

Przewodniczący z wyboru, deweloper z zamięłowania

Genialny polityczny strateg. Karierę robi szybko, bo potrafi się związać z właściwymi ludźmi. Z polityki odchodzi, by „poświęcić się pracy naukowej”. W rzeczywistości poświęca się temu co potrafi najlepiej – jak w biznesie wykorzystując kontakty wyrobione przez lata obecności na najwyższych szczeblach lokalnej władzy

Jest 3 grudnia 2019 roku. O godz. 15.40 do biurowca przy al. Racławickich 8 wchodzi zamaskowani agenci CBA. W lokalu nr 30 mieści się biuro kilku spółek Piotra Kowalczyka, przez blisko dekadę przewodniczącego rady miasta, prawej ręki prezydenta Lublina Krzysztofa Żuka, prywatnie jego dobrego znajomego.

Choć od pożegnania Kowalczyka z polityką i samorządem mija zaledwie rok, to już wyrósł na przedsiębiorcę, który znakomicie radzi sobie na rynku nieruchomości i mediów. Ale to nie działalność portalu lubelski.pl czy sieci billboardów agencji Medialny 24 jest obiektem zainteresowania agentów Centralnego Biura Antykorupcyjnego. Interesuje ich działalność deweloperska świeżo upieczonego biznesmena.

Akcja jest przygotowana w najdrobniejszych szczegółach. Agenci wpadają do biura dokładnie w chwili, gdy Kowalczyk składa podpis pod umową na zaprojektowanie pierwszego w Lublinie drapacza chmur. Wysokościowiec przy ul. Zana chce stawiać przedsiębiorca ze Słowacji (w tej roli agent CBA pod przykrywką). Kowalczyk i jego współpracownicy mają budynek zaprojektować i – co w tej sprawie najważniejsze – załatwić w Urzędzie Miasta wszelkie potrzebne do jego budowy pozwolenia.

Nie łapówka, a „system motywacyjny”

Choć nie pierwszy raz ma do czynienia z agentami CBA (piszemy o tym dalej), to musi to być dla niego szok. Z biura przy Racławickich oprócz Kowalczyka wyprowadzeni zostają także Maciej Sz. (agent nieruchomości), Adam M. (właściciel biura projektowego „Odyseja”, wspólnik Kowalczyka) i „inwestor ze Słowacji”. Agenci przeszukują też zaparkowane w pobliżu samochody zatrzymanych, ich mieszkania i biura. W innej części miasta zatrzymują Mariusza P., wujka ówczesnego wojewody Przemysława Czarnka (PiS). Kryptonim operacji specjalnej CBA to „Chryzantema”.

Gożąco jest też na najwyższych szczeblach lubelskiego Ratusza. Kowalczyk z Urzędem Miasta rozstał rok wcześniej, ale stanowisku radcy prawnego pracuje tu jego żona Monika Drozd-Kowalczyk. Kowalczykowie nie tylko hojnie wspierają kampanię wyborczą prezydenta Żuka (w 2018 roku wpłacają 50 tys. zł), ale oba małżeństwa spotykają się też na stopie towarzyskiej i jeżdżą na wakacje do Włoch. Najbliższy wyjazd na narty zaplanowany jest na koniec stycznia 2020 roku. Z Żukami i Kowalczykami w Alpy wybiera się m.in. przedsiębiorca Dariusz Piątek czy Piotr Więtkowski, wiceprezes Speedway Lublin (prywatnej spółki, którą co roku lubelski ratusz wspiera średnio kwotą 4 mln zł).

Zanagane, czyli „zemsta PiS”

Trójka mężczyzn (Maciej Sz. przyznał się do winy i już został skazany) przed sądem staje dopiero trzy lata od akcji CBA. Ich proces przed Sądem Rejonowym w Lublinie rusza 5 grudnia 2022 roku. Odpowiadają za tzw. płatną protekcję. Za załatwienie wszelkich niezbędnych pozwoleń na budowę wysokościowca przy ul. Zana mieli żądać miliona złotych łapówki, zapisanej w kosztach pro-

jektu wieżowca. Ze słowackim biznesmenem spotykali się w tej sprawie kilka razy – w lubelskich restauracjach Kartoflisko, 2PieR, In Beetween, Kardamon, Vanilla Cafe, a także gabinecie prezydenta Lublina Krzysztofa Żuka.

We wtorek na sali sądowej Piotr Kowalczyk mówi: – Zarzut zrozumiałem, nie przyznaję się do winy. W dniu dzisiejszym odmawiam składania wyjaśnień. Nie wykluczam, że złożę wyjaśnienia w dniu 31 stycznia, ale na pytania będę odpowiadał jedynie moich obrońców – dodaje.

