



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 8.05.2018 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.140.2018

Nr rej.: 0805 18-1532

Pani

Lidia Dudziak

Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 5 kwietnia 2018 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pani Radnej w sprawie remontu pawilonów handlowych na os. Piastowskim, chciałbym na wstępie podkreślić, że sprawa ta należy do trudnych i złożonych. Pragnę nadmienić, że już w czasie pełnienia funkcji Radnego sprawa remontu ww. pawilonów handlowych była mi wielokrotnie zgłaszana podczas spotkań z mieszkańcami i zabiegałem o jego realizację. Po objęciu funkcji zastępcy prezydenta pojawiły się możliwości wykonawcze, w związku z powyższym Zarządowi Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. poleciłem przygotowanie analizy możliwości przeprowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych ww. obiektów w obecnym złożonym stanie własnościowym. Po opracowaniu analizy podjąłem decyzję o zaangażowaniu środków budżetowych w poprawę bezpieczeństwa i estetyki tej ważnej dla mieszkańców części Rataj i prowadzących tam działalność handlową.

Poniżej przedstawiam szczegółowy opis aktualnego stanu prawnego nieruchomości oraz harmonogram podjętych działań.

Nieruchomość położona w Poznaniu przy ul. Obrzyca/ul. Ludwika Zamenhofa (Os. Piastowskie) – obręb Rataje, arkusz mapy 12, działki nr 43/119, na której planowany jest remont pawilonów handlowych, objęta jest postępowaniami o zwrot nieruchomości. Postępowanie o zwrot nieruchomości prowadzone jest aktualnie przed Starostą Poznańskim jako organem I instancji i jest na etapie gromadzenia materiału dowodowego. Zgodnie bowiem z art. 136 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) poprzedni właściciel lub jego

spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeśli stosownie do przepisu art. 137 stała się ona zbędna na cel określony w decyzji wywłaszczeniowej. Nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli mimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany. W przypadku braku realizacji celu wywłaszczenia organ może zatem orzec o zwrocie nieruchomości na rzecz spadkobierców poprzednich właścicieli.

Natomiast zgodnie z art. 139 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu jej zwrotu. Mimo wynikającego z przepisu art. 140 ust. 4 ww. ustawy obowiązku rozliczenia zmiany wartości nieruchomości, zwiększenie wartości nieruchomości spowodowane nakładami niezwiązanymi z realizacją celu wywłaszczenia nie podlega uwzględnieniu przy ustaleniu odszkodowania należnego od osoby wnioskującej o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Wynika to po pierwsze – z zakazu użycia nieruchomości wywłaszczonej na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, i po drugie – z obowiązku zawiadomiania byłego właściciela w przypadku zamiaru zamiany celu wywłaszczenia, przy jednoczesnym zagwarantowaniu zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Tym bardziej nie podlegają rozliczeniu działania podjęte bezpośrednio na nieruchomości – w tym nakłady – podjęte już po wystąpieniu z wnioskiem o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

Zaznaczyć należy, że toczące się postępowanie zwrotowe nie zwalnia właściciela nieruchomości tj. Miasta Poznania z obowiązku utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym, co wynika z przepisów prawa budowlanego.

Pawilony handlowe posadowione na os. Piastowskim 75a, 76, 77, 78 w Poznaniu są dzierżawione przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. na podstawie umowy dzierżawy nr D/51/1031 zawartej z Miastem Poznań w dniu 9 października 2013 roku. Procentowy udział powierzchni zagospodarowanej wynosi 91 %, natomiast przyczyną niezagospodarowania 8,5 % powierzchni jest niedostateczny stan techniczny (zawilgocenie). Dzierżawca - zgodnie z § 5 ust. 3 pkt 4 umowy dzierżawy - zobowiązany jest m.in. do podejmowania wszelkich możliwych działań w celu utrzymania przedmiotu umowy w stanie zdatnym do użytku, w tym jego bieżącej konserwacji (stałe i systematyczne działania dla utrzymania obiektów i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym) oraz remontu.

Obowiązki w zakresie utrzymania dzierżawionych obiektów w dobrym stanie technicznym nakładają również - jak już wyżej wspomniałem - przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – art. 5 pkt 2, który stanowi o obowiązku utrzymywania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Obowiązek ten spoczywa również na Spółce ZKZL wynajmującej powierzchnię pawilonów ponad 20 podmiotom, którym musi zapewnić bezpieczeństwo użytkowania lokali.

Mając powyższe na względzie w dniu 14 lutego 2018 r. ZKZL sp. z o.o. wszczęła postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na opracowanie dokumentacji projektowych dla budynków komunalnych położonych w Poznaniu, w tym między innymi na modernizację znajdujących się w złym stanie technicznym pawilonów zlokalizowanych na os. Piastowskim 75a, 76, 77, 78.

Termin składania ofert został wyznaczony na dzień 26 marca 2018 r. W tym dniu została także ogłoszona informacja z otwarcia ofert na stronie internetowej Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. Po zakończeniu postępowania przetargowego Spółka będzie mogła podpisać z wyłonionym na jego podstawie Wykonawcą umowę na opracowanie ww. dokumentacji projektowej oraz uzyskanie wszelkich opinii, uzgodnień i pozwoleń.

Dokumentacja projektowa określi zakres prac koniecznych do wykonania i ich koszt. Dopiero na podstawie ww. dokumentacji projektowej będzie możliwe rozpoczęcie kolejnego postępowania związanego z wyłonieniem Wykonawcy robót budowlanych związanych z modernizacją ww. obiektu, również w drodze nieograniczonego przetargu.

Z wyrazami szacunku

ZASTĘPCA
PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Tomasz Lewandowski

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta

