

Treść odpowiedzi na interpelację radnego Wojciecha Zabłockiego w sprawie zakupu przez Spółkę Koleje Mazowieckie-KM Sp. z o.o. nieruchomości w Warszawie przy ul. Solec 57

w odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 11 stycznia br. w sprawie zakupu przez Spółkę „Koleje Mazowieckie - KM” sp. z o.o. (Spółka KM) nieruchomości w Warszawie przy ul. Solec 57 poniżej przedstawiam odpowiedzi na poruszone w wystąpieniu zagadnienia.

1. W jakich miejscach na terenie Warszawy obecnie znajdują się biura Spółki KM (nie dotyczy Sekcji)?

W związku z wykonywaną pracą biurową Spółka KM aktualnie użytkuje pomieszczenia w budynkach zlokalizowanych w Warszawie przy ul.: Lubelskiej 26, Lubelskiej 33, Mińskiej 63a, Brzeskiej 12.

W lokalizacji przy ul. Brzeskiej 12 mieszczą się siedziby: Sekcji Obsługi Podróżnych w tym obsługa administracyjna Sekcji oraz Sekcji Drużyn Konduktorskich w tym obsługa administracyjna Sekcji, a także gniazdo Drużyn Konduktorskich.

2. Jaka jest powierzchnia, kubatura oraz kto jest właścicielem obiektów, o których mowa w punkcie 1?

Tabela przedstawia informacje dotyczące: wielkości zajmowanych powierzchni z przeznaczeniem do wykonywania pracy biurowej oraz informacje dotyczące Wynajmującego.

Tabela nr 1.

Adres	Powierzchnia w m ²	Kubatura obiektów m ³	Wynajmujący	Informacje dodatkowe
Lubelska 26	1 751,03	Brak danych	PKP S.A.	-
Lubelska 33	844,56	Brak danych	PKP S.A.	-
Mińska 63a	625,00	Brak danych	Promexim – Invest sp. z o.o.	-
Brzeska 12 Budynek H	1 148,20	Brak danych	Województwo Mazowieckie - Mazowiecki Zarząd Nieruchomości	-
Brzeska 12 Budynek A	399,00	Brak danych	Województwo Mazowieckie - Mazowiecki Zarząd Nieruchomości	-

3. Jakie koszty związane z najmem obiektów, o których mowa w punkcie 1 poniesiono w każdym roku: od roku 2014 do roku 2020?

Tabela przedstawia informacje dotyczące kosztów najmu pomieszczeń/obiektów, w których wykonywana jest praca biurowa.

Tabela nr 2

Adres	Pow. w m ²	Koszty czynszu w zł netto od roku 2014 do 2020.						
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lubelska 26	1 751,03	467 834,16	467 834,16	467 834,16	521 523,12	531 953,52	540 525,72	570 802,80
Lubelska 33	844,56	37 275,00	37 275,00	120 997,59	139 136,28	160 693,44	194 117,40	237 857,52
Mińska 63a	625,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	352 500,00
Brzeska 12 Budynek H	1 148,20	387 969,84	387 969,84	387 969,84	395 729,23	402 060,91	450 741,12	461 108,16
Brzeska 12 Budynek A	399,00	151 497,48	151 497,48	151 497,48	154 527,43	156 999,87	156 999,92	160 606,92

4. Jakie koszty związane z naprawami i inwestycjami w obiekty, o których mowa w punkcie 1 poniesiono w każdym roku od roku 2014 do roku 2020?

Tabela przedstawia informacje dotyczące poniesionych przez Spółkę KM nakładów na obiekty, w których wykonywana jest praca biurowa.

Tabela nr 3

Adres	Poniesione nakłady w zł netto od roku 2014 do 2020.						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lubelska 26	-	-	-	-	-	-	570 802,80
Lubelska 33	78 106,92	-	47 500,00	-	66 900,00	156 800,00	92 602,39

Mińska 63a	-	-	-	-	-	-	-
Brzeska 12 Budynek H	-	-	-	-	-	142 852,04	-
Brzeska 12 Budynek A	-	-	-	-	-	-	69 488,00

5. Jakie koszty poniesiono w każdym roku od roku 2014 do roku 2020 w związku z remontem i utrzymaniem nieruchomości w Warszawie przy ul. Solec 57?