To, co powie, nie wydobędzie się jednak poza mury budynku sądu. Sąd decyduje się wyłączyć jawność postępowania. Powód? – W wyjaśnieniach mogą się pojawić informacje objęte klauzulą tajności – stwierdza sąd.

Taką klauzulą tajności objęte są nagrania ze spotkań agenta z przedsiębiorcami i podsłuchów założonych przez CBA. W zajmujących kilka tomów aktach tej sprawy są też dwie zaklejone koperty, do których dziennikarzom zaglądać nie wolno. W jednej jest umowa na projekt wieżowca. Druga – znacznie grubsza – zawiera oświadczenia blisko siedemdziesięciu osób ze świata polityki, kultury, sportu, Kościoła, które ręczą za Piotra Kowalczyka. Jest im za to ogromnie wdzięczny.

– Dziękuję, dziękuję, dziękuję! – pisze w długim oświadczeniu, gdy za poręczeniem majątkowym (30 tys. zł) wychodzi z aresztu. – Nie przyjąłem i nigdy nie żądałem żadnej korzyści (...) w zamian za załatwienie jakiegokolwiek decyzji – zapewnia. I tłumaczy: – Dotknęła mnie zemsta ze strony ludzi obecnego układu rządowego. (...) Płacę obecnie karę za to, że zdecydowałem się odejść osiem lat temu z PiS i z powodzeniem wspieram opozycję. Od tamtej pory PiS nigdy już nie rządził Lublinem. Wspólny Lublin, którego jestem twarzą, zawsze dawał prezydentowi zdolność skutecznego rządzenia.

Młody, zdolny, skuteczny

Kiedy bracia Kaczyńscy założyli PiS w 2001 r., Kowalczyk szybko zrozumiał, że jest to jego formacja. Swoje kariery zaczynało wówczas wielu polityków. Kaczyński był twardym szeryfem, który zaostrzał przepisy i chciał ścigać przestępców. Młodym prawnikom to imponowało.

Młody, rzutki, szybko w partii awansuje. Potrafi się związać z właściwymi ludźmi. Jak Elżbieta Kruk – dziś eurodeputowana, którą Lech Kaczyński zwykł nazywać swoją „przyjaciółką”.

Za rządów prezydenta Andrzeja Pruszkowskiego Kowalczyk jest urzędnikiem w powstającym Wydziale Audytu i Kontroli. Za „pierwszego Pis-u” pełni funkcję rzecznika prasowego wojewody Wojciecha Żukowskiego. Był też prezesem Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Ze stanowiska usunęła go władza PO-PSL, ale nie zatrzymało to jego kariery. Może jedynie spowolniło i przekierowało na tory samorządowe.

W Radzie Miasta Kowalczyk debiutuje w 2006. Trzy lata później jest już jej przewodniczącym. Młody polityk (rocznik '78) staje na czele największej siły politycznej w radzie, czyli klubu PiS. Współpraca z prezydentem z PO (Adam Wasilewski) się jednak nie układa. Wasilewski chce rządzić, a radni – jak Kowalczyk – mają większe ambicje niż rola maszynki do głosowania za decyzjami prezydenta.

Polityczna wolta i pierwsze podsłuchy

Gdy w 2010 roku wybory na prezydenta Lublina wygrywa Krzysztof Żuk, Kowalczyk jest już jego zapleczem politycznym. Okazuje się też zręcznym strategiem. Odchodząc z klubu PiS zabiera ze sobą ośmiu (z szesnastu) radnych. W mediach radni tłumaczą, że „Lublina nie stać na polityczne igrzyska”, wołają pomóc prezydentowi z PO w walce o unijne fundusze. Swój klub nazywają Wspólny

Lublin.

Miłośnik politycznych thrillerów kilka razy może się czuć jak bohater swoich ulubionych książek.

W 2015 Kowalczyk po raz pierwszy staje się bohaterem afery podsłuchowej. Zaczęło się od „pluskwy”, która miała być zainstalowana w jego gabinecie. Nagrania miały trafić do CBA. Okazały się na tyle interesujące, że Agencja założyła własne, legalne podsłuchy. Z nagranych rozmów miało wynikać, że Kowalczyk i Grzegorz Siemiński, były zastępca prezydenta Lublina, ustalili między sobą wyniki konkursu na szefa Lubelskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej. Posadę rzeczywiście dostał Siemiński.

Lubelska prokuratura bierze konkurs pod lupę, ale już w lipcu śledztwo umarza. Nie zgadza się też na upublicznienie stenogramów tzw. afery podsłuchowej, o co wnioskuje lubelska Fundacja Wolności.

Koncertowo w dolinie

Początki przygody Kowalczyka z branżą nieruchomości sięgają 2015 roku, kiedy kupuje ok. pół hektara rolnej ziemi położonej koło ówczesnej stadniny koni przy ul. Koncertowej. W księdze wieczystej pojawia się adnotacja o hipotece umownej do kwoty 1,445 mln zł. Część terenu przyszłej inwestycji mieszkaniowej znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji, a część w obszarze produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy.

Tak wynika ze studium przestrzennego, bo planu zagospodarowania dla tego terenu nie ma. Działka jeszcze w tym samym roku zmienia właściciela. Przewodniczący RM poprzez swoją spółkę Maximus Inwestycje sprzedaje ją swojemu znajomemu Mariuszowi Właszczykowi, który w branży deweloperskiej kojarzony jest głównie z firmą Dom Lublin. Dlatego w oświadczeniu majątkowym Kowalczyka za 2015 rok nie ma wyszczególnionej tej nieruchomości. Z oświadczenia dowiadujemy się także, że ze spółki Maximus Inwestycje nie miał żadnego dochodu.

Wzuzkę na budowę bloków w ramach osiedla „Koncertowa Dolina” Ratusz wydaje w 2015 roku. Dzięki temu w terenie, gdzie w najbliższej okolicy próżno szukać zabudowy wielorodzinnej, a dominującym elementem krajobrazu są pola i rzadka zabudowa jednorodzinna/zagrodowa, wkrótce wyrosnie pokaźne blokowisko. Zresztą nie ostatnie, bo w kolejnych latach kwartał, leżący pomiędzy ul. Zelwerowicza, Koncertową, północną granicą miasta a ul. Dereckiego zamieni się w wielki plac budów prowadzonych przez innych lubelskich deweloperów. Bloki stawia tam m.in. SBM Oaza GDL czy spółka Grzegorza Kępy – brata Jakuba Kępy, prezesa Speedway Lublin.

Miasto przystąpiło do sporządzania planu zagospodarowania dla tej dzielnicy już w 2013 roku (pod uchwałą podpisał się nawet sam przewodniczący Piotr Kowalczyk), ale mpzp nie został uchwalony do dziś.

Zarobić na kamienicy

Kamienicę przy Grodzkiej 13 na lubelskim Starym Mieście Kowalczyk kupuje od Witolda Matacza (Interbud) w marcu 2016. Przewodniczący RM mówi wówczas, że planuje tutaj m.in. mieszkania na wynajem dla turystów. Pada też cena, jaką miał zapłacić za nieruchomość - 1,35 mln zł. Wniosek o „rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania kamienicy mieszkalnej na budynek usługowo-hotelowo-mieszkalny” Kowalczyk składa w styczniu 2018 r. Zgodę dostaje w kwietniu.

Dwupiętrowy budynek ma 450 mkw., ale gdy w styczniu 2019 r. kamienica pojawia się na jednym z portali ogłoszeniowych, jest dwa prawie razy większa (852 mkw.) i ponad dwa razy droższa

(2,995 mln zł).

„Budynek po przebudowie będzie posiadał jedną kondygnację podziemną i pięć nadziemnych, w tym dwie kondygnacje poddasza użytkowego. Aktualny projekt zakłada realizację 16 pokoi hotelowych, 1 apartamentu oraz części usługowej o powierzchni 200 mkw. Kamienica jest zaopatrzona w taras z widokiem na zamek” – czytamy w ogłoszeniu.

A pośrednik nieruchomości zapewnia: – Jest gotowy projekt architektoniczny. Z dnia na dzień można ten projekt realizować.

Staromiejską kamienicę z gotowym projektem i niezbędnymi pozwoleniami udaje się sprzedać dopiero w tym roku. Jak ustaliliśmy – za blisko 3 mln zł.

Była szkoła, są apartamenty

„Czy może być coś bardziej unikatowego niż nowoczesne apartamenty w historycznym budynku przy cichej uliczce w samym centrum miasta?” – reklamuje „Apartamenty Art. Deco Spokojna 10” należący do Kowalczyka portal lubelski.pl.

Apartamenty w byłej szkole odzieżowej przy ul. Spokojnej sprzedaje Helvetia Investment. „Lukusowych mieszkań” jest 53. Cena mkw. to ponad 17 tys. zł.

Helvetia Investment to jedna z kilku deweloperskich spółek, w których Kowalczyk jest obecnie współnikiem. W kilku pojawiają się te same nazwiska. I jak zdradza nam osoba świetnie zorientowana w tej branży, wyraźny jest też podział ról.

– Wojciech Lutek to pieniądze, Robert Siejka zaplecze deweloperskie, a Kowalczyk to wszelkie zgody w mieście – tłumaczy.

Właścicielem budynku przy Spokojnej Helvetia Investment jest od kilku lat. – Nabyła tę nieruchomość na warunkach rynkowych. W ogłoszonym przez miasto przetargu wcale nie startowała – zapewnia adw. Rafał Choroszyński, pełnomocnik Kowalczyka, gdy przy okazji publikacji artykułu o innej inwestycji jednym zdaniem wspominamy o dawnej szkole.

Bo nieruchomość w ręce prywatne przechodzi w czasach gdy Kowalczyk przewodzi Radzie Miasta.

– Byłoby nieracjonalne remontować budynek, który nie będzie nam potrzebny, za te paręnaście milionów – tłumaczył radnym na sesji w grudniu 2016 r. prezydent Krzysztof Żuk.

Uczniowie Zespołu Szkół Odzieżowo-Włókienniczych mają przenieść się ze Spokojnej do gimnazjum przy Lwowskiej. Dyskusja nad prezydenckim projektem uchwały w tej sprawie jest krótka. Głos zabiera jedynie radny Piotr Gawryszczak (PiS).

– A co z budynkiem zabytkowym przy ulicy Spokojnej 10 i z całym tym potężnym terenem, który tam się znajduje? Jakie plany ma pan prezydent? – dopytuje.

– Jeśli chodzi o przeznaczenie tej nieruchomości po przeniesieniu szkoły, to na dzień dzisiejszy nie podejmowaliśmy żadnych działań – odpowiada mu Żuk.

Większością głosów rada zgadza się na przenosiny uczniów.

Pięć miesięcy później temat Spokojnej 10 wraca. Na sesji w maju 2017 radni mają zdecydować o sprzedaży budynku (w komplecie z dwiema decyzjami o warunkach zabudowy – jedna przewiduje budowę zespołu budynków wielorodzinnych, druga – hotel.) Tym razem dyskusja jest burzliwa. Radni PiS czują się oszukani, bo o warunki zabudowy miasto wystąpiło już kilka miesięcy temu. – Tak naprawdę już wtedy był plan sprzedaży tej działki – grzmi Radny Tomasz Pitucha z PiS.

Ostatecznie w głosowaniu jest remis. W tej kadencji Rady Miasta prezydencki klub radnych ma przewagę, ale tylko jednego głosu. Tego dnia na sali obrad brakuje Piotra Kowalczyka.

Temat wraca na kolejnej sesji, w czerwcu. Tym razem dyskusji już nie ma, a radni dają prezydentowi zielone światło na sprzedaż szkoły.

W grudniu 2017 budynek z hektarową działką kupuje spółka Boro z Piotrkowa Trybunalskiego za niecałe 15,6 mln zł (przetargu startował też Howell sp. z o.o., a cena wywoławcza to 14,9 mln zł). Na boisku i w miejscu sali gimnastycznej inwestor chce stawiać blok na ponad 100 mieszkań. Bryły samego budynku ruszyć nie może – gmach dawnej szkoły jest objęty ochroną konserwatorską.

Zabytkowy budynek dwa razy staje w ogniu. Pierwszy raz pożar wybucha 29 stycznia 2019 r. Drugi raz w nocy, 5 maja. Według strażaków było to podpalenie, spalił się dach nad salą gimnastyczną. Miejski Konserwator Zabytków składa do prokuratury zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa, ale już w lipcu z powodu niewykrycia sprawców śledztwo zostaje umorzone. 1 sierpnia inwestor dostaje zgodę na rozbiórkę sali gimnastycznej.

Jutrzenki, Zana, Karmelicka

W mijającym roku o byłym przewodniczącym RM kilka razy było dość głośno. Najpierw gdy pod topór na ul. Jutrzenki idzie 37 drzew, bo spółka Helvetia City zamierza postawić tu bloki.

– To rażące naruszenie prawa – ocenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze, które sprawdza czy decyzje na wycinkę zostały wydane zgodnie z prawem. SKO nie ma wątpliwości, że decyzje są nieważne, a zezwolenie „nie powinno być w ogóle wydane”.

