

Protokół Nr 31/2012

z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 15 maja 2012 roku.

Obecni zgodnie z załączoną listą obecności, która stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

Porządek dzienny:

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie quorum.
2. Zatwierdzenie porządku dziennego.
3. Analiza działań Prezydenta związanych z podpisanymi umowami i porozumieniami z deweloperem, w związku ze sprzedażą gruntu i budową centrum handlowego na Zawarcu i realizacją zadania Miejskiego Centrum Sztuki (zmiana koncepcji)- ciąg dalszy.
4. Sprawy różne.

AD.1

Posiedzenie otworzył i w nim przewodniczył przewodniczący Komisji Pan Marek, Surmacz, który po powitaniu zebranych stwierdził wymagane quorum do obradowania i podejmowania prawomocnych wniosków.

AD.2

Zaproponowany porządek dzienny został przyjęty.

AD.3

Marek Surmacz- Otrzymaliśmy materiały, decyzję Nr 546/07 z dnia 12.10.2007r. w sprawie pozwolenia na budowę (załącznik nr 2 do protokołu), decyzję Nr 497/08 z dnia 09.09.2008r. w sprawie pozwolenia na budowę (załącznik nr 3), umowę zbycia nieruchomości (załącznik nr 4), pismo WGN.III.EH.7220-16/08 Prezydenta Miasta z dnia 08 kwietnia 2008r. potwierdzające zawarte porozumienie (załącznik nr 5) i zestawienie zbywanych przez Miasto nieruchomości w latach 2005-2007 (załącznik nr 6,7 i 8 do protokołu). Po analizie materiałów uważam, że ceny nieruchomości na cele mieszkaniowe są wyższe niż na usługi, handel. W tym przypadku mam wrażenie, że jeśli wyceniono tak jak wyceniono pod Nova Park to cena wywoławcza w moim przekonaniu mimo wszystko była nie odpowiadająca

rzeczywistości. Istniały jakieś ceny porównawcze na terenie miasta na usługi może akurat nie na takie wielko-powierzchniowe, ale też nie było działki nigdzie wokół centrum miasta żeby można było porównywać ewentualnie ceny. Pamiętam, że z tego, co powiedziała p.Napiórkowska wyceniający wziął od uwagę wyceny dotyczące Sulęcina, Szczecina, Kostrzyna i jak to się ma do sztuki wyceniana, jeżeli chodzi o nieruchomość położoną w samym centrum miasta Gorzowa Wlkp.? Mam tu wątpliwość i będę wnioskował o kopię tego operatu szacunkowego, żeby zobaczyć, jaka była metodologia, porównanie tych cen.

Marcin Kurczyna- Operat opiera się na tym, że porównuje jakieś tam wagi, porównuje i wylicza. Rzeczoznawca każdą działkę musi ocenić w porównaniu do innych działek, liczy się wielkość, położenie.

Marek Surmacz- Podtrzymuję swój zarzut, co do ustawienia przetargu, ponieważ wagi, które zostały w tym przetargu wskazane, ta podstawowa, która rozstrzyga o wyborze oferenta, czyli funkcjonalność i atrakcyjność koncepcji 40%, czyli cena plus funkcjonalność, czyli tak naprawdę funkcjonalność i atrakcyjność koncepcji rozstrzygała o wyborze oferenta. Wybór koncepcji, która potem została niedotrzymana, te dokumenty, które nam dzisiaj przedstawiono. Wiemy na pewno i to, że rokowania, porozumienie, które zawarł Prezydent Miasta z przedstawicielem inwestora nie znalazło się w formie pisemnej, chociaż w tej deklaracji pisemnej Prezydenta wynika jednoznacznie, że na taką formę się umawiają, ale nigdy tego nie dotrzymani. Pozostaje otwarte pytanie, czy Prezydent mógł w ogóle coś takiego zrobić, zawrzeć porozumienie na mocy, którego przyjął deklarację uiszczenia jakieś kwoty na cele miejskie w zamian za odstąpienie od sztywnych warunków najpierw wymienionych w przetargu potem w planie zagospodarowania przestrzennego, bo tu ewidentnie Prezydent w tej deklaracji mówi, że miasto nie oczekuje zlokalizowania w zrealizowanym na jej nieruchomości obiekcie miejskich instytucji kulturalnych. Rezygnuje z czegoś, co było przedmiotem,...

Marcin Kurczyna- Nie rezygnuje tylko odwołuje się do konkretnego paragrafu uchwały. Moim zdaniem to on precyzuje zapis uchwały wskazują, że miasto odstępuje na podstawie tego paragrafu, a nie, dlatego, że Pan zadeklarował przekazanie 4 mln zł. Paragraf 10 wskazuje, że tutaj może być prowadzona każda z tych usług wymienionych, albo to, albo to. Wszystko, co będzie wskazane w ramach tego punktu pierwszego jest dozwolone i dopuszczalne.

