

Protokół nr 6/2024 z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Inicjatyw Gospodarczych Rady Miejskiej Wrocławia, 9 września 2024 r., godz. 16.00, Sala Sesyjna, Sukiennice 9
BRM-DPP.0012.34.6.2024

Posiedzenie Komisji prowadził Pan Piotr Uhle Przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Inicjatyw Gospodarczych Rady Miejskiej Wrocławia.

Na ogólną liczbę 5 radnych, wszyscy radni byli obecni.

Lista obecności radnych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Lista obecności zaproszonych gości stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokołu.

Porządek posiedzenia

I Przyjęcie porządku posiedzenia, przegłosowanie zmian w porządku posiedzenia

II Zaopiniowanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno-prawnego:

1. Wydział Nieruchomości Komunalnych

1) wykaz nr 16/2024

2) wykaz nr 17/2024

3) wykaz nr 18/2024

2. Zarząd Zasobu Komunalnego

1) wykaz nr WU/15/24

2) wykaz nr WU/16/24

3) wykaz nr WU/17/24

4) wykaz nr WU/18/24

5) wykaz nr WU/N/24/24

3. Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości

1) wykaz nr 19/2024

2) wykaz nr 33/2024

3) wykaz nr 40/2024

4) wykaz nr 42/2024

5) wykaz nr 43/2024

6) wykaz nr 44/2024

III Zaopiniowanie projektów uchwał Rady Miejskiej Wrocławia

1 Projekt uchwały zmieniającej uchwałę nr LXXVI/1969/23 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie budżetu Miasta na 2024 rok - druk nr 138/24

2. Projekt uchwały zmieniającej uchwałę nr LXXVI/1970/23 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przyjęcia wieloletniej prognozy finansowej Miasta - druk nr 139/24

3. Projekt uchwały w sprawie ustalenia kierunków działania Prezydenta Wrocławia w roku budżetowym 2025 pod nazwą „Założenia polityki społeczno-gospodarczej Wrocławia na rok budżetowy 2025” - druk nr 120/24

4. Projekt uchwały zmieniającej uchwałę nr XXII/601/20 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław - druk nr 124/24

5. Projekt uchwały w sprawie opinii do projektu audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego - druk nr 136/24

6. Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Bazyliowej, Kminkowej, Kominiarskiej i Melisowej we Wrocławiu - druk nr 130/24

7. Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Buforowej i Witolda Lutosławskiego we Wrocławiu - druk nr 131/24

8. Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Pałacu Stolbergów przy ulicy Pęgowskiej we Wrocławiu - druk nr 132/24

9. Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wędkarzy i Lasu Rędzińskiego we Wrocławiu - druk nr 133/24

10. Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Armii Krajowej i ulicy Pięknej we Wrocławiu - druk nr 134/24

11. Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Robotniczej we Wrocławiu - druk nr 135/24

12. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Skwerowej we Wrocławiu - druk nr 121/24

13. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mokronoskiej i Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu - druk nr 122/24

14. Projekt uchwały w sprawie wydania opinii o lokalizacji kasyna gry na terenie Wrocławia - druk nr 110/24

15. Projekt uchwały w sprawie wydania opinii o lokalizacji kasyna gry na terenie Wrocławia - druk nr 111/24

IV Sprawy bieżące

1. Omówienie stanu realizacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Piast" i ZDiUM remontu esplanady przy pl. Grunwaldzkim 14 we Wrocławiu.

V Wolne wnioski

VI Przyjęcie protokołu nr 5

Pan Piotr Uhle Przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Inicjatyw Gospodarczych Rady Miejskiej Wrocławia otworzył posiedzenie Komisji, przywitał radnych i zaproszonych gości. Następnie sprawdził listę obecności, stwierdził kworum i rozpoczął realizację porządku posiedzenia.

Ad I

Przyjęcie porządku posiedzenia.

Przewodniczący Komisji zaproponował dwie zmiany w porządku posiedzenia. Pierwsza zmiana dotyczy zmiany kolejności referowania projektów uchwał. Projekt uchwały w sprawie ustalenia kierunków działania Prezydenta Wrocławia w roku budżetowym 2025 pod nazwą „Założenia polityki społeczno-gospodarczej Wrocławia na rok budżetowy 2025” - druk nr 120/24, na prośbę Z-cy Dyrektora Departamentu Strategii i Zrównoważonego Rozwoju UMW będzie referowany w pkt III jako ostatni.

Druga zmiana dotyczy zagadnienia zgłoszonego do omówienia przez radną Joannę Pieczyńską. Przewodniczący Komisji zaproponował, aby pkt. IV Sprawy bieżące został uzupełniony o następujący temat: Omówienie stanu realizacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Piast" i ZDiUM remontu esplanady przy pl. Grunwaldzkim 14 we Wrocławiu.

Przewodniczący Komisji zarządził głosowanie nad zaproponowanymi zmianami w porządku posiedzenia.

Radni postanowili w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) przyjąć zmiany w porządku posiedzenia.

Ad II

Zaopiniowanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do obrotu cywilno-prawnego:

Ad 1.

Wydział Nieruchomości Komunalnych

Radni po zapoznaniu się z wykazami nieruchomości przesłanymi przez Wydział Nieruchomości Komunalnych Urzędu Miejskiego

Wrocławia postanowili w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) pozytywnie zaopiniować następujące wykazy:

- 1) wykaz nr 16/2024
- 2) wykaz nr 17/2024
- 3) wykaz nr 18/2024.

Ad 2.

Zarząd Zasobu Komunalnego

Radni po zapoznaniu się z wykazami nieruchomości przesłanymi przez Zarząd Zasobu Komunalnego postanowili w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 – radnych) pozytywnie zaopiniować następujące wykazy:

- 1) wykaz nr WU/15/24
- 2) wykaz nr WU/16/24
- 3) wykaz nr WU/17/24
- 4) wykaz nr WU/18/24
- 5) wykaz nr WU/N/24/24.

Ad 3.

Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości

Radni po zapoznaniu się z wykazami nieruchomości przesłanym przez Wydział Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia postanowili w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) pozytywnie zaopiniować następujące wykazy:

1. wykaz nr 19/2024
2. wykaz nr 33/2024
3. wykaz nr 40/2024

4. wykaz nr 42/2024
5. wykaz nr 43/2024
6. wykaz nr 44/2024.

Ad III

Zaopiniowanie projektów uchwał Rady Miejskiej Wrocławia

Radni po zapoznaniu się z projektami uchwał Rady Miejskiej Wrocławia postanowili:

1. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały zmieniającej uchwałę nr LXXVI/1969/23 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie budżetu Miasta na 2024 rok - druk nr 138/24;
2. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały zmieniającej uchwałę nr LXXVI/1970/23 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie przyjęcia wieloletniej prognozy finansowej Miasta - druk nr 139/24;
3. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały zmieniającej uchwałę nr XXII/601/20 Rady Miejskiej Wrocławia w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław - druk nr 124/24;
5. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały w sprawie opinii do projektu audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego - druk nr 136/24;
6. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Bazylowej, Kminkowej, Kominiarskiej i Melisowej we Wrocławiu - druk nr 130/24;

6. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Buforowej i Witolda Luto-sławskiego we Wrocławiu - druk nr 131/24;
7. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Pałacu Stolbergów przy ulicy Pęgowskiej we Wrocławiu - druk nr 132/24;
8. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wędkarzy i Lasu Rędzińskiego we Wrocławiu - druk nr 133/24;
9. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Armii Krajowej i ulicy Pięknej we Wrocławiu - druk nr 134/24;
10. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Robotniczej we Wrocławiu - druk nr 135/24;
11. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Skwerowej we Wrocławiu - druk nr 121/24;
12. w głosowaniu (za – 5, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Mokronoskiej i Ibn Siny Awicenny we Wrocławiu - druk nr 122/24;

13. w głosowaniu (za – 0, przeciw – 0, wstrzymało się – 4 radnych) pozostawić bez rozstrzygającej opinii projekt uchwały w sprawie wydania opinii o lokalizacji kasyna gry na terenie Wrocławia - druk nr 110/24;

14. w głosowaniu (za – 0, przeciw – 0, wstrzymało się – 4 radnych) pozostawić bez rozstrzygającej opinii projekt uchwały w sprawie wydania opinii o lokalizacji kasyna gry na terenie Wrocławia - druk nr 111/24;

15. w głosowaniu (za – 3, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) zaopiniować pozytywnie projekt uchwały w sprawie ustalenia kierunków działania Prezydenta Wrocławia w roku budżetowym 2025 pod nazwą „Założenia polityki społeczno-gospodarczej Wrocławia na rok budżetowy 2025” - druk nr 120/24.

