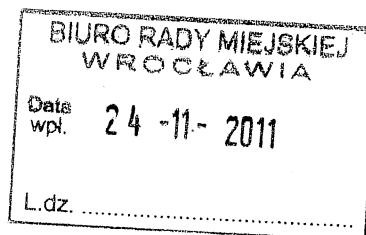
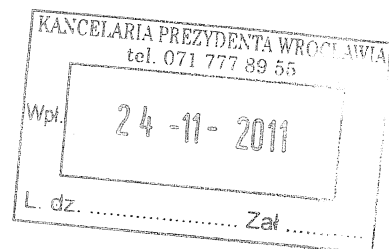


100 2/2

Urszula Mrozowska



Wrocław 2011-11-23



ZAPYTANIE RADNEGO

Dotyczy: nierealizowanych inwestycji budowlanych na terenie Wrocławia

Panie Prezydencie,

Jakie kroki zamierza podjąć Miasto Wrocław w celu wyegzekwowania umów, podpisanych przy sprzedaży terenów miejskich pod budowy. W szczególności interesuje mnie obszar pomiędzy Hotelem Wrocław a Sky Tower, gdzie miało być budowane Centrum Południowe, teren pomiędzy ulicami Krasińskiego, Podwale i Traugutta, przeznaczone na Hotel Hilton oraz teren przy Placu Katedralnym, również przeznaczony na hotel. Od wielu lat nic się nie dzieje na tych lokalizacjach, choć miały powstać nowe zabudowania. Czy którakolwiek z firm została obciążona karami umownymi? Jeśli tak, to która i w jakiej wysokości. Jaka jest polityka miasta w celu wyegzekwowania zapisów umowy wobec wszystkich inwestorów, którzy pomimo podpisanych umów nie realizują inwestycji?

Urszula Mrozowska
Urszula Mrozowska

100 a / 2

Prezydent Wrocławia

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
KANCELARIA OGÓLNA

Wpł. 30 -11- 2011

podpis: Magdalena Sapieja



**Pani
Urszula Mrozowska
Radna Rady Miejskiej Wrocławia**

BIURO RADY MIEJSKIEJ
WROCŁAWIA

Data
wpł. 01 -12- 2011

L.dz.Wrocław., 30. listopada. 2011 r.

WNS-SN-.6840.10602.509.2011

Odpowiadając na złożone przez Panią Radną zapytanie z dnia 23 listopada 2011 roku uprzejmie wyjaśniam, iż Miasto pozostaje w stałym kontakcie z właścicielami nieruchomości, na których zgodnie z zawartymi umowami sprzedaży wprowadzono zabezpieczenia w postaci sankcji finansowych za niewywiązanie się z terminów realizacji inwestycji oraz na bieżąco monitoruje prowadzone na tych nieruchomościach procesy inwestycyjne.

Realizacja podjętych przez inwestorów w latach 2006-2008 zobowiązań zabudowy nieruchomości na warunkach określonych w przetargach ogłaszanych przez Miasto została w wielu przypadkach zweryfikowana przez ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy i finansowy, który w sposób dotkliwy odczuwalny jest na rynku nieruchomości. Trudności związane z uzyskiwaniem finansowania inwestycji w tak dużej skali spowodowały wstrzymanie wcześniej zaplanowanych przedsięwzięć i konieczność dostosowania ich do aktualnej sytuacji gospodarczej. Zawarte pomiędzy operatorami hotelowymi a inwestorami umowy o prowadzenie hoteli nie doszły do realizacji.

Odpowiadając na pytanie Pani Radnej dotyczące budowy na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich nr 9, 45-71, Gwiazdziej nr 36-60 Centrum Południowego uprzejmie wyjaśniam, iż zgodnie z zawartą umową sprzedaży nieruchomości z dnia 30 listopada 2006 roku Spółka GP-Investments Sp.z o.o. zobowiązała się do zrealizowania na przedmiotowym gruncie wielofunkcyjnego centrum mieszkalno-usługowo-biurowego. Zawarta pomiędzy Miastem a Inwestorem umowa przewiduje etapowanie inwestycji, przy czym termin zakończenia inwestycji, to jest wybudowania budynków w stanie surowym zamkniętym o powierzchni nie mniejszej niż 40.000 m², ustalono na okres pięciu lat od daty nabycia nieruchomości.

Niespełnienie z przyczyn leżących po stronie Nabywcy, obowiązków w zakresie zabudowy nieruchomości, w terminach określonych w umowie rodzi konsekwencje w postaci kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość kwoty 3.000.000 EURO. Zgodnie z zawartą umową ocena podjętych wobec Miasta zobowiązań w zakresie zabudowy nieruchomości może nastąpić dopiero po dniu 30 listopada 2011 roku. Naliczenie kary umownej możliwe jest tylko

Sukiennice 9; 50-107 Wrocław
tel. +48 713 44 77 95, +48 717 77 82 01
fax +48 713 44 80 56
pwr@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

w przypadku naruszenia obowiązków z przyczyn leżących po stronie nabywcy. Podjęcie w tym zakresie decyzji będzie możliwe po przeprowadzeniu szczegółowego postępowania wyjaśniającego oraz analizie przyczyn powstałych opóźnień. W takich przypadkach Miasto zobowiązane jest każdą sytuację traktować indywidualnie, opierając się na okolicznościach konkretnej sprawy. W każdym przypadku wnikliwie analizowane są trudności napotkane przy realizacji inwestycji. W umowie sprzedaży nieruchomości zastrzeżono, iż Miasto może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 30 czerwca 2012 roku. Ustalony przez strony termin pozwala na dokonanie rzetelnej oceny przyczyn zaistniałych trudności.

Realizacja inwestycji polegającej na budowie hotelu na nieruchomości położonej przy ul. Podwale 82-91 jest przedmiotem szczególnego zainteresowania władz Miasta. Kolegium Prezydenta uznało, iż obciążenie w tym przypadku inwestora karą finansową za niedotrzymanie terminów zabudowy nieruchomości nie znajduje uzasadnienia. Na nieruchomości tej inwestor przeprowadził badania archeologiczne oraz uzyskał ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę hotelu. Zmiana stosunków gospodarczych wpłynęła na znaczące opóźnienie rozpoczęcia właściwych prac budowlanych a także zmusiła Inwestora do renegocjacji umowy kredytowej z bankiem finansującym inwestycję. Rozmach i skala inwestycji w obecnych realiach gospodarczych wymaga współdziałania kilku banków celem zawiązania konsorcjum. W chwili obecnej Inwestor oczekuje na decyzje banków w sprawie kredytowania inwestycji. Z deklaracji złożonych przez właściciela nieruchomości zakończenie budowy hotelu powinno nastąpić nie później niż do grudnia 2014 roku. Celem zabezpieczenia zapłaty kar umownych przedłużono do dnia 31 grudnia 2015 roku termin, w którym Miasto będzie mogło wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności. Spółka WINGS PROPERTIES Sp. z o. o. przedłużyła również termin ważności gwarancji zapłaty kar umownych do dnia 30 czerwca 2016 roku.

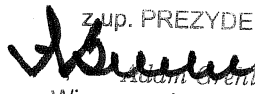
Uprzejmie wyjaśniam, iż Miasto dokonując oceny obowiązków wynikających z zawartych umów sprzedaży nieruchomościami w zakresie realizacji terminów zabudowy nieruchomości, na dzień dzisiejszy, nie dopatrzyło się powodów usprawiedliwiających niedotrzymanie podjętych zobowiązań w przypadku trzech nieruchomości.

Na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy placu Katedralnym nr 8-9, zgodnie z zawartą umową sprzedaży z dnia 25 lutego 2008 roku firma działająca pod nazwą „MOT” Sp. z o.o. zobowiązała się zrealizować inwestycję (hotel typu boutique) w oparciu o przedstawioną w ofercie przetargowej koncepcję architektoniczną, przy czym termin rozpoczęcia zabudowy, tj. wybudowanie fundamentów miał nastąpić w okresie dwóch lat od daty zawarcia umowy sprzedaży tj. do dnia 25 lutego 2010 roku. Termin zakończenia zabudowy tj. wybudowania budynku w stanie surowym zamkniętym miał być zrealizowany do dnia 25 sierpnia 2011 roku. Niewywiązanie się z wyżej wymienionych zobowiązań spowodowało, iż właściciel przedmiotowej nieruchomości został wezwany i zapłacił Miastu dwie kary umowne o łącznej wysokości 4.000.000 złotych.

Karę w wysokości 405 870, 00 złotych za niewywiązanie się z obowiązku polegającego na rozpoczęciu zabudowy nieruchomości położonej we Wrocławiu przy al. Aleksandra Brücknera w terminie jednego roku od daty jej nabycia zapłaciła Miastu również Spółka Audi Centrum Wrocław Sp. z o.o. Prowadzona na przedmiotowej nieruchomości inwestycja polegająca na budowie salonu sprzedaży samochodów została zakończona w maju 2011 roku.

Ponadto naliczone zostały dwie kary umowne o łącznej wysokości 2.000.000 złotych za niedotrzymanie terminów zabudowy nieruchomości położonej przy ul. Zwycięskiej nr 5, na której inwestor zobowiązał się wybudować hotel. Postępowanie mające na celu wyegzekwowanie przedmiotowych kar prowadzone jest aktualnie przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu.

Uprzejmie wyjaśniam, iż intencją Miasta nie jest stosowanie jedynie kar umownych ale dążenie do realizacji zaplanowanych inwestycji. Kara umowna to ostateczność, stosowana w wyjątkowych okolicznościach. Nadrzędnym celem działań w przedmiotowej sprawie jest odpowiednie zagospodarowanie zbywanych nieruchomości.

z up. PREZYDENTA

Wiceprezydent Wrocławia

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej,
2. Biuro Prezydenta.