Marek Surmacz- Wiemy, że w następstwie tej deklaracji ciągu zdarzeń inwestor występuje z wnioskiem o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę i w nowym pozwoleniu na budowę Miasto już zwalnia go z obowiązku przeznaczenia tych 3000m² na cel publiczny i kultury. Zwalnia go jednocześnie w ogóle nie uzasadniając a my nie znamy treści wniosku inwestora, dlatego będę wnioskował o dostarczenie wniosku komisji. Ciąg zdarzeń jest taki, najpierw dostaje pozwolenie, w którym wszystkie trzy

punkty planu są wymagane, potem są rozmowy z Prezydentem Miasta, negocjuje się i jest deklaracja 4 mln zł. Prezydent potwierdza wolę tej darowizny, tak to trzeba traktować w zamian za wyrażenie odstępstwa od celu na cele miejskie, które się cały czas przewija, jeżeli z czegoś rezygnuje to znaczy, że to było obowiązujące.

Marcin Kurczyna- Formalnie nie da się tego zapisu zestawić, bo gdybyśmy to przyjęli to musielibyśmy przyjąć, że wszyscy mieli wrażenie, że trzeba zrobić tą galerię wystawową, wszyscy tak myśleli do 2008r. Następnie w 2008r. dochodzi do dyskusji i nagle ktoś go z czegoś zwalnia, ale nikt nie mógł nikogo zwolnić.

Marek Surmacz- Ta pierwsza decyzja pozwolenia na budowę mówi o tej części jako obowiązującej.

Marcin Kurczyna- Tak zgadzam się pierwsza decyzja.

Marek Surmacz- Potem następują negocjacje, są pieniądze i następuje wniosek inwestora o drugie pozwolenie na budowę, jako że przepisy nie nakazują organowi uzasadnienia tego, ponieważ te wszystkie sprawy zostały wypełnione. Nie znamy, uzasadnienia, dla którego tak postąpił organ wydający pozwolenie na budowę, a nie inaczej.

Marcin Kurczyna- W kwietniu dochodzi do dyskusji pana Prezydenta z inwestorem o 4 mln zł. Następnie mija maj, czerwiec i w lipcu pojawia się wniosek o zmianę pozwolenia na budowę, ale co przez te 4 miesiące, co z tymi pieniędzmi? Gdyby się zdarzyło tak, że w ciągu tych 4 miesięcy te 4 mln zł się pojawiają, zostaje wszystko domówione, przyjmujemy jakąś darowiznę, pieniądze pojawiają się w kasie miasta i pojawia się wniosek o zmianę pozwolenia na budowę to bym uznał,....

Marek Surmacz- W 2008r. Prezydent zobowiązuje się do uznania, że to zobowiązanie finansowe będzie realizowane w latach 2010-2011, więc nie ma potrzeby wpływu na konto budżetu miasta tych pieniędzy. W dalszej części tego pisma, tej deklaracji Prezydenta jest odstępnie od oczekiwania zlokalizowania w zrealizowanym obiekcie miejskich instytucji kulturalnych. Z tego wniosek, że takie zobowiązanie do tej daty jeszcze istniało.

Marcin Kurczyna- Może przekładając wprost, ale realnie nie istniało.

Marek Surmacz- Realnie istniało.

Marcin Kurczyna- Nie istniało był wniosek i w oparciu o tą uchwałę w sprawie planu spokojnie oni mogli uzyskać decyzję zmieniającą decyzję.

Marek Surmacz- Nie.

Marcin Kurczyna- Oczywiście, że mogli.

Marek Surmacz- Nie, dopiero w chwili kiedy podjęto negocjacje i tu będę sugerował również dostarczenie nam opinii prawnej, bo istotne są też daty.

Marcin Kurczyna- Jeżeli wystąpiliby z tym wnioskiem bez tych negocjacji to tylko Pan stwierdza, że nie dostaliby tej decyzji zmieniającej. Ja twierdzę, że by uzyskali w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego dostaliby spokojnie decyzje wykluczającą tą galerię z pierwotnego planu.

Marek Surmacz- Tyle tylko, że na użytek tego ciągu zdarzeń interpretacja prawna pozwalająca na zmianę decyzji pojawiła się dopiero w formie pisemnej opinia prawna i ona dopiero stanowiła podstawę do dalszego procedowania. Była cytowana we fragmentach.

Marcin Kurczyna- Cytowano opinię prawną o zakazie sprzedaży pod warunkiem to pamiętam, ale opinia o decyzji zmieniającej nie była cytowana.

Marek Surmacz- Tam była decyzja, że jak się sprzedaje ziemię to nie można jej sprzedawać pod warunkiem i nie można też narzucić realizacji takiej to a takiej. Tyle tylko, że elementem, warunkiem nabycia nieruchomości było przedstawienie koncepcji jak pamiętamy. W tej koncepcji przyjętej przez służby Prezydenta, przez komisję przetargową było zagwarantowanie tej formy usług właśnie ta dobudówka w części północnej, tych 3000m².

Marcin Kurczyna- Tam był błąd w samym pomysle na sprzedaż, że ktokolwiek wymaga,...

Marek Surmacz- Ja to właśnie nazywam ustawieniem przetargu.

Jerzy Wierchowicz- Mówiono, że nie ma możliwości wyegzekwowania tego.

Marek Surmacz- Urzędnicy w dacie rozpisywania przetargu nie mieli tej świadomości?

Marcin Kurczyna- Nie wiem, ale będę się upierał, że zmiana była możliwa niezależnie od pieniędzy. Była możliwa, bo formalnie nie było przeszkód, jeżeli ja jako inwestor mam zamiar zmienić wygląd swojej inwestycji, bo mam w tej chwili inny pomysł i zwracam się do miasta o zmianę pozwolenia na budowę to miasto nie ma innego wyjścia tylko musi się zgodzić, bo to jest mój pomysł zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego to, co ma miasto do gadania, to jest moja nieruchomość. Nie można powiedzieć, że ta decyzja o zmianie pozwolenia,...

Marek Surmacz- Jeszcze chciałem zwrócić uwagę na zapis w umowie sprzedaży nieruchomości, str. 3 aktu notarialnego w tym akapicie dotyczącym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zdanie inaczej napisane niż wszędzie indziej. Z tego zdania można zupełnie inaczej wnioskować: „że nieruchomość ta w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest na usługi komercyjne, w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m², usługi celu publicznego i kultury”, czyli zalicza się w związku z tym do usług komercyjnych.

Marcin Kurczyna- Nie, ja bym tu tego przecinka nie stawiał,...

Marek Surmacz- ale stoi.

Marcin Kurczyna- Usługi komercyjne w tym handlowe a potem następne usługi celu publicznego.

Marek Surmacz- Tak, ale stoi przecinek.

Marcin Kurczyna- Tak, ale to są kolejne usługi wymienione, mieliśmy usługi komercyjne w tym handlowe i kolejne usługi celu publicznego i kultury.

Jerzy Wierchowicz- Tak ja też bym to tak czytał.

Marcin Kurczyna- Nie można powiedzieć, że to usługa komercyjna jest.

Marek Surmacz- Ja stoję na stanowisku, że od samego początku te usługi celu publicznego, zresztą z przebiegu dyskusji, z deklaracji Prezydentów biorących udział w dyskusji nad uchwalaniem planu zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie wynikało, że będą wybudowane na tym obszarze usługi celu publicznego właśnie dla kultury, sztuki i miasto będzie dysponentem tej powierzchni. Stąd właśnie ta deklaracja Prezydenta z 2008r., że z tego rezygnuje. Proszę zwrócić uwagę, co się dzieje na skutek tej rezygnacji. Ta druga decyzja pozwolenia na budowę wprowadza jednak duże zmiany w projekcie samej budowy i zaoszczędzenia moim zdaniem dużych pieniędzy inwestora. Miasto godzi się na: „zmniejszenie ogólnej kubatury i powierzchni użytkowej na skutek rezygnacji z budowy Galerii Wystawowej oraz zmiany elewacji północnej tym spowodowane, zmniejszenie powierzchni i kubatury garażu wielopoziomowego w związku z redukcją ilości poziomów”, więc oni zyskują ogromną kasę z tytułu nie zainwestowanych środków w stosunku do pierwotnego pozwolenia na budowę, które zobowiązywało go do tego.

Marcin Kurczyna- Pan źle patrzy na pozwolenia na budowę, pan patrzy na pozwolenie na budowę jak na decyzję, w której organ zobowiązuje inwestora do poczynienia pewnych nakładów. Ja patrzę na pozwolenie na budowę jako decyzję, w której organ zezwala mi jako inwestorowi na zrobienie mojej wizji, czy tego, co ja chcę zrobić. Oni na początku chcieli zrobić więcej a potem chcieli zrobić mniej. Natomiast problem faktycznie leży,.....

Marek Surmacz-Chcieli zmienić dopiero jak zadeklarowali 4 mln zł, a Prezydent zrezygnował z tego.

Marcin Kurczyna- Prezydent nie zrezygnował tylko potwierdził, że nie mają takiego obowiązku, bo oni nie mieli takiego obowiązku.

Marek Surmacz- Nie, nie, miasto oczekuje zlokalizowania w obiekcie celu publicznego. Jeżeli miasto 08 kwietnia wyraża taką wolę, że nie oczekuje zrealizowania w tym obiekcie to między 8 kwietnia a 9 września jest czas na przeprojektowanie całej koncepcji budowy.

Marcin Kurczyna- Gdyby to było oświadczenie woli Prezydenta, który posługuje się tym, że nie trzeba tam budować Galerii to bym się z Panem zgodził, ale to nie jest oświadczenie woli Prezydenta tylko wyjaśnienie treści § 10 uchwały o zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzono was w błąd, przyjęliście projekt o planie przestrzennym, z którego wynika, że tak naprawdę nikt tam nie musi robić żadnej Galerii Wystawowej. Miasto źle przyjęło te założenia,...

Marek Surmacz- Wprowadziło w błąd przy uchwalaniu, fatalnie rozpiśało przetarg, bo na szkodę Miasto działało. Dalej kolejny fatalny krok to podpisywanie porozumienia nie skonsumowanego i kolejne 4 mln zł nie zrealizowane.

Jerzy Wierchowicz- Na to potwierdzenia nie mamy.

Marek Surmacz- Jak to jest potwierdzenie porozumienia.

Jerzy Wierchowicz- Porozumienia jako takiego nie ma, są uzgodnienia.

Marek Surmacz- Prezydent potwierdza uznanie tego porozumienia.

Marcin Kurczyna- Błędem było, że nie ma tego na piśmie.

Marek Surmacz- Jednak rezygnuje z czegoś, co miało być dobrem miasta, materialnie rezygnuje.

Marcin Kurczyna- Dlaczego rezygnuje, bo tego dalej nie rozumiem?

Marek Surmacz- Wyraźnie, miasto nie oczekuje zlokalizowania,...

Marcin Kurczyna- Pan wyrwał zdanie z kontekstu, przecież napisano zgodnie z zapisem § 10.

Marek Surmacz- Jeżeli interpretujemy to w ten sposób, że inwestor mając trzy tytuły sposobu zagospodarowania działki nie ma obowiązku to, z czego wynikało poczucie zobowiązania wobec miasta takiej inwestycji?

Marcin Kurczyna- Prawdopodobnie oni się dopytywali czy muszą to wykonać, a ktoś wziął uchwałę § 10, odczytał i powiedział, nie musicie tego robić, bo zgodnie z tym paragrafem, który radni uchwalili nie ma takiego obowiązku. To jest dokładne wyjaśnienie w tym miejscu.

Marek Surmacz- Deklaracja 4 mln zł za nic się nie dzieje, to jest tak jak ktoś przychodzi i mówi dam ci to jak zrezygnujesz z czegoś, coś za coś.

Marcin Kurczyna -Prawdopodobnie zorientowano się, że tak naprawdę nie muszą wpłacać i te pieniądze się więcej nie pojawiły.

Marek Surmacz- A może pojawiły się gdzie indziej?

Jerzy Wierchowicz- Do tego nie dojdziemy. Pierwszy objaw to jest 600 tys. zł na realizację tego porozumienia.

Marek Surmacz- Formalnie nie. To jest nowa deklaracja, ponieważ zadeklarowano wobec Filharmonii wsparcie, inwestor stał się sponsorem ważnym, który będzie propagowany. To było odrębne porozumienie pomiędzy dyrektorem Filharmonii a inwestorem Nova Park.

Jerzy Synowiec- To jest inwestycja w coś ulotnego tak jak derby.

Jerzy Wierchowicz- Ja to rozumiem jako pierwsze ucieleśnienie się realizacji tego porozumienia.

Marek Surmacz- Nie.

Jerzy Wierchowicz- Miasto niezbyt dokładnie dbało o własne interesy, ale mówisz o ustawionym przetargu, o jakiś pieniądzech, które być może gdzieś są, ale takich też nie możemy zawrzeć w sprawozdaniu.

Marek Surmacz- Po pierwsze, jeśli miasto jest zainteresowane uzyskaniem najlepszej ceny i plan zagospodarowania przestrzennego interpretuje tak jak interpretuje, czyli jest elastyczny, szczegóły są rozpisane i konserwator zabytków i kolor elewacji to nie ma znaczenia, kto będzie inwestorem. Pytam, po co waga dotycząca koncepcji i w związku z tym decyzji urzędników o wyborze koncepcji?

Marcin Kurczyna- Tu jest zgoda tylko żeby to nie poszło w kierunku takim, że my się domyślamy. Zgoda jest do tego, że być może plan uchwalono wbrew temu jak to widzieli radni, być może radni myśleli, że przyjmują trochę inny.

Marek Surmacz- Radnych wprowadzono w błąd, bo powiedziano, że będzie i to i to i to.

Jerzy Wierchowicz- Uchwała została podjęta.

Marek Surmacz- Tak, ale wbrew mojemu klubowi, bo wiedziałem, że jest coś nie tak.

Jerzy Wierchowicz- To jest twoje zdanie.

Marcin Kurczyna- Przetarg był źle przygotowany, nałożenie 40% wagi na koncepcję, która nie ma żadnego znaczenia i która później nie jest powiązana. Następnie 20% za wiarygodność też bym uznał, że to był błąd.

Jerzy Wierchowicz- Kto ustalał te proporcje?

Marek Surmacz- Prezydent Miasta.

Marcin Kurczyna- Tutaj Prezydent popełnił błąd.

Marek Surmacz- Nie można mówić o przetargu nieograniczonym a jednocześnie wystawić wagi i urzędników wystawić na wybory. Przetarg nieograniczony jest dla mnie jak przychodzi 4 nabywców i licytują najwyższą cenę m² wówczas miasto ma największą korzyść.

