

Jastrzębie Zdrój, 2009-07-15

In. 00570-1/148/2009

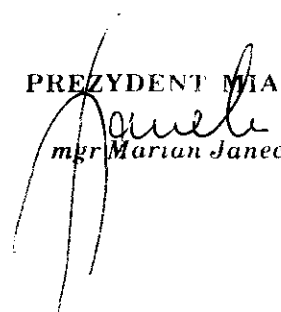
Szanowna Pani
mgr ALINA CHOJECKA

Przewodnicząca Rady Miasta
Jastrzębie Zdrój

W odpowiedzi na pismo Pani Przewodniczącej z dnia 6 lipca 2009 roku, Nr BRM.00570-1/148/09, zgodnie z § 64 ust. 1 Statutu Miasta, w załączeniu przedkładam 3 egzemplarze odpowiedzi na interpelację złożoną do Biura Rady Miasta w dniu 6 lipca 2009 roku przez radnego Jerzego Lisa, a dotyczącą przejść podziemnych – pismo z dnia 15 lipca 2009 roku, Nr MZN. 00570-7/8883/2009.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA


mgr Marian Janecki

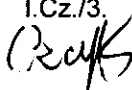
Otrzymują:

2 x adresat,
1 x Wydział In a/a.

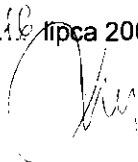
Sporządziła:

inspektor - Irena Czaplińska w dniu 15 lipca 2009 r.

I.Cz./3,


wz. Stelma

Przekazałam do BRM w dniu ...16 lipca 2009 r.



Pan

**Jerzy Lis
Radny Rady Miasta
Jastrzębie Zdrój**

Dotyczy: odpowiedź na interpelację złożoną w Biurze Rady Miasta w dniu 6 lipca 2009r.

W odpowiedzi na zgłoszoną interpelację dotyczącą dokumentacji przejść podziemnych informuję, co następuje:

Po wybudowaniu na początku lat 80-tych XX wieku dwupasmowej Alei Piłsudskiego (wówczas Średnicowej) przejścia podziemne stanowiły wyłącznie układ komunikacji pieszej, który miał bezkolizyjnie komunikować osiedla mieszkaniowe położone po obydwu stronach drogi. Niestety przejścia z czasem stały się niebezpieczne ze względu na gromadzące się grupy chuliganów, narastały także kłopoty Miasta z utrzymaniem czystości, ładu i porządku.

W związku z powyższym, w 1992 roku zostały ogłoszone 2 przetargi na zagospodarowanie przejścia podziemnego pod skrzyżowaniem Alei Piłsudskiego i ul. Arki Bożka. W pierwszym przetargu wyłoniono dzierżawcę nieruchomości, jednak odstąpił on od podpisania umowy dzierżawy. W drugim ogłoszonym przetargu nie wpłynęły żadne oferty. W 1993 r. Miasto dalej poszukiwało oferentów, którzy spełnialiby oczekiwania co do zagospodarowania i użytkowania przejścia. Wyłoniono wówczas ofertę obecnego dzierżawcy. Umowa dzierżawy została podpisana z dniem 1 stycznia 1994r. W 1994r. obecny dzierżawca przejść podziemnych zwrócił się z ofertą zagospodarowania również przejścia pod skrzyżowaniem Alei Piłsudskiego, Warszawskiej i ul. Mazowieckiej, na co ówczesny Zarząd Miasta wyraził zgodę pod warunkiem, że zostaną tam przeniesione handlujące pod DH Domus. Dnia 20 października 1994r. została zawarta umowa dzierżawy regulująca sprawę tego przejścia. Należy podkreślić, że w tym okresie władze samorządowe musiały zmierzyć się z narastającym, wskutek dynamicznie rozwijającego się handlu wolnorynkowego, problemem zbytniego zagęszczenia firm handlujących obok DH Domus, co skutkowało nieodpowiednimi warunkami higieniczno- sanitarnymi i porządkowymi w tym rejonie.

Przejście podziemne „A” pod skrzyżowaniem ulic Alei Piłsudskiego z Arki Bożka funkcjonowało na podstawie:

- umowy dzierżawy PK-d 2236/524a/93, zawartej w dniu 1.01.1994 r. na okres od 01.01.1994r. do 31.12.1996r.,
- umowy dzierżawy PK-d 2236/739/94, zawartej w dniu 3.06.1994 r. na okres od 01.01.1994r. do 31.12.2003r. (traci moc umowa nr PK-d 2236/524a/95),
- umowa dzierżawy PK-d 2236/189/95, zawartej w dniu 30.03.1995 r. na okres od 01.04.1995r. do 31.12.2003r. (traci moc umowa PK-d 2236/739/94).

Przejście podziemne „B” pod skrzyżowaniem Alei Piłsudskiego oraz ulicy Warszawskiej i Mazowieckiej funkcjonowało w oparciu o n/w umowy:

- umowa dzierżawy PK-d 2236/854/94 zawarta w dniu 20.10.1994 r. na okres od 01.11.1994r. do 31.10.1997r.,
- umowa dzierżawy PK-d 2236/554/95 zawarta w dniu 28.12.1995 r. na okres od 01.01.1996r. do 31.12.2003r. (traci moc umowa nr PK-d 2236/854/94).
- kolejna umowa RK-d 2236/389/98 dotycząca przejść „A” i „B” została zawarta w dniu 30.09.1998 r. na okres od 01.10.1998 r. do 01.03.2008 r.

Przedłużanie umów dzierżawy dokonywane było na podstawie stosownych uchwał Rady Miasta Jastrzębie Zdrój. W roku 2008 Miasto postanowiło zmienić formułę funkcjonowania przejść podziemnych. Zawarto umowę na 3 m-ce, przeprowadzono procedurę przetargową przez Urząd Miasta Jastrzębie Zdrój oraz w dniu 16.06.2008 r. zawarto kolejną umowę dzierżawy dotyczącą przejść „A” i „B” na okres 5 lat, tj. do dn. 31.05.2013 r. Natomiast zarządzanie nieruchomością poprzez administrowanie powierzono Miejskiemu Zarządowi Nieruchomości zgodnie z Zarządzeniem NR Or.IV.0151- 220/2008 z dnia 3 czerwca 2008r. Zarządzanie to odbywa się na bazie przepisów ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podziemia zostały zagospodarowane w 1994 r. na podstawie w/w umów pod rządami ustawy Prawo budowlane z 1974 r., która była zdecydowanie mniej szczegółowa i wymagająca niż obowiązujące obecnie przepisy z tego zakresu. Zgodnie z umowami obowiązkiem dzierżawcy było zapewnienie drożności komunikacyjnej ciągu pieszego, utrzymywanie szkieletu oraz sprawności technicznej całości przejść, bez udziału finansowego Miasta. Dzierżawca był zobowiązany do utrzymywania obiektu w należytym stanie technicznym i estetycznym. Z posiadanej obecnie wiedzy wynika, że nie przeprowadzał on wszystkich wymaganych przepisami przeglądów. Z instytucji i jednostek zobowiązanych do wykonania tych przeglądów nigdy nie wpłynęły do Urzędu Miasta jakiegokolwiek informacje o ewentualnych nieprawidłowościach w użytkowaniu przejść. Wobec braku dokumentacji budowlanej oraz stosowanych zezwoleń i odbiorów z 1994 r. należy obecnie wdrożyć system naprawczy, opracować dokumentację, która pozwoli na doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami. Biorąc pod uwagę fakt, że przepisy higieniczno-sanitarne, przeciwpożarowe oraz dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy zmieniają się co najmniej raz na dwa lata (w szczególności celem dostosowania się do przepisów Unii Europejskiej) ważne jest jak najszybsze uporządkowanie tych spraw.

W ślad za przeprowadzonymi kontrolami stanu technicznego zleconymi przez Miejski Zarząd Nieruchomości, a także po dokonaniu kontroli przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz przedstawicieli Komendy Miejskiej Straży Pożarnej w Jastrzębiu Zdroju, zostały wydane decyzje:

Decyzja nr 3/MZ/09 z dnia 26.01.2009 r. Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej w J-biu nakazująca wykonanie w przejściu na skrzyżowaniu Al. Piłsudskiego z ul. A. Bożka (przejście "A"), gdzie nakazano:

- zastosowanie rozwiązań techniczno-budowlanych zabezpieczających przed zadymianiem drogi ewakuacyjnej - termin do 31.12.2009 r.
- wyposażenie obiektu w oświetlenie ewakuacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami i PN-termin do 31.08.2009 r.

