

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Poznań, 30.09. 2016 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.392.2016

Lotus: 300346 - 333

Pani
Halina Owsiana
Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta pismem z dnia 9 września 2016 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pani Radnej w sprawie lokalu użytkowego zlokalizowanego przy ul. Ks. Mieszka I/ ul. Słowiańskiej, na podstawie wyjaśnień przekazanych przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. uprzejmie informuję:

Znajdująca się w Poznaniu przy ul. Słowiańskiej/Mieszka I nieruchomość o oznaczeniach geodezyjnych: obręb Winiary (52), arkusz mapy nr 34, działka nr 1/53 (część) o pow. 232,00 m² i działka nr 1/46 (część) o pow. 126,00 m² zabudowana jest lokalem użytkowym o pow. 119,25 m²

W okresie od dnia 11.04.2002 r. do dnia 13.04.2004 r. najemcą przedmiotowego lokalu był Pan , a w okresie od dnia 14.04.2004 r. do dnia 31.08.2015r. Pan .

ZKZL Sp. z o.o. nie dysponuje aktami najmu lokalu przed 2002 r. oraz w okresie od dnia 11.04.2002 r. do dnia 13.04.2004 r., zatem nie posiada informacji w jakim stanie technicznym przejmował lokal Pan . Umowa najmu z Panem zawarta została na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym w ramach zmiany podmiotu umowy.

W protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 13.05.2004 r. sporządzonym przez MPGM Sp. z o.o. wskazano, iż Pan przejmował lokal w następującym stanie technicznym: skrzydła drzwiowe zdekompletowane – 4 szt. znajdujące się w lokalu; drzwi zewnętrzne 2 szt., stolarka okienna z wybitymi szybami, brak krat okiennych, ściany częściowo wyłożono boazerią, płytki liczne ubytki i uszkodzenia, posadzka w lokalu częściowo wyłożona płytkami gresowymi, częściowo płyty chodnikowe, brak ogrzewania, brak osprzętu elektrycznego, całość instalacji do sprawdzenia, muszle ustępowe 3 szt. – popękane, nie nadające się do użytku, umywalki 2 szt. – zdekompletowane, pisuary 3 szt. – zdemontowane.

Umowa najmu uprawniała Najemcę do wykonania prac remontowych, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. W dniu 18.08.2006 r. Najemca otrzymał zgodę na wykonanie prac remontowych polegających na: wykonaniu otworów drzwiowych, zmianie istniejących wejść do lokalu, ociepleniu budynku, zamontowaniu blendy, dokonaniu zmian w strukturze. Pismem z dnia 02.08.2007 r. ZKZL wystąpił do Najemcy o udzielenie wyjaśnień na temat terminu rozpoczęcia prac remontowych w lokalu i daty podjęcia w lokalu działalności. W odpowiedzi Najemca poinformował, że rozpoczął ustalenia i prace projektowe dotyczące elewacji budynku oraz zlecił ocenę pęknięć ścian budynku. Pismem z dnia 10.06.2008 r. wezwano Najemcę o udostępnienie lokalu, celem przeprowadzenia wizji lokalnej oraz pouczone, iż jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu najmu w należytym stanie, dokonywania bieżących napraw i remontów zgodnie z potrzebami.

W dniu 16.07.2008 r. przeprowadzono wizję lokalną, w wyniku której stwierdzono, że lokal nie jest użytkowany. Ustalono także, iż Najemca rozpoczął remont wewnętrzny: skuwanie płytek, posadzki. Najemca poinformował również, że projekt jest w końcowej fazie przygotowań i zostanie przekazany do ZKZL celem akceptacji. Wobec powyższego, wyznaczono Najemcy termin na dostarczenie dokumentacji oraz ostateczny termin zakończenia prac remontowych na dzień 01.10.2008 r. W dniu 07.08.2008 r. Najemca wniósł o przedłużenie terminu i poinformował, iż planuje rozbudowę względnie pobudowanie nowego obiektu. W odpowiedzi na wniosek, ZKZL przychylił się do przedłużenia terminu na przedstawienie wstępnego projektu i kosztorysu planowanych prac inwestycyjnych.

Następnie trwały ustalenia w zakresie przeznaczenia nieruchomości w miejscowych opracowaniach zagospodarowania przestrzennego. W dniu 19.09.2008 r. Najemca przedstawił wstępną koncepcję zagospodarowania nieruchomości. W dniu 27.01.2009 r. Najemca zobowiązał się do przedłożenia projektu z naniesieniem dokładnego zakresu prac oraz powierzchni zabudowy.

Pismem z dnia 03.04.2009 r. ZKZL wypowiedział Najemcy umowę najmu - w przypadku nieprzedłożenia w wyznaczonym terminie informacji i dokumentacji w sprawie. Do lipca 2009 r. trwały dalsze rozmowy i ustalenia w sprawie zamierzonej przez Najemcę inwestycji.

W dniu 14.07.2009 r. ZKZL określił (w związku z wnioskiem Najemcy) dalsze kroki formalne w sprawie oraz wskazał możliwości zmian warunków najmu nieruchomości. W związku z faktem złożenia przez Najemcę w dniu 27.07.2009 r. wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości, z końcem lipca 2009 r. wycofano wypowiedzenie umowy najmu.