Marcin Kurczyna- Tutaj jest zgoda, zgadzamy się do tego momentu.

Jerzy Wierchowicz- Gdyby nie było tych warunków to zgłosiłby się ktoś inny i kupiłby za te 10 mln zł?

Marek Surmacz-Jeżeli wychodzi na to, że szacunek tej ziemi jest na poziomie 140 zł/m², cena wywoławcza. Przy usługach nie ma porównania, ale cena wywoławcza została ustalona na bardzo niskim poziomie, bo ceny nieruchomości związane z mieszkaniówką wielokrotnie przewyższały te uzyskiwane ceny. Wiemy o tym, że operat szacunkowy jest tylko wyjściową, sugestią dla właściciela do ustalenia ceny nieruchomości. Jeżeli ja się posługuję tym operatem jako wyjściówką a on jest daleko niższy ceny nieruchomości peryferyjnych położonych w Gorzowie na cele mieszkaniowe to coś jest nie tak.

Marcin Kurczyna- Wycena nieruchomości powinna stanowić podstawę do określenia ceny wyjściowej.

Marek Surmacz- Uważałem jeszcze przed sprzedażą, że ta działka jest specyficzną działką.

Jerzy Wierchowicz- Ta działka była trudną działką, wymagała palowania, odwodnienia, itd.

Marek Surmacz- Mam wrażenie, że już nie pamiętam dokładnie dyskusji nad planem zagospodarowania przestrzennego, bo odbywała się w paru fazach, dyskusja o przystąpieniu do planu. Potem dyskusja o przyjęciu planu, odbywały się komisje. Pamiętam dokładnie, że ten obiekt miał być dużo wyższy w tych wszystkich koncepcjach architektonicznych, które przedstawiane były w związku z uchwaleniem planu. Wtedy się mówiło, że to będzie bardzo drogie przygotowanie tego gruntu do zainwestowania. Chodziło o zanieczyszczenia, zaleganie konstrukcyjne po halach, itd. Miasto teren wyczyściło, rozebrało hale, przygotowało teren do sprzedaży. Na

ostatniej komisji Pani Napiórkowska mówiła o tym, że w pierwszym przetargu uzyskano niższą cenę. Tylko, że mało, kto pamięta, że wówczas trwał potężny spór z kupcami, którzy pozabezpieczali na różnych kawałkach tej nieruchomości swoje prawa.

Jerzy Synowiec- Pierwszy chętny z tego powodu zrezygnował z kupna.

Marek Surmacz- Tam były niejasne sytuacje prawne, dlatego uważam, że po doświadczeniach z peryferyjnym Tesco parę lat wcześniej w tym miejscu ta ziemia powinna kosztować na wyjście dużo więcej. To, że On zaoferował 10 mln zł, bo gdyby zaoferował niższą cenę to zaraz by się zainteresował prokurator.

Jerzy Synowiec- Przedstawiciele Caarrefoura nie byli zainteresowani tym gruntem.

Jerzy Wierchowicz- Z jakiego powodu?

Jerzy Synowiec- Dokładnie nie pamiętam, ale każda sieć ma swoje wymagania, ich interesował grunt tylko obok Castoramy.

Jerzy Wierchowicz- Nie wiadomo, czy mogliby zbudować swój sklep w tym miejscu?

Marek Surmacz- Nie chodziło o typowy blaszak, jak by chcieli zainwestować to by budowali coś w zgodzie z planem, a być może zniechęciły ich zapisy w planie, że muszą się dostosować do konserwatora zabytków, zachowanie linii zabudowy.

Marcin Kurczyna-Co napiszemy w naszym stanowisku?

Jerzy Wierchowicz- Pan Surmacz idzie bardzo daleko, ja nie widzę podstaw do takich wniosków.

Jerzy Synowiec- Niewątpliwie pewne pochoptności niekorzystne tutaj występują, które mogły stanowić podstawę do pewnych domysłów.

Jerzy Wierchowicz- Nie możemy posługiwać się domysłami.

Marek Surmacz- Chronologia wydarzeń, ustalamy plan zagospodarowania przestrzennego. Prezydent mówi gwarantuję będzie tam miejsce na instytucje miejskie, tak brzmiący zapis gwarantuje nam, itd. Wokół tego występują specjaliści, którzy potwierdzają, że tak, oczywiście będzie budowane zgodnie z prawem, jak jest taki zapis w planie musi być budowane. Co się okazuje, plan do niczego nie zobowiązuje, bo wystarczyło tylko inaczej sformułować zapis w tym planie, czyli to oraz i enumeratywnie wymienić to, do czego był zobowiązany inwestor? Tak przyjęto zapis, pytanie czy w złej wierze? Czy aby móc w przyszłości manipulować tym, żeby odstąpić od tego wymogu? Ja uważam, że w tamtym momencie jeszcze nie. Natomiast w chwili, kiedy rozpisywano przetarg i ustalono wagi w taki sposób, że to administracja decyduje, urzędnicy decydują o wyborze koncepcji, czyli tak naprawdę o wyborze kontrahenta, inwestora a cena jest równoprawnie szacowana jak przyjęcie koncepcji, czy przedstawienie projektu rozwiązania to praktycznie ta funkcjonalność rozstrzyga. Kwestie wiarygodności finansowej załatwiały te dokumenty, które każdy inwestor miał obowiązek przedłożyć przed

