

WI.7000.1.2022-94

Swarzędz, dnia 04.01.2023r.

Biuro Rady Miejskiej
w Swarzędzu
62-020 Swarzędz, Rynek 1
tel. 61 65-12-105

08.01.2023 v.
[signature]

Pani Barbara Czachura
Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Swarzędzu
w/m

Nawiązując do otrzymanego pisma BRM.0003.12.2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. zawierającego zapytanie radnej Anny Tomickiej uprzejmie informujemy, że:

ad.1. dotychczasowe wydatki na zadanie inwestycyjne pn. "Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku hotelowego oraz budynku sąsiadującego pełniącego funkcję biurowo - techniczną, zlokalizowanego przy ul. Św. Marcin 1 w Swarzędzu, dz. Nr 58/8, gm. Swarzędz" kształtowały się następująco:

- ekspertyza konstrukcyjna - 19.680,00 zł
- dokumentacja techniczna - 142.065,00 zł
- umowa na prace budowlano-montażowe wraz z aneksami oraz waloryzacją - 17.882.648,84 zł
- nadzór inwestorski - 154.423,58 zł
- nadzór autorski - 111.640,00 zł

Koszty dodatkowe:

- opłata przyłączeniową Enea SA - 71.245,64 zł
- projekt wyposażenia i oznakowania budynku - 154.980,00 zł
- audyt energetyczny - 20.787,00 zł
- obsługa wniosku o dofinansowanie - 20.910,00 zł
- wyposażenie inne – 58.568,65 zł
- usunięcie mediów i wykonanie nowych hydrantów - 42.565,70 zł

Przedmiotowe zadanie inwestycyjne finansowane jest z dwóch pozycji w budżecie:

symbol zadania: 822/75023/6050 - Rozbudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku hotelowego przy ul. św. Marcin 1 na budynek administracji Urzędu Miasta i Gminy w Swarzędzu i Zakładu Gospodarki Komunalnej w Swarzędzu

symbol zadania: 6022/75023/6059/ - Kompleksowa termomodernizacja byłego obiektu hotelowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na potrzeby budynku użyteczności publicznej w Swarzędzu - Budżet Państwa.

ad.2. do dnia 31.12.2022 r. nie poniesiono innych wydatków na w/w zadaniach niż wskazane w pkt. 1. Otrzymane dofinansowanie na zadanie „Kompleksowa termomodernizacja byłego obiektu hotelowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na potrzeby budynku użyteczności publicznej w Swarzędzu” uzyskano w kwocie 2.798.121,96 zł, co pomniejszyło koszty całkowite realizacji zadania do kwoty: 15.350.590,46 zł + dokumentacja techniczna, ekspertyza oraz koszty dodatkowe.

ad.3. Autorem dokumentacji technicznej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku hotelowego oraz sąsiedniego budynku biurowo – technicznego na budynek administracji Urzędu Miasta i Gminy Swarzędz przy ul. św. Marcin 1 w Swarzędzu było biuro

architektoniczne P.P.U.H. „Marker” Magdalena Stułów, ul. Winklera 24 w Poznaniu wraz z inwentaryzacją budynków istniejących,
Autorem ekspertyzy konstrukcyjno – budowlanej była Pracownia Konstrukcji Budowlanych Artur Sokołowski, ul. Bieszczady 6, w Poznaniu, natomiast

ad.4. Autorami ekspertyz budynku SP 2 w Zalasewie byli:

a) Politechnika Innowacje sp. z o.o., pl., plac Marii Skłodowskiej – Curie 5 z Poznania, opracowanie dotyczyło opinii technicznej spękań i uszkodzeń budynku szkoły Podstawowej nr 2 przy ul. Jana Heweliusza w Zalasewie powstałych w okresie jego pięcioletniego okresu użytkowania sporządzili pracownicy. Data opracowania – sierpień 2021r.

b) Ekspertis Spółka z o.o. Sp.k., ul. Nieszawska 1 z Poznania, opracowanie dotyczyło stanu budynku w związku z pojawiającymi się spękaniami na ścianach i rozszerzającymi się dylatacjami konstrukcyjnymi w budynku Szkoły Podstawowej nr 2 w Zalasewie. Data opracowania – kwiecień 2021r.

ad.5. Autorem dokumentacji technicznej na remont konstrukcji głównej budynku Szkoły Podstawowej nr 2 w Zalasewie w celu dostosowania jej nośności do obowiązujących przepisów obciążeń w obliczeniach statycznych (wiatr, śnieg, norma PN-B-02010:1980+Az1:2006 i norma PN-B-02011:1977+Az1:2009) była spółka Ekspertis z siedzibą przy ul. Nieszawskiej 1 w Poznaniu.

ad.6. Wykonawcą remontu konstrukcji głównej budynku Szkoły Podstawowej nr 2 w Zalasewie w celu dostosowania jej nośności do obowiązujących przepisów obciążeń w obliczeniach statycznych (wiatr, śnieg, norma PN-B-02010:1980+Az1:2006 i norma PN-B-02011:1977+Az1:2009) była firma Ekspertis Budownictwo Sp. z o.o. sp. k., ul. Nieszawska 1 z Poznania.

ad.7. Działając na podstawie art. 214 ust. 1 pkt. 5 w związku z art. 305 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (jt. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129), Gmina Swarzędz dnia 29.11.2021r. dokonała negocjacji warunków umowy o zamówienie publiczne w trybie z wolnej ręki na wykonanie prac naprawczo-ratunkowych polegających na zabezpieczeniu konstrukcji nośnej sali gimnastycznej w budynku szkoły podstawowej nr 2 w Zalasewie.

ad.8. Kwestie odszkodowawcze są przedmiotem procedowanego postępowania cywilnego wszczętego z powództwa Gminy Swarzędz m.in. przeciwko AGROBEX Sp. z o.o., Ewie Owczarek, Remigiuszowi Owczarkowi prowadzącymi działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Projektowo – Budowlane „EKOBU” s.c. Ewa i Remigiusz Owczarek, Gmina nie może udzielić odpowiedzi przed jego zakończeniem. Wartość pozwu, wynosi 1.273.922,00 zł oraz koszty procesu i koszty zastępstwa procesowego 64.800,00 zł.

ad.9. Przygotowując projekt budżetu na rok 2023 w aspekcie działki 9/2 obręb Wierzonka zostały podjęte następujące założenia: 20% powierzchni działki przeznaczone na obsługę komunikacyjną terenu działki. Jeśli zatem działka posiada aktualną pow. 13.3000 ha to 20% terenu, który miałby obsłużyć tereny mieszkaniowe kształtować się będzie na poziomie 2.6600 ha. powierzchni.

Pozostała prognozowana powierzchnia gruntu przeznaczona na cele mieszkaniowa kształtować się będzie w wysokości: 10.6400 ha.

Takie założenia pozwoliły Burmistrzowi na ustalenie podstawowej danej do ustalenia prognozy/założenia/planu potencjalnej wartości, jaką Gmina mogła przyjąć do projektu budżetu. Gmina zaznacza, że działka aktualnie ma pow. 13.3000 ha i stanowi jedną zwartą całość bez wprowadzonych żadnych funkcji. Jeśli teren ten ma być przeznaczony pod budownictwo

mieszkaniowe to konieczne i oczywiste wydaje się wprowadzeniu funkcji komunikacyjnej z uwagi na konieczność obsługi przyszłego terenu inwestycyjnego (M) pod względem komunikacyjnym

ad.10. Od 2016 r Gmina nie zbywała terenu położonego w Wierzonce. Ostatnia transakcja, jaka była to na poziomie 100 zł netto za metr kw. gruntu. Z uwagi na to, że to jedyny punkt odniesienia oraz, że dla działki 9/2 nie obowiązują jeszcze ustalenia mpzp, z tak istotnymi danymi, jak powierzchnia poszczególnych działek gruntu - trudno jest wyrokować i zakładać jakiegokolwiek inne wartości. Teren też nie mógł być poddany wycenie z uwagi na brak danych, o których mowa powyżej. Spotykamy się jednocześnie z aktualnym zastojem na rynku nieruchomości i z ogromnym trudem i odpowiedzialnością jest w obecnym stanie terenowo prawnym prognozować jakiegokolwiek wartości przyszłych działek gruntu wyodrębnionych w przyszłości z terenu działki 9/2. Z przyjętej zatem ostrożności w procesie planowania budżetowego przyjęto kwotę 100 zł/m kw. Gmina zaznacza, że jest to tylko prognoza i część danych przyjętych do projektu. Oczywistym jest, że dopiero wejście w życie mpzp i ewentualny ewentualny podział geodezyjny wedle funkcji terenu oraz wycena - będą podstawą do przygotowania nieruchomości do zbycia.

Z upoważnienia Burmistrza
Pierwszy Zastępca Burmistrza
Miasta i Gminy Swarzędz
Grzegorz Taterka

Do wiadomości:

Pani Anna Tomicka
Radna Rady Miejskiej w Swarzędzu
w/m

Sprawę prowadzi:

Karolina Tokłowicz - Wandachowicz (tel: 61-65 12 210)
email: inwestycje@swarzedz.pl