Ad IV

Sprawy bieżące

1. Omówienie stanu realizacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Piast" i ZDiUM remontu esplanady przy pl. Grunwaldzkim 14 we Wrocławiu.

Goście zaproszeni do omówienia zagadnienia:

- Przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej Piast,
- Dyrektor Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta,
- Dyrektorka Departamentu Infrastruktury i Transportu UMW
- Dyrektor Departamentu Prezydenta UMW

Pan Piotr Uhle Przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Inicjatyw Gospodarczych Rady Miejskiej Wrocławia przywitał gości zaproszonych do omówienia stanu realizacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Piast" i ZDiUM remontu esplanady przy pl.

Grunwaldzkim 14 we Wrocławiu. Oznajmił, że do radnych zgłosili się mieszkańcy i działacze Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”, aby zwrócić uwagę na sytuację dotyczącą impasu, w jakim znalazła się

inwestycja polegająca na remoncie esplanady przy pl. Grunwaldzkim. Uciążliwość niedokończonego remontu wiąże się z brakiem możliwości korzystania przez członków spółdzielni z chodnika, który jest ogólnodostępnym chodnikiem dla pieszych i dla rowerzystów. Z dokumentów wynika, że remont jest realizowany we współpracy SM „Piast” i ZDiUM. Rozstrzygnięcie powinno wskazać kto i ile ma dopłacić za zwiększone koszty, które pojawiły się na końcu inwestycji. Przewodniczący wyraził nadzieję na dojście do porozumienia w tej istotnej kwestii. O zabranie głosu w tej sprawie najpierw zostali poproszeni przedstawiciele SM „Piast”.

Pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” oznajmił, że budowla, o której mowa powstała na przełomie lat 60. i 70. Komplex budynków mieszkalnych i usługowych wraz z esplanadą usytuowano na gruntach Skarbu Państwa, a także na gruntach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piast”. Budownictwo tamtych lat nie było doskonałe, budynki z biegiem lat niszczały i w 1997 roku wydano decyzję o wstrzymaniu użytkowania tej budowli, a następnie decyzję o wstrzymaniu użytkowania garaży, które usytuowane są pod esplanadą. W roku 2017 i 2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa podpisała z Miastem dwa porozumienia. Uregulowano kwestie gruntowe. Spółdzielnia uzyskała grunt pod budynkami. Spółdzielnia uzyskała również z upustem 95%, resztę działek na których stoi esplanada. Strony postanowiły, że będą wspólnie realizować remont. Projekty zostały przyjęte, prace wyceniono na niecałe 9 mln zł. W miejskim przetargu na podstawie ustawy o zamówieniach publicznych, ZDiUM wyłonił wykonawcę prac remontowych. Zdecydowano, że na gruncie objętym przez Spółdzielnię wieczystym użytkowaniem będzie remontowana esplanada, która jest wpisana do Miejskiej Ewidencji Zabytków. Kontrolę nad obiektem sprawował Miejski Konserwator Zabytków, obecnie te zadania przejął Wojewódzki Konserwator. Ustanowiono nieodpłatną

