

Protokół z XVI nadzwyczajnej sesji
Rady Miasta Malborka
w dniu 5 marca 2012 r.

Sesja odbyła się w sali konferencyjnej Urzędu Miasta Malborka i trwała od godz. 14:00 do 15:40.

Porządek nadzwyczajnej sesji radni otrzymali na piśmie i jest on następujący:

1. Otwarcie sesji i stwierdzenie prawomocności obrad.
2. Podjęcie uchwały w sprawie opinii o zmianie koncepcji zagospodarowania nieruchomości położonej w Malborku przy ul. Stare Miasto na wniosek Hotel Malbork Sp. z o.o. w Warszawie.
3. Komunikaty i wolne wnioski.
4. Zakończenie sesji.

Ad. pkt 1

Otwarcie sesji i stwierdzenie i stwierdzenie prawomocności obrad.

Sesję otworzył i prowadził **Wiceprzewodniczący Rady Tadeusz Woźny**. Na podstawie listy obecności (*zał. nr 1*) stwierdził, że na stan 21 radnych obecnych jest 19 radnych nieobecni radni Arkadiusz Mroczkowski – usprawiedliwiony, Jan Tadeusz Wilk - nieusprawiedliwiony. Sesja jest prawomocna do podejmowania uchwał.

Wiceprzewodniczący powitał radnych, burmistrza Andrzeja Rychłowskiego, zastępców Jerzego Skoniecznego i Macieja Ruska, pracowników Urzędu.

Wiceprzewodniczący Tadeusz Woźny zaproponował 30 minutowa przerwę w celu poczekania na przedstawicieli Spółki z o.o. Hotel Malbork w Warszawie.

(po przerwie)

W związku z katastrofą kolejową jaka wydarzyła się w 3 marca br Wiceprzewodniczący zaproponował upamiętnienie 16 ofiar. minutą ciszy.

Na sesję przybył radny Jan Tadeusz Wilk.

Stan rady na sesji 20 radnych.

Ad. pkt 2

Podjęcie uchwały w sprawie opinii o zmianie koncepcji zagospodarowania nieruchomości położonej w Malborku przy ul. Stare Miasto na wniosek Hotel Malbork Sp. z o.o. w Warszawie

Inspektor Wydziału RGP Ryszard Gąsowski przedstawiam projekt uchwały mający na celu zaopiniowania zmiany koncepcji zagospodarowania nieruchomości położonej w Malborku przy ul. Stare Miasto na wniosek Hotel Malbork Sp. z o.o. w Warszawie. Do projektu uchwały załączyłem informacje o przebiegu toku postępowania albowiem geneza rozpoczyna się od 2007 r., gdzie ogłoszono przetarg na sprzedaż nieruchomości obejmujący działkę 213 4640 m², który miał na celu wyłonienie nabywcy, który zrealizuje na terenie miasta obiekt o przeznaczeniu hotelowym. Zwycięzcom przetargu i nabywcą nieruchomości został Europejski Fundusz Hipoteczny Spółka Akcyjna, który za kwotę 9. 595 000 kupił na własność nieruchomość. W umowie zawarte było szereg rygorów i obostrzeń wynikających z położenia w znaczącym miejscu działki. Miał być to obiekt o 175 miejscach hotelowych i 142 miejscach parkingowych. Określone zostały wówczas terminy realizacji:

31 grudnia 2008 r. inwestor powinien otrzymać pozwolenie a 31 marca 2009 r. miał zakończyć budowanie obiektu (przez zakończenie rozumiemy zakończenie stanu surowego zamkniętego). Nie dotrzymanie terminów było obłożone karami umownymi. Pierwszy etap realizacji został przez spółkę dotrzymany. Otrzymała w wyznaczonym terminie pozwolenie na budowę i jednocześnie przystąpiła do realizacji zadania polegającego na rozbiórce obiektu, który znajdował się na nieruchomości, jak i też do kopania fundamentów pod przyszły obiekt hotelowy. W trakcie tych działań natrafiono na zbiorowa mogiłę obejmująca ponad 2 tys osób z czasów II wojny światowej. Spowodowało to wstrzymanie inwestycji. Przeprowadzenie badań archeologicznych, czy nie ma kolejnych miejsc pochówku, ale jednocześnie spółka stwierdziła, że na terenie gdzie było zbiorowe miejsce martyrologi niemożliwa jest realizacja obiektu ze względów marketingowych. Wystąpiła do Miasta o zmianę lokalizacji. Jedyna wówczas możliwa zmiana lokalizacji polegała na tym, że należało przesunąć obiekt w kierunku ulicy Piłsudskiego. Rada wstępnie wyraziła poparcie jednocześnie uznając, że spółka poniosła koszty. Prosta zamiana nieruchomości pomiędzy spółką a miastem spowodowałoby, że miasto zostało obciążone kwota podatku VAT ponad 2mln 100 tys. W ramach wzajemnych rozmów i negocjacji spółka zgodziła się przeprowadzić inną formę postępowania, które w znaczny sposób wydłużyła tok, ale jednocześnie pozwoliła miastu oszczędzić 2mln 100 tys. Postępowanie polegało na przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału. Tok tej procedury państwo jako Rada uchwalaliście Efektem tego została dokonana zamiana nieruchomości. Spółka otrzymała nowa nieruchomość, przesuniętą w kierunku do ulicy Piłsudskiego, jak i też zostały ustalone nowe terminy realizacji przedstawione Państwu w ramach informacji jaką Burmistrz załączył do wniosku. Jednocześnie zmieniono zasady naliczania kar umownych.

Przedstawiciel Zarządu Spółki Hotel Malbork Sp. z o.o. Bogusław Dzieżok podziękował za zaproszenie na dzisiejszą sesję. Sprawa jest dla nas bardzo istotna. Spółka zaangażowała spore pieniądze w ten projekt i spółka ma zamiar zaangażować jeszcze większe pieniądze w dalszym etapie tego projektu, dlatego istotne jest dla nas, żebyście Państwo ze zrozumieniem podeszli do naszego wniosku. Pierwsza umowa jaką spółka podpisała z miastem dotycząca tej inwestycji jest ze stycznia 2008 roku. Był to okres świetnej koniunktury biznesowej w kraju i na świecie. Od tego czasu mieliśmy kryzys mieszkaniowy w USA, który rozlał się również na Europę. Od tego czasu mieliśmy kryzys zadłużeniowy z Grecją i jeszcze paroma tykającymi bombami w postaci zadłużenia Włoch Hiszpanii itd. W ciągu tych 5 lat zupełnie zmieniło się otoczenie biznesowe, w którym ta inwestycja ma być realizowana. Dlatego zarząd spółki mając obowiązek zapewnić rentowność inwestycji, ponieważ tego od spółki oczekują akcjonariusze, zwrócił się do miasta o zaakceptowanie wprowadzonych moim zdaniem niedużych zmian w tym projekcie. Prosimy o przychylne podejście do tego wniosku. Cały czas mamy chęć, ażeby w planowanym terminie tę inwestycję oddać do użytku.

W pierwszej koncepcji hotel miał posiadać 175 pokoi hotelowych. Przy dzisiejszym otoczeniu biznesowym, z naszych analiz wynika, że byłoby bardzo trudno osiągnąć rentowność hotelu. Dlatego proponujemy zmniejszenie pokoi hotelowych do 80 i wprowadzeniu 45 apartamentów, które chcemy sprzedać na wolnym rynku. Apartamenty mogłyby być zarządzane przez hotel. Tego typu forma uzupełniająca do działalności hotelowej jest coraz częściej praktykowana również w Polsce i ona się sprawdza.

Radny Leszek Witkiewicz na posiedzeniu Komisji ds. Społecznych pojawiło się wiele uwag i zastrzeżeń. Chciałbym się nimi podzielić. Po odkryciu zbiorowej mogiły inwestor, uznał, że ta lokalizacja jest pod względem ekonomicznym i marketingowym bardzo ryzykowna.

Osobiście uważam, że była to przesadna ostrożność. Przecież każda inwestycja bez względu na różne uwarunkowania jest ryzykowna. Z tym każdy inwestor się liczy lub powinien się liczyć. Istnienie mogił na terenach, których toczyły się boje w czasie wojny nie jest czymś wyjątkowym. Ekshumacja szczątków poległych, pomordowanych lub z innych powodów zmarłych, nigdzie nie stawała się przeszkodą do wykonania inwestycji. Tak przecież odbudowano centrum Warszawy, Wrocławia, Szczecina, stare miasto Gdańska i Elbląga, tak zresztą było w Malborku, gdzie zagospodarowano nekropolię przy Al. Wojska Polskiego, przy ul. Piłsudskiego. Oś. Bema. To prawda, że media rozdmuchały sprawę na dużą skalę. Stanowisko lokalnej społeczności nie było badane. Za opinię ogółu nie można brać wypowiedzi niektórych osób. Nie sądzę, żeby ten teren był w nieskończoność uświęcany tylko trawą. Wcześniej czy później będzie inwestycyjnie wykorzystany, jest zbyt atrakcyjny. Wreszcie problemy konkurencji, ona była jest i będzie, jest nieodłącznym elementem gospodarki wolnorynkowej. Z nią trzeba się liczyć, ale walczyć, a nie rejterować. Na uzasadnieniu obecnych zmian uwarunkowaniami rynkowymi moim zdaniem mało przekonujący argument. Dotychczas zarówno Rada Miasta jak i burmistrz wykazali nazbyt duże zrozumienie, graniczące z uległością ale tak nie może być w nieskończoność. O zmianie koncepcji Spółka zdecydowała znacznie wcześniej. Dowiedzieliśmy się o tym dopiero wtedy kiedy upłynął termin pozwolenia na budowę (31.12.2011r.). To nie buduje zaufania. Jeśli dziś zadecydujemy o kolejnych ustępstwach, czy mamy gwarancję, że Spółka nie zażąda następnych zmian, gdy zaczną zbliżać kolejne terminy zagrożone umownymi karami. To jest pytanie na które chciałbym uzyskać odpowiedź. Od zgłoszenia się Spółki do przetargu od 27.03.08 r. minęło prawie 4 lata. Nowy termin zakończenia budowy 31.10.2014 roku to dalsze dwa i pół roku, a jest to bardziej wizja i pobożne życzenie niż realny termin. Obym się mylił, ale chciałbym usłyszeć stanowisko Prezesa Spółki i przekonującą argumentację, że ślimaczego tempa już nie będzie. Dziękuję.

Radny M. Charzewski na początku chciałbym uściślić o jakim hotelu mowa. Na stronach internetowych czytam, że będzie to hotel czterogwiazdkowy. W wypowiedziach Prezesa czytam, że będzie to trzygwiazdkowy hotel.

Zmiana nastąpiła w sposób dla nas nieznany. Pozwolę sobie zacytować wypowiedź z 25.05.2011 r. inwestycja Europejskiego Funduszu Hipotecznego zmieni się do początkowych założeń. Koszt przedsięwzięcia może być niższy nawet o połowę. Początkowo hotel miał kosztować ok. 88 mln złotych ale zdecydowaliśmy się go wykonać w standardzie trzech gwiazdek. Wybudujemy jednak obiekt wyższy o kondygnację. Podzielimy go na hotel apartotel. Zmiana projektu inwestycji jest możliwa między innymi dzięki temu, że władze miasta Malborka wydały Spółce zmianę warunków zabudowy, ponadto przykazały inwestorowi ziemię wokół hotelu za symboliczną złotówkę. Po pierwsze pytanie jaki to będzie właściwie hotel. Mówiliśmy tylko o rekompensacie finansowej musimy mówić też o tym, że przekazanie terenów za symboliczną złotówkę to też była rekompensata. A więc dwukrotnie samorząd rekompensował nieoczekiwane znalezisko i kłopoty jakie z tego powodu firma miała. Dziękuję.

Radny K. Grylak z uwagą wysłuchałem wystąpienia i chciałem się odnieść do sprawy zasadniczej. We wstępie pana Gąsowskiego usłyszałem, że docelowo nieruchomość miała mieć przeznaczenie hotelowe. I pod tym kątem grunt miejski został wystawiony na licytację. Pan odwołał się do kryzysu światowego, do kryzysu w Grecji. Jak wiemy Europejski Fundusz Inwestycyjny Spółka Akcyjna wyodrębnił jak przypuszczam do wykonania zadania w Malborku Spółkę z o.o. Hotel Malbork. I nie przypuszczam, aby ten podmiot w jakikolwiek sposób był dotknięty kryzysem jaki toczy Grecję. EFH nowsze tak, ale jeżeli zamykamy się w obrębie tej Spółki to uważam, że to troszeczkę wykracza poza racjonalne uzasadnienie.

Przeniesienie ciężaru z hotelowego na mieszkalny zmienia tożsamość tego obiektu, zmienia się cel. Nie będzie to już hotel z elementami uzupełniającymi tylko blok mieszkalny z uzupełnieniem hotelowym. To jest zmiana orientacji o charakterze fundamentalnym. I uważam, że jak byśmy wystawili grunt z takim przeznaczeniem moglibyśmy być może uzyskać większe pieniądze. A po drugie mógłby być zainteresowany któryś z podmiotów z naszego podwórka wyspecjalizowany w budowie mieszkań.

Czytając informacje burmistrza cytuję w przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele inne niż wynikające z umowy nabywca zobowiązany będzie do zapłaty kary w wysokości 100% ceny nabycia. Dotyczy to również przypadku sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej odpowiedzialność nabywcy z tego tytułu obowiązywać będzie przez 10 lat". W tej wypowiedzi Pana burmistrza dostrzegam spłot wielu aspektów i wątków. Zmienia się wykorzystanie tego terenu i obiektu. Istotą tej uchwały jest zmiana wykorzystania zagospodarowania tego obiektu. Czy inwestor przewidział, że gmina miejska mogłaby mieć oczekiwania z tego tytułu.

Opóźnienie działań inwestycyjnych w świetle domniemanej niekorzystnej koniunktury na hotel. Czy w świetle dotychczasowych zapisów działa na korzyść inwestora?

Spółka Hotel Malbork zobowiązana była do złożenia wniosku do Starostwa Powiatowego o pozwolenie na budowę do 31.12.2011 r. Z obowiązku cytując burmistrza Spółka się nie wywiązała. Czy Państwo poczuwają się wobec Gminy Miejskiej Malbork do rekompensaty do zadośćuczynienia, że nie dopełniliście zobowiązań. Propozycja wykoleja obiekt. Który miał być hotelem. Ja ze swojej strony projektu uchwały nie poprę, a jednak żądam wyjaśnienia przywołanych przeze mnie powyżej kwestii. Dziękuję.

Radny Stanisław Berliński dla mnie ważne jest żeby w ogóle powstał, a co z tego, że nie hotel. Należy ustosunkować się do uchwały. Zaproponowana zmiana koncepcji jest niewielka. Dla mnie wprowadzenie 45 apartamentów mieszkalnych zamiast hotelowych też niewiele zmienia. Bryła budynku też nie będzie zmieniona. Nie ma według mnie żadnych przeszkód ekonomicznych i społecznych, żeby nie zaopiniować pozytywnie tej uchwały. Będę głosował za uchwaleniem tej uchwały.

Burmistrz Andrzej Rychłowski jeśli użyczymy grunt na tereny zielone, bo tak jest w projekcie zagospodarowania to chyba lepiej, żeby zajmował się terenem hotel i ten grunt użytkował. Użyczenie gruntu nie jest formą trwałą.

Wiele jest miejsc gdzie ze względu na tak dużą mogiłę zmieniono plany zagospodarowania, żeby upamiętnić to miejsce. Rada poprzedniej kadencji i komisja podjęła decyzję o przesunięciu działki.

Bogusław Dzieżok przypominał, że Spółka w 2008 roku otrzymała pozwolenie na budowę i budowa ruszyła. Gdyby nie zupełnie nadzwyczajna sytuacja ten hotel by już stał. Nie ma powodu, żeby posądzać Spółkę o nieczne zamiary. Hotel chcemy postawić a w związku z tym, że upłynęło trochę czasu, chcemy postawić go w taki sposób, żeby on w pełni dawał pożytek i miastu i Spółce. Jeżeli chodzi o prytyanie dotyczące ilości gwiazdek. Projekt w zmienionym wniosku umożliwia nam zrobienie hotelu czterogwiazdkowego. Powierzchnia pokoi, powierzchnia apartamentów przystosowana jest do tego, żeby standard czterogwiazdkowy uzyskać. W pierwszym etapie funkcjonowania hotelu chcemy otworzyć trzygwiazdkowy hotel. W dużej mierze na to ma wpływ część gastronomiczna, godziny funkcjonowania kuchni. Jesteśmy w stanie to zmienić, żeby otrzymać kategorie czterogwiazdkową. Patrzymy na to przez pryzmat ekonomiczny.

Czy kryzys w Grecji ma wpływ na wpływ na ilość osób, która będzie korzystała z hotelu w Malborku, jednak ma, bo kryzys gospodarczy ma bardzo istotny wpływ na branżę turystyczną. Badania, którymi dysponujemy wskazuje, że od kilku lat stale zmniejsza się

obłożenie w hotelach w Polsce. Dlatego nasze obawy i nasza ostrożność, bo interes ekonomiczny tego wymaga.

Zakładamy, że apartamenty będą w większości wykorzystywane do celów turystycznych, hotelowych. Nie sądzę, że ktoś będzie chciał mieszkać z rodziną w hotelu. W umowie kupna-sprzedaż jest wyraźnie zapisane, że dopuszczana jest jako uzupełniająca funkcja mieszkaniowa. Jesteśmy w stanie szybko uporać się z wymaganą procedurą. Dziękuję

Burmistrz A. Rychłowski na forum publicznym zadam kilka pytań. W projekcie uchwały zapisałem, że zgoda na zmianę koncepcji będzie uwarunkowana dotrzymywaniem przez Spółkę terminów. Z naszej strony są szybkie działania, po to, żebyśmy sobie nawzajem pomagali. Już trochę obawiamy się o tę inwestycję. Nie mówimy też o innych zmianach nie podlegają dyskusji. Takie jak kategoryzacja czy zmiana terminów. Nam potrzeba w Malborku hotelu czterogwiazdkowego, bo trzygwiazdkowe są. Gościmy duże imprezy. Gościliśmy Prezydenta. I miastu i Spółce potrzebny jest obiekt czterogwiazdkowy. Oczekujemy, że weźmiecie się Państwo do działań. Pytanie do architekta czy termin następny czyli do 31.08.2012 r. jest realny? Dzisiejsza uchwała nie mówi o innych zmianach, a tylko o zmianie ilości pokoi i apartamentów. O innych sprawach nie mówimy.

