

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.112.2016

Lotus: 010416 - 2135

Pan
Michał Grześ
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Poznania

Poznań, 31 marca 2016 r.

Szanowny Panie Przewodniczący,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 16 marca 2016 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pana Przewodniczącego w sprawie rewitalizacji ulicy Św. Marcin, uprzejmie informuję:

Działania rewitalizacyjne ul. Święty Marcin są prowadzone od 2013 roku, są to działania społeczne mające na celu stworzenie lokalnej koalicji społecznej skupiającej podmioty aktywnie włączające się w rewitalizację ulicy oraz wspieranie istniejącej społeczności lokalnej. W ramach tych działań zorganizowano dotychczas szereg wydarzeń służących aktywizacji i integracji, czego pośrednim efektem było zaangażowanie społeczności lokalnej w przygotowanie projektu Św. Marcin re-ANIMACJA i zebranie wystarczającej liczby głosów, by projekt ten uzyskał dofinansowanie w ramach Poznańskiego Budżetu Obywatelskiego. Ponadto w ramach działań społecznych Centrum Kultury Zamek (we współpracy z Biurem Koordynacji Projektów i Rewitalizacji Miasta UMP) od 2013 roku realizuje projekt „Strefa Święty Marcin”.

Proces rewitalizacji odbywa się również poprzez przygotowanie zmian w przestrzeni ulicy. W czerwcu 2015 roku przeprowadzono konsultacje społeczne podsumowujące dotychczasowe działania partycypacyjne, w ramach których dodatkowo przeprowadzono badania ankietowe oraz zorganizowano warsztaty projektowe ze społecznością lokalną. Ankietę wypełniło ponad 700 osób, zaś w warsztatach uczestniczyło ponad 60 osób. W efekcie udało się wypracować wytyczne do zmian w przestrzeni, na podstawie których, wspólnie ze Stowarzyszeniem Architektów RP

zorganizowano ogólnopolski konkurs urbanistyczno-architektoniczny „Poznań Centrum Od Nowa”. W oparciu o zwycięską koncepcję, której autorem jest ADS Studio, powstanie projekt budowlany. Obecnie prowadzone są negocjacje z projektantem zmierzające do zawarcia umowy dotyczącej opracowania dokumentacji projektowo-wykonawczej. Rozpoczęcie działań budowlanych na ulicy Św. Marcin planowane jest na 2017 rok.

Odnosząc się do kwestii pustych lokali użytkowych przy ulicy Św. Marcin informuję, że z uwagi na szczególny charakter ww. ulicy Spółka ZKZL w miarę posiadania wolnych lokali użytkowych, w celu jak najlepszego wykorzystania ich potencjału, udostępnia je czasowo na wystawy, spotkania, inicjatywy społeczne oraz akcje wspierające rozwój ulicy. W tym zakresie Spółka współpracuje z Centrum Kultury Zamek oraz Uniwersytetem Artystycznym. Wolne lokale w rejonie Starego Miasta, w tym przy ulicy Św. Marcin zostały udostępnione również do użytkowania w ramach konkursu „Centrum Warte Poznania”.

Odnosnie zagospodarowania lokali informuję, że przy ul. Św. Marcin Spółka ZKZL posiada zawarte 32 umowy najmu lokali użytkowych oraz 2 umowy najmu pracowni twórczych, natomiast ofercie do zagospodarowania pozostaje 11 lokali użytkowych. Wynajmując pustostany lokali użytkowych Spółka ZKZL dokonuje wyboru najemcy w drodze aukcji (licytacji ustnej) ogłaszanych kilka razy w roku, sporadycznie stosuje tryb pisemnego przetargu ofertowego lub dokonuje wyboru w trybie bezprzetargowym w przypadkach wskazanych w Uchwale Nr XXXII/309/V/2008 Rady Miasta Poznania z dnia 12 lutego 2008 r. w sprawie *zasad gospodarowania komunalnym zasobem użytkowym, zarządzanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych*. Wywoławcze stawki czynszu w lokalach ustalone są na poziomie rynkowym, poprzez analizę rynku nieruchomości, wyników poprzednich aukcji, propozycji zawartych we wnioskach o najem lokali, a także w oparciu o informacje uzyskane z biur obrotu nieruchomościami m.in. zawartymi w prasie branżowej oraz dane pochodzące z opracowań branżowych. Spółka nie stosuje taryfikatorów stawek.

W zależności od potrzeb klientów dobierane są oferty lokali adekwatne do oczekiwań i możliwości finansowych poszczególnych podmiotów. W przypadku wynajmu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym, ZKZL sp. z o.o. prowadzi z oferentami negocjacje stawek czynszowych. W ramach negocjacji ustalana jest nie tylko stawka czynszu, stanowiąca wypadkową oczekiwań obu stron, ale także, w przypadku gdy lokal wymaga nakładów remontowych, okresowe zwolnienie z płatności czynszu, stanowiące rekompensatę większego zaangażowania finansowego klienta.

Ponadto celem urealnienia i urynkowania czynszów, a także zatrzymania najemców w zasobie, rozprtrywane są wnioski o obniżenie czynszów, co istotnie wpływa na wskaźnik zagospodarowania lokali użytkowych przy obecnej konkurencji na rynku nieruchomości. Średnia stawka czynszu przy ul. Św. Marcin dla lokali użytkowych usytuowanych od frontu, na parterze w porównaniu z poprzednimi latami uległa znacznemu obniżeniu i obecnie kształtuje się na poziomie netto 56,00zł/m². W przypadku lokali użytkowych usytuowanych w podwórzu oraz na innych kondygnacjach średnia stawka czynszu kształtuje się na poziomie netto 13,82zł/m².

Zaznaczam również, że w obliczu aktualnych trendów na rynku nieruchomości i sytuacji gospodarczej, zwiększającej się liczby lokali użytkowych w innych zasobach, także prywatnych o znacznie wyższym standardzie i w atrakcyjniejszej lokalizacji osiągnięty wynik zagospodarowania lokali użytkowych przy ul. Św. Marcin ocenia się jako dobry.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Mariusz Wiśniewski

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania