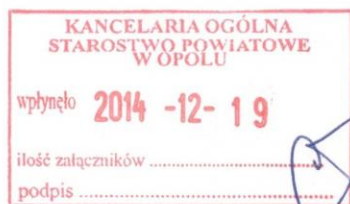


Turawa, 15.12.2014 r.

**Towarzystwo Miłośników  
Ziemi Turawskiej**



**Szanowny Pan  
Henryk Lakwa  
Starosta Opolski  
ul. 1 Maja 29  
45-068 Opole**

Dotyczy: sprzedaży Pałacu w Turawie.

W imieniu Towarzystwa Miłośników Ziemi Opolski Wojewódzkiej w Turawie (dalej TMZT) dziękuję za odpowiedź na nasze pismo z dn. 21.08.2014 r. dotyczące sprzedaży i oceny stanu technicznego Pałacu w Turawie.

Niestety, czytając odpowiedź pana Starosty (nr GN-2501.92.2014.DK dnia 02.09.2014r.) odnoszę wrażenie że Starostwo Powiatowe w Opolu chce się odciąć od jakiegokolwiek odpowiedzialności za dalsze losy Pałacu w Turawie i jednocześnie całą odpowiedzialnością w tym zakresie obarczyć wyłącznie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na wstępie chciałbym przedstawić stan faktyczny związany z obecnym stanem Pałacu w Turawie. Umowa sprzedaży została podpisana w grudniu 2012r. (vide pismo nr GN-2501.92.2014.DK dnia 02.09.2014r.). W dniu 01.02.2014r. spłonęła część dachu i poddasza. Kilka tygodni po pożarze zostało wykonane prowizoryczne zabezpieczenie spalonej części dachu. Poza tym nabywca Pałacu w Turawie, od chwili jego nabycia do dnia dzisiejszego, nie przeprowadził żadnych prac zabezpieczających, remontowych bądź modernizacyjnych. Brak właściwego zabezpieczenia dachu, nieogrzewanie oraz brak wentylacji pomieszczeń wewnętrznych, a w konsekwencji duże i stałe zawilgocenie ścian, podłóg oraz stropów powodują szybkie i nieodwracalne pogorszenie się stanu technicznego budynku pałacu.

Pojawiające się okresowo doniesienia prasowe o poszukiwaniu dofinansowania unijnego w celu sfinansowania odnowienia Pałacu w Turawie należy uznać za mało realne do zrealizowania. W perspektywie finansowej 2007-2013 środki finansowe zostały już wyczerpane. W przypadku nowej perspektywy finansowej, obejmującej lata 2014-2020, trwają dopiero uzgodnienia pomiędzy Komisją Europejską a stroną polską celów na jakie mogą być wydatkowane środki unijne. Brak jest także notyfikowanych programów pomocy publicznej, a taką niewątpliwie byłoby ewentualne uzyskane dofinansowanie unijne. A co najważniejsze, wg dostępnej przez TMZT wiedzy, właściciel Pałacu w Turawie nie dysponuje własnymi środkami finansowymi, a jego zła sytuacja finansowa uniemożliwia otrzymanie

jakiegokolwiek dofinansowania preferencyjnego bądź skorzystanie z komercyjnych kredytów bankowych, o czym w dalszej części pisma.

Brak podjętych jakiegokolwiek działań przez nabywcę Pałacu w Turawie rodzi się szereg wątpliwości dotyczących prawidłowości i rzetelności przeprowadzenia procesu jego wyboru.

Nabywcą Pałacu w Turawie została spółka TFS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Lazurowej 6c (obecnie siedziba spółki mieści się przy ul. Sęczkowskiej 31 w Warszawie).

Z posiadanych przez TMZT informacji wynika, że TFS Sp. z o.o. została zarejestrowana 26.11.2009r. W aktach sądu rejestrowego znajduje się sprawozdanie finansowe tej spółki za rok obrotowy 2011, z analizy którego wynika, że:

- za rok 2011 spółka wykazała stratę netto w wysokości 880.066,62 zł,
- na 31.12.2011r. spółka wykazywała nierozliczone straty z lat poprzednich w wysokości 276.890,47 zł,
- na 31.12.2011r. spółka wykazywała ujemne kapitały własne w wysokości 886.957,09 zł.

Takie wyniki finansowe powinny stanowić podstawę ogłoszenia upadłości TFS Sp. z o.o. w 2012r., chyba że zaistniały okoliczności o których TZMT nic nie wiadomo. Należy podkreślić, że transakcja handlowa z podmiotem o tak złym standingu finansowym z góry obarczona jest ogromnym ryzykiem niewypłacalności, a ewentualnie poczynione zobowiązania np. inwestycyjne czynią je obietnicami bez pokrycia. Ponadto tak zły standing finansowy wyklucza możliwość pozyskania jakiegokolwiek dofinansowania bezzwrotnego lub zwrotnego. Zaniepokojenie budzi również fakt zaprzestania publikacji przez TSF Sp. z o.o. w sądzie rejestrowym sprawozdań finansowych po 2011r.. Budzi to obawy, że TSF Sp. z o.o. może w chwili obecnej nie prowadzić już żadnej działalności, a w skrajnym przypadku być postawiona w stan likwidacji.

Zaniepokojenie rodzą również powiązania kapitałowe TSF Sp. z o.o. w Warszawie. Wg posiadanej przez TMZT wiedzy, obecnie jedynym właścicielem TSF Sp. z o.o. jest inna spółka, a mianowicie Aetius Sp. z o.o. w Warszawie. Suma bilansowa Aetius Sp. z o.o. na 31.12.2011r. wynosiła zaledwie 18.591 zł, kapitały własne 5.681 zł, a zysk netto: 681 zł! Dalej: jedynym właścicielem Aetius Sp. z o.o. jest kolejna spółka: Alpha Adviser Sp. z o.o. w Warszawie. Jej wyniki finansowe (TMZT dysponuje jedynie danymi na 31.12.2010r.) są równie złe jak poprzednich: suma bilansowa: 88.220 zł, kapitały własne: 30.916 zł, strata netto: 43.694 zł.

Mając powyższe na uwadze TMZT pragnie poznać, na jakiej podstawie dokonano wyboru TSF Sp. z o.o. w Warszawie jako nabywcy Pałacu w Turawie. Jak już wcześniej wspomniano sytuacja finansowa tej spółki w 2012r. kwalifikowała ją bardziej do ogłoszenia upadłości niż do przeprowadzania transakcji na milionowe kwoty. Pozostałe podmioty gospodarcze z grupy kapitałowej TFS Sp. z o.o. to spółki o sumie bilansowej kilku lub kilkunastu tysięcy złotych polskich, tj. wielkościach kompletnie nieadekwatnych do skali transakcji zakupu Pałacu w Turawie.



Standardem w umowach handlowych, nie tylko sprzedaży nieruchomości, jest wprowadzenie kar umownych i odszkodowań z tytułu niewykonania zapisów umownych. Mamy nadzieję, że takowe zapisy zostały również wprowadzone do umowy sprzedaży Pałacu w Turawie w celu zabezpieczenia wykonania warunków sprzedaży określonych w przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a Starostwo Powiatowe, jako strona umowy (niezależnie od ustawowych uprawnień Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków), wyegzekwuje je z całą stanowczością.

Mając powyższe na uwadze TMZT zwraca się do Starostwa Powiatowego w Opolu o:

1. Przekazanie dokumentacji z procesu wyboru nabywcy Pałacu w Turawie, z którego wynikać będzie, że w sposób prawidłowy i rzetelny dokonana została ocena wiarygodności finansowej TSF Sp. z o.o. w Warszawie.
2. Przekazanie umowy sprzedaży Pałacu w Turawie w celu oceny z jednej strony warunków sprzedaży określonych przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a z drugiej strony sposobu zabezpieczenia wykonania przez TSF Sp. z o.o. tych zobowiązań umownych do czego zobowiązane było Starostwo Powiatowe, jako strona umowy.
3. Potwierdzenie, że cena zapłaty za Pałac w Turawie została przez TSF Sp. z o.o. zapłacona w terminach ustalonych w umowie sprzedaży.
4. Wskazanie działań, które Starostwo Powiatowe jako strona umowy sprzedaży, podejmie w stosunku do TSF Sp. z o.o., niezależnie od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu zapobieżenia dalszemu bezpowrotnemu niszczeniu Pałacu w Turawie.

Z wyrazami należnego szacunku  
Przewodniczący Towarzystwa  
Miłośników Ziemi Turawskiej  
Przewodniczący TMZT  
Jerzy Farys

Do wiadomości:

1. Pani Iwona Solisz, Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Piastowska 14,  
45-082 Opole.
2. Pan Krzysztof Zyzik, Redaktor Naczelny Nowej Trybuny Opolskiej, ul. Powstańców  
Śl. 9, 45-086 Opole