



**PANORAMA**

Gdynia, dn. 26.01.2010 r.

I.dz. 165 /2010

Szanowny Pan  
Prezydent Miasta Sopotu  
Jacek Karnowski

2010-02-11

**Dot.:**

**OFERTA wybudowania lokali na cele komunalne Miasta Sopotu**

Szanowny Panie Prezydencie,

Zainspirowani treścią artykułu „Mieszkania komunalne dla młodych. Sopot ma przyszłość” – *Gazeta Wyborcza*, dodatek *Trójmiasto*, 6.01.2010, który opisuje troskę Sopotu w rozwiązywaniu spraw mieszkaniowych oraz kolejnymi ukazującymi się artykułami prasowymi w sprawie, a także mając na uwadze podejmowane przez Pana „(...) działania w celu udzielenia szczególnej pomocy przede wszystkim młodym rodzinom w dostępie do pierwszego mieszkania”<sup>\*</sup>, pragniemy przedstawić Panu ofertę skierowaną właśnie dla tego segmentu nabywców. Jesteśmy przekonani, że będąca własnością Panorama Development Sp. z o.o. działka przy ul. Oskara Kolberga 26/28 w Sopocie ma ogromny potencjał – nie tylko z punktu widzenia inwestora, ale także realizacji „długofalowej polityki mieszkaniowej” Sopotu. Brodwinno, mające charakter typowej dzielnicy mieszkaniowej, jest w naszej opinii doskonałym miejscem realizacji tych założeń. Sądzimy wręcz (i nie jesteśmy w tej opinii odosobnieni), iż poniechanie rozbudowy dzielnicy o dodatkowe miejsca zamieszkania odbyłoby się ze stratą dla mieszkańców Sopotu.

Panorama Development Sp. z o.o., działająca na trójmiejskim rynku mieszkaniowym od 1996 roku, od początku swojego istnienia miała ambicje wychodzenia poza podstawowy zakres działalności i koncentrowania się nie tylko na przekazywaniu użytkownikom kolejnych lokali, ale także na braniu czynnego udziału w kreowaniu przestrzeni miejskich. Tworząc nowe miejsca zamieszkania, myślimy o placach zabaw, boiskach sportowych, terenach rekreacyjnych i.in., chętnie współpracując z władzami miejskimi przy realizacji tzw. przestrzeni publicznych.

Dotychczasowy model działania firmy, który zyskał aprobatę zarówno społeczności lokalnych, jak i władz miejskich (przede wszystkim Gdyni, ale również Gdańska), mieliśmy nadzieję powtórzyć w Sopocie. Z uwagi na planowaną przez nas inwestycję na terenie dzielnicy Brodwinno, jeszcze w 2008 roku wyszliśmy z inicjatywą pomocy wobec Miasta, a nawet samodzielnego wykonania terenu rekreacyjnego na tym osiedlu (zał. nr 1). Nie skorzystano z tej

<sup>\*</sup> oficjalna strona Gminy Miasta Sopot,

<http://www.sopot.pl/eGmina/pl/cityzone/Aktualnosci/Wydarzenia/modules/events/0558.html>

propozycji, choć znane są przykłady realizacji podobnych przedsięwzięć z korzyścią dla wszystkich stron.

Dziś, w obliczu tak ogromnej przepaści pomiędzy potrzebami a możliwościami Sopotu w sprostaniu problemowi nowych mieszkań komunalnych – **wychodzimy z ofertą wybudowania pięciu mieszkań o łącznej powierzchni ok. 200 m<sup>2</sup> na cele komunalne Miasta Sopotu po cenie wytworzenia. Cena ta nie przekroczy 4000 zł/ m<sup>2</sup> netto.**

Ofertę możemy zrealizować w przypadku uwzględnienia argumentów przemawiających za proponowaną przez nas, nawiązująca do okolicznych budynków zabudową działki przy ul. Oskara Kolberga 26/28 w Sopocie. Musimy przy tym zaznaczyć, iż nie forsujemy dominanty ani żadnej innej zabudowy, której wskaźniki choć w najmniejszym stopniu przekraczają parametry istniejących (i jedynych na tym terenie) budynków mieszkalnych. Zależy nam jedynie na potraktowaniu zamierzeń inwestycyjnych firmy zgodnie z elementarnymi zasadami ekonomii i urbanistyki.

Jesteśmy gotowi odpowiedzieć na wszelkie pytania, z przyjemnością podejmiemy rozmowy. Deklarujemy ponadto zorganizowanie seminarium z udziałem kompetentnych przedstawicieli architektów i planistów, podczas którego zagadnienie zabudowy przedmiotowej działki mogłoby zostać rozpatrzone obiektywnie i wszechstronnie.

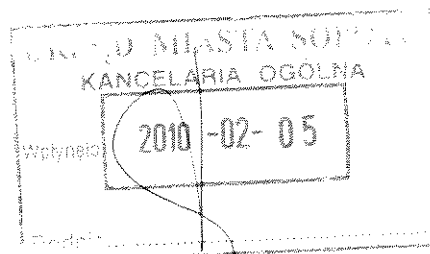
Mając nadzieję na przychylną weryfikację przedstawionej propozycji,

Pozostaję z szacunkiem

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR GENERALNY

  
Marek Karczewski

Szanowny Pan  
Przewodniczący Rady Miasta Sopotu  
Wieczesław Augustyniak  
oraz wszyscy Członkowie Rady Miasta Sopotu



**Dot.:**  
**OFERTA wybudowania lokali na cele komunalne Miasta Sopotu**

Szanowni Państwo,

Panorama Development Sp. z o.o., działająca na trójmiejskim rynku mieszkaniowym od 1996 roku, od początku swojego istnienia miała ambicje wychodzenia poza podstawowy zakres działalności i koncentrowania się nie tylko na przekazywaniu użytkownikom kolejnych lokali, ale także na braniu czynnego udziału w kreowaniu przestrzeni miejskich. Tworząc nowe miejsca zamieszkania, myślimy o placach zabaw, boiskach sportowych, terenach rekreacyjnych i.in., chętnie współpracując z władzami miejskimi przy realizacji tzw. przestrzeni publicznych.

Dotychczasowy model działania firmy, który zyskał aprobatę zarówno społeczności lokalnych, jak i władz miejskich (przede wszystkim Gdyni, ale również Gdańska), mieliśmy nadzieję powtórzyć w Sopocie. Z uwagi na planowaną przez nas inwestycję na terenie dzielnicy Brodwin, jeszcze w 2008 roku wyszliśmy z inicjatywą pomocy wobec Miasta, a nawet samodzielnego wykonania terenu rekreacyjnego na tym osiedlu (zał. nr 1). Nie skorzystano z tej propozycji, choć znane są przykłady realizacji podobnych przedsięwzięć z korzyścią dla wszystkich stron.

Dziś, w obliczu ogromnej przepaści pomiędzy potrzebami a możliwościami Sopotu w sprostaniu problemowi nowych mieszkań komunalnych – **wychodzimy z ofertą wybudowania pięciu mieszkań o łącznej powierzchni ok. 200 m<sup>2</sup> na cele komunalne Miasta Sopotu po cenie wytworzenia. Cena ta nie przekroczy 4000 zł/ m<sup>2</sup> netto.**

Ofertę możemy zrealizować w przypadku uwzględnienia argumentów przemawiających za proponowaną przez nas, nawiązująca do okolicznych budynków zabudową działki przy ul. Oskara Kolberga 26/28 w Sopocie.

Należy jasno zaznaczyć, że proponowany przez Urząd Miasta Sopotu sposób zabudowy nie pozwala racjonalnie wykorzystać potencjału mieszkaniowego tego terenu a argumenty przeciw proponowanej przez nas zabudowie są nieobiektywne i nie poparte rzeczowymi analizami. Nadmieniamy, iż nie forsujemy dominanty ani żadnej innej zabudowy, której wskaźniki choć w

najmniejszym stopniu przekraczają parametry istniejących (i jedynych na tym terenie!) budynków mieszkalnych. Zależy nam jedynie na potraktowaniu zamierzeń inwestycyjnych firmy zgodnie z elementarnymi zasadami ekonomii. Za ponowne, partnerskie potraktowanie problemu gotowi jesteśmy wyjść naprzeciw potrzebom Miasta.

Przy tej okazji zachęcamy Miasto do rozważenia stosowania takiej formuły współpracy z deweloperami w ramach szeroko rozumianego partnerstwa publiczno-prywatnego.

Mając nadzieję na przychylną weryfikację przedstawionej propozycji,

Pozostaję z szacunkiem

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR GENERALNY

Marek Kirtzowski

Otrzymują:

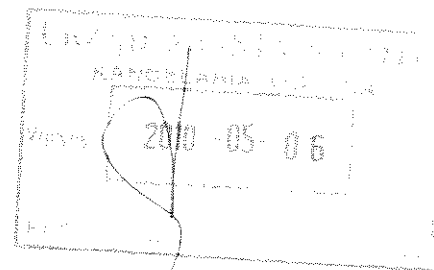
1. Wiesław Augustyniak – Przewodniczący Rady Miasta Sopotu
2. Piotr Bagiński – Radny Miasta Sopotu
3. Maria Filipkowska-Walczuk – Radna Miasta Sopotu
4. Barbara Gierak-Pilarczyk – Radna Miasta Sopotu
5. Cezary Jakubowski – Radny Miasta Sopotu
6. Jerzy Hall – Radny Miasta Sopotu
7. Andrzej Heynar – Radny Miasta Sopotu
8. Henryk Hryszkiewicz – Radny Miasta Sopotu
9. Kazimierz Jeleński – Radny Miasta Sopotu
10. Andrzej Kałużny – Radny Miasta Sopotu
11. Jarosław Kempa – Radny Miasta Sopotu
12. Krystyna Lewandowska-Grabowska – Radna Miasta Sopotu
13. Bartosz Łapiński – Radny Miasta Sopotu
14. Anna Łukasiak – Radna Miasta Sopotu
15. Małgorzata Maj – Radna Miasta Sopotu
16. Piotr Meler – Radny Miasta Sopotu
17. Adam Olczyk – Radny Miasta Sopotu
18. Lesław Orski – Radny Miasta Sopotu
19. Andrzej Pawiński – Radny Miasta Sopotu
20. Jarosław Polak – Radny Miasta Sopotu
21. Grzegorz Wendykowski – Radny Miasta Sopotu

l.dz. 403 /2010



Gdynia, dn. 05.05.2010 r.

**KOMISJA MIESZKANIOWA  
RADY MIASTA SOPOTU  
Ul. Kościuszki 25/27  
81-704 Sopot**



Dot.: oferty wybudowania lokali na cele komunalne Miasta Sopotu  
z dn. 26.01.2010 r. oraz z dn. 03.02.2010 r.

Szanowni Państwo,

Proszę o wyjaśnienie przyczyny braku odpowiedzi na propozycję Panoramy Development Sp. z o.o., wyrażoną w pismach z dn. 26.01.2010 r. (Zał. nr 1) i 03.02.2010 r. (Zał. nr 2), dotyczącą możliwości powiększenia zasobów komunalnych Miasta Sopotu o około 200 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.

Przebieg debaty nad Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu, która odbyła się dn. 26.04.2010 r. w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu, jeszcze bardziej utwierdził nas w przekonaniu, że celowym jest wykorzystanie przez Miasto każdej okazji do rozwiązywania tego problemu. W tym kontekście niezrozumiałą wydaje się nam koncepcja Pracowni Prac Projektowych „Plan Projekt” Peszkowski-Daniell s.c. w Sopocie (81-782), ul. Chopina 26 A, zakładająca w tej części Brodwiną niską, obcą temu terenowi i drogą w wykonaniu, zabudowę apartamentową.

Zakładane budynki 3,5 kondygnacyjne o powierzchni zabudowy 120 m<sup>2</sup> pozwalają na usytuowanie **jednego** mieszkania o powierzchni ok. 75,0m<sup>2</sup> na kondygnacji.  
120 m<sup>2</sup> - 45 m<sup>2</sup> = 75 m<sup>2</sup>.

45 m<sup>2</sup> = Powierzchnia ścian zewnętrznych (16,0 m<sup>2</sup>) + powierzchnia ścian nośnych wewnętrznych i klatki schodowej ( 20,0 m<sup>2</sup>) + powierzchnia szybu windowego i szachów (9,0 m<sup>2</sup>).

Czy dostrzegają Państwo absurdalność takich założeń w dzielnicy o charakterze wyłącznie wysokościowym?

Jak się ma ten pomysł do deklarowanej woli rozwiązywania problemów i dostępności nowych mieszkań dla przeciętnej sopockiej rodziny?

Wspomniana propozycja stoi również w rażącej sprzeczności z elementarnymi zasadami ekonomii i jest marnotrawstwem potencjału inwestycyjnego terenu. Aby to potwierdzić, w obliczu trudnej do pojęcia determinacji w celowym i niczym nieuzasadnionym torpedowaniu zamierzeń inwestycyjnych naszej firmy, **rozszerzam w imieniu Panoramy Development Sp. z o.o. ofertę sprzedaży, na potrzeby komunalne, mieszkań w budynku wielorodzinnym, o parametrach zgodnych do wnioskowanych w analizie do decyzji o warunkach zabudowy.**

Orientacyjna całkowita powierzchnia tych mieszkań to 400 m<sup>2</sup>. Oferowana cena 1 m<sup>2</sup> to ok. 4000 zł/ m<sup>2</sup> netto. Propozycję powyższą można oczywiście umocować odpowiednimi umowami, deklaracjami, weksłami, itd., gwarantującymi jej wykonanie. Aktualność oferty wygasa z dniem uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Brodwinno wg parametrów zaproponowanych przez jego autorów.

Oczekując na odpowiedź  
pozostaję z szacunkiem,

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR GENERALNY

*Marek Karaszewski*

**Załączam:**

1. pismo do Prezydenta Miasta Sopotu z dn. 26.01.2010 r.
2. pismo do Rady Miasta Sopotu z dn. 03.02.2010 r.

**Otrzymują:**

1. Pan Grzegorz Wendykowski – Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej
2. Pan Adam Olczyk – Wiceprzewodniczący Komisji Mieszkaniowej
3. Pan Wiesław Augustyniak – Członek Komisji Mieszkaniowej
4. Pani Krystyna Lewandowska-Grabowska – Członek Komisji Mieszkaniowej
5. Pan Bartosz Łapiński – Członek Komisji Mieszkaniowej

**Do wiadomości:**

1. Pan Piotr Bagiński – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej