



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 17.07.2018 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.269.2018

Nr rej.: 170718 - 2246

Pan

Andrzej Rataj

Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 26 czerwca 2018 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Szyperskiej 8, uprzejmie informuję:

Ad. 1 i 2.

Nieruchomość położona przy ul. Szyperskiej _____, oznaczona w ewidencji gruntów: obręb Poznań, arkusz 5, działka 14/1 objęta jest umową dzierżawy nr D/51/1031 z dnia 09.10.2013 r. zawartą przez Miasto Poznań z Zarządem Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. Wcześniej tj. w dniu 9 czerwca 2009 r. nieruchomość została przekazana w powierzenie Zarządowi Komunalnych Zasobów Lokalowych. Od momentu powstania Spółki zarządzanie wyżej wymienioną nieruchomością jest kontynuowane przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Jednocześnie informuję, że Prezydent Miasta Poznania pełniący funkcję starosty działając na podstawie art. 57 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Decyzji Nr 25 Ministra Skarbu Państwa z dnia 6 grudnia 2005 r. protokolarnie przejął do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nieruchomość pozostałą po zlikwidowanym przedsiębiorstwie p.n.: Poznańskie Zakłady Papiernicze w Poznaniu (Protokół przekazania z dnia 31.12.2005 r.).

Przedmiotem przekazania była nieruchomość zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów: obręb Poznań, arkusz 5, działki 13/2 i 14/1, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi Księgę Wieczystą nr PO/P/00130474/7.

Miasto Poznań stało się właścicielem nieruchomości na podstawie umowy zamiany – akt notarialny Nr Rep. A.19.574/08 z dnia 4 grudnia 2008 roku.

W okresie, kiedy przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa i w zasobie nieruchomości Miasta Poznań, Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMP podpisał umowę o zarządzanie nieruchomością z zarządcą, tj. firmą ADMICO Wielkopolskie Spółki Zarządzające sp. z o. o., wyłonionym w wyniku przetargu nieograniczonego przeprowadzonego na podstawie art. 39 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych. Spółka ADMICO zarządzała przedmiotową nieruchomością do daty protokolarnego przekazania nieruchomości do Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych tj. do dnia 8 czerwca 2009 roku.

Na nieruchomości przy ul Szyperskiej _____ w Poznaniu od chwili protokolarnego przejęcia jej do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, aż do daty protokolarnego przekazania nieruchomości do Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych funkcjonowały następujące firmy, które prowadziły działalność gospodarczą w następujących zakresach:

- Zakład Usług Technicznych „Tech-Serwis” _____ Sp. z o. o. w Poznaniu, firma świadczyła usługi w zakresie naprawy urządzeń technicznych, na powierzchni 20,40m², który zakończył działalność w dniu 31.12.2009 r.;
- „KLIMAX” Zakład Usług Technicznych Sp. z o.o. w Poznaniu, spółka prowadziła usługi w zakresie napraw urządzeń chłodniczych, Spółka nie kontynuowała umowy z ZKZL;
- „NATURAN” Sp. z o.o. w Poznaniu, firma świadczyła usługi w zakresie napełniania butli gazem technicznym, na powierzchni 7,00 m², spółka zakończyła działalność z dniem 07.06.2018 r., a następnie została podpisana umowa z firmą DezyDera _____ której działalność zakończyła się z dniem 30.04.2018 r.;
- „Polska Telefonii Komórkowa - Centertel Sp. z. o.o. w Warszawie – usługi w zakresie telefonii komórkowej, obecnie Orange Polska S.A. – umowa trwa nadal.

W dniu 19.11.2015 r. ZKZL sp. z o.o. Wydział Gospodarki Nieruchomościami zwrócił się do ZKZL o przekazanie informacji, czy Spółka w swoim zasobie posiada budynek, bądź lokal użytkowy, który można przeznaczyć na potrzeby działalności Fundacji Animatoria/Zakład Makerspace, działającej wówczas w byłych Poznańskich Zakładach Graficznych przy ul. Wawrzyniaka 39;

ZKZL sp. z o.o. wskazał wolne lokale użytkowe, w tym nieruchomość przy ul. Szyperskiej w Poznaniu - budynek Starej Papierni.

Wobec toczącego się postępowania przed Ministrem Gospodarki w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji nacjonalizacyjnej dotyczącej ww. nieruchomości oraz stanu technicznego nieruchomości, nieruchomość nie była objęta ofertą wolnych lokali użytkowych do wynajmu.

W związku z potwierdzeniem przez Fundację Animatornia zainteresowania najmem nieruchomości przy ul. Szyperskiej w Poznaniu, rozpoczęto rozmowy w zakresie zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony. W dniu 30.08.2016 r. została podpisana umowa najmu. Zapisy umowy najmu były wielokrotnie negocjowane i zmieniane przez Fundację Animatornia/Zakład Makerspace.

Zgodnie z zapisami umowy najemca oświadczył, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu oraz znajdującej się w nim instalacji i nie wnosi zastrzeżeń, co do stanu technicznego przedmiotu najmu. ZKZL sp. z o.o. wielokrotnie prowadziła rozmowy z najemcą po zawarciu umowy dostosowując warunki najmu do możliwości finansowych Fundacji.

Wobec niewywiązania się Najemcy z zapisów umowy najmu, pismem z dnia 20.12.2017 r. nr DLU-51242 – 1 653/2017 wypowiedziano Fundacji Animatornia umowę najmu zawartą dnia 30.08.2016 r. ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Ostatecznie budynek został wydany protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 15.01.2018 r., w którym szczegółowo opisano poszczególne pomieszczenia wykonując dodatkowo dokumentację zdjęciową. Obecnie przedmiotowa nieruchomość stanowi pustostan.

Ad. 3, 4, 5.

Protokoły z wykonanych przeglądów za okres, kiedy właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa a następnie Miasto Poznań, zostały przekazane przy protokole wydania ww. nieruchomości do zasobu Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych.

Z analizy dokumentacji będącej w posiadaniu ZKZL sp. z o.o. wynika, że stan techniczny budynków znajdujących się na ww. nieruchomości nie stanowił zagrożenia dla zdrowia i życia.

Z ostatniego protokołu z dnia 21.10.2015 r. z przeprowadzonej okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku wynika, że bezpieczeństwo użytkowania i konstrukcji budynku zostało określone jako dostateczne;

Z protokołu z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku z dnia 26.07.2016 r. również wynika, że bezpieczeństwo użytkowania i konstrukcji budynku zostało określone jako dostateczne - zalecono jednak przeprowadzenie remontu generalnego budynku a do czasu jego przeprowadzenia dokonanie bieżących napraw i konserwacji celem nie pogorszenia stanu technicznego budynku. Natomiast protokół z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego - pięcioletni

przeгляд instalacji elektrycznej i odgromowej z dnia 11.01.2017 r. wskazuje na konieczność wymiany instalacji elektrycznej w budynku z uwagi na zły stan techniczny.

Biorąc pod uwagę konieczność przeprowadzenia w budynku usytuowanym na działce 14/1 arkusz 05, obręb Poznań przy ul. Szyperskiej 8 szeregu prac remontowo - budowlanych mających na celu poprawę stanu technicznego budynku w celu prowadzenia przez Fundację działalności, Spółka ZKZL już w trakcie obowiązywania umowy zawartej z Fundacją Animatoria podjęła szereg czynności w powyższym zakresie, biorąc również pod uwagę aspekt społeczny oraz wartość dodaną, jaką stanowić miała zamierzona w ww. nieruchomości działalność tj.: wycinkę drzewa naruszającego konstrukcję budynku z nasadzeniem 5 sztuk drzew, zlecenie wyczyszczenia wszystkich rynien, podjęcie działań związanych z wpięciem instalacji deszczowej do sieci kanalizacji deszczowej, przeprowadzenie kontroli w zakresie ulatniającego się zapachu gazu (kontrola wykazała brak zagrożenia), wykonanie izolacji pionowej budynku wraz z uporządkowaniem instalacji na poziomie piwnicy budynku, podjęcie prac związanych z odtworzeniem historycznego wjazdu i wyjazdu na teren nieruchomości od ul. Szyperskiej, w tym wykonanie ekspertyzy o stanie technicznym budynku w zakresie niezbędnym do przygotowania dokumentacji projektowej na odtworzenie przejazdu bramowego, wykonanie remontu połączenia dachowej. Ponadto w związku z protokołem z kontroli obiektów z dnia 3 kwietnia 2017 r. przeprowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania wykonano prace zabezpieczające i eliminujące ewentualne zagrożenie dla użytkowników budynku.

Ad. 6.

Na dzień przekazania przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMP nieruchomość przy ul. Szyperskiej 8 wymagała przeprowadzenia kapitalnego remontu. Zaznaczyć należy, że w sytuacji prowadzonego postępowania sądowego inwestowanie dużych środków finansowych nie było racjonalne, z tego powodu ZKZL sp. z o.o. nie dokonywała wcześniej nakładów remontowych, a jedynie prace zabezpieczające.

Informuję również, iż w związku z zakończeniem planowanych prac zabezpieczających ww. nieruchomość, Spółka ZKZL w najbliższym czasie podejmie decyzję, co do sposobu jej zagospodarowania.

Z wyrazami szacunku
Z up. PREZYDENTA MIASTA
Maciej Wydański
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta