

Kopalnia Wieczorek
Co dalej z szybem Wilson

Niemal rok temu miasto Katowice przejęło od Spółki Restrukturyzacji Kopalń SA obiekty szybu Poniatowski, przewidując utworzenie tam obiektów włączanych do miejskiej „strefy kultury” (<http://srk.com.pl/2018/08/08/obiekty-szybu-poniatowski-przejeje-przez-katowice/>)

Nie zakończyło to jednak tematu obiektów kopalnianych. Przez cały czas trwają dyskusje nad znalezieniem pomysłu na znacznie większą część dawnej kopalni wbudowanej w strukturę miejską Nikiszowca, czyli budynków szybu Pułaski oraz części zabudowy dawnego szybu Wilson.

- Zainteresowanie częścią niezabudowaną przy ul. Oswobodzenia wykazała gmina, w związku z potrzebami programu Mieszkanie Plus – przekazuje Marek Matuszak dyrektor Administracji Zasobów Mieszkaniowych SRK SA.

Bardziej skomplikowana okazuje się sytuacja części zabudowanej – łaźni, cechowni, budynku maszyny wyciągowej.

Na początku była umowa

W kwietniu 1998 kopalnia Wieczorek wdzierżawiała firmie Pro Inwest sp. z o.o. obiekty szybu, który zakończył pracę w roku 1996. Opłaty za dzierżawę skalkulowano nisko, ponieważ zmiana przeznaczenia obiektu, pozwalająca zarabiać na nim, wymagała nakładów. Zakładano, że w obiekcie będzie prowadzona działalność kulturalna, w tym organizacja imprez masowych, w tym m.in. barbórkowych dla branży węglowej.

W umowie znalazł się zapis, iż ponoszone przez dzierżawcę nakłady niezbędne dla utrzymania obiektu - uzgodnione z kopalnią i zatwierdzone przez nią - będą rozliczane przez czasowe obniżanie, lub zawieszanie czynszu.

Hasłem przewodnim i załączkiem przyszłych sporów okazała się konieczność informowania i uzyskiwania zgody właściciela (czyli kopalni) dotyczącej zakresu przewidywanych prac. W latach 1998-2011 spółka Pro-Inwest przedłożyła wyceny swoich nakładów (kosztorysy), z czego kopalnia (działająca w ramach KHW SA) uznała i rozliczyła mnie więcej połowę. Porozumienie stron w tej sprawie zostało podsumowane w podpisanym w 2011 roku jednolitym, tekście umowy.

Pieniądze, pieniądze, pieniądze

W tej samej umowie strony ustaliły, że czynsz będzie rósł stopniowo. Powodem podwyżki było podnajmowanie pomieszczeń przez dzierżawcę. Po rozmowach i zmniejszeniu obszaru

dzierżawionego o część niezabudowaną)zostawiając jednak spółce możliwość wykorzystywania jej) ustalono kompromis.

Urealnianie czynszu doprowadziło jednak do pogorszenia stosunków między właścicielem obiektów (KHW SA), a dzierżawcą. W okresie rozmów dotyczących podwyżki, przez lokalne media przetoczyła się fala oburzenia na spółkę, która "niszczy kulturę", psując dzierżawcy jego sympatyczny program biznesowy, czyli organizowanie imprez masowych. Temat innej działalności zarobkowej spółki, czyli podnajmowania pomieszczeń biurowych, pomijano. Do pogorszenia sytuacji przyczynił się też fakt, że ze względu na swoją sytuację KHW w kolejnych latach ograniczył imprezy, czyli dni w które wynajmował sale główne, zmniejszając ich ilość z kilkunastu – do jednej.

Kolejne roszczenia

Za okres od 2011 roku do 2018 spółka Pro Inwest wystąpiła z kolejnym roszczeniem dotyczącym prac przeprowadzonych na jej zlecenie. W oparciu o zapis umowy dotyczący zwrotu kosztów dotyczących tylko do prac niezbędnych dla utrzymania substancji oraz w związku z niezgodnieniem większości robót z właścicielem Katowicki Holding Węglowy uznał i rozliczył z tego tylko niewielką część - za naprawę kanalizacji.

- O ile pamiętam w tych trzech milionach były też wydatki odrzucone już poprzednio - wspomina jedna z osób zajmujących się tematem z ramienia KHW.

W jakim stanie przejęto

Dzierżawca przedstawia obecnie stan przejętych w roku 1998 obiektów *„nieruchomość ...w bardzo złym stanie technicznym i budowlanym, przeznaczona do wyburzenia, jej stan jest katastrofalny...”*.

Pytani o to dawni pracownicy kopalni mówią, że najdelikatniej mówiąc opinia jest przesadzona. Budynek rzeczywiście nie był odświeżany, ale jego stan techniczny nie budził zastrzeżeń. Ponadto do końca 1997 w części głównej znajdowały się wciąż biura sztygarskie, na terenie dawnego szybu prowadzono roboty, w tym likwidację maszyny wyciągowej.

W rozmowach powraca temat pomijania wyprzedzającego określania zakresu wykonywanych prac, uzyskiwania zgód i zatwierdzania kosztorysów. Z dokumentów nie wynika by właściciel obiektu (kopalnia, albo KHW) dawał dzierżawcy wolną rękę do działania i obiecywał, że wszystko co zostanie wydane, będzie mu zwrócone.

Przetargi i co dalej

Próby sprzedaży obiektu nie powiodły się. Nie doszedł od skutku przetarg na sprzedaż obiektu w roku 1999. Następny, z roku 2006, został unieważniony przez Radę Nadzorczą KHW.

Kolejne dwa przetargi (2014/2015) organizowano na wniosek dzierżawcy. Pierwszy dotyczył całości, drugi tylko części zabudowanej. Jednak zainteresowanemu nie odpowiadała cena. Po raz ostatni Holding podjął próbę sprzedaży w samej końcówce swego istnienia. Pro Inwest nie przystąpił do przetargu. Natomiast gdy znany stał się jego wynik, w lutym 2019 wystąpił z roszczeniem przewyższającym oszacowaną przez biegłego w październiku 2018 wartość obiektu i ustaloną w wyniku przetargu cenę sprzedaży.

Wraz z majątkiem i sprawami dawnego KHW SA kończenie transakcji trafiło do Spółki Restrukturyzacji Kopalń. Ta zaczęła od analizy prawnej.

Jeden z wariantów ewentualnego rozwoju sytuacji, opisany przez prawników, przyjmuje że ponieważ w umowie z dzierżawcą znajduje się prawo pierwokupu, ten w skrajnej sytuacji mógłby przejąć obiekt, nie płacąc zań i domagając się jeszcze, by dopłacono mu "brakującą" kwotę nakładów. Wprawdzie szanse na wygraną w sądzie miałyby raczej żadne, ale po kilku latach mogłoby się okazać, że obiekt został zastawiony, sprzedany i praktycznie nie ma możliwości odzyskania pieniędzy.

Nie zakładamy złej woli

- Nie zakładamy złej woli żadnej ze stron, jednak musimy zabezpieczyć interes Skarbu Państwa na skrajnie nawet niekorzystny rozwój sytuacji – podaje Adam Maślanka, kierownik Działu Sprzedaży Majątku w SRK.

Dlatego zapoznawszy się z sytuacją, po uzyskaniu dodatkowych wyjaśnień i zgód korporacyjnych, zarząd SRK postanowił unieważnić przetarg i wypowiedzieć umowę najmu. Podtrzymał też stanowisko KHW dotyczące pełnego rozliczenia nakładów związanych z nieruchomością i odrzucenia nowych roszczeń spółki Pro Inwest.

- Liczymy się z dochodzeniem do rozstrzygnięć na drodze sądowej - ocenia Adam Maślanka, kierownik działu sprzedaży majątku w SRK SA - Nie wolno nam jednak już na wstępie ustawiać się na pozycji potencjalnie zagrażającej poniesieniem kilkumilionowej straty.

6 czerwca 2019 w SRK przeprowadzono rozmowy. Dzierżawca proponował by wycofano wypowiedzenie, albo przedłużono jego termin do dwóch lat. SRK, już jako właściciel, prosiła o dostarczenie dokumentów wskazujących, iż to co dzierżawca robił było uzgadniane z KHW (bądź kopalnią). Obiecała także iż taki wykaz prac zweryfikują jej biegli pod kątem ich rzeczywistej niezbędności dla utrzymania obiektu.

A imprezy?

- Nie wiem czy ten kto kupi obiekt będzie organizował w nim imprezy masowe, czy wejdzie z inną, własną koncepcją. Na razie sytuacja wymaga wyjaśnienia mocno spornych roszczeń

dotychczasowego dzierżawcy – podsumowuje sytuację Adam Maślanka, - Zwłaszcza że te roszczenia dotarły do nas dopiero w lutym 2019.

Z jednej strony mamy więc kwestię aktywności pobudzającej, przyciągającej ludzi do dzielnicy. Z drugiej jednak proste pytanie: kto i jak ma za to płacić. Samorząd, Skarb Państwa, w imieniu którego gospodaruje powierzonym jej majątkiem SRK? I dlatego nie ma pewności czy tegoroczny, XII Art Naif Festiwal nie okaże się ostatnią taką imprezą, prowadzoną w tym właśnie obiekcie.