

UCHWAŁA
RADY MIASTA SOPOTU nr
z dnia

w sprawie powołania Doraźnej Komisji Rady Miasta Sopotu do zbadania realizacji projektu
Partnerstwa Publiczno-Prywatnego dotyczącego kompleksu dworcowego w Sopocie oraz
wypracowania strategii rekomunalizacji obiektu

Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz § 31 ust. 1 Statutu Miasta Sopotu, Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1.

Powołuje się Doraźną Komisję do spraw zbadania procesu przygotowania, zawarcia i realizacji umowy Partnerstwa Publiczno-Prywatnego dotyczącej zagospodarowania terenów dworca PKP w Sopocie wraz z terenami przyległymi, zwaną dalej „Komisją”

§ 2.

1. W skład Komisji wchodzi radni wyznaczonych według następujących zasad:
 - po dwóch radnych delegowanych przez każdy klub radnych działających w Radzie Miasta Sopotu,
 - przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Sopotu
 - przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej
 - jeden radny wyznaczony przez Przewodniczącego Rady Miasta Sopotu
2. Komisja na swoim pierwszym posiedzeniu wybiera ze swego grona Przewodniczącego oraz Zastępcę Przewodniczącego.

§ 3.

Do zadań Komisji należy szczegółowe zbadanie i wyjaśnienie następujących okoliczności:

1 **W zakresie wyboru formuły realizacyjnej i warunków umowy PPP:**

- przesłanek faktycznych i prawnych wyboru modelu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego jako formuły realizacji inwestycji,
- analizy ekonomicznej i kalkulacji ryzyk sporządzonych przed podjęciem decyzji o wyborze PPP,
- przyczyn nieprzekazania Gminie jakichkolwiek lokali użytkowych na własność lub do trwałej dyspozycji mimo wniesienia gruntów o wysokiej wartości,

- mechanizmów zabezpieczenia interesu publicznego w treści umowy oraz przyczyn ich ewentualnego braku.

2 W zakresie wycen majątkowych i finansowania:

- rzetelności wyceny gruntów i budynków stanowiących wkład Gminy do projektu,
- zasadności i prawidłowości procedur kredytowych, w tym udzielenia pożyczki z Funduszu JESSICA pod zastaw nieruchomości będących pierwotnie własnością Gminy,
- przepływu środków publicznych z projektu oraz zgodności ich wykorzystania z pierwotnie deklarowanymi celami

3. W zakresie relacji z partnerem prywatnym:

- procesu wyłaniania Bałtyckiej Grupy Inwestycyjnej S.A. jako partnera prywatnego, w tym przebiegu postępowania przetargowego,
- mechanizmu generowania zysków przez partnera prywatnego oraz struktury ich podziału,
- przyczyn narastania zadłużenia BGI i okoliczności doprowadzenia do upadłości partnera,
- działań lub zaniechań organów Gminy w obliczu pogarszającej się sytuacji finansowej partnera,
- obecnej sytuacji prawnej i faktycznej kompleksu w kontekście postępowania upadłościowego

4 W zakresie stanu prawnego i własnościowego obiektu:

- precyzyjnego ustalenia podziału własności poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku (fundamenty, ściany, dach, stropy, instalacje),
- prawa własności i zarządzania holem przydworcowym oraz innymi przestrzeniami wspólnymi,
- zakresu kompetencji i odpowiedzialności za zarządzanie częścią miejską kompleksu dworcowego,
- konsekwencji prawnych i finansowych wynikających z obecnego stanu zarządu powierniczego syndyka

5 W zakresie powiązań personalnych i instytucjonalnych:

- roli Prezydenta Miasta Sopotu w okresie przygotowania i zawarcia umowy PPP, w tym relacji z kluczowymi uczestnikami projektu,
- analiza procesu podejmowania decyzji przez organy wykonawcze Gminy w latach 2012–2024 pod kątem zachowania standardów bezstronności i przejrzystości

- wszelkich innych powiązań mogących stanowić konflikt interesów lub naruszenie zasad dobrego administrowania

6 W zakresie analizy wariantów naprawczych:

- możliwości prawnych i finansowych odkupienia całości lub części kompleksu dworcowego przez Gminę Miasta Sopotu od syndyka masy upadłości,
- kalkulacji kosztów i korzyści procesu rekomunalizacji obiektu,
- zabezpieczenia interesów Miasta w toczących się postępowaniach sądowych i egzekucyjnych,
- opracowania strategii długoterminowej zarządzania dworcem jako kluczowym węzłem komunikacyjnym miasta.

§ 4.

1 Komisja jest uprawniona do:

- ządania od Prezydenta Miasta oraz jednostek organizacyjnych Miasta przedłożenia wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do realizacji zadań Komisji,
- zasięgania opinii pracowników urzędu, biegłych, ekspertów i specjalistów w dziedzinach niezbędnych do oceny zagadnień będących przedmiotem prac Komisji,

2 Podmioty, o których mowa w ust. 1, są obowiązane do udzielenia Komisji żądanych informacji i udostępnienia dokumentacji w terminie wskazanym przez Komisję, nie dłuższym jednak niż 14 dni od dnia otrzymania ządania.

§ 5.

1 Komisja kończy swoją działalność z dniem przedstawienia Radzie Miasta Sopotu szczegółowego raportu końcowego, nie później jednak niż do dnia 30 września 2026 roku.

2. Raport końcowy zawiera:

- ustalenia faktyczne w zakresie określonym w § 3,
- ocenę prawidłowości działań organów Miasta,
- wskazanie ewentualnych nieprawidłowości, naruszeń prawa lub działań na szkodę interesu publicznego,
- rekomendacje dla Rady Miasta i Prezydenta Miasta w zakresie działań naprawczych, w tym dotyczących rekomunalizacji dworca,
- wnioski o skierowanie materiałów do właściwych organów w przypadku stwierdzenia uzasadnionego podejrzenia popełnienia przestępstwa lub rażącego naruszenia dyscypliny finansów publicznych.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Sopotu oraz Prezydentowi Miasta Sopotu w zakresie ich właściwości

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



UZASADNIENIE

I. Cel powołania Komisji i kontekst faktyczny

Rada Miasta Sopotu, realizując ustawowy obowiązek sprawowania funkcji kontrolnej oraz dbając o ochronę mienia komunalnego, uznaje za niezbędne powołanie Doraźnej Komisji ds. zbadania realizacji projektu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego (PPP) dotyczącego kompleksu dworcowego. Potrzeba ta wynika z krytycznej sytuacji prawnej i faktycznej obiektu, która zaistniała po ogłoszeniu w 2025 roku upadłości partnera prywatnego – Bałtyckiej Grupy Inwestycyjnej S.A.

Sytuacja ta doprowadziła do paraliżu zarządczego strategicznego węzła komunikacyjnego oraz zagrażała ciągłości funkcjonowania instytucji publicznych (m.in. Sopoteki). Wobec powyższego, konieczne jest obiektywne wyjaśnienie mechanizmów, które doprowadziły do utraty przez Gminę realnego wpływu na dysponowanie wniesionym do projektu majątkiem.

II. Analiza ryzyk i zabezpieczenia interesu publicznego

Projekt realizowany od 2012 roku budzi istotne wątpliwości w zakresie ekwiwalentności świadczeń. Gmina wniosła do projektu grunty o wysokiej wartości rynkowej, nie uzyskując w zamian własności lokali komercyjnych, a jedynie odpowiedzialność za przestrzenie publiczne generujące koszty utrzymania. Komisja ma za zadanie zbadać.

- czy proces aneksowania umowy i wyceny wkładu nie naruszył interesu finansowego Miasta,
- jaki wpływ na bezpieczeństwo projektu miało wsparcie instytucjonalne organów centralnych (w tym ówczesnego resortu infrastruktury) oraz czy było ono oparte na rzetelnych przesłankach ekonomicznych.

III. Weryfikacja przejrzystości procesów decyzyjnych

W trosce o zaufanie obywateli do organów samorządowych, Komisja zbada procesy decyzyjne z okresu przygotowania i realizacji inwestycji. Wymaga to analizy relacji między kluczowymi decydentami publicznymi a stroną prywatną, w tym weryfikacji, czy w toku współpracy nie doszło do konfliktu interesów. Wyjaśnienia wymaga rola osób pełniących w tamtym czasie

funkcje wykonawcze oraz wpływ ich kontaktów na kształt przyjętych rozwiązań prawnych. Komisja odniesie się również do toczących się postępowań sądowych i prokuratorskich, aby ustalić, czy ujawniane w nich okoliczności mają bezpośredni wpływ na obecną sytuację prawną kompleksu

IV. Status Partnera Prywatnego i dochodzenie roszczeń

Wobec doniesień o niejasnym statusie faktycznym i prawnym osób reprezentujących partnera prywatnego oraz w obliczu postępowania upadłościowego, Miasto musi precyzyjnie określić krąg podmiotów odpowiedzialnych za powstałe zadłużenie. Ustalenie faktycznego stanu posiadania i możliwości egzekucyjnych jest kluczowe dla skuteczności przyszłych roszczeń odszkodowawczych Miasta.

V. Kierunek naprawczy – Rekomunalizacja

Nadrzędnym celem prac Komisji jest wypracowanie strategii wyjścia z kryzysu. Jako najbardziej zasadny kierunek jawi się proces rekomunalizacji, czyli odzyskania pełnej kontroli właścicielskiej nad obiektem poprzez odkupienie go od syndyka masy upadłości. Komisja przygotuje analizę kosztów i korzyści takiego rozwiązania, co pozwoli Radzie Miasta na podjęcie racjonalnej decyzji, opartej na twardych danych ekonomicznych, a nie jedynie na doraźnych potrzebach politycznych.

Podsumowanie

Powołanie Komisji Doraźnej w proponowanym składzie zapewnia transparentność i pluralizm prac. Jest to krok niezbędny do przywrócenia stabilności zarządzania infrastrukturą miejską oraz do wyciągnięcia wniosków systemowych, które zapobiegą podobnym kryzysom w przyszłości. Mieszkańcy Sopotu mają prawo do pełnej wiedzy o sposobie wydatkowania środków publicznych i zarządzania wspólnym majątkiem.



PODPIS ZAUFANY

PIOTR
MELER
11.02.2026 16:55:15 GMT+1

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym