

Szczecin 09-09-2011r.

Szanowni państwo radni Miasta Szczecina VI kadencji,  
Zwracam się do państwa o zainteresowanie i pomoc w sprawie dotyczącej osiedla Osów-  
Morena w Szczecinie ul. Chorzowska / ul. Obłoków.

Sprawa dotyczy podejrzenia możliwości korupcyjnych i niezgodnych z prawem działań  
powiązanych z procesem przygotowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Osów-Andersena w Szczecinie, uchwała Nr XXII/571/08 Rady Miasta  
Szczecin z dnia 19 maja 2008, Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 17 czerwca 2008r. nr 58, poz.  
1331, a także wcześniejszych kontaktów na linii Miasto Szczecin - Status Dom Sp. z o.o. w  
Szczecinie.

Zwracaliśmy się pisemnie o pomoc i zainteresowanie do władz Miasta (Prezydent i jego  
zastępcy, Przewodniczący Rady Miasta, Komisja Budownictwa i Mieszkalnictwa,  
poszczególni Radni).

Odbyły się spotkania mieszkańców osiedla z KBiM, z Zastępcą prezydenta panem  
Aleksandrem Buwelskim i panem Bogdanem Jaroszewiczem w szerszym gronie.

W wyniku spotkania pod koniec maja 2011 z panem prezydentem Aleksandrem Bulewskim,  
po przedstawieniu naszych wątpliwości co do prawidłowości i podejrzeniu możliwości  
działań o charakterze korupcyjnym przy tworzeniu planu Osów □ Andersena pan  
prezydent powiadomił nas 31 maja 2011 o zleceniu pilnego przeprowadzenia kontroli przez  
Wydział Kontroli i Audytu Wewnętrznego UMS.

Do dziś nie wiadomo czy kontrola nawet się rozpoczęła. A sprawa dotyczy także między  
innymi podejrzenia niegospodarności ze strony Urzędu Miasta Szczecin w sprawach  
gospodarki gruntami na cele budownictwa mieszkaniowego na Osowie-Morena.

Składaliśmy też do Miasta wniosek o zmianę planu Osów-Andersena (06 maja 2011) oraz  
wniosek o usunięcie stanu niezgodnego z prawem polegającego na uchwaleniu planu Osów-  
Andersena ( 22 kwietnia 2011), wniosek ten jest obecnie rozpatrywany przez Wojewódzki  
Sad Administracyjny w Szczecinie.

Jeśli jesteście państwo zainteresowani problemem Miasto-Prawo-Osów prosimy o kontakt.  
Możemy szerzej rozwinąć tematykę problemu.

Jeszcze raz prosimy o pomoc i pochylenie się nad naszą sprawą.

Prosimy o interpelację na sesji Rady miasta w sprawie naszego wniosku o zmianę planu  
Osów □ Andersena.

W załączeniu przesyłam część materiałów, jakie były już przekazane do różnych działów i  
wydziałów i urzędników Urzędu Miasta Szczecin.

Pozdrowienia Ryszard Klimczewski

Szczecin, Osów □ Morena

D 5.6 Zamiana gruntów ze stratą dla gminy Miasto Szczecin, możliwość działań korupcyjnych przy wycenie wartości gruntów

Podejrzanie możliwości popełnienia przestępstwa niegospodarności w sprawie prowadzenia przez Zarząd Miasta Szczecin gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie dotyczącym Umowy zamiany niezabudowanych nieruchomości stanowiących działki gruntu nr 5/1 i 5/3 obręb 2020 Szczecin Pogodno na nieruchomości stanowiące działki gruntu nr 4/92 i 4/3 obręb 2020 Szczecin Pogodno.

Dowody:

- 1) - Decyzja Prezydenta Miasta Szczecina BGM/I/Mł/7415/II/300/2000 z dnia 30.11.2000 r.,
- 2) - Uchwała Nr 948/01 Zarządu Miasta Szczecina z dnia 11.09.2001 r. wraz z uzasadnieniem,
- 3) - Uchwała Nr 1664/01 Zarządu Miasta Szczecina z dnia 11.12. 2001r.,
- 4) - Akt Notarialny Repertorium A numer 598/2002 z dnia 17.01.2002 r. zawarty przed notariuszem Mariuszem Chmielewskim w Szczecinie,
- 5) - Akt Notarialny Repertorium A numer 8057/2002 z dnia 23.07.2002 r. zawarty przed notariuszem Mariuszem Chmielewskim w Szczecinie,
- 6) - Decyzja BGM/I/IF/7415/II/96/2003 z dnia 02.07.2003 r.,
- 7) - Postanowienie Sądu Rejonowego w Szczecinie Wydział III Cywilny, z dnia 10 marca 2005, sygn. III Ns 3601/02.

.....  
Mechanizm:

1. Zarząd Miasta uchwała przeniesienie własności działki nr 5/1 i 5/3 na rzecz Jerzego Szarżanowicza i „Status” Sp. z o.o. w zamian za działki nr 4/3 (własność Jerzy Szarżanowicz) i działki nr 4/92 (współwłasność: Jerzy Szarżanowicz 505/1000 i „Status” Sp. z o.o. 495/1000)
2. Zarząd Miasta zmienia uchwałę przez co uchwała przeniesienie własności działki nr 5/1 i 5/3 wyłącznie na Jerzego Szarżanowicza.
3. Umową Zamiany Miasto pozyskuje działki nr 4/3 i 4/92. Jerzy Szarżanowicz zostaje właścicielem całości działek 5/1 i 5/3 oddając do Miasta całość działki nr 4/3 i 505/1000 udziału w działce nr 4/92. „Status” Sp. z o.o. oddaje do Miasta 495/1000 udziału w działce nr 4/92 nie uzyskując nic w zamian.
4. Umową sprzedaży i Umową przeniesienia Jerzy Szarżanowicz przenosi na rzecz „Status” Sp. z o.o. własność m.in. całości działki nr 5/1. Działka nr 5/1 trafia w końcu do „Status” Sp. z o.o. ale jako wkład Jerzego Szarżanowicza w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki a nie w wyniku zamiany gruntów z gminą Miasto Szczecin.

.....  
W dniu 17.01.2002 r. Gmina Miasto Szczecin przeniosła na rzecz Jerzego Szarżanowicza własność działki gruntu numer 5/1 o powierzchni 5789 m kw. przeznaczony na cele inwestycyjne i działki gruntu numer 5/3 o powierzchni 1382 m kw. przeznaczony na cele inwestycyjne w ramach odszkodowania za przejęta z mocy prawa działkę nr 4/92 z obręb 20 Pogodno o powierzchni 2550 m kw. stanowiącej własność Jerzego Szarżanowicza przeznaczony na cele komunikacji i zamiany na działkę nr 4/3 o powierzchni 1046 m kw. stanowiącej własność Jerzego Szarżanowicza przeznaczony na cele komunikacji.

Według wyceny biegłego wartości gruntów przejętego i zamiennych wyniosły odpowiednio:

1. Grunt przejęty przez Gminę miasto Szczecin i zaproponowany do zamiany:
- a) dz. 4/92      240 000 zł (za 2550 m kw. działki przeznaczonej na cele komunikacji)
  - b) dz. 4/3        69 300 zł (za 1046 m kw. działki przeznaczonej na cele komunikacji)
- Ogółem:            309 300 zł

2. Grunt przekazany, jako odszkodowanie i jako grunt zamienny na rzecz Jerzego Szarżanowicza:
- a) dz. 5/1        301 300 zł (za 5789 m kw. działki przeznaczonej na cele inwestycyjne)
  - b) dz. 5/3        72 000 zł (za 1382 m kw. działki przeznaczonej na cele inwestycyjne)
- Ogółem:            373 300 zł

Ceny działek wyżej opisanych ustalono w wysokości podanej w Uchwale Nr 948/01 Zarządu Miasta Szczecina z dnia 11.09.2001 r. w sprawie przekazania na własność Jerzego Szarżanowicza i Spółki z o.o. „Status” w Szczecinie, zmienionej Uchwałą Nr 1664/01 Zarządu Miasta Szczecina z dnia 11.12.2001 r. W wyniku zmiany gmina Miasto Szczecin przekazała w/w nieruchomości gruntowe na wyłączną własność Jerzego Szarżanowicza.

Wg zapisów Umowy Zamiany akt notarialny Repertorium A numer 598/2002 z dnia 17.01.2002 r. z tytułu różnicy wartości zamienianych przedmiotów umowy Jerzy Szarżanowicz wpłacił na konto Urzędu Miasta Szczecina tytułem dopłaty kwotę 64 000 zł. Wydawałoby się więc, że gmina Miasto Szczecin na tej zamianie uzyskała przychód.

Wątpliwości budzi sposób wyceny wartości działek gruntu przejmowanych przez Gminę Miasto Szczecin, w porównaniu do wyceny wartości działek gruntu przekazanych przez gminę Miasto Szczecin na rzecz Jerzego Szarżanowicza.

Działki gruntu będące własnością gminy Miasto Szczecin przeznaczone w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina pod budownictwo wyceniono za 1m kw. niemal dwa razy taniej niż działki przejęte przez gminę Miasto Szczecin od Jerzego Szarżanowicza z przeznaczeniem na cele komunikacyjne.

Cena jednego metra kwadratowego odpowiednio wyniosła:

1. Grunt przejęty przez Gminę miasto Szczecin od Jerzego Szarżanowicza:
- a) dz. 4/92      94,18 zł /m kw. (Działka przeznaczona na cele komunikacji).
  - b) dz. 4/3        66,25 zł /m kw. (Działka przeznaczona na cele komunikacji).
2. Grunt przekazany przez Gminę Miasto Szczecin jako odszkodowanie i jako grunt zamienny na rzecz Jerzego Szarżanowicza:
- a) dz. 5/1        52,05 zł/m kw. (Działka przeznaczona na cele budownictwa).
  - b) dz. 5/3        52,10 zł/m kw. (Działka przeznaczona na cele budownictwa).

Niegospodarność w zakresie w/w umowy zamiany naszym zdaniem polega na tym, że Gmina Miasto Szczecin zamieniła 7171 m kw. terenów budowlanych po średniej cenie 52,1 zł/m kw. na 3596 m kw. działek na cele komunikacyjne po średniej cenie 86 zł/m kw. Innymi słowy: Gmina w zamian za dwa razy większą powierzchnię gruntów przeznaczonych pod cele budownictwa otrzymała dwa razy mniejszą powierzchnię gruntów przeznaczonych pod cele komunikacyjne po cenie dwa razy wyższej.

W tym miejscu podkreślić należy, że już samo doświadczenie życiowe wskazuje na to, że co do zasady działki gruntu przeznaczone na cele budowlane winny posiadać wyższą cenę za m kw. niż sąsiadujące z nimi działki przeznaczone na cele komunikacyjne. W sytuacji jednak takiej, dopłata, którą uiścić musiałby Pan Jerzy Szarżanowicz na rzecz Gminy Miasto Szczecin z tytułu zamiany musiałaby być siłą rzeczy wyższa.

Dla przykładu:

przy przyjęciu, że średnia cena za m kw. działek budowlanych otrzymanych w wyniku zamiany przez Jerzego Szarżanowicza wynosiła co najmniej tyle, co średnia cena za m kw. działek przejętych przez Gminę Miasto Szczecin od Jerzego Szarżanowicza, tj. 86 zł/m kw. to otrzymamy:

1. Grunt przejęty na cele komunikacji przez Gminę miasto Szczecin od Jerzego Szarżanowicza:

a) dz. 4/92      2550 m kw. x 94,18 zł = 240 000 zł

b) dz. 4/3      1046 m kw. x 66,25 zł = 69 300 zł

Ogółem:      3596 m kw. x 86,01 zł = 309 300 zł

2. Grunt przekazany jako odszkodowanie i jako grunt zamienny na rzecz Jerzego Szarżanowicza:

a) dz. 5/1      5789 m kw. x 86,01 zł = 497912 zł

b) dz. 5/3      1382 m kw. x 86,01 zł = 118866 zł

Ogółem:      7171 m kw. x 86,01 zł = 616778 zł

Z tytułu różnicy wartości zamienianych przedmiotów umowy Jerzy Szarżanowicz powinien więc w takim wypadku wpłacić na konto Urzędu Miasta Szczecina tytułem dopłaty kwotę 307 478 zł zamiast kwoty 64 000 zł.

.....  
Dla porównania, gdy rok później decyzją Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 2 lipca 2003 nr BGM/I/IF/7415/II/96/2003 na własność Gminy Miasta Szczecin od osób fizycznych przejęto na cele komunikacji działkę gruntu nr 3/4 obręb 20 Pogodno o powierzchni 1504 m kw. i działkę gruntu nr 3/5 obręb 20 Pogodno o powierzchni 2299 m kw. łącznie 3803 m kw., wierzytelność w stosunku do gminy Miasta Szczecina z tytułu przejęcia w/w działek gruntu wyniosła 141 865 zł, (patrz, postanowienie Sądu Rejonowego w Szczecinie Wydział III Cywilny, dnia 10 marca 2005, sygn. III Ns 3601/02). Dało to średnią cenę 37,31 zł/m kw.

Co ważne, działka gruntu nr 3/5 jest naturalnym przedłużeniem działki gruntu nr 4/3, a działka gruntu nr 3/4 jest naturalnym przedłużeniem działki gruntu nr 4/92 (w załączeniu orientacyjna mapka ewidencyjna gruntów z zaznaczonymi działkami 4/3 i 3/5, oraz 4/92 i 3/4, oraz 5/1 i 5/3).

Widać rażące rozbieżności w wartości 1 m kw. działek gruntu 4/3 i 3/5 oraz 4/92 i 3/4 o tym samym przeznaczeniu (na cele komunikacyjne) i położonych w tej samej lokalizacji. Różnica tkwi jedynie w osobie byłego właściciela nieruchomości.