Drzew już jednak nie ma, w zamian spółka ma posadzić nową zieleń. Urząd Marszałkowski wymaga 47 drzew za 34 usunięte. Z kolei Urząd Miasta zobowiązał spółkę do posadzenia 9 nowych drzew za 3 wycięte, chociaż początkowo wymagał aż 51 sadzonek. Decyzja została jednak zmieniona, o co poprosił sam Kowalczyk, a urząd wydał mu nowy dokument jeszcze tego samego dnia.

Po cichu nie udaje się też miastu załatwić sprawy atrakcyjnego dla deweloperów terenu przy ul. Filaretów/Zana. Projekt uchwały ws. sprzedaży kilku niedużych miejskich działek trafia na sesję Rady Miasta, mimo że jeszcze kilka miesięcy temu prezydent Żuk obiecywał, że nie sprzeda tego terenu.

Tak się składa, że z wystawianym na sprzedaż miejskim terenem sąsiadują nieruchomości spółki Piotra Kowalczyka. Biznesowy wspólnik byłego szefa Rady Miasta Robert Siejka kupuje te grunty wiosną 2018. Jak wynika z księgi wieczystej nieruchomości w 2019 przechodzą one na własność Helvetia Investment, a od 2020 należą do Helvetia Development. To 11 działek o łącznej powierzchni 3924 mkw.

W międzyczasie – latem 2019 roku – miasto uchwała plan zagospodarowania dla tego terenu. Pozwala on na zabudowę 75 proc. terenu, a nowe „obiekty usługowe” lub mieszkalne wielorodzinne mogą mieć 42 m wysokości. Od strony ul. Zana mogą powstać nawet 12-pietrowe bloki.

Kilka razy pisaliśmy też o planach spółki Kowalczyka na tereny w ścisłym centrum miasta, przy ul. Karmelickiej. Obok istniejącego budynku dawnej stomatologii Helvetia Centrum chce postawić dwa kolejne – podobnej wysokości.

Wydawane przez Urząd Miasta decyzje WZ (tu również nie ma planu zagospodarowania terenu) sąsiedzi inwestycji zaskarżają do sądu, a ratusz wydaje kolejne. Ta ostaną, z mijającego tygodnia, przewiduje dobudowę do stojącego już budynku dużych balkonów. Docelowo ma się w nim znaleźć 60 mieszkań, w dwóch nowych wysokich blokach – kolejne 85.

Gdy „Apartamenty Staromiejskie” powstaną zasłonią przed słońcem całą posesję Klasztoru Kar-

melitów Bosych. I zawilgocone mury zabytkowego klasztoru, i niewielki ogródek gdzie zakonnicy planowali montować fotowoltaikę.

Przeor o. Piotr Nyk szukał wsparcia u miejskiego i wojewódzkiego konserwatora zabytków, spotkał się też z jednym z wiceprezydentów. Ale jego argumenty do urzędników nie trafiają.

– Słyszymy, że taka właśnie wysoka zabudowa w śródmieściu jest dopuszczalna. A uznanie nas za stronę „tylko by sprawę skomplikowało” – opowiada przeor .

Inwestor zaproponował klasztorowi „odszkodowanie”. – Rozważam raczej złożenie doniesienia do prokuratury – nie ukrywa o. Nyk.

Rodzina w komplecie

Jeśli po akcji „Chryzantema” Piotr Kowalczyk nieco się „schował”, to tuż przed rozpoczęciem procesu sądowego, wszystko wróciło do normy sprzed prowokacji CBA. Zdjęcia z Narodowego Koncertu Listopadowego w lubelskiej filharmonii na swoim Facebooku udostępnia miejski radny Zbigniew Jurkowski (PO).

W pierwszym rzędzie siedzą Kowalczyk i Żuk z żonami. Nieopodal stoi Beata Stepaniuk-Kuśmierzak, zastępca prezydenta ds. Kultury, Sportu i Partycypacji. Miejsca siedzącego dla niej zabrakło.

Ramka:

NIE TYLKO DEWELOPERKA

Do Piotra Kowalczyka należy też agencja reklamowa Medialny24. Wydaje magazyn i portal Lubelski.pl, oferuje też powierzchnię reklamową w przestrzeni publicznej. Jej sieć wielkoformatowych billboardów ciągle się rozrasta. Obecnie to prawie 150 takich nośników w Lublinie i kilkanaście w Puławach, Nałęczowie, Świdniku, Kurowie, Bychawie, Łęcznej. Choć dziś na niektóre wzięcia nie ma, to w czasie kampanii wyborczej jest to towar pierwszej potrzeby.