Tabela przedstawia informacje dotyczące poniesionych przez Spółkę KM kosztów w związku z utrzymaniem nieruchomości przy ul. Solec 57 w Warszawie.

Tabela nr 4

Rodzaj kosztu	Koszty utrzymania nieruchomości netto od roku 2014 do 2020.						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Energia ciepła	-	-	-	12 144,88	23 366,21	41 339,67	33 547,79
Energia elektryczna	7 055,95	14 306,44	-	11 375,88	11 057,49	8 355,97	5 615,73
Woda i ścieki	-	-	-	1 306,26	606,84	-	-
Ochrona obiektu	35 697,00	89 527,20	-	91 932,94	148 444,00	144 802,80	173 571,84
Podatek od nieruchomości	66 858,00	66 858,00	66 382,00	65 840,00	67 126,00	68 216,25	69 474,20

Tabela przedstawia informacje dotyczące poniesionych przez Spółkę KM wydatków na środki trwałe w związku z remontem nieruchomości przy ul. Solec 57 w Warszawie.

Tabela nr 5

Adres	Poniesione nakłady w zł netto od roku 2013 do 2020.						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Solec 57	140 800,81	2 799 003,45	6 861 032,01	31 384,45	800 544,08	223 412,79	172 207,90

6. Jakie uzyskano przychody w każdym roku od roku 2014 do roku 2020 z nieruchomości w Warszawie przy ul. Solec 57?

Tabela przedstawia informacje dotyczące uzyskanych przychodów ze sprzedaży powierzchni reklamowych.

Tabela nr 6

Adres	Przychody uzyskane ze sprzedaży powierzchni reklamowych w zł netto od roku 2014 do 2020.						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Solec 57	9 626,42	16 502,44	16 502,44	16 502,52	16 750,02	17 034,57	17 397,03

7. Kto był wcześniejszym właścicielem nieruchomości w Warszawie przy ul. Solec 57, kiedy i za jaką cenę wystawił nieruchomość do sprzedaży?

Spółka KM nieruchomość przy ul. Solec 57 w Warszawie nabyła w 2013 roku od Województwa Mazowieckiego. Przedmiotowa nieruchomość została wystawiona do sprzedaży w przetargu ustnym nieograniczonym za cenę wywoławczą wynoszącą 21 769 000,00 zł.

8. Za jaką kwotę Spółka KM kupiła nieruchomość w Warszawie przy ul. Solec 57?

Spółka KM nabyła nieruchomość za kwotę 21 986 690,00 zł.

9. Kiedy i za jaką kwotę Spółka wystawiła na sprzedaż nieruchomość w Warszawie przy ul. Solec 57?

Przedmiotowa nieruchomość została wystawiona do sprzedaży w ramach przetargu pisemnego nieograniczonego w dniu 12 listopada 2020 r. Cena wywoławcza w przeprowadzonym postępowaniu wynosiła 34 025 000,00 zł netto.

10. Kto, kiedy i na jaką wartość dokonał wyceny nieruchomości, o której mowa w punkcie 9 w związku z czynnościami, o których mowa w punkcie 9?

Rzeczoznawca firma BUMEX S.C. Lech Stosio z siedzibą przy ul. Leśnej 52, 08-110 Siedlce dokonała w dniu 30 października 2019 r. wyceny nieruchomości na kwotę 21 975 000,00 zł netto. Ta wycena została powiększona przez

Spółkę KM o koszty wynikające z poniesionych nakładów oraz administrowania budynkiem. Ostatecznie w dniu 13 lipca 2020 r. Spółka KM ustaliła cenę wywoławczą sprzedaży nieruchomości na kwotę 34 025 000,00 zł netto.

Ponadto uprzejmie informuję, że głównym powodem pozostawienia siedziby Spółki KM w dotychczasowej lokalizacji (przy ul. Lubelskiej 26 w Warszawie), jest niezakończony remont budynku przy ul. Solec 57 w Warszawie z uwagi na rozwiązanie umowy z generalnym wykonawcą prac.

Kompleksową umowę na realizację prac budowlanych w budynku przy ul. Solec 57 w Warszawie zawarto w dniu 2 września 2015 r. z firmą Ereka Budownictwo sp. z o.o. natomiast w dniu 23 lutego 2017 r. Spółka KM odstąpiła od zawartej umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy.