

Grosze za działkę w centrum

Jak sprzedano tereny Pioniera?

PRZEZ wiele lat przy ul. Potulickiej w Szczecinie działał Kolejowy Klub Sportowy Pionier. Klub miał trzy sekcje: piłki nożnej, akrobatyki i strzelectwa. Sekcja akrobatyczna padła wraz z wyjazdem ze Szczecina trenerów, strzelnicę sportową zlikwidowano, a boisko piłkarskie zarastają chwasty.

Klub posiada jednak atrakcyjne tereny położone obok stadionu. To właśnie działka nr 27/5 o powierzchni 3 hektarów 76 arów i 83 m kw. oddana została w użytkowanie wieczyste klubowi do dnia 20 maja 2070 roku. Z działki tej wyłoniono dwie części: A i B o łącznej powierzchni 6070 m kwadratowych, które stały się przedmiotem dość tajemniczej, a nieco dziwnej (delikatne słowo) transakcji.

24 grudnia 1997 roku, a więc w Wigilię, w kancelarii notarialnej Grzegorza Osińskiego w Policach podpisano akt notarialny. Mirosław Soltys - prezes prezydium KKS Pionier i Grzegorz Kołodziejski - członek prezydium wydzierżawili wspomnianą działkę na okres 30 lat Andrzejowi Łuszczewskiemu. Ten działał w imieniu własnym i na rzecz Henry'ego Mc Governy - obywatela amerykańskiego, który udzielił Łuszczewskiemu pełnomocnictwa dwa tygodnie wcześniej.

W paragrafie 4 aktu notarialnego czytamy: *Za użytkowanie i pobieranie użytków z przedmiotu dzierżawy Dzierżawca uiszczać będzie czynsz miesięczny w wysokości 300 zł korygowany raz w roku o wskaźnik inflacji GUS*. Tak, to nie pomyłka: za przeszło 6 tys. m kw. atrakcyjnych gruntów w centrum Szczecina amerykański biznesmen płaci 300 (słownie: TRZYSTA) zł miesięcznie!!! W paragrafie 5 punkt 2 widnieje zapis: *Wydzierżawiający niniejszym wyraża zgodę na to, aby dier-*

żawca mógł w czasie trwania umowy dzierżawy przenieść wszystkie prawa i obowiązki z niej płynące na spółkę Atomic Property and Development spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie.



W paragrafie 6 czytamy: *Wydzierżawiający zobowiązuje się zbyć prawo użytkowania wieczystego dzierżawionej części nieruchomości w drodze przetargu bądź negocjacji w okresie nie dłuższym niż dwa lata. Następny zapis umowy brzmi: Wydzierżawiający zobowiązuje się na pierwsze żądanie dzierżawcy zbyć mu prawo użytkowania wieczystego dzierżawionego gruntu na zasadzie pierwszeństwa.*

Dzierżawca inkasuje dolary

Sześć dni później 30 grudnia 1997 roku zostaje zawarta w Warszawie umowa poddzierżawy działek. Poddzierżawiającym jest Andrzej Łuszczewski oraz Henry Mc Govern, a poddzierżawcą wspomniana wcześniej firma Atomic Property and Development. Jako gwarant umowy

występuje firma American Real Estate Services spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (dalej będzie występować pod nazwą ARES) reprezentowana przez... Andrzeja Łuszczewskiego.

Przeczytajmy artykuł 1 punkt 1.2 umowy poddzierżawienia: *W przypadku gdy Poddzierżawiający stanie się użytkownikiem wieczystym dzierżawionych części działki, zgodnie z § 6 pkt 5 Umowy dzierżawy, niniejsza umowa przekształci się w umowę dzierżawy. Poddzierżawca stanie się Dzierżawcą na warunkach określonych w niniejszej umowie, uzyskując jednocześnie prawo nabycia od poddzierżawiającego na pierwsze żądanie prawa użytkowania wieczystego dzierżawionego gruntu za cenę będącą równoważnością w złotych 40 dolarów za metr kwadratowy. Umowa sprzedaży zostanie zawarta na pierwsze żądanie Poddzierżawcy i w terminie 14 dni od złożenia takiego żądania, nie później jednak niż w ciągu 5 lat od zawarcia niniejszej umowy.*

30 tys. dolarów za pośrednictwo

Najciekawszy jest jednak punkt następny: *Poddzierżawiający zobowiązuje się zapłacić Gwarantowi (od autora: A. Łuszczewskiemu) tytułem prowizji za usługę pośrednictwa prowizję w wysokości równoważności w polskich zł 30 tys. dolarów.* Umowa została zawarta na 30 lat, od 1 marca 1998 roku.

Zakaz konkurencji

Zgodnie z umową, poddzierżawca ma wykorzystywać działkę do prowadzenia wszelkiej dozwolonej działalności sportowo-rekreacyjnej i gastronomicznej z uwzględnieniem przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym. *W szczególności poddzierżawca będzie miał prawo do wznoszenia na Działce budynków i budowli* - czytamy w umowie. Także tam możemy wyczytać, że poddzierżawca nie ma prawa do prowadzenia działalności konkurencyjnej typu „Burger King”, „McDonald” itp., która jest zastrzeżona dla Łuszczewskiego.

W artykule 4 umowy czytamy: *Poczynając od 1 marca 1998 roku Poddzierżawca będzie uiszczał poddzierżawiającemu czynsz miesięczny w wysokości 1,5 dolara za m kw. Działki.*

Nie będzie kręgielni

Władze Szczecina odmówiły firmie Atomic budowy przy ul. Potu-

lickiej kręgielni i kina motywując to tym, iż jest to sprzeczne z planem zagospodarowania przestrzennego. Teren ten zarezerwowany jest bowiem dla zespołu boisk sportowych. Nic zatem dziwnego, że Atomic wystąpił na drogę sądową przeciwko firmie ARES o zwrot pieniędzy, jakie przelał na jej konto z tytułu dzierżawy terenu, na którym nie mógł nic wybudować, chociaż w umowie A. Łuszczewski zapewniał (na jakiej podstawie?), że będzie można wznosić w tym miejscu budynki i budowle.

Władze kolejowego klubu wydzierżawiły Łuszczewskiemu i jego amerykańskiemu koledze 6070 m kw. terenu za 300 zł. Ci na „dzień dobry” poddzierżawili teren innej firmie za 6 tys. dolarów plus 30 tys. zielonych banknotów tytułem pośrednictwa.

A. Łuszczewski i jego firma ARES próbowali kiedyś wybudować tzw. kwartały amerykańskie w Szczecinie. Miasto szybko rozwiązało umowę. PKP, które są dysponentem terenów przy Potulickiej, mają miliardowe długi, ale bardzo rozrzutnych działaczy sportowych, którzy lekką ręką wydzierżawili za bezcen majątek wart miliony złotych. Mirosław Soltys, który podpisał umowę, jest obecnie pracownikiem PKP i pełni jakieś związkowe funkcje.

Grzegorz Kołodziejski, kiedy podpisywał umowę był radnym, a obecnie jest wiceprezydentem Szczecina. Pan Kołodziejski podpisywał także umowę dzierżawy stadionu Pogoni z tureckim inwestorem. Do dziś radni, mieszkańcy i dziennikarze nie mogą zapoznać się z jej treścią. Czy jest podobna do umowy, której obszerne fragmenty zacytowaliśmy? I kto naprawdę czerpie korzyści z takich transakcji?

Mirosław KWIATKOWSKI

0002-1117-2000
K. 25-2