uruchomieniem procedury przetargowej. Oddano w ręce urzędników wybór inwestora. Uzyskanie ceny w związku z tym nie było priorytetem, uzyskanie ceny przestało być dla miasta priorytetowe. Zgłasza się jeden inwestor, o czym to świadczy?

Jerzy Wierchowicz- że niby pod niego ustawiono?

Marek Surmacz- Inni widzą, co się w mieście dzieje, po co składać papiery, zadawać sobie trud.

Jerzy Wierchowicz- Akurat ten jeden uznał, że warto zainwestować w to miejsce.

Marek Surmacz- Akurat temu jednemu składamy później różne deklaracje. Przyjmujemy koncepcję, ja się domyślam, że on jest świadomy, w co inwestuje, więc występując o pozwolenie na budowę mógł już wtedy przyjść do miasta i powiedzieć, że tego nie będę robił, tego nie będę robił, bo mam taki problem, bo mam taką koncepcję. Nie, on w pierwszej wersji przedkłada wniosek o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę, przedkłada projekty techniczne, które odpowiadają koncepcji pierwotnej, przetargowej. Na to dostaje,...

Marcin Kurczyna- To można snuć przypuszczenie, że na tym etapie urzędnicy miasta byli przekonani, że musi zrobić to wszystko i taką informację przekazywali. Dopiero gdzieś później pojawia się to przeświadczenie, że wcale nie jest tak jak myślano na początku tylko jest zupełnie inaczej.

Marek Surmacz- Otrzeźwienie następuje po rozmowie Prezydenta z kontrahentem i deklaracja 4 mln zł.

Marcin Kurczyna- Na tym etapie urzędnicy już wiedzieli, że tak nie jest,...

Marek Surmacz- Mam w związku z tym pytanie, czy Prezydentowi Miasta w ogóle wolno podejmować nieformalne tego typu negocjacje, które wywołują tak daleko idące skutki prawne dla miasta?

Marcin Kurczyna- O jakich skutkach prawnych teraz mówimy?

Marek Surmacz- O rezygnacji, a nie oczekiwaniu.

Marcin Kurczyna- Moim zdaniem negocjacje Prezydenta możemy ograniczyć jedynie do stwierdzenia, że przyszedł do niego Pan prezes i powiedział, że on chcąc wejść w miasto budując sobie dobry wizerunek deklaruje, że zainwestuje 4-5 mln zł odpowiedział, że fajnie bardzo się cieszymy i warunki ustalimy sobie w odrębnym porozumieniu.

Marek Surmacz- Nie ma żadnych dokumentów, nie ma żadnych notatek z tych negocjacji, czy wolno w ogóle Prezydentowi negocjować nieformalnie? Podejmować ustne zobowiązanie?

Jerzy Wierchowicz- Wszelkie rozmowy, wszelkie nawiązywanie kontaktów, wszelkie propozycje są właśnie czymś takim. Najpierw się rozmawia, jesteście zainteresowani, czy nie jesteście zainteresowani, jeżeli tak to tak.

Marek Surmacz- Jesteś Prezydentem miasta i nie uczestniczy w tym urzędnik sporządzający stenogram takiej rozmowy? To jest 2008r. ja pamiętam, że szum wokół tej sprawy zrobił się jesienią 2008r.

Jerzy Wierchowicz- Szum, że co?

Marek Surmacz- Kwota 4 mln zł, że umowa nieformalna, artykuły prasowe. Następnie zapada kompletna cisza, w tym czasie we wrześniu wydawane jest nowe pozwolenie na budowę, ono zdejmuję już oczywiście zobowiązania wynikające z pierwszego pozwolenia na budowę. Kompleks jest już szczuplejszy, poziomy w zabezpieczenia pożarowe, ilość boksów garażowych, czyli ileś tam rzeczy się przeprojektowuje za zgodą władz miasta odstępując od pierwszej decyzji, która się przecież uprawomocniła i praktycznie moim zdaniem,...

Marcin Kurczyna- Znowu Pan idzie w kierunku pozwolenia na budowę, a przecież inwestor może taką decyzję wziąć i oprawić w ramkę i przez 30 lat nic nie robić nie budować. Decyzja to jest tylko określenie jego uprawnień, że on ma uprawnienie do tego żeby na własnym terenie realizować taką inwestycję, na którą miasto się zgodziło, ale wcale tego nie musi robić. Ma decyzję pozwolenie na budowę, które wygaśnie po 5 latach.

Marek Surmacz- Mam pytanie na inny wariant postępowania Prezydenta. Zjawia się klient i mówi, nie zgadzam się na tą koncepcję, na realizację koncepcji, na którą zostało wydane pozwolenie na budowę w pierwszej wersji wobec tego czy Prezydent nie był zobowiązany wobec odstąpienia od koncepcji w świadomości, że jednak nie może wyegzekwować spraw określonych w przetargu a one ograniczały w pewien sposób cały proces postępowania, czy to nie był atut żeby odstąpić od przetargu i od zawarcia umowy?

Marcin Kurczyna- Sprzedający określił sobie tak warunki nie mogąc zobowiązać inwestora do realizacji tej inwestycji. Określenie 40% na koncepcję, co, do której oni mogli, ale nie musieli, mogą robić, co chcą, to jest ewidentny błąd. Tylko potem problemy techniczne wokół tego, o czym Pan mówi, dalej się z tym nie zgadzam, co Pan sugeruje. Formalnie to inaczej wygląda niż Pan mówi w tej chwili.

Marek Surmacz- To można przełożyć w ten sposób, że miasto było naiwne, głupie, niekompetentne, a nabywca był oszustem?

Jerzy Wierchowicz- Nie.

Marcin Kurczyna- Nie.

Marek Surmacz- Ja mówię, że tak.

Marcin Kurczyna- Dlaczego Pan tak sądzi?

Marek Surmacz- On wiedział, że miasto nie może wobec niego wymagać tego, czego oczekuje, on był świadomy tego.

Jerzy Synowiec- Nabywca był graczem biznesowym, miał za nic kompetencje miasta, z jednej strony fachowcy a z drugiej dyletanci. Od początku w prasie zapewniano, że będzie tam obiekt kultury, że miasto tak świetnie wynegocjowało, że będzie coś trwałego, że będzie takie miejsce, jakiego w Gorzowie nie ma, ale nadal nie ma. Nie ma.

Jerzy Wierchowicz- Wszystko działo się zgodnie z prawem.

Marek Surmacz- Czy bez znaczenia było to, że to był w tym czasie sponsor Klubu sportowego w Gorzowie, wiodący?

Marcin Kurczyna- To jest wszystko, co Pan będzie chciał ująć i jak Pan to skomentuje to się domyślam, ale to jest kwestia oceny każdego z nas. Mamy stworzyć raport, który musimy przyjąć to ja bym proponował ograniczyć się do faktów. Przygotowanie przetargu było dla miasta niekorzystne.

Marek Surmacz- Czy teza o wprowadzaniu w błąd radnych przy uchwalaniu planu?

Marcin Kurczyna- To jest kwestia, ale my nie byliśmy wówczas radnymi.

Marek Surmacz- Abstrahuję od tego, kogo tylko, czy w ogóle?

Jerzy Synowiec- Niewątpliwie, podawano argumenty, bardzo ładne argumenty i istotne a tego nie było, to oczywiste, że wprowadzono ich w błąd.

Jerzy Wierchowicz- Wypowiedź p.Guzendy jest taka jednoznaczna rzeczywiście. Zapewniał radnych, że jak podejmy,....

Marek Surmacz-Czy wartość nieruchomości, cena wywoławcza była określona na poziomie odpowiednim?

Marcin Kurczyna- Trudno oszacować.

Marek Surmacz- Biorąc pod uwagę sprzedawane równolegle w tym samym czasie, niewielkie działeczki pod plomby, budownictwo mieszkaniowe.

Jerzy Wierchowicz- Jaka jest skala porównawcza?

Marek Surmacz- Było 258 zł/m² wyszło pod sklep wielko-powierzchniowy, pod Nova Park to był 2007r., a na przykład działka niezabudowana przy ul.Wyszyńskiego na przetargu uzyskuje cenę 219 zł/m². Cele mieszkaniowe to nie jest ten typ usług, nie jest bardziej zyskowne.

Jerzy Wierchowicz- Sądziś, że działalność Nova Park jest bardziej zyskowna?

Marek Surmacz- Tak zdecydowanie, sklepy wielko-powierzchniowe są bardziej zyskowne.

Jerzy Wierchowicz- Czynsz jest dochodem stałym, płaconym, itd., a tutaj jest ryzyko handlowe.

Marek Surmacz- Wynajmowanie mieszkań jest porównywalne.

Jerzy Wierchowicz- Jeżeli jest porównywalne to jest to samo. W Nova Park jest bardzo dużo wolnych pomieszczeń, połowa jest jeszcze nie zajęta. Ryzyko działalności handlowej jest większe niż wybudowanie pod wynajem mieszkań.

Marcin Kurczyna- Czy pan przewodniczący przygotowuje projekt stanowiska?

Jerzy Wierchowicz -Pan Surmacz jest przekonany o nieprawidłowościach, ale nie wszyscy się z tym zgadzają.