W tym świetle zastanawiającym jest, dlaczego wycena 1 m kw. sąsiadujących ze sobą bezpośrednio działek przejmowanych przez Gminę Miasto Szczecin na potrzeby komunikacji od osób fizycznych różni się tak bardzo (86,01 zł a 37,31 zł) w zależności od tego, kto był osobą, która zbywała własność tych działek.

Wspomnieć również należy, że w tym czasie na obszarze podzielonej działki gruntu nr 4/2 (własność Jerzy Szarżanowicz w udziale do 505/1000 i „Status” Sp. z o.o. w udziale 495/1000), przyległym do działek 5/1 i 5/3 trwała realizacja budownictwa mieszkaniowego m.in. 26 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na podstawie decyzji nr 2280/2000 z dnia 30.10.2000 r. WAB.IV.KH.73531/58529/13883/2000 przez „Status” Sp. z o.o., której Prezesem Zarządu był Jerzy Szarżanowicz.

Dziwi więc fakt, iż działki budowlane na ternie gdzie w tym czasie intensywnie budowano domy („Status”) gmina Miasto Szczecin wyceniła niemal dwukrotnie taniej niż działki przeznaczone na drogę („ślepa”) obsługującą do dziś dnia tylko i wyłącznie osiedle Morena budowane przez „Status”.

Co także istotne, przejęta przez gminę Miasto Szczecin działka nr 4/92 z przeznaczeniem na cele komunikacyjne do dzisiejszego dnia nie uzyskała kategorii drogi publicznej i nie jest w urzędzona. Z kolei, działki nr 5/1 i 5/3 przekazane przez gminę Miasto Szczecin są w pełni zabudowane.

.....

Pół roku później aktem Notarialnym Repertorium A numer 8057/2002 z dnia 23.07.2002 r. Jerzy Szarżanowicz przenosi na rzecz „Status” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie własność m.in. działki gruntu nr 5/1, którą nabył wcześniej na swoją wyłączną własność w wyniku zmiany Uchwały Nr 948/01 Zarządu Miasta Szczecina z dnia 11.09.2001 r dokonanej Uchwałą Nr 1664/01 Zarządu Miasta Szczecina z dnia 11.12. 2001r. Dzięki tej uchwale Jerzy Szarżanowicz mógł w wykonaniu zobowiązania wynikającego z objęcia 3925 udziałów o wartości 1 962 500 zł przenieść własność 1000/1000 działki gruntu nr 5/1 a nie tylko 505/1000. Z danych zawartych w w/w akcie notarialnym (§3.1 i 3.2) można przyjąć średnią wartość 1 w kw. działek budowlanych w analizowanym obszarze ok. 142 zł.

Reasumując.

Zamiana działek 5/1 i 5/3 na 4/92 i 4/3 na podstawie Umowy Zamiany, Akt Notarialny Repertorium A numer 598/2002 z dnia 17.01.2002 r. w tym świetle wydaje się być dla gminy Miasto Szczecin dokonana ze znaczącą niegospodarnością. Wycena dokonana przez biegłego była podstawą dla powyższej operacji.

Załączniki:

- 1) Kopia - Decyzja Prezydenta Miasta Szczecina BGM/I/MŁ/7415/II/300/2000 z dnia 30.11.2000 r.,
  - 2) Kopia - Uchwała Nr 948/01 Zarządu Miasta Szczecina z dnia 11.09.2001 r. wraz z uzasadnieniem,
  - 3) Kopia - Uchwała Nr 1664/01 Zarządu Miasta Szczecina z dnia 11.12. 2001r.,
  - 4) Kopia - Akt Notarialny Repertorium A numer 598/2002 z dnia 17.01.2002 r. zawarty przed notariuszem Mariuszem Chmielewskim w Szczecinie,
  - 5) Kopia - Akt Notarialny Repertorium A numer 8057/2002 z dnia 23.07.2002 r. zawarty przed notariuszem Mariuszem Chmielewskim w Szczecinie,
  - 6) Kopia - Decyzja BGM/I/IF/7415/II/96/2003 z dnia 02.07.2003 r.,
  - 7) Kopia - Postanowienie Sądu Rejonowego w Szczecinie Wydział III Cywilny, z dnia 10 marca 2005, sygn. III Ns 3601/02.
  - 8) Poglądowa mapka sytuacyjna położenia działek ewidencyjnych
- Pozycje 1, 4, 5, 6, 7 znajdują się w aktach ksiąg wieczystych w Sadzie Rejonowym w Szczecinie wydział X ksiąg wieczystych.