Gdynia, 16 września 2022 roku

PROKURATURA REJONOWA W GDYNI

ul. 10 Lutego 39, 81-364 Gdynia

ZAWIADOMIENIE O MOŻLIWOŚCI POPEŁNIENIA PRZESTĘPSTWA

Niniejszym zawiadamiam o możliwości popełnienia przestępstwa, polegającego na tym, że osoby wchodzące w skład organów jednostki samorządu terytorialnego – gminy Miasta Gdynia, których tożsamość należy ustalić w toku postępowania, w toku sprzedaży nieruchomości przy ul. Przemyskiej 34 oraz w toku podejmowania uchwał o wyrażeniu zgody na zbycie nieruchomości należącej do samorządu gminnego – miasta Gdynia, a także uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego, przekroczyły swoje uprawnienia i odstępując od obowiązku kierowania się dobrem wspólnoty samorządowej oraz niedopełniając przyjętych na siebie obowiązków działały na szkodę interesu publicznego, uszczuplając lub narażając na uszczuplenie majątek należący do samorządu gminnego - miasta Gdyni – w rozmiarze odpowiadającym szkodzie wielkich rozmiarów.

Uchwałą Rady Miasta Gdyni z dnia 26 maja 2010 roku NR XLIII/980/10 **wyrażono zgodę na sprzedaż** nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni, położonych przy ul. Przemyskiej, w trybie przetargu ustnego nieograniczonego. Uchwała powyższa została podjęta jednogłośnie: 24 gł.

Sprzedawane działki były w tym czasie objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – przyjętym uchwałą Rady Miasta Gdyni z dnia 23 lutego 2005 roku nr XXVIII/648/05.

Zgodnie z zapisami ówczesnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **teren ten był objęty strefą 0,8 P,U –** ***tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów, zabudowa usługowa.***

31 maja 2011 roku Prezydent Miasta Gdyni Wojciech Szczurek **zlecił ocenę potencjału inwestycyjnego tej nieruchomości** – zlecenie zostało wydane w formie zarządzenia Prezydenta 2199/11/VI/M w sprawie udzielenia zamówienia publicznego o wartości nieprzekraczającej 14.000 EUR na usługę wykonania oceny potencjału inwestycyjnego nieruchomości położonej przy ul. Przemyskiej 34.

Na podstawie otrzymanej oceny został złożony wniosek o zmianę przeznaczenia niniejszego terenu i wyznaczenie na tym obszarze funkcji mieszkaniowej, z uwagi na potencjał nieruchomości. Uchwałą Rady Miasta Gdyni NR XXXVIII/799/14 z dnia 15 stycznia 2014 r. w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni dla nieruchomości położonej przy ul. Przemyskiej 34 **została przewidziana funkcja M2 / U** – ***tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*** *oraz* ***tereny usług z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. do 2000 m2.***

Nie budzi wątpliwości, że już wówczas zarówno Prezydent Miasta Wojciech Szczurek, jak i Radni Miasta sprawujący ówczesne funkcje, zdawali sobie sprawę z potencjału terenu przy ul. Przemyskiej 34, i jego wartości majątkowej.

Zarządzenie Prezydenta Miasta z dnia 24 października 2017 roku nr 6774/17/VII/P objęło ustalenie ceny i wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, wśród których znalazł się teren przy Przemyskiej 34, dla którego w studium została zaplanowana nowa funkcja mieszkaniowa, jednak plan zagospodarowania przestrzennego wciąż uwzględniał zabudowę obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów.

Aczkolwiek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego i nie ma powszechnie obowiązującej mocy, oraz z założenia ma być elastyczne, określa ono jednak politykę przestrzenną gminy i zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego. Zarówno Prezydent Wojciech Szczurek jak i Radni Miasta zdawali sobie sprawę z niezgodności pomiędzy przeznaczeniem terenu wyznaczonym w studium a ujętym w planie zagospodarowania przestrzennego, i wpływem tej sytuacji na wysokość ceny zbycia nieruchomości. Żaden jednak z tych organów – z których oba posiadały inicjatywę zmiany planu zagospodarowania przestrzennego – nie podjął jednak kroków w tym kierunku.

W dniu 9 lutego 2019 roku odbył się przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność gminy miasta Gdyni. Nabywcą nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Przemyskiej 34, oznaczonej jako działki o numerach: 1023, 991, 1010, 1011, 1022, 1025, obręb Mały Kack o łącznej powierzchni 27.529m2, dla których są prowadzone księgi wieczyste GD1Y/00028493/2 oraz GD1Y/00024645/5 została firma Inter Marine Sp. z o.o. Cena zbycia nieruchomości wyniosła: 10.100.000,00 zł + 23 %VAT od wylicytowanej ceny, czyli w sumie: 12.423.00,00 zł (słownie: dwanaście milionów czterysta dwadzieścia trzy tysiące złotych 00/100).

Wskazać należy, że działki znajdujące się w sąsiedztwie sprzedawanej nieruchomości, na których przeznaczenie w planie już uwzględniało funkcję mieszkaniową, osiągały znacząco wyższe ceny nabycia – w lipcu 2020 roku zostały one sprzedane w cenie po ok. 988 i ok. 994 zł / m2. Tymczasem działka przy ul. Przemyskiej 34, której dotyczy zawiadomienie, została sprzedana za kwotę ok. 366 zł / m2. Sprzedaż jej w warunkach uwzględniających przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową (jak wynikało to ze studium), przy założeniu ceny sprzedaży zbliżonej do sąsiednich działek, umożliwiłoby osiągnięcie ceny sprzedaży w okolicach 29.500.00,00 zł + 23%VAT, czyli w sumie 36.285.00,00 zł. Szczegółowa wycena nieruchomości przy założeniu zmiany funkcji zagospodarowania terenu nie została przeprowadzona i powinna zostać wykonana w toku postępowania, jednak bezspornie **stwierdzić należy, że w niniejszej sprawie mogło dojść do uszczuplenia majątku samorządu gminnego o kwotę kilkudziesięciu milionów złotych.**

Po nabyciu gruntu przez firmę Inter Marine Sp. z o.o. inwestor złożył wniosek o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dla działki przy ul. Przemyskiej 34, co skutkowało przyjęciem przez Radę Miasta Gdyni w dniu 25 listopada 2020 r. uchwały nr XXIV/785/20 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego. Projekt zmiany planu zagospodarowania przestrzennego przewidywał dostosowanie zapisów planu do studium, **a więc zakładał w tym miejscu następujące funkcje:**

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej: a) MW2 – Zabudowa wielorodzinna (powierzchnia 2,09 ha)

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej;

2) Tereny zabudowy usługowej: a) U – Zabudowa usługowa (powierzchnia 0,86 ha)

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m2, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu.

W dniu 31 sierpnia 2022 roku, pomimo sprzeciwu części radnych pozostających w opozycji do obecnie rządzącego ugrupowania oraz pomimo sprzeciwu mieszkańców miasta, przyjęło uchwałę nr XLIV/1352/22 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Mały Kack w Gdyni, rejon ulic Przemyskiej i L. Bądkowskiego, przewidującego nowe funkcje dla niedawno sprzedanych terenów.

W sprawie istotne jest również, że – jak wynika z materiałów prasowych dostępnych w sprawie – zakupiona działka ma zostać sprzedana na rzecz dewelopera Invest Komfort. Na poczet tej transakcji zostały wpłacone zaliczka oraz zadatek. Cytując ustalenia dziennikarza Krzysztofa Katki z dziennika Wyborcza Trójmiasto:

„Wyborcza" ustaliła, że działki Inter Marine, dla których radni prezydenta Wojciecha Szczurka przyjęli korzystny mieszkaniowy plan zagospodarowania, są w trakcie przejmowania przez dewelopera Invest Komfort. Jeszcze w roku 2018 Inter Marine porozumiał się w sprawie sprzedaży nieruchomości na rzecz dewelopera Invest Komfort, który do tej pory pozostawał w cieniu i radni Szczurka, głosując za zmianą planu, nie wiedzieli, kto będzie beneficjentem zmiany przepisów.

Dotarliśmy do dokumentów finansowych Inter Marine. W roku 2018 spółka przyznała, iż otrzymała 100 tys. zł zaliczki i 305 tys. zł zadatku od „przyszłego nabywcy nieruchomości Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.k.". W kolejnych latach wpłaty od dewelopera rosły i na koniec roku 2021 było to 340 tys. zł zaliczki i 2,3 mln zadatku."

W ocenie zawiadamiającego wskutek powyżej opisanej kolejności działań i poprzez sprzedaż nieruchomości po znacząco zaniżonej cenie doprowadził do uszczuplenia majątku miasta Gdynia o kwotę kilkudziesięciu milionów złotych. Konieczne jest wnikliwe przeanalizowanie czy działanie w powyższej sprawie nosi znamiona przestępstwa, o którym mowa w art. 231 § 1 lub § 2 Kodeksu karnego. Zgodnie z tym przepisem: *§ 1. Funkcjonariusz publiczny, który, przekraczając swoje uprawnienia lub nie dopełniając obowiązków, działa na szkodę interesu publicznego lub prywatnego,*

podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

§ 2. Jeżeli sprawca dopuszcza się czynu określonego w § 1 w celu osiągnięcia korzyści majątkowej lub osobistej, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10. (...)

Wskazać należy, że przestępstwo powyższe może zostać popełnione nie tylko wskutek działania sprawcy, ale także wskutek zaniechania tego działania – tj. również tolerowania niezgodnego z interesem publicznym stanu rzeczy pomimo posiadania wiedzy o tej niezgodności, oraz narzędzi, aby temu przeciwdziałać.

Tym samym wnoszę o ustalenie, ściganie i ukaranie sprawców wyżej opisanych czynów.