Pismem z dnia 20.01.2011 r. Wydział Urbanistyki i Architektury poinformował o stanie zaawansowania sprawy. Wskazał, iż od wydanej decyzji o warunkach zabudowy z 06.10.2010 r. dwie strony złożyły odwołanie, które przekazane zostało do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Pismem z dnia 20.03.2012 r. zlecono Zarządcy przeprowadzenie wizji lokalnej odnośnie stanu technicznego obiektu. Pismem z dnia 16.04.2012 r. Zarządca potwierdził, że stan techniczny

budynku uległ pogorszeniu m.in. wymontowano stolarkę oraz wszystkie elementy metalowe, zniszczono instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną i grzewczą, a także naruszono konstrukcję dachu budynku. Do dewastacji obiektu doszło z uwagi na fakt, iż Najemca nie prowadził w budynku działalności oraz nie zabezpieczył go dodatkowo przed dostępem osób trzecich. Wobec powyższego, Najemca został wezwany do podjęcia działań zmierzających do przywrócenia stanu pierwotnego oraz zabezpieczenia lokalu przed dostępem osób trzecich (pismami z dnia 19.04.2012 r., 24.05.2013 r. i 29.08.2013 r.), pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu oraz zlecenia prac w zakresie przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Najemcy. Lokal był zabezpieczany dwukrotnie.

Z informacji uzyskanych od Zarządcy, na podstawie wizji lokalnej w dniu 27.03.2015 r., wynika, że lokal został zabezpieczony przed dostępem osób trzecich (otwory okienne i drzwiowe zostały zabezpieczone płytami).

W kwietniu 2015 r. Najemca ponownie złożył w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania wniosek o warunki zabudowy pod kątem budowy nowego budynku usługowo-biurowego.

Decyzją z dnia 13 lutego 2015 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami powierzył przedmiotową nieruchomość Zarządowi Transportu Miejskiemu. W związku z powyższym, w maju 2015 r. Spółka wypowiedziała umowę najmu dotychczasowemu Najemcy, ze skutkiem na dzień 31.08.2015 r. z uwagi na niewywiązywanie się Najemcy z umowy oraz zgłoszone zainteresowanie najmem obiektu przez osoby trzecie.

W dniu 31.08.2015 r. przedmiotowa nieruchomość została dobrowolnie wydana przez Najemcę (protokół zdawczo-odbiorczy został spisany przez Zarządcę lokalu, tj. Zespół Zarządców Nieruchomości sp. z o.o. POK nr 2 przy ul. Mielżyńskiego 24 w Poznaniu) i jednocześnie przekazana przez ZKZL Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami.

W protokole z przejęcia lokalu od Najemcy Zarządca lokalu potwierdził, iż lokal został zdany w stanie niepogorszonym.

Z informacji z protokołu przekazania w dniu 31.08.2015 r. przez Spółkę ZKZL Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami wynika, że obiekt nie posiada urządzeń pomiarowych, stolarki okiennej i drzwiowej, przy czym otwory były zabezpieczone płytami, natomiast posadzka w lokalu oraz instalacje wewnętrzne są zniszczone. Wydział przejął lokal we wskazanym stanie.

Wobec powyższego, ZKZL sp. z o.o. nie zlecał wykonania prac w zakresie przywrócenia stanu poprzedniego na koszt byłego Najemcy.

Odnosząc się do pytania, czy obiekt nadaje się do użytku, informuję, że bez poniesienia znacznych koniecznych nakładów na remont, nie jest możliwe rozpoczęcie jego użytkowania.

Aktualnie Zarząd Transportu Miejskiego rozpoczął prace nad:

- a) uaktualnieniem i uzupełnieniem dokumentacji technicznej obiektu np.: w celu przywrócenia/odtworzenia przyłączy wody i odprowadzania ścieków. Przeprowadzona

została wizja terenowa oraz skierowany został wniosek o zawarcie umowy z AQUANET S.A. Zabezpieczono środki na przeprowadzenie przeglądów budowlanych, inwentaryzację budynku. Procedura wyłaniania Wykonawcy jest w toku.

- b) wyłonieniem komercyjnego użytkownika części zabudowanej w/w nieruchomości. Sporządzony przez ZTM „Wykaz nr 1/2016 nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy w trybie przetargowym na okres 8 lat” czeka na akceptację. Kolejnym planowanym przez ZTM działaniem (po wywieszeniu zaakceptowanego wykazu) będzie ogłoszenie pisemnego przetargu ofertowego na dzierżawę gruntu wraz z obiektem.

Zarząd Transportu Miejskiego w Poznaniu dysponuje szacunkami kosztów ewentualnej rewitalizacji budynku, sporządzonymi przez podmiot zainteresowany najmem/dzierżawą przedmiotowego obiektu, opiewającymi na kwotę 94 300 zł, które nie uwzględniają uruchomienia instalacji grzewczej i wodnej. Po ich uwzględnieniu koszt wzrósłby do kwoty około 115 000 zł netto. W ocenie ZTM podejmowane działania przyniosą efekt w postaci wyłonienia komercyjnego użytkownika obiektu, przy którego udziale uda się zrewitalizować budynek.

Z wyrazami szacunku

z up. PREZYDENTA MIASTA
Tomasz Lewandowski
Z-Ca PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:

Przewodniczący Rady Miasta