



Panie i Panowie Radni Miasta Wrocławia,

Niżej podpisane Rady Osiedli Wrocławia wnoszą o wystąpienie przez Radę Miasta Wrocławia do Prezydenta Miasta Wrocławia o wstrzymanie procedury przetargowej dot. nieruchomości położonej na Wyspie Słodowej 7 i 7a, polegającej na oddaniu w wieczyste użytkowanie gruntu wraz ze sprzedażą znajdującego się na nim budynku, do czasu określenia jasnych i konkretnych warunków zagospodarowania i użytkowania w/w nieruchomości.

O tym, że Wyspa Słodowa jest szczególnym miejscem dla mieszkańców Wrocławia nie musimy Państwa przekonywać. Dzięki przeprowadzonej przez Urząd Miasta rewitalizacji stała się miejscem spacerów i spotkań wszystkich mieszkańców, miejscem, w którym odbywają się pikniki, festyny i koncerty, miejscem-wizytówką Wrocławia, o które pytają turyści, przyjeżdżając do naszego miasta.

Poniżej przedstawiamy krótkie podsumowanie dotychczasowych działań podjętych w sprawie obiektów na Wyspie Słodowej 7 i 7a:

Z inicjatywy Prezydenta Miasta Rafała Dutkiewicza, Rada Miasta podjęła w 2015 r. uchwałę o przeprowadzeniu konsultacji społecznych, których celem było poznanie opinii wrocławian na temat przyszłego sposobu zagospodarowania kamienicy pod nr 7. Wynik przeprowadzonych konsultacji został opublikowany w załączonym do niniejszego pisma raporcie. Potrzeba zachowania publicznego charakteru całej Wyspy Słodowej oraz realizowanie w tym szczególnym miejscu funkcji prospołecznych, skierowanych do wszystkich mieszkańców Wrocławia - były w naszym odczuciu głównymi postulatami wynikającymi z w/w konsultacji.

Po zakończeniu konsultacji ogólnomiejskich dialog z mieszkańcami na temat przyszłości obiektów na Wyspie Słodowej 7 i 7a był kontynuowany w ramach tzw. „Laboratorium partycypacji”. Nieformalne grupy skupiające wrocławskich społeczników (aktywistów, ludzi kultury i nauki, architektów, urbanistów, przedstawicieli wrocławskich organizacji NGO, i wielu innych) pracowały nad bardziej szczegółowymi i konkretnymi sposobami zagospodarowania w/w obiektów.

W marcu 2016 r. zaproszono organizacje pozarządowe do składania propozycji na model funkcjonalno-użytkowy kamienicy nr 7 i 7a na Wyspie Słodowej (zaproszenie w załączeniu do niniejszego pisma). W zaproszeniu do składania modeli podane zostały jasne kryteria, jakie muszą spełnić oferty, umieszczono m.in. poniższe warunki dot. realizacji funkcji prospołecznych:

Model zarządzania, utrzymania i finansowania działalności w kamienicy nr 7 i 7a na Wyspie Słodowej zgodnych z wnioskami konsultacji społecznych dotyczących rzeczony kamienicy oraz określenia podmiotu zarządzającego nieruchomością, powinny uwzględniać następujące elementy i wytyczne:

(..)

2. Określać grupy odbiorców dla działań prowadzonych w obiekcie, wśród których powinni być m.in.: mieszkańcy Wrocławia z uwzględnieniem różnych grup społecznych i wiekowych: dzieci i młodzież

mieszkająca i/lub ucząca się we Wrocławiu, dorośli, seniorzy, rodziny, środowiska naukowe, studenci, organizacje pozarządowe; turyści.

3. Charakter działań prowadzonych w kamienicy nr 7 i 7a powinien zachowywać publiczny charakter Wyspy Słodowej.

4. Działania na rzecz odbiorców to m.in.:

a) działania prospołeczne, partycypacyjne, ukierunkowane na kształtowanie postaw aktywności społecznej i obywatelskiej, promowanie dialogu wielokulturowego;

b) integracja i partnerstwo różnych środowisk;

c) działania kulturalne (w tym np. różne formy wspieranie talentów, organizacja wydarzeń artystycznych, upowszechnianie kultury i dziedzictwa narodowego);

d) wystawiennicze i ekspozycyjne, pracownie artystyczne;

e) obiekty kształcenia dodatkowego, promujące zdrowy styl życia, proekologiczne;

f) działalność konferencyjna, kongresowa, otwarta na mieszkańców;

g) usługi na rzecz mieszkańców i turystów (np. gastronomiczne, hotelowe, drobne rzemieślnicze, inne służące podnoszeniu atrakcyjności i użyteczności miejsca);

5. Charakter działań prowadzonych w obiekcie powinien w większej części powierzchni budynku być publiczny, ogólnodostępny, nieodpłatny. Większa część budynku winna być liczona w m², z wyłączeniem części komunikacyjnej i sanitarnej;

6. Model powinien być oparty na realnych założeniach zagospodarowania nieruchomości oraz uwzględniać i zawierać m.in.

a) zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru Wyspy Słodowej przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia nr XLVII/1419/10 z dnia 18 marca 2010r.;

b) wyniki konsultacji w sprawie kamienicy nr 7 i 7a na Wyspie Słodowej, przeprowadzonych w 2015r.

(...)

Złożone przez organizacje pozarządowe modele nie uzyskały pozytywnej oceny Komisji powołanej do oceny modelu funkcjonalno-użytkowego, tym samym nie wyłoniono żadnego „operatora” dla w/w kamienic.

18 maja 2017 r. ogłoszony został pisemny przetarg nieograniczony (WNS/152/17) na sprzedaż kamienicy z oficyną znajdujących się na Wyspie Słodowej 7 i 7a wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat gruntu. W warunkach w/w przetargu czytamy :

„Preferowany sposób zagospodarowania nieruchomości powinien uwzględniać obecny sposób wykorzystywania Wyspy, działania prospołeczne, partycypacyjne, integracyjne o otwartym charakterze, w tym: działania kulturalne, wystawiennicze i ekspozycyjne, działalność konferencyjną i kongresową, inkubację przedsiębiorstw, usługi gastronomiczne oraz usługi drobne”.

a także, iż:

„Oferta winna zawierać: (...) Koncepcję programowo - przestrzenną zagospodarowania nieruchomości uwzględniającą preferowany sposób zagospodarowania nieruchomości”.

W/w przetarg nie został rozstrzygnięty, Komisja Przetargowa nie wybrała żadnej z dwóch złożonych ofert.

Drugi nieograniczony przetarg pisemny (WNS/255/17), na tych samych warunkach, został ogłoszony 18 sierpnia 2017 r., oferty można składać do 26 października 2017 r.

Tyle tytułem podsumowania. Dzisiaj, jesteśmy bardzo zaniepokojeni kierunkiem, w którym podąża proces zagospodarowania tej części Wyspy Słodowej. W wyniku działań podjętych w latach 2015-2016 i opisanych powyżej, uruchomiona została ważna, z punktu widzenia partycypacji mieszkańców w rozwoju miasta, oddolna inicjatywa. W trakcie dwóch lat spotkań, rozmów, prac studyjnych i warsztatów, wypracowany został znaczący kapitał społeczny, który może zostać zaprzepaszczony, jeśli kwestia przyszłego zagospodarowania i użytkowania kamienic na Wyspie Słodowej nie zostanie rozstrzygnięta w sposób przejrzysty i zrozumiały dla mieszkańców Wrocławia.

Nasz niepokój budzą w szczególności:

- zbyt ogólne warunki pisemnego przetargu nieograniczonego w zakresie realizacji przez oferenta funkcji prospołecznych skierowanych do mieszkańców Wrocławia. Warunki postawione organizacjom pozarządowym w konkursie ofert na operatora kamienic były zdecydowanie bardziej szczegółowe i uwzględniały głos mieszkańców wyrażony w przeprowadzonych konsultacjach społecznych (np. **wymóg zagospodarowania na cele prospołeczne – „działania publiczne, ogólnodostępne i nieodpłatne” – ponad 50% powierzchni obiektu, czy wymóg uwzględnienia wyniku konsultacji społecznych z 2015 r.**). Natomiast w warunkach pisemnego przetargu nieograniczonego realizacja celów prospołecznych pojawia się jedynie w ogólnikowym sformułowaniu *„Preferowany sposób zagospodarowania nieruchomości powinien uwzględniać obecny sposób wykorzystywania Wyspy, działania prospołeczne, partycypacyjne, integracyjne o otwartym charakterze (...)”*.

- zbyt ogólne warunki pisemnego przetargu nieograniczonego w zakresie sposobu zagospodarowania nieruchomości i odniesienie jedynie do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta. W jaki sposób zostanie zagwarantowany mieszkańcom publiczny i ogólnodostępny charakter tego miejsca biorąc pod uwagę fakt, że w Planie Miejscowym nie ma zakazu grodzenia działek? Gdzie i w jaki sposób przyszły właściciel zaplanuje/zrealizuje miejsca parkingowe dla funkcji dopuszczonych w Planie Miejscowym takich jak wystawiennicza, kongresowa, hotelowa – generujących duży ruch samochodowy, zważywszy na fakt, że Plan Miejscowy nie nakłada obowiązku ich realizacji?

- czy określenie użyte w warunkach przetargu „preferowane” oznacza „konieczne do spełnienia”? Jakimi konkretnymi kryteriami, zwłaszcza w zakresie realizacji funkcji społecznych, kieruje się Komisja Przetargowa przy ewaluacji ofert? Czy do Komisji Przetargowej nie powinna zostać zaproszona strona „społeczna”, która do tej pory aktywnie uczestniczyła w całym procesie związanym z Wyspą Słodową 7 i 7a?

- w jaki sposób będzie zagwarantowana pełna realizacja przez przyszłego właściciela złożonej przez niego oferty? W warunkach pisemnego przetargu nieograniczonego widnieje zapis *„Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem wynikającym z ze złożonej w postępowaniu przetargowym oferty, protokołu z przetargu i umowy zbycia, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie dokonał remontu/rozbudowy znajdującego się na gruncie budynku”*. Mieszkańcy Wrocławia mają już złe doświadczenia

z tego rodzaju transakcjami dotyczącymi miejsc publicznych, które zostały oddane prywatnym inwestorom w długoletnie użytkowanie. Ponieważ nie realizowali oni zadeklarowanych inwestycji, Gmina wystąpiła na drogę sądową w celu rozwiązania zwartych umów (Wzgórze Polskie: umowa podpisana w 1996 r., w 2007 r. wyrok sądu rozwiązujący umowę, Wzgórze Partyzantów: umowa podpisana w 1990 r., w 2014 r. Gmina wystąpiła do sądu, wyrok sądu w 1 instancji rozwiązujący umowę zapadł na początku 2017 r., ale firma użytkująca nieruchomości odwołała się od wyroku, sprawa sądowa w toku – do dziś wzgórze niszczeje i popada w coraz większą ruinę). Czy Wyspę Słodową 7 i 7a może spotkać podobny los – będzie czekać latami na wyrok sądu i niszczeć?

- chcielibyśmy również poznać powody, dla których odstąpiono od wcześniej deklarowanej decyzji pozostawienia nieruchomości w zasobach Gminy oraz szukania rozwiązań na zagospodarowanie i użytkowanie obiektów na Wyspie Słodowej 7 i 7a na bazie wcześniej osiągniętego konsensusu i w oparciu o wypracowany z udziałem mieszkańców kapitał.

Biorąc pod uwagę powyższe, uważamy że prowadzona obecnie procedura przetargowa dot. sprzedaży budynków i przekazania w użytkowanie wieczyste gruntu, nie gwarantuje zagospodarowania tej części Wyspy Słodowej w zgodzie z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców oraz, że w sposób niedostateczny implikuje stronę społeczną, która do tej pory aktywnie uczestniczyła w całym procesie. Dlatego też, mając na względzie wyjątkowe znaczenie Wyspy Słodowej dla wrocławian, wnosimy o odwołanie rzonego przetargu do czasu określenia jasnych i konkretnych warunków zagospodarowania i użytkowania w/w nieruchomości.

Z wyrazami szacunku,

Przewodnicząca
Rady Osiedla Stare Miasto
Halina Bielecka-Gołka
Halina Bielecka-Gołka

JEDNOSTKA POMOCNICZA
MIASTA WROCŁAWIA
RADA OSIEDLA
STARE MIASTO
ul. Białokłómicza 17/18, tel. 343-65-39
50-134 WROCŁAW

Rada Osiedla Klecina
52-314 Wrocław
ul. Wałbrzyska 26
tel. 79 250 79

Zarząd Osiedla
"Przedmieście Świdnickie"
ul. Piłsudskiego 37
50-032 WROCŁAW

RADA OSIEDLA „NADODRZE”
ul. Rydygiera 43, tel. 796 42 5
50-114 WROCŁAW

PRZEWODNICZĄCY
ZARZĄDU RADY OSIEDLA „NADODRZE”
Wrocław, ul. Rydygiera 43
Grzegorz Sznerch

PRZEWODNICZĄCA RADY
OSIEDLA KLECINA
Liliana Kiczak
Liliana Kiczak

Przewodnicząca Zarządu
Osiedla Przedmieście Świdnickie
Magdalena Szczepaniak
Magdalena Szczepaniak

RADA OSIEDLA
POLANOWICE POŚWIETNE LIGOTA
WE WROCŁAWIU
UL. H. KAMIENSKIEGO 190
51-124 – WROCŁAW

PRZEWODNICZĄCA RADY
OSIEDLA POLANOWICE - POŚWIETNE - LIGOTA
Joanna Stańczyk
Joanna Stańczyk

Zarząd Osiedla Ołtaszyn
ul. Pszczelarska 7
52-210 Wrocław
tel. 71 368 19 34

Przewodniczący Zarządu
Osiedla Ołtaszyn
Sebastian Wilk
Sebastian Wilk

Do wiadomości:

Prezydent Miasta Wrocławia – Pan Rafał Dutkiewicz

Załączniki:

1. Podsumowanie konsultacji ogólnomiejskich dot. kamienicy nr 7 na Wyspie Słodowej
2. Zaproszenie do składania ofert na model funkcjonalno-użytkowy kamienicy nr 7 i 7a na Wyspie Słodowej
3. Ogłoszenie o przetargu nr WNS/152/17
4. Ogłoszenie o przetargu nr WNS/255/17

Przewodniczący Zarządu
Rady Osiedla "Otbin"
Paweł Wikłński

ZARZĄD RADY OSIEDLA
"Otbin"
ul. Na Szańcach 14, 50-320 Wrocław
tel./fax 71 3211348

Przewodniczący
Rady Osiedla Pawłowice

Anna Jakiel
Anna Jakiel

Proszę przekazać Zarządowi Rady Plec Gminneli
w sprawie OS Pawłowice

Jednostka Pomocnicza Miasta Wrocławia
Rada Osiedla Leśnica
ul. Michała Płońskiego 13/1
54-002 Wrocław
tel. 349-44-96 (4)

Przewodniczący Zarządu
Osiedla Leśnica
Jan A. Kulesz

05.10.17r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY OSIEDLA SZCZEPIN
Wojciech Granowski

Rada Osiedla Jagodno
ul. Jagodzińska 15
52-129 Wrocław

Przewodnicząca
Rady Osiedla Jagodno
Małgorzata Konieczna