

Sz. Pan  
Prof. Dr hab. Jacek Majchrowski  
Prezydent Miasta Krakowa

## INTERPELACJA

w sprawie straty **17.773.459,68 PLN**

jaka Miasto poniosło w ostatnich latach (od 16.12.2004r.) na rzecz spółki FORTE

Szanowny Panie Prezydencie,

Proszę o ustosunkowanie się do dwóch podanych niżej kwestii zgodnie z przyjętą przeze mnie numeracją:

- I. W piśmie OR-05.0057-931/XX/07 z dnia 10 października 2007 stanowiącym odpowiedź na moją interpelację z dnia 12 września 2007r. odmawia Pan odpowiedzi na zadawane przeze mnie pytania uzasadniając to tym, że spółka FORTE powołuje się w swych pismach na odpowiedzi Pana Prezydenta udzielane mojej skromnej osobie. Posługuje się Pan cytatami z tych pism, wyrwanymi z kontekstu tak, że nie wiadomo na jakie argumenty powołuje się spółka FORTE. W związku z tym proszę o przesłanie mi w całości:
  - a) pisma procesowego Spółki „Forte” z dnia 28 sierpnia 2007 w sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w Krakowie z powództwa tej spółki przeciwko Gminie Miejskiej Kraków o zapłatę, do sygn. akt. IC 1845/06 wraz z oświadczeniem Prezesa zarządu „Forte” Sp. z o.o. z dnia 25 sierpnia 2007, stanowiącego załącznik do pisma z 28 sierpnia 2007r.
  - b) pism pełnomocnika procesowego Spółki „Forte” Pana Piotra Wanica skierowanych do Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2007r. oraz z dnia 28 sierpnia 2007r. Przekazując mi powyższe pisma w żaden sposób nie działa Pan na rzecz spółki „Forte” kosztem Gminy.
- II. Mogę jedynie domyślać się o czym jest mowa w pismach o których wspominam w punkcie nr I. Prawdopodobnie chodzi o Pana wypowiedź dotyczącą możliwości ugody ze spółką Forte. Rzeczywiście Pana odpowiedź była wyrazem braku – nie chcę użyć mocnych słów, żeby Pana nie urazić – wystarczającej refleksji. W piśmie OR-05.0057-56/III/06 z dnia 10 stycznia, stanowiącym odpowiedź na moją interpelację z 20 grudnia 2006r. nie wyklucza Pan ugody. To był błąd, który może Miasto dużo kosztować. Fakt, że Pan popełnia błędy nie może stanowić jednak uzasadnienia dla odmowy udzielania odpowiedzi na interpelację. Odwrotnie, wykrycie błędu zobowiązuje radnego do wzmożonej kontroli. Wiele wskazuje na to, że wskutek moich interpelacji uznał Pan, że zawarcie ugody z FORTE może być podstawą do postawienia Panu zarzutów prokuratorskich. Problem jednak w tym, że argumentów jakie przedstawiam w interpelacjach, Pan nie wykorzystuje w procesach ze spółką Forte. W związku z powyższym jeszcze raz proszę by odpowiedział Pan na pytania od 1 do 13 interpelacji z 12 września 2007r. po kolei, na każde z osobna. Proszę mi nie wmawiać, że odpowiedź np. na pytanie „Czy Pan Prezydent wie, że Motel Krak jest dalej eksploatowany jako przestrzeń motelowa?” zaszkodzi Miastu.
- III. Publikacja „Gazety Polskiej” stawia pod znakiem zapytania słuszność obranej przez Pana taktyki w sporach ze spółką FORTE. W związku z tym zapytuję Pana:
  - a) Dlaczego Pan nie zgłosił do tej pory upadłości spółki FORTE?
  - b) Dlaczego Pan do tej pory nie zbadał okoliczności zawarcia umowy z 1997r.? Przecież można tutaj znaleźć solidne podstawy do unieważnienia umowy z 1997r.

- c) Czy zbadał Pan, co spółka Krak – Invest działająca na zlecenie koncernu Metro (właściciela firmy Real) chciała wybudować w roku 1999? Wszystko wskazuje na to, że zamierzała wybudować hipermarket, a przecież wiadomo, że hipermarketu nie można postawić na terenie Motelu Krak. Tylko, czy Pan przywoła ten argument, skoro za Pańskiej kadencji dwa razy wydano WZiZT pod hipermarket na terenie Motelu Krak? Zdaję sobie sprawę, że Panu jest bardzo trudno powiedzieć teraz, że na terenie Motelu Krak na zasadzie dobrego sąsiedztwa nie może powstać hipermarket. Zdaję sobie sprawę, że Panu jest bardzo trudno posłużyć tym samym argumentem, którym posłużył się p. B. Goleń w czasie posiedzenia Komisji Rewizyjnej z 26 września 2007r. Pan B. Goleń nawiązując do WZiZT z 11 czerwca 2007r. pytał: „czy zespół Kontrolny uważa, że Ikea i Makro są w stosunku do Motelu Krak działkami sąsiednimi dostępnymi z tej samej drogi publicznej? Jakkolwiek można jeszcze toczyć spór czy działką sąsiednią jest tylko działka granicząca bezpośrednio, o tyle trudno powiedzieć, że droga przedzielona Rondem jest dalej tą samą drogą publiczną. Jeśli byśmy przyjęli taką interpretację, to należałoby uznać, że „Tesco” na Kapelance też jest dostępne z tej samej drogi publicznej co teren motelu „Krak”. Czy zespół Kontrolny podziela powyższe wątpliwości skoro wśród pytań do opinii prawnej nie ma kwestii dotyczącej wydawania WZiZT na terenie Motelu Krak?”
- d) Jakie kroki podjął Pan, by unieważnić ANEKS do umowy z 1997r. Przypomnę, że na ów ANEKS powołuje się spółka Forte domagając się odszkodowania. Należy ustalić, czy na podstawie Aneksu Forte mogła poddzierżawić połowę terenów Motelu Krak pod budowę hipermarketów, a jeśli tak, to czy taki ANEKS jest skuteczny, skoro został podpisany bez zgody Rady Miasta. Forte w procesie o odszkodowania wskazuje dochody z poddzierżawy (4 mln USD płatne z góry za okres 37 lat) jako kwotę pozwalającą Spółce na pozyskanie środków finansowych pochodzących z kredytu bankowego na realizację inwestycji zgodnej z postanowieniami umowy dzierżawy. Stwierdzenie bezskuteczności ANEKSU podważa argument spółki FORTE.

IV. W trakcie analizy materiału przekazanego Komisji Rewizyjnej natknęłam się na dokument pn. „Pozew o zapłatę z wnioskiem o zabezpieczenie powództwa oraz wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych” z dnia 25 października 2006 roku, powód FORTE sp. z o.o., pozwany: Gmina Miasta Kraków, wartość przedmiotu sporu 410.753.070,45 zł. W dokumencie tym spółka FORTE powołuje się na pismo z PPA BANK z 9 lipca 1996r. Z opisu dokumentu wynika, że warunkiem uzyskania kredytu było m.in. uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę i projektu budowlanego.

Na stronie FORTIS Bank (wcześniej PPA BANK) czytamy, że warunkiem uzyskania kredytu inwestycyjnego jest posiadanie zdolności kredytowej a także zabezpieczenia. Przypuszczam, że pismo PPA BANK nie miało charakteru wiążącego i co więcej przedstawiało warunki niemożliwe do spełnienia przez spółkę FORTE. Spółka Forte, jak wszystko na to wskazuje, nie miała w 1996r. ani zdolności kredytowych ani zabezpieczeń (dzierżawiony teren zgodnie z umową nie mógł być takim zabezpieczeniem). Należy wyjaśnić, czy ten właśnie dokument mieli na myśli radni B. Kośmider i S. Bisztyga, zapewnijający:

- Bogusław Kośmider – w czasie Sesji RMK 11 lipca 1996r. w imieniu Klubu „Twoje Miasto” stwierdził: „Klub uznał, że będzie głosował za przyjęciem tej uchwały pod warunkiem, że zostaną przedstawione źródła finansowania tego przedsięwzięcia. Otrzymaliśmy kopie tego typu programu finansowania, czy też źródeł finansowania kopie na tyle jednoznaczne, że mówią, że spółka posiada źródła finansowania”,
- Stanisław Bisztyga – w czasie Sesji RMK we wrześniu 1996r. w kontekście zdolności finansowych FORTE stwierdził: „...argument, że nie ma środków, są środki, jest przyrzeczenie kredytu”

W kontekście pisma PPA BANK i wypowiedzi radnych B. Kośmidera i S. Bisztygi warto zwrócić uwagę na protokół z posiedzenia Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 1996r. Czytamy w nim, że W. Stechnij „poinformował, że o kredyt stara się w banku niemieckim i austriackim, a sam obiekt hotelowy chce wybudować za 270 mld.” W. Stechnij

informując o rozmowach z bankami: niemieckim i austriackim, prawdopodobnie miał świadomość, że oczekiwane pismo PPA BANK z 9 lipca 1996 nie będzie w żaden sposób świadczyło że Forte posiada wiarygodne źródła finansowania.

Warto też zwrócić uwagę, że pismo PPA BANK stawia bardzo trudny warunek do spełnienia: prawomocne pozwolenie budowlane. Każdy przedsiębiorca wie, że uzyskanie takiej dokumentacji wymaga nie tylko długiego okresu czasu, ale także sporych nakładów finansowych. Warto sprawdzić, czy spółka FORTE podpisała umowę z architektem w sposób zgodny z prawem, a więc zaciągając zobowiązania nie większe niż dwukrotność jej majątku. Trzeba przy tym zwrócić uwagę na to, że spółka FORTE prawdopodobnie nie posiadała kredytu na realizację tzw. etapu dokumentacji.

Szanowny Panie Prezydencie,

**Proszę podać wszystkie warunki finansowania inwestycji jakie przedstawił PPA BANK spółce FORTE w piśmie z 9 lipca 2007r.**

- V. Proszę przekazać mi Pismo z PPA BANK z dnia 9 lipca 1996r., stanowiące załącznik nr 8 Pozwu spółki Forte z 25 października 2006r.
- VI. W interpelacji z 28 marca 2007r., poruszając sprawę zdolności kredytowej spółki FORTE w 1996r. poprosiłam Pana Prezydenta „o zbadanie, czy istnieje w archiwum Miasta dokument wskazujący, który bank zgodził się udzielić spółce FORTE wiążącej obietnicy udzielenia kredytu na kilkadziesiąt milionów PLN?” Uzyskałam od Pana Prezydenta następującą odpowiedź:

„Na podstawie informacji, które aktualnie docierają do wiadomości publicznej, można odnieść wrażenie, iż w trakcie obrad Prezes spółki 'Forte' okazywał Radnym faks z banku mający potwierdzać przyznanie mu kredytu inwestycyjnego. Dokument taki nie znajduje się jednak w zbiorach dokumentów ani Kancelarii Rady Miasta i Dzielnicy Krakowa ani też Wydziału Skarbu Miasta UMK. Takiego dokumentu nie przedstawiła również firma 'Forte' w trakcie zakończonych już postępowań odszkodowawczych, ani też w nowowytoczonym postępowaniu sądowym, choć jedną z przesłanek żądania odszkodowania jest wykazanie zdolności do realizacji tak dużego zamiaru inwestycyjnego.”

Proszę poinformować mnie, jak się ma pismo PPA BANK z 9 lipca do dokumentu, który – jak przypuszcza Pan Prezydent – był okazywany Radnym w formie faksu?

Domyślałam się, że zdaniem Pana Prezydenta pismo PPA BANK z 9 lipca 1996r. ma tak ogólny i niezobowiązujący charakter, że nie mógł być uznany przez tak wybitnych bankowców i ekonomistów jak radni B. Kośmider i S. Bisztyga, jako dokument uwiarygodniający źródła finansowania spółki FORTE. Czy przypuszczenie jest słuszne? Jeśli nie to proszę podać inny powód dla którego nie wspominał Pan o piśmie PPA BANK z 9 lipca 1996r.?