służebność na rzecz mieszkańców Wrocławia, tj. przejście przez esplanadę, która jest betonową konstrukcją wspartą na kilkudziesięciu słupach. W czasie rozmów ustalono, że SM nabyła wieczyste użytkowanie, ale nie będzie mogła wykorzystać tego gruntu w żaden inny sposób jak tylko taki jak jest tzn. do komunikacji pieszej i rowerowej górą, a na dole do dojazdu do garaży. Lokale przyległe w budynkach są już własnością poszczególnych firm i nie są własnością Spółdzielni. W ocenie Pełnomocnika i obecnego Zarządu Spółdzielni interes Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” został pominięty. Spółdzielnia w zawartych porozumieniach wyrzekła się partycypacji w kosztach utrzymania tej budowli, zobowiązała sięłożyć 34% nakładów na budowę i poniesienia kosztów projektów budowy i nadzoru na budowie oraz kosztów remontu esplanady. Na dzisiaj to wygląda tak, że Miasto zainwestowało w tę budowlę 6 mln 800 tys. zł. Spółdzielnia zainwestowała 5,5 mln zł., z czego jeszcze części faktur nie wystawiono. Podział kosztów wypada prawie po równo przy tej inwestycji. Inwestycja miała trwać 10 miesięcy, ale z wielu przyczyn to się nie udało. Były też przyczyny niezależne od stron. Aneks do porozumienia stron jako przyczynę wskazuje wojnę w Ukrainie i odpływ pracowników zatrudnionych przy konstrukcjach żelbetonowych, śmierć lidera konsorcjum i obowiązek ustanowienia zarządcy sukcesyjnego, a także Covid. Strony zaakceptowały przedłużenie czasu robót i zwiększyły wynagrodzenie o około 2 mln zł. Zdaniem pełnomocnika to spowodowało, że dzisiaj brak jest środków finansowych na dokończenie budowy. Założone wcześniej koszty remontu wynoszące 9 mln zł., to pieniądze, które już zostały wydane. Spółdzielcom trudno zrozumieć dlaczego mają do końca inwestycji wydać 7-8 mln zł. Mieszkańcy pytają dlaczego muszą ponosić koszty remontu chodnika miejskiego i spłacać go latami. To Miasto ma obowiązek tworzenia ciągów pieszych. Droga, która prowadzi od Mostu Grunwaldzkiego jest ograniczona jezdnią. Nie ma technicznej możliwości zbudowania innego chodnika, gdyż jest tam

wąski trawnik. Stąd wynika zobowiązanie się Miasta do partycypacji w kosztach remontu esplanady. Ciąg pieszy jest realizowany przez chodnik, który wybudowała Spółdzielnia. Chodnik ma dojazd do garaży i dzisiaj nie jest do użytku, gdyż budowa jest na etapie końcowym co do górnego tarasu, ale dół w ogóle nie jest wyremontowany. Do zakończenia zostało niewiele, gdyż to część od strony Pasażu Grunwaldzkiego. Spółdzielnia usłyszała, że Miasto nie będzie dalej partycypować w kosztach. Dzięki dzisiejszemu spotkaniu może znaleźć się platforma do znalezienia porozumienia, aby remont zakończyć. Należy się także zastanowić co zrobić z kosztami utrzymania budowli. Ona nie może być ciężarem dla członków Spółdzielni. Należy dodać, że po zrobieniu odkrywek na esplanadzie okazało się, że remont będzie bardziej wymagający niż zakładano. Esplanada została więc całkiem zburzona i wybudowana na nowo. Powstały nowe słupy i nowe konstrukcje, które wprowadzono w trakcie prac budowlanych. W tym miejscu należy zaznaczyć, że ZDiUM współdziałał ze Spółdzielnią, był pełnomocnikiem Spółdzielni i Pana Prezydenta. ZDiUM akceptował podwykonawców, na niektórych się nie godził. ZDiUM akceptował umowy, zmiany projektów i wszystko co się działo na budowie. Nie ma sytuacji, żeby wydarzyło się coś na budowie, o czym ZDiUM by nie wiedział. Na spotkaniach i naradach uczestniczył wydelegowany pracownik ZDiUM. Wszystko było uzgadniane. Doszliśmy do ostatniego aneksu, w którym jest zawarta kwota ok. 1 mln zł na roboty dodatkowe. Koszty budowy schodów wzrosły bo okazało się, że grunt jest niestabilny. Wykonawca przedstawiał koszty bocznych ścian schodów, poręczy i parapetów. Porozumiano się, że niektóre koszty są zasadne inne niekoniecznie. Wtedy Spółdzielnia dowiedziała się, że sama w całości musi pokryć te koszty. ZDiUM wskazał, że ma w swoim budżecie że jedynie 50 tys. zł i może pokryć koszty na taką kwotę. W tym momencie utknęły rozmowy. Należy wspomnieć, że ZDiUM zawarł porozumienie ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Piast” po wpłaceniu przez Spółdzielnię kaucji zabezpieczającej płatności w stosunku do

firmy wykonawczej na kwotę 1 mln 400 tys. zł. Te pieniądze zostały wydane w pierwszej kolejności. Potem wydano pieniądze ZDiUM 6 mln 800 tys. zł. Następnie umówione 34% i porozumienie ze ZDiUM co do reszty, ale do takiego porozumienia do dzisiaj nie doszło. Na koncie ZDiUM pozostaje jako kaucja kwota ponad 600 tys. zł., które są pieniędzmi Spółdzielni. Spółdzielnia zwróciła się o zwrot 500 ty. zł tytułem gwarancji zabezpieczającej naprawienie wad. Takie żądanie jest uzasadnione. Pełnomocnik nie widzi powodu, dla którego nie można byłoby skończyć tej inwestycji. Spółdzielnia złożyła ostatnio pismo, w którym przyjmując, że są zasady budżetowe i proponując założenie kwoty potrzebnej do zakończenia robót, zaproponowała by rozliczyć je w dogodnym dla Miasta terminie. Brak odpowiedzi pisemnej, ustne odpowiedzi były negatywne. W międzyczasie wykonawca zażądał gwarancji płatności, która nie została udzielona, ani przez jedną, ani przez drugą stronę. Wykonawca odstąpił od robót budowlanych, jednak cały czas jest gotów na tę budowę wrócić. Wykonawca chciałby otrzymać zapewnienie, że za wykonaną pracę uzyska zapłatę. Pełnomocnik SM zwrócił się do członków Komisji z prośbą o pomoc w mediacjach i rozważenie interesu Miasta. Oznajmił, że jeśli został naruszony interes, którejś ze stron, to jest to interes Spółdzielni Mieszkaniowej przez jej były Zarząd. Miasto powinno dokończyć rozpoczęte zamierzenie dotyczące chociażby górnej części esplanady. Pełnomocnik przyznał, że wykonawca, który prowadził prace na Moście Zwierzynieckim, był także na podwykonawcą na Manhattanie. Nie popisał się ani na jednej, ani na drugiej budowie. Pełnomocnik SM zaznaczył, że niewiele zostało do zakończenia inwestycji i należy jak najszybciej podjąć działania, aby prace zakończyć. Warto też zmienić porozumienie w taki sposób, aby Spółdzielnia nie ponosiła w całości kosztów utrzymania tej budowli, ale w ustalonym zakresie. Na ten moment, na zakończenie prac potrzebne jest około 1 mln zł netto. Jeśli realizować zasady porozumienia to 34 % tej kwoty powinno być

poniesione przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaś”, a reszta przez Miasto.

Przewodniczący Komisji zapytał czy dokumentacja dotycząca inwestycji, przygotowana przez Spółdzielnię, była zła, gdyż taka informacja została przedstawiona w przekazie medialnym ?

Pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” oznajmił, że przygotowana dokumentacja nie była zła. Środowisko architektów wrocławskich i miłośników architektury wnioskowało do Prezydenta Wrocławia o to, by ratować tę budowlę. W trakcie robot okazało się, że tenże zabytek jest gorzej zachowany niż założono i że wymaga modyfikacji. Zastosowano się do zaleceń. Teraz jest wykonanych o wiele więcej słupów wspierających esplanadę, niż było przez remontem. Nawierzchnia esplanady teraz jest pokryta żywicą, balustrada jest prefabrykowana i są to różnice w stosunku do tego co było, ale wynikają one ze stanu budowy.

Przewodniczący Komisji zapytał czy na tamtym etapie można było przewidzieć inne uwarunkowania techniczne ? Czy informacja o tym, że dokumentacja może stanowić wyzwanie jest nowa, czy wynika wcześniej ? Dokumentacja bowiem też jest inwestycją i zapewne wymagała też pewnego porozumienia.

Pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” oznajmił, że dokumentacja była znana stronom i została pozytywnie zaopiniowana przez ZDiUM. Na tamtym etapie nikt nie mówił, że dokumentacja jest zła. Dokumentacja była dobra tylko wykonawca nie chciał wg. niej wykonywać prac.

Przewodniczący Komisji zapytał, kto pozwolił wykonawcy, aby wykonywał prace na podstawie innej dokumentacji ? Czy to była samowola, czy było to uzgadniane?

Pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” zaznaczył, że nie działa się nic bez wiedzy Spółdzielni i bez wiedzy ZDiUM.

