

Radny Rady Miejskiej w Prudniku

Pan Łukasz Karpowicz

W związku z zapytaniem dotyczącym przedstawienia informacji dot. aktualnej sytuacji związanej z dzierżawą nieruchomości byłego Schroniska Młodzieżowego w Wieszczenie informuję, co następuje:

Dzierżawa nieruchomości została przeprowadzona w drodze przetargu na podstawie Uchwały nr LXXXIII/1298/2023 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 września 2023 r. w sprawie wydzierżawienia nieruchomości. Na mocy tej uchwały Rada Miejska wyraziła zgodę na zawarcie umowy dzierżawy na okres dłuższy niż trzy lata.

W przetargu, który odbył się w dniu 29 listopada 2023 r., uczestniczyły dwie spółki. W wyniku postępowania przetargowego wyłonionym dzierżawcą została Spółka Prudentia Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Benedykta Hertza 6D, 04-603 Warszawa. Wylicytowana przez Spółkę kwota czynszu dzierżawnego wyniosła 6.800,00 zł netto miesięcznie.

W dniu 6 grudnia 2023 r. podpisano umowę dzierżawy ze Spółką Prudentia Sp. z o.o. na okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2028 r. oraz sporządzono protokół przekazania nieruchomości. Dodatkowo zawarto umowę użyczenia nieruchomości obowiązującą od 6 grudnia 2023 r. do 31 grudnia 2025 r. w celu przygotowania nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej. Czynsz dzierżawny ustalony w umowie wynosił 6 800,00 zł netto miesięcznie., powiększony o 23% podatek VAT. Kwota czynszu dzierżawnego została zwaloryzowana pismami z dnia 20.02.2024r. do kwoty 7.575,20 zł netto oraz 31.03.2025r. do kwoty 7.847,91 zł netto. Obecna kwota czynszu dzierżawnego wynosi 9.652,93 zł brutto.

Na wniosek Spółki Prudentia sp z o.o. Gmina Prudnik zleciła umową z dnia 26.06.2024r. Zakładowi Usług Komunalnych w Prudniku naprawę stolarki okiennej w budynku Wieszczyzna 3. W zakres napraw wchodziła wymiana jednego okna oraz uszczelnienie dwóch okien. Cena wykonania robót wynosiła 5.000,00 zł brutto.

We wrześniu 2024 r., po wystąpieniu powodzi na terenie Gminy Prudnik, Spółka zwróciła się z prośbą o obniżenie czynszu dzierżawnego o 100% za miesiące: wrzesień, październik, listopad i grudzień 2024 r. oraz o 60% za miesiące: styczeń, luty, marzec i kwiecień 2025 r. Uzasadnieniem wniosku było pogorszenie sytuacji finansowej spółki w związku z ograniczeniem ruchu turystycznego po wystąpieniu powodzi.

Radca Prawny w opinii określił, że nie ma możliwości obniżenia czynszu o 100% oraz nie jest możliwe obniżenie czynszu na przyszłość. Mając na uwadze zapisy uchwały nr VI/38/2024 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 27 czerwca 2024r. w sprawie określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania terminu spłaty lub rozkładania na raty płatności należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Prudnik lub jej jednostkom organizacyjnym, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną, wskazania organu uprawnionego do udzielania tych ulg oraz niedochodzeniu należności o charakterze cywilnoprawnym przypadających Gminie Prudnik lub jej jednostkom organizacyjnym, możliwe byłoby umorzenie wymagalnych, a nie uiszczonych należności z tytułu czynszu dzierżawnego Spółce, na wniosek w uzasadnionych przypadkach. Wniosek o udzielenie ulgi winien zawierać informację dotyczące wystąpienia ważnego interesu dłużnika lub interesu publicznego, opis aktualnej sytuacji finansowej oraz wszelkie inne okoliczności uzasadniające składany wniosek. Dodatkowo wskazano Spółce możliwość uzyskania ulgi stanowiącej pomoc de minimis po złożeniu stosownego wniosku oraz możliwość zwolnienia z podatku od nieruchomości dotkniętych skutkami powodzi.

Ze względu na brak wykazania przez Spółkę przesłanek określonych w uchwale, Burmistrz Prudnika podjął decyzję o odmowie obniżenia czynszu.

Pomimo kolejnych korespondencji przypominającej o zaległościach Spółka nadal nie regulowała należności. W styczniu 2025 r. wystąpiła natomiast z wnioskami o usunięcie z terenu nieruchomości wieży widokowej oraz wykonanie napraw budynku. W związku, że Gmina Prudnik nie była zobowiązana do wykonania tych prac oraz ze względu na trudną sytuację finansową Gminy podjęto decyzję o odmowie realizacji żądań wskazanych w piśmie.

