

Or. I-0241/15/07/08



PROTOKÓŁ KONTROLI

Kontrola prawidłowości przystąpienia Miasta Sopot do Spółki „Centrum Haffnera” oraz inwestycji związanych z realizacją projektu „Centrum Haffnera”.

Gdańsk

18 września

2008 r.

Gdańsk, dnia 18 września 2008 r.



**DELEGATURA W GDAŃSKU
ZARZĄD OPERACJI REGIONALNYCH
WYDZIAŁ POSTĘPOWAŃ KONTROLNYCH**

PROTOKÓŁ KONTROLI

Sporządzony na podstawie: art. 13 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 44 i art. 45 ustawy z dnia 9 czerwca 2006 r. o Centralnym Biurze Antykorupcyjnym (Dz. U. Nr 104, poz. 708 i Nr 158, poz. 1122).

1. KONTROLA PRZEPROWADZONA W:

**URZĘDZIE MIASTA SOPOTU, UL. TADEUSZA KOŚCIUSZKI 25/27, 81-704
SOPOT, NA PODSTAWIE UPOWAŻNIENIA NR ZOR/GDA/WPK/03/07 Z DNIA
19 GRUDNIA 2007 ROKU WYSTAWIONEGO PRZEZ SZEFA CENTRALNEGO
BIURA ANTYKORUPCYJNEGO MARIUSZA KAMIŃSKIEGO.**

[Dowód: akta kontroli str. 1, 1149]

2. KIEROWNICTWO KONTROLOWANEGO PODMIOTU:

2.1. Jacek Karnowski – Prezydent Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 1479, 1483, 1486, 1491]

2.2. Wojciech Fulek – Wiceprezydent Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 1480, 1484]

2.3. Paweł Orlowski – Wiceprezydent Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 1484]

✓

2

3. O KONTROLI POINFORMOWANO:

WOJCIECHA FULKA – WICEPREZYDENTA MIASTA SOPOTU

[Dowód: akta kontroli str. 1]

4. INFORMACJI I WYJAŚNIEŃ ODNOŚNIE PRZEDMIOTU KONTROLI UDZIELALI:

4.1. Jacek Karnowski – Prezydent Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 2495-2503]

4.2. Wojciech Fulek – Wiceprezydent Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 3273-3277]

4.3. Paweł Orłowski – Wiceprezydent Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 2426-2432, 3349-3351]

4.4. Cezary Jakubowski – Radny Rady Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 2483-2494]

4.5. Helena Skrzypek – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 2411-2412]

4.6. Krzysztof Hueckel – Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 2418-2425, 2456-2457]

4.7. Regina Kaszkur – Naczelnik Wydziału Strategii Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 2446-2455, 2684-2689]

4.8. Tomasz Tabeau – Wiceprezes Zarządu „Centrum Haffnera” Sp. z o.o.

[Dowód: akta kontroli str. 2438-2445]

4.9. Włodzisław Augustyniak – Przewodniczący Rady Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 2404-2410]

4.10. Danuta Trębińska – Pełnomocnik Prezydenta ds. Społecznych w Urzędzie Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 2413-2417]

4.11. Marian Kwapiński – Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku

[Dowód: akta kontroli str. 3237-3239, 3285-3288]

4.12. Teresa Ceran – inspektor Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 3282-3284]

4.13. Jadwiga Iwaszkiewicz – rzeczoznawca majątkowy nr upr. 63

[Dowód: akta kontroli str. 2433-2436]

4.14. Wojciech Ogint – Zastępca Dyrektora Zakładu Komunalnego Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie

[Dowód: akta kontroli str. 3324-3326, 3329-3330]

4.15. Hanna Chabierska – Zastępca Naczelnika Wydziału Strategii Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Sopotu.

[Dowód: akta kontroli str. 3308-3311]

6. W TRAKCIE KONTROLI PODJĘTO NASTĘPUJĄCE CZYNNOŚCI:

6.1. Zwrócono się do Urzędu Miasta Sopotu, Aqua Sopot Sp. z o.o. oraz „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. o wydanie i otrzymano dokumentację ujętą w Załączniku Nr 1 do niniejszego protokołu, dokonano analizy otrzymanej dokumentacji.

6.2. W trakcie kontroli odebrano wyjaśnienia od:

- 6.2.1. Jacek Karnowski – Prezydent Miasta Sopotu
[Dowód: akta kontroli str. 2495-2503]
- 6.2.2. Wojciech Fulek – Wiceprezydent Miasta Sopotu
[Dowód: akta kontroli str. 3273-3277]
- 6.2.3. Paweł Orłowski – Wiceprezydent Miasta Sopotu
[Dowód: akta kontroli str. 2426-2432, 3349-3351]
- 6.2.4. Cezary Jakubowski – Radny Rady Miasta Sopotu
[Dowód: akta kontroli str. 2483-2494]
- 6.2.5. Helena Skrzypek – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Sopotu
[Dowód: akta kontroli str. 2411-2412]
- 6.2.6. Krzysztof Hueckel – Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu
[Dowód: akta kontroli str. 2418-2425, 2456-2457]
- 6.2.7. Regina Kaszkur – Naczelnik Wydziału Strategii Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Sopotu
[Dowód: akta kontroli str. 2446-2455, 2684-2689]
- 6.2.8. Tomasz Tabeau – Wiceprezes Zarządu „Centrum Haffnera” Sp. z o.o.
[Dowód: akta kontroli str. 2438-2445]
- 6.2.9. Wiczesław Augustyniak – Przewodniczący Rady Miasta Sopotu
[Dowód: akta kontroli str. 2404-2410]
- 6.2.10. Danuta Trębińska – Pełnomocnik Prezydenta ds. Społecznych w Urzędzie Miasta Sopotu
[Dowód: akta kontroli str. 2413-2417]

6.2.11. Teresa Ceran – inspektor Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 3282-3284]

6.2.12. Hanna Chabierska – Zastępca Naczelnika Wydziału Strategii Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Sopotu

[Dowód: akta kontroli str. 3308-3311]

6.3. W trakcie kontroli odebrano oświadczenia od:

6.3.1. Marian Kwapiński – Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku

[Dowód: akta kontroli str. 3237-3239, 3285-3288]

6.3.2. Jadwiga Iwaszkiewicz – rzeczoznawca majątkowy nr upr. 63

[Dowód: akta kontroli str. 2433-2436]

6.3.3. Wojciech Ogint – Zastępca Dyrektora Zakładu Komunalnego Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie

[Dowód: akta kontroli str. 3324-3326, 3329-3330]

7. W WYNIKU ANALIZY ZGROMADZONEGO MATERIAŁU DOWODOWEGO DOKONANO NASTĘPUJĄCYCH USTALEŃ:

7.1. W zakresie czynności zmierzających do przystąpienia Miasta Sopotu do „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. ustalono następujący stan faktyczny:

7.1.1. W 1996 roku na zlecenie Zarządu Miasta Sopotu Zarząd Oddziału „Wybrzeże” Stowarzyszenia Architektów Polskich zorganizował konkurs SARP nr 807 na opracowanie programu i projektu koncepcyjnego rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych Centrum Sopotu. Celem konkursu było:

- uzyskanie propozycji programowych wraz z rozwiązaniem urbanistycznym funkcjonalno – przestrzennym na terenie Centrum Sopotu,
- ustalenie sposobu kształtowania zabudowy na obszarze objętym konkursem,
- określenie formy i sposobu rozwiązania Domu Źdrojowego.

Termin rozstrzygnięcia konkursu określono na dzień 8 lutego 1996 roku. W skład Sądu Konkursowego weszli:

- Jacek Karnowski – Wiceprezydent Miasta Sopotu,
- Małgorzata Subkowska – Architekt Miasta Sopotu,
- Irena Bartoszewicz – Miejski Konserwator Zabytków,
- Piotr Rutkowski – Przewodniczący Komisji Rozwoju Rady Miasta Sopotu,

- Andrzej Jagodziński – SARP „Wybrzeże” Przewodniczący Sądu Konkursowego,
- Wiesław Gruszkowski – SARP „Wybrzeże”,
- Lech Kadhubowski – SARP „Wybrzeże”,
- Konrad Pławiński – SARP „Wybrzeże” Sędzia Referent,
- Bogdan Wciorka – SARP „Wybrzeże”,
- Janusz Wieczorkiewicz – SARP „Wybrzeże”,
- Maria Czernichowska – SARP „Wybrzeże” Sekretarz Organizacyjny Konkursu.

[Dowód: akta kontroli str. 1367-1368, 1379-1398]

7.1.2. Werdyktem Sądu Konkursowego nagrodzono jedną z prac biorących udział w konkursie, przyznano także 2 wyróżnienia.

Nagrodzono pracę nr 7 „za względnie najlepsze spełnienie warunków Konkursu, a w szczególności za trafne rozwiązanie przestrzenie Placu Centralnego, wprowadzające nowe wartości i zachowujące ciągłość rozwoju przestrzennego, za propozycję form architektonicznych harmonijnie nawiązujących do nastrojowej architektury Sopotu”.

Praca nr 4 wyróżniona została za „propozycję ukształtowania otwartego Placu Centralnego, powiązanego przestrzennie z Placem Zdrojowym i Kuracyjnym, za rozwiązanie funkcjonalne Domu Zdrojowego, zapewniające kontakt przestrzeni ogólnodostępnych z morzem”.

Praca nr 11 została wyróżniona za „ propozycję ukształtowania otwartego Placu Centralnego, powiązanego przestrzennie z Placem Zdrojowym i Kuracyjnym, za kształtowanie bryły i form architektonicznych Domu Zdrojowego, stanowiące dobrą kontynuację miejscowych tradycji architektonicznych”.

Sąd konkursowy uznał, że „Zarząd Miasta- prowadząc politykę przestrzenną w rejonie objętym konkursem- winien opierać się na rozwiązaniach urbanistycznych postulowanych w pracy nagrodzonej nagrodą główną (praca nr 7)”.

Pomimo wyboru i nagrody przyznanej pracy nr 7 Sąd Konkursowy ustalił zalecenia, które nie stanowiły elementów zwycięskiego projektu:

- za właściwe kształtowanie placów w dolnej części ul. Bohaterów Monte Cassino uważa się stopniowanie ich wielkości, funkcji i charakteru, największy winien być Plac Centralny (otwarty na elewację frontową Domu Zdrojowego) – obejmujący przestrzeń pomiędzy pierzeją Algi, ul. Powstańców Warszawy, a ul. Królowej Jadwigi,
- docelowo należy eliminować kolizję ruchu kołowego ul. Powstańców Warszawy z ruchem pieszym, tj. prowadzić w/w ulicę w tunelu,
- w rejonie objętym konkursem dopuszcza się ewentualną lokalizację Multikina w miejscu Algi oraz na jej zapleczu, lokalizacja Multikina na Placu Centralnym przed Domem Towarowym „Bryza” uważa się za niedopuszczalną,

- należy dążyć do wykształcenia ciągu pieszego z Placu Centralnego do ul. Pułaskiego – najlepiej w formie pasażu,
- Dom Zdrojowy – rozumiany jako nowoczesny budynek wielofunkcyjny- obejmujący urządzenia odnowy biologicznej, kulturalne, rozrywkowe, gastronomiczne i inne, może stać się najważniejszym obiektem w nadmorskiej części Sopotu, architektura Domu Zdrojowego powinna uszanować elementy oryginalne i twórczo adaptować wzorce regionalne, Dom Zdrojowy powinien umożliwić kontakt wizualny z Placem Kuracyjnym i perspektywą mola,
- za właściwą uważa się lokalizację parkingo-garażu na wysokości Grand Hotelu – bez funkcji handlowych,
- nowa architektura obszaru winna cechować się dobrą kontynuacją miejscowej tradycji.

[Dowód: akta kontroli str. 1369-1378]

Jak wyjaśnił w dniu 01 sierpnia 2008 roku **Jacek Karnowski** pełniący funkcję Prezydenta Miasta Sopotu *„Konkurs urbanistyczny z 1996 r. wpływał na rozmieszczenie budynków i ciągów komunikacyjnych. Na podstawie zaleceń pokonkursowych uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego w 1997 r., w planie tym znalazły się elementy tego konkursu.”*

Jak wyjaśnił w dniu 29 lipca 2008 roku **Tomasz Tabeau** w latach 1994-1998 pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Miasta Sopotu *„Jeśli chodzi o genezę tej całej inwestycji to odpowiadam: dla Radnych w 1990 roku było oczywiste, że z dolną częścią Sopotu należało coś zrobić, jakoś zagospodarować ten teren, w związku z tym został ogłoszony konkurs urbanistyczny, miał on pokazać możliwe rozstrzygnięcia przestrzenne na tym terenie, konkurs organizował Urząd Miasta Sopotu, wpłynęło kilka prac zwyciężyła jedna praca, która mniej więcej odpowiada temu, co jest teraz realizowane.”*

Jak w dniu 30 lipca 2008 roku wyjaśniła **Regina Kaszukur** pełniąca funkcję Naczelnika Wydziału Strategii Rozwoju w Urzędzie Miasta Sopotu *„Procedura całego projektu na zagospodarowanie centrum Sopotu rozpoczęła się od konkursu urbanistycznego, w planie ogólnym Miasta Sopotu obowiązywał wówczas zapis, że sposób zagospodarowania tego terenu poprzedzony musi być przeprowadzeniem konkursu urbanistycznego (...) Plan był wówczas ogólny, dlatego więc konkurs miał pokazać jakie funkcje mają obowiązywać w poszczególnych lokalizacjach, jak urbaniści widzą zagospodarowanie danego terenu”.*

„Wyniki pokonkursowe miały takie znaczenie, żeby było wiadomo w jakiej formule można na tamtym terenie prowadzić całą zabudowę i jakie ten teren ma obejmować funkcje. Podmioty, które miały budować obiekty na terenie objętym konkursem miały obowiązek stosować się do zaleceń pokonkursowych, ogólnie do wyników konkursu. Powstał dokument sądu konkursowego, wytyczne przygotował Wydział Architektury Urzędu Miasta, podmiot budujący miał posługiwać się wytycznymi pokonkursowymi, wynikającymi z konkursu i planem ogólnym zagospodarowania miasta. Nie pamiętam czy te wytyczne były wprowadzone do planu.”

[Dowód: akta kontroli str. 2495-2503, 2438-2445, 2446-2455, 2684-2689]

7.1.3. 20 lutego 1997 roku Rada Miasta Sopotu podjęła Uchwałę Nr XXVII/325/97 w sprawie wyłonienia w drodze konkursu dewelopera, mającego za zadanie zorganizowanie inwestycji na terenie Centrum Sopotu. Szczegółowe granice terenu, na którym planowana była inwestycja określał załącznik nr 1 do uchwały, natomiast załącznik nr 2 stanowiły „Warunki działania dewelopera”. Rada Miasta Sopotu określiła zadania, które musi wykonać wyłoniony deweloper, m.in.:

- przygotowanie inwestycji poprzez znalezienie inwestorów, użytkowników, zorganizowanie finansowania,
- zawiązanie spółki grupującej inwestorów (w tym Gminę Miasta Sopotu), której zadaniem będzie realizacja inwestycji oraz ewentualnie dalsza jej eksploatacja.

Rada Miasta Sopotu w uchwale postawiła deweloperowi następujące warunki:

- rozwiązanie przestrzenne powinno być zgodne z przyjętymi przez Miasto ustaleniami, wynikającymi z konkursu urbanistycznego,
- inwestycja zawierać będzie następujące elementy:
 - tunel na odcinku około 150 m pod ulicami Powstańców Warszawy i Grunwaldzką zapewniający przejazd samochodowy na odcinku Ogródowa- Morska,
 - parking podziemny na minimum 300 miejsc,
 - galerię sztuki o powierzchni wystawienniczej 600 m²,
 - salę wielofunkcyjną na 600 miejsc o powierzchni użytkowej 900 m²

Warunki działania dewelopera nie określały, który z obiektów stanie się własnością Miasta Sopotu. W warunkach działania dewelopera określono także, że przygotowanie inwestycji (a więc znalezienie inwestorów, użytkowników oraz zorganizowanie finansowania) powinno nastąpić w ciągu 1 roku licząc od daty podpisania umowy z Gminą. Ogłoszenie o konkursie na wyłonienie dewelopera zamieszczono w dwóch gazetach ogólnopolskich oraz folderze informacyjnym Urzędu Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 1a-6]

W dniu 01 sierpnia 2008 roku **Jacek Karnowski** na pytanie jaki wpływ uchwała z 1997 roku miała na realizację projektu wyjaśnił „*My na tej podstawie przygotowaliśmy konkurs na dewelopera, uchwała wskazywała ramy projektu, pewne minimalne warunki projektu, np. konieczność budowy tunelu, wskazano ilość miejsc parkingowych, wskazano, że ma powstać sala wielofunkcyjna. Uchwała z 1997 r. wskazywała minimalne elementy, elementy, które ma otrzymać Miasto i elementy, których Miasto nie otrzyma, ale które będą służyły Miastu.*”

Jak w dniu 28 lipca 2008 roku wyjaśnił **Paweł Orłowski** pełniący funkcję Wiceprezydenta Miasta Sopotu „*Formalną podstawą do przetargu była uchwała Rady Miasta z 20.02.1997 r., zakres projektu wynikał jednak niewątpliwie z konkursu architektonicznego.*”

Jak wyjaśnił w dniu 29 lipca 2008 roku **Tomasz Tabeau**: „*Moja koncepcja wygrała, Rada Miasta podjęła uchwałę o ogłoszeniu konkursu na wyłonienie dewelopera, ja tę uchwałę przedłożyłem Radzie Miasta, uchwała ta miała być jak najbardziej czytelna, mówiła jakie były intencje i warunki ogłoszenia konkursu, jednym z załączników było to co na tym terenie ma powstać (załącznik nr 1 do uchwały).*”

Jak w dniu 23 lipca 2008 roku wyjaśnił **Wieczesław Augustyniak** pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Miasta Sopotu „*podstawą podjęcia uchwały z dnia 20 lutego 1997 roku był konkurs architektoniczny z 1996 roku rozstrzygnięcie wskazywało na sposób zagospodarowania terenu. Uchwała z 20.02.1997 roku opierała się na wizji architektonicznej konkursu architektonicznego, pokazano nam – Radzie Miasta projekt zwycięski. Oczekiwania Miasta zostały zawarte w punkcie 6 załącznika do uchwały pt. „warunki działania dewelopera”. Warunki zawarte w tym załączniku wiązały Zarząd Miasta, zarząd nie mógł zmieniać warunków zawartych w załączniku „warunki działania dewelopera”, były to wskazania, których zarząd nie powinien zmieniać w przygotowanej umowie z deweloperem*”.

Jak w dniu 31 lipca 2008 roku wyjaśnił **Cezary Jakubowski** od 1998 roku pełniący funkcję Członka Zarządu Miasta Sopotu, a następnie funkcję Wiceprezydenta Miasta Sopotu do 2006 roku „*w uchwale tej wskazano cel jaki ma Zarząd osiągnąć (...) zobligowani tym samym zostaliśmy do określenia naszej roli w trakcie trwania projektu jak i po zakończeniu projektu, stąd konieczność wyboru drogi przejścia na majątek gminy wybudowanych przez dewelopera elementów, które miały przejść na gminę. My musieliśmy wypracować w jaki sposób gmina stanie się właścicielem tych elementów*”.

[Dowód: akta kontroli str. 2495-2503, 2426-2432, 2438-2445, 2404-2410, 2483-2494]

7.1.4. 17 grudnia 1997 roku na zlecenie Miasta Sopotu firma DORADCA Consultants Ltd. przygotowała opracowanie „Wartość podatkowa i inne aspekty efektywności zagospodarowania Centrum Sopotu”. Zgodnie z opracowaniem ideą przedsięwzięcia była realizacja: Domu Zdrojowego, hotelu, centrum usługowo- handlowego, kompleksu kinowego, parkingu naziemnego oraz tunelu. Opracowanie zawierało przewidywane parametry poszczególnych inwestycji, możliwe do uzyskania w przyszłości przychody, koszty budowy, wartość podatkową, a także wskazówki modyfikacji całej inwestycji mające na celu zwiększenia rentowności projektu dla inwestora. Opracowanie zawierało zapis, że poprzez m.in. zwiększenie powierzchni hotelu, centrum handlowo- usługowego oraz rezygnację z budowy parkingu naziemnego inwestor osiągnie ponadprzeciętne dochody). Zaznaczono także, że maksymalizacja powierzchni najbardziej dochodowych elementów Projektu będzie bardzo opłacalna dla inwestora, nawet kosztem wyburzeń kilku obiektów.

[Dowód: akta kontroli str. 1521-1572, 2505-2583]

Jak wyjaśnił w dniu 01 sierpnia 2008 roku **Jacek Karnowski**: „*Przed ogłoszeniem konkursu firma DORADCA sporządziła dla Miasta Sopotu analizę finansową. Analiza ta dotyczyła całego przedsięwzięcia, czy to jest realne, czy inwestor, który ma oddać Miastu i tunel i galerię sztuki, czy opłaca mu się to, czy jest także w stanie to zrealizować, a także czy projekt*

ten jest opłacalny dla Miasta. Nie pamiętam szczegółów tego opracowania, z tego co pamiętam już wówczas Zarząd Miasta wskazał firmie DORADCA to co miasto chce otrzymać, nie pamiętam czy wskazano lokal o powierzchni 2.500 m² w Domu Zdrojowym."

[Dowód: akta kontroli str. 2495-2503]

7.1.5. W lipcu 1998 roku na zamówienie Zarządu Miasta Sopotu firma DORADCA Consultants Ltd. w ramach Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu opracowała Memorandum informacyjne oraz formularz kwalifikacyjny dla potencjalnych developerów ubiegających się o wstępną kwalifikację w przetargu na zagospodarowanie Centrum Sopotu. Memorandum zawierało opis przedsięwzięcia, przepisy prawne dotyczące realizacji projektu, etapy realizacji przedsięwzięcia oraz założenia do umowy pomiędzy inwestorem a Gminą i do umowy spółki z o.o. pomiędzy Gminą a inwestorem.

Zgodnie z Memorandum Projekt obejmował wybudowanie w centrum Miasta Sopotu kompleksu obiektów, na który składać się miały:

- Dom Zdrojowy o powierzchni użytkowej 14.747 m²
- Centrum Handlowo-Usługowe o powierzchni użytkowej ok. 6.000 m² (plus ok. 320 m² tarasów i ok. 500 m² ogródków sezonowych)
- Hotel o powierzchni użytkowej ok. 5.000 m²
- Parking nadziemny wielofunkcyjny o powierzchni 7.500 m² (trzy kondygnacje)
- Tunel pod ulicą Grunwaldzką – Powstańców Warszawy o długości 240 m

Zaznaczono również, że władze Miasta Sopotu widzą możliwość rozszerzenia planowanej inwestycji o budowę Centrum Kultury i gotowe są powierzyć budowę Centrum tej samej spółce, która zrealizuje budowę pozostałych projektów. Memorandum przewidywało udział Gminy w spółce do czasu zakończenia inwestycji. Założenia umowy spółki przewidywały prawo pierwokupu udziałów przez dotychczasowych współników, a w przypadku gdy z tego nie skorzystają - umorzenie udziałów na wniosek Gminy po wartości księgowej.

Formularz kwalifikacyjny jako przedmiot przetargu wskazywał: wykonanie usługi polegającej na znalezieniu inwestorów i użytkowników wraz ze źródłami finansowania dla obiektów inwestycji oraz doprowadzenie do zawiązania spółki (zgodnie z pkt. 1 załącznika nr 2 do uchwały z 1997 roku).

[Dowód: akta kontroli str. 172-217, 1521-1572]

Jak w dniu 30 lipca 2008 roku wyjaśniła **Regina Kaszukur**: „Materiały konkursowe były zatwierdzone przez Zarząd Miasta Sopotu, czyli był to załącznik architektoniczny oraz memorandum informacyjne i kwestionariusz. Zlecenie wykonania memorandum informacyjnego i kwestionariusza powierzyliśmy firmie DORADCA, ta firma opierała się na opracowaniu pokonkursowym, na przepisach prawa, na doświadczeniu."

[Dowód: akta kontroli str. 2446-2455, 2684-2689]

7.1.6. 09 grudnia 1998 roku Zarząd Miasta Sopotu powołał komisję przetargową w składzie: Jacek Karnowski, Wojciech Fułek, Cezary Jakubowski, Irena Jaroszevska-Bartoszewicz

(Miejski Konserwator Zabytków), dwóch przedstawicieli Wydziału Strategii Rozwoju Miasta, prawnik z zewnątrz (w pracach komisji brali udział Marek Głuchowski i Andrzej Zwara), oraz ustalił wstępny termin posiedzenia komisji.

[Dowód: akta kontroli str. 168-170]

7.1.7. W ramach ogłoszonego konkursu oferty zgłosiły trzy firmy:

- Arcos International Division OF 811441 Ontario INC,
- Nederpol Development & Investment S.A. (obecnie NDI S.A.) z siedzibą w Sopocie, ul. Reja 13/15,
- RB Rudzki Building Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, Plac Kaszubski 8

[Dowód: akta kontroli str. 218-297]

7.1.8. W wyniku kwalifikacji wstępnej ofert dotyczących przygotowania inwestycji pt. Zagospodarowanie Centrum Sopotu komisja przetargowa ustaliła, że oferty firm Arcos International oraz RB Rudzki Building Sp. z o.o. nie spełniają warunków przetargowych, w związku z czym nie będą rozpatrywane. Jako powód w przypadku Arcos International podano brak wypełnionych wniosków kwalifikacyjnych (brak danych i załączników), natomiast oferta RB Rudzki Building Sp. z o.o. nie posiadała części załączników, a wniosek kwalifikacyjny sporządzony został w jednym egzemplarzu, a nie wg wymogu w pięciu.

Do dalszych rokowań zaproszono firmę NDI S.A., której oferta została poddana wstępnej weryfikacji z uwagi na spełnienie wszystkich wymagań. Oferta NDI S.A. na 100 możliwych punktów otrzymała 63,13 (wymogiem zakwalifikowania do dalszego etapu było otrzymanie minimalnie 60 punktów).

[Dowód: akta kontroli str. 31-34]

7.1.9. Rokowania z firmą NDI S.A. trwały w dniach 14 stycznia – 12 marca 1999 roku. W okresie tym NDI S.A. przedstawiła wynik badania dot. swojego sprawozdania finansowego oraz stwierdziła, że widzi celowość powołania spółki niskokapitałowej już we wstępnej fazie prac przygotowawczych do realizacji projektu. Miasto na propozycję powstania spółki w fazie przygotowań nie wyraziło zgody. W początkowym okresie negocjacji władze Miasta stanęły na stanowisku, że miasto będzie gotowe przystąpić do spółki dopiero w momencie, kiedy będą podpisane umowy z inwestorami, operatorami i innymi uczestnikami projektu oraz przedstawiona zostanie opinia banku na temat możliwości finansowania projektu.

Podczas rokowań zaznaczono także, że zgodnie z warunkami konkursu urbanistycznego z 1996 roku i planu miejscowego określone zostały funkcje projektu, gabaryty obiektów, skala zabudowy oraz usadowienie poszczególnych obiektów. W trakcie negocjacji NDI S.A. wyraziło wolę przyjęcia koncepcji architektoniczno-programowej z konkursu, jednak tylko co do funkcji i lokalizacji poszczególnych obiektów objętych projektem (z wyłączeniem więc gabarytów obiektów). Komisja przetargowa na posiedzeniu w dniu 12 marca 1999 roku, mimo obowiązującej uchwały z dnia 20 lutego 1997 roku (określającej szczegółowo zakres

inwestycji oraz warunki działania wyłonionego developera) oraz wyniku konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodziła się na propozycję NDI S.A., nakładając na developera obowiązek przestrzegania koncepcji jedynie „w szczególności co do funkcji i lokalizacji poszczególnych obiektów objętych projektem”.

Przetarg rozstrzygnięto dnia 15 marca 1999 roku, w protokole z posiedzenia komisji konkursowej zawarto ostatecznie zapis, że Miasto przystąpi do spółki po zaakceptowaniu przedstawionego przez developera studium przedinwestycyjnego, wycofując się tym samym z zakładanej początkowo koncepcji, że przystąpienie Miasta do spółki możliwe będzie dopiero w momencie podpisania umów z inwestorami, operatorami i innymi uczestnikami projektu oraz przedstawienia opinii banku na temat możliwości finansowania projektu.

[Dowód: akta kontroli str. 35-57]

7.1.10. Komisja przetargowa na posiedzeniu w dniu 15 marca 1999 roku po zapoznaniu się z poszczególnymi protokołami rokowań podjęła decyzję o wyborze developera NDI S.A. na realizację Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu. Komisja uznała, że NDI S.A. gwarantuje przeprowadzenie całości inwestycji objętej Projektem zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Sopotu nr XXVII/325/97 z dnia 20 lutego 1997 roku w sposób nie naruszający interesów Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 56-57]

7.1.11. W dniu 16 marca 1999 roku Regina Kaszukur przedstawiła Zarządowi Miasta Sopotu materiał dotyczący wyboru NDI S.A. na developera projektu. Pismo powyższe wskazywało, że w ramach planowanej inwestycji wybudowany zostanie Dom Zdrojowy plus hotel, centrum handlowo- usługowe, parking wielopoziomowy i tunel, a zakres prac inwestycyjnych, określany jako Projekt, winien być zgodny z wynikami konkursu urbanistyczno- architektonicznego z 1996 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 58-59]

7.1.12. Na posiedzeniu w dniu 17 marca 1999 roku Zarząd Miasta Sopotu zatwierdził decyzję Komisji Przetargowej w sprawie wyboru developera na realizację Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu, którym została firma NDI S.A. z siedzibą w Sopocie przy ul. Reja 13/15.

[Dowód: akta kontroli str. 60]

7.1.13. W dniu 25 marca 1999 roku Miasto Sopot, reprezentowane przez Zarząd Miasta Sopotu, zawarło umowę z NDI S.A. W ramach przedmiotowej umowy Miasto zleciło NDI S.A. pełnienie roli developera, zobowiązując NDI S.A. do wykonania m.in. następujących prac:

- przeprowadzenia badań możliwości technicznych terenu objętego Projektem,
- opracowania studium przedinwestycyjnego,
- zidentyfikowania potencjalnych uczestników Projektu,

- uzyskania od inwestorów dokumentów (umowy lub listy inwestycyjne) o ich przystąpieniu do projektu,
- uzyskania bankowej opinii o możliwości finansowania Projektu.

Zapis umowy stanowił, że Miasto Sopot na terenach w niej opisanych zamierza podjąć realizację budowy obiektów o charakterze zgodnym z Uchwałą Nr XXVII/325/97 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 lutego 1997 roku i jej załącznikami.

W umowie zawarto ponadto deklarację, że w przypadku akceptacji przez Miasto studium przedinwestycyjnego strony przystąpią do realizacji Projektu zgodnie z warunkami określonymi w tym studium. Po akceptacji przez Miasto studium przedinwestycyjnego miała zostać powołana spółka specjalnego przeznaczenia. Wkład Miasta do powołanej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością miał być ograniczony do wniesienia prawa własności nieruchomości. Umowa zawierała także zapis, że przyszła umowa spółki z o.o. przewidywać będzie, że z chwilą, w której możliwe będzie wyodrębnienie własności lokali o powierzchni całkowitej 2.500 m² oraz tunelu, nastąpi umorzenie udziałów objętych przez Miasto, a na pokrycie wierzytelności z tytułu wypłat na umorzone udziały Spółka przeniesie na Miasto odrębną własność lokali i tunelu.

Zgodnie z § 10 umowy została ona zawarta na czas określony 12 miesięcy od dnia podpisania.

[Dowód: akta kontroli str. 68-75]

Jak w dniu 30 lipca 2008 roku wyjaśniła **Regina Kaszkur** : „Przygotowując tę umowę opieraliśmy się na wynikach konkursu na wybór dewelopera, również opieraliśmy się na treści uchwały z 1997 r. natomiast zalecenia pokonkursowe miały znaczenie na etapie projektowania, czyli była to informacja dla dewelopera w jakich parametrach deweloper ma się poruszać, co ma wybudować. (...) Nie pamiętam skąd pojawiła się idea realizacji studium przedinwestycyjnego, chodziło o to Miastu by mieć możliwość oceny działań dewelopera. ”

Z kolei w dniu 31 lipca 2008 roku **Cezary Jakubowski** wyjaśnił: „ zapisy umowy oznaczają, że deweloper powinien realizować umowę z 1999 roku literalnie. Tak się nie stało, na to wpływ miały różne czynniki.”

[Dowód: akta kontroli str. 2446-2455, 2483-2494]

7.1.14. Studium przedinwestycyjne przedstawione Miastu Sopot przez NDI S.A. podzielone zostało na następujące części:

- Część I – Organizacja i finansowanie Projektu,
- Część II - Badania rynkowe,
- Część III A – Architektoniczno-programowa,
- Część III B – Koncepcja architektoniczno-programowa.

NDI S.A. w przedłożonym Miastu studium umieściło nowy element w postaci budynku mieszkalnego. Miasto przyjmując studium przyjęło tym samym następujące ustalenia poczynione przez NDI S.A.:

- a) W Części I studium pt. „Geneza Projektu” zapisane zostało, że w wyniku konkursu urbanistyczno-architektonicznego z 1996 roku przyjęto jako wytyczne realizację w dolnym rejonie ul. Bohaterów Monte Cassino następujących obiektów: Domu Zdrojowego, hotelu, centrum handlowo-usługowego, budynku parkingowego, budynku mieszkalnego oraz tunelu pod ul. Grunwaldzką.
- b) W Części I studium pt. „Struktura Organizacji Projektu” stwierdzono, że „jako podstawę do określenia programu i wielkości Projektu przyjęto założenie ustalone i zawarte w dokumentach formalnych (uchwały Rady Miasta, Memorandum informacyjne) wydanych przez Miasto”. Jednocześnie przyjęto następujące powierzchnie użytkowe mających powstać w ramach projektu obiektów:
- Dom Zdrojowy – 10.105 m² (w Memorandum przyjęto: 14.747 m²),
 - Centrum Handlowo-Usługowe – 7.480 m² (w Memorandum przyjęto: 6.000 m²),
 - Hotel – 6.030 m² (w Memorandum przyjęto: 5.000 m²),
 - Budynek parkingowy – 9.750 m² (w Memorandum przyjęto: 7.500 m²),
 - Budynek mieszkalny – 1.310 m² (w Memorandum obiekt taki nie istniał),
 - Tunel – długość 70 m + 110 m na zjazdy (w Memorandum przyjęto: 240 m).

W części tej stwierdzono także, że „przedsięwzięcie jako całość jest inwestycją komercyjną”.

- c) W części I studium pt. „Inwestorzy i uczestnicy Projektu” NDI S.A. ustaliło, że wkład Miasta Sopotu w postaci nieruchomości wynosi 7.520.000 USD.

[Dowód: akta kontroli str. 1151-1269]

W dniu 31 lipca 2008 roku **Cezaremu Jakubowskiemu** zadano pytanie, czy do studium przedinwestycyjnego załączone były jakieś kosztorysy lub operaty szacunkowe. Cezary Jakubowski wyjaśnił: „*nie pamiętam, czy były takie kosztorysy czy wyceny*”. W związku z zadaniem pytaniem jak odnosi się do faktu, że w studium już został określony i wyceniony aport Miasta w postaci nieruchomości wyjaśnił: „*nie wiem kto dokonywał wyceny aportu Miasta i czy taka wycena została wykonana, nie pamiętam na jaką kwotę, nie pamiętam czy NDI dostarczyło nam operat szacunkowy nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości miejskich wnoszonych aportem do spółki Centrum Haffnera przez Miasto wtedy przez NDI przedstawiona była taką wartością rynkową jaka obowiązywała wówczas w Sopocie. W chwili powstawania studium przedinwestycyjnego nie zrobiliśmy analizy czy nakłady na tunel i lokal są równe wniesionemu aportowi przez Miasto i z perspektywy czasu można uznać to za błąd*”.

[Dowód: akta kontroli str. 2483-2494]

$\begin{array}{r} 10.105 \\ 7.480 \\ 6.030 \\ 9.750 \\ 1.310 \\ \hline 34.675 \end{array}$	$\begin{array}{r} 14.747 \\ 6.000 \\ 5.000 \\ 7.500 \\ \hline 33.247 \end{array}$	→ Obłąkany i durny? 15
--------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

7.1.15. Na posiedzeniu w dniu 8 listopada 2000 roku Zarząd Miasta Sopotu zatwierdził przedłożone przez NDI S.A. studium przedinwestycyjne.

[Dowód: akta kontroli str. 306-307, 2584-2586]

W dniu 01 sierpnia 2008 roku w związku z przyjmowanymi wyjaśnieniami od **Jacka Karnowskiego** po okazaniu pisma do prezesa NDI S.A. z dnia 9 listopada 2000 roku na pytanie co oznaczało stwierdzenie o wnikliwym przeanalizowaniu studium przedinwestycyjnego wyjaśnił: „*głównie chodziło o przeanalizowanie architektury, jeśli chodzi o analizę finansową to nie przypominam sobie, czy Miasto wykonało ją. Według mnie w studium przedinwestycyjnym nie było operatów szacunkowych ani wycen poszczególnych elementów projektu zagospodarowania centrum Sopotu lub nieruchomości mających stanowić aport miasta, nie przypominam sobie w każdym razie*”.

Z kolei **Wiczesław Augustyniak** w dniu 23 lipca 2008 roku wyjaśnił: „*Na obradach komisji nie analizowano merytorycznej części studium przedinwestycyjnego, my chcieliśmy tylko, żeby centrum Sopotu ładnie wyglądało, było przyjazne dla ludzi, pilnowaliśmy tylko, żeby miasto otrzymało tunel, galerię i pijalnię wód*”.

[Dowód: akta kontroli str. 2495-2503, 2404-2410]

7.1.16. 26 stycznia 2001 roku Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na przystąpienie Gminy Miasta Sopotu do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie „Centrum Haffnera” w celu realizacji Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu.

Inwestycja na mocy uchwały obejmować miała wybudowanie następujących elementów: Domu Zdrojowego i hotelu, centrum handlowo- usługowo-biurowego, budynku parkingowo-biurowego, budynku mieszkalnego oraz tunelu. Zgodnie z uchwałą Gmina miała wnieść do kapitału zakładowego spółki wkład pieniężny w wysokości 17.500 zł, co oznaczało objęcie przez Miasto 35 równych niepodzielnych udziałów o wartości po 500 zł każdy. W uchwale Rady Miasta brak jest zgody na zapis w umowie spółki mówiący o wyjściu z niej po spełnieniu określonych warunków (zapis o umorzeniu udziałów Miasta).

[Dowód: akta kontroli str. 25-30]

W dniu 31 lipca 2008 roku **Cezary Jakubowski** wyjaśnił: „*Nie było zorganizowanego finansowania, Miasto założyło spółkę niskokapitałową z NDI S.A. Spółka niskokapitałowa nie była przewidziana w uchwale z 1997 roku bo był w tej uchwale określony cel a nie droga*”.

W dniu 23 lipca 2008 roku **Wiczesław Augustyniak** w związku z zadaniem pytaniem jaka była podstawa prawna uchwały Rady Miasta nr XX/332/2001 z dnia 26 stycznia 2001 roku w sprawie przystąpienia Miasta Sopotu do spółki Centrum Haffnera wyjaśnił: „*nie pamiętam jakie to mogły być podstawy prawne, ale Miasto na pewno mogło przystąpić do Centrum Haffnera sp. z o.o. skoro przystąpiło i skoro uchwała nie została zakwestionowana przez Wojewodę Pomorskiego*”.

[Dowód: akta kontroli str. 2483-2494, 2404-2410]

7.1.17. W dniu 28 lutego 2001 roku Gmina Miasta Sopotu oraz NDI S.A. zawiązały spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. W myśl § 6 Umowy Spółki kapitał zakładowy wyniósł 50.000 zł i dzielił się na 100 równych niepodzielnych udziałów o wartości 500 zł. Miasto Sopot objęło 35 udziałów, natomiast NDI S.A. 65 udziałów. Na mocy § 7 Umowy wspólnicy mieli dokonać podwyższenia kapitału zakładowego Spółki pod warunkiem podpisania umowy realizacyjnej, umów z operatorami i umowy o finansowanie oraz uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Wspólnicy zobowiązali się, iż w terminie 14 dni od dnia ziszczenia się ostatniego z wymienionych warunków dokonają zmiany w umowie poprzez podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ten sposób, że kapitał zakładowy podwyższony zostanie o kwotę wynikającą z budżetu projektu opracowanego przez NDI S.A. i uzgodnionego przez wspólników. Podwyższony kapitał zakładowy wspólnicy zobowiązali się objąć i pokryć w następujący sposób:

- Miasto Sopot – wkład rzeczowy w postaci prawa własności działek, przy czym wartość tego wkładu uwzględniać będzie szacowane nakłady, które zostaną poczynione na tych działkach w celu realizacji lokali o powierzchni użytkowej 2.500 m² położonych w Domu Zdrojowym oraz wartości szacowanych nakładów, które zostaną poczynione na realizację tunelu, a które obejmować będą w szczególności koszty: budowy, projektowania, przygotowania (prac developerskich), finansowania, administracyjne w okresie budowy, inżynierskie (nadzoru), marketingu oraz rezerwy i koszt terenu pod Domem Zdrojowym proporcjonalnie do udziału lokali o powierzchni 2.500 m².
- NDI S.A. – wkład rzeczowy w postaci praw do dokumentacji projektu wykonanej przed i po zawiązaniu Spółki oraz gotówką w pozostałej części jaka będzie, w następstwie ustaleń budżetu projektu i dokumentacji projektu, wymagana dla uzyskania finansowania oraz innymi prawami uznanymi przez wspólników.

W myśl postanowień § 10 Umowy wspólnicy zgodnie ustalili, iż z chwilą wyodrębnienia, w drodze jednostronnego oświadczenia woli Spółki, własności lokali o powierzchni ok. 2.500 m² w Domu Zdrojowym i zakończenia realizacji tunelu, udziały objęte przez Miasto Sopot zostaną umorzone, przy czym Spółka ustanowi odrębną własność lokali, o której mowa wyżej w terminie 30 dni od dnia uzyskania od właściwego urzędu decyzji o dopuszczeniu do użytkowania Domu Zdrojowego. Prawo własności do wydzielonych lokali wraz z proporcjonalnym udziałem w prawie własności gruntu oraz prawo do nakładów poniesionych na wykonanie tunelu zostanie przeniesione przez Spółkę na rzecz Miasta, przy czym nabycie tychże praw majątkowych nastąpi odpłatnie w zamian za kwotę równą wartości nominalnej udziałów będących własnością Miasta i odpowiadającą wysokości netto wierzytelności Spółki z tytułu odpłatnego przeniesienia tych praw. Wspólnicy zgodnie ustalili i wyrazili na to zgodę, iż Spółka i Miasto dokonają potrącenia swoich równych, wzajemnych wierzytelności w kwocie odpowiadającej wartości netto wierzytelności Spółki i nominalnej wartości objętych przez Miasto na dzień umorzenia udziałów, przysługujących im z mocy postanowień poprzedzających, w następujący sposób:

- Miasto potrąci względem Spółki swoją wierzytelność przysługującą mu z tytułu wypłaty należności w zamian za umorzone udziały, albo

- Spółka potrąci względem Miasta swoją wierzytelność przysługującą jej z tytułu odpłatnego przeniesienia na rzecz Miasta prawa własności do wydzielonych lokali oraz praw własności gruntu i prawa do nakładów poniesionych na wykonanie tunelu przeniesionych przez Spółkę na rzecz Miasta.

Ponadto w umowie przyjęto, że określenie „Projekt” zawarte w postanowieniach umowy spółki oznacza inwestycję „według opisu i standardu ustalonego w studium przedinwestycyjnym zatwierdzonym przez Miasto” (a więc nie według standardu wynikającego z ustaleń konkursu architektoniczno-urbanistycznego z 1996 roku i Memorandum informacyjnego).

[Dowód: akta kontroli str. 17-24]

W dniu 31 lipca 2008 roku **Cezary Jakubowski** w związku z zadaniem pytaniem dlaczego zawieszono spółkę niskokapitałową w 2001 roku wyjaśnił: „*NDI S.A. przekonało nas o słuszności powołania spółki niskokapitałowej w 2001 r. w celu ułatwienia prowadzenia administracyjnie całego projektu. Ja uznałem wtedy, że w tamtym momencie NDI nie jest gotowe do szukania na rynku inwestora aczkolwiek byli do tego zobligowani na mocy postanowień umowy z 1999 r.*”

[Dowód: akta kontroli str. 2483-2494]

7.1.18. Zgodnie z § 4 umowy spółki „Centrum Haffnera” celem zawieszanej spółki była działalność gospodarcza prowadzona w formie przedsiębiorstwa zarobkowego, przedmiotem którego wg Polskiej Klasyfikacji Działalności było:

- wnoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub inżynieria lądowa i wodna (45.2),
- działalność w zakresie architektury, inżynierii (74.2),
- działalność związana z organizacją targów i wystaw (74.84.A),
- pozaszkolne formy kształcenia (80.42.Z),
- badanie rynku i opinii publicznej (74.13.Z),
- reklama (74.40.Z),
- pozostała działalność wspomagająca transport lądowy (63.21.Z),
- hotele i motele z restauracjami (55.11.Z),
- restauracje (55.30.Z),
- przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (55.52.Z),
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (70.11.Z),
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (70.12.Z),
- wynajem nieruchomości na własny rachunek (70.20.Z).

[Dowód: akta kontroli str. 18]

Na okoliczność podstawy prawnej wstąpienia Miasta do spółki wypowiadali się m.in.:

Cezary Jakubowski w dniu 31 lipca 2008 roku wyjaśnił: „*cele publiczne, które gmina musi realizować zawarte są w ustawie o samorządzie gminnym, ja to definiuję w ten sposób, iż realizując ten projekt dbamy o ład przestrzenny, o ochronę środowiska, o dochody gminy i tworzymy miejsce na aktywizację aktywności gospodarczej mieszkańców*”. Z kolei w dalszej części wyjaśnień stwierdził: „*jestem przeciwnikiem wchodzenia miast do spółek komercyjnych, dodatkowo obarczonych tak dużym kredytem. Z powodu właśnie takiego ryzyka Miasto Sopot zadecydowało o wyjściu ze spółki*”

Regina Kaszukur w dniu 30 lipca 2008 roku wyjaśniła: „*zakładano, że po zrealizowaniu inwestycji my otrzymamy swoją wartość dodaną, nie będziemy brali udziału w dalszej działalności spółki, ponieważ hotel i centrum handlowe to nie jest nasze zadanie*.”

Wieczesław Augustyniak w dniu 23 lipca 2008 roku wyjaśnił: „*jest to spółka komercyjna, do której miasto ma prawo przystąpić, nie wiem jednak na podstawie jakich przepisów*”.

Tomasz Tabeau w dniu 29 lipca 2008 roku wyjaśnił: „*nie przypominam sobie żadnych ograniczeń w materii możliwości przystąpienia Miasta do spółki prawa handlowego*”.

Paweł Orłowski w dniu 28 lipca 2008 roku wyjaśnił: „*Uważam, że wyjście Miasta ze spółki jest dobrym rozwiązaniem, ponieważ miasto otrzymuje to co jest korzystne i zarządza wtedy swoim majątkiem, a nie jest obciążone innymi zobowiązaniami i nie zarządza pozostałym majątkiem, ponieważ jest to prowadzenie działalności komercyjnej, gospodarczej, a do tego miasto nie jest powołane*”.

Wojciech Fulek - pełniący funkcję Wiceprezydenta Miasta Sopotu w dniu 6 sierpnia 2008 roku wyjaśnił: „*miasto nawet jakby chciało, to nie mogłoby uczestniczyć w pracach spółki po zakończeniu inwestycji, ponieważ zabrania tego ustawa samorządowa, tj. zabrania prowadzenia przez jednostki samorządu terytorialnego działalności gospodarczej nie związanej z obsługą mieszkańców, Miasto Sopot nie może prowadzić działalności związanej z obsługą hotelu czy centrum kongresowego*”.

[Dowód: akta kontroli str. 2483-2494, 2446-2455, 2404-2410, 2438-2445, 2426-2432, 3273-3277]

7.1.19. W dniu 27 marca 2001 roku (po zatwierdzeniu w dniu 9 listopada 2000 roku studium przedinwestycyjnego) Miasto Sopot zawarło umowę z NDI S.A. obejmującą wykonanie dalszych prac związanych z realizacją projektu „Centrum Haffnera”. Prace te dotyczyły m.in.:

- dokonania czynności koniecznych do zarejestrowania spółki,
- wykonania projektu budowlanego w zakresie koniecznym do złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę,
- dokonania porozumień z organami i osobami, które mają i mogą mieć wpływ na realizację Projektu, z aktualnymi (innymi niż Miasto) właścicielami i użytkownikami wieczystymi nieruchomości objętych Projektem,

- doprowadzenia do podpisania umowy z operatorem hotelowym oraz z innymi uczestnikami Projektu,
- uzgodnienia szczegółowych warunków kredytowania i finansowania inwestycji, przygotowanie wniosku kredytowego, doprowadzenie do podpisania umowy kredytowej,
- opracowania studium wykonalności Projektu.

Niniejsza umowa została zawarta na okres 12 miesięcy od dnia podpisania. Forma i wysokość wynagrodzenia NDI S.A. miały zostać ujęte w budżecie Projektu zawartym w studium wykonalności. Strony umówiły się co do sposobu wynagrodzenia NDI S.A. za wykonane prace obligując do tego Spółkę.

Umowa nie wymieniała budynku mieszkalnego jako części projektu (§ 1.1)

[Dowód: akta kontroli str. 12-16]

7.1.20. Z powodu niewywiązania się NDI S.A. z warunków powyższej umowy aneksem z dnia 17 grudnia 2001 roku przedłużono czas jej trwania do dnia 31 grudnia 2002 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 11]

7.1.21. 30 grudnia 2002 roku ponownie zawarto aneks do umowy z dnia 27 marca 2001 roku, przedłużając czas związania umową do dnia 31 grudnia 2003 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 10]

Jak wyjaśnił w dniu 01 sierpnia 2008 roku **Jacek Karnowski**: „... aneksowanie kolejnych umów zawieranych pomiędzy Miastem a NDI S.A. wynikało głównie z problemu uzyskiwania pozwoleń na budowę, był problem z pawilonem handlowym, mieszkańcy sąsiadujących budynków bali się czy te budowle się nie zapadną z powodu budowy inwestycji, problem z Panią Stroczeń, która miała nieruchomość na ul. Morskiej. Ostatecznie wynegocjowaliśmy termin graniczny rozpoczęcia inwestycji, w razie jego niespełnienia całość projektów infrastrukturalnych miała przejść na własność Miasta. Wzmacnianie budynków wymagały zgody całych wspólnot, co stanowiło dla nas problem. Był to też czas bessy na rynku finansowym, możliwe, że z tego powodu NDI miało problem ze znalezieniem dzierżawców. W tym czasie nie było szans na znalezienie nowego inwestora, wtedy Miasto próbowało sprzedać inne nieruchomości usługowe i kończyło się to niepowodzeniem”.

W związku z zadaniem pytaniem co było celem zawierania kolejnych umów z NDI po wstąpieniu Miasta do spółki w 2001 roku **Regina Kaszkur** wyjaśniła: „celem było dopingowanie NDI, żeby proces projektowy ewaluował i żeby realizacja projektu nastąpiła, wydaje mi się, że to było skuteczne, ale biorąc pod uwagę skomplikowość projektu proces ten został przedłużony i dlatego Miasto zgodziło się na aneksowanie umów zawieranych z NDI SA.”

[Dowód: akta kontroli str. 2495-2503, 2446-2455, 2684-2689]

7.1.22. 02 listopada 2004 roku zawarto kolejną umowę pomiędzy Miastem a NDI S.A., w której zakres zleconych NDI prac był identyczny jak w umowie z dnia 27 marca 2001 roku (nie obejmował tylko 3 z 9 punktów umowy z 2001 roku wykonanych już przez NDI). Umowę zawarto na okres do dnia 30 czerwca 2005 roku. Umowa ta obejmowała budynek mieszkalny. Powoływała się natomiast (niezgodnie z prawdą) w §1.1.1) na to że umowa z 2001 roku również wymieniała budynek mieszkalny jako część Projektu. Aneks nr 1/2005 z dnia 30 czerwca 2005 roku przedłużono termin na okres do dnia 31 października 2006 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 81-86]

7.1.23. 02 grudnia 2004 roku Regina Kaszkur wystosowała do 4 rzeczoznawców majątkowych zaproszenia do złożenia oferty na wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości należących do Miasta Sopotu mających stanowić aport miejski do spółki z dopiskiem, że zamówienie realizowane będzie w I kwartale 2005 roku, tj. do dnia 31 marca 2005 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 411-415]

7.1.24. 25 października 2005 roku NDI S.A. przekazało Miastu Sopot „Memorandum Informacyjne” dot. Projektu Centrum Sopotu. Memorandum opisywało poszczególne obiekty projektu z uwzględnieniem ich powierzchni i tak przyjęto:

- hotel – powierzchnia netto 11.244,4 m²,
- Dom Zdrojowy – powierzchnia netto 16.928, 40 m²,
- centrum handlowo- usługowe – powierzchnia netto 10.688,20 m²,
- budynek mieszkalny – powierzchnia netto 1.526 m²,
- budynek biurowo – parkingowy – powierzchnia netto 11.519,10 m²,

W Memorandum ponadto opisano nieruchomości wchodzące w skład projektu, przeprowadzono analizę marketingową projektu, planowane wydatki inwestycyjne, założenia i wyniki prognozy finansowej projektu.

[Dowód: akta kontroli str. 3027-3076]

7.1.25. 21 listopada 2005 roku firma DORADCA Consultants Ltd. na zlecenie Miasta Sopotu przedłożyła Miastu opracowanie pt. „Ocena części ekonomiczno- finansowej Memorandum Informacyjnego Projekt Centrum Sopotu”. Opracowanie wskazało, że w Memorandum brak jest podsumowania i wniosków płynących z przeprowadzonych analiz, przygotowanej prognozy finansowej oraz analiz efektywności, Memorandum pomija zagadnienia ryzyk występujących w projekcie, nie poddano także analizie wrażliwości najważniejszych założeń projektu. Firma DORADCA zapisała w dokumencie, że jej zdaniem z punktu widzenia Miasta Sopotu najistotniejsze jest wyliczenie efektywności kapitału Miasta, co możliwe będzie po wycenie nieruchomości stanowiącej przedmiot aportu do spółki.

[Dowód: akta kontroli str. 2663-2677]

7.1.26. Pismem z dnia 23 listopada 2005 roku NDI S.A. przedstawiło Reginie Kaszukur informację na temat procedury i konsekwencji podatkowych objęcia oraz umorzenia udziałów w spółce „Centrum Haffnera” przez Miasto Sopot. Spółka przekazała informację, iż aporty nie są opodatkowane podatkiem od towarów i usług, natomiast nabycie przez Miasto Sopot lokalu w Domu Zdrojowym oraz nakładów na tunel opodatkowane będzie stawką 22% tj. stawką podstawową dla dostawy towaru, a faktura wystawiona przez „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. dla Urzędu Miasta Sopotu opiewać będzie na kwotę 7.500.000 EUR plus podatek VAT (czyli plus 1.650.000 EUR).

[Dowód: akta kontroli str. 2850-2852]

7.1.27. Dnia 02 stycznia 2006 roku Regina Kaszukur zleciła Pani Teresie Łacwik – rzeczoznawcy majątkowemu upr. nr 513- wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości mających stanowić aport Miasta Sopotu do „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. Załącznikiem do zlecenia był wykaz działek przeznaczonych pod inwestycję oraz wniosek Naczelnika Wydziału Strategii Rozwoju Miasta o zaangażowanie środków budżetowych będących w dyspozycji Urzędu Miasta Sopotu obciążających plan finansowy wydatków na rok 2006.

[Dowód: akta kontroli str. 725-727]

7.1.28. 09 stycznia 2006 roku wykonano wycenę nieruchomości należących do Miasta Sopotu będących przedmiotem przyszłego wkładu niepieniężnego Miasta do Spółki „Centrum Haffnera”. Przedmiotowe nieruchomości wyceniono na łączną kwotę 28.313.000 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 1972-2033]

7.1.29. Uchwałą Nr XXXIV/564/2006 z dnia 27 stycznia 2006 roku Rada Miasta Sopotu wyraziła zgodę na wniesienie prawa własności nieruchomości położonych w Sopocie, na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki „Centrum Haffnera”.

[Dowód: akta kontroli str. 120-122]

W dniu 30 lipca 2008 roku **Reginie Kaszukur** po zadaniu pytania, czy w związku z wniesieniem aportu do spółki Centrum Haffnera była przygotowana jakakolwiek analiza finansowa dotycząca interesu Miasta przed podwyższeniem kapitału zakładowego Centrum Haffnera i celowości udziału Miasta w spółce wyjaśniła: „*NDI S.A. przygotowało dokument w 2005 roku, w momencie kiedy były prowadzone rozmowy przez NDI z Bankiem PKO BP. NDI przygotowało memorandum dla banku, jeden egzemplarz przekazało dla Miasta Sopot. Miasto przedstawiło uwagi do tego memorandum w formie pisemnej dla NDI, uwagi te dotyczyły m.in. tego, że w memorandum nie było analizy ryzyka i wrażliwości. Uzyskaliśmy informację, że ponieważ jest to sporządzone na potrzeby banku, więc to bank przygotowuje swoje stanowisko. Bank przygotował swoje dokumenty, ale nam tego dokumentu nie przedstawiono, z tego co mi wiadomo nikt z Miasta nie widział tego dokumentu. Skoro bank przystąpił do spółki, to znaczy że projekt był przygotowany prawidłowo i atrakcyjny dla banku*

PKO BP. My czyli Miasto – mieliśmy swoje założenia wynikające z projektu i te założenia osiągamy. Te założenia to 2.500 m² w Domu Zdrojowym, infrastruktura, tunel, czyli to co jest”.

[Dowód: akta kontroli str. 2446-2455, 2684-2689]

7.1.30. Uchwałą Nr XXXIV/565/2006 z dnia 27 stycznia 2006 roku Rada Miasta Sopotu wyraziła zgodę na zawarcie umowy współników pomiędzy Gminą Miasta Sopotu, PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie oraz NDI S.A. z siedzibą w Sopocie, dotyczącej realizacji Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu polegającego na zorganizowaniu, sfinansowaniu, wybudowaniu i zarządzaniu Domem Zdrojowym, hotelem, centrum handlowo-usługowym, budynkiem parkingowo - biurowym, budynkiem mieszkalnym i tunelem, jaki ma zostać zrealizowany w Sopocie.

[Dowód: akta kontroli str. 153-154]

7.1.31. W dniu 27 stycznia 2006 roku podpisano Umowę Wspólników. W umowie tej ustalono m.in., że kapitał Spółki zostanie podwyższony do kwoty 89.756.000 zł. Udział procentowy udziałowców w kapitale Spółki miał wynosić: Gmina Miasta Sopotu – 32,3%, Bank PKO BP S.A. – 49,4%, NDI – 18,3%. Umowa regulowała również następujące zagadnienia: koszt projektu, strukturę organizacyjną i finansowanie projektu, umorzenie udziałów Miasta. Przyjęto zasadę, że decyzje wszystkich organów Spółki podejmowane są jednomyślnie.

W przedmiotowej umowie określono ponadto, że:

- Wkład niepieniężny Miasta Sopot w postaci prawa własności działek gruntu będzie stanowił równowartość w złotych kwoty 7.500.000 EUR obliczone według kursu NBP obowiązującego w ostatnim dniu roboczym poprzedzającym dzień przyjęcia Uchwał Zamykających.
- Udziały objęte przez Miasto zostaną umorzone z chwilą obniżenia kapitału zakładowego Spółki wskutek ziszczenia się zdarzenia w postaci zawarcia przez Spółkę i Miasto umowy, na mocy której Miasto stanie się właścicielem lokalu oraz współwłaścicielem ułamkowej części prawa własności gruntu, jak również nabędzie nakłady na tunel i infrastrukturę. Nabycie powyższych praw nastąpi odpłatnie w zamian za zapłatę ceny w wysokości netto 7.500.000 EUR według kursu wymiany określonego w umowie.

[Dowód: akta kontroli str. 87-116]

7.1.32. 14 lutego 2006 roku rzeczoznawca majątkowy Pani Teresa Łacwik wystawiła fakturę VAT nr 2/02 na kwotę 4.700 zł plus podatek VAT tytułem wykonania na rzecz Urzędu Miasta Sopotu operatów szacunkowych nieruchomości mających stanowić aport w spółce Centrum Haffnera.

[Dowód: akta kontroli str. 728]

7.1.33. 16 marca 2006 roku zawarto umowy spółek celowych: „Sopot Zdrój” Sp. z o.o., „Promenada Sopotcka” Sp. z o.o., „Kamienica Morska” Sp. z o.o., „Centrum Majkowskiego” Sp. z o.o. Wszystkie utworzone spółki miały kapitał 50.000 zł, zaś jedynym udziałowcem została Spółka Centrum Haffnera.

[Dowód: akta kontroli str. 3405-3409]

7.1.34. Rzeczoznawca majątkowy Pani Jadwiga Iwaszkiewicz sporządziła operat szacunkowy nieruchomości mających stanowić aport Miasta wniesiony do „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. datowany na 19 kwietnia 2006 roku. Wartość nieruchomości ustaliła na kwotę 28.563.526 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 2034-2067]

7.1.35. W toku prowadzenia czynności kontrolnych funkcjonariusze Centralnego Biura Antykorupcyjnego dnia 21 lipca 2008 roku zapytali **Reginę Kaszkur** o sposób zlecenia wyceny oraz o dokumentację związaną z powyższym zleceniem. Naczelnik odpowiedziała, że dokumentacji takiej nie ma, zlecenie przekazano telefonicznie, a rzeczoznawca majątkowy Jadwiga Iwaszkiewicz za wykonany operat nie wystawiła faktury VAT.

[Dowód: akta kontroli str. 1519-1520]

O tryb zlecenia wycen przez Urząd Miasta w Sopocie zapytano w dniu 31 lipca 2008 roku **Cezarego Jakubowskiego**, który wyjaśnił: „tryb zlecenia jest taki: zlecenie wypisywane jest przez Naczelnika Wydziału Strategii Rozwoju Miasta, do tego jest kontrasygnata Skarbnika Miasta i ostatni podpisuje to Wiceprezydent nadzorujący dany wydział. Tak się zawsze dzieje.

W kwestii tej wyjaśnienia złożył także **Paweł Orłowski** : „Zlecenie wykonania wyceny dla rzeczoznawcy wymaga kontrasygnaty. W Urzędzie Miasta Sopotu zwykle wykonanie wycen nieruchomości odbywa się w formie pisemnej, nie mam takiej wiedzy, by w okresie kiedy pełnił funkcję Wiceprezydenta zlecono wykonanie wyceny w formie innej niż pisemna”.

[Dowód: akta kontroli str. 2483-2494, 2426-2432]

7.1.36. W dniu 28 lipca 2008 roku odebrano oświadczenie od **Jadwigi Iwaszkiewicz**, która funkcjonariuszom prowadzącym kontrolę przedstawiła fakturę VAT z dn. 24 lipca 2008 roku. wystawioną za sporządzenie operatu szacunkowego z dnia 19 kwietnia 2006 roku na kwotę 8.800 zł plus podatek VAT. Pani Iwaszkiewicz oświadczyła, iż fakturę tę wystawiła po uprzednim telefonie Reginy Kaszkur. Pani Iwaszkiewicz oświadczyła: „Zlecenie wyceny nieruchomości związanych z „Centrum Haffnera” otrzymałam telefonicznie w kwietniu 2006 roku od Pani Reginy Kaszkur, zlecenie zostało potwierdzone ustnie w czasie mojej wizyty w Urzędzie Miasta. Byłam przekonana, iż zlecenie na piśmie otrzymam w terminie późniejszym, jak to zazwyczaj miało miejsce. Zlecenia pisemnego nie otrzymałam, jednak nie miałam obaw, iż za wycenę nie otrzymam wynagrodzenia”.

Ponadto Jadwiga Iwaszkiewicz oświadczyła: „Gdyby faktura została wystawiona w 2006 roku opiewałaby na kwotę ok. 3.500 zł netto. Natomiast obecnie wystawiona faktura opiewa na kwotę 8.800 zł netto – co wynika ze średnich cen rynkowych za wycenę nieruchomości.”

[Dowód: akta kontroli str. 2433-2437]

Urząd Miasta w Sopocie dokonał płatności z tytułu wystawionej faktury w dniu 28 lipca 2008 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 2807]

7.1.37. Uchwałą nr 1/06 z dnia 04 maja 2006 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników „Centrum Haffnera” Sp. z o.o., w myśl wcześniejszej umowy wspólników z dnia 27 stycznia 2006 roku, podwyższyło kapitał zakładowy o kwotę 89.706.000 zł poprzez utworzenie nowych 179.412 udziałów po 500 zł każdy. Miasto Sopot objęło 57.875 nowych udziałów o łącznej wartości 28.937.500 zł w zamian za wkład niepieniężny w postaci prawa własności działek gruntu. NDI S.A. objęło 32.796 udziałów o łącznej wartości 16.398 zł, w tym 17.244 udziały o łącznej wartości 8.622.000 zł w zamian za wkład pieniężny oraz 15.552 udziały o łącznej wartości 7.776.000 zł w zamian za wkład niepieniężny w postaci wymagalnej i niespornej wierzytelności odpowiadającej wynagrodzeniu należnemu NDI S.A. z tytułu Umowy o Współpracy w wysokości 7.755.000 zł oraz wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności działki gruntu o wartości 21.000 zł. Nowy wspólnik PKO Bank Polski S.A. objął 88.741 udziałów o łącznej wartości 44.370.500 zł w zamian za wkład pieniężny.

[Dowód: akta kontroli str. 141-142]

7.1.38. 04 maja 2006 roku podpisano akt notarialny dotyczący podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z o.o. „Centrum Haffnera”, zmiany Umowy Spółki, oraz wyrażenia zgody na objęcie przez Spółkę udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółek z o.o.: „Sopot Zdrój”, „Promenada Sopocka”, „Kamienica Morska” oraz „Centrum Majkowskiego” i pokrycie podwyższonego kapitału gotówką oraz aportami w formie nieruchomości. Kapitał zakładowy „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. podniesiono o kwotę 89.706.000 zł do kwoty 89.765.000 zł, w tym podwyższony kapitał został objęty przez:

- Gminę Miasta Sopotu – udziały o łącznej wartości 28.937.500 zł w zamian za wkład niepieniężny w postaci prawa własności 22 działek gruntu o łącznej powierzchni 19.762 m² położonych przy moło w Sopocie.
- NDI S.A. – udziały o łącznej wartości 16.398.000 zł, w tym 8.622.000 zł w zamian za wkład pieniężny oraz 7.776.000 zł w zamian za wkład niepieniężny w postaci wymagalnej i niespornej wierzytelności odpowiadającej wynagrodzeniu NDI S.A. z tytułu Umowy o współpracy (7.755.000 zł) oraz w postaci prawa własności działki gruntu (21.000 zł).
- PKO BP S.A. – udziały o łącznej wartości 44.370.500 zł w zamian za wkład pieniężny.

W Umowie Spółki zapisano m.in., że udziały objęte przez Miasto Sopot zostaną umorzone w przypadku ziszczenia się zdarzenia w postaci zawarcia przez Spółkę i Miasto umowy, na mocy której:

- Miasto stanie się właścicielem wyodrębnionego lokalu o powierzchni około 2.500 m² w Domu Zdrojowym,
- Miasto nabędzie nakłady na tunel i infrastrukturę wybudowane w ramach Projektu.

Nabycie powyższych praw zgodnie z umową wspólników z dnia 27 stycznia 2006 roku nastąpi odpłatnie w zamian za zapłatę ceny w wysokości netto 7.500.000 EUR według kursu wymiany określonego w umowie.

Natomiast wynagrodzenie przysługujące Miastu w zamian za umorzone udziały równe będzie kwocie 28.955.000,00 zł. Spółka „Centrum Haffnera” oraz Miasto Sopot dokonają potrącenia swoich wzajemnych wierzytelności w kwocie odpowiadającej wartości netto wierzytelności Spółki (z tytułu odpłatnego zbycia praw do lokalu oraz nakładów na tunel i infrastrukturę) i wynagrodzenia należnego Miastu z tytułu umorzonych udziałów.

[Dowód: akta kontroli str. 141-152]

W dniu 01 sierpnia 2008 roku **Jacek Karnowski** wyjaśnił: „*W pewnym sensie to, że Miasto wniosło grunty a w zamian otrzyma tunel i lokal 2.500 m² to wymiana*”.

[Dowód: akta kontroli str. 2495-2503]

7.1.39. Aktem notarialnym z dnia 09 maja 2006 roku Gmina Miasta Sopotu przeniosła na „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. własność nieruchomości w łącznej kwocie 28.937.500 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 129-135]

W związku z zadaniem pytaniem jak wyglądała procedura przekazania nieruchomości miejskich aportem do spółki „Centrum Haffnera” **Wiczesław Augustyniak** wyjaśnił: „*nieruchomości przechodzą na spółkę z momentem przekazania dla miasta Sopot własności tunelu oraz lokalu w Domu Zdrojowym. Jest to moim zdaniem zwyczajna sprzedaż gruntu: miasto sprzedało grunty a zapłatą jest tunel, lokal w Domu zdrojowym oraz zagospodarowanie terenu objętego Projektem*”.

[Dowód: akta kontroli str. 2404-2410]

7.1.40. Analiza dokumentacji zebranej do dnia 15 lipca 2008 roku przez funkcjonariuszy prowadzących kontrolę spowodowała konieczność ustalenia, czy w związku z realizacją Projektu zostały sporządzone wyceny lub kosztorysy określające wartość lokalu w Domu Zdrojowym, nakładów na tunel i infrastrukturę, które na mocy podpisanej umowy wspólników oraz umowy spółki z dn. 04 maja 2006 roku mają stać się własnością Miasta Sopotu.

Na okoliczność sporządzenia tych dokumentów wyjaśnienia złożyli:

Cezary Jakubowski w dniu 31 lipca 2008 roku w związku z zadaniem pytaniem czy były prowadzone analizy finansowe przez Miasto, które by mówiły o tym czy projekt jest opłacalny wyjaśnił, że „analiza nie została sporządzona w formie dokumentu, a jedynie polegała na przeanalizowaniu wyceny działek, kosztorysu sieci i kosztorysu tunelu, na pewno przeze mnie, przez Panią Kaszkur, przekazaliśmy nasze wnioski dla Prezydenta Sopotu, było to u Pana Prezydenta w gabinecie, ustnie to przekazaliśmy. W chwili powstawania studium przedinwestycyjnego nie zrobiliśmy analizy czy nakłady na tunel i lokal są równe wniesionemu aportowi przez Miasto i z perspektywy czasu można to uznać za błąd”.

Natomiast co do wyceny wartości tunelu i lokalu o powierzchni 2.500 m² w Domu Zdrojowym przy wnoszeniu aportu do spółki „Centrum Haffnera” wyjaśnił: „ja nie widziałem kosztorysu budowy tunelu, wiem, że była wycena lokalu 2.500 m² i poprosiłem NDI o uszczegółowienie, o specyfikację, która mówiłaby jak wykończony będzie ten lokal. Pod pojęciem tej wyceny mieścił się koszt budowy lokalu, wycena taka jest w aktach Wydziału Strategii Rozwoju Miasta”.

Regina Kaszkur : „ja nie pamiętam, żeby Miasto Sopot robiło weryfikację kosztorysów ile będzie kosztowało wybudowanie tych elementów, kosztorysy musiały być dołączone do Banku PKO BP i sporządzone przez NDI S.A., Miasto kierowało się tym, że ma otrzymać pewne dobra, natomiast ja ile kosztowały te dobra nie weryfikowałam.”

Wiesław Augustyniak w dniu 23 lipca 2008 roku wyjaśnił: „nie widziałem wyceny wartości tunelu i lokalu w Domu Zdrojowym, nie wiem czy zostały takie wyceny sporządzone, moim zdaniem takie wyceny powinny zostać sporządzone, żeby Miasto Sopot wiedziało jaki interes zrobiło”.

Tomasz Tabeau w dniu 29 lipca 2008 roku wyjaśnił: „Dzisiaj uważam, że Zarząd powinien wykonać taką analizę ekonomiczną, w której zostałaby określona wartość gruntu oraz tego, co w zamian Miasto Sopot by otrzymało, taka uchwała jak ta z 1997 roku dzisiaj nie przeszłaby bez odpowiedzi na takie pytania”.

Paweł Orłowski wyjaśnił w dniu 28 lipca 2008 roku, że: „nie zapoznawałem się z wycenami lokalu i tunelu, które mają stać się własnością Miasta Sopotu, uważam, że na pewno odpowiednie kosztorysy istnieją, myślę, że są dostępne w spółce „Centrum Haffnera”. Nie potrafię odpowiedzieć, czy korzystnym dla Miasta Sopotu byłoby przystąpienie do spółki, jeśli ekwiwalent za wniesiony aport nie zostałby wyceniony”.

[Dowód: akta kontroli str. 2483-2494, 2446-2455, 2404-2410, 2438-2445, 2426-2432]

7.1.41. W związku z niejednoznaczną treścią odebranych wyjaśnień zwrócono się dwukrotnie do Prezydenta Miasta Sopotu z prośbą o odpowiedź na pytanie czy istnieją wyceny lub kosztorysy określające wartość tych obiektów oraz o wskazanie dokumentów, w których zostały określone szczegółowe parametry tychże obiektów.

[Dowód: akta kontroli str. 3281, 3291]

7.1.42. W odpowiedzi na wystąpienie funkcjonariuszy Prezydent Miasta Sopotu oznajmił, iż dokumentacja ta jest w posiadaniu inwestora projektu, a więc „Centrum Haffnera” Sp. z o.o., poza tym Miasto Sopot po zakończeniu inwestycji dokona szczegółowej inwentaryzacji powstałych obiektów. Prezydent Miasta Sopotu **Jacek Karnowski** w piśmie z dnia 25 sierpnia 2008 roku dodał ponadto, iż „*Gmina poprzez odpowiednie zapisy poszczególnych umów zagwarantowała sobie „stałość” ceny tunelu, infrastruktury i lokalu w tym znaczeniu, iż bez względu na wzrosty cen materiałów budowlanych i kosztów robocizny Gmina uzyska prawo własności przedmiotowych elementów za cenę umorzonych udziałów w Spółce*”.

[Dowód: akta kontroli str. 3293]

7.1.43. Prezes Zarządu „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. Pan **Jacek Girdziusz** pismem z dnia 01 września 2008 roku oświadczył, że: „*w dokumentacji spółki dot. okresu od powstania do początku 2006 roku nie stwierdzono istnienia kosztorysów lub innych opracowań zawierających wyceny obiektów i instalacji (lokal w Domu Zdrojowym, tunel i infrastruktura) przeznaczonych dla Miasta Sopotu. W okresie działalności obecnego Zarządu Spółki, tj. od maja 2006 roku do dnia dzisiejszego w/w opracowania, wyceny lub ekspertyzy nie były zlecane, jak również nie wykonano szacunków wartości majątku przeznaczonego zgodnie z zapisami Umowy Wspólników i Umowy Spółki dla Miasta Sopotu.*”

[Dowód: akta kontroli str. 3323]

7.1.44. W toku kontroli ustalono, że na działce nr 3/18 o powierzchni 3.762 m² przeznaczonej pod budowę Domu Zdrojowego, wniesionej przez Miasto Sopot aportem do „Centrum Haffnera” Sp. z o.o., znajdował się zabytek w postaci relikwów dawnego III Domu Zdrojowego. Powyższe potwierdza decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 01 kwietnia 1982 roku, w której do rejestru zabytków województwa gdańskiego wpisano molo spacerowe wraz z założeniem Skweru Kuracyjnego (dawnego Domu Zdrojowego) z relikwami dawnego III Domu Zdrojowego w Sopocie (obecnie nr 1002 rejestru zabytków województwa pomorskiego).

[Dowód: akta kontroli str. 3401]

7.1.45. W toku kontroli ustalono, że Miasto Sopot przed wniesieniem wyżej wymienionej nieruchomości aportem do spółki „Centrum Haffnera” nie uzyskało na tę czynność zgody Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku. Na tę okoliczność wypowiedzieli się:

Marian Kwapiński – Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku, który w dniu 22 sierpnia 2008 roku oświadczył: „*Miasto Sopot nigdy nie złożyło u mnie wniosku o pozwolenie na wniesienie aportem nieruchomości miejskich wpisanych do rejestru zabytków do spółki „Centrum Haffnera”, z reguły samorządy zwracają się do mnie o taką zgodę- wynika to z przepisów art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami*”.

Hanna Chabierska – Zastępca Naczelnika Wydziału Strategii Rozwoju Miasta w Sopocie, która w dniu 29 sierpnia 2008 roku na pytanie czy Urząd Miasta Sopotu zwracał się

do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wydanie zgody w trybie art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyjaśniła: „nie wiem, nie zdążyłam tego sprawdzić”.

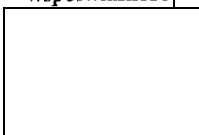
[Dowód: akta kontroli str. 3237-3239, 3308-3310]

7.1.46. Aktem notarialnym z dnia 27 grudnia 2007 roku „Centrum Majkowskiego” Sp. z o.o. dokonała sprzedaży na rzecz NDI S.A. nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr 13086 i 5682 (nieruchomości przeznaczone pod realizację budynku parkingowo-biurowego) wraz z prawem do nakładów poniesionych na realizację budowy budynku parkingowo-biurowego.

[Dowód: akta kontroli str. 3203-3204]

7.2. W zakresie wyburzenia pawilonu handlowego położonego przy ul. Powstańców Warszawy nr 1-3 w Sopocie ustalono następujący stan faktyczny:

7.2.1. W ramach Projektu Centrum Sopotu dokonano rozbioru pawilonu handlowego. Pawilon położony był przy ul. Powstańców Warszawy nr 1-3 na działkach gruntu nr 25 i 24. Właścicielem pierwszej działki jest Gmina Miasta Sopotu, natomiast druga działka stanowi, jak wynika z treści księgi wieczystej KW nr 14 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sopocie współwłasność



[Dowód: akta kontroli str. 3362, 3402]

7.2.2. Zgodnie z Projektem Centrum Sopotu obie działki przeznaczone są do zagospodarowania jako Plac Przyjaciół Sopotu.

[Dowód: akta kontroli str. 974, 2911]

7.2.3. W piśmie NDI S.A. nr WA/DT/2374/01 z dnia 28 czerwca 2001 roku skierowanym do Reginy Kaszkur wskazano, iż małżonkowie [redacted] byli zainteresowani zbyciem swoich udziałów, co prawda [redacted] uważa się za pełnomocnika i spadkobiercę pozostałych współwłaścicieli jednak nie posiada dokumentów potwierdzających takie twierdzenie. W piśmie wskazano także na dwie możliwe ścieżki postępowania w celu pozyskania na rzecz projektu tej nieruchomości: stwierdzenie nabycia spadku bądź stwierdzenie zasiedzenia, zaznaczając jednocześnie, iż oba warianty będą czasochłonne (2-3 lata), a skutki tych działań nie gwarantują osiągnięcia zamierzonego celu. Zaznaczono również, iż nabywanie udziałów w tej nieruchomości ma uzasadnienie tylko wówczas, gdy posiadane prawo będzie umożliwiało wyburzenie istniejącego obiektu i zagospodarowanie działki zgodnie z przyjętą koncepcją, tj. gdy nabyte zostanie 100%

udziałów. W związku z powyższym pod rozważę należy wziąć wywłaszczenie nieruchomości na cel publiczny.

[Dowód: akta kontroli str. 2912-2913]

7.2.4. W toku wykonywania czynności kontrolnych Urząd Miasta w Sopocie przekazał funkcjonariuszom Centralnego Biura Antykorupcyjnego opinię prawną w przedmiocie możliwości pozyskania na rzecz projektu Centrum Sopotu nieruchomości zabudowanej pawilonem „Społem”. Opinię tę sporządził w dniu 3 lipca 2001 roku adwokat Andrzej Zwara z Kancelarii Prawniczej Głuchowski, Jedliński, Rodziewicz, Zwara dla NDI S.A. Z opinii wynika, iż celu pozyskania przedmiotowej nieruchomości dla Projektu Centrum Sopotu wystarczające jest zawarcie przedwstępnych umów sprzedaży udziałów we współwłasności przez małżonków [] pod warunkiem wyburzenia przez nich posadowionego na nieruchomości budynku, a następnie nabycie przez Inwestora tych udziałów i sprawowanie zarządu tą nieruchomością, jako współwłaścicieli posiadający większość udziałów. W treści tej opinii podkreślono, iż z grupy 12 współwłaścicieli działki 8 osób zmarło i nie przeprowadzono postępowań o stwierdzenie nabycia spadku po nich.

[Dowód: akta kontroli str. 604-608]

7.2.5. Zarząd „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. w dniu 31 października 2007 roku skierował do Prezydenta Miasta Sopotu pismo, w którym wskazał, iż optymalnym rozwiązaniem jest rozpoczęcie przez Miasto procedury wywłaszczeniowej. Zarząd spółki wnioskował także o zorganizowanie spotkania w sprawie przedmiotowej nieruchomości z udziałem przedstawicieli Miasta, NDI S.A. oraz Centrum Haffnera Sp. z o.o.

[Dowód: akta kontroli str. 2911]

7.2.6. W dniu 30 stycznia 2003 roku sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego Artura Kelpińskiego operat szacunkowy dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ul. Powstańców Warszawy 3 (działka gruntu nr 24, księga wieczysta nr KW 14). Z powyższego operatu wynika, iż wartość nieruchomości na dzień sporządzenia operatu wynosi 935.000 zł (w tym wartość budynku 104.375 zł).

[Dowód: akta kontroli str. 965-999]

7.2.7. W dniu 02 lipca 2007 roku Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury Krzysztof Hueckel działając z upoważnienia Prezydenta Miasta Sopotu wydał, na rzecz inwestora Gminy Miasta Sopotu, decyzję nr UA-II/7353/313/07, którą zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na rozbiórkę części pawilonu handlowego położonego na działce nr 25. W treści decyzji wskazano, iż wystosowano zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie, które zostało skierowane do wszystkich osób będących stronami postępowania, a w odpowiedzi na powyższe żadna ze stron nie wniosła uwag ani zastrzeżeń.

[Dowód: akta kontroli str. 2691-2693]

7.2.8. W dniu 17 grudnia 2007 roku do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu wpłynął wniosek Centrum Haffnera Sp. z o.o. o wyrażenie zgody na rozbiórkę pawilonu handlowego położonego na działce nr 24. W treści wniosku zaznaczono m.in., iż na powyższą rozbiórkę inwestor posiada zgodę właścicieli, a ponieważ wysokość budynku wynosi 4 m nie jest wymagane pozwolenie na rozbiórkę.

[Dowód: akta kontroli str. 2702-2706]

7.2.9. Pismem nr UA-II/7357/24/07 z dnia 27 grudnia 2007 roku Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu poinformował „Centrum Haffnera” Sp. z o.o., iż przyjmuje jako zgłoszenie zamiar wykonania prac robót budowlanych polegających na rozbiórce pawilonu handlowego w Sopocie przy ul. Powstańców Warszawy 1-3 (działka nr 24). Z przekazanych przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu dokumentów wynika, iż oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane i zgodzie na rozbiórkę złożyli jedynie małżonkowie [redacted]. Pismo zostało podpisane przez Inspektor Teresę Ceran.

[Dowód: akta kontroli str. 2701]

7.2.10. Z wyciągu z ewidencji nieruchomości oraz z „Projektu rozbiórki pawilonu Handlowego zlokalizowanego w Sopocie przy ul. Powstańców Warszawy 1-3” opracowanego przez dra inż. Zbigniewa Wilka wynika, iż ściana południowa i północna budynku położonego na działce nr 24 znajdowały się dokładnie na granicy działki.

[Dowód: akta kontroli str. 681, 2707-2715]

7.2.11. Inspektor **Teresa Ceran** wyjaśniła w dniu 13 sierpnia 2007 roku, iż zastosowanie miał cytowany przepis Prawa budowlanego, a wewnętrzna granica (tj. pomiędzy działkami nr 25 i 24), na której stał budynek nie jest granicą działki, o której mowa w przepisie art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 3282-3283]

7.3. W zakresie wycinki drzew na terenie objętym inwestycją ustalono następujący stan faktyczny:

7.3.1. W związku z realizacją inwestycji zagospodarowania centrum Sopotu, inwestor, tj. Centrum Haffnera Sp. z o.o. złożył wnioski o wycinkę drzew i krzewów.

[Dowód: akta kontroli str. 2289-2291, 2317, 2329, 2340-2341, 2346]

7.3.2. W odpowiedzi na złożone wnioski wydano następujące decyzje powalające na wycinkę drzew i krzewów:

Lp.	Decyzja	Organ wydający decyzję	Liczba drzew	Opłata (zł)	Uwagi
1	IOŚ.PK.7635-023/2006 z dnia 17.02.2006 r.	Prezydent Miasta (z up. Naczelnik Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska – Janusz Błaszczak)	18	326.005,43	Usunięcie – nasadzenia zamienne, 3 drzewa zwolnione – płatność odroczone na 3 lata – w przypadku przyjęcia nowonasadzonych drzew zostanie umorzona
2	IOŚ.PK.7635-033/2006 z dnia 17.03.2006 r.	Prezydent Miasta (z up. Naczelnik Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska – Janusz Błaszczak)	111	1.406.277,26	Usunięcie – nasadzenia zamienne, 72 drzewa zwolnione – płatność odroczone na 3 lata – w przypadku przyjęcia nowonasadzonych drzew zostanie umorzona
3	IOŚ.PK.7635-101/2006 z dnia 28.06.2006 r.	Prezydent Miasta (z up. Naczelnik Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska – Janusz Błaszczak)	1	171.929,45	usunięcie
4	IOŚ.PK.7635-013/2007 z dnia 31.01.2007 r.	Prezydent Miasta (z up. Naczelnik Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska – Janusz Błaszczak)	3	294.808,88	Przesadzenie – płatność odroczone na 3 lata – w przypadku przyjęcia nowonasadzonych drzew zostanie umorzona
5	IOŚ.PK.7635-013/2007 z dnia 28.02.2007 r.	Prezydent Miasta (z up. Naczelnik Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska – Janusz Błaszczak)	1	110.694,52	Przesadzenie – płatność odroczone na 3 lata – w przypadku przyjęcia nowonasadzonych drzew zostanie umorzona
6	IOŚ.MC.7635-106/2007 z dnia 19.06.2007 r.	Prezydent Miasta (z up. Naczelnik Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska – Elżbieta Turowiecka)	3	0	Usunięcie - nasadzenia zamienne – zwolnienie z opłaty w związku z przebudową dróg publicznych
7	IOŚ.V.7635-373/2007 z dnia 05.12.2007 r.	Prezydent Miasta (z up. Naczelnik Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska – Elżbieta Turowiecka)	3	121.559,44	Usunięcie - nasadzenia zamienne
Razem:			140	2.431.274,98	

Wszystkie wymienione w powyższej tabeli decyzje zostały wydane z upoważnienia Prezydenta Miasta Sopotu przez Naczelnika Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska – Pana Janusza Błaszczaka oraz Panią Elżbietę Turowiecką (od czerwca 2007 roku).

[Dowód: akta kontroli str. 2285-2286, 2292, 2313-2316, 2327-2328, 2332-2338, 2343-2344]

7.3.3. Obszar, na którym dokonano wycinki jest objęty ochroną na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku o wpisie do rejestru zabytków nr 771 z dnia 12 lutego 1970 roku, w której to objęto ochroną zespół urbanistyczno-krajobrazowy Miasta Sopotu.

[Dowód: akta kontroli str. 3289]

7.3.4. W dniu 22 sierpnia 2008 roku Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku Pan **Marian Kwapiński** oświadczył, że „wycinka drzew znajdujących się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz stanowiących część nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”.

[Dowód: akta kontroli str. 3237-3239]

7.3.5. Marian Kwapiński przekazał ponadto kontrolującym wszystkie decyzje zezwalające na wycinkę drzew znajdujących się na obszarze inwestycji prowadzonej przez „Centrum Haffnera” Sp. z o.o., które wydał, tj.:

- Decyzja Zn.4151/2842/2008 z dnia 21.04.2008 r.,
- Decyzja Zn.4151/3504/2008 z dnia 07.05.2008 r.,
- Decyzja Zn.4151/3595/2006 z dnia 13.05.2008 r.,
- Decyzja Zn.4151/4139/2008 z dnia 06.06.2008 r.

Wymienione decyzje zostały wydane w 2008 roku i są związane z wycinką drzew i krzewów na potrzeby zagospodarowania zieleni w związku z realizacją inwestycji „Centrum Haffnera”. Decyzje te nie obejmowały drzew, które zostały wycięte na podstawie decyzji wydanych przez Naczelników Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta w Sopocie wymienionych w tabeli powyżej.

[Dowód: akta kontroli str. 3243-3268]

7.4. W zakresie realizacji w ramach inwestycji tunelu ustalono następujący stan faktyczny:

7.4.1. W ramach Projektu „Centrum Haffnera” została również zrealizowana budowa tunelu w ciągu ulicy Grunwaldzkiej – Powstańców Warszawy.

W Programie Zagospodarowania Centrum Sopotu – koncepcji budowy tunelu w ciągu ul. Grunwaldzkiej i ul. Powstańców Warszawy – przygotowanym przez NDI S.A. założono, że według ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego odcinek ciągu ulic Grunwaldzka – Powstańców Warszawy w miejscu skrzyżowania z promenadą Monte Cassino nie należy do podstawowego układu dróg zbiorczych, tak więc według autora Programu powinien być kwalifikowany jako droga klasy „L”. Założono ponadto, że zarządzający ulicą wyda zgodę na zmniejszenie skrajni drogi do 3,5 m (nominalnie wysokości skrajni drogi nie powinna być mniejsza niż 4,50 m dla ulic klasy L – jednak Zarządca może wyrazić zgodę na zmniejszenie skrajni do 3,50 m).

