

PROTOKÓŁ Nr 13 /07
Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY DOKUMENTÓW
DOTYCZĄCYCH POWSTANIA INWESTYCJI BUDOWLANEJ
CENTRUM HANDLOWEGO „AMFITEATR”

Komisja Rewizyjna w dniach 07 marca, 16 marca, 28 marca, 03 kwietnia 11 kwietnia i 24 kwietnia 2007 roku analizowała dokumenty dotyczące powstałej inwestycji.

Komisja Rewizyjna wysłuchiwała wyjaśnień pracowników urzędu: Naczelnika Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Gruntami W. Abramowicza, Naczelnika Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego D. Trelińskiego, Naczelnika Wydziału Inwestycji i Utrzymania Infrastruktury Technicznej K. Wójcika, Naczelnika Wydziału Rozwoju Gospodarczego M. Kośmidra, Burmistrza M. Wolskiego, Inspektora Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego M. Borysia oraz zaproszonych osób: architekta W. Kowalskiego, architekta L. Gałczewskiego, przedsiębiorcy B. Bolwińskiego, właściciela Hurtowni Spożywczej „WAFELEK A&D” A. Kawki, Burmistrza L. Kapci oraz radnej J. Szreniawy.

Po zapoznaniu się z przedstawionymi dokumentami i wysłuchaniu w/w osób komisja ustaliła co następuje:

- ✓ uchwałą nr XXI/216/04 z dnia 24 czerwca 2004 roku Rada Miejska wyraziła zgodę na wydzierżawienie nieruchomości komunalnej na okres dłuższy niż trzy lata (*załącznik nr 1*);
- ✓ w dniu 20 lipca 2004 roku Gmina Jędrzejów ogłosiła przetarg nieograniczony na dzierżawę na okres trzydziestu lat, części nieruchomości zabudowanej, oznaczonej w rejestrach ewidencji gruntów obr. 06 miasta Jędrzejów jako działka nr 250/4, o powierzchni 2.0362 ha., w którym określiła następujące warunki:

„Na przedmiotowym terenie należy przewidzieć utrzymanie funkcji kulturalno – rozrywkowo – rekreacyjnej, jako funkcji podstawowej, na bazie istniejącego obiektu Amfiteatru wraz z infrastrukturą,

Jako funkcję uzupełniającą, należy przyjąć usługi nieuciążliwe związane z parkiem i rekreacją jak restauracja, kawiarnia, obiekt hotelowy a także handel detaliczny,

Forma i gabaryty nowej zabudowy powstałej na bazie istniejącego obiektu (przebudowa, rozbudowa, modernizacja) winna harmonizować z otoczeniem i nawiązywać charakterem do historycznej wartościowej zabudowy w obrębie obszaru staromiejskiego,

Zagospodarowaniem należy objąć cały wyodrębniony teren amfiteatru wraz z infrastrukturą oraz teren niezabudowany od strony parkingu przy ul. Głowackiego” (załącznik nr 2).

W wyniku w/w ogłoszenia wpłynęła jedna oferta firmy *Dariusz Gołębiowski & Artur Kawka Spółka Jawna Hurtownia Spożywcza „Wafelek” ul. Krakowska 45 Częstochowa* w dniu 16 sierpnia 2004 roku. W ofercie znajdowała się koncepcja zagospodarowania tego terenu, w której przedstawiono odkryty amfiteatr z zadaszoną sceną oraz powierzchnię handlową, usługową, gastronomiczną i pasaż handlowy (załącznik nr 3).

Komisja Przetargowa w składzie: Przewodniczący Komisji D. Treliński - Naczelnik Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego, członkowie W. Abramowicz - Naczelnik Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Gruntami oraz K. Wójcik - Naczelnik Wydziału Inwestycji i Integracji z Unią Europejską, uznała, że przedłożona przez oferenta koncepcja jest zgodna z funkcją określoną w ogłoszeniu (załącznik nr 4).

W dniu 09 września 2004 roku Gmina Jędrzejów zawarła umowę z firmą *Dariusz Gołębiowski & Artur Kawka Spółka Jawna Hurtownia Spożywcza „Wafelek” ul. Krakowska 45 Częstochowa* na wydzierżawienie terenu (załącznik nr 5).

Umowa precyzowała min. że: *„Dzierżawca zobowiązuje się do wykonania prac budowlanych zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu, a także remontu dzierżawionych budynków dla potrzeb prowadzonej działalności. Zakres prac określa koncepcja zagospodarowania terenu przedłożona wydzierżawiającemu wraz z ofertą przetargową z dnia 16 sierpnia 2004 r., stanowiąca załącznik Nr 1 do niniejszej umowy i będąca jej integralną częścią”*

oraz że

„Dzierżawiona nieruchomość wykorzystywana będzie przez Dzierżawcę na następujące cele:

- 1. dzierżawione budynki zostaną wyremontowane i przeznaczone na potrzeby wykonywanej przez dzierżawcę działalności gospodarczej obejmującej:*
 - działalność – kulturalno – rozrywkowo – rekreacyjną*
 - działalność usługową*
 - działalność handlową*
 - działalność gastronomiczną”.*

Ponadto § 12 tej umowy stanowi, że *„wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.”*

Następnie na podstawie opinii stanu technicznego (załącznik nr 6) sporządzonej w dniu 14 października 2004 roku przez architekta

L. Gałczewskiego P/O Burmistrza J. Woźniak pismem z dnia 11 lipca 2005 roku (*załącznik nr 7*) wyraził zgodę na rozbiórkę murów po byłym amfiteatrze.

Nie sporządzono w tej sprawie stosownego aneksu, do czego obligował § 12 umowy.

Firma Dariusz Gołębiowski & Artur Kawka Spółka Jawna Hurtownia Spożywcza „Wafelek” w dniu 23 grudnia 2004 roku wystąpiła do Burmistrza Jędrzejowa o wydanie warunków zabudowy (*załącznik nr 8*). We wniosku tym określono funkcję obiektu jako Centrum Kulturalno – Usługowo – Handlowe „*AMFITEATR*” składające się z krytego amfiteatru, restauracji, lokali usługowo – handlowych wraz z przyłączami: wodnym, kanalizacyjnym, sanitarnym deszczowym i elektrycznym.

Wniosek ten Burmistrz przekazał architektowi Witoldowi Kowalskiemu celem rozpatrzenia, z którym Gmina miała zawartą umowę na rozpatrywanie wszystkich wniosków wpływających w 2004 roku (*załącznik nr 9 – umowa z architektem W. Kowalskim*).

Architekt W. Kowalski przedstawił „roboczy” projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie Centrum Handlowo – Usługowo – Kulturalnego „*AMFITEATR*” (*załącznik nr 10*). Na posiedzeniu komisji architekt W. Kowalski wyjaśnił, że zajął odmowne stanowisko ponieważ „*problem polegał głównie na tym, że była to inwestycja na terenie, który w studium miał status przestrzeni publicznej. Zgodnie z ustawą przestrzeń publiczna, w mojej interpretacji, wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie można na taką przestrzeń publiczną wydać decyzji. Powstało pytanie czy tak duży obiekt na zapleczu starówki ma sens, nie biorąc już pod uwagę architekturę absolutnie nie pasującą do otoczenia*”. Na tym etapie nie zostało podjęte żadne rozstrzygnięcie przez Burmistrza.

Zarządzeniem nr 30/05 z dnia 04 lutego 2005 roku (*załącznik nr 11*) Burmistrz powołał komisję w składzie: Przewodniczący Komisji M. Boryś, członkowie – M. Wolski, W. Woźniak do wyboru oferty na opracowywanie projektów decyzji o warunkach zabudowy dotyczących wniosków, które wpłynęły w 2005 roku. W wyniku przeprowadzonego przetargu w dniu 22 lutego 2005 roku zawarto umowę z firmą „*PROARCH*” Pracownia Projektowo – Budowlana mgr inż. arch. L. Gałczewski (*załącznik nr 12*).

Wniosek z dnia 23 grudnia 2004 roku firmy Dariusz Gołębiowski & Artur Kawka Spółka Jawna Hurtownia Spożywcza „Wafelek” został przekazany do rozpatrzenia architektowi L. Gałczewskiemu, który przygotował projekt pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Decyzją Nr 44/05 z dnia 06 maja 2005 roku Burmistrz ustalił warunki zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego, polegającego na: budowie centrum handlowo – usługowo – kulturalnego „*AMFITEATR*” na terenie działek oznaczonych nr ewid. gruntu

250/4, 250/3, 251/2, 232 w Jędrzejowie w rejonie ul. Głowackiego (załącznik nr 13).