W dniu 26 marca 2025 r. wysłano pismo, w którym – na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego – wyznaczono trzymiesięczny termin na uregulowanie zaległego czynszu, informując jednocześnie o możliwości wypowiedzenia umowy w przypadku braku zapłaty. Z uwagi na dalszy brak wpłat, w dniu 3 lipca 2025 r. umowa dzierżawy została wypowiedziana

ze skutkiem natychmiastowym. Dzierżawcę zobowiązano do przekazania nieruchomości Gminie w terminie 14 dni.

Ponieważ Spółka nie zareagowała na wezwanie, 17 lipca 2025 r. wysłano wiadomość e-mail, w której wyznaczono termin odbioru nieruchomości na dzień 22 lipca 2025 r.

W wyznaczonym dniu pracownicy Wydziału Mienia Gminy i Gospodarki Przestrzennej podjęli próbę przejęcia obiektu. Przejęcie nie było jednak możliwe z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą (obecność gości hotelowych) oraz nieobecność Prezesa Zarządu Spółki Prudentia. Obecny na miejscu kierownik obiektu nie został poinformowany przez przełożonych o planowanym terminie przekazania nieruchomości. Pracownicy nie byli świadomi sytuacji prawnej obiektu.

Od dnia wygaśnięcia umowy dzierżawy Gmina nalicza opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości miesięcznego czynszu dzierżawnego.

W związku z zaistniałą sytuacją Radca Prawny Gminy złożył do Sądu Rejonowego w Prudniku trzy pozwy o zapłatę. Na chwilę obecną Sąd wydał dwa nakazy zapłaty, które – z uwagi na wniesione przez Spółkę odwołania – nie są prawomocne. Ponadto do Sądu Rejonowego w Prudniku złożono pozew o wydanie budynku.

Na dzień 14.10.2025r. zaległość Spółki Prudentia z tytułu czynszu dzierżawnego od lipca 2024r. wraz z odsetkami i karami wynosi 135.482,93 zł. Zaległość odnośnie podatku od nieruchomości objęta jest tajemnicą skarbową.

Stan spraw w Sądach wygląda następująco :

- należności za okresy do końca czerwca 2025 r. są w sądzie.
- należności za okres od sierpnia 2024 r. do października 2024 r. oraz od listopada 2024 r. do lutego 2025 r. są po wyrokach Sądu Rejonowego w Prudniku. Wyroki według naszych informacji nie są jeszcze prawomocne. Mamy na razie tylko informację, że w pierwszej sprawie została wniesiona apelacja przez pełnomocnika dzierżawcy – ale nie doręczono jeszcze tej apelacji. Co do drugiej sprawy – jeszcze takiej informacji nie ma, ale należy się spodziewać, że będzie tak samo. Wówczas trzeba będzie poczekać przynajmniej kilka miesięcy na rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Opolu. Dopiero wtedy będzie można wszcząć egzekucję przeciwko dzierżawcy.

Za okres od marca 2025 r. do czerwca 2025 r. – na razie jest wydany nakaz zapłaty, który dzierżawca może zaskarżyć sprzeciwem, wtedy sprawa jest rozpoznawana na zwykłych

zasadach i będzie wydany wyrok przez Sąd Rejonowy – tak samo, jak działo się z wcześniejszymi sprawami.

W sądzie jest też złożony pozew o wydanie nieruchomości – po wypowiedzeniu w trybie natychmiastowym umowy dzierżawy w lipcu 2025 r. Sprawa jest na razie na etapie wstępnym. Dzierżawca nie uznaje zasadności wypowiedzenia umowy, więc jest niemal pewne, że również w postępowaniu sądowym dzierżawca podejmie obronę. Gmina przed prawomocnym wyrokiem nie może siłowo wejść na teren zajmowany przez dotychczasowego dzierżawcę i przejąć posiadanie wbrew dotychczasowemu dzierżawcy.

Nie jest też wykluczone, że Sąd Rejonowy w sprawie o wydanie nieruchomości będzie chciał poczekać na prawomocne zakończenie przynajmniej jednej ze spraw – bo będzie to stanowić dla Sądu podstawę ostatecznego uznania, czy wypowiedzenie w trybie natychmiastowym było zasadne. Dzierżawca kwestionuje istnienie zaległości, które stały się potem podstawą wypowiedzenia umowy.

Prawomocne zakończenie którejkolwiek sprawy o zapłatę i oddalenie apelacji co do zaległości czynszowych spowoduje w praktyce brak dalszych argumentów po stronie dzierżawcy.

Koszty utrzymania obiektu, w tym opłaty za media, nie są znane Gminie Prudnik, ponieważ wynikają z odrębnych umów zawartych pomiędzy Spółką Prudentia a dostawcami mediów.

W załączeniu kserokopia umowy dzierżawy wraz z aneksem.


Zastępca Burmistrza
dr Wiesław Kopterski