



Pan Michał Kurczewski
Radny Rady Miejskiej Wrocławia,
Sukiennice 9,
50-107 Wrocław

Wrocław, 15 listopada 2022 r.

WNS-P.6841.1.2022, L.dz. 00132144/2022/W

Dotyczy: rozstrzygnięcia przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat wraz ze sprzedażą znajdującego się na niej budynku, położonej we Wrocławiu przy ul. Wita Stwosza 32/ul. Krowiej (działki 38/2, 38/3, 41/4, 41/10, 41/11) stanowiącej własność Gminy Wrocław

Szanowny Panie Radny

Odpowiadając na Pana interpelację z dnia 7.11.2022 r., dotyczącą przetargu pisemnego nieograniczonego na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat wraz ze sprzedażą znajdującego się na niej budynku, położonej we Wrocławiu przy ul. Wita Stwosza 32/ul. Krowiej (działki 38/2, 38/3, 41/4, 41/10, 41/11) stanowiącej własność Gminy Wrocław, informuję:

Przetarg pisemny nieograniczony na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat wraz ze sprzedażą znajdującego się na niej budynku, położonej we Wrocławiu przy ul. Wita Stwosza 32/ul. Krowiej (działki 38/2, 38/3, 41/4, 41/10, 41/11) stanowiącej własność Gminy Wrocław, został ogłoszony zarządzeniem nr 5915/21 Prezydenta Wrocławia z dnia 13 sierpnia 2021 r.

Komisja przetargowa została powołana zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 6285/21 z dnia 11 października 2021 r., zm. zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 6383/21 z dnia 21 października 2021 r., w składzie:

Przewodniczący: Jan Bujak

Członkowie: Mieszko Krauze
Jacek Pluta
Piotr Fokczyński
Magdalena Wankowska
Jerzy Pietraszek
Łukasz Medeksza

Część jawna przetargu odbyła się w dniu 4 listopada 2021 r.

W terminie ustalonym w ogłoszeniu o przetargu złożono 3 oferty. Komisja przetargowa sprawdziła kompletność złożonych ofert oraz dowody wniesienia wadium i zakwalifikowała do udziału w części niejawnej oferty złożone przez:

1. APSYS POLSKA S. A., al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa;
2. Fintrust Industrie sp. z o.o., ul. Gdyńska 143, 62-004 Czerwonak;
3. RAFIN sp. z o. o., ul. Stawowa 13, 50-018 Wrocław.

Część niejawna przetargu pisemnego nieograniczonego odbyła się w dniach 4 i 16 listopada 2021 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Wrocławia. Komisja przetargowa rozpatrzyła wszystkie złożone oferty, zakwalifikowane do części niejawnej przetargu i dokonała ich szczegółowej analizy, w szczególności pod względem: dotychczasowej działalności gospodarczej, prowadzonej przez oferentów oraz zrealizowanych dotychczas projektach inwestycyjnych, w tym prac konserwatorskich na obiektach zabytkowych w Polsce lub poza granicami kraju; proponowanego sposobu zagospodarowania nieruchomości; oceny złożonych koncepcji architektonicznych programowo-przestrzennych; wysokości zaproponowanej ceny zakupu nieruchomości oraz przewidywanych źródłach finansowania nabycia nieruchomości.

Proponowane przez oferentów ceny nabycia nie są elementem ujawnianym w części jawnej przetargu zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2213). Ceny zaproponowane przez oferentów, to:

1. APSYS POLSKA S. A., Warszawa – 50.000.500,00 zł,
2. Fintrust Industrie sp. z o.o., Czerwonak – 38.000.000,00 zł,
3. RAFIN sp. z o. o., Wrocław – 37.900.000,00 zł.

Wszyscy oferenci, biorący udział w procedurze przetargowej, złożyli oświadczenie, iż treść oferty (por. pkt. 2 ogłoszenia przetargowego) stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa, w związku z czym nie podlega ona ujawnianiu (zgodnie z ustawą

z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej Dz. U. z 2022 r. poz. 902) i nie stanowią informacji publicznej.

Komisja przetargowa w dniu 16 listopada 2022 r. wybrała jako najkorzystniejszą ofertę złożoną przez RAFIN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą we Wrocławiu. Uzasadnienie wyboru oferty: „Oferta RAFIN sp. z o. o. spełnia wszystkie warunki zawarte w ogłoszeniu przetargowym. Złożone w ofercie informacje świadczą o wiarygodności oferenta. Firma RAFIN sp. z o. o., z siedzibą we Wrocławiu, jest częścią Grupy kapitałowej Dexpol, jednej z największych dolnośląskich grup branży deweloperskiej i hotelarskiej, funkcjonującej na rynku od ponad 30 lat. Spółka posiada bogate doświadczenie w rewitalizacji obiektów zabytkowych we Wrocławiu. W okresie ostatnich kilku lat spółka zakończyła z sukcesem projekty modernizacji Hotelu Europejskiego i Hotelu Piast, a także przygotowała do generalnego remontu Hotel Lothus. Wyjątkowym, ale też bardzo wymagającym projektem, jest flagowa inwestycja spółki – odbudowa Hotelu Grand we Wrocławiu (Greg Architekci – zaangażowani też w projekt Pałacu Hatzfeldów). Portfolio: Hotel Piast, Hotel Polonia, Hotel Europejski, Hotel Lothus, Grand Hotel. RAFIN sp. z o. o. zaoferowała cenę nabycia nieruchomości: 37.900.000,00 zł (słownie złotych: trzydzieści siedem milionów dziewięćset tysięcy).

Zaproponowana w ofercie cena nabycia nieruchomości jest wyższa od ceny wywoławczej. Zgodnie z oświadczeniem spółki, złożonym w ofercie, zakup i utrzymanie nieruchomości oraz przygotowanie inwestycji do realizacji, finansowane będzie ze środków własnych Oferenta. Koszty budowy finansowane będą ze środków własnych i/lub kredytu bankowego do sfinansowania ich części. Sposób zagospodarowania nieruchomości: z przeznaczeniem pod hotel - odbudowę dawnego Pałacu Hatzfeldów, jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz z przedłożoną koncepcją architektoniczną programowo-przestrzenną zagospodarowania nieruchomości. Opinia do koncepcji programowo-przestrzennej zagospodarowania nieruchomości: Budynek w całości hotelowy dedykowany dla wysokiej klasy hotelu w randze 5* z ilością ok. 155 pokoi. Istniejące pozostałości pałacu są podporządkowane tej funkcji i wykorzystane jako reprezentacyjny hall wejściowy i hotelowe sale restauracyjne. Konieczna przebudowa i ingerencja w zabytkową strukturę została ograniczona do niezbędnego minimum. Ciekawym zabiegiem jest wprowadzenie w łączniku obszernej owalnej, hotelowej sali bankietowej, w części odtwarzającej zarys historyczny, a w części wchodzącej w zarys dziedzińca. W części podziemnej wykorzystano strukturę budynku na hotelowe funkcje Spa, a w części dobudowanej, niewielki składający się z 36 miejsc, garaż podziemny. Architektura budynku to w całości rekonstrukcja jego elewacji, ale także, co jest konsekwencją tego faktu, wysokości kondygnacji i wysokości budynku. Tak dosłowna

rekonstrukcja będzie wymagała korekt projektu ze względu na dopuszczone wysokości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dotyczące wysokości całkowitej i wysokości gzymsu wieńczącego, różniące się od tych historycznych. Wszystkie powierzchnie dachów zostały zgodnie z ustaleniami planu uwolnione z urządzeń wentylacyjnych. Elewacje zostały pokazane w II wariantach. Wersja monochromatycznej elewacji lepiej oddaje zasadę odtworzenia, ale nie całkowitej rekonstrukcji. Koncepcja nowej zabudowy wpisuje się w istniejącą tkankę układu Starego Miasta. Poprzez planowane odtworzenie kubatury dawnego obiektu wraz z przywróceniem zasadniczych cech dawnego Pałacu, nowa kubatura obiektu w umiejętny sposób wkomponuje się w zastaną tkankę zabytkową, podnosząc rangę tego miejsca poprzez odbudowę, rekonstrukcję Pałacu Hatzfeldów. W ocenie komisji, biorąc pod uwagę charakter tego miejsca, prestiż lokalizacji i unikalne miejsce na mapie Wrocławia, jest to projekt kompletny zamykający ten obszar Starego Miasta w nawiązaniu do zabytkowej zabudowy. Staje się naturalną kontynuacją historii Wrocławia, oddając ducha tego miejsca, będąc zabudową o wysokiej klasie z walorami historycznymi."

Należy podkreślić, że jedynie spółka Rafin przedstawiła koncepcję rekonstrukcji Pałacu z hotelem w najwyższym standardzie. Konkurencyjna oferta zakładała jedynie pozostawienie niezbędnych elementów i zupełnie nowoczesnej zabudowy, odbiegającą od charakteru przeszłości tego miejsca, zupełnie niewpisującą się w oczekiwania Miasta, społeczności lokalnej i Miejskiego Konserwatora Zabytków. Celem przetargu ofertowego jest wybór najkorzystniejszej oferty, gdzie cena jest jednym z elementów.

Z poważaniem

Marcin Urban
Dyrektor Departamentu

Otrzymują:

adresat

Biuro Rady Miejskiej Wrocławia

Biuro Prezydenta Wrocławia

a/a