- VII. Proszę przekazać mi ODPOWIEDŹ GMINY MIASTA KRAKÓW na „Pozew o zapłatę z wnioskiem o zabezpieczenie powództwa oraz wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych” z dnia 25 października 2006 roku, powód FORTE sp. z o.o., pozwany: Gmina Miasta Kraków, wartość przedmiotu sporu 410.753.070,45 zł.
- VIII. Analizując Pozew o odszkodowania spółki FORTE z 25.10.2006r. natrafiłam na punkt w którym spółka FORTE twierdzi, że WZiZT z 29 października 2004r. jest dowodem dyskryminacji spółki. Forte przez tyle lat stara się o WZiZT a Tesco dostaje WZiZT w niespełna 3 miesiące. Z Pozwu dowiadujemy się, że Forte złożyła wniosek o wydanie WZiZT 2 września 2002 roku. Przez pół roku w tej sprawie nie została wydana żadna decyzja, po czym 2 kwietnia 2003 r. Prezydent Krakowa wydał postanowienie o zawieszeniu postępowania, które do dziś nie zostało odwieszone. Powód w swym Pozwie zwraca uwagę, że zawieszenie postępowania w sprawie WZiZT z 2 września 2002r. „nie przeszkadzało pozwanej Gminie w dniu 29 października 2004r., w niespełna trzymiesięcznym terminie od dnia złożenia wniosku, wydać dla TESCO Sp. z o.o. decyzję ustalającą warunki Zabudowy i Zagospodarowania Terenu.” W dalszej części Pozwu pojawia się długa argumentacja na temat dyskryminacji spółki FORTE. Na stronach 26-27 Pozwu czytamy:

„Decyzja WZiZT z dnia 29 października 200r roku wydana przez pozwaną dla TESCO Sp. z o.o. (...) stanowi jaskrawe naruszenie przepisu art. 32 Konstytucji RP statuującego przyjętą w polskim systemie prawa zasadę równości wobec prawa, z jednoczesnym zakazem dyskryminacji tak w życiu gospodarczym, jak i społecznym i politycznym. Zgodnie z treścią wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 grudnia 2001 roku [SK 26/01, OTK ZU 2001, nr 8, poz. 258] zasada równości wyrażona w art. 32 konstytucji, pozostaje w ścisłym związku z zasadą sprawiedliwości społecznej [art. 2 Konstytucji]. Zasada równości nakazuje jednakowe traktowanie podmiotów charakteryzujących się w równym stopniu określoną cechą istotną [relewantną], natomiast zasad sprawiedliwości społecznej, stanowiąca rodzaj konstytucyjnej klauzuli generalnej, pozwala odpowiadać na pytanie, czy zastosowanie danej cechy, czy też danego kryterium wyodrębnienia określonej kategorii podmiotów odpowiada względem sprawiedliwości, a więc czy nie jest arbitralne i czy odpowiada standardom państwa prawnego. Wymaganie sprawiedliwego traktowania może nie tylko uzupełniać, ale również korygować ocenę formułowaną na gruncie prawa do równego traktowania.”

Z przytoczonego wyżej Pozwu wynika, że FORTE i TESCO to dwa rywalizujące ze sobą podmioty gospodarcze. Nie sposób na podstawie tak skonstruowanego tekstu się domyślić, że te dwie firmy, zamiast rywalizować w sprawie WZiZT, ściśle współpracowały ze sobą. Pan Prezydent powinien wykazać manipulację Powoda, który przez odpowiednią konstrukcję tekstu usiłuje wprowadzić Sąd w błąd.

### **Dowody na współpracę FORTE i TESCO w sprawie WZiZT 2002 i 2004r.:**

- A. Stenogramy z Sesji RMK 2002r.**
- B. Korespondencja firmy TESCO z Gminą Miasta Kraków i tzw. „krakowskie taśmy prawdy”**

#### **Ad. A. Stenogramy z Sesji RMK**

W związku ze złożonym 2 września 2002r. wnioskiem o WZiZT pod hipermarket, na przełomie września i października 2002r. odbyła się w Radzie Miasta burzliwa dyskusja. Z przebiegu obrad jasno wynika, że za wnioskiem o WZiZT złożonym 2 września 2002r. przez spółkę FORTE, faktycznie stała firma TESCO. Wydarzenia z tego okresu przedstawiłam dokładnie w opracowaniu pn. *‘Informacje i wnioski dotyczące sprawy Motelu Krak w Krakowie opracowane przez radną Katarzynę Migacz, członkinię Zespołu Kontrolnego Komisji Rewizyjnej RMK ds. skargi „Samorządnego Krakowa” na okoliczność rezygnacji Katarzyny Migacz z prac Zespołu w dniu 9 maja 2007r.’* Po zapoznaniu się z nimi trudno nie dojść do wniosku, że za wnioskiem o WZiZT z 2 września 2002r. kryło się porozumienie FORTE – TESCO. W dostarczonych Panu w ramach mojej interpelacji z 9 maja 2007r. „Informacjach i wnioskach...” na stronach: 43-47 znajduje się następujący opis wydarzeń:

#### **‘Uchwała dla Tesco – ostatnia Sesja III kadencji RMK**

1. WZiZT pod hipermarket – 2 września 2002r.<sup>1</sup>

2 września 2002r. Studio Architektoniczne ARC STUDIO, działające w imieniu Forte Sp. z o.o. złożyło wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pn. KRAK Centrum handlowo – usługowe oraz zespół hotelowo – konferencyjny w rejonie ul. Radzikowskiego – ul. Armii Krajowej.

W omawianym czasie (do 01.01.2003r.) tereny Motelu Krak objęte były miejscowy ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Wniosek FORTE z 2 września 2002r. stwarzał problem, którego próbowano obejść oddzielną Uchwałą Rady Miasta. Zarząd Miasta Krakowa przygotował projekt uchwały RMK, zgodnie z którym przy udzielaniu zgody na sklep wielkopowierzchniowy ‘nie stwierdza się konieczności wprowadzenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa’.

<sup>1</sup> Por. pismo: PR.02.0512-174/03, Radca Prawny Beata Kachlik do Dyrektora Wydziału Skarbu UMK, 10.02.2003r., zostało przekazane przez UMK Komisji Rewizyjnej w teczce nr 6 II cz.

## 2. Sesja RMK 25 września 2002r.<sup>2</sup>

25 września 2002r. Rada Miasta miała podjąć decyzję w sprawie projektu uchwały druk nr 1350 zgłoszonego przez ZMK. Projekt otwierał drogę do budowy hipermarketu na terenie Motelu Krak. Przed sesją radni zgłosili poprawki do projektu ZMK, które wykluczały możliwość przeznaczenia terenów Motelu Krak pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2 tys. m<sup>2</sup>.

23 września 2002r. odbyło się posiedzenie Zarządu Miasta Krakowa. W posiedzeniu uczestniczyli: Prezydent – A. Gołaś; Wiceprezydenci – J. Jedliński, K. Adamczyk, B. Nowicki, T. Starmach, P. Zorski; Sekretarz Miasta – P. Stańczyk; Skarbnik Miasta – L. Fijał; Dyrektor Magistratu – wz. A. Tarko / K. Godłewski; Dyrektor Kancelarii Prezydenta – I. Raś; Radca Prawny – M. Cichoń-Szeczpyńska; Rzecznik Prasowy – W. Gadowski.

Zarząd w głosowaniu: 5 – „za, 1 – „wstrzymujący się” – przyjął negatywne stanowisko do poprawek złożonych przez komisje Rady Miasta Krakowa i radnego K. d’Obyrna. Dodatkowo Zarząd Miasta, na wniosek wiceprezydenta P. Zorskiego, jednogłośnie postanowił, iż w przypadku przyjęcia przez Radę którejkolwiek z poprawek zgłoszonych przez komisję do projektu uchwały wg druku 1350, wycofa projekt spod obrad RMK.

W czasie sesji 25 września 2002r., Rada Miasta głosami: 26 za, 19 przeciw, 18 wstrzymujących się, nie biorących w głosowaniu 1 i nieobecnych 10, przyjęła poprawkę Komisji Infrastruktury do druku 1350. W przyjętej poprawce czytamy m.in.:

- „2. W § 1 zapis 'nie stwierdza się konieczności wprowadzenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa' zastąpić zapisem 'stwierdza się konieczność wprowadzenia zmiany...'"
- „§ 2 przyjęć w brzmieniu: 1/ postanawia się o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Radzikowskiego i Armii Krajowej..."
- oraz „Przedmiotem ustaleń planów wymienionych w § 2 będzie ponadto wykluczenie możliwości przeznaczenia terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2 tys. m<sup>2</sup>."

Po przyjęciu przez Radę poprawki Komisji Infrastruktury do druku 1350, wiceprezydent J. Jedliński, działając z upoważnienia Zarządu Miasta, wycofał z obiegu druk 1350.

## 3. Sesja RMK 2 października 2002r.<sup>3</sup>

25 września 2002r., na kilka godzin przed głosowaniem poprawki Komisji Infrastruktury do druku 1350, P. Boliński wraz z innymi radnymi, - spodziewając się, że w razie przejścia poprawki do druku 1350, ZMK wycofa swój projekt - złożył projekt uchwały Rady według druku 1377.

Projekt uchwały Rady według druku 1377 zakładał – podobnie jak przegłosowana poprawka do druku 1350 – iż:

- na terenie Motelu Krak nie można lokować hipermarketu,
- przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Motelu Krak.

W reakcji na opinię prawną, radny P. Boliński w formie autopoprawki wycofał zapis wykluczający budowę hipermarketu. W czasie nadzwyczajnej sesji RMK 2 października 2002r. poinformował radnych, że słowo „wykluczenie” zastąpił słowem „rozważenie”. Poprawiony projekt uchwały druku 1377, nie wykluczał zatem lokalizacji hipermarketu na terenie Motelu Krak, ale w razie uchwalenia powodowałby opóźnienia w postępowaniu administracyjnym. (Hipermarket nie mógłby powstać na podstawie szybko wydanej WZiZT.)

<sup>2</sup> Punkt pisany na podstawie:

- pisma: „protokół Nr 8/IX/2002 z posiedzenia Zarządu Miasta Krakowa w dniu 23 września 2002r.”; zostało przekazane przez UMK Komisji Rewizyjnej w teczce nr 6 II cz.

- pisma: CXXI Rady Miasta Krakowa 25 września 2002r.; zostało przekazane przez UMK Komisji Rewizyjnej w teczce nr 6 II cz.

<sup>3</sup> Punkt pisany na podstawie:

- pisma: CXXII Rady Miasta Krakowa 2 października 2002r.;

W trakcie sesji przeciwnicy lokalizacji hipermarketu na terenie Motelu Krak i zwolennicy miejscowego planu zagospodarowania, podnosili m. in. następujące argumenty:

- dlaczego Forte, które otrzymało tereny Motelu Krak w trybie bezprzetargowym pod warunkiem budowy centrum kongresowo-hotelowego, ma otrzymać obecnie możliwość budowy hipermarketu – zmiana przeznaczenia terenu to poważna zmiana jego wartości; Umawialiśmy się na Volkswagena a teraz za te same pieniądze ktoś od nas chce Mercedesa. (por. wypowiedź radnego B. Kośmidera – wypowiedzi radnych nie oznaczały automatycznego poparcia projektu wg druku 1377; radny B. Kośmider głosował przeciw projektowi)
- budowa hipermarketu na terenie Motelu Krak spowoduje duże problemy w układzie komunikacyjnym, który nawet bez hipermarketu, jest na granicy swojej wytrzymałości na Rondzie Ofiar Katynia - w związku z problemami jakie mogą wystąpić w układzie komunikacyjnym, należy działać bez pośpiechu, najlepiej poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania (por. wypowiedź radnego K. d'Obyrma)
- w Krakowie jest już wystarczająca ilość hipermarketów – jest ich 25 (por. wypowiedź radnego W. Wojtowicza)
- Miastu jeśli grozi odszkodowanie ze strony Forte, to relatywnie niskie – zamiana przeznaczenia terenu z hotelu na hipermarket, będzie stanowiła dla Gminy o wiele większą stratę (por. wypowiedź radnego P. Bolińskiego)
- Zarząd Miasta nie ma prawa odmówić Radzie Miasta prawa do zadecydowania czy na terenie Motelu Krak ma być zbudowany sklep wielkopowierzchniowy czy nie (por. wypowiedź radnej B. Bubuli)

Argumenty zwolenników lokalizacji hipermarketu na terenie Motelu Krak były następujące:

- Miastu grożą odszkodowanie ze strony estrony Forte (por. wypowiedź radnego J. Okońskiego)
- hipermarkety powinny być lokowane poza centrum Miasta - tereny Motelu Krak spełniają to kryterium (por. wypowiedź radnego M. Grochala)
- z ust prezydenta A. Gołasia w czasie omawianej sesji RMK padło radni m.in. usłyszeli:

„Wydaje się, że ta informacja, którą otrzymałem w dniu przedwczorajszym jest informacją wiarygodną, która by mówiła w ten sposób, że pojawia się inwestor, który gotów jest zainwestować w tym terenie na rzecz sklepu wielkopowierzchniowego jak również gotów jest na udział w partycypowaniu inwestycji komunikacyjnej właśnie za cenę decyzji WZiZT. Ale podkreślam miasto nie jest stroną w tym porozumieniu. Jest to porozumienie pomiędzy spółką 'Forte' i spółką 'Tesco'. Pytanie na ile wiarygodna jest tego typu informacja? Proszę Państwa te warunki, które zostały narzucone spółce 'Forte' przed laty w momencie kiedy podpisywana była umowa dzierżawy, gdzie mowa była o centrum hotelowo-gastronomicznym w dniu dzisiejszym one są nieprzystające do rzeczywistości inwestorskiej na rynku krakowskim i nie tylko krakowskim. W ostatnich latach w Krakowie powstało 36 hoteli, budowa hotelu w moim przekonaniu nie daje szansy bilansowania się inwestycji i nasze doświadczenia jak choćby w próbie pozyskania inwestorów dla budowy centrum kongresowo-koncertowego przy Rondzie Grunwaldzkim jest następująca, w tej chwili jedynymi poważnymi posiadającymi pieniądze inwestorami na rynku są to supermarkety.”

W trakcie Sesji padł wniosek w sprawie odrzucenia w pierwszym czytaniu projektu uchwały według druku 1377. Wniosek nie przeszedł i tym samym projekt radnego P. Bolińskiego przeszedł do II czytania.

Warto zaznaczyć, że w dnu obrad, 2 października 2002r. ukazał się w Gazecie Wyborczej artykuł Krzysztofa Fijałka, wraz z jego redakcyjnym komentarzem.

W artykule „Nie! hipermarketom”, czytamy:

„- W Krakowie nie potrzeba więcej hipermarketów – przekonywał wczoraj prezes Krakowskiej Kongregacji Kupieckiej Wojciech Wojtowicz.

Szef KKK zapowiada ostrą walkę przeciwko planom lokalizacji hipermarketu na terenie obecnego motelu Krak. Na takie rozwiązanie godzi się zarząd miasta, próbując w ten sposób wyplątać się ze sporu ze spółką Forte. Przypomnijmy, że gminie grozi płacenie odszkodowania za niezgodne z prawem zerwanie umowy dzierżawy gruntów przy ul. Radzikowskiego.

- Forte zobowiązało się do budowy centrum rekreacyjnego, biurowego i konferencyjnego i na tej podstawie spółka uzyskała teren od gminy. Nie ma żadnych przesłanek, poza groźba wyplaty

odszkodowania, żeby godzić się na zmianę tych planów – przekonywał Wojciech Wojtowicz. Jego zdaniem zarząd miasta próbuje tak przeciągnąć sprawę, aby planów budowy hipermarketu w miejscu motelu Krak nie udało się zablokować.

- koniec kadencji to świetny okres na przepchnięcie takiej sprawy – uważa prezes KKK.

Jak wyliczają kupcy w Krakowie działa 25 hipermarketów, a w fazie przygotowań i planów jest jeszcze 18. Zdaniem Janusza Kowalskiego z Małopolskiej Izby Rzemiosła i Przedsiębiorczości w mieście już zostały przekroczone europejskie normy nasycenia rynku wielkimi sklepami. – Nigdzie indziej na jeden hipermarket nie przypada, tak jak u nas, 30 tys. mieszkańców – wyliczył.

Zagrożeni planowanym kompleksem komercyjny przy rondzie Radzikowskiego czują się także kupcy z podkrakowskich miejscowości. – Wiadomo, że jak ktoś zrobi zakupy w Krakowie, to nie przyjdzie już do sklepu na wsi – tłumaczy Kazimierz Czekał, prezes Jurajskiej Izby Gospodarczej. Jak sam jednak przyznaje, kupcy wcześniej powinni zareagować na zagrożenie ze strony hipermarketów i zorganizować się.

Dziś Rada Miasta Krakowa zbierze się na nadzwyczajnej sesji, aby zdecydować, czy zgadza się na budowę hipermarketu Ne terenie motelu Krak.”

W komentarzu do powyższego artykułu, rad. Krzysztof Fijałek napisał:

„Co w Radzie piszczało

Dzika zagrywka...

... czyli jak alkohol, discopolowe rytmy, nieco wieprzowiny i kuluarowa zręczność doprowadziły krakowskich rajców do oddania wartej miliony parceli spółce o kapitale 100 zł. Nic tak nie rozgrzewało krakowskiego świątka polityki w sezonie letnim 1996 jak sprawa motelu Krak. Zaczęło się 1 czerwca owego roku imprezą, nazwaną przez prezesa spółki Forte Wacława Stechniją inauguracyjną sezonu turystycznego. Sproszony tłum polityczno – samorządowo – dziennikarski – jak wynika z relacji uczestników, sięgający 200-250 osób – pożywił się dżiczyną z różną i skwapliwie odkażał organizm wódeczką. Co zwałsi płąsali na parkiecie, składając się w figury wyznaczone poczwórnym taktem królującego na ten czas stylu disco-polo. Szlagierem wieczoru okazał się utwór 'Moja mała blondyneczka'.

W kilka dni po zabawie w magistracie pokazał się projekt, żeby 6,7 hektara superatrakcyjnych gruntów oddać spółce prezesa Stechnija. Jego firma od trzech lat gospodarowała już w motelu Krak. Ale teraz szło o dzierżawę na 40 lat i to bez przetargu. Aby zyskać potrzebne poparcie, w kuluarach rady uwijał się oprócz szefa firmy, Władysław Wyka. Mimo skromnej postury zyskał nawet miano 'oberradnego' – tak był skuteczny w montowaniu doraźnych koalicji. Nie uszło to czujnej uwadze radnej Barbary Bubuli, która zarzuciła koledze, że lobbuje w sprawie firmy zatrudniającej jego żonę.

11 lipca 1996 r. prezes Stechnij zdobył korzystną dla siebie decyzję rady. Jego dar przekonywania zyskał mu głosy głównie klubów Twoje Miasto i SLD oraz zaciekle sprzeciw Samorządno Krakowa. Dla tych spośród naszych czytelników, którym pewne nazwy już nic nie mówią, krótkie przypomnienie: od wyborów 1994 r. rządziła Krakowem postsolidarnościowa koalicja. Prezydentem z ramienia Twojego Miasta był Józef Lassota, popierany przez Unię Wolności i jej krakowskiego lidera Jana Rokitę. W zarządzie i radzie TM współpracowało z Samorządnym Krakowem i jego liderką Barbarą Bubulą. Konflikt wokół motelu Krak na przełomie 1996 i 1997 roku skończył się zerwaniem koalicji.

Prezes Stechnij dostał od Gminy umowę. Gdy tylko w Krakowie władza dostała się AWS, miasto chciało umowę zerwać. Ale, jak wiadomo, sąd stanął po stronie spółki Forte. Dziś radni trzeciej kadencji będą się zastanawiać, jak wybrnąć z zamieszania, sprokurowanego przez poprzedników.

Z kronikarskiego obowiązku wspomnijmy jedynie, że latem 1996 r. na terenie motelu Krak odbyła się jeszcze jedna impreza dla miejscowych polityków. Było to w kilka dni po uchwaleniu przez radę decyzji o korzystnej dla Forte. Prezes Stechnij tak to wówczas tłumaczył 'Gazecie': 'Na rozpoczęcie sezonu upiekliśmy dzika, w łódźce został świniak. Kucharz stwierdził, że dłużej go już nie można mrozić, więc zorganizowałem imprezę. Lubię się czasem bawić. I chciałbym kiedyś zobaczyć w telewizji, jak pani Bubula skacze przez ognisko'.”

Na zakończenie tego podpunktu, warto przytoczyć, choćby ze względu na tematykę tego rozdziału, wypowiedź radnego P. Pytki, który w trakcie sesji RMK 2 października mówił:

„... z informacji prasowych dowiedzieliśmy się, że byli inwestorzy, którzy proponowali zagospodarowanie terenu zgodnie z podjętymi wcześniej przez Radę zobowiązaniami czyli chcieli tam zagospodarować ten teren budując kompleks hotelowy i ewentualnie przeznaczyć ten teren nie na cele hipermarketu ale na tereny ewentualnych spraw turystyczno-rekreacyjnych. Chciałem zapytać czy to jest prawda, czy byli tacy inwestorzy i dlaczego zostali zrażeni, dlaczego z nimi dzisiaj nie rozmawiamy, a na boju jedynie pozostaje temat hipermarketu, który jest rozgrywany przez jedną i drugą stronę. Przez jedną dlatego, że mówi się nie chcemy hipermarketu, przez drugą, że oczywiście mieszkańcy hipermarket chcą, w związku z tym zrobimy im kolejną przyjemność.”

#### 4. Sesja RMK 9 października 2002r.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Punkt pisany na podstawie:

- pisma: CXXIII Rady Miasta Krakowa 9 października 2002r.;

- pisma: Radny P. Pytko, Poprawka do druku nr 1377, 4 października 2002r., zostało przekazane przez UMK Komisji Rewizyjnej w teczce nr 6 I cz.

Kilka dni przed CXXIII Sesją RMK została zgłoszona poprawka do projektu uchwały radnego P. Bolińskiego wg druku 1377:

„4. października 2002r.

Paweł Pytko

Radny Miasta Krakowa

Poprawka do druku nr 1377

Dodaje się dodatkowy paragraf

Wobec wejścia w posiadanie nieruchomości gminnej p.n. motel Krak przez Spółkę Forte w 1996 r. w trybie szczególnym bezprzetargowym, Rada Miasta Krakowa zobowiązuje Zarząd Miasta do:

(1). Użycia wszelkich skutecznych środków prawnych celem unieważnienia umowy dzierżawy z 1997r. lub jej weryfikacji zgodnej z interesem Gminy lub co najmniej unieważnienia aneksu z 1998r.

(2). Niezwłocznych działań celem wyegzekwowania wszelkich zaległości finansowych Forte w stosunku do Gminy, w tym w szczególności zaległości czynszowych w wysokości ponad 1 mln zł oraz zaległości z 1995r. – 50% zysków Forte / ponad 100 tys. zł zgodnie z obowiązującą ówczesznie umową dzierżawy za okres od 01.01.1995 do 31.12.1995r. z należnymi odsetkami.

(3). Szczególnego nadzoru nad wywiązywaniem się Spółki Forte ze zobowiązań umownych wobec Gminy i składania Radzie Miasta rocznych sprawozdań z tych czynności.”

Debata nad projektem Grupy Radnych, druk Nr 1377, rozpoczęła się w dniu 9 października 2002r. od polemiki radnego Bolińskiego z płatnym ogłoszeniem umieszczonym w Gazecie Krakowskiej, który podawał argumenty na rzecz hipermarketu na terenach Motelu Krak. Temperatura dyskusji rosła z każdą minutą, aż w końcówce osiągnęła swój szczyt.

W trakcie obrad sesji 9 października 2002r. wystąpił Stanisław Walkowski, dyrektor do spraw planowania inwestycji firmy „Tesco” Polska, Sp. z o.o. Mówiąc o terenach Motelu Krak, dyr. Walkowski stwierdził m.in.:

„...z chwilą jeżeli będzie można na tej nieruchomości zmienić dotychczasowy plan zagospodarowania w sensie tego planu, który przewidywała umowa dzierżawy, a zatem zmienić pewne ciężary redukując wielkość hotelu i przesuwając lokalizację obiektów handlowych, które w tej umowie dzierżawy były zawarte poprzez wydanie warunków zabudowy i renegotjacji umowy dzierżawy zdecydowaliśmy się – po długich negocjacjach, to nie jest prawdą, że to były krótkie negocjacje, na podpisanie ze Spółką 'Forte' odpowiedniej umowy w ramach której właściciele Spółki 'Forte' są zobowiązani do odsprzedania nam wszystkich swoich udziałów jeżeli zaistnieją określone warunki.”

W swoim przemówieniu na forum Rady Miasta, dyr. St. Walkowski w imieniu firmy Tesco przekonywał:

„A więc po pierwsze z chwilą jeżeli nabędziemy udziały Spółki Forte znika kwestia jakichkolwiek odszkodowań (...) Po drugie tu Spółka 'Tesco' wykazała już raz w Krakowie, że potrafi budować obiekty ładne i dobrze dobrane. Ten obiekt będzie jeszcze ładniejszy (...) Padają tutaj różne propozycje i pytania związane z inwestycjami dodatkowymi i dodatkowym zaangażowaniem firmy. Otóż proszę Państwa nie ma możliwości by ta część Krakowa została zobligowana obiektem handlowym bez rozwiązania problemów komunikacyjnych. I te problemy muszą być rozwiązane i Spółka od tego nie ucieka, nie ucieka od rozwiązania problemów komunikacyjnych w rejonie ulic Kapelanka i Koberzyńska (...)”

Na zakończenie swego przemówienia dyr. S. Walkowski zwrócił się do radnych:

„Apelowałbym zatem by Rada odrzucając proponowaną uchwałę wykazała również należyty szacunek dla prawa powszechnie obowiązującego”.

Analizując protokół Sesji, nie sposób pominąć, fragmentu wystąpienia radnego P. Bolińskiego, który publicznie mówił o zjawisku, które śmiało można nazwać korupcją. Warto przytoczyć tą wypowiedź w jej szerszym kontekście dla właściwego odzwierciedlenia atmosfery debaty z 9 października 2002r.

„Radny – p. P. Boliński

Proszę Państwa zakończył Pan Walkowski mówiąc poszanowanie dla prawa. Czyli tak, ja rozumiem, że podjęcie tej uchwały to jest przeciwko prawu, a jeśli tak to jakiemu, co miał Pan Walkowski na myśli, czy miał na myśli to, że do mnie się zgłosiła pewna osoba znajoma i powiedziała mi tak, jaka jest moja cena za to, że nie przyjdę na sesję tydzień temu, czy coś takiego miał na myśli. Byłem na poprzedniej Sesji, przyszedłem. I proszę Państwa ostatnia rzecz. Oczywiście ma rację Pan Kośmider mówiąc, że to jest sumienie Radnych Unii Wolności jak będą w tej sprawie głosować, że to jest ich sprawa. Tak, aczkolwiek wyborcy i radni mogą oceniać zmianę decyzji w każdej kwestii każdego Radnego i to jest z kolei sumienie tych, którzy oceniają. Ja tylko chciałem się dowiedzieć, co się zmieniło przez tydzień, kiedy Radni Unii Wolności głosowali za tym, żeby nie odrzucić tego w I czytaniu. Prawnie nic się nie zmieniło bo z tej trybuny była dokładnie taka sama jak dzisiaj opinia prawna do tego wygłaszana, druku, nic się nie zmieniło, nic prawie się nie zmieniło. Pan Kośmider z tej trybuny opowiadał, że się nie może zgodzić na to, żeby tam był budowany hipermarket skoro w umowie ze Spółką 'Forte' było zupełnie coś innego i, że o to chodzi, o pryncypia pewne podejmowania decyzji. Dzisiaj mówi co innego, nie blokujemy inwestycji



bo Unia nigdy nie blokowała żadnej inwestycji. I oczywiście tu sumienie Radnych będzie o tym decydować i mam nadzieję, że odezwie się przy głosowaniu nad tą sprawą, ale nie ukrywam, że bardziej jawnego przypadku ingerencji kapitału w podejmowanie decyzji – jakby nie rozumieć tej kwestii ingerencji kapitału – bo nie oznacza to, że mam na myśli łapówkę, wcale nie oznacza to co powiedziałem, jak w tej sprawie zmiany decyzji Unii Wolności to ja w tej kadencji jeszcze nie widziałem. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący obrad – p. B. Kośmider

Ponieważ nie można kontynuować tej dyskusji więc ja pozwolę sobie zbyć głębokim milczeniem szczerą wypowiedź Pana Radnego Bolińskiego, myślę, że już nie zrozumiał, nic nie zrozumie i trudno. Natomiast w ten sposób proszę Państwa zakończyliśmy II czytanie...”

Poprawka radnego P. Pytki do druku 1377 została przyjęta przez Radę Miasta w głosowaniu: za 19, przeciw 18, wstrzymujących się 25, nie biorących udziału w głosowaniu 2 i nieobecnych 10.

Przystąpiono do głosowania projektu uchwały wg druku 1377 wraz z przyjętą poprawką. Rada głosami za 22, przeciw 35, wstrzymujących się 7, nie biorących udziału w głosowaniu 2 i nieobecnych 8 nie przyjęła projektu uchwały radnego Bolińskiego wg druku 1377.

Oba głosowania były imienne.<sup>1</sup>

### **Ad. B. Korespondencja firmy TESCO z Gmina Miasta Kraków i tzw. „krakowskie taśmy prawdy”**

W 'Informacjach i wnioskach...' znajduje się zestawienie korespondencji pomiędzy Tesco a Gminą Kraków oraz fragment tzw. „krakowskich taśm prawdy”. Wszystkie wymienione tu fakty świadczą jednoznacznie, że wnioski o WZiZT z 2002 i 2004 nie były względem siebie konkurencyjne, mimo, że zostały złożone na zlecenie dwóch różnych firm. Wspomniana wyżej korespondencja jak i tzw. „krakowskie taśmy prawdy” wskazują, że zarówno wniosek o WZiZT z 2002r. jak i 2004r. są wynikiem porozumienia TESCO-FORTE. Trudno zatem mówić, tak jak to czytamy w Pozwie FORTE, o nierównym traktowaniu podmiotów gospodarczych i dyskryminacji.

W „Informacjach i wnioskach...” na stronach 50-60 znajduje się następujący opis wydarzeń (kwadratowe nawiasy w tzw. „krakowskich taśmach prawdy” zastępują wulgaryzmy):

<sup>1</sup>Korespondencja z Tesco /Polska/ Sp. z o.o.

23 stycznia 2003r. Tesco wystosowało pismo podpisane przez Bożenę Wyganowską do prezydenta Jacka Majchrowskiego. Czytamy w nim:

„Dziękuję za spotkanie poświęcone formalnościom związanym z zagospodarowaniem nieruchomości Motelu Krak, które odbyło się w dniu 20 stycznia 2003r. z udziałem Pana Prezydenta, przedstawicieli kluczowych wydziałów Urzędu Miasta, doradców prawnych oraz służb prawnych Miasta, jak również spółki Tesco (Polska) Sp. z o.o. oraz spółki Forte Sp. z o.o.

Tytułem potwierdzenia ustaleń poczynionych w trakcie tego spotkania pozwalam sobie poniżej podsumować uzgodnienia dotyczące działań związanych z planowanym zagospodarowaniem przedmiotowej nieruchomości, które zostaną w efekcie tego spotkania podjęte.

1./ Do końca pierwszego kwartału 2003 roku Wydział Architektury Urzędu Miasta będzie kontynuował i zakończy prace nad studium uwarunkowań. Studium będzie (wyprzedzająco) uwzględniać wymogi projektowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące obiektów handlowych o powierzchni przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

2./ Równoległe z powyższymi działaniami prowadzone będą prace przygotowawcze związane ze sporządzeniem i uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości.

3./ Doradcy prawni i służby prawne Miasta zapoznają się z interpretacją prawną reprezentowaną przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. i Forte Sp. z o.o., zgodnie z którym uzasadnione jest wydanie decyzji WZiZT w oparciu o wniosek złożony w ubiegłym roku.

4./ Doradcy prawni i służby prawne Miasta ustalą zakres koniecznych formalności ustawowych i wewnętrznych niezbędnych w celu podpisania planowanej przez strony umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości.

5./ Tesco (Polska Sp. z o.o. i Forte Sp. z o.o. ustalą, czy Umiem potwierdził stanowisko przedstawione w pkt. 3 powyżej.

6./ Doradcy prawni oraz służby prawne Miasta oraz doradcy prawni Forte Sp. z o.o. oraz Tesco (Polska) Sp. z o.o., o ile będzie to konieczne, odbędą spotkanie w celu uzgodnienia stanowiska odnośnie zagadnień, o których mowa w pkt. 3 i 4.

Jeżeli którykolwiek z elementów powyższego podsumowania wymaga komentarza uprzejmie proszę o kontakt. Jednocześnie ze strony Tesco (Polska) Sp. z o.o. i Forte Sp. z o.o. deklaruję współpracę w zakresie uzgodnionych działań.

Z poważaniem Bożena Wyganowska.<sup>5</sup>

Z pisma p. Bożeny Wyganowskiej, można wnioskować, że w czasie spotkania 20 stycznia doszło do pewnego sporu prawnego pomiędzy służbami prawnymi Miasta, a Tesco. Wiadomo było, że miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa z dniem 1 stycznia 2003r. – utracił moc. W związku z tym powstał problem czy do powstania obiektu wielkopowierzchniowego objętego wnioskiem z 2 września 2002r. potrzebne jest przygotowanie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy też wystarczy wydanie decyzji WZiZT. O domyślnym sporze prawnym świadczy także pismo: PR.02.0512-174/03, Radcy prawnej Beaty Kachlik do Dyrektora Wydziału Skarbu UMK, z 10.02.2003r.<sup>6</sup>. Pismo radcy Beaty Kachlik jest prawdopodobnie odpowiedzią na pytanie o możliwość pozbawienia firmy Wawel-Imos służebności aktualnej drogi do hotelu Piast. Można przypuszczać, że władze Miasta próbowały skierować sprawę ustanowionej służebności na drogę postępowania sądowego. Pismo radcy Kachlik przytaczam tu w całości, gdyż problem przebiegu służebności, przewija się w późniejszej korespondencji z firmą Tesco.

„Kraków 10.02.2003r.  
Pani Marta Witkowicz  
Dyrektor Wydziału Skarbu UMK  
Dot. GS-06.72217-2-039-5033/2002

W nawiązaniu do pisma z dnia 8 stycznia Br. doręczonego w dniu 15 stycznia br. uprzejmie wyjaśniam, że ponownie odmawiam skierowania przedmiotowej sprawy na drogę postępowania sądowego, w trybie art. 291 k.c.

W dniu 2.09. 2002r. Studio Architektoniczne ARC STUDIO, działające w imieniu Forte Sp. z o.o. złożyło wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pn. KRAK Centrum handlowo – usługowe oraz zespół hotelowo – konferencyjny w rejonie ul. Radzikowskiego – ul. Armii Krajowej. Jak wiadomo do dnia 31 grudnia 2002r. nie doszło do zakończenia postępowania administracyjnego o wydanie WZiZT z wniosku Forte Sp. z o.o. w zakresie wynikającym z art. 31a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999r. z późn. zm.). Stosownie do art. 67 ust. 1 cyt. Ustawy miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa z dniem 1 stycznia 2003r. – utracił moc. W związku z powyższym odpadła podstawa prawna do kontynuowania procedury wynikającej z art. 31a ustawy, w toczącym się postępowaniu administracyjnym o wydanie decyzji WZiZT dla obiektu wielkopowierzchniowego objętego wnioskiem. Biorąc pod uwagę treść art. 44 ust. 1 oraz 13 ust. 1 pkt. 5 ustawy koniecznym jest przygotowanie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego przedmiotowym wnioskiem, a następnie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – art. 18 ust. 2 u.z.p. W tym stanie rzeczy do czasu uchwalenia planu, postępowanie z wniosku Forte Sp. z o.o. na podstawie art. 45 ust. 1 ustawy zostało zawieszona, a tym samym przedłożona dokumentacja nie ma mocy dowodowej, uzasadniającej zgodnie z art. 291 k.c. ważną potrzebę gospodarczą, mającą wpływ na zmianę treści lub sposobu wykonywania ustanowionej służebności.

Reasumując przedmiotowa sprawa pozostaje bez biegu.  
Radca Prawny  
Beata Kachlik”

W kolejnym piśmie Tesco, do Prezydenta Krakowa, tym razem z 30 maja 2003r., czytamy:

„Dziękuję ponownie za spotkanie poświęcone formalnościom związanym z zagospodarowaniem nieruchomości Motelu Krak, które odbyło się w dniu 22 maja 2003r. z udziałem Pana Prezydenta, przedstawicieli kluczowych wydziałów Urzędu Miasta, doradców prawnych oraz służb prawnych Miasta, jak również spółki Tesco (Polska) Sp. zo.o. oraz spółki Forte Sp. z o.o. pozwalałam sobie poniżej podsumować uzgodnienia dotyczące działań związanych z planowanym zagospodarowaniem przedmiotowej nieruchomości, które zostaną w efekcie tego spotkania podjęte.

Uzgodniono, że w celu zakończenia sporu Gminy Kraków ze spółką Forte Sp. z o.o. i umożliwienia zagospodarowania przez Tesco (Polska) Sp. z o.o. nieruchomości Motelu Krak podjęte zostaną kroki w następujących dwóch obszarach:

1/. Gmina Kraków podejmie, niezwłocznie po wejściu w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 11 lipca 2003r., działania formalnie konieczne do uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego uzgodnione handlowo-usługowe zagospodarowanie nieruchomości. Jeszcze przed wejściem w życie ustawy Gmina Kraków podejmie działania przygotowawcze i techniczne umożliwiające pilną realizację późniejszych formalnych czynności planistycznych.

2/. W celu zakończenia sporu między spółką Sp. z o.o. i Gminą Kraków oraz w celu uzgodnienia zasad umowy dzierżawy, został powołany roboczy zespół prawny w składzie: Profesor

<sup>5</sup> Pismo: Tesco do Prezydenta Krakowa, Warszawa 23.01.2003r., zostało przekazane przez UMK Komisji Rewizyjnej w teczce nr 6 I cz.

<sup>6</sup> zostało przekazane przez UMK Komisji Rewizyjnej w teczce nr 6 II cz.

Andrzej Oklejka, adwokat Jarosław Jeziorek, radca prawny Andrzej Chelchowski którzy zajmą się ustaleniami: (i) treści ugody między Gminą Kraków i spółką Forte Sp. z o.o. regulującej ich wzajemne roszczenia oraz (ii) treścią zaktualizowanego stosunku prawnego, na podstawie której przedmiotowa nieruchomość zostanie udostępniona inwestorowi do zagospodarowania. W pracach zespołu uczestniczyć będzie, dodatkowo, w miarę potrzeb dodatkowy przedstawiciel Gminy Kraków, Pani Dyrektor Bożena Wyganowska z Tesco (Polska) Sp. z o.o. i Wacław Stęchnij z Forte Sp. z o.o. Zakończenie prac zespołu nad powyższymi dwoma dokumentami spodziewane jest w terminie do końca miesiąca czerwca br.

Ponadto spółki Forte Sp. z o.o. i Tesco (Polska) Sp. z o.o. w trakcie spotkania wyraziły swoje oczekiwania w zakresie działań Gminy Kraków koniecznych w celu zmodyfikowania przebiegu służebności, której aktualna lokalizacja uniemożliwia racjonalne zagospodarowanie nieruchomości.

Jeżeli którykolwiek z elementów powyższego podsumowania wymaga komentarza uprzejmie proszę o kontakt. Jednocześnie ze strony Tesco (Polska) Sp. z o.o. i Forte Sp. z o.o. deklaruję pełną współpracę w zakresie uzgodnionych działań.

W imieniu Tesco (Polska) Sp. z o.o.  
Bożena Wyganowska  
Dyrektor Regionalny

Tydzień później, dnia 6 czerwca 2003r. Tesco wystosowało następane pismo do Prezydenta Krakowa:

„W nawiązaniu do prowadzonego przez Gminę Kraków w roku 2001 postępowania zmierzającego do wyłonienia, w drodze rokowań, podmiotu, któremu powierzono by do korzystania i zagospodarowania nieruchomości Motel Krak, oraz w związku z negocjacjami prowadzonymi przez Gminę Kraków, w ramach powyższych rokowań ze Spółką Tesco (Polska) Sp. z o.o., zwracam się do Pana Prezydenta z prośbą o rozstrzygnięcie powyższego postępowania.

Zgodnie z naszą wiedzą, spośród ofert wszystkich uczestników rokowań tylko oferta spółki Tesco (Polska) Sp. z o.o. wypełnia podstawowe kryterium wyboru użytkownika nieruchomości, tylko bowiem Tesco (Polska) Sp. z o.o. może w sposób wiążący i odpowiedzialny wykonać się formalnym porozumieniem ze współinikami spółki Forte Sp. z o.o., co do przejęcia tej spółki.

W takiej sytuacji, w przypadku wyboru (w ramach powyższych 'historycznych' rokowań) oferty Tesco (Polska) Sp. z o.o., Tesco (Polska) Sp. z o.o. godzi się i wnosi o połączenie rozmów dotyczących finalizacji tych rokowań z obecnie prowadzonymi przez Gminę Kraków rozmowami ze spółką Forte Sp. z o.o. dotyczącymi uzgodnienia dostosowywania do zmienionych okoliczności tekstu umowy dzierżawy.

W imieniu Tesco (Polska) Sp. z o.o.  
Bożena Wyganowska  
Dyrektor Regionalny

W powyższym piśmie można dostrzec pewną „historyczną” nieścisłość. Porozumienie z Forte nie było, jak napisała dyr. B. Wyganowska - podstawowym kryterium rokowań lat 2000-2002. Owszem, podnoszono problem ułożenia stosunków prawnych pomiędzy Miastem a Spółką Forte, niemniej trzeba też zaznaczyć, że istniały wówczas dwa modele rozwiązań:

a/. wspólne prowadzenie sporu sądowego z Miastem przeciw Spółce Forte, (Wawel Imos - obawiając się najprawdopodobniej nieudolności miejskich prawników - chciał przejąć kontrolę nad procesem, i zobowiązywał się do wzięcia na siebie ciężaru ewentualnych odszkodowań)

b/. Podjęcie próby polubownego załatwienia sporu z dzierżawcą.

Warto na to zwrócić uwagę, ponieważ w „Memorandum” przygotowanym przez Kancelarię „Miller Canfield” pojawia się niemalże identyczna co w piśmie dyr. B. Wyganowskiej argumentacja.

W ślad za pismem dyr., B. Wyganowskiej, do Prezydenta J. Majchrowskiego zostało wystosowane pismo z Kancelarii adwokatów i radców prawnych „Miller Canfield”. W piśmie przewodnim, noszącym datę 10 czerwca 2003r. czytamy:

„Działając w imieniu Tesco (Polska) Sp. z o.o. oraz w uzgodnieniu ze spółką Forte Sp. z o.o. w załączeniu przesyłam skierowane do Pana Profesora Andrzeja Oklejaka pismo zawierające proponowany ogólny opis struktury transakcji (obejmującej zmianę umowy dzierżawy oraz ugodę między Gminą Kraków i Forte Sp. z o.o.), koniecznej w celu umożliwienia zagospodarowania nieruchomości Krak oraz projekty stosownych dwóch umów.

Uprzejmie proszę o uwagi do przekazanej dokumentacji. Ze swej strony, w imieniu obu partnerów inwestycyjnych /Tesco (Polska) Sp. z o.o. i Forte Sp. z o.o./, deklarujemy pełną wolę i gotowość współpracy w zakresie koniecznym dla uzgodnienia ostatecznych treści powyższych umów w planowanym terminie, to jest do końca miesiąca czerwca 2003r.

Jeżeli ma Pan jakiegokolwiek pytania lub wątpliwości, uprzejmie proszę o kontakt.  
Z poważaniem Andrzej Chelchowski

Do powyższego pisma zostało załączone „Memorandum”<sup>7</sup> o następującej treści:

„DO: Sz. P. Prof. Andrzej Oklejak  
Kopia: Pani Bożena Wyganowska Tesco (Polska) Sp. z o.o.  
Pan Jarosław Jeziorek Kancelaria Adwokacka  
Pan Władysław Korbiel ARC Studio Architektoniczne  
Pan Wacław Stechnij Forte Sp. z o.o.  
Pan Stanisław Walkowski Tesco (Polska) Sp. z o.o.  
OD: Andrzej Chełchowski Miller Canfield  
DATA: 10 czerwca 2003r.  
DOT.: Krak – koncepcje zagospodarowania nieruchomości oraz uregulowania  
wzajemnych roszczeń Gminy Kraków i spółki Forte

Stosownie do uzgodnień poczynionych w trakcie spotkania, które odbyło się w dniu 2 czerwca 2003r., z uczestnictwem Pana Prof. Andrzeja Oklejak, Pani Dyrektora Marty Witkiewicz, Pana Mec. Pawlikowskiego, Pana Mec. Jarosława Jeziorka oraz Andrzeja Chełchowskiego, pozwalam sobie poniżej przedstawić zarys koncepcji działań umożliwiających zagospodarowanie nieruchomości Motelu Krak oraz uregulowanie wzajemnych roszczeń Gminy Kraków i spółki Forte Sp. z o.o. Załączamy również projekty stosownych umów w tym zakresie.

1/. Tesco (Polska) Sp. z o.o. („Tesco”) i wspólników Forte Sp. z o.o. („Forte”) wiąże przedwstępna umowa nabycia 100% udziałów Forte.

2/. Spółka Forte jest dzierżawcą nieruchomości Motelu Krak, a jej tytuł jest prawnie niekontrowersyjny i niewątpliwy.

3/. Spółka Tesco uczestniczyła w organizowanych przez Gminę Kraków rokowaniach dotyczących wyłonienia użytkownika nieruchomości Krak, rokowania te nie zostały formalnie do dziś dnia zakończone, a Tesco jako jedyny podmiot spełnia podstawowy warunek powyższego postępowania jakim jest uregulowanie przez przyszłego inwestora stosunków prawnych ze spółką Forte i jej wspólnikami.

4/. W celu uregulowania wzajemnych roszczeń między Gminą Kraków i Forte oraz w celu umożliwienia zagospodarowania Tesco i Forte proponują następujące działania: (a) zawarcie umowy między Gminą Kraków i Forte mocą której strony zrzekną się swoich wzajemnych wierzytelności oraz postanowią o zawieszeniu toczących się postępowań oraz (b) zmianę umowy dzierżawy nieruchomości Motelu Krak (lub zawarcie kolejnej umowy z Forte jako dotychczasowym dzierżawcą). Oba powyższe dokumenty, miałyby w zasadniczym zakresie charakter warunkowy – co do zasady wchodziłyby w życie po zaistnieniu możliwości zagospodarowania nieruchomości Motelu Krak (tzn. po uchwaleniu planu i relokacji służebności).

5. Po spełnieniu się powyższych warunków zagospodarowania nieruchomości postanowienia umowy (głównie w zakresie zrzeczenia się roszczeń Forte) oraz umowy dzierżawy (głównie w zakresie wysokości czynszu) wchodziłyby w życie, a spółka Tesco jako nowy właściciel spółki Forte będącej dzierżawcą nieruchomości Motelu Krak podjąłby inwestycję na tej nieruchomości.”

W dalszej dokumentacji dostarczonej przez kancelarię „Miller Canfield” jest pismo: „Umowa dzierżawy - wstępny projekt Miller Canfield z 5 czerwca 2003r.”<sup>8</sup>. W projekcie umowy dzierżawy, która miałaby być zawarta, pomiędzy Gminą Miasta Kraków, Spółką „Forte”, czytamy m.in.:

#### § 1. Oświadczenia stron

1./ Miasto Kraków oświadcza, że:

c/ planuje się podjęcie działań planistycznych umożliwiających realizację inwestycji obejmującej m.in. budowę obiektów handlowo-usługowych i hotelowych;

#### § 2. Przedmiot i czas obowiązywania umowy

1/. Miasto Kraków oddaje w dzierżawę „Forte” Sp. z o.o., z siedzibą w Krakowie Nieruchomość na okres 40 lat i na zasadach niżej określonych, zaś „Forte” Sp. z o.o. oświadcza, że wyraża na to zgodę.

2/. Umowa dzierżawy jest zawarta na okres 40 (czterdziestu) lat począwszy od dnia podpisania niniejszej Umowy (dalej zwany „Okresem Dzierżawy”). Na wniosek Dzierżawcy złożony na co najmniej 12 (dwanaście) miesięcy przed upływem Okresu Dzierżawy, Miasto Kraków zobowiązuje się do zawarcia kolejnej umowy dzierżawy Nieruchomości, jeszcze przed wygaśnięciem niniejszej Umowy, na warunkach identycznych jak zawarte w niniejszej Umowie na dalsze 10 (dziesięć) lat. [Możliwe jest zawarcie tego zobowiązania w odrębnym dokumencie podpisywanym jednocześnie z podpisaniem tej umowy.]

4/. Strony ustalają, że Dzierżawca będzie w stanie w pełni korzystać z Nieruchomości zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy po łącznym spełnieniu się następujących warunków:

a/ wydaniu na rzecz Dzierżawcy wszystkich ostatecznych, prawomocnych i wykonalnych decyzji pozwoleń na budowę potrzebnych dla realizacji Inwestycji (w tym dotyczących dokonania odpowiedniej rozbudowy i modernizacji układu drogowego obsługującego Nieruchomość oraz wykonania zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej dla celów Inwestycji) zgodnych z koncepcją architektoniczną stanowiącą Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy i nie nakładających

<sup>7</sup> Pismo nosi oznakowanie: WRLIB: 29656.1\107200-00066 (oznakowanie pojawia się na ostatniej stronie „Memorandum”), zostało przekazane przez UMK Komisji Rewizyjnej w teczce nr 6 I cz.

<sup>8</sup> Pismo nosi oznakowanie: WRLIB: 28685.2A\107200-00066 (oznakowanie pojawia się na ostatniej stronie „Wstępnego projektu Miller Canfield z 5 czerwca 2003r.”), zostało przekazane przez UMK Komisji Rewizyjnej w teczce nr 6 I cz.

dotychczasowych obowiązków, których wykonanie spowodowałoby przekroczenie zwykłych kosztów realizacji tego rodzaju inwestycji;

b/ rozwiązaniu w sposób satysfakcjonujący Dzierżawcę i zapewniający możliwość realizacji Inwestycji kwestii przebiegu służebności drogowej, o której mowa w § 1;

c/ rozwiązaniu w sposób satysfakcjonujący Dzierżawcę i zapewniający mu możliwość niezakłóconego korzystania z Nieruchomości zgodnie z niniejszą Umową kwestii roszczeń poprzednich właścicieli Nieruchomości i ich następców prawnych, o których mowa w § 1.

#### § 4. Zobowiązania Dzierżawcy

6/. Dzierżawca może przenieść prawa i obowiązki z niniejszej Umowy na rzecz osoby trzeciej, w tym w szczególności na rzecz spółki Tesco (Polska) Sp. z o.o....

#### § 5. Zobowiązania Miasta Krakowa

1/. Miasto Kraków zobowiązuje się do niesprzedawania, oraz do nieprzenoszenia w żaden inny sposób własności Nieruchomości lub jakiegokolwiek jej części, na rzecz jakiegokolwiek osoby trzeciej oraz do nieustanawiania na rzecz jakiegokolwiek osoby trzeciej użytkownika wieczystego Nieruchomości lub jakiegokolwiek jej części oraz nieobciążania jej jakimkolwiek innym prawem rzeczowym lub obligacyjnym, w okresie obowiązywania niniejszej Umowy. Miasto Kraków będzie jednak mogło zbyć Nieruchomość na rzecz osoby trzeciej lub ustanowić na rzecz takiej osoby prawo użytkownika wieczystego Nieruchomości jeśli w odpowiedniej umowie zawieranej przez Miasto Kraków z taką osobą trzecią zostanie zapewnione, że nabywca prawa własności lub użytkownika wieczystego Nieruchomości przejmie wszystkie obowiązki Miasta Kraków, jako wydzierżawiającego, wobec Dzierżawcy...

3/. Miasto, jako właściciel Nieruchomości, zobowiązuje się wystąpić w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia zawarcia niniejszej Umowy do właściwego sądu z wnioskiem o zmianę przebiegu służebności drogi koniecznej ustanowionej na Nieruchomości na rzecz każdego właściciela nieruchomości sąsiedniej, objętej księgą wieczystą KW nr 210404, która to zmiana przebiegu ma nastąpić w sposób umożliwiający realizację na Nieruchomości Inwestycję. Miasto Kraków zobowiązuje się aktywnie popierać powyższy wniosek, a także aktywnie uczestniczyć w ewentualnych rokowaniach z właścicielem nieruchomości władnącej – spółką "Wawel Imos International Ltd." Sp. z o.o. w Krakowie, mających na celu dokonanie opisanej wyżej zmiany przebiegu służebności.