Komisja Rewizyjna zwróciła uwagę, że funkcja obiektu określona w decyzji jako obiekt handlowo – usługowo – kulturalny odbiega od złożonego wniosku z dnia 23 grudnia 2004 roku oraz zawiadomienia o wszczęciu postępowania z dnia 12 stycznia 2005 roku (załącznik nr 14) określających obiekt jako kulturalno – usługowo – handlowy. Decyzja ta jest również niezgodna z warunkami przetargu i zawartą umową na dzierżawę gruntu, która określała funkcję podstawową jako kulturalno – rozrywkowo – rekreacyjną oraz funkcję uzupełniającą (usługi nieuciążliwe, restauracja, kawiarnia, obiekt hotelowy, handel detaliczny).

Ponadto Komisja Rewizyjna zwróciła uwagę, że zgodnie z zawartą umową nr 1/04/wz z dnia 27 lutego 2004 roku (załącznik nr 9) projekt decyzji w tej sprawie winien przygotować architekt W. Kowalski, bowiem zobowiązany był rozpatrzyć wszystkie wnioski, które wpłyną w 2004 roku. W dacie wydania decyzji o warunkach zabudowy z dnia 06 maja 2005 roku (załącznik nr 13) przygotowanej przez architekta L. Gałczewskiego był już gotowy projekt budowlany sporządzony również przez architekta L. Gałczewskiego. W związku z tym zachodzi obawa o zachowanie bezstronności przy wydawaniu pozytywnej decyzji.

W toku prowadzonych wyjaśnień na posiedzeniu komisji w dniu 11 kwietnia 2007 roku obecny Fan A. Kawka stwierdził, że architekt W. Kowalski zażądał od niego korzyści majątkowej w kwocie 5 tys. zł., celem wydania przez niego pozytywnego projektu decyzji o warunkach zabudowy dla tej inwestycji. Zdaniem członków komisji jest to przestępstwo, w związku z czym Przewodniczący Komisji dnia 17 kwietnia 2007 roku powiadomił o tym Burmistrza Miasta Jędrzejowa, po czym poprosił pismem przewodnim o podjęcie stosownych działań (załącznik nr 15).

Na podstawie zebranych dokumentów Komisja Rewizyjna stwierdza, że powstały obiekt nie odpowiada warunkom jakie były w ogłoszonym przetargu.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Paweł Faryna

Członkowie Komisji Rewizyjnej:

1. Stanisław Hatys

.....*[Signature]*.....

2. Wacław Kędra

.....*[Signature]*.....

3. Paweł Olszak

.....*[Signature]*.....

4. Mirosław Sztabławy

.....*[Signature]*.....

Załączniki:

1. *Uchwała Nr XXI/216/04 z dnia 24 czerwca 2004 roku w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości komunalnej na okres dłuższy niż trzy lata.*
2. *Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym na dzierżawę na okres trzydziestu lat, części nieruchomości zabudowanej, oznaczonej w rejestrach ewidencji gruntów obr.06 miasta Jędrzejów jako działka Nr250/4, o powierzchni 2.0362 ha.*
3. *Centrum Kulturalno – Usługowo – Handlowe AMFITEATR studium koncepcyjne zagospodarowania przestrzeni dawnego Amfiteatru w parku przy ulicy Głowackiego w Jędrzejowie.*
4. *Protokół z przeprowadzonego w dniu 19.08.2004 roku przetargu ofertowego nieograniczonego na wydzierżawienie nieruchomości komunalnej na trzydzieści lat.*
5. *Umowa dzierżawy.*
6. *Inwentaryzacja wraz z opinią techniczną na temat istniejącego obiektu Amfiteatru w Jędrzejowie.*
7. *Pismo z dnia 11 lipca 2005 roku.*
8. *Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.*
9. *Umowa nr 1/04/wz.*
10. *Decyzja odmowy wydania warunków zabudowy.*
11. *Zarządzenie nr 30/05 z dnia 04 lutego 2005 roku.*
12. *Umowa Nr 2/2005/wz.*
13. *Decyzja Nr 44/05 o warunkach zabudowy.*
14. *Zawiadomienie z dnia 12 stycznia 2005 roku o wszczęciu postępowania.*
15. *Pismo przewodnie do Burmistrza.*