

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.2.220.2013

04.1013-2371



Szanowny Pan
Grzegorz Ganowicz
Przewodniczący
Rady Miasta Poznania

Poznań, 4 października 2013 r.

Odpowiadając na zapytanie Pana Przewodniczącego zgłoszone podczas sesji Rady Miasta Poznania w dniu 24 września 2013 r. dotyczące postępowań związanych z wynajęciem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Paderewskiego 10/Sieroca 10, wynajmowanego obecnie przez Spółkę PACHA, uprzejmie wyjaśniam:

Z otrzymanych wyjaśnień w sprawie, o które zwróciłem się do Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. pana Jarosława Pucka wynika, co następuje:

Wyżej wymieniony lokal został wynajęty w drodze pisemnego przetargu ofertowego, który został ogłoszony wraz z regulaminem do wiadomości publicznej, z terminem składania ofert w zamkniętych kopertach do dnia 7 grudnia 2004 r. Na zagospodarowanie lokalu wpłynęła jedna oferta firmy Interhart Sp. z o.o. Oferta spełniła wymogi określone regulaminem pisemnego przetargu. W celu potwierdzenia i uszczegółowienia proponowanych warunków najmu przeprowadzono z oferentem rozmowy przy udziale Zespołu ds. negocjacji stawek czynszowych i przetargów ofertowych, w skład którego wchodzi oprócz pracowników Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych także radni Miasta Poznania. Zespół przychylił się do zawarcia umowy najmu z firmą Interhart sp. z o.o.

Zgodnie z zapewnieniem Prezesa ZKZL sp. z o.o., wybrana oferta stanowiła gwarancję stabilności najmu przez jednego Najemcę i dbałości o przedmiot najmu, a także podniesienia standardu lokalu w związku z planowanymi pracami remontowo-budowlanymi, w tym adaptacyjnymi, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.

W dniu 21 czerwca 2005 r. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 1.722,10 m², usytuowanego przy ul. Paderewskiego 10/ Sieroca 10 w Poznaniu z Interhart Sp. z o.o. na czas oznaczony 10 lat, tj. do dnia 20 czerwca 2015 r., z możliwością podjęcia przed

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 20, fax +48 61 878 55 05, mirosław_kruszynski@um.poznan.pl, www.poznan.pl

upływem sześciu miesięcy do terminu zakończenia obowiązywania niniejszej umowy, negocjacji co do możliwości i warunków przedłużenia umowy najmu na kolejny okres. Zgodnie z zapisami cytowanej wyżej umowy Najemca zobowiązał się przeznaczyć lokal na cele działalności klubu gastronomiczno – rozrywkowego z wyłączeniem barów szybkiej obsługi, konferencyjno – szkoleniowe (o charakterze zamkniętym), usługowe, handlowe artykułami ekskluzywnymi, tj. o wysokiej jakości i cenie (z wyłączeniem handlu artykułami konsumpcyjnymi codziennego użytku).

Firma Interhart sp. z o.o. zobowiązała się do wykonania prac remontowo - budowlanych, w tym adaptacyjnych na własny koszt i ryzyko bez prawa zwrotu poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania najmu, jak i po jego ustaniu, w następującym zakresie:

a) wskazanym przez Wynajmującego:

- w piwnicy głębokiej: usunięcie zawilgoceń + roboty wykończeniowe, w tym tynki wewnętrzne, posadzki, malowanie ścian i sufitów,
 - w piwnicy płytkiej: roboty wykończeniowe, w tym tynki wewnętrzne, wymiana stolarki drzwiowej, malowanie ścian i sufitów,
 - na parterze niskim - roboty wykończeniowe, w tym wymiana skrzydeł drzwiowych, malowanie ścian i sufitów, szklenie i renowacja witryn, posadzki (deszczułki i płytki) licowanie ścian płytkami,
 - na parterze wysokim – rozbiórka posadzek, roboty wykończeniowe, w tym wykonanie posadzek (deszczułki i płytki), malowanie ścian i sufitów, wymiana stolarki drzwiowej licowanie ścian płytkami,
 - na I piętrze - rozbiórka posadzek, roboty wykończeniowe, w tym wykonanie posadzek, malowanie ścian i sufitów, licowanie ścian płytkami,
 - położenie wykładziny stopni schodowych,
- na łączną szacunkową kwotę 733.134,38 zł netto.

b) wskazanych przez Najemcę: instalacje elektryczne na kwotę szacunkową 69.411,36 zł netto, instalacje sanitarne na kwotę 228.223,36 zł netto, instalację wentylacji mechanicznej na kwotę 142.000,77 zł netto.

Wykonanie wymienionych powyżej prac zostało potwierdzone następującymi protokołami:

- 1) remont schodów – protokół odbioru z dnia 27.10.2008 r.,
- 2) remont schodów /okładziny schodowe/ – protokół odbioru z dnia 20.10.2008 r.,

- 3) instalacje elektryczne, sanitarne i wentylacji mechanicznej – protokół odbioru z dnia 27.10.2008 r.,
- 4) wymiana posadzek, malowane ścian i sufitów, stolarka okienna-drzwiowa – protokół odbioru z dnia 13.10.2008 r.,
- 5) tynki wewnętrzne, naprawa posadzki, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, prace malarskie w piwnicy płytkiej – protokół odbioru z dnia 27.10.2008 r.,
- 6) z dnia 07.09.2009 r. w zakresie prac wskazanych w załączniku nr 1 do umowy oraz aneksie z dnia 18.10.2006 r. dotyczącym dodatkowych piwnic,
- 7) w zakresie piwnicy głębokiej – termin wykonania prac przesuwano m.in. z uwagi na występujący w budynku problem zalewania piwnic; w sprawie wykonywania prac w piwnicach głębokich postępowanie prowadził Miejski Konserwator Zabytków (MKZ.I.J./4044-2/10) i Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.

Z dalszych wyjaśnień Prezesa ZKZL sp. z o.o. wynika, że pismem z dnia 29.05.2012 r. firma Interhart sp. z o.o. wystąpiła do Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu lokalu na dalszy czas oznaczony, co najmniej do czerwca 2020 r. W uzasadnieniu wniosku firma Interhart podała, że część lokalu, z wejściem znajdującym się na narożniku ul. Paderewskiego i ul. Sieroczej planuje przeznaczyć na prestiżowy lokal rozrywkowy prowadzony na licencji znanej sieci klubów „PACHA”. Program ten realizowany byłby z poznańskimi partnerami.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych poinformował firmę Interhart sp. z o.o., że wniosek w sprawie przedłużenia obowiązującej umowy najmu zostanie rozpatrzony po przedstawieniu Wynajmującemu propozycji warunków finansowych z tytułu dalszego najmu lokalu oraz informacji o zakresie planowanych prac dotyczących modernizacji/ulepszeń lokalu i ich przybliżonych kosztów. Pismem z dnia 09.08.2012 r. Najemca lokalu - firma Interhart sp. z o.o. poinformowała ZKZL, iż w związku z prowadzonymi przez Eurolinea Zarządzenie sp. z o.o. negocjacjami z Najemcą, w ramach których jedną z rozważanych opcji jest przeniesienie na Eurolinea praw i obowiązków z umowy najmu z dnia 21.06.2005r. w zakresie wydzielonego lokalu o powierzchni około 1 337 m², z wejściem z narożnika ul. Paderewskiego i ul. Sieroczej wyraża zgodę na prowadzenie przez Eurolinea negocjacji z Miastem Poznań, reprezentowanym przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, dotyczących warunków (w tym finansowych) przedłużenia umowy najmu lokalu na dalszy czas oznaczony

POZnań*

Pismem z dnia 6.08.2012 r. firma Eurolinea Zarządzanie sp. z o.o. i firma More Than Production sp. z o.o. przedstawiła propozycje finansowe w zakresie najmu lokalu, w tym określiła wysokość miesięcznego czynszu w wysokości 34.047,00 zł brutto. Firma Interhart płaciła w tym czasie czynsz za cały lokal w wysokości 30.523,68 zł netto, tj. 37.544,13 zł brutto.

Pismem z dnia 31.10.2012 r. (data wpływu do ZKZL w dniu 02.11.2012 r.) Interhart sp. z o.o. wyraziła zgodę na zmianę podmiotu umowy najmu części wynajmowanego lokalu na Eurolinea Zarządzanie sp. z o.o. względnie inny podmiot wskazany przez ww. Spółkę. Firma Interhart sp. z o.o. w piśmie z dnia 15.11.2012 r. przedstawiła wyliczenia powierzchni lokalu, która pozostałaby w posiadaniu spółki po dokonaniu podziału lokalu.

W dniu 22.01.2013 r. radca prawny reprezentujący firmę Eurolinea Zarządzanie sp. z o.o. zgłosił, iż została zarejestrowana spółka PACHA, reprezentowana przez Pana _____ która będzie realizować projekt związany z uruchomieniem działalności w wyżej wymienionej części lokalu. W wyniku negocjacji została zawarta w dniu 30 stycznia 2013 r. umowa najmu lokalu użytkowego nr LU-4/2013 z PACHA Poznań Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowo – akcyjną, z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Kuźniczej 23/2, reprezentowaną przez Pana Pawła Szwarca - Prezesa Zarządu.

Umowa najmu – jak poinformował w swym piśmie Prezes ZKZL sp. z o.o. – została zawarta na czas oznaczony 10 lat do dnia 31 stycznia 2023 r., z zastrzeżeniem, iż w przypadku niewykonania przez Najemcę prac remontowo-budowlanych określonych w umowie – umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem 31 stycznia 2018 r. W umowie zawarto zapis, że przynajmniej na sześć miesięcy przed zakończeniem umowy, strony podejmą negocjacje, co do możliwości i warunków zawarcia nowej umowy najmu na kolejny okres.

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Poznaniu przy ul. Paderewskiego 10/ ul. Sierociej 10, który powstał w wyniku podziału lokalu wynajmowanego przez Interhart sp. z o.o., o łącznej powierzchni 1.360,73 m², z tego piwnice stanowią 542,24 m² powierzchni.

Miesięczny czynsz z tytułu najmu ustalony został do dnia 31 lipca 2013 r. w wysokości 24.000,00 zł netto i od dnia 1 sierpnia 2013 r. w wysokości 31.300,00 zł netto, do których to kwot doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego. Czynsz płatny jest od dnia obowiązywania umowy najmu. Od dnia 1 sierpnia 2013 r. czynsz wynosi zatem 38.499,00 zł brutto.

Ponadto z informacji Prezesa ZKZL sp. z o.o. wynika, że Najemca został zobowiązany do wykonania w terminie 24 miesięcy w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac

remontowo-budowlanych, których zakres rzeczowy i szacunkowa wartość przedstawia się następująco:

- nakłady na adaptację i modernizację lokalu w wysokości 2.190 000,00 zł netto /prace wodno-kanalizacyjne, budowa żelbetonowej antresoli o pow. 250 m², wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej na całej powierzchni przedmiotu najmu, budowa nowej stacji transformatorowej wraz z przyłączem kablowym w tym opłata za udostępnienie nieruchomości przez Polską Akademię Nauk, położenie posadzek żywicznych, montaż urządzeń klimatycznych, budowa przegród akustycznych, prace wykończeniowe, inne niezbędne z punktu widzenia działalności Najemcy/. Kwota i zakres prac do weryfikacji Wynajmującego. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa wyżej, Najemca zobowiązał się przedstawić Wynajmującemu projekt techniczny na planowane prace,
- w ramach wyżej wymienionej kwoty Najemca zobowiązany jest do udokumentowania wykonanych w przedmiocie najmu prac remontowo – budowlanych na kwotę 500.000, 00 zł netto.

Wymienione powyżej nakłady wynikają z potrzeb zamierzonej przez Najemcę działalności, a także w zakresie dotyczącym budowy nowej stacji transformatorowej uwzględniają zapotrzebowanie w związku z funkcjonowaniem w budynku różnorodnych działalności i tym samym rozbudowanych instalacji.

W przypadku niewykonania w wyznaczonym terminie wymienionych prac lub nienależytego ich wykonania przez Najemcę, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim wezwaniu Najemcy do usunięcia nieprawidłowości w terminie właściwym, nie krótszym jednak niż 30 dni.

Poniesione przez Najemcę nakłady i ulepszenia, o których mowa wyżej, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu stają się własnością Miasta Poznania, a Najemca nie będzie dochodził zwrotu ich równowartości zarówno w trakcie, jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

Z poważaniem


Ryszard Grobelny

DYREKTOR WYDZIAŁU

Jędrzej Solarski

Barbara Dzikiewicz

INSPEKTOR

Danuta Kubicka

*Miasto know-how

2.10.13r