

Leszno, dnia 13 listopada 2020 r.

WPŁYW:
13.11.2020
[Signature]

Sz. Pani Edyta Feliczak-Przybyła
Radna Rady Miejskiej Leszna

W odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 30 października 2020 r. otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miejskiej Leszna, w sprawie rozstrzygnięcia przetargu na sprzedaż i zagospodarowanie nieruchomości położonej w obszarze pomiędzy Alejami Zygmunta Krasieńskiego i ul. Przemysłową w Lesznie, uprzejmie proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień.

Zgodnie z punktem 7 przyjętego wcześniej regulaminu, celem przetargu była sprzedaż nieruchomości oferentowi, który zaproponuje zbywcy najkorzystniejsze warunki pod względem ceny oraz koncepcji zagospodarowania terenu. W celu wyłonienia zwycięzcy przetargu Prezydent Miasta Leszna powołał wieloosobową, interdyscyplinarną komisję złożoną z pracowników Urzędu Miasta Leszna. Członkowie komisji dokonali obiektywnej oceny ofert zgodnie z posiadanymi kompetencjami, wiedzą i doświadczeniem, według kryteriów zapisanych w regulaminie konkursu.

Przyjęto następujące zasady oraz maksymalne liczby punktów dla poszczególnych kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty:

Kryterium nr 1 – cena

Kryterium nr 2 - koncepcja zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości

Kryterium	Waga	Maksymalna liczba punktów
Nr 1.	60 %	60 - najwyższa cena
Nr 2.	40 %	40 - najlepsza koncepcja

Każdy członek komisji przy ocenie koncepcji dysponował punktacją od 1 do 5.

Oceniając koncepcję zagospodarowania nieruchomości Komisja miała brać pod uwagę:

- rodzaj i charakterystykę planowanej zabudowy, którą oferent zamierza zrealizować,
- wpływ inwestycji na istniejące otoczenie biznesowe,
- wpływ inwestycji na rozwój gospodarczy miasta,
- harmonogram - terminy realizacji projektu inwestycyjnego,
- zgodność przedsięwzięcia inwestycyjnego z I celem strategicznym Strategii Rozwoju Miasta Leszna.

- zaplanowaną ilość miejsc parkingowych (parking wielopoziomowy) i wykorzystanie elementów zagospodarowania wynikających z „Koncepcji ruchu pieszego w rejonie Centrum i Śródmieścia m. Leszna”.

Ponadto w świetle regulaminu, **oferty złożone przez oferentów winny zawierać:**

1. imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot (oraz dokumenty potwierdzające te dane tj. kserokopia dowodu osobistego, wypis z Krajowego Rejestru Sądowego lub z ewidencji działalności gospodarczej, pełnomocnictwa, uchwały wspólników),
2. datę sporządzenia oferty,
3. oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
4. oferowaną cenę, która musi być wyższa od ceny wywoławczej co najmniej o jedno postąpienie,
5. **dodatkowe warunki przetargu: koncepcję zagospodarowania nieruchomości, zgodną z planem zagospodarowania przestrzennego w formie graficznej i opisowej.**

Opracowanie powinno zawierać:

- a) planszę orientacji terenu w skali 1:1000 lub 1:2000,
- b) koncepcję zagospodarowania terenu w skali 1:500 wraz z bilansem terenu,
- c) część opisową zawierającą następujące informacje:
 - rodzaj i charakterystykę planowanej zabudowy,
 - planowaną powierzchnię zabudowy z uwzględnieniem miejsc parkingowych (parkingi wielopoziomowe, itp.)
 - wpływu inwestycji na otoczenie i rozwój gospodarczy miasta,
 - harmonogram realizacji projektu inwestycyjnego,

Koncepcja powinna zostać złożona do formatu A4. Opracowanie powinno zawierać spis zawartości, a wszystkie strony dokumentacji powinny być ponumerowane. Wszelkie materiały wyjściowe do opracowania koncepcji oferent nabywał we własnym zakresie.

Zgodnie z pkt. 8 regulaminu przetargu Komisja przetargowa mogła odmówić zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:

- nie odpowiadają warunkom przetargu,
- zostały złożone po wyznaczonym terminie,
- nie zawierają danych zawartych w ogłoszeniu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszych warunków,
- są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

Spośród czterech złożonych ofert tylko dwie t.j. MODERNE i AMBIT w pełni spełniały formalne warunki przetargu. Oferty spółki FOGO i spółki DOMBUD nie posiadały wszystkich wymaganych informacji, umożliwiających ich pełną ocenę. Koncepcja zagospodarowania terenu firmy DOMBUD zawiera propozycję budowy drogi dojazdowej do posesji w miejscu wyznaczonego wcześniej ciągu pieszo-

rowerowego, co jest niezgodne z „Koncepcją ruchu pieszego w rejonie Centrum i Śródmieścia m. Leszna” oraz Uchwałą nr XVII/247/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 kwietnia 2012 roku, w sprawie uchwalenia MPZP w rejonie centrum Leszna – część A.

Pomimo określonych braków i niezgodności, Komisja zdecydowała się przyjąć do oceny wszystkie złożone oferty, a wyniki tej oceny przedstawić przejrzysto w formie tabeli (kopia w załączeniu). Ocena koncepcji zagospodarowania terenu została przygotowana w oparciu o zestawienie liczbowe oraz ocenę walorów funkcjonalnych i estetycznych zabudowy, a także jej umiejętnego wkomponowania w istniejący historyczny zespół architektoniczno-urbanistyczny. Biorąc pod uwagę powyższe kryteria, Komisja najwyżej oceniła ofertę spółki AMBIT, której proponowana zabudowa, przy zachowaniu indywidualnego i współczesnego charakteru architektury, najlepiej spośród wszystkich zaproponowanych ofert wpisuje się kompozycyjnie w istniejące otoczenie. Inwestycja spółki AMBIT zakłada również największy wśród złożonych ofert procent powierzchni biologicznie czynnej oraz największą liczbę miejsc postojowych w garażach podziemnych. Proponowana zabudowa spełnia wymogi Uchwały nr XVII/247/2012 Rady Miejskiej Leszna z dnia 5 kwietnia 2012 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie centrum Leszna – część A. Oferta została przygotowana zgodnie z regulaminem przetargu.

Mając na uwadze konieczność uzasadnienia wyboru Komisji, niezbędne jest zapoznanie się z historią i charakterystyką omawianego terenu. Obszar zamknięty kwartałem ulic Przemysławą, Skarbową, Marcinkowskiego i Al. Z. Krasieńskiego położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Leszna, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 20.08.1985 r. pod nr rej 975/A. W miejscu tym do początku XX w. znajdowały się koszary wojskowe, wybudowane w 1883 r. Augusta Niessinga. Kompleks parterowych budynków z dachem dwuspadowym tworzył od południowej strony zwarty czworobok z wewnętrznym dziedzińcem zabudowanym obiektami pralni i ujeżdżalni koni. Wraz z wybudowaniem nowych koszar miejskich przy ul. Dąbrowskiego i Raclawickiej, przeznaczenie terenu uległo daleko idącym zmianom. W miejscu rozebranych koszar, przy ul. Skarbowej powstał reprezentacyjny budynek Banku Rzeszy (1904-1906), a nieco dalej także Dom Handlowy Goldschmidta, zwany później Szwalnią (1907). Jest to zabudowa monumentalna, dwupiętrowa z poddaszem użytkowym, krytym dachami wielospadowymi. Budynek Banku charakteryzuje się bogactwem neobarokowego detalu architektonicznego wykonanego w piaskowcu, natomiast styl Dom Handlowy jest o wiele bardziej stonowany i zdradza już wpływy nadchodzącego modernizmu. Jednocześnie po sąsiedniej stronie działki, wzdłuż ulic Przemysławej, Marcinkowskiego i Al. Krasieńskiego, Urzędnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa wybudowała łącznie siedem, dwu lub trzypiętrowych kamienic dla 60 rodzin. Budynki te wyróżnia ukształtowanie elewacji przy pomocy cegły licowej oraz tynkowanych dekoracji w duchu secesyjnym. Kamienice posiadają zróżnicowanie formy dachów. W niedalekiej odległości na północ, przy Al. Z. Krasieńskiego znajduje się dodatkowo także drugi, równie imponujący kompleks zabudowań dla urzędników, powstały ok. 1914 r. W sąsiedztwie przy ul. Przemysławej usytuowany jest natomiast duży budynek Młyna Przemysłowego z ceglaną elewacją w stylu historyzującej architektury przemysłowej, wzniesiony i rozbudowany na początku XX w. Wszystkie te wymienione budynki tworzą razem wybitne założenie stanowiące jedno z najważniejszych osiągnięć urbanistyczno-architektonicznych w Lesznie, w okresie poprzedzającym pierwszą wojnę światową.

Z uwagi na powyższe nowa zabudowa mająca powstać na opisywanym obszarze, powinna spełniać wysokie oczekiwania pod względem projektowanej architektury. Dlatego przy uwzględnieniu układów przestrzennych i parcelacyjnych oraz skali istniejącej zabudowy, tak jak wymaga tego charakter i wartość istniejącego zespołu historycznego, przy zastosowaniu współczesnego stylu i tendencji projektowych, przyczynić się do jego harmonijnego wzbogacenia. Do takiego działania zobowiązuje nas

doktryna konserwatorska wynikająca z treści Międzynarodowej Karty Ochrony Miast Historycznych oraz przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także dalekosiężne plany związane z rewitalizacją terenu i aspiracjami Miasta Leszna, określone w Strategii Rozwoju Miasta oraz Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Leszna.

Mając do dyspozycji przyjęty regulamin przetargu oraz powyższe zasady, członkowie Komisji oddali indywidualne głosy. Po podliczeniu punktacji wybrano ofertę spółki AMBIT. Z powodu braku konkretnych danych Komisja oceniała tylko te elementy wszystkich koncepcji, które zostały przedstawione przez uczestników w dniu zamknięcia przetargu.

Szanowna Pani, w procedurach wyboru ofert nie zawsze są przyjmowane oferty najlepsze pod względem finansowym. Wielokrotnie z uwagi na swoją treść – zawartość, niespełnienie kryteriów zapisanych w SIWZ, niepełne i nieprawidłowe oferty są nisko oceniane lub odrzucane. W przypadku przedmiotowego przetargu kryteria były złożone i nie dotyczyły wyłącznie ceny w wysokości 60%, ale w stosunku 40 % dotyczyły jednak oceny koncepcji zagospodarowania terenu.

Z poważaniem

Przewodniczący Komisji Przetargowej

Maciej Urban