Pełnomocnik zaznaczył, że były jeszcze inne okoliczności, które miały znaczący wpływ na inwestycję. Zmarł lider konsorcjum, firma będąca uczestnikiem konsorcjum jest w stanie upadłości, wykonawca, który wykonywał jest w upadłości. W sytuacji przedłużania się prac, które są na ukończeniu, kiedy prace są zatrzymane, przedsiębiorcy będący teraz w stanie upadłości, stają się coraz mniej wiarygodni. Problem jest więc nie tylko w kwestii braku 1 mln zł., ale także dlatego, że budowa jest odraczana. Gdyby podjąć prace, to w październiku można by było je zakończyć i będzie to termin zgodny z ustaleniami w ostatnim aneksie. Może warto pomyśleć o następnym wykonawcy.

Radna Pani Joanna Pieczyńska zwróciła się pytaniem o Zarząd Spółdzielni, który był często zmieniany i to jest zarzutem. Od kiedy jest obecny Zarząd ?

Pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” zaznaczył, że zmiana Zarządu w Spółdzielni Mieszkaniowej w żaden sposób nie mogła wpłynąć na realizację tego zadania, choćby z tego powodu, że pełnomocnikiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”, niezmiennie od samego początku jest ZDiUM, który cały czas dysponował środkami Spółdzielni. Nie ma więc możliwości, żeby Spółdzielnia czegoś nie zapłaciła. Była sytuacja, w której ZDiUM nie zdecydował się na zapłatę za prace wykonawcy, ale jak sytuacja się unormowała to Spółdzielnia uregulowała zapłatę. Nie ma więc powodów sądzić, że zmiany Zarządów miały wpływ na prace budowlane. Należy tu wspomnieć także o trudnej sytuacji, kiedy grupa osób uznała się za Radę Nadzorczą i powołała Zarząd, który uzyskał wpis do KRS-u. Zanim Sąd zakazał Zarządowi wykonywanie ich funkcji było zamieszanie, ale nie mogło to wpłynąć na zachowanie ZDiUM. Teraz właściwy Zarząd dysponuje rachunkami bankowym.

Radna Pani Joanna Pieczyńska zapytała na kogo są wystawiane faktury ?

Pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” odpowiedział, że w każdym porozumieniu było wskazanie, jak należy fakturować wykonane prace. Pierwsze faktury były wystawiane na Spółdzielnię, potem na ZDiUM, teraz na Spółdzielnię. Pozostał ostatni aneks, do którego nie doszło. Fakturowanie zależy od partycypacji w zamówieniu. Spółdzielnia i ZDiUM jest wspólnie zamawiającym i tak to było fakturowane.

Radna Pani Marzena Bogusz dopytała czy postępowanie przetargowe było przygotowywane przez ZDiUM ? Fakturowanie na dwa podmioty zdaniem radnej nie jest jasne. Radna uważa, że ZDiUM powinien Spółdzielni refakturować faktury. Radna zapytała czy dla wykonawcy partnerem był ZDiUM i Spółdzielnia ?

Pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” oznajmił, że było dwóch zamawiających. Funkcjonują dwie umowy. Jedna to porozumienie: ZDiUM reprezentujący gminę Wrocław ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Piaś”. Jest to porozumienie, które mówi o parytecie, gdzie jest wskazana kwota mówiąca o maksymalnej partycypacji co do wyceny robót. Obok jest omowa o roboty budowlane podpisana trójstronnie, czyli między konsorcjum wykonawczym i między ZDiUM-em reprezentującym zarówno gminę Wrocław jak i SM „Piaś”. W umowie o roboty budowlane brak zdaniem Pełnomocnika ograniczenia kwotowego, jest przecież wynikające z umowy zobowiązanie na podstawie którego zobowiązano się do wykonania robót budowlanych w całości. Wskazany jest sposób fakturowania: 66% na Miasto, reszta na Spółdzielnię.

Przewodniczący Komisji podsumował dotychczasowe wypowiedzi i zaprosił na mównicę Wiceprezydenta Wrocławia Pana Michała Młyńczaka.

Pan Michał Młyńczak Wiceprezydent Wrocławia zaczął od zaproszenia obecnej na posiedzeniu pełniącej obowiązki Prezesa Zarządu Spółdzielni i Pełnomocnika Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” na rozmowę w sprawie esplanady na najbliższą środę, która będzie miała na celu wypracowanie określonego porozumienia. Zaproszenie zostało już przesłane drogą elektroniczną.

W tym miejscu, aby usystematyzować wiedzę, Pan Wiceprezydent zaczął omawiać historyczne fakty omawianego zagadnienia.

Oznajmił, że z posiadanych dokumentów wynika, że esplanada została wybudowana w 2/3 na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej, a w 1/3 na terenach miejskich, co w dzisiejszej nomenklaturze określa się jako samowolę budowlaną na terenach miejskich. W związku z tym w 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia wydał decyzję nakazującą usunięcie zagrożenia i nieprawidłowości w stanie technicznym obiektu. W toku postępowania Spółdzielnia oświadczyła, że to ona jest dysponentem, zarządcą i inwestorem tego terenu i ponosi odpowiedzialność za utrzymanie tego obiektu budowlanego. Później Spółdzielnia starała się zakwestionować złożone przez siebie oświadczenia. Właściwa interpretacja tych oświadczeń znalazła wyraz w decyzji z 2016 r. Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który wskazał, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piaś” jest odpowiedzialna za utrzymanie obiektu budowlanego. W 2017 roku powstało porozumienie, które miało na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości gruntowej znajdującej się pod budową. Strony doszły do porozumienia, iż uregulowane zostanie poprzez przekazanie tej części nieruchomości, która dotyczy esplanady i ciągów komunikacyjnych wewnątrz nieruchomości na rzecz Spółdzielni w drodze użytkowania wieczystego z udzieloną bonifikatą w wysokości 99%, ustanowiona zostanie służebność, a także, że strony podejmą wspólne działania, przedsięwzięcie tj. naprawę esplanady dokonać. W międzyczasie w 2017 r. wydane zostało Zarządzenie Prezydenta Wrocławia, w którym przeznacza się w

trybie bezprzetargowym użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” z bonifikatą 99% wymienione tereny. W ślad za tymi dokumentami Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła do Prezydenta Wrocławia o wydanie decyzji na budowę i pozwolenia na zatwierdzenia projektu budowlanego obejmującą remont i przebudowę obiektu budowlanego esplanady handlowo-usługowej. Decyzją z 2018 roku Prezydent Wrocławia zatwierdza projekt budowlany i udziela pozwolenia na budowę. Wykonano porozumienie w 2021 r., w którym strony zobowiązały się do realizacji remontu tej wspólnej części. W umowie strony określiły zasady współpracy i finansowania tej inwestycji wskazującą procent, zastrzegając jednocześnie, że „nie więcej niż”. W ślad za porozumieniem powstało 6 aneksów, które zostały podpisane przez dwie strony porozumienia. Owe aneksy były podpisane przez wiele, bo 6 zmieniających się Zarządów Spółdzielni, co świadczy o niestabilności prawnej partnera gminy Wrocław. Następny, siódmy już aneks wskazuje konieczność zwiększenia kwot wynikających z realizacji porozumienia, czego wynikiem jest dzisiejsze spotkanie. Wiceprezydent Wrocławia podsumowując swoje wystąpienie ponowił zaproszenie na spotkanie w celu znalezienia zakończenia sporu.

Przewodniczący Komisji zapytał czy zmiany Zarządów miały jakikolwiek wpływ na treść aneksów ?

Pan Michał Młyńczak Wiceprezydent Wrocławia odpowiedział, że z racji swojego prawniczego doświadczenia zawodowego, jest przekonany, że wszelkie niestabilizacje prawne po stronie kontrahentów, powodują pewnego rodzaju perturbacje i zamieszanie. Szczególnie jest to widoczne , gdy kontrakt jest trudny. Perturbacje nie pomagają w realizacji umowy, gdyż pojawia się brak zaufania. Z poziomu prawnego każdy rodzaj zmian w zakresie Zarządu w przedsiębiorstwie może potencjalnie wpływać na przebieg realizacji kontraktu. Pan Wiceprezydent zaznaczył, że z posiadanej

na ten moment wiedzy, nawet teraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast”, nie ma prawomocnego sądowego rozstrzygnięcia, który z organów jest właściwy do jej reprezentacji.

