

DNR.0003.9.2012

Tychy 24.02.2012

Radny:
Jakub Chelstowski

Interpelacja

Przewodniczący Rady Miasta

Zygmunt Marczuk

Na podstawie paragrafu 12 ust.3 Regulaminu Obrad Rady Miasta zgłaszamy interpelację w sprawie:

W związku z pismami pana J. Z. skierowanymi do RM Tychy, zwracam się z prośbą o wyjaśnienie poniższej sytuacji. Do mnie jako radnego RM Tychy wpłynęło pismo wysłane drogą e-mailową, w którym Pan J. Z. kieruje do radnych wnioski o zablokowanie sprzedaży działki nr 2385 położonej wzdłuż ul. Jana Pawła II a wystawionej na przetarg przez spółkę Śródmieście. Z uzyskanych informacji wynika, że przetarg na w/w działkę nie został rozstrzygnięty, gdyż nie wpłynęła żadna oferta. Z przedstawionych przez p. J. Z. dokumentów wynika, że był chętny kupiec na w/w działkę a spółka „Śródmieście” opracowywała z inwestorem nawet już umowę przedwstępną sprzedaży tej działki. Jednak nie doszło do realizacji przedmiotu umowy. W obecnej sytuacji spółka posiada nieruchomość dla której w drodze przetargu nie znalazł się ani jeden chętny oferent. Niepokojący jest fakt, że w związku z prowadzoną przez Pana J. Z. działalnością gospodarczą, interes gminy i miasta Tychy mógł zostać nienależycie zabezpieczony, czego konsekwencją mogą być wypłaty wysokich odszkodowań z kasy miejskiej dla prywatnego przedsiębiorcy. Zaś spółka Śródmieście której celem działalności jest budowa centrum miasta nie potrafi sprzedać dość atrakcyjnej strategicznie działki dla realizacji inwestycji budowy centrum miasta. Takie wnioski można wyciągnąć po zapoznaniu się z dokumentami przesłanymi do radnych przez p. J. Z. Do interpelacji załączam otrzymane pisma i proszę o ustosunkowanie się do tez podniesionych przez Pana J. Z. w załączonych pismach. Ponadto zapytuję i proszę o udzielenie odpowiedzi w następujących kwestiach:

- czy gmina Tychy jest zabezpieczona finansowo i merytorycznie na wypadek ewentualnego procesu odszkodowawczego?
- czy gmina Tychy podjęła wszelkie możliwe przewidziane prawem działania w przedmiotowej sprawie, wyczerpując drogę formalną w polubownym załatwieniu w/w sprawy ?
- z jakich środków zostaną pokryte ewentualne odszkodowania na rzecz Pana J.Z. ?

- czy w związku ze sprzedażą części działek tzw. szkieletora osobie prywatnej przez gminę Tychy i jednocześnie uniemożliwianie jej przeprowadzenie zaplanowanej przez właściciela działki inwestycji gmina Tychy nie naraża się na wypłacenie właścicielowi działki odszkodowania?

Z poważaniem

Handwritten signature in blue ink, appearing to read "Robert Cholewicki".

URZĄD MIASTA TYCHY	
Wydział Obsługi Rady Miasta	
Wpł.	2012 -01- 19
L.dz.	Podpis
Znak sprawy	

Tychy, dnia 18 stycznia 2012 roku

J. Z

Ul. S

43-100 Tychy

Rada Miasta Tychy

Al. Niepodległości 49

43-100 Tychy

Dotyczy: ogłoszenia spółki Śródmieście Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach o przetargu ustnym nieograniczonym na zakup nieruchomości nr 2385, położonej w Tychach przy al. Jana Pawła II o powierzchni 0,6133 ha.

**WNIOSEK Z PROŚBĄ O ROZPATRZENIE NA SESJI RADY MIASTA TYCHY
ZAPLANOWANEJ NA DZIEŃ 20 STYCZNIA 2012 ROKU**

**SPRAWY DOTYCZĄCEJ PLANOWANEGO USTNEGO PRZETARGU
NIEOGRANICZONEGO NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI NR 2385
POŁOŻONEJ PRZY ALEI JANA PAWŁA II W TYCHACH, OGŁOSZONEGO
Z NARUSZENIEM POCZYNIONYCH UPREDNIO USTALEŃ PRZEZ
ŚRÓDMIEŚCIE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W TYCHACH, A PRZEZ TO
Z RAŻĄCYM DZIAŁANIEM NAKIEROWANYM NA SZKODĘ INTERESU
SPOŁECZNEGO MIESZKAŃCÓW MIASTA TYCHY.**

Niniejszym, działając w imieniu własnym, oraz mając, jako mieszkaniec miasta Tychy, na uwadze dobro interesu społecznego, w związku z powzięciem wiadomości w przedmiocie ogłoszenia przez spółkę Śródmieście Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach, o ogłoszeniu ustnego przetargu nieograniczonego dotyczącego nieruchomości obejmującej działkę nr 2385 przylegającą do al. Jana Pawła II w Tychach, posiadającej księgę wieczystą o numerze KA1T/00044258/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tychach, o powierzchni 0,6133 ha pragnę oświadczyć, iż podjęta przez tut. Radę Miasta uchwała nr XI/222/11 z dnia 29 września 2011 roku w sprawie sprzedaży nieruchomości została podjęta wbrew

stanowisku prezentowanemu uprzednio zarówno przez tut. Magistrat jak i spółkę Śródmieście Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach, o czym oba zainteresowane podmioty informowałem w dotychczasowej korespondencji w sprawie, w tym m.in. w pismach z dnia 04 listopada 2011 roku.

Dowód:

- **Kopia korespondencji.**

Nadto warunki ogłoszonego przez Zarząd Spółki „Śródmieście” Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach dnia 02 stycznia 2012 roku przetargu w/w nieruchomości rażąco odbiega od wcześniejszych składanych przez Prezydenta Miasta Tychy Pana Michała Gramatykę, który informował, iż warunkiem uczestnictwa w w/w przetargu będzie posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości sąsiedniej w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości w celu zapewnienia miejsc parkingowych dla tych obiektów zlokalizowanych przy alei Jana Pawła II, które nie posiadają parkingów. Niestety, ustalenia te nie znalazły jakiegokolwiek odzwierciedlenia w zastanym stanie faktycznym, co przy uwzględnieniu faktu niedotrzymania wcześniejszych ustaleń zarówno przez Prezydenta Miasta Tychy, jak i ze spółką Śródmieście Sp. z o.o., która dla przypomnienia w korespondencji z dnia 06 lipca 2010 roku w odpowiedzi na moje pismo z dnia 29.04.2010r. wyraziła stanowisko zmierzające do zbycia wyłącznie części działki nr 2385 zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym z kolei przedmiot uzgodnień względem zakresu wydzielenia z w/w nieruchomości części działki przeznaczonej do odsprzedaży z przeznaczeniem na utworzenie funkcji parkingowej umożliwiającej zakończenie inwestycji zakupionych od gminy pawilonów handlowych znajdujących się na działkach oznaczonych nr 3580/85 oraz 3430/85.

Dowód:

- załącznik graficzny, o którym mowa powyżej, w aktach spraw spółki Śródmieście Sp. z o.o.;

- projekt koncepcyjny dla planowanej inwestycji, wykazujący zamiar lokalizacji parkingu na fragmencie działki 2385;

Ponadto, pragnę przypomnieć, iż w piśmie kierowanym do Spółki w dniu 30 lipca 2010 roku potwierdziłem chęć oraz wyraziłem gotowość nabycia nieruchomości, o której mowa powyżej, a to: działki nr 2385, został nawet

przygotowany specjalnie dla przedmiotowej transakcji projekt przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości nr 2385.

Dowód:

- **Projekt przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości nr 2385.**

Następnie w oparciu o w/w ustalenia został złożony wniosek o wydanie warunków zabudowy celem zakończenia zakupionych od gminy konstrukcji pawilonów, co w konsekwencji zostało zwieńczone wydaniem decyzji o warunkach zabudowy nr 124/2011 z dnia 23 marca 2011 roku, utrzymaną w mocy w miesiącu sierpniu 2011r. przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach, w których wskazuje się część działki nr 2385, której prawo własności przysługuje spółce Śródmieście Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach jako właściwe miejsce parkingowe dla planowanej Inwestycji.

Dowód:

- **Decyzja, znajdująca się w aktach Urzędu Miasta Tychy, w tym załącznik z planu inwestycyjnego obrazujący sposób planowanego wykorzystania działki;**

- **Koncepcja zagospodarowania nieruchomości, odzwierciedlająca założenia funkcji parkingowej wraz ze sposobem połączenia obiektów handlowych.**

- **pismo z dnia 28 maja 2010 roku , 30 lipca 2010 roku, 03 września 2011 roku kierowane do spółki Śródmieście Sp. z o.o.;**

Nadto należałoby podkreślić, iż uzgodnione pomiędzy nami stanowisko było od samego początku aprobowane przez Prezydenta Miasta Tychy czego potwierdzeniem jest skierowanie przez Spółkę pisma do Prezydenta Miasta Tychy o wyrażenie zgody na dokonanie sprzedaży w/w nieruchomości w trybie bezprzetargowym na wnioskowany cel, co jest dodatkowym potwierdzeniem zasadności i trafności wspólnie obranego celu.

Natomiast niezrozumiała zamiana stanowiska spółki spowodowała, iż Rada Miasta Tychy wyraziła zgodę na sprzedaż całej nieruchomości nr 2385 z przeznaczeniem na parking wielopoziomowy z myślą o planowanej Inwestycji, o czym pisała również prasa, w tym gazety lokalne, m.in. „Twoje Tychy” unaoczniając opinii publicznej możliwość zakończenia budowy. W tym miejscu należy podkreślić, iż wypowiedź Prezydenta Michała Gramatyki wprowadzała opinie publiczną w błąd, bowiem w cytowanym artykule nie znalazły się informacje, które

zostały podniesione w niniejszym piśmie, związane z nagłym zwrotem stanowiska. Niestety, spółka Śródmieście Sp. z o.o. mając zielone światło na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, postanowiło za swój główny cel sprzedaż przedmiotowej nieruchomości komukolwiek z pominięciem wszystkich dotychczasowych ustaleń, w tym poczynionych z moją osobą, mając na uwadze jedynie zysk natury finansowej, a w konsekwencji działając na szkodę planowej Inwestycji w postaci zakończenia budowy istniejącej konstrukcji zwanej obecnie „szkieletorem”, godząc się równocześnie na fakt, by planowana przeze mnie Inwestycja nigdy nie została dokończona, a co za tym idzie, by konstrukcja wykupiona od Gminy Tychy, w obecnym kształcie na stałe wpisała się w krajobraz serca Naszego miasta.

Należy także z całą mocą podkreślić, iż przy sporządzaniu biznesplanu do Inwestycji brano pod uwagę wykorzystanie nieruchomości nr 2385, wykorzystując ją na funkcje parkingowe. Jednak założenia podane do wniosku o warunkach zabudowy oraz te, przyjęte w biznesplanie opierały się na ówczesnych ustaleniach z spółką Śródmieście Sp. z o.o. w zakresie wykorzystania fragmentu działki nr 2385. W założeniach nie brano też pod uwagę konieczności ponoszenia tak wysokich nakładów na funkcję parkingową jak to wynika z obecnych warunków przetargu, co obecnie powoduje konieczność dokonania zmiany biznesplanu oraz powoduje konieczność zastanowienie się nad zasadnością prowadzenia inwestycji.

Obecne działanie spółki Śródmieście Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach, w związku z poczynionymi od kilku lat, licznymi nakładami finansowymi na opisany wyżej proces inwestycyjny, w tym:

- powstaniem założeń funkcjonalnych wraz z projektem architektonicznym z uwzględnieniem części działki nr 2385;
- powstaniem projektu architektonicznego dla przedmiotowej Inwestycji;
- powstaniem zobowiązań handlowych poczynionych na podstawie założeń biznesplanu sporządzonego w oparciu o uzgodnienia dotyczące utworzenia funkcji parkingowej na części działki nr 2385;
- wydanie przez Prezydenta Miasta Tychy warunków zabudowy nr 124/2011 z dnia 23.03.2011r utrzymany w pełni w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach decyzją z dnia 10.08.2011r.,

wydatnie wpływa na fakt działania spółki Śródmieście Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach nakierowanej jedynie na zysk ze sprzedaży nieruchomości z pominięciem aspektu społecznego, bez względu na stan własności mającej zostać sprzedanej nieruchomości, a zatem na szkodę zarówno mieszkańców okolicy jak i coraz większe straty w majątku właścicieli obiektu, co w konsekwencji spowoduje konieczność dochodzenia należnych roszczeń z tytułu powstałych w wyniku poczynionych w ostatnim czasie działań, które rażąco odbiegają od w/w wcześniejszych ustaleń.

Nadto, pragnę podkreślić, iż już w 2002 roku mieliśmy do czynienia z podobną sytuacją, gdzie w wyniku własnych starań uzyskałem prawomocną decyzję o warunkach zabudowy z dnia 27 czerwca 2000 roku na zakończenie budowy tzw. „szkieletora” (znak sprawy: GWA.ER.7331-300/00) oraz uzyskaną prawomocną decyzję o warunkach zabudowy z dnia 22 stycznia 2001 roku na budowę parkingów w pasie Jana Pawła II (znak sprawy: II/AR.AB.7331-457/00). Niestety, ówczesny Zarząd Miasta Tychy przyznał prawo do dysponowania wnioskowaną przeze mnie działką w pasie al. Jana Pawła II na budowę parkingów właścicielom nieruchomości sąsiednich pawilonów handlowych, a to Panom: J B , M S oraz A B , których pawilony posiadały już utworzoną funkcję parkingową, odmawiając jednocześnie przyznania mi analogicznych miejsc bez jakiegokolwiek merytorycznej ani prawnej podstawy. Tym samym unicestwiono ówczesne plany inwestycyjne w zakresie utworzenia obiektu o wysokim standardzie architektonicznym (projekt do wglądu). W świetle uniemożliwienia zamierzeń inwestycyjnych Prezydent Miasta Tychy został zavezwany przed Sąd Rejonowy w Tychach do próby ugodowej, których to postępowań dotyczyły następujące sygnatury akt: I Co 3118/06/9, I Co 3119/06/9 oraz I Co 3120/06/9. Natomiast w wyniku trwającej od tamtego okresu sytuacji, do czasu realizacji - zakończenia budowy obiektu handlowego - konstrukcja zakupiona od Gminy Miasta Tychy, dochodzi do ciągle trwającej i należy z całą mocą podkreślić - stale zwiększającej się szkody czego wynikiem jest skierowanie wezwania do zapłaty do Prezydenta Miasta Tychy z dnia 08 listopada 2011 roku, na kwotę 7.530.000,00 zł.

Dowód:

- przesądowe wezwanie do zapłaty wraz z zavezwaniem do próby ugodowej z dnia 08 listopada 2011 roku.



Ponadto uprzejmie informuję, iż pomimo nienajlepszej optyki istniejących konstrukcji obiektu, obecny stan techniczny z powodzeniem nadaje się dalszego wykorzystania, co potwierdzają specjalistyczne ekspertyzy wykonane przez uprawnionych rzeczoznawców (ostatnia z 2011 roku). Tak więc poza kumulacją strat na majątku właścicieli, które zobowiązana jest zrefundować Gmina Miasto Tychy dochodzi do sytuacji mogącej trwać jeszcze wiele lat zwłaszcza podkreślając fakt braku możliwości uzyskania nakazu rozbiórki co już próbowano czynić w przeszłości.

W związku z powyższym zwracam się o podjęcie przez tut. Radę Miasta decyzji mającej na celu zapobieżenie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przypadkowym osobom lub podmiotom gospodarczym, lub też podjęcie działań mających na celu przyporządkowania alternatywnego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie tzw. „Szkieletora”, z przeznaczeniem na budowę parkingów dla planowanej inwestycji.