Marek Surmacz- Główne tezy, wprowadzenie w błąd radnych, niekorzystne z punktu widzenia interesu miasta rozpisanie przetargu z tymi wagami i itd. Jestem w ogóle przeciwny oddawania decyzji urzędnikom, bo zaraz otwiera się ogromne pole do różnego rodzaju uznaniowości, nie mówię już o korupcji.

Jerzy Wierchowicz- To, że urzędnicy określili te wagi to nie jest naruszenie prawa.

Marek Surmacz- Najbardziej obiektywna, najbardziej uczciwa i nie podlegające dyskusji jest cena. Ktoś kupuje na te cele, plan zagospodarowania miał być zabezpieczeniem interesów miasta, nie okazał się zabezpieczeniem tych interesów. Kwota 10 mln zł uzyskana w centrum miasta, praktycznie zaraz za mostem. Działanie niekorzystne generalnie, niekompetencja urzędników.

Jerzy Wierchowicz- Kto fizycznie opracował te warunki?

Marek Surmacz- Jeżeli chodzi o zbycie nieruchomości to p.Napiórkowska.

Jerzy Wierchowicz- Pytaliśmy o to?

Marek Surmacz- Oni twierdzili, że im zależało na zrealizowaniu określonej koncepcji, a jak się okazało po czasie nie wiedzieli, że tak nie można, że to nie jest wiążące. Ja wówczas przytoczyłem ten przykład z 1992r., kiedy wystawiliśmy na przetarg EMPIK i p.Rzeszewski bardzo się upierał, aby zachować funkcję czytelnicy. Wówczas już mówiono, że nie można ingerować w prawo własności.

Jerzy Wierchowicz- Pan Surmacz sam sobie przeczy,...

Marek Surmacz- Ja o tym mówiłem podczas dyskusji nad planem, że nie można narzucić inwestorowi, a nas upewniano, że te zapisy, tak sformułowane i tak umieszczone gwarantują, że te funkcje muszą być zrealizowane. Jak przystępują do sprzedaży, do nabycia tej nieruchomości okazuje się, że nie muszą być realizowane, że są alternatywne albo to albo to?

Jerzy Wierchowicz- W przypadku EMPIKU doszło do takiej samej sytuacji.

Marek Surmacz- W przypadku EMPIKU było wiadomo, że nabywcą był KODAK, czy EMPIK się przeorganizował w jakąś spółkę z KODAK-kiem, w każdym razie dzierżawili to od miasta i chcieli kupić na własność, chodziło o to czy można jakieś prawa ograniczające ewentualnie swobody dysponowania i wtedy wyszło, że nie, absolutnie nie można. W tym przypadku przypominałem właśnie tą sytuację, mówiłem, że nie można i dlatego mówiono, że zaproponowano w taki sposób zapisy, które 100% gwarantują, że te funkcje w tym projekcie muszą być wykonane. Okazało się, że nie, więc pytanie, czy to było świadome wprowadzenie w błąd, czy niekompetencja urzędników? Jeżeli wtedy tkwiono w tym błędzie, to tkwiono w chwili rozpisywania przetargu, rozstrzygania przetargu i wydawania pierwszego zezwolenia na budowę. Nie wyobrażam sobie, żeby inwestor mając narzucone te 3000m² na cele jakieś tam kultura, sztuka, działanie niekomercyjne ściśle rzecz biorąc miał wydawać miliony złotych na inwestycje. Dlatego upatruję, że przełomowa była ta deklaracja, czy uzgodnienie Prezydenta, którą zmieniono całą koncepcję budowy Nova Park. Chciałbym jeszcze zobaczyć dokumenty. Wniosek inwestora o zmianę decyzji o pozwolenie na budowę.

Jerzy Wierchowicz- Nie wiadomo jak inwestor uzasadniał ten wniosek?

Marcin Kurczyna- Wniosek nie musi być uzasadniony, jeżeli jest zgodne z przepisami to uzasadnienia nie trzeba przedkładać.

Marek Surmacz- Mnie interesuje, czy jest po dacie porozumienia z Prezydentem.

Marcin Kurczyna- Wniosek o zmianę decyzji jest dokładnie z 22 lipca 2008r.

Jerzy Wierchowicz- Kiedy była deklaracja Prezydenta?

Marcin Kurczyna- Deklaracja jest z kwietnia 2008r., cztery miesiące jest między deklaracją a wnioskiem.

Marek Surmacz- Dobrze to w takim razie nie będziemy pisać tych wniosków. Proponuję ustalić termin następnego posiedzenia komisji. Ja przygotuję projekt sprawozdania i roześlę e-mail.

Marcin Kurczyna- Projekt możemy uzgodnić, konsultować drogą elektroniczną, a później wyznaczymy termin posiedzenia i przyjmiemy stanowisko.

Marek Surmacz-Dobrze, przygotuję projekt stanowiska i roześlę do panów. Zamykam posiedzenie komisji.

Protokołowała
D.Koreńczuk

Przewodniczący Komisji
(-)
Marek Surmacz