[Dowód: akta kontroli str. 2956-2959]

7.4.2. Program ten został negatywnie zaopiniowany pismem TE/3916/99 z dnia 11 października 1999 roku przez Zakład Komunalny w Sopocie – Zarząd Dróg i Zieleni. Zastrzeżenia dotyczyły m.in. założenia lokalnego charakteru ulic Grunwaldzkiej i Powstańców. Z treści opinii wynika, że:

„Przyjęte założenie lokalnego charakteru ulic Grunwaldzkiej i Powstańców Warszawy jest błędne. Zarówno obecnie jak i po budowie tunelu ulice te będą pełniły funkcję zbiorczą. Od wprowadzonych w przyszłości zmian organizacji ruchu w obszarze przyległym zależy czy ulice te będą obsługiwać wyłącznie Dolny Sopot czy również ruch tranzytowy. Jednak niezależnie od tej kwestii ustalenia funkcji ulic nie można przyjąć rozwiązania

ograniczającego wysokość tunelu do 3,50 m (powodującego zaniżenie skrajni w łuku pionowym o dalsze 30 cm). Ulica Grunwaldzka, leżąca w podstawowym, strategicznym ciągu komunikacyjnym, musi spełniać warunki techniczne gwarantujące swobodny przejazd pojazdów Straży Pożarnej (np. podnośnika o wysokości 3,6 m i długości 12 m), wysokich autokarów turystycznych, pojazdów komunalnych oraz - w razie katastrofy powodującej zamknięcie Al. Niepodległości - uniemożliwiające wprowadzenie objazdu."

[Dowód: akta kontroli str. 2939-2941]

7.4.3. W piśmie Zakładu Komunalnego w Sopocie – Zarząd Dróg i Zieleni z dnia 13 sierpnia 2001 roku skierowanym do Zarządu Miasta Sopotu, poinformowano, że projekt tunelu dla pojazdów w ciągu ulic Powstańców Warszawy i Grunwaldzkiej pod ul. Bohaterów Monte Cassino wymaga podjęcia strategicznej decyzji odnośnie parametrów wysokości tunelu – skrajni pionowej. W piśmie Zakładu przedstawiono dwa możliwe rozwiązania:

1. Wysokość tunelu 3,60 m (parametry obecnego projektu, wysokość nie normatywna). Rozwiązanie to uniemożliwi przejazd samochodów o wysokości powyżej 3,10 m, (oznakowanie drogowe obniża skrajnie o 0,50 m). Wysokość ta zapewnia ruch autobusów komunikacji miejskiej (~2,80-3,00 m), niemożliwy będzie przejazd autokarów turystycznych (~3,30-4,00 m) i niektórych pojazdów zaopatrzenia i budów. Dojazd wysokich pojazdów Straży Pożarnej na ul. Bohaterów Monte Cassino będzie możliwy od strony ul. Goyki drogą manewrową wokół zjazdu. Zaletą rozwiązania jest ograniczenie do około 0,50 m podniesienia istniejącej rzędnej terenu.
2. Wysokość tunelu 4,50 m (parametry normatywne). Rozwiązanie to umożliwia przejazd wszystkich pojazdów normatywnych, w tym autokarów turystycznych, pojazdów Straży Pożarnej, wysokich pojazdów ciężarowych. Podstawową zaletą tego rozwiązania jest zachowanie możliwości przeprowadzenia objazdu w przypadku hipotetycznej awarii i zamknięcia Al. Niepodległości.

Dalej w piśmie wskazano, że pod względem technicznym możliwe są dwa warianty, rozwiązania powyższego problemu – oba o poważnych konsekwencjach dla zagospodarowania terenu, sposobu użytkowania i dostępu do istniejących obiektów:

- obniżenie poziomu posadowienia tunelu – powoduje wydłużenie o około 10-15 m zjazdów z ewentualnym zwiększeniem ich nachylenia ponad 8% (max do 10%), mogące spowodować zamknięcie wlotów ulic Morskiej i Ogrodowej, powodujące konieczność wyznaczenia nowego dojazdu do Szpitala Balneologicznego od strony Parku Południowego. Rozwiązanie to poprzez zwiększenie głębokości i długości wykopu zwiększa trudności realizacji, może mieć wpływ na istniejący drzewostan

- utrzymanie obecnie projektowanego poziomu posadowienia i podniesienie rzędnej stropu tunelu – powoduje podniesienie poziomu terenu na znacznym przyległym obszarze, w tym ulicy Bohaterów Monte Cassino i Placu Zdrojowego o około 1,50 m (obecnie przewidywane podniesienie o około 0,50 m). Rozwiązanie to powoduje konieczność zmiany rozwiązań wysokościowych zagospodarowania terenu i posadowienia projektowanych budynków.

[Dowód: akta kontroli str. 3331-3336]

7.4.4. W wyniku przedstawienia przez Zarządu Dróg i Zieleni dwóch rozwiązań dot. projektu tunelu opisanych powyżej (pomimo pierwszej negatywnej opinii ZDiZ), Zarząd Miasta Sopotu na posiedzeniu w dniu 05 września 2001 roku zdecydował o wybraniu rozwiązania pierwszego, tj. wysokość tunelu 3,60 m, to też odnotowano w protokole z posiedzenia Zarządu nr 200/2001 z dnia 05 września 2001 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 1276-1280]

7.4.5. Pismem DI/5116/01 z dnia 26 września 2001 roku Zakład Komunalny w Sopocie Zarząd Dróg i Zieleni poinformował Pracownię Projektową Drozet” m.in. o tym, że Zarząd Miasta Sopotu zaakceptował skrajnie pionową tunelu o wysokości 3,60 m, powołując się na protokół nr 200/2001 z posiedzenia Zarządu Miasta Sopot w dniu 05 września 2001 roku).

[Dowód: akta kontroli str. 3337]

7.4.6. Informacje zawarte m.in. w następującej dokumentacji technicznej przedłożonej przez inwestora:

- Proj. Nr 0050/2002 Centrum Sopotu (działki nr 202/3, 3/23, 4/1) Część B Projekt Architektoniczno-Budowlany, Stadium projektu: Projekt budowlany tunelu, Tom B/II/1 Konstrukcja – opis techniczny, obliczenia statyczne, część rysunkowa – wykonany przez „Geosyntex” Sp. z o.o. – na str. 3,

[Dowód: akta kontroli str. 1033-1037]

- Proj. Nr 0050/2002 Centrum Sopotu (działki nr 202/3, 3/23, 4/1) Część A Projekt zagospodarowania działki, Stadium projektu: Projekt budowlany tunelu, Tom A/I/1 Projekt zagospodarowania działki – opis techniczny, część rysunkowa – wykonany przez „Geosyntex” Sp. z o.o. – na str. 21,

[Dowód: akta kontroli str. 1076-1090]

- Proj. Nr T2/2, Część B, Tom B/I/1 Projekt Architektoniczno-Budowlany, obiekt: Tunel Sopot, ul. Grunwaldzka, Powstańców Warszawy – wykonany przez Przedsiębiorstwo Projektowania i Realizacji „MAT” Sp. z o.o. – na str. 10, 14,

[Dowód: akta kontroli str. 1041-1047]

potwierdzają, że inwestor przyjął pionową skrajnię tunelu o wysokości 3,60 m. W wymienionym projekcie architektoniczno-budowlanym tunelu – Proj. Nr T2/2, Część B, Tom B/I/1 jako podstawę opracowania wymieniono m.in.: „Pismo Zakładu Komunalnego w Sopocie nr DI/5116/01 z dnia 26 września 2001 roku powiadamiające o przyjęciu przez Zarząd Miasta Sopotu pionowej skrajni tunelu o wysokości 3,60 protokołem nr 200/2001 z dnia 05 września 2001 roku.”

[Dowód: akta kontroli str. 1048]

Tunel o wysokości skrajni pionowej 3,60 m został też ostatecznie zrealizowany.

7.4.7. Ponadto ustalono, że Projekt Architektoniczno-Budowlany Nr T2/2, Część B, Tom B/I/1, obiekt: Tunel Sopot, ul. Grunwaldzka, Powstańców Warszawy – wykonany przez Przedsiębiorstwo Projektowania i Realizacji „MAT” Sp. z o.o. – na str. 16 w punkcie 3.3 zawiera informację, że ul. Grunwaldzka – ul. Powstańców Warszawy jest drogą powiatową, klasy – zbiorcza (Z).

[Dowód: akta kontroli str. 1041-1047]

7.4.8. Z danych uzyskanych z ewidencji dróg prowadzonej przez Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie wynika również, że ulice Grunwaldzka oraz Powstańców Warszawy są drogami klasy – zbiorcza (Z). Zastępca Dyrektora Zakładu Komunalnego w Sopocie Zarząd Dróg i Zieleni – **Wojciech Ogint** oświadczył, że jednostka ta nie posiada żadnego dokumentu, mającego świadczyć, że odcinek ulic Grunwaldzka-Powstańców Warszawy na wysokości promenady Bohaterów Monte Cassino jest drogą innej klasy niż Z – za wyjątkiem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

[Dowód: akta kontroli str. 2678-2683, 3324-3326]

7.4.9. Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miasta Sopotu **Krzysztof Hueckel** w dniu 28 lipca 2008 roku, w związku z zadaniem pytaniem jakiej klasy drogą jest ulica Grunwaldzka-Powstańców Warszawy, wyjaśnił że: „jest to droga zbiorcza, zmniejszenie skrajni pionowej tunelu wybudowanego w ramach inwestycji na terenie centrum Sopotu wynikało z ograniczeń wynikających z warunków gruntowo-wodnych w tym terenie, a także z warunków technicznych, jakimi podlegają nachylenia pochylni zjazdowych dla tunelu.”

Z kolei zapytany o to jak wygląda procedura odstąpienia od wymagań dotyczących wysokości skrajni pionowej tunelu **Krzysztof Hueckel** wyjaśnił, że: „występuje się do Ministerstwa, w przypadku budowy tunelu w ramach inwestycji zagospodarowania centrum Sopotu nie pamiętam czy zgoda ta była, ale w moim przekonaniu taka zgoda powinna być. Z ramienia Miasta to mój wydział występuje do Ministra o zgodę na takie odstąpienie, w tym przypadku nie pamiętam, czy wystąpiliśmy o taką zgodę, to ja powinienem o taką zgodę

wystąpić lub mój zastępca. Wydając pozwolenie na budowę o ile pamiętam przepisy drogowe, zgoda na odstępstwo wydana przez Ministerstwo, powinna być wydana przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Jest to warunek niezbędny z punktu widzenia przepisów budowlanych...”

[Dowód: akta kontroli str. 2418-2425]

7.4.10. W złożonych w późniejszym terminie pisemnych wyjaśnieniach **Krzysztof Hueckel** wyjaśnił natomiast, że: „fragment ulicy Powstańców Warszawy – Grunwaldzka na odcinku gdzie realizowano inwestycję jest drogą klasy L – lokalną, a nie drogą klasy Z – zbiorczą. Ma to wynikać z postanowień Miejsowego Planu Zagospodarowania z 1994 roku, jak również z obowiązującego aktualnie planu przyjętego uchwałą nr XII/190/2003 z dnia 28 listopada 2003 roku, w związku z czym, zgodnie z przepisami § 54 ust. 2 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, wysokość skrajni drogi klasy L (normatywnie 4,50 m) nie powinna być mniejsza niż 3,50 m, za zgodą zarządcy drogi. Zarządcą Drogi w tym przypadku jest Prezydent Miasta a wcześniej Zarząd Miasta, który to na posiedzeniu w dniu 05 września 2001 roku zaakceptował skrajnię pionową tunelu o wysokości 3,60 m”.

[Dowód: akta kontroli str. 2456-2457]

7.4.11. Z oświadczenia złożonego przez **Wojciecha Ogintę** – Zastępcę Dyrektora Zakładu Komunalnego Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie jasno wynika, że ciąg ulic Grunwaldzkiej i Powstańców Warszawy nadal prowadzi ruch tranzytowy i w konsekwencji pełni rolę drogi zbiorczej, pełnił również taką funkcję przez budową tunelu.

[Dowód: akta kontroli str. 3329-3330]

7.4.12. Pismem nr ZOR-1206/08/W z dnia 02 września 2008 roku Centralne Biuro Antykorupcyjne zwróciło się do Ministerstwa Infrastruktury m.in. z zapytaniem: „Na podstawie jakiego źródła projektant drogowych obiektów inżynierskich zobowiązany jest ustalać klasę drogi? Czy powinien opierać się tylko na ustaleniach Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)? Czy powinien przyjąć klasę drogi na podstawie danych udostępnionych przez Zarządcę Drogi?”

[Dowód: akta kontroli str. 3278]

7.4.13. Pismem nr TA 6gm.0780/40/08 z dnia 07 września 2008 roku Departament Dróg i Autostrad Ministerstwa Infrastruktury odpowiedział na pytanie w sprawie zasad projektowania obiektów inżynierskich, w kwestii dotyczącej źródła określającego klasę techniczną drogi. Z otrzymanej odpowiedzi wynika, że:

„Klasa techniczna drogi wynika z przyporządkowanych jej odpowiednich parametrów technicznych wynikających z jej cech funkcjonalnych. Informacje zawarte w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pochodzą od zarządców dróg i powinny być przez nich systematycznie aktualizowane. Jednakże bezspornym jest fakt, że wszelkie aktualne dane dotyczące klasy drogi posiada właściwy zarządca drogi. W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego powinna być określona klasa drogi, może być jednak zmieniona na etapie projektowania ze względu na prognozowany ruch oraz funkcje jaką będzie spełniała po jej wybudowaniu.”

[Dowód: akta kontroli str. 3327]

7.5. W kwestii oceny technicznej stanu budowy tunelu ustalono następujący stan faktyczny:

7.5.1. W załączeniu do pisma z dnia 23 czerwca 2008 roku Zakład Komunalny Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie przesłał Prezydentowi Miasta Sopotu – Jackowi Karnowskiemu, ocenę techniczną budowy tunelu w Sopocie w ciągu ulic Grunwaldzkiej i Powstańców Warszawy sporządzoną przez uprawnionego inżyniera budownictwa-lądowego. W sporządzonej w dniu 10 czerwca 2008 roku ocenie uprawniony inżynier wskazuje następujące uwagi dotyczące stanu realizowanej budowy tunelu:

- uwagi dotyczące izolacji – zmiana zastosowanej powłoki ochronnej betonu w odniesieniu do zaleceń projektanta, która uniemożliwia sprawdzania na bieżąco sprawdzania styku sekcji,
- uwagi dotyczące zastosowania betonu – wg opinii nieprawidłowości wynikłe w czasie opracowania dokumentacji i realizacji obiektu nie gwarantują wymaganej jakości materiałów, co w konsekwencji może obniżyć trwałość obiektu.
- uwagi dotyczące poprawności zastosowanego obciążenia – wskazano, że przyjęcie obciążenia zastępczego w postaci równomiernie rozłożonego jest dużym uproszczeniem oraz że w związku z rozbieżnościami przyjętych założeń obliczeń teoretycznych w stosunku do stanu prawnego należałoby przeprowadzić weryfikację projektu przez rzeczoznawcę mostowego.
- uwaga zasadnicza – stwierdzono, że na czas opracowania dokumentacji tunelu Projektant Pan inż. Ryszard Neugebauer oraz sprawdzający Pan mgr inż. Roman Marian Radowski nie posiadali wymaganych uprawnień mostowych, w związku z czym należałoby przeprowadzić weryfikację projektu przez rzeczoznawcę mostowego.

[Dowód: akta kontroli str. 2915-2920]

7.5.2. Przedmiotowa ocena została przekazana przez Wydział Strategii Rozwoju Miasta do Zarządu Spółki Centrum Haffnera Sp. z o.o. pismem nr SR-7240/133/26/08/ZK z dnia 24 czerwca 2008 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 2914]

7.5.3. W odpowiedzi Centrum Haffnera pismem L.dz. 1889/CH/08 z dnia 29 lipca 2008 roku przesłało stanowiska i opinię sporządzone w przedmiotowej kwestii:

- Stanowisko przedsiębiorstwa „Geosyntex” Sp. z o.o. z dnia 24.07.2008 roku wraz z opinią techniczną Konsultacyjnego Biura Projektowego Żółtowski w Gdańsku.
- Stanowisko Autora Projektu inż. Ryszarda Neugebaura odnośnie opinii sporządzonej przez inż. Niklasa z 10.06.2008 roku.
- Stanowisko Inżyniera Kontraktu GFA w Gdańsku z dnia 29.07.2008 roku, wraz z zestawieniem materiałów izolacyjnych Tunelu.
- Opinię prawną p. Macieja Małkowskiego z Kancelarii Radców Prawnych „Koneksja” w Sopocie.

Przedłożone opinie i stanowiska kwestionowały zasadność zastrzeżeń wniesionych przez uprawnionego inżyniera budownictwa-lądowego w sporządzonej na zlecenie Zakładu Komunalnego ZDiZ w Sopocie ocenie technicznej budowy tunelu w Sopocie w ciągu ulic Grunwaldzkiej i Powstańców Warszawy.

[Dowód: akta kontroli str. 2922-2938]

7.5.4. W związku z istnieniem dwóch różnych opinii w kwestii oceny technicznej budowy tunelu w Sopocie w ciągu ulic Grunwaldzkiej i Powstańców Warszawy – Zakład Komunalny Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie zlecił umową nr 4/VIII/TI/2008 z dnia 28 sierpnia 2008 roku Konsultacyjnemu Biuru Projektowemu z siedzibą w Gdańsku reprezentowanemu przez dr. hab. inż. Krzysztofa Żółtowskiego wykonanie opracowania ekspertyzy związanej z tunelem w ciągu ul. Grunwaldzkiej, pod ul. Bohaterów Monte Cassino dotyczącej oceny: założeń projektowych, wykonawstwa i wyposażenia obiektu.

Zgodnie z umową ekspertyza ma zostać wykonana w terminie do 30 września 2008 roku. W związku z tym do dnia zakończenia niniejszej kontroli nie pozostaje rozstrzygnięta kwestia oceny założeń projektowych, wykonawstwa i wyposażenia wykonanego tunelu w Sopocie w ciągu ulic Grunwaldzkiej i Powstańców Warszawy.

[Dowód: akta kontroli str. 3345-3346]

7.6. W zakresie wyburzenia zabytkowej Rotundy znajdującej się na terenie inwestycji ustalono następujący stan faktyczny:

7.6.1. W dniu 18 kwietnia 2002 roku Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku rozpoznając wniosek Centrum Haffnera Sp. z o.o. z dnia 29 marca 2002 roku wydał decyzję – zezwolenie numer 162/02 L.dz.PWKZ-5342/49/02/2643 na prowadzenie prac budowlano-konserwatorskich w zespole dawnego Domu Zdrojowego i pawilonie dawnego Kurhaus Cafe (wpisanym do rejestru zabytków decyzją nr 864 z dnia 01 kwietnia 1982 roku – obecny numer decyzji 1002) w ramach realizacji „Centrum Haffnera” w oparciu o projekt budowlany opracowany przez pracownię P.P.iR. „MAT” Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Straganiarskiej 18/19 w Gdańsku.

[Dowód: akta kontroli str. 2758, 3401]

7.6.2. Na podstawie powyższej decyzji, w dniu 29 października 2002 roku Krzysztof Hueckel działając z upoważnienia Prezydenta Miasta Sopotu wydał decyzję nr UA-III/C/7353/486/02 zatwierdzającą projekt budowlany i wydającą pozwolenie na rozbiórkę istniejących obiektów i budowę budynku Domu Zdrojowego wraz z przyłączami: wodociągowym, kanalizacyjnym, gazowym, elektroenergetycznym, teletechnicznym oraz odprowadzeniem wód deszczowych

[Dowód: akta kontroli str. 1310-1314]

7.6.3. W dniu 09 marca 2007 roku Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku po rozpatrzeniu wniosku „Sopot Zdrój” Sp. z o.o. z dnia 02 marca 2007 roku wydał decyzję nr ZN-4151/1458/2007, pozwalającą na prowadzenie prac w wyżej wymienionym zespole wpisanym do rejestru zabytków w oparciu o projekt budowlany zamienny opracowany przez P.P.iR. „MAT” Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Straganiarskiej 18/19 w Gdańsku. Projekt ten zakładał rozbiórkę konstrukcji tzw. Rotundy tj. części środkowej d. III Domu Zdrojowego – aneksu murowanego na planie wielobocznym z przeszklonymi szerokimi oknami zamkniętego tarasem (wpisanego do rejestru zabytków wyżej wymienioną decyzją nr 864 z dnia 1 kwietnia 1982 roku)

[Dowód: akta kontroli str. 2716-2719]

7.6.4. Anna Wolniarska-Roszak – Zastępca Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miasta Sopotu w dniu 10 kwietnia 2007 roku wydała, działając z upoważnienia Prezydenta Miasta Sopotu, decyzję nr UA-III/7353/174/07 uchylającą decyzję nr UA-II/C/7353/486/02 z dnia 29 października 2002 roku w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę Domu Zdrojowego wraz z przyłączami w zakresie objętym projektem zamiennym i zatwierdzającą projekt zamienny. Bezpośrednim skutkiem wydania tej decyzji była rozbiórka Rotundy – obiektu wpisanego do rejestru zabytków.

[Dowód: akta kontroli str. 1316-1317]

7.6.5. Na okoliczność rozbiórki zabytkowej Rotundy wypowiedzieli się:

Jacek Karnowski wyjaśnił w dniu 01 sierpnia 2008 roku: „*Miasto nie zgodziło się na rozbiórkę zabytkowej Rotundy, której jedna ze ścian została zawieszona w powietrzu*”.

[Dowód: akta kontroli str. 2495-2501]

Marian Kwapiński – Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku w dniu 13 sierpnia 2008 roku oświadczył: „*Zapisy obowiązujące w strefie konserwacji nie wykluczają możliwości rozbiórki i odbudowy zabytku wpisanego do rejestru zabytków, tj. Rotundy Domu Zdrojowego. Moim zdaniem na podstawie decyzji nr 864 – obecnie 1002 – z dnia 01 kwietnia 1982 roku o wpisie do rejestru zabytków m.in. wielobocznego aneksu murowanego z przeszklonymi dużymi oknami (Rotunda) chroniącej architekturę tego obiektu dopuszczalna była rozbiórka i pełne odtworzenie Rotundy, ponieważ przedmiotem ochrony są wartości architektoniczne tego obiektu a nie jego substancja materialna. W związku z powyższym uważam, że nie było konieczności wystąpienia o skreślenie z rejestru zabytków. Wydając decyzję nr ZN-41-51/1458/2007 z dnia 09 marca 2007 roku zezwoliłem na rozbiórkę Rotundy wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr 864*”.

[Dowód: akta kontroli str. 3285-3288]

7.7. W zakresie modernizacji infrastruktury wod-kan i kanalizacji deszczowej w związku z realizacją inwestycji „Centrum Haffnera” ustalono następujący stan faktyczny:

7.7.1. W celu uzyskania pozwoleń na budowę obiektów, które miały zostać zrealizowane w ramach Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu, spółka NDI zobowiązana była dołączyć do projektów budowlanych uzgodnienia z właściwymi gestorami warunków przyłączenia obiektów do sieci, w tym m.in. do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz deszczowej. W związku z powyższym Saur Neptun Gdańsk Sp. z o.o. (tj. eksploataitor sopockiej sieci wodno-kanalizacyjnej) wydał w dniu 20 kwietnia 2001 roku warunki techniczne (pismo ER/wt45/633/2001) na doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków z obiektów projektowanych w ramach zamierzenia inwestycyjnego p.n. „Projekt Centrum Sopotu”. W wydanych warunkach zapisano m.in., że:

- „*Istniejąca sieć wodociągowa w obrębie projektowanej zabudowy pochodzi z około 1880 roku i ze względu na wiek (możliwość awarii) nie zapewnia ciągłości dostawy wody dla projektowanych obiektów, jak również może stanowić zagrożenia dla budowanego tunelu w ul. Grunwaldzkiej – Powstańców Warszawy.*”
- „*Kanały sanitarne w obrębie projektowanej zabudowy pochodzą w większości z roku 1894. Należy zaprojektować przebudowę lub wymianę odpowiednich sieci sanitarnych*”

[Dowód: akta kontroli str. 3301-3307]

7.7.2. Zakład Wodno-Kanalizacyjny pismem nr ZWK/7020/D/I/33/2001/ES z dnia 08 maja 2001 roku określił warunki techniczne na odprowadzenie do miejskich sieci kanalizacji deszczowej wód opadowych z projektowanych obiektów w ramach zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą „Projekt Centrum Sopotu”. W przedmiotowym piśmie opisano istniejące uwarunkowania, w związku z którymi określono w 19-tu punktach, warunki które **muszą być spełnione** przy realizacji zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą „Projekt Centrum Sopotu”. W tym m.in. wskazano, że:

- należy wybudować nowy kanał deszczowy w ul. Bohaterów Monte Cassino na odcinku od ul. Królowej Jadwigi do ujścia Zatoki Gdańskiej, wraz z modernizacją istniejącego lub budową nowego wylotu do Zatoki,
- należy przebudować kanał deszczowy w ul. Królowej Jadwigi,
- należy przebudować kanał deszczowy w ul. Majkowskiego na odcinku od skrzyżowania z ul. Haffnera do ul. Powstańców Warszawy,
- należy przebudować kanał deszczowy w ul. F. Mamuszki.

[Dowód: akta kontroli str. 3295-3298]

7.7.3. W piśmie nr ZWK/7020/03/2002/ES/CS/9 z dnia 08 stycznia 2002 roku skierowanym do Wydziału Strategii Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Sopotu – Zakład Wodno-Kanalizacyjny odnosi się do materiałów nazwanych przez NDI S.A. „koncepcją sieci wodno-kanalizacyjnych w Sopocie. W piśmie tym w części I dotyczącej sieci deszczowo – melioracyjnej wskazano m.in., że:

- „*Przedłożone przez NDI S.A. materiały w ogóle nie przedstawiają rozwiązania problemów hydrologicznych w dolnej części zlewni Potoku Bohaterów Monte Cassino, gdzie planowane jest całe przedsięwzięcie inwestycyjne „Centrum Sopotu”*”.
- „*W wydanych warunkach technicznych nr ZWK/7020/D/I/33/2001/ES Zakład wyraźnie określił w 19-tu punktach, co musi być spełnione, by powyższe zamierzenie inwestycyjne mogło być zrealizowane.*
Znając problemy dolnej części miasta, gdzie występuje wysoki poziom wód gruntowych gdzie praktycznie nie ma retencji terenowej i główny kolektor deszczowy jest przeciążony Zakład nigdy by nie wydał warunków technicznych na przyłączenia projektowanych obiektów Centrum Sopotu do sieci infrastruktury miejskiej – na co powoływało się NDI S.A. w swoich materiałach.
Zawsze staliśmy na stanowisku, że warunkiem rozbudowy dolnej części miasta jest przebudowa istniejącego kolektora deszczowego i uporządkowanie istniejących stosunków gruntowo-wodnych dolnego tarasu miasta.”

W tym samym piśmie w części II dotyczącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zapisano, że: „modernizacja sieci wynikająca z potrzeb inwestora, tj. NDI winna być wykonywana przez tego inwestora, gdyż na dzień dzisiejszy Gmina nie ma potrzeb modernizacji sieci wod-kan w tym rejonie.”

[Dowód: akta kontroli str. 2989-2990]

7.7.4. W dniu 12 września 2002 roku odbyło się spotkanie przedstawicieli Miasta Sopot oraz Spółki NDI przy udziale mecenasa Andrzeja Zwary dotyczące realizacji Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu. Ze sporządzonej notatki służbowej ze spotkania wynika, że na spotkaniu omawiane były sprawy dot. podziału finansowego i rzeczowego prac związanych z uzbrojeniem terenu i prac drogowych w rejonie realizacji Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu. Ustalono, m.in., że decyzje nt. podziału rzeczowego i finansowego zadań podjęte będą na podstawie wykonywanego na zlecenie NDI projektu budowlanego sieci uzbrojenia oraz projektu budowlanego drogowego. Ustalono również wstępnie, że finansowanie zadań zostanie przeprowadzone w podziale 50 % Miasto, 50 % w ramach Projektu – NDI. Na wniosek Reginy Kaszkur ustalono również, że pomiędzy Gminą Miasta Sopotu, a NDI zawarte zostanie Porozumienie dot. podziału zadań pomiędzy stronami zarówno na etapie administracyjnym jak i wykonawczym.

[Dowód: akta kontroli str. 2991]

7.7.5. W dniu 14 października 2002 roku Regina Kaszkur wystosowała do Zarządu Miasta Sopotu pismo z wnioskiem o zatwierdzenie uzgodnień zespołu negocjacyjnego w sprawie przebudowy i modernizacji sieci zewnętrznych oraz układu drogowego dot. Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu. Z pisma wynika, że w dniu 10 października 2002 roku zespół negocjacyjny Gminy Miasta Sopotu wynegocjował i zaakceptował wynegocjowany z NDI układ rzeczowy i finansowy przebudowy i modernizacji sieci zewnętrznych oraz układu drogowego. Koszt przeprowadzenia całości zadania miał wynieść łącznie 18.978.149 zł, a zespół negocjacyjny wypracował następujący podział finansowy zadań:

- Gmina Miasta Sopotu: 9.680.557 zł,
- Projekt – NDI SA: 9.297.592 zł.

Szczegółowe propozycje podziału rzeczowego zadania miały stanowić załączniki do Umowy partycypacyjnej zawartej pomiędzy Gminą Miasta Sopotu a NDI po zatwierdzeniu uzgodnień zespołu negocjacyjnego przez Zarząd Miasta Sopotu.

[Dowód: akta kontroli str. 2993]

7.7.6. Z tabeli załączonej do pisma nr WI/Rch/4225/02 z 10 października 2002 roku skierowanego przez NDI do Cezarego Jakubowskiego wynika szczegółowy podział rzeczowo-finansowy przebudowy i modernizacji sieci zewnętrznych oraz układu drogowego w rejonie projektowanej inwestycji "Centrum Haffnera" wynegocjowany w dniu 10 października 2002 roku. Z danych zawartych w tabeli wynika m.in., że:

- koszt wykonania projektu budowlanego Placu Przyjaciół Sopotu oszacowany na 120.000 zł wykona w ramach realizacji Projektu spółka „Centrum Haffnera”
- przebudowę Placu Przyjaciół Sopotu wykona Miasto – oszacowany koszt wynosił 1.500.000 zł,
- modernizacja i przebudowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej i deszczowej została oszacowana na kwotę 12.289.994 zł, z czego w ramach Projektu spółka NDI S.A.

miała ponieść koszty w wysokości 6.217.527 zł, a Gmina Miasta Sopotu miała ponieść koszty w wysokości 6.072.467 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 2994-2997]

7.7.7. W dniu 23 października 2002 roku zawarto umowę partycypacyjną pomiędzy Gminą Miasta Sopotu, a Centrum Haffnera Sp. z o.o. oraz NDI S.A. Przedmiotem umowy było określenie zakresu prac dot. modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci wodnych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej (burzowej) oraz układu drogowego na obszarach sąsiadujących z terenem, na którym ma powstać Projekt pn. „Centrum Sopotu”. W preambule umowy zawarto m.in. zapis: „ *iż w toku opracowywania projektów budowlanych poszczególnych obiektów budowlanych poszczególnych obiektów Projektu otrzymano od właściwych jednostek (gestorów sieci) warunki techniczne wskazujące na konieczność dokonania w znacznym zakresie modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci wod.-kan. oraz układu drogowego na obszarach sąsiadujących z terenem na którym Projekt ma być realizowany*”.

Całość prac do zrealizowania została określona na podstawie wykonanego na zlecenie NDI przez Biuro Projektów Ciepłno-Instalacyjnych Inweco projektu budowlanego „Sieci zewnętrzne i przyłącza oraz koncepcji przebudowy sieci drogowej w rejonie Projektu wykonanej i przekazanej NDI 10 grudnia 2001 r. przez Pracownię Projektową Zagospodarowania Terenu, Dróg i Zieleni „Drozet”.

W umowie określono podział prac do zrealizowania przez Gminę Miasta Sopot oraz „Centrum Haffnera” Sp. z o.o.

[Dowód: akta kontroli str. 2601-2608]

7.7.8. Umowa Partycypacyjna została następnie zmieniona:

- Aneksem nr 1 z dnia 8 grudnia 2003 roku,
- Aneksem nr 2 z dnia 10 kwietnia 2006 roku,
- Aneksem nr 3 z dnia 10 lipca 2007 roku.

W wymienionych aneksach dokonano między innymi zmian zakresu zadań do wykonania przez Miasto oraz spółkę „Centrum Haffnera” oraz termin wykonania tych zadań.

[Dowód: akta kontroli str. 2609-2628]

7.7.9 W zatwierdzonym uchwałą Nr XXXV/578/2002 Rady Miasta Sopotu z dnia 4 października 2002 roku „Regulaminie usług z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych świadczonych na terenie Gminy Miasta Sopotu” określono w § 17, że:

- „1. Budowa sieci i urządzeń wodociągowych, w tym także urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla nowopowstałych osiedli mieszkaniowych, obiektów mieszkalnych, obiektów usługowych, instytucji i osób prywatnych winna być realizowana przez ich

inwestorów na podstawie zatwierdzonej przez Miasto dokumentacji technicznej (uzgodnionej odpowiednio przez ZW-K i Eksploatora).

2. Zgodę Miasta na nieodpłatne przekazanie na majątek wybudowanych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, w tym urządzeń kanalizacji deszczowej należy uzyskać wyprzedzająco na etapie planowania inwestycji.
3. Wybudowane przez Inwestorów urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, Miasto może nabywać odpłatnie na warunkach określonych w umowie zawartej pomiędzy Miastem a Inwestorem przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.
4. W przypadku konieczności modernizacji sieci miejskich nie planowanych przez Miasto, a wynikających z potrzeb realizacji danej inwestycji, koszty tej modernizacji pokrywa Inwestor ubiegający się o przyłączenie do sieci miejskiej."

[Dowód: akta kontroli str. 634-663]

7.7.10. W Regulaminie zmienionym Uchwałą Nr XIX/345/2004 Rady Miasta Sopotu z dnia 13 sierpnia 2004 roku, a następnie w regulaminie przyjętym uchwałą Nr XXXV/597/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 17 marca 2006 roku zawarto w zakresie wymienionym w poprzednim punkcie takie same zasady budowy i rozbudowy urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz warunki przyłączenia do sieci miejskiej jak w Regulaminie przyjętym uchwałą zatwierdzonym uchwałą Nr XXXV/578/2002.

[Dowód: akta kontroli str. 614-633]

7.8. W zakresie nabycia przez Miasto Sopot projektu Placu Przyjaciół Sopotu ustalono następujący stan faktyczny:

7.8.1. W dniu 12 lipca 2006 roku zawarto porozumienie pomiędzy „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. a Gminą Miasta Sopotu. W preambule przedmiotowego porozumienia wskazano okoliczności będące podstawą jego zawarcia wskazując m.in., iż:

- na terenie nieruchomości objętych Projektem, które Miasto wniosło aportem do Centrum Haffnera, zlokalizowane były budynki przeznaczone do rozbiórki,
- konieczność rozbiórki wymagała opróżnienia lokali znajdujących się w tych budynkach przez ich najemców,
- warunki realizacji Projektu zakładają, iż wszelkie koszty związane z przygotowaniem Projektu do realizacji poniesie Centrum Haffnera bądź spółki celowe, których Centrum Haffnera jest jedynym wspólnikiem,

W związku z powyższym Centrum Haffnera Sp. z o.o. zobowiązana była pokryć koszty związane z opróżnieniem lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki.

W § 1 przedmiotowego porozumienia Centrum Haffnera oświadczyło, że było zobowiązane do opróżnienia m.in. 4 lokali, którym to lokatorom Miasto zapewniło lokale mieszkalne z własnego zasobu komunalnego. W związku z powyższym w porozumieniu określono, iż tytułem zwrotu korzyści uzyskanych przez Centrum Haffnera, których wartość określono na kwotę 418.180 zł (przyjmując 3.500 zł za każdy metr kwadratowy powierzchni lokali przeznaczonych przez Miasto), Centrum Haffnera:

- na mocy odrębnej umowy przenieść na rzecz Miasta prawo własności oraz prawa majątkowe do projektu budowlanego Placu Przyjaciół Sopotu w zamian za zapłatę ceny netto w kwocie 120.000 zł, oraz
- na warunkach wzajemnie uzgodnionych partycypować będzie w kosztach związanych z wykonaniem projektu oraz pracami realizacyjnymi polegający m.in. na budowie fontanny do kwoty 298.180 zł

Strony ustaliły ponadto w przedmiotowej umowie, iż zapłata ceny netto z tytułu przeniesienia prawa własności oraz autorskich praw majątkowych do projektu budowlanego Placu Przyjaciół Sopotu nastąpi w drodze kompensaty wierzytelności Centrum Haffnera z wierzytelnością Miasta wynikającą z poniesionych kosztów z zapewnienia najemcom w budynkach przeznaczonych do rozbiórki innych lokali mieszkalnych z własnego zasobu mieszkaniowego. Podatek VAT z tytułu umowy sprzedaży zapłaci Miasto.

[Dowód: akta kontroli str. 3010-3013]

7.9. W zakresie kosztów zabezpieczenia fundamentów budynków znajdujących się w rejonie inwestycji „Centrum Sopotu” poniesionych przez Miasto Sopot ustalono następujący stan faktyczny:

7.9.1. Zgodnie z treścią notatki służbowej sporządzonej ze spotkania przedstawicieli Miasta z przedstawicielami spółki NDI S.A., które odbyło się w dniu 23 sierpnia 2002 roku dot. realizacji Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu – Dariusz Trojanowski reprezentujący NDI S.A. zapewnił, że: „wszelkie koszty obejmujące prace zabezpieczające budynki położone przy ul. Królowej Jadwigi i Morskiej pokryje NDI. Sposób rozliczenia kosztów należy uzgodnić z prawnikiem i odpowiednimi służbami.”

[Dowód: akta kontroli str. 2961-2962]

7.9.2. W dniu 23 października 2002 roku zawarto porozumienie pomiędzy Gminą Miasta Sopotu a NDI S.A. W preambule porozumienia zapisano, m.in. iż: „w związku ze stanem technicznym niektórych budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie mających powstać obiektów w ramach Projektu, NDI jako developer Projektu zleciła wykonanie inwentaryzacji istniejących obiektów i wykonanie oceny możliwego wpływu na te budynki inwestycji powstających w ich sąsiedztwie. Wykonane opracowania wskazują na konieczność realizacji prac polegających na wzmocnieniu podłoża gruntowego (metodą iniekcji) w rejonie budynków wymienionych w przedmiotowych opracowaniach”.

W § 1 przedmiotowego porozumienia strony oświadczyły, iż: „konieczność wykonania prac wzmocnieniowych ani ich faktyczna realizacja nie zmieniają wzajemnych zobowiązań Stron wynikających z zawartej umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością „Centrum Haffnera” w związku z realizacją Projektu. Wykonanie tych robót odbędzie się w ramach realizacji Projektu a uzyskanie w związku z tym niezbędnych decyzji należy do obowiązków NDI jako część zadań developera związanych z przygotowaniem do realizacji inwestycji”.

[Dowód: akta kontroli str. 2963-2965]

7.9.3. W dniu 25 października 2007 roku Zarząd Spółki „Centrum Haffnera” wystosował pismo L.dz. 1175/CH/07 do Prezydenta Miasta Sopotu – Pana Jacka Karnowskiego, z którego wynika, iż nie zgadzają się oni ze stwierdzeniem Prezydenta sformułowanym w protokole ze spotkania w dniu 15 października 2007 roku dot. Projektu Placu Przyjaciół Sopotu oraz infrastruktury. Według Zarządu wzmocnienia budynków, które było niezbędne w związku z realizacją Centrum Handlowo-Usługowego zostało już wykonane, a realizacja infrastruktury na ulicy Królowej Jadwigi zgodnie z umową partycypacyjną leży w gestii Miasta. Zmiana technologii wykonania infrastruktury na taką, która powoduje konieczność wzmacniania budynków jest suwerenną decyzją Miasta, a ewentualne koszty z tymi związane w oczywisty sposób obciążają Miasto. W piśmie zwrócono ponadto uwagę, że relacje prawne i finansowe pomiędzy Spółką Centrum Haffnera, a Gminą Miasta Sopot regulują umowy. Ich zmiana nie może odbywać się w drodze spisywania notatek ze spotkań, w których uczestniczy wiele podmiotów i które mają jedynie charakter koordynacyjny.

[Dowód: akta kontroli str. 2966]

7.9.4. W odpowiedzi na pismo z dnia 25 października 2007 Prezydent Miasta pismem nr SR-7240/133/30/07/ZK z dnia 12 listopada 2007 roku odpowiada z kolei „Centrum Haffnera” Sp. z o.o., iż nie podziela stanowiska, iż wzmocnienie budynków, które było niezbędne w ramach realizacji Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu „Centrum Handlowo-Usługowe” już nastąpiło. W piśmie wskazano, że zgodnie z deklaracją Spółki NDI w tzw. okresie przygotowawczym inwestycji, wszelkie koszty obejmujące prace zabezpieczające budynków położonych przy ul. Kr. Jadwigi i Morskiej, niezbędne do realizacji Projektu, miała pokryć spółka NDI S.A. Takie zapewnienie zostało złożone w dniu 23 sierpnia 2002 roku przez przedstawiciela spółki NDI S.A. pana Dariusza Trojanowskiego. Konsekwencją tych ustaleń według Prezydenta było podpisanie w dniu 23 października 2002 roku stosowanego Porozumienia pomiędzy Gminą Miasta Sopotu a NDI S.A., w którym mowa jest m.in. o tym, iż wykonanie robót wzmocnieniowych odbędzie się w ramach realizacji Projektu.

[Dowód: akta kontroli str. 2960]

7.9.5. W dniu 17 grudnia 2007 roku Prezes Zarządu AQUA Sopot Sp. z o.o. – Pan Marcin Burakowski skierował pismo nr AS/202/2007/MB do Jacka Karnowskiego z informacją, że spółka nie otrzymała decyzji odnośnie wykonawcy zabezpieczeń

fundamentów budynków znajdujących się w rejonie inwestycji „Centrum Sopotu”. Zabezpieczenia te konieczne są do wykonania wyprzedzająco, przed przystąpieniem do wykopów i odwodnień w związku z realizacją sieci wod-kan przewidzianych do realizacji przez spółkę AQUA-Sopot. Spółka AQUA-Sopot w wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego dokonała wyboru oferenta na budowę sieci wod-kan, a brak zabezpieczeń fundamentów pod budynkami tego rejonu uniemożliwia spółce rozpoczęcie realizacji inwestycji. W związku z powyższym Prezes Zarządu prosił w piśmie Prezydenta Miasta o pilne podjęcie decyzji w tej sprawie.

[Dowód: akta kontroli str. 2968]

7.9.6. W odpowiedzi Jacek Karnowski pismem SR-7240/133/44/2007 z dnia 19 grudnia 2007 roku poprosił w związku z zaistniałą sytuacją o wykonanie przez spółkę AQUA-Sopot we własnym zakresie niezbędnych robót zabezpieczających istniejące obiekty.

[Dowód: akta kontroli str. 2967]

7.9.7. Pismem SR-7240/133/46/07/ZK/481 z dnia 27 grudnia 2007 roku Paweł Orłowski zwrócił się do Prezesa spółki NDI S.A. –Jerzego Gajewskiego, wskazując, iż Gmina Miasta Sopot podtrzymuje wcześniej prezentowane stanowisko, iż to na NDI S.A., zgodnie z umową z dnia 23 października 2002 roku, ciąży obowiązek wykonania prac wzmocnieniowych budynków znajdujących się w sąsiedztwie Projektu zabudowy Centrum Sopotu. W piśmie wskazano konieczność natychmiastowego wykonania remontu sieci przy czym uzasadnione byłoby wykonanie jednocześnie prac wzmocnieniowych. W związku z odmową wykonania obowiązków umownych przez NDI, Gmina Miasta Sopot wskazuje, iż zmuszona jest samodzielnie wykonać przedmiotowe prace, a następnie obciążyć NDI kosztami wykonanych prac.

W dalszej części wezwano NDI S.A. do złożenia w terminie 7 dni od otrzymania pisma jednoznacznego oświadczenia, iż wykona swoje obowiązki umowne w przedmiotowym zakresie. Brak złożenia przedmiotowego oświadczenia skutkować miał rozpoczęciem wykonania prac na zlecenie Gminy Miasta Sopot, a następnie wszczęciem postępowania sądowego przeciwko NDI S.A., mającym na celu odzyskanie poniesionych przez Gminę kosztów.

[Dowód: akta kontroli str. 2969]

7.9.8. W odpowiedzi pismem PI/MKS/0142/08 z dnia 9 stycznia 2008 roku spółka NDI S.A. przedstawiła ostateczne stanowisko NDI S.A. w sprawie wykonania wzmocnienia fundamentów. W piśmie potrzymano stanowisko, iż z zawartego w dniu 23 października 2002 roku porozumienia nie wynika, że NDI S.A. jest zobowiązane do wykonania przedmiotowych wzmocnień.

[Dowód: akta kontroli str. 2970-2971]

7.9.9. W dniu 2 stycznia Gmina Miasta Sopot zawarła ze spółką AQUA-Sopot Sp. z o.o. umowę-zlecenie, w którym to Gmina zleca spółce zadanie polegające na wyłonieniu wykonawcy zabezpieczenia metodą wzmocnienia iniekcyjnego podłoża fundamentów budynków zlokalizowanych w Sopocie przy ul. Królowej Jadwigi (bud. nr 3, 5, 7-9) Morskiej (bud. nr 4 i 11a), Bohaterów Monte Cassino (bud. nr 11a) oraz Powstańców Warszawy (bud. nr 15-15a i 29). Wykonanie zlecenia miało polegać na przygotowaniu i przeprowadzeniu postępowania i udzielenie zamówienia zgodnie z ustawą oraz podpisanie w imieniu Gminy umowy z wybranym wykonawcą.

Zgodnie z zapisami § 3 przedmiotowej umowy-zlecenia Gmina Miasta Sopot zobowiązała się pokryć należności wykonawcy zadania inwestycyjnego o którym mowa w niniejszej umowie, przy czym wykonawca miał wystawić dokumenty księgowe (faktury VAT) bezpośrednio na Gminę.

[Dowód: akta kontroli str. 730]

7.9.10. Z ogłoszenia nr 26159–2008 zamieszczonego w dniu 07 lutego 2008 roku w Biuletynie Urzędu Zamówień Publicznych wynika, że zamawiający AQUA–Sopot Sp. z o.o. udzieliła zamówienie na wzmocnienie podłoża pod budynkami przy ul. Królowej Jadwigi 3,5,7-9, Morskiej 4,11a, Bohaterów Monte Cassino 61, Powstańców Warszawy 15-15 a, 29 w strefie oddziaływań wykopów liniowych pod sieci spółce Geo-Ekspert. Cena wybranej oferty wyniosła 513.325,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 3358-3361]

7.9.11. Na podstawie rozstrzygniętego w dniu 21 stycznia 2008 roku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego zawarto Umowę nr AS/JRP/3/2008 w dniu 30 stycznia 2008 roku, pomiędzy Gminą Miasta Sopotu reprezentowaną przez Marcina Burakowskiego – Prezesa Zarządu AQUA-Sopot Sp. z o.o. jednocześnie działającego w imieniu Gminy Miasta Sopotu na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta Sopotu pełnomocnictwa a firmą Geo-Ekspert Sp. z o.o. Wykonawca zobowiązał się do wykonania przedmiotu zamówienia pn. „Wzmocnienia podłoża pod budynkami przy ul. Królowej Jadwigi 3, 5, 7-9, Morskiej 4, 11a, Bohaterów Monte Cassino 61, Powstańców Warszawy 15-15a, 29 w strefie oddziaływań wykopów liniowych pod sieci”. Zgodnie z zapisami § 18 przedmiotowej umowy wykonawcy przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 513.325,00 zł netto, tj. 626.256,50 zł brutto. Płatność wynagrodzenia dokonywana miała być miesięcznie na podstawie przejściowych faktur VAT. Termin wykonania robót określono na dzień 14 maja 2008 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 3386-3396]

7.9.12. Aneksem nr 1 z dnia 07 maja 2008 roku do Umowy nr AS/JRP/3/2008 z dnia 30 stycznia 2008 roku zmieniono termin zakończenia przedmiotowych robót na dzień 12 czerwca 2008 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 3397]

7.9.13. W dniu 19 listopada 2007 roku Gmina Miasta Sopotu zawarła Porozumienie z AQUA-Sopot Sp. z o.o. W preambule Porozumienia zapisano m.in., że:

- Gmina Miasta Sopotu planuje w rejonie centrum Sopotu inwestycje na sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- AQUA-Sopot jest w całości właścicielem sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w rejonie objętym wyżej wskazanymi inwestycjami i planuje dokonanie określonych robót na tych sieciach,
- nie jest możliwe przeprowadzenie wskazanych wyżej inwestycji oddzielnie przez Strony Porozumienia z przyczyn technicznych, z uwagi na konieczność prowadzenia prac w jednym czasie i we wspólnych wykopach.

W związku z powyższym Strony ustaliły, że Gmina finansować będzie 100% wartości inwestycji wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszego porozumienia, a wspólnie finansować będą inwestycje wskazane w załączniku nr 2 do niniejszego Porozumienia, w proporcjach wskazanych w przedmiotowym załączniku. W załączniku nr 1 do niniejszego porozumienia zawarto wykaz inwestycji na sieciach i urządzeniach kanalizacji deszczowej – wykonywanych przez spółkę AQUA-Sopot i finansowanych bezpośrednio przez Gminę, natomiast w załączniku nr 2 zawarto zestawienie kosztów inwestorskich dla wszystkich zadań inwestycyjnych dotyczących Centrum Haffnera wraz z określeniem procentowego udziału robót towarzyszących poszczególnym zadaniom inwestycyjnym finansowanym wspólnie przez Gminę i Spółkę AQUA-Sopot. Strony wyznaczyły ponadto spośród siebie AQUA-Sopot, jako podmiot upoważniony do przeprowadzenia postępowania i udzielenia zamówienia w imieniu i na rzecz Gminy i AQUA-Sopot.

[Dowód: akta kontroli str. 3377-3381]

7.9.14. W dniu 18 lutego 2008 roku Aneksem nr 1 do Porozumienia z dnia 19 listopada 2007 roku wprowadzono m.in. zmiany załączników do niniejszego Porozumienia, uwzględniając w podziale prac, prace polegające na wzmocnieniu podłoża pod budynkami. Aneksem zmieniono również treść Porozumienia. Zmiany obejmowały m.in. sposób wystawiania faktur za wykonane prace. Postanowiono, że za wzmocnienia podłoża pod budynkami płatności dokonywać będzie AQUA-Sopot i faktury wykonane za te prace będą wystawiane na AQUA-Sopot, a następnie AQUA-Sopot wystawi odpowiednie refaktury na Gminę, w proporcji określonej w załączniku nr 2 do Porozumienia. Z zmienionego Aneksem załącznika nr 2 do Porozumienia wynikało, że Gmina Miasta Sopotu poniesie nakłady na wzmocnienia podłoża w kwocie 237.245,64 zł netto (289.439,68 zł brutto) a pozostałe nakłady w kwocie 276.079,36 zł netto (336.816,82 zł brutto) poniesie AQUA-Sopot Sp. z o.o.

[Dowód: akta kontroli str. 3382-3385]

7.9.15. Na podstawie Umowy nr AS/JRP/3/2008 z dnia 30 stycznia 2008 roku Wykonawca, tj. Geo-Ekspert Sp. z o.o. wystawił następujące faktury VAT:

- Nr 4/02/2008 z dnia 27.02.2008 r. na kwotę 52.890,60 zł netto (64.526,53 zł brutto),
- Nr 2/03/2008 z dnia 18.03.2008 r. na kwotę 42.357,00 zł netto (51.675,54 zł brutto),
- Nr 5/03/2008 z dnia 31.03.2008 r. na kwotę 20.300,70 zł netto (24.766,85 zł brutto),
- Nr 4/04/2008 z dnia 09.04.2008 r. na kwotę 32.736,90 zł netto (39.939,02 zł brutto),
- Nr 8/04/2008 z dnia 30.04.2008 r. na kwotę 72.485,00 zł netto (88.431,70 zł brutto),
- Nr 5/05/2008 z dnia 30.05.2008 r. na kwotę 40.555,20 zł netto (49.477,34 zł brutto),
- Nr 6/05/2008 z dnia 30.05.2008 r. na kwotę 67.902,80 zł netto (82.841,42 zł brutto),
- Nr 5/06/2008 z dnia 06.06.2008 r. na kwotę 30.099,30 zł netto (36.721,15 zł brutto),
- Nr 16/06/2008 z dnia 30.06.2008 r. na kwotę 153.997,50 zł netto (187.876,95 zł brutto),

Łączna kwota wynikająca z wymienionych powyżej faktur to 513.325 zł netto (626.256,50 zł brutto). Wszystkie wymienione faktury zostały wystawione przez Geo-Ekspert Sp. z o.o. na AQUA-Sopot Sp. z o.o.

[Dowód: akta kontroli str. 3368-3376]

7.9.16. W dniu 31 lipca 2008 roku AQUA-Sopot Sp. z o.o. wystawiła fakturę VAT nr FVS 02/07/08 z tytułu wzmocnienia podłoża pod budynkami przy ul. Królowej Jadwigi 3, 5, 7-9; Morskiej 4, 11a; Bohaterów Monte Cassino 61; Powstańców Warszawy 15, 15a, 29 w strefie oddziaływań wykopów liniowych pod sieci zgodnie z kontraktem 2.1, umową AS/JRP/3/200 z dnia 31 stycznia 2008 roku oraz porozumieniem między Gminą Miasta Sopotu i AQUA-Sopot Sp. z o.o. oraz kosztów nadzoru inwestorskiego. Fakturę wystawiono na kwotę 250.235,64 zł netto (305.287,48 zł brutto), w tym wyszczególniono kwotę z tytułu wzmocnienia podłoża w wysokości 289.439,68 zł brutto oraz koszt nadzoru inwestorskiego w kwocie 15.847,80 zł brutto.

[Dowód: akta kontroli str. 3363-3366]

7.9.17. Z przyjętych w dniu 08 września 2008 roku wyjaśnień od Pawła Orłowskiego w sprawie obciążenia kosztami wykonanych prac wzmocnieniowych budynków znajdujących się w sąsiedztwie projektu zabudowy Centrum Sopotu wynika, że: „Miasto stoi na stanowisku, iż NDI S.A. jest zgodnie z umową z 2002 roku podmiotem zobowiązanym do poniesienia kosztów prac wzmocnieniowych budynków znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy Centrum Sopotu i zgodnie z powyższym wystąpi do sądu z powództwem o zapłatę. Powyższą informację przekazano ustnie do Wydziału Strategii Rozwoju Miasta i Kancelarii Prawniczej celem realizacji.”

[Dowód: akta kontroli str. 3349;3351]

8. W WYNIKU PRZEPROWADZONYCH CZYNNOŚCI NIE STWIERDZONO KONIECZNOŚCI POBRANIA RZECZY.

9. W WYNIKU PRZEPROWADZONYCH CZYNNOŚCI NIE STWIERDZONO KONIECZNOŚCI PRZEPROWADZENIA OGŁĘDZIN SKŁADNIKÓW WW. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKAMI.

10. W WYNIKU PRZEPROWADZONYCH CZYNNOŚCI STWIERDZONO KONIECZNOŚĆ PRZEPROWADZENIA BADAŃ Z UDZIAŁEM BIEGŁEGO – RZECZoznawcy MAJĄTKOWEGO:

Pani dr inż. Anny Limanowskiej (numer uprawnień 572), powołanego postanowieniem z dnia 16 maja 2008 roku celem ustalenia w drodze niezależnej opinii wartości rynkowej nieruchomości wniesionych przez Gminę Miasta Sopotu aportem do spółki „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. na dzień 4 maja 2006 roku oraz według stanu na dzień sporządzania operatu szacunkowego. Wycena wymienionych nieruchomości na dzień sporządzenia operatu szacunkowego przez powołanego w toku prowadzonych czynności kontrolnych biegłego – rzeczoznawcę majątkowego uzasadniona była koniecznością oszacowania aktualnej wartości rynkowej gruntu wniesionego aportem przez Gminę Miasta Sopotu.

Anna Limanowska sporządziła w dniu 30 czerwca 2008 roku operat szacunkowy dotyczący określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości na dzień 4 maja 2006 roku oraz na dzień 30 czerwca 2008 roku. Wartość rynkową na dzień 4 maja 2006 roku oszacowano na kwotę 32.589.689 zł, natomiast na dzień 30 czerwca 2008 roku na kwotę 58.692.065 zł. Należy zauważyć, iż oszacowana przez Annę Limanowską na dzień 4 maja 2006 roku (tj. na dzień podjęcia przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Centrum Haffnera w Sopocie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki) wartość rynkowa nieruchomości wniesionych przez Gminę Miasta Sopotu jako wkład niepieniężny jest o 4.276.689 zł większa od kwoty oszacowanej przez Teresę Łacwik i o 4.026.163 zł większa od kwoty oszacowanej przez Jadwigę Iwaszkiewicz.

11. W WYNIKU PRZEPROWADZONYCH BADAŃ WYDANO OPINIĘ – OPERAT SZACUNKOWY

Sporządzony w dniu 30 czerwca 2008 roku dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości wniesionych przez Gminę Miasta Sopotu aportem do spółki „Centrum Haffnera” na dzień 4 maja 2006 roku oraz na dzień 30 czerwca 2008 roku

[Dowód: akta kontroli str. 2034-2083]

12. W TRAKCIE PRZEPROWADZONYCH CZYNNOŚCI KONTROLNYCH STWIERDZONO NASTĘPUJĄCE NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

12.1. Wstąpienie Miasta do spółki prowadzącej działalność komercyjną, przy jednoczesnym braku spełnienia przesłanek z art. 10 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej:

Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej określa zasady i formy gospodarki komunalnej jednostek samorządu terytorialnego, polegające na wykonywaniu przez te jednostki zadań własnych, w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej (podobnie: ustawa z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym- „zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy”). Zgodnie z art. 1 przedmiotowej ustawy gospodarka komunalna obejmuje w szczególności zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego. Na mocy art. 9 ww. ustawy jednostki samorządu terytorialnego mogą więc tworzyć spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a także mogą przystępować do takich spółek (w celu prowadzenia gospodarki komunalnej). Zgodnie z art. 9 ustawy o samorządzie gminnym zadaniami użyteczności publicznej są zadania własne gminy (a więc katalog zadań wymienionych w tejże ustawie). Zadania gminne powinny spełniać jednocześnie dwie cechy: mieć charakter publiczny i znaczenie lokalne. Nie mogą to być jednak dowolnie wykreowane przez gminę zadania publiczne ale tylko takie, które mają charakter zobiektywizowany, tzn. istnieją obiektywnie w ramach zasady legalności lecz brak jest wskazanego wyrażnie przez ustawodawcę podmiotu władnego do ich realizacji. Samorząd terytorialny bowiem nie został wyposażony w możliwość kreowania żadnych kategorii zadań publicznych o charakterze lokalnym poza tymi, które zawierają się w konstytucyjnie ustawowo określonych granicach przyznanych mu zadań (tak K. Bandarzewski, P. Chmielnicki, P. Dobosz w „Komentarz do ustawy o samorządzie gminnym” LexisNexis 2006).

W badanym przypadku przystąpienie Miasta Sopotu do spółki, której zadaniem jest
wzniesienie Domu Zdrojowego, hotelu, centrum handlowo-usługowego, obiektu
parkingowego, mieszkalnego i tunelu nie mogło nastąpić na mocy art. 9 ustawy o gospodarce
komunalnej, ponieważ celem spółki jest działalność gospodarcza, prowadzona w formie
przedsiębiorstwa zarobkowego, przedmiotem której jest m.in. wznoszenie budynków,
organizacja targów i wystaw, pozaszkolne formy kształcenia, badanie rynku i opinii
publicznej, reklama, prowadzenie hoteli i moteli z restauracjami, restauracji, wynajem,
zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, co wynika z umowy
spółki „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. Jedynie niewielką część inwestycji w postaci budowy
tunelu oraz wydzielenia gminie własności lokalu w Domu Zdrojowym na Państwową Galerię
Sztuki można by zaliczyć jako wykonanie przez Miasto Sopot zadania własnego (zgodnie
z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy obejmują sprawy

gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego oraz różnych instytucji kultury). Przystąpienie gminy do spółki, której podstawowym celem jest działalność komercyjna wykracza poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, dozwolone przez art. 9 ustawy o samorządzie gminnym.

Kwestię podstawy prawnej jaką zastosowano do przystąpienia Miasta Sopotu do „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. próbowano wyjaśnić w trakcie trwania kontroli. Na okoliczność tę wyjaśnienia złożyli:

Cezary Jakubowski – „cele publiczne, które gmina musi realizować zawarte są w ustawie o samorządzie gminnym, ja to definiuję w ten sposób, iż realizując ten projekt dbamy o ład przestrzenny, o ochronę środowiska, o dochody gminy i tworzymy miejsce na aktywizację aktywności gospodarczej mieszkańców”. Z kolei w dalszej części wyjaśnił stwierdził: „jestem przeciwnikiem wchodzenia miast do spółek komercyjnych, dodatkowo obarczonych tak dużym kredytem. Z powodu właśnie takiego ryzyka Miasto Sopot zdecydowało o wyjściu ze spółki”

Regina Kaszukur – „zakładano, że po zrealizowaniu inwestycji my otrzymamy swoją wartość dodaną, nie będziemy brali udziału w dalszej działalności spółki, ponieważ hotel i centrum handlowe to jest nasze zadanie.”

Wiesław Augustyniak – „jest to spółka komercyjna, do której miasto ma prawo przystąpić, nie wiem jednak na podstawie jakich przepisów”.

Tomasz Tabeau – „nie przypominam sobie żadnych ograniczeń w materii możliwości przystąpienia Miasta do spółki prawa handlowego”.

Paweł Orłowski – „Uważam, że wyjście Miasta ze spółki jest dobrym rozwiązaniem, ponieważ miasto otrzymuje to co jest korzystne i zarządza wtedy swoim majątkiem, a nie jest obciążone innymi zobowiązaniami i nie zarządza pozostałym majątkiem, ponieważ jest to prowadzenie działalności komercyjnej, gospodarczej, a do tego miasto nie jest powołane”.

Wojciech Fulek – „miasto nawet jakby chciało, to nie mogłoby uczestniczyć w pracach spółki po zakończeniu inwestycji, ponieważ zabrania tego ustawa samorządowa, tj. zabrania prowadzenia przez jednostki samorządu terytorialnego działalności gospodarczej nie związanej z obsługą mieszkańców, Miasto Sopot nie może prowadzić działalności związanej z obsługą hotelu czy centrum kongresowego”.

Nie można zgodzić się z twierdzeniem, iż „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. to spółka związana przez Miasto w celu wykonywania zadań własnych, takich jak dbanie o ład przestrzenny czy dochody gminy.

Natomiast zgodnie z art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej poza sferą użyteczności publicznej gmina może tworzyć spółki prawa handlowego i przystępować do nich, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) istnieją nie zaspokojone potrzeby wspólnoty samorządowej na rynku lokalnym,
- 2) występujące w gminie bezrobocie w znacznym stopniu wpływa ujemnie na poziom życia wspólnoty samorządowej, a zastosowanie innych działań i wynikających z obowiązujących przepisów środków prawnych nie doprowadziło do aktywizacji

gospodarczej, a w szczególności do znacznego ożywienia rynku lokalnego lub trwałego ograniczenia bezrobocia.

Ponadto poza sferą użyteczności publicznej gmina może tworzyć spółki prawa handlowego i przystępować do nich również wówczas, jeżeli zbycie składnika mienia komunalnego mogącego stanowić wkład niepieniężny gminy do spółki albo też rozporządzenie nim w inny sposób spowoduje dla gminy poważną stratę majątkową. Ograniczenia, dotyczące tworzenia spółek prawa handlowego i przystępowania przez gminę do nich, o których mowa w ust. 1 i 2 art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej nie mają zastosowania do posiadania przez gminę akcji lub udziałów spółek zajmujących się czynnościami bankowymi, ubezpieczeniowymi oraz działalnością doradczą, promocyjną, edukacyjną i wydawniczą na rzecz samorządu terytorialnego, a także innych spółek ważnych dla rozwoju gminy.

Powyższe warunki (wymienione w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej) nie zostały spełnione w przypadku wstąpienia Miasta Sopotu do „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. O tym natomiast czy spółka jest „ważna dla rozwoju gminy” decyduje Rada Gminy. Jeżeli Miasto Sopot przystąpiło do „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. korzystając właśnie z art. 10 ust. 3 ustawy o gospodarce komunalnej (a nie w wyniku powoływania się na wykonywanie zadań o charakterze użyteczności publicznej, których de facto gmina nie może wykonywać przystępując do spółki o typowo komercyjnym charakterze), to uzasadnienie „ważności” spółki dla rozwoju gminy powinno być zawarte w treści uchwały. Próba argumentacji, że dana spółka jest „ważna” przy braku jakiegokolwiek odniesienia w samej uchwale nie spełnia wymogów należytego uzasadnienia oparcia treści uchwały na interpretacji owego zwrotu cennego. Analizując uchwałę Rady Miasta zezwalającą na przystąpienie Miasta do „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. nie można znaleźć stwierdzenia, że Rada Miasta wyraża zgodę na zawiązanie spółki z uwagi na jej ważność w rozwoju gminy czy też z innej przyczyny wymienionej w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej. Wnioskować więc należy, że Miasto Sopot tworząc „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. uznało, że działanie takie mieści się w granicach wykonywania zadań o charakterze użyteczności publicznej. A zgodnie z przytoczonymi wcześniej argumentami oraz obowiązującym orzecznictwem zawiązanie spółki, która wykonuje działalność o typowo komercyjnym charakterze nie mieści się ani w katalogu zadań własnych gminy, ani nie może być zaliczona jako zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty.

12.2. Podpisanie przez Prezydenta Miasta Sopotu oraz Wiceprezydenta Miasta Sopotu umowy spółki, w której wyrażają zgodę na umorzenie udziałów Miasta, pomimo braku umocowania ze strony Rady Miasta do podjęcia decyzji w przedmiocie umorzenia:

Generalną zasadą jest, że gospodarowanie mieniem komunalnym należy do wójta gminy (art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym). Ustawa jednak zastrzega do wyłącznej kompetencji rady gminy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych

przekraczających zakres zwykłego zarządu, wymienionych w art. 18 ust. 2 pkt 9. Ustęp 2 lit. f stanowi o sprawach „dotyczących tworzenia i przystępowania do spółek i spółdzielni oraz rozwiązywania i występowania z nich”), natomiast lit. g o sprawach „dotyczących określenia zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez wójta”. Art. 18 ustawy o samorządzie gminnym określa więc zakres i przedmiot stanowiących kompetencji rady gminy. Opiera się na domniemaniu właściwości rady, przekazując do jej rozstrzygnięcia wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej (Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz A. Szewc, G. Jyż, Dom Wydawniczy ABC 2005. Wymóg uzyskania zgody Rady Gminy na podjęcie któregoś z zadań wymienionych w art. 18 ustawy o samorządzie gminnym nie narusza podziału kompetencji pomiędzy organami stanowiącymi i wykonawczymi gminy.

Należy zaznaczyć, że rozróżnia się dwie kwestie: inaczej traktowana jest kompetencja rady gminy do tworzenia i przystępowania do spółek oraz rozwiązywania i występowania z nich (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy o samorządzie gminnym) a inaczej uprawnienie do określania zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez wójta art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. g ustawy o sam. gmin.):

- 1) Art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. g ustawy o samorządzie gminnym mowa jest o „zasadach”, a więc akcie nie wyczerpującym się w indywidualnej sprawie i w dodatku ustawodawca nie upoważnił już tutaj rady gminy do udzielania każdorazowo zgody na wnoszenie, cofanie i zbywanie udziałów i akcji przez zarząd, gdyby zasad nie ustalono. Sformułowanie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. g ustawy o samorządzie gminnym wskazuje na konieczność ustalenia zasad – norm postępowania, którymi winien kierować się zarząd przy wnoszeniu, cofaniu lub zbywaniu udziałów lub akcji.
- 2) Art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy o sam. gmin.- nie ma mowy o „zasadach”, przepis stanowi, że do wyłącznej kompetencji rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących tworzenia i przystępowania do spółek i spółdzielni oraz rozwiązywania i występowania z nich. Sformułowanie odmienne niż w lit. g (a więc brak wymogu określenia „zasad”) pozwala na przyjęcie, że w tym przypadku Rada Gminy zobligowana jest do wyrażenia zgody w postaci podjęcia uchwały każdorazowo, w każdym wypadku gdy organ wykonawczy ma zamiar przystąpić bądź wystąpić ze spółki. Na przyjęcie takiego stanowiska pozwala linia orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego dotyczącego całej materii uregulowanej w art. 18 ustawy o samorządzie gminnym, a więc uznanie wyłącznej kompetencji rady gminy do podejmowania uchwał i domniemanie właściwości rady gminy do decydowania o sprawach określonych w art. 18, a także zasada współdziałania organu stanowiącego i wykonawczego gminy.

Rada Miasta Sopotu podejmując uchwałę za podstawę prawną podała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy o samorządzie gminnym, a więc uznała się za właściwą do wyrażenia zgody w sprawie majątkowej gminy przekraczającej zakres zwykłego zarządu dotyczącej tworzenia i przystąpienia do spółki prawa handlowego. Rada Gminy uznała, że zawiązanie przez Miasto spółki należy do spraw majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu (zgodnie z obowiązującym orzecznictwem o tym, czy sprawa przekracza zakres zwykłego

zarządu decyduje Rada Gminy) i że zgodnie z zadaniami przyznanymi w art. 18 ustawy o samorządzie gminnym przystąpienie Miasta do „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. wymaga zgody Rady. W toku czynności kontrolnych ustalono, że ani w przedmiotowej uchwale, ani w późniejszej Rada Miasta Sopotu nie wyraziła w drodze uchwały zgody na wystąpienie Miasta ze spółki poprzez umorzenie udziałów po cenie nominalnej.

Miasto Sopot już na etapie aktu założycielskiego spółki z o.o. zobowiązało się do umorzenia posiadanych przez siebie udziałów z chwilą ziszczenia się warunku w postaci przeniesienia prawa własności lokalu w Domu Zdrojowym oraz wybudowanego tunelu wraz z infrastrukturą. W konsekwencji umorzenia udziałów objętych przez Miasto nastąpi de facto ich unicestwienie i wyjście Miasta ze spółki, a więc mamy do czynienia z czynnością wymienioną w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy o samorządzie gminnym. Prezydent Miasta Sopotu podpisując umowę spółki „Centrum Haffnera” działał na podstawie przyznaných mu uprawnień z tytułu art. 30 ustawy o samorządzie gminnym oraz na podstawie zgody Rady Miasta wyrażonej w uchwale Nr XX/332/2001 z dn. 26.01.2001 r. (a więc na podst. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ww. ustawy), jednak uprawnienia te wyraźnie zostały określone i zawierały jedynie zgodę na zawiązanie spółki oraz wniesienie przez Miasto wkładu pieniężnego w określonej wysokości. Ani sentencja ani uzasadnienie uchwały nie zawierały wzmianki o tym, że po ziszczeniu się określonych warunków Miasto automatycznie dokona umorzenia posiadanych przez siebie w spółce udziałów. Prezydent oraz Wiceprezydent Miasta Sopotu podpisując umowę spółki, w której został zawarty zapis o umorzeniu udziałów Miasta przekroczyli swoje uprawnienia, ponieważ nie posiadali umocowania Rady Miasta do podjęcia takiej decyzji. Nawet przyjmując założenie, że Zarząd zamierzał po spełnieniu określonych warunków (wyodrębnienie lokalu w Domu Zdrojowym oraz nabycie nakładów na tunel i infrastrukturę wybudowanych w ramach Projektu) przedstawić wniosek Radzie Miasta o wyrażenie zgody na wyjście ze spółki, warunek taki powinien zostać zastrzeżony w umowie spółki.

12.3. Ominięcie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej w związku z przyjętą przez Zarząd Miasta Sopotu formą prawną realizacji Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu

Dla właściwej oceny przyjętej formuły realizacji projektu niezbędne jest wskazanie na następujące okoliczności:

1. W dniu 27 stycznia 2006 roku Jacek Karnowski – Prezydent Miasta Sopotu, Cezary Jakubowski – Wiceprezydent Miasta Sopotu oraz Helena Skrzypek – Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Miasta Sopotu reprezentując Miasto Sopot w celu realizacji Projektu oraz w celu określenia postanowień i warunków na podstawie których dalej będzie działać spółka Centrum Haffnera oraz wzajemnych praw i obowiązków jej współników zawarli Umowę Wspólników.

~

Zapisy artykułu III pkt 3.6 Umowy Wspólników normowały warunki umorzenia udziałów Miasta oraz nabycia lokalu w Domu Zdrojowym, nakładów na tunel, infrastrukturę. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy, na mocy której Miasto stanie się właścicielem lokalu oraz współwłaścicielem ułamkowej części prawa własności (współwłaścicielem) gruntu, jak również nabędzie nakłady na tunel i infrastrukturę. Nabycie powyższych praw nastąpi odpłatnie w zamian za zapłatę ceny w wysokości netto 7.500.000 EUR według Kursu Wymiany. Zawarcie umowy, o której mowa w niniejszym ustępie nastąpi w terminie 14 dni od dnia ziszczenia się ostatniego z wymienionych zdarzeń:

- nabycia przez Spółkę własności lokalu oraz
- zakończenia przez Spółkę realizacji tunelu i infrastruktury.

Strony ustaliły, że udziały w spółce Centrum Haffnera objęte przez Miasto zostaną umorzone z chwilą obniżenia kapitału zakładowego Spółki wskutek ziszczenia się zdarzenia w postaci zawarcia przez spółkę i Miasto ww. umowy nabycia lokalu, nakładów na tunel i infrastrukturę. Wynagrodzenie należne za umorzone udziały określono jako równowartość kwoty 7.500.000 EUR obliczoną według Kursu Wymiany oraz kwoty 17.500 złotych.

Strony ustaliły również zasady potrącenie wzajemnych wierzytelności wyrażając zgodę na to, iż Spółka i Miasto dokonają potrącenia swoich wzajemnych wierzytelności w kwocie odpowiadającej wartości netto wierzytelności Spółki z tytułu odpłatnego zbycia praw wynikającej z umowy nabycia lokalu, oraz nakładów na tunel i infrastrukturę oraz Wynagrodzenia należnego Miastu z tytułu umorzonych udziałów.

2. Konsekwencją zawarcia w dniu 27 stycznia 2006 roku Umowy Wspólników było wniesienie przez Miasto Sopot aportu w postaci nieruchomości oraz uchwalenie nowego tekstu Umowy Spółki Centrum Haffnera w dniu 04 maja 2006 roku.

Zasady umorzenia udziałów Miasta normuje § 7 Umowy Spółki. Stanowi on, że udziały objęte przez Miasto zostaną umorzone w przypadku ziszczenia się zdarzenia w postaci zawarcia przez Spółkę i Miasto umowy, na mocy której:

- Miasto stanie się właścicielem wyodrębnionego lokalu o powierzchni około 2.500 m² w Domu Zdrojowym oraz współwłaścicielem ułamkowej części prawa własności (współwłaścicielem) gruntu związanego z tym lokalem,
- Miasto nabędzie nakłady na tunel i infrastrukturę wybudowane w ramach Projektu, przy czym termin wymagalności wierzytelności o zapłatę ceny netto z tytułu przeniesienia przez Spółkę na rzecz Miasta własności lokalu oraz nakładów na tunel i infrastrukturę będzie określony w umowie jako dzień wymagalności wierzytelności Miasta o wypłatę wynagrodzenia z tytułu umarżanych w Spółce udziałów. Wynagrodzenie przysługujące Miastu w zamian za umorzone udziały określono jako równe kwocie 28.955.000 złotych tj. ich wartości nominalnej.

3. W toku przeprowadzonej kontroli od urzędników Urzędu Miasta Sopotu odebrano wyjaśnienia, z których wynika, że celem uczestnictwa Gminy Miasta Sopot w realizacji

Projektu było nabycie lokalu w Domu Zdrojowym, tunelu i infrastruktury. Jak wyjaśnił w dniu 23 lipca 2008 roku Wieczesław Augustyniak „Jest to moim zdaniem zwyczajna sprzedaż gruntu: miasto sprzedawało grunty a zapłatą jest tunel, lokal w Domu Zdrojowym oraz zagospodarowanie terenu objętego Projektem.”

Jacek Karnowski wyjaśnił w dniu 1 sierpnia 2008 roku, że „Wielkość całego Projektu nie miała wpływu na to, co Miasto otrzyma, nas interesowało tylko to co Miasto chce otrzymać i co wnosi w zamian, natomiast dewelopera ograniczał plan zagospodarowania przestrzennego i wyniki pokonkursowe”.

Tomasz Tabeau wyjaśnił w dniu 29 lipca 2008 roku, że „Intencją uchwały (Uchwały z 1997 r.) było to, że zapłatą dla dewelopera będzie to, że Miasto umorzy swoje udziały w spółce w zamian za uzyskanie tunelu, galerii sztuki i sali wielofunkcyjnej w domu Zdrojowym. Ja bez wątplenia uchwalając tę uchwałę zakładałem, że sala wielofunkcyjna w domu zdrojowym będzie własnością Miasta Sopotu, obecnie wiem że tak nie jest, aczkolwiek powierzchnia, którą obecnie otrzymuje Miasto jest o 1.000 m² większa niż w uchwale z 1997 r., wynika to z umowy spółki, nie znam procedury w jakiej ustalono, że powierzchnia lokalu przeznaczonego dla Miasta wynosi 2.500 m²”.

Tomasz Tabeau nie potrafił wskazać podstawy ustalenia wartości lokalu oraz nakładów na tunel, ale nadmieniał, że z punktu widzenia Członka Zarządu „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. dla spółki ten koszt nie jest wyższy niż 7.500.000 EUR.

Z analizy dokumentów zgromadzonych w toku przeprowadzonej kontroli oraz wyjaśnień złożonych przez urzędników Urzędu Miasta Sopotu wynika, że osoby reprezentujące Miasto Sopot zawarły z jednej strony umowę umorzenia udziałów Miasta w spółce Centrum Haffnera za wynagrodzeniem określonym jako ich cena nominalna oraz z drugiej strony zobowiązały się do zawarcia ze spółką Centrum Haffnera umowy nabycia lokalu w Domu Zdrojowym, nakładów na Tunel oraz infrastrukturę za co zobowiązały się zapłacić kwotę w wysokości 7.500.000 EUR. Zawarcie tej umowy warunkowało umorzenie udziałów w Miasta Sopotu w spółce Centrum Haffnera.

Z przyjętych w toku kontroli wyjaśnień wynika, że Miasto Sopot korzystając z konstrukcji prawnej umorzenia udziałów dążyło do nabycia lokalu oraz nakładów na tunel i infrastrukturę, wykorzystując w związku z tym możliwość kompensaty wierzytelności. Z przyjętych wyjaśnień oraz zgromadzonych dokumentów wynika, że transakcja opierała się na założeniu, iż Miasto Sopot wnosi określone w Umowie Spółki grunty otrzymując w zamian lokal w Domu Zdrojowym, tunel i infrastrukturę.

Również w piśmie z 25 sierpnia 2008 roku skierowanym do CBA Delegatury w Gdańsku Prezydent Miasta Sopotu Jacek Karnowski wyjaśnił, że „Podkreślić należy, iż Gmina, poprzez odpowiednie zapisy poszczególnych umów zagwarantowała sobie stałość ceny tunelu, infrastruktury i lokalu w tym znaczeniu, iż bez względu na wzrosty cen materiałów budowlanych i kosztów robocizny, Gmina uzyska prawo własności przedmiotowych elementów za cenę umorzonych udziałów w Spółce”.

Powyższe wskazuje na cel wniesienia aportu do spółki Centrum Haffnera, a w konsekwencji zastrzeżenia dotyczącego umorzenia udziałów należących do Miasta Sopotu. Przyjęta procedura oznaczała zastosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących bezprzetargowego wniesienia nieruchomości gminnych w formie aportu do nabycia wskazanych elementów Projektu tj. lokalu oraz nakładów na tunel i infrastrukturę, co na tle przepisów wskazanej powyżej ustawy stanowi niedopuszczalną czynność prawną.

Ustawa o samorządzie gminnym stanowi, iż do kompetencji rady gminy należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego (art.1 ustawy).

Dodatkowo Zarząd Miasta przy obrocie majątkiem nieruchomym zobowiązany jest przestrzegać zasad zbycia, nabycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata określonych przez Radę Miasta Sopotu w uchwale Nr XXI/372/2004 z dnia 29 października 2004 roku.

Nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji (art. 13. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami).

„Zasada przetargowego zbywania nieruchomości (zasada przetargu) jest niekwestionowana zarówno w orzecznictwie, jak i literaturze prawniczej”. (Rafał Padrak, komentarz, LEX 2006). Uchwała o zbyciu powinna określać nieruchomości w taki sposób, aby odpowiadały one przedmiotowi przyszłego kontraktu. Jednostki samorządu terytorialnego decydując się na wprowadzenie do obrotu nieruchomości stanowiących ich własność zobowiązane są do stosowania przepisów określających powyżej wymienione formy prawne.

Niekwestionowanym prawem jednostek samorządu terytorialnego jest przekazywanie w drodze bezprzetargowej nieruchomości stanowiących ich własność, które mają być wkładem niepieniężnym (aportem) do spółki (art. 37. 2.7 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Możliwość wniesienia aportem nieruchomości do spółki jest jednym z wyjątków od zasady sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu, tak również analiza orzecznictwa (wyrok NSA w Lublinie z dnia 10 października 2002, II SA/Lu 905/02 OwSS 2003/3/71), a zatem powinna być realizowana w sposób wąski odzwierciedlający w pełni zasady wnoszenia aportu i realizacji interesów udziałowców w tworzonych spółkach.

Skoro „tryb postępowania przetargowego przy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa i gmin wprowadzono po to, aby było uczciwie, decyzje zapadały według jasných

reguł gry i miały na względzie korzyści społeczności lokalnej stanowiącej samorząd terytorialny, co sprowadza się do wyboru, przy przetargu pisemnym, najkorzystniejszej oferty wyłonionej w drodze zastosowania sformalizowanej procedury” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie, 1998.03.26, I ACa 60/98, OSA 1998/11-12/52) to tym bardziej, odstąpienia od tej procedury nakładają w tym wypadku na jednostkę samorządu terytorialnego obowiązek dołożenia szczególnej staranności przy dokonywaniu transakcji mieniem nieruchomym.

Okoliczności wniesienia przez Miasto Sopot aportu do spółki Centrum Haffnera ujawnione w toku kontroli na podstawie zebranych dokumentów oraz odebranych wyjaśnień wskazują na rzeczywisty cel wniesienia aportu, którym była zapłata za lokal w Domu Zdrojowym, tunel i infrastrukturę.

Zatem wnosząc nieruchomości w formie aportu w zamian za z góry określony ekwiwalent osoby reprezentujące Miasto zastosowały procedurę zbycia nieruchomości nie przewidzianą przez ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Rolę Miasta Sopot w spółce „Centrum Haffnera” można określić na podstawie analizy postanowień aktu notarialnego rep. A nr 9534/2006 z dnia 04 maja 2006 roku wprowadzającego uchwałą nr 2/06 tekst jednolity umowy spółki. Cel uczestnictwa Miasta w spółce został określony w sposób dorozumiany poprzez zapisy § 7 umowy spółki wskazujące na czas i zasady umorzenia udziałów objętych przez Miasto.

Podlegające potrąceniu wynagrodzenie Miasta za umarzone udziały z wynagrodzeniem Spółki z tytułu sprzedaży lokalu w Domu Zdrojowym oraz nakładów na tunel i infrastrukturę w łącznej wysokości 7.500.000 EUR według kursu na dzień 2 maja 2006 roku różnią się o kwotę 17.750 zł należną Miastu z tytułu objęcia udziałów w spółce nisko kapitałowej w dniu 28 lutego 2001 roku.

Założenie przez osoby reprezentujące Miasto Sopot, że wartość wniesionego aportu równa jest cenie jaką powinno ono zapłacić w związku z przeniesieniem własności lokalu oraz nakładów na tunel i infrastrukturę wskazuje na konieczność bezspornego określenia prawidłowości jej ustalenia.

Z odebranych w toku postępowania wyjaśnień wynika, że w chwili powstawania studium przedinwestycyjnego nie była sporządzona analiza czy nakłady na tunel i lokal są równe wartości aportu jaki Miasto Sopot miało wnieść do spółki Centrum Haffnera. Cezary Jakubowski wskazał, że analiza taka byłaby celowa dopiero w 2006 roku tj. w momencie wnoszenia aportu przez Miasto. Jednak w toku postępowania kontrolnego Miasto Sopot nie przedstawiło analiz zrealizowanych w powyższym zakresie na jego potrzeby i zlecenie. Jak wyjaśnił Cezary Jakubowski to on sam analizował dane z rynku i to takie dane z rynku odzwierciedlały jego zdaniem prawdziwą wartość lokalu w Domu Zdrojowym. Analiza ta jego zdaniem opierała się na podstawie „gazet mówiących o sprzedaży nieruchomości i aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości”.

Według Zofii Kaszukur wszystkie kosztorysy całego projektu, z których wynikały koszty budowy tunelu, lokalu w Domu Zdrojowym o pow. 2.500 m² i infrastruktury przygotowało NDI S.A., a przyjęta kwota 7.500.000 EUR wynikała ze studium

przedinwestycyjnego, gdzie podano koszt nakładów na tunel, infrastrukturę oraz lokal 2.500 m² w Domu Zdrojowym.

W toku postępowania kontrolnego CBA zwróciło się więc do Urzędu Miasta Sopotu z prośbą o przedstawienie wycen i kosztorysów lokalu, tunelu i infrastruktury i wskazanie podstawy ustalenia ceny 7.500.000 EUR. Z otrzymanej odpowiedzi wynika, że Miasto Sopot nie dysponuje powyższymi dokumentami, co z kolei poddaje w wątpliwość zachowanie przez osoby reprezentujące Miasto Sopot zasad obrotu majątkiem nieruchomości jednostki samorządu terytorialnego, w szczególności zasady racjonalnej (prawidłowej gospodarki), ekwiwalentności kompensowanych wierzytelności oraz szczególnej staranności podczas zarządzania mieniem komunalnym. Pod pojęciem gospodarowania zasobami nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego należy rozumieć nie tylko dostosowanie przedsięwziętych czynności do wymogów formalnoprawnych lecz również ich ocena pod kątem celowościowym.

Należy wskazać, że nieruchomości wnoszone przez Miasto w formie aportu zostały w toku kontroli ponownie wycenione przez powołanego biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Dokonana wycena jest o 4.026.163 zł większa od wartości oszacowania rzeczoznawcy Jadwigi Iwaszkiewicz powołanej przez Miasto Sopot. Powyższe wskazuje na realną możliwość uzyskania przez Miasto Sopot większej liczby udziałów w „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. aniżeli Miasto faktycznie objęło.

Ponadto biorąc pod uwagę zastrzeżenie ceny umorzenia udziałów Miasta w spółce według ich wartości nominalnej należy zauważyć, że wartość nieruchomości wniesionych przez Miasto jako aport wynosi na dzień 30 czerwca 2008 roku 58.692.065 zł. Powyższe wpływa na obecną wartość aktywów spółki „Centrum Haffnera”, w związku z czym w interesie Miasta Sopotu wartość ta powinna znaleźć swoje odzwierciedlenie w cenie umorzenia udziałów.

Mając na uwadze treść umów, w szczególności dotyczącą umorzenia udziałów Miasta i kompensaty wzajemnych zobowiązań pomiędzy Miastem a Spółką, dokumentów i wyjaśnień złożonych w toku postępowania kontrolnego wynika, iż wniesienie do Spółki przez Miasto aportu w postaci prawa własności działek gruntu miało na celu uzyskanie prawa własności lokalu, tunelu i infrastruktury. Stanowiło to niedopuszczalną formę nabycia powyższych elementów, gdyż konstrukcja umorzenia udziałów w spółce z o.o. przewidziana w kodeksie spółek handlowych nie może stanowić podstawy do odstąpienia w stosowaniu przez podmioty publicznoprawne, a takim jest Gmina Miasta Sopotu, przepisów dotyczących gospodarowania mieniem gminnym wskazanych w ustawach o gospodarce nieruchomościami oraz gospodarce komunalnej.

Ponadto należy w tym miejscu podkreślić, że w toku kontroli Miasto Sopot nie przedstawiło podstawy ustalenia wartości lokalu, tunelu i infrastruktury tj. kwoty 7.500.000 EUR stanowiącej wierzytelność podlegającą potrąceniu z wierzytelnością za umarzone udziały Miasta Sopot w spółce Centrum Haffnera sp. z o.o.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 37. 1. 7) pozwala na odstąpienie od procedury przetargowej w przypadku nieruchomości mającej stanowić wkład niepieniężny

(aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej lub majątek tworzonej fundacji. Ustawa ta jednak nie umożliwia zastosowania procedury wniesienia nieruchomości gminnych do spółki z zastrzeżeniem ich umorzenia w zamian za przeniesienie prawa własności innych praw. Taka konstrukcja w sposób oczywisty dąży do obejścia przepisów dotyczących przetargowego zbycia nieruchomości gminnych wskazanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

12.4. Ominiecie przez Urząd Miasta Sopotu ustawy Prawo Zamówień Publicznych :

Ustawa z dnia z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo Zamówień Publicznych określa zasady i tryb udzielania zamówień publicznych. Gmina Miasta Sopot na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 1 obowiązana jest do stosowania zapisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych. Z treści ustawy wynika, że wśród zamówień, co do których przepisy ustawy powinny być stosowane są roboty budowlane. Należy przez nie rozumieć wykonanie albo zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41), a także wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane przez osobę trzecią, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego.

Na mocy umowy współników podpisanej w dniu 27 stycznia 2006 roku Gmina zobowiązała się do kupna od Centrum Haffnera Sp. z o.o. lokalu w Domu Zdrojowym oraz nakładów na tunel i infrastrukturę za łączną kwotę 7.500.000 EUR. Strony umowy ustaliły również, że będzie to warunkiem umorzenia udziałów objętych przez Miasto w spółce Centrum Haffnera. Zarówno umowa spółki Centrum Haffnera, jak i umowa współników nie wskazują na parametry techniczne budowanych na rzecz Miasta elementów, tym niemniej definiując pojęcie Projektu strony umów wskazują, że oznacza to przedsięwzięcie polegające na wybudowaniu między innymi tunelu i infrastruktury.

Osoby reprezentujące Miasto w związku z zawarciem Umowy Spółki oraz Umowy Wspólników zobowiązały się więc do nabycia nakładów na tunel i infrastrukturę. Taki zapis nie zmienia faktu, że w ramach realizacji Projektu, osoby reprezentujące Miasto zleciły budowę elementów wskazanych w Umowie Wspólników i Umowie Spółki Centrum Haffnera na gruncie należącym do Gminy Miasta Sopotu i zobowiązały się następnie nabyć je za kwotę 7.500.000 EUR.

Jak wskazano w punkcie 12.1 oraz 12.3 niniejszego protokołu Miasto Sopot przystąpiło do spółki „Centrum Haffnera” naruszając ustawowe przepisy dotyczące możliwości przystępowania gmin do spółek prawa handlowego wnosząc aportem nieruchomości miejskie w celu uzyskania własności lokalu w Domu Zdrojowym oraz tunelu i infrastruktury. To z kolei oznacza, że przyjmując prawidłowy tryb gospodarowania mieniem komunalnym oraz racjonalne wydatkowanie środków publicznych, zlecenie wykonania robót budowlanych związanych z wykonaniem tunelu i infrastruktury wymagałoby zastosowania przez Miasto Sopot procedur określonych przepisami ustawy Prawo Zamówień Publicznych. Przyjęty przez osoby reprezentujące Miasto Sopot tryb budowy i nabycia tunelu

i infrastruktury poprzez przystąpienie do spółki, co jak wskazano wcześniej nastąpiło z naruszeniem przepisów, doprowadziło w konsekwencji do obejścia obowiązku stosowania rygorów wskazanych przez ww. ustawę.

Skutkiem obejścia tychże przepisów było przyjęcie przez Miasto Sopot ceny za wykonanie tunelu wraz z infrastrukturą narzuconej przez Inwestora, nie mając żadnej pewności czy w wyniku wyboru wykonawcy z zastosowaniem procedur określonych przepisami Prawo Zamówień Publicznych nie można by zrealizować tunelu wraz z infrastrukturą za niższą cenę.

12.5. Naruszenie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane poprzez przyjęcie skrajni tunelu o wysokości 3,6 m:

Art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane określa, że obiekt budowlany należy projektować, budować, użytkować i utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej. Z kolei w art. 7, określono, że do przepisów techniczno-budowlanych zalicza się m.in. warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie. Warunki te określone są, w drodze rozporządzenia ministra właściwego do spraw architektury i budownictwa.

Warunki techniczne jakie winien spełniać tunel określono przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie. (Dz. U. z 2000 r. Nr 63, poz. 735). W § 61 przedmiotowego rozporządzenia określono, że:

„Przekrój tunelu powinien zapewnić zachowanie skrajni, o których mowa w § 55 ust. 1 pkt 1, 2, 4, 7 oraz w ust. 3, identycznych jak na odcinkach przed i za tunelem.”

W wymienionym § 55 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia określono natomiast, że:

„Przez poszczególne skrajnie, rozumie się odpowiednio skrajnię drogi określonej klasy”

Warunki techniczne, do których się odwołano, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, określono z kolei Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (D.U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430). Wymagania dotyczące skrajni drogi określono w Rozdziale 12 przedmiotowego rozporządzenia w § 54:

- § 54. 1. Nad drogą powinna być zachowana wolna przestrzeń, zwana dalej "skrajnią drogi", o wymiarach określonych w załączniku nr 1.**
- 2. Wysokość skrajni drogi, o której mowa w załączniku nr 1, powinna być, z zastrzeżeniem ust. 3, nie mniejsza niż:**
- 1) 4,70 m - nad drogą klasy A, S lub GP,**
 - 2) 4,60 m - nad drogą klasy G lub Z,**
 - 3) 4,50 m - nad drogą klasy L lub D.**

3. Wysokość skrajni drogi może być zmniejszona do:

- 1) 4,50 m - jeżeli jest przebudowywana albo remontowana droga klasy A, S lub GP, natomiast obiekty nad tymi drogami nie są objęte tymi robotami,
- 2) 4,20 m - jeżeli jest przebudowywana albo remontowana droga klasy G lub Z, natomiast obiekty nad tymi drogami nie są objęte tymi robotami.
- 3) 3,50 m - nad drogą klasy L lub D, za zgodą zarządcy tych dróg.

Biorąc pod uwagę uzyskane w toku kontroli informacje oraz obowiązujące przepisy wynika, że wysokość skrajni na drodze klasy Z, a tym samym również skrajnia tunelu na tej drodze powinna być nie niższa niż 4,60 m, tj. o 1 m wyższa niż zakładał to projekt Architektoniczno-Budowlany oraz ostateczna skrajnia wykonanego tunelu.

Z przedstawionego wcześniej stanu faktycznego wynika, że już w fazie projektowej przyjęto założenie o budowie tunelu o skrajni pionowej 3,60 m. Założenie to zostało przyjęte przez projektanta na podstawie uzgodnienia z Zarządem Dróg i Zieleni w Sopocie po dokonaniu akceptacji przez Zarząd Miasta Sopotu, pomimo, iż pierwsza opinia Zarządu Dróg negatywnie odnosiła się do kwestii obniżenia skrajni i za błąd uznano przyjęcie przedmiotowych ulic za drogę klasy L.

Założenie i zgoda Zarządu Miasta na obniżenie skrajni było z pewnością korzystne dla inwestora. W związku z wysokim poziomem wód gruntowych budowa tunelu o większej wysokości skrajni z pewnością zwiększyła by znacząco koszty budowy tunelu. Mogła by też się wiązać z nakładami na remonty okolicznych budynków lub odszkodowaniami dla ich właścicieli, w związku z uszkodzeniami tych budynków w skutek naruszeniem struktury wód gruntowych.

Prawo Budowlane w art. 9 dopuszcza w przypadkach szczególnie uzasadnionych odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych:

- Art. 9. 1.** W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.
2. Właściwy organ, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo.
 3. Wniosek do ministra, o którym mowa w ust. 2, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo właściwy organ składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Wniosek powinien zawierać:
 - 1) charakterystykę obiektu oraz, w miarę potrzeby, projekt zagospodarowania działki lub terenu, a jeżeli odstępstwo mogłoby mieć wpływ na środowisko lub nieruchomości sąsiednie - również projekty

zagospodarowania tych nieruchomości, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy;

- 2) szczegółowe uzasadnienie konieczności wprowadzenia odstępstwa;
- 3) propozycje rozwiązań zamiennych;
- 4) pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską;
- 5) w zależności od potrzeb - pozytywną opinię innych zainteresowanych organów.

4. Minister, o którym mowa w ust. 2, może uzależnić upoważnienie do wyrażenia zgody na odstępstwo od spełnienia dodatkowych warunków.

Z cytowanego przepisu wynika m.in., że odstępstwo nie powinno m.in. powodować pogorszenia warunków użytkowych, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.

Właściwy organ, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo.

Prezydent Miasta Sopotu lub osoba przez niego upoważniona nie występowała w tym przypadku do właściwego ministra o wyrażenie zgody na odstępstwa. Minister więc w tym przypadku takiej zgody nie wydał.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miasta Sopotu Krzysztof Hueckel w dniu 28 lipca 2008 roku zapytany o to jakiej klasy drogą jest ulica Grunwaldzka-Powstańców Warszawy wyjaśnił, że: „jest to droga zbiorcza, zmniejszenie skrajni pionowej tunelu wybudowanego w ramach inwestycji na terenie centrum Sopotu wyniknęło z ograniczeń wynikających z warunków gruntowo-wodnych w tym terenie, a także z warunków technicznych, jakimi podlegają nachylenia pochylni zjazdowych dla tunelu.”

Z kolei w związku z zadaniem pytaniem jak wygląda procedura odstąpienia od wymagań dotyczących wysokości skrajni pionowej tunelu Krzysztof Hueckel wyjaśnił, że: „występuje się do Ministerstwa, w przypadku budowy tunelu w ramach inwestycji zagospodarowania centrum Sopotu nie pamiętam czy zgoda ta była, ale w moim przekonaniu taka zgoda powinna być. Z ramienia Miasta to mój wydział występuje do Ministra o zgodę na takie odstępstwo, w tym przypadku nie pamiętam, czy wystąpiliśmy o taką zgodę, to ja powinienem o taką zgodę wystąpić lub mój zastępca. Wydając pozwolenie na budowę o ile pamiętam przepisy drogowe, zgoda na odstępstwo wydana przez Ministerstwo, powinna być wydana przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Jest to warunek niezbędny z punktu widzenia przepisów budowlanych...”

Z uzyskanych w późniejszym terminie pisemnych wyjaśnień Krzysztofa Hueckela wynika natomiast, że fragment ulicy Powstańców Warszawy – Grunwaldzka na odcinku gdzie realizowano inwestycję jest drogą klasy L – lokalną, a nie drogą klasy Z – zbiorczą. Ma to wynikać z postanowień Miejsowego Planu Zagospodarowania z 1994 roku, jak również w obowiązującym aktualnie planie przyjętym uchwałą nr XII/190/2003 z dnia 28 listopada 2003 roku, w związku z czym, zgodnie z przepisami § 54 ust. 2 pkt. 3 rozporządzenia Ministra

Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, wysokość skrajni drogi klasy L (normatywnie 4,50 m) nie powinna być mniejsza niż 3,50 m, za zgodą zarządcy drogi. Zarządcą Drogi w tym przypadku jest Prezydent Miasta a wcześniej Zarząd Miasta, który to na posiedzeniu w dniu 05 września 2001 roku zaakceptował skrajnię pionową tunelu o wysokości 3,60 m.

W wyjaśnieniu tym Krzysztof Hueckel wyraża więc odmienną opinię na temat klasy przedmiotowej drogi niż w złożonych wcześniej wyjaśnieniach, w których stwierdził, że jest to droga klasy Z.

Pismem nr ZOR 1206/08/W Centralne Biuro Antykorupcyjne wystosowało do Ministerstwa Infrastruktury m.in. zapytanie: „*Na podstawie jakiego źródła projektant drogowych obiektów inżynierskich zobowiązany jest ustalać klasę drogi? Czy powinien opierać się tylko na ustaleniach Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)? Czy powinien przyjąć klasę drogi na podstawie danych udostępnionych przez Zarządcę Drogi?*”

W odpowiedzi pismem nr TA 6gm.0780/40/08 z dnia 02 września 2008 roku Ministerstwo Infrastruktury Departament Dróg i Autostrad odpowiedziało na pytanie w sprawie zasad projektowania obiektów inżynierskich, w kwestii dotyczącej źródła określającego klasę techniczną drogi. Z otrzymanej odpowiedzi wynika, że: „klasa techniczna drogi wynika z przyporządkowanych jej odpowiednich parametrów technicznych wynikających z jej cech funkcjonalnych. Informacje zawarte w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pochodzą od zarządców dróg i powinny być przez nich systematycznie aktualizowane. Jednakże bezspornym jest fakt, że wszelkie aktualne dane dotyczące klasy drogi posiada właściwy zarządca drogi. W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego powinna być określona klasa drogi, może być jednak zmieniona na etapie projektowania ze względu na prognozowany ruch oraz funkcje jaką będzie spełniała po jej wybudowaniu.”

Z powyższego wynika, że dane zawarte w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego nie są wiążące dla projektanta, gdyż aktualne dane dotyczące klasy drogi posiada właściwy zarządca drogi, a ponadto na etapie projektowania klasa drogi zawsze może być zmieniona ze względu na funkcje jaką będzie spełniała po wybudowaniu. W związku z tym, że:

- przedmiotowa droga zarówno przed jak i po wybudowaniu tunelu pełni funkcje drogi zbiorczej, co potwierdza m.in. w swoim oświadczeniu Zastępca Dyrektora Zakładu Komunalnego Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie – Pan Wojciech Ogint,
- w metrykach ulic prowadzonych przez zarządcę drogi przedmiotowe ulice figurują (w okresie w którym wydawano zgodę na obniżenie skrajni jak i w okresie późniejszym, aż do dnia dzisiejszego) jako drogi zbiorcze na całym odcinku.
- Zakład Komunalny Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie nie posiada w swoich zasobach dokumentów z których by wynikało, że klasa tych ulic na jakimkolwiek odcinku jest drogą klasy L (za wyjątkiem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego),

należy uznać, że ciąg ulic Grunwaldzka-Powstańców Warszawy jest drogą klasy Z. Założenie powyższe potwierdza również negatywna opinia z 1999 roku wydana przez Zakład Komunalny Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie w której to wskazano, że przyjęte założenie lokalnego charakteru ulic Grunwaldzkiej i Powstańców Warszawy jest błędne, gdyż zarówno obecnie jak i po budowie tunelu ulice te będą pełniły funkcję zbiorczą. Należy też zgodzić się z argumentacją zawartą w przedmiotowym uzgodnieniu, że ulica Grunwaldzka, leżąca w podstawowym, strategicznym ciągu komunikacyjnym, musi spełniać warunki techniczne gwarantujące swobodny przejazd pojazdów Straży Pożarnej, wysokich autokarów turystycznych oraz pojazdów komunalnych. W tym momencie po realizacji tunelu o wysokości skrajni obniżonej do 3,60 m możliwości te zostały utracone.

Z przytoczonych wyżej przepisów wynika, że udzielenie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych polegającego na obniżeniu skrajni pionowej tunelu leżącego w ciągu drogi klasy Z wymaga uzyskania upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane. W związku z czym Zarząd Miasta podejmując decyzję o obniżeniu skrajni pionowej tunelu do wysokości 3,60 m bez wcześniejszego uzyskania upoważnienia właściwego ministra przekroczył swoje uprawnienia. W konsekwencji tej decyzji podjętej przez Zarząd Miasta projekt tunelu został pozytywnie uzgodniony przez Zakład Komunalny Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie, następnie zostało wydane pozwolenie na budowę tak zaprojektowanego obiektu i ostatecznie wykonano tunel o obniżonej skrajni pionowej do wysokości 3,60 m.

12.6. Naruszenie art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez włączenie budynku mieszkalnego do realizacji w ramach Projektu Zagospodarowanie Centrum Sopotu

Przedstawiając w 2000 roku Studium Przedinwestycyjne NDI S.A. do listy obiektów jakie będą wybudowane w projekcie dołączyło oprócz Domu Zdrojowego, hotelu, centrum handlowego, budynku parkingowego i tunelu również budynek mieszkalny.

NDI S.A., powołując się na to, że podstawą do określenia programu i wielkości Projektu były założenia ustalone i zawarte w dokumentach formalnych (uchwały Rady Miasta, Memorandum Informacyjne) wydanych przez Miasto, samodzielnie rozszerzyło Projekt o budynek mieszkalny, co zostało następnie zaakceptowane przez Zarząd Miasta Sopotu poprzez umieszczenie tego elementu w umowach podpisywanych z NDI S.A. oraz w umowie spółki, pomimo, że budowa budynku mieszkalnego jest projektem czysto komercyjnym nie mieszczącym się w zakresie objętym ideą pierwotnego Projektu.

Jak wyjaśnił w dniu 29 lipca 2008 roku Tomasz Tabeau „Zarząd Miasta Sopotu realizuje uchwały Rady Miasta i mam nadzieję, że nie doszło do sytuacji by Zarząd Miasta Sopotu tę uchwałę (Uchwała z 1997 r.) jakoś zmieniał, uchwała mówi co deweloper miał zbudować, a szczególności załącznik nr 1 do tej uchwały, chodzi o załączoną mapkę. Patrząc na załącznik nr 1 do tej uchwały twierdzę, że to co jest wybudowane w ramach inwestycji nie do końca zgadza się z zakresem inwestycji, który jest określony w załączniku do uchwały

z 1997 r. Na mapce tej nie ma budynku mieszkalnego usytuowanego obecnie na rogu ulicy Morskiej i Królowej Jadwigi w Sopocie, nie wiem jak to się stało, że budynek ten jest realizowany w ramach projektu zagospodarowania centrum Sopotu." W związku z zadaniem pytaniem czy obecność w Projekcie budynku mieszkalnego wpływa korzystnie lub nie na finanse projektu wyjaśnił, że „ z punktu widzenia spółki Centrum Haffnera uważam, że wpływa bardzo korzystnie, jest to najbardziej dochodowa część całego projektu, są to dodatkowe pieniądze dla spółki, zakładaliśmy w 2006 r. że mieszkania w tym budynku zostaną sprzedane po cenie 9.000/m² a w chwili obecnej sprzedaliśmy trzy mieszkania za 18.000/m². Z punktu widzenia Miasta Sopotu ta zwyżka ze sprzedaży mieszkań jest obojętna, bo Miasto i tak zawsze otrzymuje tunel, infrastrukturę oraz lokal w Domu Zdrojowym.”

Zagospodarowanie Centrum Sopotu miało doprowadzić do likwidacji tymczasowej zabudowy na terenie objętym Projektem. Celem Miasta było „ukształtowanie przyszłego wizerunku miasta, zarówno od strony architektoniczno – estetycznej jak również funkcjonalnej”, „...inwestycja powinna obejmować szereg funkcji: hotelową, handlową, gastronomiczną, rozrywkową, kulturalną /galerie sztuki/, kongresową /sala wielofunkcyjna/ oraz towarzyszącej infrastruktury miejskiej /tunel, podziemny parking”. (uzasadnienie do Uchwały Rady Miasta Sopotu z dnia 20 lutego 1997 roku nr XXVII/325/97).

Rada Miasta Sopotu wskazując na warunki jakie deweloper będzie musiał spełnić organizując inwestycję położyła nacisk na zgodność rozwiązań przestrzennych z przyjętymi przez Miasto ustaleniami wynikającymi z konkursu urbanistycznego oraz wskazała na niezbędne elementy inwestycji (załącznik nr 2 do Uchwały Rady Miasta Sopotu z dnia 20 lutego 1997 roku nr XXVII/325/97).

Przywołana uchwała stanowiąca podstawę wszelkich dalszych działań Zarządu Miasta określała jednoznacznie zakres projektu wskazując elementy jakie ma on zawierać. Uchwała określając w załączniku granice terenu na jakim planowana jest inwestycja nie uprawniała Zarządu Miasta w żaden sposób do umieszczania na tym terenie jakichkolwiek nowych elementów.

Strony umowy z dnia 25 marca 1999 roku: Miasto Sopot (reprezentowane przez Jacka Karnowskiego, Cezarego Jakubowskiego oraz Reginę Kaszkur) i NDI SA zawierając pierwszą umowę i powołując się na Uchwałę Rady Miasta Sopotu z dnia 20 lutego 1997 roku nr XXVII/325/97, decyzję Komisji Przetargowej z dnia 15 marca 1999 roku i postanowienie Zarządu Miasta Sopotu z dnia 17 marca 1999 roku wskazały, że współpraca została podjęta w celu realizacji Projektu obejmującego realizację Domu Zdrojowego, hotelu, centrum handlowo-usługowego, parkingu wielopoziomowego i tunelu na warunkach opisanych w przedmiotowej umowie. Kluczowym elementem umowy było przygotowanie studium przedinwestycyjnego, którego przyjęcie warunkowało podjęcie dalszych kroków prawnych dla realizacji Projektu.

W związku z wyrażeniem zgody przez Radę Miasta Sopotu na przystąpienie Miasta do spółki Centrum Haffnera w dniu 28 lutego 2001 roku aktem notarialnym została zawiązana spółka „Centrum Haffnera”. W § 2 pkt. 6 aktu notarialnego zdefiniowano pojęcie Projektu

jako zorganizowanie, sfinansowanie, wybudowanie i zarządzanie Domem Zdrojowym, hotelem, centrum handlowo - usługowym, obiektem parkingowym, obiektem mieszkalnym i tunelem, w szczególności na działkach wchodzących w skład nieruchomości, według opisu i standardu ustalonego w studium przedinwestycyjnym zatwierdzonym przez Miasto w trybie umowy z dnia 25 marca 1999 roku.

Tym samym do projektu został dołączony budynek mieszkalny, co w zdecydowany sposób zmieniło charakter planowanej inwestycji. Rada Miasta w uchwale z 20 lutego 1997 roku określiła teren, na którym planowana była inwestycja (załącznik nr 1 do uchwały) jak również zakres przedmiotowy inwestycji poprzez odesłanie do rozwiązań przestrzennych zgodnych z przyjętymi przez miasto ustaleniami wynikającymi z konkursu urbanistycznego (pkt.6.1 załącznika nr 2 do uchwały).

Przeprowadzony w 1996 roku przez Miasto Sopot konkurs urbanistyczny miał na celu m.in. ustalenie sposobu kształtowania zabudowy na obszarze objętym konkursem (który następnie pokrywał się z obszarem objętym Projektem). W zaleceniach pokonkursowych Sąd konkursowy wskazał Zarządowi Miasta jako wzorzec rozwiązań urbanistycznych w polityce przestrzennej w rejonie objętym konkursem rozwiązania przedstawione w pracy nr 7.

Inne zalecenia dotyczyły poszczególnych elementów Projektu oraz ich rozmieszczenia na terenie Sopotu. Nie ulega wątpliwości, że zalecenia Sądu konkursowego nie były wiążące dla Zarządu Miasta tym niemniej powołanie się na założenia konkursowe przez Radę Miasta w uchwale dotyczącej wyboru dewelopera wskazały kierunek i granice w jakich powinien poruszać się Zarząd Miasta w organizowaniu ładu przestrzennego na terenie objętym inwestycją.

Z wyjaśnień odebranych w dniu 01 sierpnia 2008 roku od Jacka Karnowskiego Prezydenta Miasta Sopotu wynika, że NDI S.A. przedstawiając studium przedinwestycyjne zaproponowało zmianę przeznaczenia budynku parkingowego na parkingowo-biurowy oraz dołączenie do Projektu budynku mieszkalnego. Zdaniem składającego wyjaśnienia powodem była mniejsza niż zaplanowano powierzchnia komercyjna w Domu Zdrojowym oraz wyższe koszty budowy tunelu. „*NDI S.A. przedstawiło symulacje finansowe, mówiące o tym, że koszty budowy Projektu zaczęły wzrastać*”. Według Prezydenta Miasta Sopotu „*jeśli NDI S.A. przy okazji budowy elementów, które miało przekazać Miastu oraz programu użytkowego o charakterze usługowym sobie wygospodarowało 6 mieszkań i jest to zgodne z planem miejscowym to nie widzę w tym nic złego*”.

Z powyższym stanowiskiem nie można się zgodzić, gdyż po zapytaniu co oznaczało zawarte w jego piśmie do Prezesa NDI S.A. z dnia 09 listopada 2000 roku stwierdzenie, że studium przedinwestycyjne zostało wnikliwie przeanalizowane wyjaśnił „*Głównie chodziło o przeanalizowanie architektury, jeżeli chodzi o analizę finansową to nie przypominam sobie, czy Miasto wykonało ją*.” Jacek Karnowski stwierdził ponadto, iż jego zdaniem studium przedinwestycyjne nie zawierało operatów szacunkowych ani wycen poszczególnych elementów projektu lub nieruchomości mających stanowić aport Miasta.

ΛΛ

Również argument o włączeniu budynku mieszkalnego do Projektu w związku z rosnącymi kosztami budowy tunelu należy uznać za niezasadny. Analiza powierzchni użytkowych obiektów przedstawionych w Studium Przedinwestycyjnym przez NDI S.A. jednoznacznie wskazuje, że przyjęte w tym dokumencie powierzchnie użytkowe w sposób zdecydowany przekraczają powierzchnie obiektów przewidziane w Memorandum Informacyjnym. Dotyczy to powierzchni w Centrum Handlowo-Uslugowym, Hotelu, Budynku Parkingowo-Biurowym.

- Dom Zdrojowy – 10.105 m² (w Memorandum przyjęto: 14.747 m²)
- Centrum Handlowo-Uslugowe – 7.480 m² (w Memorandum przyjęto: 6.000 m²)
- Hotel – 6.030 m² (w Memorandum przyjęto: 5.000 m²)
- Budynek parkingowy – 9.750 m² (w Memorandum przyjęto: 7.500 m²)
- Budynek mieszkalny – 1.310 m² (w Memorandum obiekt taki nie istniał)
- Tunel – długość 70 m + 110 m na zjazdu (w Memorandum przyjęto: 240 m)

Niezbędność obiektu mieszkalnego w ramach Projektu dla zachowania jego spójności finansowej dodatkowo poddają w wątpliwość kolejne zmiany projektów budowlanych obiektów mających na celu m.in. znaczne zwiększenie ich powierzchni co nieodłącznie wiązało się również ze zwiększeniem kosztów. Zatem to nie koszty tunelu musiały być przyczyną włączenia budynku do Projektu zwłaszcza, że jak wynika między innymi z wyjaśnień Jacka Karnowskiego analiza finansowa nie została sporządzona. Zmiany powierzchni miały miejsce również po włączeniu budynku mieszkalnego do Projektu i tak np. projekt zamienny Hotelu ze stycznia 2006 roku przewidywał zwiększenie jego powierzchni użytkowej do 8.767,49 m².

Powyższe wskazuje zatem, iż to nie trudności ze sfinansowaniem Projektu były przyczyną włączenia do niego niezwykle zyskownego dla spółki obiektu jakim był budynek mieszkalny. Wskazać natomiast należy, iż bezpośrednim beneficjentem powyższego była spółka Centrum Haffnera sp. z o.o.

Przystępując do wyboru dewelopera Miasto wskazało nie tylko granice terenu, na którym miała zostać posadowiona inwestycja, ale również jej poszczególne elementy. Inne podejście oznaczałoby dowolność umieszczania na terenie objętym inwestycją dodatkowych elementów o jawnie komercyjnym przeznaczeniu. Opis przedsięwzięcia zamieszczony w Memorandum z lipca 1998 roku jasno wskazywał, że Projekt obejmuje wybudowanie kompleksu budynków na które składają się: Dom Zdrojowy, Centrum handlowo-usługowe, hotel, parking nadziemny wielopoziomowy, tunel pod ulicą Grunwaldzką-Powstańców Warszawy. Wskazano na możliwość rozszerzenia planowanej inwestycji o obiekt o charakterze usługowym, kulturalno – widowiskowym bądź innym, który stanowiłby atrakcję dla turystów i mieszkańców Trójmiasta. Wybudowanie w ramach Projektu budynku mieszkalnego w żaden sposób nie mieści się w zakresie inwestycji tam wskazanym, natomiast nie ulega wątpliwości, że obiekt taki stanowił swoistą koncesję na rzecz pozostałych wspólników spółki „Centrum Haffnera” gdyż bezpośrednio przekładał się na finansową

stronę przedsięwzięcia, a przypomnieć należy że miasto po uzyskaniu ekwiwalentu w postaci nakładów na tunel oraz lokalu użytkowego za wniesione do spółki nieruchomości przestawało być współnikiem spółki.

Co do zakresu przedmiotowego Projektu w dniu 30 lipca 2008 roku Reginie Kaszkur zadano pytanie czy jest w stanie wskazać jakiś dokument Miasta określający zakres przedmiotowy Projektu, Regina Kaszkur wyjaśniła: „zakres projektu określają pozwolenia na budowę.” Natomiast na zadane pytanie czy dzięki włączeniu budynku mieszkalnego do Projektu Miasto Sopot zyskało coś dodatkowo w ramach projektu wyjaśniła że: „wartość dodana jest, niekoniecznie jest to wartość w wymiarze finansowym, ta wartość dodana to zlikwidowanie istniejącej zabudowy przeznaczonej do rozbiórki, mieszkańcy otrzymali zamienne lokale, zmienił się wizerunek w tej części Miasta.” Z powyższego wynika, że w związku z powyższą inwestycją rachunek ekonomiczny Miasta nie miał znaczenia decydującego.

Powyższa nieruchomość obejmująca działki nr 31/2 oraz 32/2 została poddana wycenie rzeczoznawcy majątkowego, a celem wyceny było określenie wartości nieruchomości, która będzie wniesiona aportem do spółki przez Gminę Miasto Sopot.

Rzeczoznawca majątkowy Teresa Łacwik dokonując wyceny na dzień 9 stycznia 2006 roku określiła rynkową wartość działek gruntu na 870 000 zł. W opisie terenu wskazała ona że „Jest to bardzo atrakcyjna lokalizacja w Sopocie, ok. 200 m od mola i brzegu Zatoki i ok. 100 m od ul. Boh. Monte Cassino – centrum miasta, które zapewnia dostęp do wszystkich usług”. Dodając do tego fakt, że budynek w żaden sposób nie korelował z funkcjami publicznymi i kulturotwórczymi jakie miały spełniać Dom Zdrojowy bądź Centrum Handlowo – Usługowe powstaje zasadnicze pytanie o cel umieszczenia budowy powyższego obiektu w ramach Projektu.

Przyjęcie przez Zarząd Miasta Studium przedinwestycyjnego w brzmieniu opracowanym przez NDI S.A., a następnie na jego podstawie rekomendowanie Radzie Miasta przystąpienie do spółki, w rażący sposób naruszało zasady prawidłowego gospodarowania mieniem komunalnym. Umieszczenie w projektowanej inwestycji budynku mieszkalnego oznaczało w sposób jednoznaczny zwiększenie komercyjnej wartości całego przedsięwzięcia. Wskazany budynek nie miał żadnego bezpośredniego związku z ideą projektu, natomiast jego obecność w projekcie umożliwiła osiągnięcie przez Spółkę dodatkowego zysku przy braku takowego po stronie Miasta, gdyż w przyjęty przez strony wymiar ekwiwalentu jaki Miasto miało otrzymać w związku z umorzeniem udziałów Miasta pozostał na poziomie ustalonym w przetargu na wybór dewelopera. Włączenie budynku mieszkalnego do Projektu oznaczało zatem szereg negatywnych konsekwencji finansowych dla Miasta Sopotu.

Powyższy grunt sprzedany w ramach przetargu pozwoliłby Miastu na osiągnięcie korzyści w wysokości co najmniej określonej w operacie szacunkowym. Warte podkreślenia jest to, że powyższe działki wraz z pozostałymi składnikami aportu zostały wniesione w 2006 roku, natomiast Miasto do czasu sporządzenia niniejszego protokołu nie uzyskało ekwiwalentu za jego wniesienie. Tym samym zastosowano tu dodatkowo niekorzystną zasadę odroczonej płatności za wniesiony grunt.

12.7. Wydanie decyzji na wycinkę drzew w związku z realizacją inwestycji „Centrum Haffnera” przez Naczelników Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Sopotu z przekroczeniem uprawnień:

W związku z realizacją inwestycji zagospodarowania centrum Sopotu, inwestor, tj. Centrum Haffnera Sp. z o.o. złożył wnioski o wycinkę drzew i krzewów, w odpowiedzi na które Naczelnicy Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Sopotu z upoważnienia Prezydenta Miasta Sopotu wydali decyzje powalające na wycinkę drzew i krzewów. Obszar, na którym dokonano wycinki jest objęty ochroną na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków nr 771 z dnia 12 lutego 1979 roku, w której to objęto ochroną zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Sopotu.

W związku z powyższym, zgodnie z treścią art. 83 ust 2 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880), zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wydaje Wojewódzki Konserwator Zabytków. Sam fakt wpisania nieruchomości do rejestru zabytków, a nie uznanie składnika przyrody, to jest drzewa lub krzewu za zabytek, przesądza o właściwości rzeczowej Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do wydania zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów. Wojewódzki Konserwator Zabytków powinien rozpatrzyć wniosek właściciela nieruchomości zabytkowej, choćby drzewo lub krzew nie przedstawiało żadnych wartości historycznych, artystycznych lub naukowych. Wystarczy, że przedmiot wniosku znajduje się na terenie takiej nieruchomości, wpisanej do rejestru zabytków na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej.

Oświadczenie złożone przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Mariana Kwapińskiego potwierdza również, że to on był organem właściwym do wydania przedmiotowych decyzji pozwalających na wycinkę drzew na obszarze objętym inwestycją budowy Centrum Haffnera. Wnioski takie jednak do Pomorskiego Konserwatora nie wpłynęły i nie wydawał on żadnych decyzji w przedmiotowej sprawie.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że decyzje o wycince drzew wydane przez Naczelników Wydziału Inżynierii i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Sopotu z upoważnienia Prezydenta Miasta Sopotu zostały podjęte z naruszeniem przepisów art. 83 ust 2 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku ustawy o ochronie przyrody.

12.8. Niezgodne z przepisami ustawy Prawo budowlanego i kodeks postępowania administracyjnego działanie Urzędu Miasta Sopotu w sprawie rozbiórki pawilonu handlowego położonego w Sopocie przy ul. Powstańców Warszawy 1-3:

W myśl art. 28 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2006 r. Nr 111, poz. 1118; z późn. zm.) roboty budowlane (przez które należy również rozumieć rozbiórkę obiektu budowlanego – co wynika z art. 3 pkt 7 cytowanej ustawy) można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,

z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w art. 29-31. Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Stosownie do przepisu art. 32 ust. 4 tejże ustawy pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadany prawnie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Natomiast zgodnie z treścią art. 31 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego pozwolenia nie wymaga rozbiórka budynków i budowli - niewpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości. Jednocześnie dyspozycja art. 31 ust. 2 tej ustawy wskazuje, iż rozbiórka obiektów budowlanych, o których mowa powyżej, wymaga uprzedniego zgłoszenia właściwemu organowi, w którym należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania tych robót. W tym przypadku stosuje się odpowiedni art. 30 ust. 5 tejże ustawy, w myśl którego zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych, do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

Przyjmując, iż część ujawnionych w księdze wieczystej współwłaścicieli działki nr 24 nie żyje i nie przeprowadzono postępowań sądowych mających wyznaczyć ich następców prawnych nie można zgodzić się z zawartym w uzasadnieniu decyzji nr UA-II/7373/313/07 z dnia 2 lipca 2007 roku stwierdzeniem o zawiadomieniu wszystkich właścicieli nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu mającego podlegać rozbiórce. Tym samym decyzję tę wydano z naruszeniem art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego w zw. z art. 28 ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Zawiadomienia o wszczęciu postępowania w tej sprawie doręczono bowiem małżonkom [] i [] pomijając pozostałych współwłaścicieli 317/640 części sąsiedniej nieruchomości – działki gruntu nr 24 (tj. []

bądź ich następców prawnych). Powyższe stanowi podstawę do wznowienia postępowania w tej sprawie w myśl art. 145 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.).

Wydanie przez Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Sopotu decyzji nr UA-II/7373/313/07 z dnia 2 lipca 2007 roku z pominięciem udziału w postępowaniu stron – wymienionej wyżej części współwłaścicieli sąsiedniej działki bądź ich następców prawnych doprowadziło bezpośrednio do rozbiórki części pawilonu handlowego położonego na działce nr 25. Niezależnie od faktu nie przeprowadzenia postępowania bez udziału stron, czym naruszono art. 10 § 1 i art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, należy zauważyć, iż przedmiotowy pawilon handlowy wraz z jego częścią położoną na działce 24 stanowił jednak funkcjonalną całość i początkowa rozbiórka jego części (położonej na działce należącej do Gminy Miasta Sopotu) bez wiedzy

i możliwości udziału w postępowaniu administracyjnym wyżej wymienionych współwłaścicieli (bądź ich następców prawnych) pozostałej części budynku była działaniem na szkodę interesu prywatnego.

Odnosząc się do przyjęcia zgłoszenia rozbiórki pozostałej części pawilonu, w świetle wyżej przytoczonych dokumentów znajdujących się w aktach kontroli, stwierdzić należy, iż organ administracji miał wiedzę o tym, iż posadowienie wymienionego budynku w terenie, a co za tym idzie jego odległość od granic działki wyklucza zastosowanie przepisu art. 31 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego. Wyjaśnienia Teresy Ceran, iż zastosowanie miał cytowany przepis Prawa budowlanego, a wewnętrzna granica, na której stał budynek nie jest granicą działki, o której mowa w tymże przepisie, stoją w sprzeczności z ustalonym w toku kontroli stanem faktycznym. W wyniku nie wyrażenia sprzeciwu na zgłoszenie rozbiórki pozostałej części budynku dokonano wyburzenia, bez wydania decyzji administracyjnej w przedmiocie pozwolenia na rozbiórkę, a więc i udziału w postępowaniu wyżej wymienionych współwłaścicieli 317/640 części nieruchomości, budynku o wartości 104.375 zł.

12.9. Wydanie decyzji, w wyniku której rozebrano obiekt budowlany wpisany do rejestru zabytków bez decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków:

W dniu 18 kwietnia 2002 roku Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku rozpoznając wniosek Centrum Haffnera Sp. z o.o. z dnia 29 marca 2002 roku wydał decyzję – zezwolenie numer 162/02 L.dz.PWKZ-5342/49/02/2643 na prowadzenie prac budowlano-konserwatorskich w zespole dawnego Domu Zdrojowego i pawilonie dawnego Kurhaus Cafe (wpisanych do rejestru zabytków decyzją nr 864 z dnia 1 kwietnia 1982 r. –obecny numer decyzji 1002) w ramach realizacji „Centrum Haffnera” w oparciu o projekt budowlany opracowany przez pracownię P.P.iR. „MAT” Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Straganiarskiej 18/19 w Gdańsku.

Na podstawie powyższej decyzji, w dniu 29 października 2002 roku Krzysztof Hueckel, – Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury działając z upoważnienia Prezydenta Miasta Sopotu, wydał decyzję nr UA-III/C/7353/486/02 zatwierdzającą projekt budowlany i wydającą pozwolenie na rozbiórkę istniejących obiektów i budowę budynku Domu Zdrojowego wraz z przyłączami: wodociągowym, kanalizacyjnym, gazowym, elektroenergetycznym, teletechnicznym oraz odprowadzeniem wód deszczowych. W dniu 09 marca 2007 roku Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku po rozpatrzeniu wniosku „Sopot Zdrój” Sp. z o.o. z dnia 2 marca 2007 roku wydał decyzję nr ZN-4151/1458/2007, pozwalającą na prowadzenie prac w wyżej wymienionym zespole wpisanym do rejestru zabytków w oparciu o projekt budowlany zamienny opracowany przez P.P.iR. „MAT” Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Straganiarskiej 18/19 w Gdańsku. Projekt ten zakładał rozbiórkę konstrukcji tzw. Rotundy tj. części środkowej d. III Domu Zdrojowego – aneksu murowanego na planie wielobocznym z przeszklonymi szerokimi oknami

zamkniętego tarasem (wpisanego do rejestru zabytków wyżej wymienioną decyzją nr 864 z dnia 1 kwietnia 1982 roku).

W związku z czynnościami kontrolnymi ustalono, że Anna Wolniarska-Roszak-Zastępca Naczelnika Wydziału Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miasta Sopotu w dniu 10 kwietnia 2007 roku wydała z upoważnienia Prezydenta Miasta Sopotu decyzję nr UA-III/7353/174/07 uchylającą decyzję nr UA-II/C/7353/486/02 z dnia 29 października 2002 roku w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę Domu Zdrojowego wraz z przyłączami w zakresie objętym projektem zamiennym i zatwierdzającą projekt zamienny. Bezpośrednim skutkiem wydania tej decyzji była rozbiórka Rotundy – obiektu wpisanego do rejestru zabytków.

Stosownie do treści art. 39 ust. 1 ustawy Prawo budowlane prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Jednocześnie zgodnie z art. 39 ust. 2 ustawy Prawo budowlane pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydane po uzyskaniu decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków.

Nie można zgodzić się twierdzeniem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku – Mariana Kwapińskiego, iż w przedmiotowej sprawie nie było konieczności wystąpienia o skreślenie relikwów d. III Domu Zdrojowego – tzw. Rotundy z rejestru zabytków, bowiem nastąpi jej pełne odtworzenie. Należy zauważyć, iż przeprowadzenie pełnej rekonstrukcji oznacza utracenie przez budynek wartości zabytkowej na skutek całkowitego zniszczenia. Wówczas dla jego dalszego istnienia konieczne jest wzniesienie go na nowo, przy użyciu nowych materiałów i z reguły przy zastosowaniu nowych technologii. Odtworzony w ten sposób budynek nie będzie jednak zabytkiem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568; z późn. zm.), ponieważ nie zostanie zachowana jego dawna substancja materialna (por. wyrok NSA z dnia 22 marca 1995 roku, sygn. akt I SA 87/94). Tym samym ewentualna późniejsza rekonstrukcja formy architektonicznej Rotundy nie usprawiedliwia wydania decyzji pozwalającej na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków bez uzyskania uprzedniej zgody organu wymienionego w art. 39 ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

W świetle obowiązującego w dniu wydania wymienionej decyzji z dnia 10 kwietnia 2007 roku stanu prawnego warunkiem koniecznym dla wydania decyzji zatwierdzającej projekt budowlany przewidujący rozbiórkę obiektu zabytkowego było wcześniejsze spełnienie przez wnioskodawcę tj. „Sopot Zdrój” Sp. z o.o. warunku wskazanego w art. 39 ust. 2 Ustawy Prawo budowlane, czyli uzyskanie decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i ochrony

dziedzictwa narodowego o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków. Pomimo, iż wniosek „Sopot Zdrój” Sp. z o.o. takiej decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków nie zawierał, Anna Wolniarska-Roszak wydała niezgodnie z prawem decyzję umożliwiającą rozbiórkę zabytkowej Rotundy w Sopocie.

12.10. Niedopełnienie obowiązku wynikającego z art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami:

Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numer 864 z dn. 01 kwietnia 1982 roku do rejestru zabytków województwa gdańskiego wpisano moło spacerowe wraz z założeniem Skweru Kuracyjnego (dawnego Domu Zdrojowego) z reliktnami dawnego III Domu Zdrojowego w Sopocie. Obecnie wskazane powyżej elementy wpisane są do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 1002.

Gmina Miasta Sopotu w dniu 09 maja 2006 roku aktem notarialnym rep. A nr 10001/2006 wniosła prawo własności nieruchomości położonych w Sopocie na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. Na nieruchomości przeznaczonej pod budowę Domu Zdrojowego - działka oznaczona nr 3/18 o powierzchni 3.762 m² znajdowały się obiekty, które zostały wpisane do rejestru zabytków wskazaną powyżej decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 01 kwietnia 1982 roku.

Zgodnie z dyspozycją art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) *sprzedaż, zamiana, darowizna, oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.*

W toku kontroli ustalono, że Gmina Miasta Sopotu nie dopełniła powyższego obowiązku i część nieruchomości miejskich, na których realizowany jest Projekt Zagospodarowania Centrum Sopotu została wniesiona aportem do spółki „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. z pominięciem przepisów prawa powszechnie obowiązującego, tj. bez wymaganego w tym przypadku pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

12.11. Poniesienie kosztów przez Gminę Miasta Sopotu na realizację infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz deszczowej, której przebudowa była związana z realizacją Projektu Zabudowy Centrum Sopotu, pomimo iż w założeniu Miasto miało ponieść tylko część tych kosztów, a ponadto miało możliwość przeniesienia tych kosztów w całości na inwestora.

Zadania własne gminy wynikające z art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym obejmują m.in. sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania

i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

Zgodnie z przepisami art. 19 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001 r. Nr 72 poz. 74) Rada Gminy przyjmuje Regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków, po dokonaniu analizy projektów regulaminów dostarczania wody i odprowadzania ścieków opracowanych przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne. Regulamin jest aktem prawa miejscowego. Regulamin powinien określać prawa i obowiązki przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego oraz odbiorców usług, w tym m.in. warunki przyłączania do sieci.

Z kolei w zatwierdzonym uchwałą Nr XXXV/578/2002 Rady Miasta Sopotu z dnia 4 października 2002 roku „Regulaminie usług z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych świadczonych na terenie Gminy Miasta Sopotu” określono w § 17, że budowa sieci i urządzeń wodociągowych, w tym także urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej dla nowopowstałych osiedli mieszkaniowych, obiektów mieszkalnych, obiektów usługowych, instytucji i osób prywatnych winna być realizowana przez ich inwestorów na podstawie zatwierdzonej przez Miasto dokumentacji technicznej (uzgodnionej odpowiednio przez ZW-K i Eksploatora).

Z zebranych w trakcie kontroli dokumentów (treść pisma Zakładu Komunalnego Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie nr ZWK/7020/03/2002/ES/CS/9 z dnia 08 stycznia 2002 roku) wynika, że: „modernizacja sieci wynikająca z potrzeb inwestora, tj. NDI winna być wykonywana przez tego inwestora, gdyż na dzień dzisiejszy Gmina nie ma potrzeb modernizacji sieci wod-kan w tym rejonie.”

Z treści tego pisma wynika również, że Zakład Komunalny Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie „nigdy by nie wydał warunków technicznych na przyłączenia projektowanych obiektów Centrum Sopotu do sieci infrastruktury miejskiej”, gdyż zawsze stał na stanowisku, że „warunkiem rozbudowy dolnej części miasta jest przebudowa istniejącego kolektora deszczowego i uporządkowanie istniejących stosunków gruntowo-wodnych dolnego tarasu miasta.”

Zgodnie z postanowieniami obowiązującego w okresie uzgadniania warunków podłączenia do sieci oraz podpisania umowy partycypacyjnej Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków to inwestor musi ponieść koszty budowy lub modernizacji sieci wod-kan w przypadku kiedy realizowane są nowe obiekty, do których trzeba doprowadzić infrastrukturę wod-kan lub w przypadku kiedy w wyniku inwestycji wystąpi potrzeba przebudowy istniejącej sieci, a modernizacja ta nie jest zaplanowana przez Miasto.

Z treści pisma nr ZWK/7020/03/2002/ES/CS/9 z dnia 08 stycznia 2002 roku skierowanego przez Zakład Wodno-Kanalizacyjny do Wydziału Strategii Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Sopotu wynika natomiast, że Miasto nie planowało przedmiotowych inwestycji, gdyż nie było takiej potrzeby.

W związku z powyższym podpisanie Umowy partycypacyjnej, a w konsekwencji poniesienie kosztów na realizację części inwestycji wod-kan i kanalizacji deszczowej było działaniem niezgodnym z przyjętym Regulaminem, gdyż przebudowę infrastruktury wod-kan i deszczowej musiałby zrealizować inwestor. W związku z powyższym Miasto nie było zobowiązane ponosić koszty tej inwestycji.

Ponadto w konsekwencji zawarcia umowy współników, w której zapisano, że na Miasto zostaną przeniesione nakłady m.in. na budowę tunelu i infrastruktury, (gdzie infrastruktura zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi w dniu 29 sierpnia 2008 roku przez Zastępcę Naczelnika Wydziału Strategii Rozwoju Miasta ma być infrastrukturą realizowaną przez Spółkę Centrum Haffnera w ramach umowy partycypacyjnej, co również potwierdza oświadczenie złożone w dniu 1 września 2008 roku przez Prezesa Zarządu Centrum Haffnera Sp. z o.o.), wynika, że w rzeczywistości Gmina Miasta Sopotu ponosi koszty budowy infrastruktury w 100%, gdyż Miasto zobowiązało się w umowie współników do nabycia nakładów poniesionych przez Centrum Haffnera na budowę lokalu, tunelu oraz infrastruktury za określoną cenę w kwocie 7.500.000 zł.

Z powyższego wynika, że działania i negocjacje prowadzone w 2002 roku zmierzające do podziału kosztów budowy infrastruktury były działaniami nieskutecznymi, gdyż Miasto ostatecznie sfinansuje w całości przedmiotowe przedsięwzięcie. Część zadania realizowana jest przez Miasto we własnym zakresie, a w pozostałej części Miasto z kolei pokryje koszty realizacji w momencie umorzenia swoich udziałów w spółce - nabywa nakłady na tunel i infrastrukturę, a wierzytelność z tego tytułu zostanie potrącona z wynagrodzenia Miasta z tytułu umarzanych udziałów.

Doprowadzenie przez Zarząd Miasta, poprzez zawarcie umowy partycypacyjnej, do sytuacji w której Miasto poniesie koszty całej inwestycji, pomimo iż w obowiązującym Regulaminie usług z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych świadczonych na terenie Gminy Miasta Sopotu zawarto zapis, że „w przypadku konieczności modernizacji sieci miejskich nie planowanych przez Miasto, a wynikających z potrzeb realizacji danej inwestycji, koszty tej modernizacji pokrywa Inwestor ubiegający się o przyłączenie do sieci miejskiej” jest działaniem Zarządu Miasta Sopotu na szkodę interesu Gminy Miasta Sopotu.

Można mieć również zastrzeżenia do przyjętej wysokości oszacowanych nakładów na prace wymienione w umowie partycypacyjnej, a tym samym nabyciem przez Miasto nakładów poniesionych przez Centrum Haffnera w zawyżonej kwocie. Z tabeli załączonej do pisma nr WI/Rch/4225/02 z 10 października 2002 roku skierowanego przez NDI S.A. do Cezarego Jakubowskiego wynika szczegółowy podział rzeczowo-finanowy przebudowy i modernizacji sieci zewnętrznych. Z danych zawartych w tabeli wynika m.in. że koszty wykonania przez Miasto infrastruktury wod-kan. (pkt. 1.1-1.5, 1.9) zostały oszacowane na kwotę 6.047.267 zł.

Miasto Sopot zleciło realizację tego zadania miejskiej spółce AQUA-Sopot, która w drodze przetargu wybrała wykonawcę, z którym zawarto umowę na realizację przedmiotowej infrastruktury obejmującej wskazany zakres. W zawartej umowie określono

łącznie wynagrodzenie w wysokości 3.659.586,05 zł, tj. kwotę o 2.387.680,95 zł niższą (ok. 40%) od kosztów oszacowanych przez NDI S.A.

Ponadto wskazać należy, że Gmina Miasta Sopotu wraz ze spółką AQUA-Sopot w związku z realizacją infrastruktury poniosła dodatkowe koszty w wysokości 626.256,50 zł brutto związane z zabezpieczeniem fundamentów budynków znajdujących się w sąsiedztwie Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu, z czego Gmina wydatkowała 289.439,68 zł brutto, a AQUA-Sopot 336 816,82 zł brutto. Zgodnie z uzgodnieniami z dnia 23 sierpnia 2002 roku to NDI S.A. zobowiązało się do pokrycia wszystkich kosztów związanych z realizacją tego zadania. W 2002 roku podpisano ponadto porozumienie, które zdaniem Miasta miało potwierdzić powyższe uzgodnienia i nałożyć na inwestora obowiązek poniesienia tych kosztów.

Ostatecznie Miasto razem ze spółką AQUA-Sopot poniosło koszty na wzmocnienia fundamentów budynków znajdujących się z sąsiedztwie Projektu w kwocie 626.256,50 zł brutto, gdyż zarówno „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. jak i NDI S.A. stwierdziły, że zawarte porozumienie z 2002 roku nie nakłada na nich obowiązku wykonania tych prac w części związanej z modernizacją infrastruktury na rzecz Projektu, którą wykonało Miasto. Pomimo, iż Wiceprezydent Miasta Sopotu wyjaśnił, że „Miasto stoi na stanowisku, iż NDI S.A. jest zgodnie z umową z 2002 r. podmiotem zobowiązanym do poniesienia kosztów prac wzmocnieniowych budynków znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy Centrum Sopotu i zgodnie z powyższym wystąpi do sądu z powództwem Cywilnym o zapłatę”, to do dnia zakończenia kontroli prowadzonej przez CBA zwrot kosztów nie nastąpił, a wynik rozstrzygnięcia sądowego jest niepewny. Stwarza to zagrożenie, iż Miasto jednak nie odzyska poniesionych kosztów związanych z wzmocnieniem fundamentów budynków.

12.12. Nabycie Projektu Placu Przyjaciół Sopotu z naruszeniem przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych oraz skompensowanie wierzytelności niezgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych:

W dniu 12 lipca 2006 roku zawarto porozumienie pomiędzy „Centrum Haffnera” Sp. z o.o. a Gminą Miasta Sopotu, w którym to Strony ustaliły, m.in. że:

- na mocy odrębnej umowy przenieść na rzecz Miasta prawo własności oraz prawa majątkowe do projektu budowlanego Placu Przyjaciół Sopoty w zamian za zapłatę ceny netto w kwocie 120.000 zł,
- zapłata ceny netto z tytułu przeniesienia prawa własności oraz autorskich praw majątkowych do projektu budowlanego Placu Przyjaciół Sopotu nastąpi w drodze kompensaty wierzytelności Centrum Haffnera z wierzytelnością Miasta wynikającą z poniesionych kosztów z zapewnienia najemcom w budynkach przeznaczonych do rozbiórki innych lokali mieszkalnych z własnego zasobu mieszkaniowego. Podatek VAT z tytułu umowy sprzedaży zapłaci Miasto.

Z powyższych zapisów wynika, iż Miasto nabędzie projekt Placu Przyjaciół Sopotu za kwotę 120.000 zł + VAT. Tymczasem, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z umowy partycypacyjnej, koszty wykonania Projektu Przyjaciół Sopotu były wskazane jako koszty do poniesienia przez spółkę Centrum Haffnera w ramach realizacji Projektu Zagospodarowania Centrum Sopotu.

Biorąc pod uwagę istotę zawarcia umowy partycypacyjnej i wynikający z niej podział zadań do wykonania, a tym samym podział kosztów pomiędzy Miasto, a spółkę Centrum Haffnera – Miasto nie powinno ponosić kosztów wykonania przedmiotowego projektu, gdyż na podstawie postanowień umowy partycypacyjnej miała to być część projektu sfinansowana przez Centrum Haffnera w ramach realizacji Projektu.

Ponadto stwierdzić należy, że porozumienie, na podstawie którego Miasto nabywa Projekt za określoną cenę, stanowi umowę odpłatną w rozumieniu ustawy Prawo Zamówień Publicznych, w związku z czym skoro przedmiot zamówienia nie znajduje się w katalogu przedmiotów zwolnionych ze stosowania ustawy określonych w art. 4 pkt. 3 ustawy Prawo Zamówień Publicznych - przedmiotowe porozumienie zawarto z ominięciem przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych. Miasto nabywając przedmiotowy projekt co prawda nie wydatkuje środków z budżetu (w związku z zawarciem w porozumieniu zapisu, że zapłata ceny netto z tytułu przeniesienia prawa własności oraz autorskich praw majątkowych do projektu budowlanego Placu Przyjaciół Sopotu nastąpi w drodze kompensaty wierzytelności Centrum Haffnera z wierzytelnością Miasta wynikającą z poniesionych kosztów z zapewnienia najemcom w budynkach przeznaczonych do rozbiórki innych lokali mieszkalnych z własnego zasobu mieszkaniowego), jednak przyjęcie takiego rozliczenia stanowi naruszenie przepisu art. 20 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, w którym określono, że jednostkami budżetowymi są takie jednostki organizacyjne sektora finansów publicznych, które pokrywają swoje wydatki bezpośrednio z budżetu, a pobrane dochody odprowadzają na rachunek odpowiednio dochodów budżetu państwa albo budżetu jednostki samorządu terytorialnego.

Z przepisu tego wynika zakaz pokrywania wydatków z pominięciem budżetu oraz nie odprowadzania do budżetu należnych dochodów. W związku z powyższym należny dochód Miasta (a takim jest zwrot kosztów związanych z przekazaniem z zasobu 4 lokali) należało odprowadzić do budżetu, a ewentualne wydatki na Projekt pokryć również z budżetu z zastosowaniem przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

Ponadto zawarcie porozumienia z dnia 12 lipca 2006 roku, na podstawie którego Gmina Miasta Sopotu poniesie koszty sporządzenia projektu Placu Przyjaciół Sopotu – jest działaniem na szkodę Miasta, gdyż na podstawie umowy partycypacyjnej miała to być część projektu sfinansowana przez Centrum Haffnera w ramach realizacji Projektu.

12.13. Nieprawidłowości związane z zaciągnięciem zobowiązania i wydatkowaniem środków na zapłatę wynagrodzenia z tytułu wykonanej usługi – wyceny nieruchomości przeprowadzonej w dniu 19 kwietnia 2006 roku przez rzeczoznawcę majątkowego –Jadwigę Iwaszkiewicz:

W myśl przepisu art. 46 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym jeżeli czynność prawna może spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych, do jej skuteczności potrzebna jest kontrasygnata skarbnika gminy (głównego księgowego budżetu) lub osoby przez niego upoważnionej. Skoro udzielenie kontrasygnaty polega na złożeniu podpisu (wraz z odciskiem pieczętki i datą) przez osobę wskazaną w wyżej cytowanym art. 46 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym, to należy przyjąć, iż czynność prawna mogąca spowodować powstanie zobowiązania pieniężnego wymaga bezwzględnego zachowania formy pisemnej. Kontrasygnata udzielana przez skarbnika gminy stanowi warunek prawny, od którego istnienia ustawa uzależnia powstanie skutku prawnego w postaci skuteczności oświadczenia woli gminy.

Naczelnik Wydziału Strategii Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Sopotu Regina Kaszkur zlecając rzeczoznawcy majątkowemu – Jadwidze Iwaszkiewicz wykonanie dla Gminy wyceny nieruchomości mających stanowić wkład niepieniężny Miasta Sopotu do Centrum Haffnera Sp. z o.o. dokonała czynności prawnej, która w przypadku przyjęcia zlecenia przez zleceniobiorcę (co miało miejsce w przedmiotowej sprawie) spowodowała powstanie po stronie Gminy Miasta Sopotu zobowiązania do spełnienia świadczenia pieniężnego. W toku czynności kontrolnych ustalono w sposób bezsporny, iż Regina Kaszkur dokonując powyższej czynności prawnej nie zachowała formy pisemnej, co w konsekwencji spowodowało brak kontrasygnaty skarbnika gminy bądź osoby przez niego upoważnionej i tym samym naruszenie przepisu art. 46 ust.3 ustawy o samorządzie gminnym. Na niezgodny z prawem sposób dokonania zlecenia przez Reginę Kaszkur wskazuje również treść wyjaśnień złożonych przez Cezarego Jakubowskiego oraz Pawła Orłowskiego.

Ponadto nie zażądanie od zleceniobiorcy wystawienia faktury VAT do dnia 26 kwietnia 2006 roku tj. w terminie przewidzianym w rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 maja 2005 roku w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, zaliczkowego zwrotu podatku, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 95, poz. 798; z późn. zm.) skutkowało niemożnością zapłaty wynagrodzenia. Dopiero w wyniku podjętych przez funkcjonariuszy CBA czynności kontrolnych Jadwiga Iwaszkiewicz wystawiła fakturę VAT za przedmiotową wycenę (faktura VAT nr 52/2008 z dnia 24 lipca 2008 roku). Faktura ta opiewa na kwotę 8.800 zł (netto) i została zapłacona w dniu 28 lipca 2008 roku Jak oświadczyła Jadwiga Iwaszkiewicz gdyby faktura została wystawiona w terminie przewidzianym przepisami prawa wartość wykonanej usługi opiewała by na kwotę około 3.500 zł (netto). Tak więc w wyniku powyższego działania zleceniodawca zapłacił za wykonaną usługę cenę wyższą niż początkowo zakładana.