Przewodniczący Komisji zwrócił się do Dyrektora ZDiUM i zapytał o dokumentację. Czy i w jaki sposób kwestia dokumentacji, która została przygotowana przez Spółdzielnię ma wpływ na to, że mimo wcześniejszej, solidarnej partycypacji w kosztach, w tym momencie ZDiUM rezygnuje. Wcześniej wszystko było akceptowalne i nie stanowiło problemu, dlaczego więc teraz są problemy ?

Dyrektor ZDiUM poprosił, żeby do środy poczekać z deklaracjami. Będzie to dobrym otwarciem dla rozmów, dzięki którym będzie można zakończyć inwestycję. Odpowiadając na pytanie Przewodniczącego oznajmił, że Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego wskazał jakie są zobowiązania do realizacji przez Spółdzielnię, a jakie przez ZDiUM. W postępowaniu przetargowym mającym na celu wyłonienie wykonawcy, organizowanym przez ZDiUM, w komisji uczestniczył także przedstawiciel SM „Piast”, który mógł wnieść uwagi. ZDiUM organizował przetarg, gdyż dysponował pieniędzmi gminy.

Radna Pani Marzena Bogusz wyraziła nadzieję, na owocne środowe spotkanie. Zdaniem radnej zapewne obie strony będą dążyć do satysfakcjonującego zakończenia. Radna zaznaczyła, że Spółdzielcy są także mieszkańcami Wrocławia i płacą tutaj podatki. Na koniec radna poprosiła, aby interes wszystkich uczestników porozumienia był rzetelnie zabezpieczony.

Pełniąca obowiązki Prezesa Zarządu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast” wyraziła podziękowanie za zaproszenie na posiedzenie Komisji, za obecność radnych oraz gości i za pomoc w dokończeniu realizacji budowy. Podkreśliła, że Spółdzielnia ma na celu

zakończenie trwającej inwestycji. Zapewniła o obecności na spotkaniu, na które zaprosił Wiceprezydent Wrocławia. Gościńi wspomniała, że odkąd pełni funkcję, gmina Wrocław zawsze podnosiła kwestie dalszego finansowania. Ta kwestia była podnoszona przy okazji podpisywania każdego aneksu. Nie było problemów w kwestii porozumienia co do zakresu prac. Nawiązując do zawianzanego porozumienia gościńi wskazała, że gmina Wrocław ograniczyła koszty do 6 mln zł., wtedy gdy inwestycja nie miała przekroczyć 9 mln zł. Koszty budowy jednak znacznie wzrosły. Na koniec Pełniąca obowiązki Prezesa Zarządu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast”, wyraziła nadzieję, że uda się znaleźć dobre porozumienie, aby wspólnie zakończyć inwestycję.

Przewodniczący Komisji podsumowując oznajmił, że trzyma kciuki za dojście do porozumienia, gdyż ta część miasta jest jego wizytówką. Esplanada niedostępna dla mieszkańców stanowi problem, którego nie można przeciągać. Dla przebiegu rozmów istotne jest przekazywanie ważnych informacji. W tym miejscu zaprosił obecnych gości na październikowe posiedzenie Komisji, w celu poinformowania członków Komisji o negocjacjach przeprowadzonych z sukcesem, gdzie zabezpieczony będzie interes wrocławskiego podatnika. Z drugiej strony podmiot, który bierze na siebie trudny do policzenia koszt utrzymania infrastruktury, która ma służebność publiczną, żeby też nie był pokrzywdzony.

Ad V

Wolne wnioski

Radni nie zgłosili wolnych wniosków.

Ad VI

Przyjęcie protokołu nr 5

Radni w głosowaniu (za – 4, przeciw – 0, wstrzymało się – 0 radnych) przyjęli protokół z posiedzenia Komisji nr 5.

Pan Piotr Uhle Przewodniczący Komisji podziękował radnym i zaproszonym gościom za udział w posiedzeniu Komisji i zamknął posiedzenie Komisji.

Na tym zakończyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Inicjatyw Gospodarczych Rady Miejskiej Wrocławia.

Przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Inicjatyw
Gospodarczych Piotr Uhle

Protokół sporządziła Grażyna Ferensowicz