#### § 7. Czynsz dzierżawny

1/. Z tytułu dzierżawy Nieruchomości Dzierżawca będzie uiszczał na rzecz Miasta Krakowa czynsz dzierżawny (dalej "Czynsz"). Wysokość Czynszu za okres 3 (trzech) miesięcy stanowi równowartość w złotych polskich następujących kwot:

a/. 750 USD (siedemset pięćdziesiąt dolarów amerykańskich) w okresie do momentu łącznego spełnienia się warunków, o których mowa w § 2 pkt 4;

b/. 25.000 USD ...

c/. 37.500 USD (...) przez okres 15 lat;

d/. 75.000 USD w okresie następnych 20 lat (...)"

Przedstawiony projekt nowej umowy dzierżawy pomiędzy Miastem a Forte jest bardzo niekorzystny dla Miasta. Wystarczy porównać proponowane kwoty czynszowe. Wynika z nich w najkorzystniejszym dla Miasta splocie wydarzeń (np. pomyślne zakończenie sporu z Wawel-Imos o lokalizację drogi służebnej do hotelu Piast), że w ramach czynszu otrzyma przez:

a/ pierwsze 20 lat w sumie 2.750.000 USD

(5 lat x 4 kwartały x 25.000 USD = 500.000 USD

15 lat x 4 kwartały x 37.500 USD = 2.250.000 USD)

b/ drugie 20 lat w sumie 6.000.000 USD

(20 lat x 4 kwartały x 75.000 USD = 6.000.000 USD)

Miasto w najkorzystniejszym wariantcie otrzymałoby za 40 letni okres dzierżawy w sumie **8.750.000 USD** z tytułu czynszu. Warto tą kwotę zestawzić z pozwem o odszkodowania jaki po raz drugi wniosła spółka FORTE. Pierwszy i drugi pozew opiewał na kwotę ponad 400 mln zł. Oba też pozwy dokonują rozróżnienia szkód na dwie:

- rzeczywista szkoda majątkowa powstała u powódki – wg pozwu z 25.10 2006r. wynosi niecałe 15 mln zł

- szkoda majątkowa z tytułu utraconych korzyści - wg pozwu z 25.10 2006r. wynosi prawie 400 mln zł

Mówiąc prościej spółka Forte obliczyła, że przez 40 lat, gdyby „Miasto jej nie przeszkodziło” uzyskałaby korzyść **400.000.000 mln zł**.

Według projektu nowej umowy dzierżawy Miasto miałoby uzyskać z tytułu czynszu zaledwie **35.000.000 mln zł** (zakładając, że 1 USD kosztuje 4 zł!) Zysk Miasta z dzierżawy stanowi zatem kilka procent w stosunku do planowanych korzyści wyliczonych sobie przez FORTE.

W dokumentacji przekazanej przez UMK Komisji Rewizyjnej znajduje się pismo o podobnej numeracji co powyższe „Memorandum” i „Wstępny projekt Miller Canfield z 5 czerwca 2003r. Umowy dzierżawy”. W piśmie oznakowanym WRLIB: 29238.2\107200-00071, czytamy m.in.:

**„POROZUMIENIE W SPRAWIE UMOŻLIWIENIA ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI MOTELU KRAK**

Zawarte w dniu ..... kwietnia 2003r. przez:

- 1) Gminę Kraków ...
- 2) Forte ... o kapitale zakładowy w kwocie 100 PLN (sto złotych polskich) ...
- 3) Tesco ...”

Pismo przekazane przez UMK Komisji Rewizyjnej jest niekompletne, brakuje strony nr 2 projektowanego Porozumienia. Na początku 3 strony czytamy, prawdopodobnie w kontekście zobowiązań Gminy:

„3.2/ niezwłocznego przystąpienia do sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego do terenu 'Centrum handlowego Bronowice Małe' (wraz z wymaganą korektą granic planu), wskazanego w 'Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa' na cele usług komercyjnych – w sposób umożliwiający wydanie w możliwie najkrótszym terminie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu lub decyzji pozwolenie na budowę umożliwiającej realizację inwestycji w zakresie objętym wnioskiem złożonym w dniu 2 września 2002 roku;

3.3/ cofnięcia kasacji od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 18 czerwca 2002r. lub zawieszenia postępowania w powyższej sprawie do dnia 30 września 2003r.,

4./ Strony wspólnie oświadczają iż

4.1./ w związku z okresową niemożliwością pełnego wykorzystania dzierżawionej nieruchomości przez Forte przez Forte zgodnie z celem umowy dzierżawy, czynsz za okres do dnia zawarcia zmienionej umowy dzierżawy zostaje utrzymany w kwocie aktualnie uiszczanej; (w dokumentacji przekazanej Komisji Rewizyjnej obok tego punktu widnieje odrębna adnotacja o następującej treści: od 01.01.02 37.500 USD)

4.2./ podejmą działania konieczne do zmiany przebiegu służebności drogi koniecznej (...), Gmina wyraża gotowość podjęcia kroków procesowych zmierzających do sądowej zmiany przebiegu powyższej służebności.

(...)”

**Pomiędzy wyrokiem Sądu Apelacyjnego a wypowiedzeniem umowy za niepłacenie**

**czynszu**

(...)

W piśmie firmy Tesco do Prezydenta Krakowa z dnia 7 czerwca 2004r. czytamy:

„Dziękujemy za notatkę podsumowującą odbyte w dniu 2 czerwca 2004 spotkanie pomiędzy Panem Prezydentem a przedstawicielami TESCO.

Notatka to obiektywnie oddaje tematy poruszone na spotkaniu. Potwierdzamy, że nie zapadły na spotkaniu żadne decyzje, a tylko przedłożono propozycje dalszych kroków, jakie powinny być podjęte celem kontynuacji umowy dzierżawy i realizacji inwestycji na terenie motelu Krak.

Zgodnie z ustaleniami w zakresie prac przygotowawczych TESCO przystąpi do opracowania wniosku o wydanie decyzji WZiZT dla inwestycji centrum handlowego wraz z budynkiem biurowo hotelowym po dokonanych uzgodnieniach z Forte Sp. z o.o., oraz równocześnie zlecimy kancelarii prawnej prowadzenie negocjacji dotyczących problemów związanych z umową dzierżawy.

Zwracamy się jednocześnie do Pana Prezydenta z wielką prośbą o podjęcie takich działań, aby wszelkie informacje związane z rozwojem i podsumowaniem aktualnych rozmów między stronami przekazywane były bezpośrednio do naszej firmy, gdyż tylko wtedy możemy zapewnić Pana Prezydenta, że odpowiednie działania z naszej strony podejmowane będą w sposób owocny dla naszej współpracy.

Dziękując za spotkanie pozostajemy

Z wyrazami głębokiego szacunku

Piotr Kórek

Bożena Wyganowska”

W dokumentacji, którą przejrzałam nie natrafiłam na żadną notatkę czy też pismo, któryby stanowiło odpowiedź UMK na pisma od firmy Tesco. Jakie stanowisko przyjmował Prezydent Majchrowski, możemy się tylko domyślać. Wiele wskazuje na to, że prezydent Majchrowski, przynajmniej w ogólnej linii, akceptował propozycje Tesco. Świadczy o tym ilość spotkań i pism Tesco do prezydenta Majchrowskiego. Kolejnym dowodem, który sporo rozświetla omawianą sprawę stosunku Miasta do Tesco są tzw. „krakowskie taśmy prawdy” opublikowane w Internecie w trakcie kampanii wyborczej 2005r. Od 33 do 35 minuty nagrania spotkania, które odbyło się 24 czerwca 2004r. słyszymy:

32 min. 30 sek. – 34 min. 16 sek.

**W. Stechnij:** Ściągasz Korka, każ mu [...], po prostu przyjechać, bo to jest ambicjoner

**J. Majchrowski:** Kogo ściągam?

**W. Stechnij:** Tego Korka, [...] jednego dyrektora, (...) Ściągasz Korka, [...], błyskawicznie, każ mu przyjechać, nie wiem, za tydzień

**J. Majchrowski:** No i co ja mu powiedziałem wszystko, co jest grane, że jestem zainteresowany tym żeby oni to wzięli, [...] no

**W. Stechnij:** To trzeba mu powiedzieć, [...], teraz precyzyjnie

**J. Majchrowski:** Ale ja mu precyzyjnie powiedziałem. Napisałem mu wszystko co chciał, tak jakżeście chcieli tą notatkę, dostałem podziękowanie, że o to im chodziło i tyle, no. I co ci [...]

**W. Stechnij:** No teraz [...] ktoś musi wykonać telefon, że są terminy teraz w tej chwili, czy są zainteresowani, bo jak nie ten temat upada za tydzień na przykład. Po zawodach. Ja tego nie mogę zrobić, bo co ja mogę

**J. Majchrowski:** No tak, tylko oni mogą wyjść z założenia, że to im właśnie fajnie jak to upadnie, nie?

**W. Stechnij:** No to niech powiedzą. Przynajmniej będziemy wiedzieli. Nikt nas nie będzie woził. A nie sądzę, bo się nie [...],[...], w ten, w żadne przetargi, czekania, nie sądzę

**J. Majchrowski:** Dobra, masz telefon do tej, do Korka, czy do tej Bozeny, czy do kogoś?

**W. Stechnij:** Ta... Do Korka nie mam. Do niej mam.

**J. Majchrowski:** To daj mi do niej telefon

**W. Stechnij:** Nie to już, to już jest nas..., ten. Można podpisać na przykład z nimi taki układ, krótkie porozumienie. Z tego można zrobić, możesz zrobić raty, trzy, cztery raty, w przeciągu dwóch miesięcy, nie?! Wszystko jest poczyszczane?

**J. Majchrowski:** Wszystko [...] mogę do 30-tego. Wszystko mogę

**M. Balawejder:** Czy oni nie mogą zrobić jednego banalnego ruchu? Że zawierają z Wackiem umowę przedwstępną, płacą mu [...] ileś tam tych pieniędzy, Wacek, zawierają umowę

**W. Stechnij:** No ale [...] nie robią, właśnie dopóki nie mają pewności, nie mają, oni mają procedury

**J. Majchrowski:** Ale czego? Ja im powiedziałem, że [...] dostaną WZiZT na ten, no wszystko, co tu chcieli, to im powiedziałem, no [...] no

**W. Stechnij:** Nie wiem, coś tu jest niedograne

**J. Majchrowski:** Daj mi tu telefon. Ja se jutro do niej zadzwonię.

O przychylnym nastawieniu prezydenta Majchrowskiego do propozycji świadczą nie tylko deklaracje, o który słyszymy w tzw. „krakowskich taśmach prawdy”, ale i decyzje. Prezydent Majchrowski nie tylko, że nie wypowiedział umowy 1 lipca 2004r., ale 29 października, 4 miesiące po nagranej rozmowie, podpisał osobiście WZiZT pod hipermarket dla Tesco.

Prawdą jest, że prezydent J. Majchrowski wypowiedział umowę spółce Forte 18 października 2004r., a więc przed podpisaniem WZiZT, ale faktem też jest to, co czytamy o ostatnim akapicie „Oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy”:

„W razie dokonania zapłaty należności w ogólnej kwocie 4.301691,49 zł (...) do dnia 15.11.2004r. (...) oświadczenie niniejsze w części dotyczącej wypowiedzenia umowy może zostać w tym dniu cofnięte.”<sup>9</sup>

Na kilka dni przed podpisaniem WZiZT odbyła się konferencja poświęcona sprawie Motelu Krak z udziałem m.in. prezydenta J. Majchrowskiego i jego pełnomocnika prof. A. Oklejąka. Spotkanie, zorganizowane przez Samorządny Kraków było w sposób jawny (w przeciwieństwie do krakowskich taśm prawdy) rejestrowane na nośniki audio i VHS. Przebieg konferencji stanowi kolejny dowód na to, że Prezydent Majchrowski, zgodnie z duchem propozycji Tesco i Forte, dążył do bezprzetargowego przekazania gruntów sieciom hipermarketów, i był gotowy w tym celu zaakceptować rażąco niekorzystną dla Miasta wysokość czynszu. Prezydent starał się bagatelizować argument mówiący o tym, że w przetargu Miasto uzyskałoby zdecydowanie lepsze warunki umowy dzierżawy.

Poniżej prezentuje fragment konferencji:

**„Marcin Migacz:** Pan Andrzej Oklejak w wywiadzie dla Gazety Krakowskiej wyjaśnia, że 37 tys. USD kwartalnie to jest czynsz, dokładnie zacytuje za Gazetą Krakowską: *„Andrzej Oklejak wcale jednak nie jest pewny, że w przetargu gminie udałoby się osiągnąć taką stawkę dzierżawy, jaką zgodnie z umową ma płacić FORTE - To 37 tys. dolarów kwartalnie.”* Ja mam pytanie do Pana, czy sądzi Pan...