Decyzja nr 4/MZ/09 z dnia 26.01.2009 r. Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej w J-biu nakazująca wykonanie w przejściu na skrzyżowaniu Al. Piłsudskiego z ul. z ul. A. Bożka (przejście "A"), gdzie nakazano:

- usunąć składowane materiały i przedmioty palne z drogi komunikacji ogólnej służącej ewakuacji - termin natychmiastowy,
- doprowadzić do pełnej sprawności technicznej instalację elektryczną - termin do dnia 28.02.2009 r.,
- oznakować zgodnie z PN drogi ewakuacyjne - termin wykonania do dnia 28.02.2009 r.,
- wykonać Instrukcję Bezpieczeństwa Pożarowego zgodnie z obowiązującymi przepisami - termin wykonania do dnia 28.02.2009 r.,
- wyposażenie obiektu w gaśnice przenośne spełniające wymagania PN. Rodzaj gaśnic dostosować do gaszenia tych grup pożarów, które mogą wystąpić w obiekcie - termin realizacji do dnia 28.02.2009 r.,

Decyzja nr 5/MZ/09 z dnia 26.01.2009 r. Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej w J-biu nakazująca wykonanie w przejściu na skrzyżowaniu Al. Piłsudskiego z ul. Mazowiecką (przejście "B"), gdzie nakazano:

- zastosowanie rozwiązań techniczno-budowlanych zabezpieczających przed zadymianiem drogi ewakuacyjnej - termin do 31.12.2009 r.,

- wyposażyć obiekt w oświetlenie ewakuacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami i PN-termin do 31.08.2009 r.,

Decyzja nr 6/MZ/09 z dnia 26.01.2009 r. Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej w J-biu nakazująca wykonanie w przejściu na skrzyżowaniu Al. Piłsudskiego z ul. z ul. Mazowiecką (przejście "B"), gdzie nakazano:

- usunąć składowane materiały i przedmioty palne z drogi komunikacji ogólnej służącej ewakuacji - termin natychmiastowy,
- doprowadzić do pełnej sprawności technicznej instalację elektryczną - termin do dnia 28.02.2009 r.,
- oznakować zgodnie z PN drogi ewakuacyjne - termin wykonania do dnia 28.02.2009 r.,
- wykonać Instrukcję Bezpieczeństwa Pożarowego zgodnie z obowiązującymi przepisami - termin wykonania do dnia 28.02.2009 r.,
- wyposażyć obiekty w gaśnice przenośne spełniające wymagania PN. Rodzaj gaśnic dostosować do gaszenia tych grup pożarów, które mogą wystąpić w obiekcie- termin realizacji do dnia 28.02.2009 r.,

Decyzja nr 27/09 z dnia 05.02.2009 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta J- bie Zdr. nakazująca wykonanie w przejściu na skrzyżowaniu Al. Piłsudskiego z ul. A. Bożka (przejście "A"), gdzie nakazano:

- naprawę wewnętrznej instalacji elektrycznej - termin realizacji do dnia 28.02.2009 r.,
- uniemożliwienie odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej ze stoiska "C" i stoiska nr 3 w segmencie "D" - termin realizacji do dnia 28.02.2009 r.,
- naprawa izolacji przeciwwilgociowej ścian i stropów (usunięcie powstałych zawilgoceń i zagrzybień ścian i stropów) - termin wykonania do dnia 31.12.2009 r.,
- naprawa uszkodzonych i przeciekających obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych - termin wykonania do dnia 31.12.2009 r.,
- udrożnienie i poprawne wyprofilowanie spadków koryta odwadniającego przy wejściu do segmentu "C"- termin wykonania do dnia 31.12.2009 r.,
- zapewnienie wentylacji całego obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami - termin wykonania do dnia 31.12.2009 r.,

Decyzja nr 28/09 z dnia 05.02.2009 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta J- bie Zdr. nakazująca wykonanie w przejściu na skrzyżowaniu Al. Piłsudskiego z ul. Mazowiecką (przejście "B"), gdzie nakazano:

- naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej - termin wykonania do dnia 28.02.2009 r.,
- naprawa zawilgoconych i wybrzuszonych sufitów podwieszanych (stoisko nr 2,8,9,10),
- naprawa izolacji przeciwwilgociowej ścian i stropów - termin wykonania robót do dnia 31.12.2009 r.,
- usunięcie powstałych zawilgoceń i zagrzybień ścian i stropów - termin wykonania do dnia 31.12.2009 r.,
- zapewnienie wentylacji całego obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami - termin realizacji do dnia 31.12.2009 r.,

Wycena wartości nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na nieruchomościach stanowiących własność Miasta obejmujących przejścia podziemne położone w Jastrzębiu Zdroju w rejonie Al. J. Piłsudskiego oraz ul. A. Bożka, Warszawskiej i Mazowieckiej została wykonana na zlecenie Miasta Jastrzębie Zdrój. Nakłady poniesione na wybudowanie części handlowej podziemi zostały uznane w umowie dzierżawy z 1994 roku poprzez zapis, iż znajdujące się w przejściach podziemnych kioski handlowe stanowią własność dzierżawcy i mogą być poddzierżawiane osobom trzecim. W tym stanie rzeczy przed spisaniem aktualnie obowiązującej umowy dzierżawy zawarto ugodę z firmą „Terbog”, gdzie Miasto zobowiązało się po rozstrzygnięciu przetargu na dzierżawę przejść podziemnych, do zwrotu kwoty odpowiadającej wartości nakładów, natomiast firma „Terbog” przejęła na siebie odpowiedzialność z tytułu zaspokojenia roszczeń, które mogą być wysunięte przez jego poddzierżawców lub najemców albo jakiegokolwiek osoby trzecie pozostające w związku z umowami.

Protokół zdawczo odbiorczy przejść podziemnych został spisany z firmą „Terbog” 20 czerwca 2008 roku. Przekazanie dokumentacji technicznej obiektu przejść podziemnych nie nastąpiło z uwagi na to iż, nieruchomości te są również pasem drogowym i w dotychczas zawartych umowach dzierżawy nie nałożono na dzierżawcę obowiązku prowadzenia Książki Obiektu Budowlanego. Umowy dzierżawy tych przejść z 1993 i 1994 roku zawierały jedynie zapis, iż dzierżawca jest zobowiązany przystosować przejścia podziemne do potrzeb działalności gospodarczej, bez finansowego udziału miasta, z zachowaniem jego pierwotnej funkcji, jako przejścia dla pieszych.

Poniżej przedstawiam zapisy chroniące interesy Miasta zapisane w umowie dzierżawy nr M.08130-213D/08 z dnia 16 czerwca 2008 r. zawartej pomiędzy Miastem Jastrzębie Zdrój a Józefem Bogdanem Chorażyczewskim.

§ 3 (Sposób użytkowania)

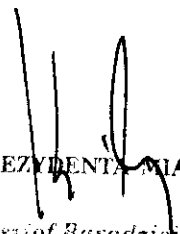
1. Wyzierżawiający posiada i prowadzi Książki obiektów budowlanych oraz przeprowadza przeglądy roczne i pięcioletnie dla przedmiotu umowy opisanego w § 1.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do:
 - używania nieruchomości określonej w § 1 zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej i racjonalnej gospodarki,
 - zachowania pierwotnej funkcji przedmiotu umowy jako przejścia dla pieszych,
 - utrzymania przedmiotu dzierżawy w czystości i należyтым stanie porządkowym oraz do utrzymania zimowego i letniego,
 - utrzymania przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - zawarcia odrębnych umów na dostawę wody, energii elektrycznej, ciepłej i wywóz nieczystości oraz ponoszenie kosztów z nich wynikających - kopie umów należy dostarczyć do siedziby Wyzierżawiającego niezwłocznie po ich zawarciu,
 - dokonywania poprzez osoby do tego uprawnione - zgodnie z Prawem budowlanym (Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipiec 1994r. (Dz.U. nr.89 poz. 417 z 1994 r. z póź. zm.) - przeglądów wszystkich instalacji, w które wyposażony jest przedmiot dzierżawy,
 - dokonywania bieżącej konserwacji instalacji elektrycznej a w szczególności wprowadza się obowiązek dokonywania pomiarów instalacji elektrycznej pod względem skuteczności zerowania, pomiaru stanu izolacji przez osoby do tego uprawnione,
 - wyposażenia przedmiotu dzierżawy w sprzęt i tablice informacji p.poz. oraz wykonywania przeglądów okresowych i legalizacji tego wyposażenia,
 - wykonywania zaleceń wynikających z przeglądów rocznych i pięcioletnich obu dzierżawionych nieruchomości oraz z przeglądów wszystkich instalacji, w które wyposażony jest przedmiot dzierżawy,
3. Dzierżawca ma obowiązek do niezwłocznego przekazywania do Miejskiego Zarządu Nieruchomości oryginałów protokołów z przeglądów i konserwacji oraz protokołów z wykonania zaleceń, o których mowa pod literami f, g, h, i.
4. Obowiązki, o których mowa w ust. 2 Dzierżawca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania szaleatów na zasadach ogólnie obowiązujących w szaleatach publicznych na terenie Miasta Jastrzębie Zdrój, tj. zgodnie z ich przeznaczeniem i wymogami Sanepidu.
6. Do obowiązków wynikających z utrzymania szaleatów należy również zatrudnienie na własny koszt pracowników do ich obsługi, zakup środków czystości i dezynfekcyjnych oraz wykonywanie bieżących napraw i remontów.
7. Place dostawcze mają charakter placów ogólnodostępnych.
8. Znajdujące się w przejściach podziemnych kioski handlowe stanowią własność Wyzierżawiającego i mogą być poddzierżawiane osobom trzecim.
9. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo wstępu na teren nieruchomości w każdym czasie w celu kontrolowania jej wykorzystania.
10. Dzierżawca zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot dzierżawy opisany w § 1 od ognia i innych zdarzeń losowych.

§ 4 (Nakłady i ulepszenia)

- Dzierżawca musi uzyskać zgodę Wydierżawiającego na dokonywanie nakładów przekraczających rozmiary zwykłego zarządu, w przeciwnym wypadku Dzierżawca traci możliwość ich zwrotu.
- Rozliczenie poniesionych nakładów finansowych wymaga odrębnego porozumienia.
- Montaż tablic reklamowych na dzierżawionej nieruchomości wymaga uzyskania odrębnej zgody wynikającej z ustawy o drogach publicznych.
- Dzierżawca zobowiązany jest zwrócić Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym. Stan, w jakim została zwrócona nieruchomość, opisany zostanie w protokole zdawczo – odbiorczym, o którym mowa w § 1 ust. 9.

§ 6 (Postanowienia końcowe)

- Niniejsza umowa dzierżawy zapewnia wyłącznie prawo do dysponowania nieruchomością i nie zwalnia Dzierżawcy od obowiązku uzyskania własnym staraniem i na własny koszt innych wymaganych przepisami prawa uzgodnień, zezwoleń i koncesji na prowadzenie działalności handlowej w przejściach podziemnych.
- Wszelkie opłaty i ciężary publiczne przypadające na przedmiot niniejszej umowy przechodzą na Dzierżawcę z dniem zawarcia umowy.
- Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie, zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
- Wszelkie spory wynikające ze stosowania niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy dla siedziby Wydierżawiającego, przy czym strony dążyć będą do ugodowego rozstrzygnięcia zaistniałych sporów.
- Strony zobowiązane są niezwłocznie powiadamiać się wzajemnie o każdej zmianie adresu siedziby lub adresu do korespondencji. W przypadku, gdy nie dopełnią tego obowiązku, korespondencję skierowaną na poprzedni adres uważa się za dostarczoną.
- Klasyfikacja w budżecie Wydierżawiającego: zadania własne gminy – Dział 700 Rozdział 70005 § 4300.
- Ze strony Wydierżawiającego Administratorem przedmiotu dzierżawy jest Miejski Zarząd Nieruchomości z siedzibą przy ul. 1 Maja 55 w Jastrzębiu Zdroju.
- Jednostką bezpośrednio odpowiedzialną ze strony Wydierżawiającego za rozliczenie rzeczowe przedmiotu umowy jest Miejski Zarząd Nieruchomości.
- Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach – po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.


z up. PREZYDENTA MIASTA
Krzysztof Baradziej
II ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Do wiadomości:

- Adresat – 1 egz,
- Wydział Informacji UM – 4 egz,
- Miejski Zarząd Nieruchomości – 1 egz.