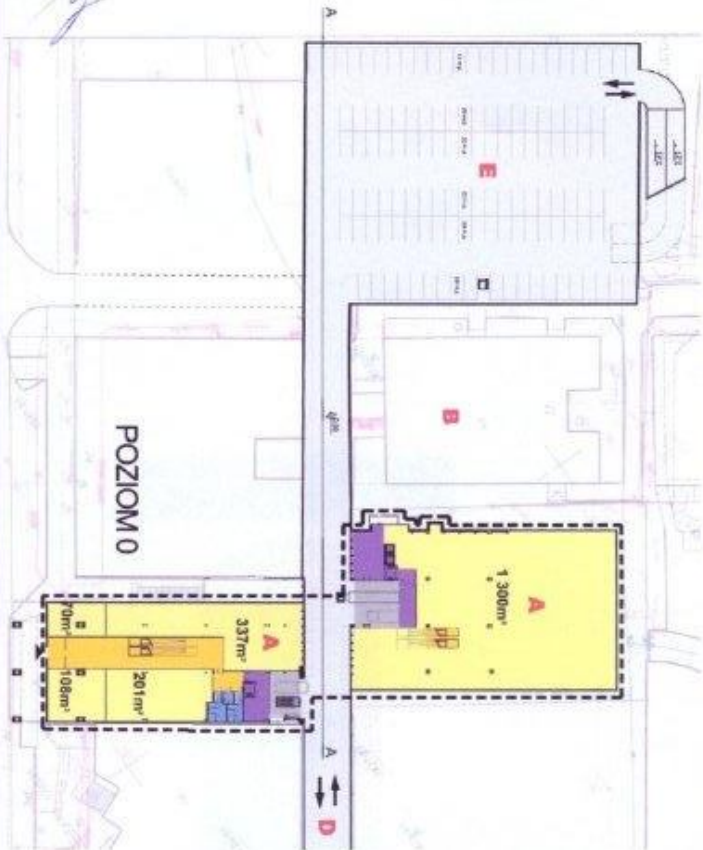
Dodatkowo, na podkreślenie zasługuje również fakt, iż każdy z funkcjonujących w sąsiedztwie podmiotów posiada własne parkingi, zrealizowane na terenie należącym do Gminy Tychy i to bez konieczności ponoszenia przez w/w podmioty wielomilionowych kosztów na zakup terenu pod w/w funkcje. Nawet tak zasobny finansowo fundusz jak TUP Property S.A., tj. właściciel obiektu City Point otrzymał od Gminy dzierżawę terenu, natomiast z niezrozumiałych powodów taka możliwość omija od wielu lat właścicieli obiektu jakim jest nieruchomość nr 3580/85 oraz 3430/85 zabudowana tzw. „Szkieletorem”.

Z poważaniem,

J. Z.

RZUT POZIOMU 0,00 I PRZEKROJU PRZEZ TUNEL

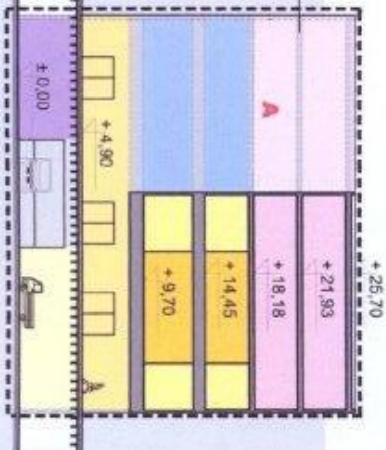
C E N T R U M HANDLOWO - USŁUGOWO - BIUROWE



- LEGENDA**
- handel
 - powierzchnia komercyjna
 - toalety / pom. techn
 - strefa dostaw
 - komunikacja
 - magazyny / towarowanie
 - zarys projektowanego budynku CHU

- A** PROJEKTOWANE CENTRUM HANDLOWO-USŁUGOWE
B BUDYNEK ISTNIEJĄCY
C PASAŻ ŁĄCZĄCY PARKING PODZIEMNY Z CENTRUM HANDLOWO - USŁUGOWYM
D KOMUNIKACJA KOLEJOWA - TUNEL
E PROJEKTOWANY PARKING
- +10,30
+4,90
±0,00

PRZEKRÓJ AA



PROJEKT KONCEPCYJNY GALERII HANDLOWEJ W TYCHACH, WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE NA RZECZ GM - J Z 43-100 TYCHY, UL.

T Y C H Y
ul. Jana Pawła II