**Prof. Andrzej Oklejak - pełnomocnik prezydenta Krakowa:** Nic więcej, nic bliżej. Mam prawo wątpli i wątplię. Nic więcej nie mam do powiedzenia

**Marcin Migacz:** Czy uważa Pan, że w przetargu...

**Prof. Andrzej Oklejak:** Nie uważam, proszę Pana, będzie przetarg zobaczymy. Ja powiedziałem, że sądzę - w mojej opinii, że to jest kwotą którą można nie uzyskać w przetargu i nic więcej, a czy się uzyska zobaczymy gdy będzie przetarg. (...) No ale w jakim celu to Pan cytuje?

**Marcin Migacz:** (...) Ponieważ Pana była opinia, że czynsz 37 tys. dolarów kwartalnie jaki wynika z umowy pomiędzy FORTE a MIASTEM jest czynszem dobrym. Więc ja Pana informuję, że

<sup>9</sup> Pismo Prezydenta Krakowa do Prezesa Forte, PR.02.0718.P-66-2004, Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, Kraków 18.10.2004r.

w czasie przetargów, w których wygrał INTERIMPEX, to są przetargi rok 2000 pojawiały się propozycje, wszystkie firmy proponowały wyższy czynsz, dwukrotnie wyższy, czyli można by powiedzieć, że dzisiaj ten czynsz by wynosił ponad 50 tys. dolarów. Czy Pan nie zna tych propozycji?

**Prezydent J. Majchrowski:** Ale to nie są do nas, wie Pan, pytania. To naprawdę tutaj brakuje dwóch osób, które były przed nami, no. Dlaczego Pan mnie zarzuca, że był zły czynsz wynegocjowany przez poprzednika mojego

**Marcin Migacz:** (...) Zarzucam Panu dlatego, że Pan chce rozwiązać sprawę motelu Krak nie w formie przetargu, bo ja uważam, że gdyby się to – mogę to powiedzieć?

**Prezydent J. Majchrowski:** A skąd Pan wie, w jakiej formie ja zamierzam rozwiązać to rozwiązanie?

**Marcin Migacz:** No właśnie, w jakiej formie Pan zamierza rozwiązać?

**Prezydent J. Majchrowski:** Proszę Pana rozwiązanie już zostało załatwione, już poszło wypowiedzenie. Panie jestem pierwszy, który skierował sprawę do sądu i wypowiedział umowę

**Marcin Migacz:** No, ale tak, to wypowiedzenie ma swój warunek. Twierdzi Pan, że jeśli do 16 listopada Forte wpłaci zaległy czynsz wówczas pozostawia sobie możliwość...

**Prof. Andrzej Oklejak:** Dobrze, bo odpadną podstawy, dla których można wypowiadać. O co Panu chodzi? Jest umowa, którą nie myśmy zawarli (...)

**Prezydent J. Majchrowski:** Dobrze, proszę Pana, ja mam do Pana takie pytanie, przyjmijmy że ja wypowiadam bez tego miesięcznego przedłużenia. Wtedy nie, mam pewność i gwarancję, że nie otrzymuję tych 4 mln. złotych, bo nie jestem w stanie ich wyegzekwować. Odbieram sobie wtedy tą szansę, ale wtedy pan mi stawia pytanie: dlaczego pan nie wziął tych 4 mln.? Pan nie dbał o interes Gminy i bawimy się dalej

**Marcin Migacz:** Ja już Panu mogę odpowiedzieć. Sądzę, że w przetargu udałooby się osiągnąć następujące warunki: po pierwsze firma wzięłaby na siebie ryzyko, bo tutaj też Pan mówił o odszkodowaniach, ewentualnych odszkodowań i kosztów procesowych. W roku 2000 jedna z firm zgłosiła taką propozycję, ta propozycja jest nadal aktualna...

**Prezydent J. Majchrowski:** To pan występuje w imieniu tej firmy?

**Marcin Migacz:** Widzi Pan, mi Pan tu sugeruje, że występuje, nie występuje...

**Prezydent J. Majchrowski:** Ja po prostu przyjmuję Pana sposób rozumowania

**Marcin Migacz:** Nie występuje, staram się analizować fakty

**Prof. Andrzej Oklejak:** A jakie te fakty są? My nie znamy. Nikt do miasta nie wystąpił z taką propozycją, proszę pana

**Prezydent J. Majchrowski:** Ja panu powiem więcej, jak się okazało, że sprawa będzie aktualna, że Forte rozwiąże umowę, że my rozwiązaliśmy z Forte umowę, że będzie tam pusty plac, który można właśnie coś z nim zrobić, wtedy się jawiło kilka różnych firm z zapytaniem, co tutaj można, jak można, czy będzie przetarg, jak to rozwiązać i koniec i ślad po nich zaginał, nikt nie starał się więcej.

**Marcin Migacz:** Ja proszę pana sięgnąłem do historii przetargów z 2000 roku, ponieważ ta historia ma dzisiejsze konsekwencje, na dzisiaj...

**Prof. Andrzej Oklejak:** Ale wie pan w 2000 roku nikt

**Marcin Migacz:** Pan twierdzi, mogę dokończyć?

**Prof. Andrzej Oklejak:** o 400 mln nikt wtedy o tym nie mówił. W związku z tym może była jaka gotowość do jakiś rozmów, ale dzisiaj takich rozmów nie ma...

**Prezydent J. Majchrowski:** Ja mam dwa cele. Ja chce po pierwsze odzyskać te 4 mln. zł w legalnym sądzie i po drugie, żeby ktoś, kto wejdzie na ten teren, zrezygnował z roszczeń tych 400 mln.

**Marcin Migacz:** Ja panu mówię, że w formie przetargu uzyskałby Pan lepsze warunki...

**Prezydent J. Majchrowski:** Być może będzie przetarg po 15...

**Marcin Migacz:** i dlatego się odwołuję do przetargu z 2000 roku, bo ja mówię to na podstawie czegoś, na podstawie historii...

**Prezydent J. Majchrowski:** Ale wtedy była inna sytuacja gospodarcza, proszę pana...

**Marcin Migacz:** a pan, na przykład prof. Oklejak, mówi, że 37 tyś, to jest dobry czynsz, pytam się, na jakiej podstawie?, skoro w historii proponowano wyższy czynsz

**Prof. Andrzej Oklejak:** Na jakiej podstawie Pan sądzi, że jest niedobry?

**Marcin Migacz:** No, bo w historii zaproponowano wyższy czynsz.

**Prezydent J. Majchrowski:** Ale to była inna sytuacja ekonomiczna kraju...

**Marcin Migacz:** To znaczy to był rok przed 89?

**Prezydent J. Majchrowski:** Ja Panu powiem inną sytuację, wtedy, niech pan sobie popatrzy, ten teren, który jest zajmowany przez motel Krak, jest terenem idealnie pasującym wyłącznie dla sieci hipermarketów, tym bardziej, że ze względu na w tej chwili sytuacja, jaka istnieje, pod względem planistycznym, którą też żeśmy zastali, jedynie możemy lokować obiekty na zasadach dobrego sąsiedztwa i tam pasuje tylko hotel i hipermarket i w zasadzie – biurowce jeszcze – i w zasadzie nic więcej. I w tej chwili, nie ma Pan, z nowego miasta się wycofano w większości, gdy idzie o biurowce, bo nie ma takiego zapotrzebowania na biurowce jak sobie wyobrażano w 2000 roku, mamy znacznie większą sieć hipermarketów niż była, a więc te sieci też nie są tym zainteresowane, to jest proszę pana zupełnie inna sytuacja. Naprawdę nikt, kto ma włożyć ileś miliardów złotych swoich swoich musi się zastanowić i nie będzie szedł tak w oślep.

**Marcin Migacz:** Mogę jeszcze zadać jeszcze jedno pytanie?

**Red. Zbigniew Bartuś:** Bardzo proszę, ale to naprawdę ostatnie pytanie, bo to zostawmy sobie na dyskusję

**Marcin Migacz:** Mi proszę pana nie chodziło wcale, że jestem przeciwnikiem hipermarketów, niech powstanie hipermarket. Tylko, dlaczego to nie może powstać w formie przetargu? Tylko znów w formie bezprzetargowej

**Prezydent J. Majchrowski:** Ale nikt nie mówi, że w formie bezprzetargowej. Czy ja kiedyś powiedziałem...



**Marcin Migacz:** To czemu Pan nie wykorzysta szansy, jaka się panu teraz panu pojawia i wypowie umowę już...

**Prezydent J. Majchrowski:** Ale wypowiedziałem umowę!

**Marcin Migacz:** Dobrze. I rezygnuje Pan z tej furtki?

**Prezydent J. Majchrowski:** Z jakiej furtki?

**Marcin Migacz:** Jest furtka pewna, która mówi, że jeśli FORTE wpłaci zaległy czynsz do 16.10, zgadza się, do 16.11, zgadza się

**Prezydent J. Majchrowski:** No, tak

**Marcin Migacz:** Pan...

**Prezydent J. Majchrowski:** Ale ja Panu gwarantuję, on nie ma złotówki

**Prof. Andrzej Oklejak:** Ale Panie prezydencie...

**Marcin Migacz:** Wycofa się pan z tej furtki?

**Prof. Andrzej Oklejak:** Ale z jakiej racji mamy się wycofywać? Niech Pan zrozumie

**Marcin Migacz:** No to, po co jest ta furtka?

**Prof. Andrzej Oklejak:** Jeżeli ktoś odda miastu...

**Marcin Migacz:** Dziękuję bardzo

**Prof. Andrzej Oklejak:** 4 mln złotych, to my chętnie 4 mln. weźmiemy. Jeżeli ktoś będzie, 4 mln. zapłaci to znaczy, że będzie miał pieniądze na realizację inwestycji, a dla mnie jest naprawdę obojętnie, czy ten ktoś nazywa się Stechnij, Zieliński, Kowalski..."

Upieranie się prof. Andrzeja Oklejak przy stwierdzeniu, że kwartalny czynsz w wysokości 37.000 USD jest bardzo korzystny dla Miasta, budzi wiele domysłów, zwłaszcza w świetle wyliczeń przedstawionych w notatce z 13 grudnia 2004r., podpisanej przez inspektora Urszulę Batko. Czytamy w niej m.in.:

„Umowa dzierżawy zawarta w dniu 28.04.1997r. ze Spółką 'Forte', obowiązująca od 1.10.1996r. ustalała czynsz odpowiednio:

- **25.000 USD + 22% VAT** w okresie od 1.10.1996r. do dnia wydania decyzji o odbiorze do użytkowania wybudowanych budynków hotelowych, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2001r.,

- **37.500 USD + 22% VAT** od dnia uzyskania przez 'Forte' Spółkę z o.o. w/w decyzji, a najpóźniej od dnia 01.01.2002r. przez okres 15 lat,

- **75.000 USD + 22% VAT** w okresie następnych 20 lat.

Czynsz płatny jest z góry za okres 3 miesięcy każdego ostatniego dnia poprzedniego okresu (...)

Według wyceny z sierpnia 2004r. wartość nieruchomości wynosi **47.297.500zł.**

Według uchwały Nr 1330/2002 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 05 września 2002r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego w przypadku wydzierżawiania nieruchomości zabudowanej na cele komercyjne wynosi 6% wartości nieruchomości w skali roku.

W związku z tym czynsz dzierżawny wynosiłby 2.837.840zł + 22% podatku VAT (rocznie), tj. miesięcznie 236.48750zł + 22% VAT, tj. brutto 288.514,75zł"

Zakładając, że prof. A. Oklejak, mówiąc o 37.000 USD miał na myśli 37.500 i to tylko przez pierwsze 20 lat i przyjmując, że w następnych 20 latach wysokość czynszu uległaby podwojeniu, otrzymujemy następujące zestawienie liczb:

- Wyliczenia wg przyjętych wyżej założeń  
 $20 \text{ (lat)} \times 4 \text{ (kwartały)} \times 37.500 \text{ (USD)} \times 3,5 \text{ (zł)} = 10.500.000 \text{ zł}$   
 $20 \text{ (lat)} \times 4 \text{ (kwartały)} \times 75.000 \text{ (USD)} \times 3,5 \text{ (zł)} = 21.000.000 \text{ zł}$   
 $10,5 \text{ mln (suma z pierwszych 20 lat)} + 21 \text{ mln (suma z drugich 20 lat)} = \mathbf{31.500.000 \text{ zł}}$
- wyliczenia zgodnie z treścią notatki inspektora U. Batko z 13.12.2004r.:  
 $40 \text{ (lat)} \times 2.837.850 \text{ [6\% z 47.mln zł (wartość terenów M. Krak)]} = \mathbf{113.514.000 \text{ zł}}$

**Powyższe zestawienie liczb, wskazuje, że Miasto w ciągu 40 lat dzierżawy straciłoby ponad 82 mln zł.** Być może zawierając umowę odzyskałoby 4 mln. i być może uchroniłoby się od 14 mln odszkodowania (pod warunkiem, że FORTE jest w stanie udokumentować że rzeczywiście wydało te 14 mln. zł). Zakładając, że sąd przyznałby spółce FORTE odszkodowanie w wysokości nawet 50 mln, to i tak Miasto zawierając umowę poniosłoby sporą, kilkudziesięciomilionową stratę. Nie można mieć też pewności, czy w razie zawarcia umowy i budowy hipermarketu, pozwu o odszkodowania nie wniosłaby spółka Wawel-Imos.

4 dni po konferencji zorganizowanej przez „Samorządny Kraków” prezydent J. Majchrowski osobiście podpisał decyzje pozytywnie rozpatrującą wniosek Tesco z dnia 30.07.2004r. Według podpisanej 29.10.2004r. WZiZT<sup>10</sup> na terenach Motelu Krak miało powstać:

- centrum handlowo usługowe o kubaturze ok. 351.000 m<sup>3</sup>

<sup>10</sup> Decyzja nr AU 2/7331/1936/2004 o ustaleniu warunków zabudowy wraz z załącznikiem nr 1, Kraków 29.10.2004r., zostało przekazane przez UMK Komisji Rewizyjnej w teczce nr 7 II cz.

- oraz hotel o kubaturze

ok. 16.000 m<sup>3</sup>.

Zanim została wydana wspomniana wyżej WZiZT, Tesco wystosowało 1410.2004r. pismo do prezydenta J. Majchrowskiego, następującej treści:

„Prosimy pozwolić, że na ręce Pana Prezydenta złożymy podziękowanie za wyczerpujące informacje przekazane na w piśmie z dnia 12.10.2004 sygnowanym przez Pana Dyrektora Jerzego Muzyka.

W świetle tej informacji nie możemy niestety uzyskać jednoznacznego zatwierdzenia Zarządu Tesco PLC z siedzibą w Londynie dalszego procesowania omawianej z Panem Prezydentem i Prezesem spółki 'Forte' koncepcji, dotyczącej pokrycia przez Tesco zadłużenia Forte z tytułu umowy dzierżawy.

Ryzyko związane z wieloma niewiadomymi dla naszej ewentualnej inwestycji jest zbyt wielkie, aby móc zdecydować się na działanie związane z prefinansowaniem projektu, nie mając wiedzy o ewentualnych ograniczeniach w zabudowie nieruchomości, która to wiedzę zamierzaliśmy uzyskać po zapoznaniu się z WZiZT.

Chętnie rozpoczniemy analizę naszych możliwości po uzyskaniu szerszego spojrzenia na sprawę dzięki, jak się spodziewamy, wydanych WZiZT na koniec października 2004.

Zdajemy sobie doskonale sprawę z ograniczeń i wąskiego przedziału czasu dla podjęcia jakichkolwiek uzgodnień pomiędzy Miastem a spółką 'Forte' i znane nam jest ryzyko ewentualnych konsekwencji dla całego przedsięwzięcia, jakim byłoby nawet wypowiedzenie umowy dzierżawy przez Miasto.

Zakładaliśmy, że włączenie naszej firmy w negocjacje z Forte i Miastem pozwoliłoby obu stronom uniknąć straty czasu i kosztów, ale niestety, mimo wysiłków wszystkich stron, nie udało się zamknąć tego rozdziału w sposób korzystny dla zainteresowanych.

Proszę przyjąć nasze zapewnienia, że Miasto ma w reprezentowanej przez siebie podpisanego Spółce zawsze solidnego partnera i w przypadku zmiany okoliczności na korzystniejsze dla naszej inwestycji gotowi jesteśmy do dalszej współpracy.

Piotr Korek”

Trudno na podstawie otrzymanych dokumentów jednoznacznie stwierdzić, co stało się przyczyną tego, że do trójstronnego porozumienia jednak nie doszło.

Prezydent Majchrowski, jak już widzieliśmy, zrobił wszystko co mógł – jeśli nie więcej – by zaspokoić oczekiwania Tesco i Forte. Opóźnił moment wypowiedzenia umowy i podpisał bardzo kontrowersyjną WZiZT (została uchylona później przez SKO). Wydaje się, że prezydent J. Majchrowski nic więcej nie mógł już zrobić. Być może władze Tesco zorientowały się, że wola Prezydenta Krakowa nie gwarantuje jeszcze wszystkiego.”

Wiem, że materiał dowodowy, który należy wykorzystać w obronie Gminy Miasta Kraków przed odszkodowaniem, w dużym stopniu obciąża Pana osobę. Mam jednak nadzieję, że w tym przypadku postawi Pan dobro MIASTA nad dobro osobiste.

W odpowiedzi na interpelację proszę potwierdzić, że zapoznał się Pan osobiście z materiałem przedstawionym w powyższym pytaniu (noszącym nr VIII)

- IX. Na podstawie informacji, które aktualnie docierają do wiadomości publicznej, można odnieść wrażenie, że istnieją dwie różniące się między sobą WZiZT pod hipermarket dla TESCO noszące tę samą datę 29 października 2004r. Proszę potwierdzić lub zaprzeczyć istnienie dwóch różnych WZiZT pod hipermarket dla TESCO noszących tę samą datę 29 października 2004r i funkcjonujących w formie kserokopii. W świetle informacji, które aktualnie docierają do wiadomości publicznej, na obu kserokopiiach dwóch różnych WZiZT widnieje Pana podpis. W razie potwierdzenia istnienia dwóch różnych kserokopii, proszę wyjaśnić czym one się różnią i która jest autentyczna. Informuję, że weryfikowanie takich niepokojących informacji należy do obowiązku Radnego Miasta Krakowa wpływających ze Statutu.
- X. W Pozwie z 25 października 2006r. spółka FORTE skarży się, że jest dyskryminowana przez Miasto. Podaję kolejne dowody świadczące o tym, że jest zupełnie inaczej.

W II połowie 2004r. została dokonana wycena dwóch działek: Motelu Krak i działki sąsiadującej z Motelem Krak. Już wcześniej Panu o tym pisałam,

a Pan Prezydent raczył mi odpowiedzieć. Poniżej przypominam naszą wymianę zdań z 8 i 23 sierpnia 2007r.

Interpelacja z 8 sierpnia 2007r.:

„Często przedstawia się sprawę Motelu Krak jako spór pomiędzy dwoma sąsiadami. „Informacje i wnioski” z 9 maja 2007r., przekazane Panu przeze mnie jeszcze tego samego dnia w interpelacji, zawierają dokumenty wskazujące, że prowadzi Pan politykę **nierównego traktowania podmiotów gospodarczych**. Do argumentów już wcześniej przytoczonych pragnę dołączyć kolejny dowód na nierówne traktowanie podmiotów gospodarczych.

W roku 2004 zostały dokonane na zlecenie Urzędu Miasta Krakowa wyceny działek na których znajduje się Motel Krak i Hotel Piast (źródło informacji - pismo OR-05.0057-825/07 z dnia 31.07.2007r.). W przypadku terenów na którym znajduje się Hotel Piast wartość 1 m<sup>2</sup> wyniosła 899zł (netto), w przypadku terenów Motelu Krak wartość 1m<sup>2</sup> wyniosła 664 zł (netto). Różnica 3 miesięcy (tereny Motelu Krak wycenione zostały w sierpniu, a Hotelu Piast w listopadzie) nie uzasadnia tak dużej różnicy w wycenie. Co więcej, wartość terenów Motelu Krak powinna być wyższa od wartości terenów Hotelu Piast o ok. 20%, a to z racji tego, że pierwsza działka jest dostępna bezpośrednio z drogi publicznej, a druga za pośrednictwem drogi służebnej. Wziąwszy to pod uwagę, należy następujące kwoty:

- **47.297.500zł** (wartość terenów netto – notatka U. Batko; brutto 57.702.950zł)
- i 2.837.840zł + 22% podatku VAT (rocznie)

**pomnożyć przez wskaźnik 1,65**

**47.297.500zł** x 1,65 = 78.040.875zł  
57.702.950zł = 95.209.867zł  
2.837.840zł + 22% podatku VAT (rocznie) x 1,65 = **4.682.436zł** + 22% podatku VAT (rocznie)

*(Przypomnijmy, prof. A. Oklejak gotów był zaakceptować czynsz na poziomie 600 tys. zł rocznie, czyli prawie 8 razy mniejszy.)*

Panie Prezydencie, proszę uzasadnić różnicę w wykazie wycen: **dłaczego według wycen zleconych przez Gminę wartość 1m<sup>2</sup> terenów Motelu Krak jest niższa o ponad 1/3 od wartości 1m<sup>2</sup> terenów Hotelu Piast?** Przecież powinno być odwrotnie: 1m<sup>2</sup> terenów Hotelu Piast powinien być niższy o 20 % od wartości 1m<sup>2</sup> terenów M. Krak. (W sumie różnice w cenach odbiegają od przyjętych norm prawie o 2/3, czyli wskaźnik 1,65)

Odp. prezydenta Jacka Majchrowskiego z dn. 23 sierpnia 2007r.:

„W zakresie ustalenia wartości nieruchomości Miasto kieruje się wycenami dokonywanymi każdorazowo przez rzeczoznawców majątkowych posiadających w tym zakresie specjalistyczną wiedzę i odpowiednie uprawnienia. Wycena biegłych sporządzona została wg danych uzyskanych przez biegłego w czasie jej sporządzenia. Miasto nie ma uprawnień w zakresie kwestionowania wycen sporządzonych przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

Nie muszę mówić, że taka zaniżona wycena (chyba że wycena działki sąsiedniej jest zawyżona) była korzystna dla spółki FORTE z dwóch powodów:

- taka wycena skutkowałą niższym czynszem (w przypadku wyższej wyceny czynsz jest wyższy),
- taka wycena ułatwiała właścicielom spółki FORTE znalezienie firmy gotowej wykupić wszystkie udziały spółki FORTE.

Jeśli można mówić tu o nierównym traktowaniu podmiotów gospodarczych i dyskryminacji, to na pewno nie spółki FORTE. Spółka FORTE nie była dyskryminowana – było zupełnie odwrotnie!

XI. Na pytanie nr 13 interpelacji złożonej przeze mnie 12 września 2007r, noszące następującą treść:

W notatce z 13 grudnia 2004r., podpisanej przez inspektora Urszulę Batko, dotyczącej wyceny terenów Motelu Krak i czynszu, czytamy:

„Według wyceny z sierpnia 2004r. wartość nieruchomości wynosi **47.297.500zł**.  
Według uchwały Nr 1330/2002 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 05 września 2002r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego w przypadku wydzierżawiania nieruchomości zabudowanej na cele komercyjne wynosi 6% wartości nieruchomości w skali roku.

W związku z tym czynsz dzierżawny wynosiłby **2.837.840zł + 22% podatku VAT** (rocznie), tj. miesięcznie 236.487,50zł + 22% VAT, tj. brutto 288.514,75zł” (podkreślenia moje)”

Proszę poinformować mnie, jaka jest wysokość czynszu naliczana przez Miasto spółce Forte za bezumowne eksploataowanie terenów Motelu Krak? Czy dalej rocznie niecałe 0,5 mln PLN (37,5 tys USD kwartalnie), zamiast **przynajmniej 2.837.840zł + 22% podatku VAT?**

Pan Prezydent odpowiedział:

Uprzejmie informuję, że z uwagi na to, iż umowa dzierżawy zawarta w dniu 28 kwietnia 1997r. ze spółką „Forte” dotycząca nieruchomości położonej przy ul. Radzikowskiego 99 w Krakowie została z dniem 15 grudnia 2004r wypowiedziana przez Gminę Miejską Kraków, Spółka „Forte” została wezwana do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 3 510 340,32 zł z tytułu bezumownego korzystania z ww. nieruchomości w okresie od dnia 16 grudnia 2004r. do dnia 25 czerwca 2007r. Powyższe wynagrodzenie naliczone zostało w wysokości 300% czynszu dzierżawnego, określonego w umowie dzierżawy z dnia 28 kwietnia 1997r., zgodnie z zarządzeniem Nr 260/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 lutego 2004r. w sprawie sposobu naliczania wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości stanowiących własność, współwłasność bądź będących w użytkowaniu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

Szanowny Panie Prezydencie,

**Proszę wyjaśnić dlaczego przed wypowiedzeniem umowy 15 grudnia 2004r. nie uaktualnił Pan stawek czynszowych według wyceny z sierpnia 2004r. i zgodnie z instrukcją zawartą w notatce inspektor U. Batko?**

Pańskie zaniechanie w ciągu zaledwie 2,5 roku przyniosło Miastu stratę

**17.773.459,68 PLN,**

nie mówiąc już o stratach Skarbu Państwa z tytułu podatku VAT.

<b>2.837.840zł X 3 (300%)</b>	<b>= 8.513.520 PLN</b>
<b>8.513.520 x 2,5 (roku)</b>	<b>= 21.283.800 zł</b>
<b>21.283.800 zł - 3 510 340,32</b>	<b>= 17.773.459,68 PLN</b>

Szanowny Panie Prezydencie,

Liczę na Pana rzetelną odpowiedź, gdyż jak donosi „Gazeta Polska” z 26 września 2007r. Gminie Kraków grozi bankructwo – ponad 1.000.000.000 PLN (słownie miliard) z tytułu odszkodowań i odsetek na rzecz spółki FORTE.

Z poważaniem

Katarzyna Migacz  
  
Rada Miasta Krakowa