Zbigniew Tomaszek przedstawiciel Spółki, w kwestii terminów to odpowiem tylko częściowo. Procesy inwestycyjne to jak wiemy od momentu szkiców poprzez otrzymanie odpowiednich decyzji aż do skończenia odbioru obiektu procesem, w którym bierze udział wiele osób. Mogę odpowiadać za to co ja będę robił, a mianowicie projektował obiekt. Cały proces jest w stanie zamknąć się w terminach, które są określone i o których Państwo mówicie. Zwłaszcza, że mam bardzo dobre wspomnienie odnośnie poprzedniego procedowania, pozwolenia na budowę poprzedniego obiektu, gdzie wszystkie urzędy w Malborku sprzyjały, liczę, że teraz będzie podobnie. Ponieważ dostaliśmy już pozwolenie na budowę na taki sam praktycznie obiekt, otrzymanie decyzji w tym wypadku będzie również tak sprawne i tak szybkie jak sobie wszyscy życzymy.

Burmistrz Andrzej Rychłowski Pańskie biuro projektowe w jakim terminie mogłoby przygotować projekt do pozwolenia?

Zbigniew Tomaszek niestety nie mogę panu odpowiedzieć, bo to nie tylko ja ale wiele innych instytucji i biur projektowych ale w terminie, który nie będzie zakłócał procesu inwestycji.

Radny Marek Charzewski burmistrz ma rację, potrzebny jest hotel czterogwiazdkowy na duże imprezy, tylko po tych zmianach, które chcemy teraz wprowadzić to już nie będzie hotel na duże imprezy. Czy jest symulacja zmian podatkowych z racji zmiany z funkcji usługowej na mieszkalną nastąpią. Czy jeżeli inwestor wystąpiłby do Starostwa o pozwolenia na wybudowanie hotelu o 45 apartamentach i 80 pokojach jako właściciel działki, co jest w zgodzie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, czy uzyskałby taką zgodę czy nie.

Burmistrz Andrzej Rychłowski oczywiście, że otrzymałby. Jeżeli chodzi o kwestie podatkowe, to nie wiemy ile będzie lokali mieszkalnych a ile apartamentów. Jeżeli będą to tylko apartamenty hotelowe to podatek będzie taki sam jak hotelu.

Wiceprzewodniczący Tadeusz Woźny przystępujemy do opinii komisji: opinia Komisji Finansowo – Budżetowej (6 głosów za, 3 głosy wstrzymujące się) jest pozytywna, Komisji Rozwoju Gospodarczego i promocji Miasta jest pozytywna (3 głosy za, 1 głos wstrzymujący się), opinia Komisji Gospodarki Komunalnej mieszkaniowej i Komunikacji jest pozytywna, opinia Komisji Oświaty, Kultury i Sportu pozytywna (8 głosów za, 1 głos przeciwny, 1 głos wstrzymujący się) jest pozytywna, opinia Komisji ds. Społecznych pozytywnych (5 głosów za, 2 głosy wstrzymujące się) jest pozytywna.

Przystępujemy do głosowania, kto z Państwa radnych jest za podjęciem w/w uchwały: 16 radnych jest za podjęciem uchwały, 1 radny jest przeciw, 2 radnych wstrzymało się od głosu.

W wyniku głosowania Rada Miasta 16 głosami za, przy 1 głosie przeciwnym i 2 głosach *wstrzymujących się* **podjęła Uchwałę Nr XVI/183/12 w sprawie opinii o zmianie koncepcji zagospodarowania nieruchomości położonej w Malborku przy ul. Stare Miasto na wniosek Hotel Malbork Sp. z o.o. w Warszawie (zał. 2).**

Ad pkt 3

Komunikaty i wolne wnioski.

Burmistrz A. Rychłowski poinformował, że miasto otrzymało kolejne dofinansowanie do projektu „Polska, Litwa, Rosja” w wysokości 2 mln 311 tys. (remont mury przy bulwarze). Projekt będzie zrealizowany przy 10% wkładzie własnym.

Ad pkt.4

Wiceprzewodniczący Tadeusz Woźny wobec wyczerpania porządku obrad zamknął XVI sesję Rady Miasta Malborka.

Protokołowała Ewa Arbart

Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Malborka

Tadeusz Woźny