

#### Pytanie 4.

**Pani Burmistrz, o ile pamiętam, w tym roku mija termin w którym inwestor "hotelu "na Dzikowcu zobowiązał się (na podstawie umowie sprzedaży obiektu),na "stan surowy zamknięty". Moje pytanie jako w 50% mieszkańca Boguszowa :jak zamierza Pani wyegzekwować prawa miasta w tej sprawie?**

#### **Odpowiedź:**

**Nieruchomość z ruiną hotelu pod Dzikowcem - Jesteśmy gotowi przejąć ten teren**  
Brak realizacji inwestycji hotelu pod Dzikowcem jest dla mnie tak samo bulwersujący, jak dla wielu mieszkańców Boguszowa-Gorc. Na przełomie 2019 i 2020 roku ówczesny wiceburmistrz naszego miasta Sebastian Drapała, zachwycał się w mediach wizją roztaczaną przez osoby, którym sprzedał za 152.900,00 zł teren o powierzchni 1,2 ha z rozpoczętą jeszcze w latach osiemdziesiątych XX wieku budową hotelu. Twierdzili oni, że chcą zainwestować 30 mln zł, zbudować hotel z basenem i SPA. Warto dodać, że w momencie sprzedaży tej nieruchomości podobną wartość miały kawalerki w Boguszowie-Gorcach i Wałbrzychu o powierzchni 30-40 m2. Do dziś pod Dzikowcem nic nie zostało zbudowane. Nie zniknęły też ruiny nigdy nieskończonej budowli choć ich rozbiórka została odliczona od ceny sprzedaży. W sierpniu 2024 roku – zgodnie z umową sprzedaży - mija termin postawienia w tym miejscu obiektu w stanie surowym zamkniętym. Jeśli nabywcy nieruchomości tego nie zrobią, Gmina Boguszków-Gorce może ją odkupić za cenę sprzedaży z lipca 2019 roku. Jesteśmy gotowi na takie rozwiązanie.

#### **ZASKAKUJĄCA WYCENA, CENA I PRZETARG**

W kwietniu 2019 roku – w ramach przygotowań do przetargu - wałbrzyski rzeczoznawca majątkowy przygotował operat szacunkowy dla nieruchomości pod Dzikowcem. Wycenił ją na trochę ponad pół miliona, ale jednocześnie stwierdził, że istniejąca na tym terenie rozpoczęta ponad trzydzieści lat wcześniej budowa, nie nadaje się do modernizacji, tylko do rozbiórki. Jej koszty odjął od wartości nieruchomości, którą wycenił ostatecznie na 111.000,00 zł Ciekawe jest jednak to, że cztery lata wcześniej inny rzeczoznawca tę samą nieruchomość wycenił na 1,5 mln zł. A osiem lat wcześniej ten sam rzeczoznawca, który określił wartość działki na 111.000,00 zł w 2019 roku, wydał w 2010 roku opinię o jej wartości, którą określił na 1.624.000,00 zł. Zadziwiający jest ten nagły spadek wartości, skoro generalnie w całym kraju ceny gruntów pod zabudowę systematycznie rosły i z wartości 100,19 pkt w maju 2010 roku wzrosły do 134,17 pkt w maju 2019 roku czyli o 34% (<https://urban.one/blog/indeks-urban-one-ceny-nieruchomosci-grudzien-2019/> ). Tymczasem w przypadku nieruchomości pod Dzikowcem w tym samym okresie według jednego i tego samego rzeczoznawcy jej wartość spadła o około 93%. Wiceburmistrz Sebastian Drapała wystawił nieruchomość na przetarg za cenę wywoławczą 151.300,00 zł. Kolejny zaskakujący fakt to to, że w przetargu, który odbył się w lipcu 2019 roku, wziął udział tylko jeden oferent, przedsiębiorca z Dzieńmorowic. Nawet nie jako firma, ale osoba prywatna zaproponował on cenę 152.900,00 zł i za taką nieruchomość została sprzedana. W zasadzie trzeba jednak od tej kwoty odjąć jeszcze około 50 tys. zł, bowiem w ramach przetargu ówczesne władze Boguszowa-Gorc sprzedały przy okazji usytuowane na sprzedawanej działce szambo, z którego korzystał budynek informacji turystycznej należący do OSR Dzikowiec. To spowodowało konieczność budowy nowego szamba za ok. 40 tys zł. Na prośbę nabywcy została też uruchomiona procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sprzedanej nieruchomości, która kosztowała ok. 10 tys zł.. Można powiedzieć, że wiceburmistrz

Sebastian Drapała sprzedał 1,2 ha powierzchni w bardzo atrakcyjnej lokalizacji pod Dzikowcem ze 102.900,00 zł czyli za 8,50 zł za metr kwadratowy.

## **SPÓŁKA BIG ONE**

Po zakupie nieruchomości, przedsiębiorca z Dziećmorowic założył spółkę Big One wraz z innym przedsiębiorcą z Dziećmorowic, a jednocześnie radnym Rady Powiatu Wałbrzyskiego Piotrem Polem. Do września 2019 roku Piotr Pol był członkiem zarządu Starostwa Powiatowego, gdzie blisko współpracował z wicestarostką Iwoną Frankowską i starostą Krzysztofem Kwiatkowskim. Musiał jednak zrezygnować z funkcji w zarządzie Starostwa, kiedy wojewoda zorientował się, że wbrew przepisom prawa pełni on tę funkcję a jednocześnie prowadzi działalność gospodarczą. Polskie prawo tego zabrania. W Krajowym Rejestrze Sądowym podstawową działalnością spółki Big One są „hotele i podobne obiekty zakwaterowania”. A zatem jest to spółka celowa związana wyłącznie z tym przedsięwzięciem. Potwierdza to fakt, że w grudniu 2019 roku osoba, która wygrała przetarg, sprzedaje spółce nieruchomość pod Dzikowcem, a chwilę później podpisana zostaje umowa przeniesienia praw własności nieruchomości na spółkę Big One.

## **Pięć lat bezczynności**

Od lipca 2019 roku do stycznia 2024 roku spółka Big One ani nie wykonała żadnych prac związanych z budową nowego hotelu, ani nie wyburzyła straszących turystów ruin niedokończonej w latach osiemdziesiątych XX wieku inwestycji. Powstały jedynie drewniane budy, nietrwale związane z gruntem, w których sezonowo prowadzona jest działalność gastronomiczna. W ostatnim czasie na terenie nieruchomości pojawiły się zwały ziemi, prawdopodobnie usuniętej podczas budowy pobliskiego przystanku kolejowego „Boguszów-Gorce Dzikowiec”. Zamiast ośrodka turystyczno-hotelowego spółka Big One wykorzystuje to miejsce jako skład ziemi, czy parking podczas imprez organizowanych przez OSiR Boguszów-Gorce. Co więcej, zdarza się, że takie sąsiedztwo odstrasza klientów, którzy na terenie OSR Dzikowiec zamierzali zorganizować jakieś imprezy firmowe. Nie chcą tego robić, mając w tle takie szkaradne widoki. 2 stycznia 2024 roku do współwłaścicieli nieruchomości pod Dzikowcem wysłałam pismo. Powołując się na § 6 umowy sprzedaży z 8 sierpnia 2019 roku przypominałam, że nabywcy działki są zobowiązani do jej zagospodarowania w terminie 5 lat, co oznacza wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym. Termin ten biegnie od dnia podpisania umowy i obowiązuje następców prawnych nabywcy. Niezależnie zatem od tego, kto jest obecnie właścicielem nieruchomości ma czas do 8 sierpnia 2024 roku, aby postawić nowy budynek hotelu w stanie surowym zamkniętym. Fakt, że nieruchomość została sprzedana za kwotę pomniejszoną o koszty wyburzenia obecnego obiektu, który zdaniem rzeczoznawcy nie nadaje się do modernizacji, oznacza, że ma to być zupełnie nowy budynek. W razie niedotrzymania tego terminu Gmina Boguszów-Gorce ma prawo odkupu nieruchomości za cenę uzyskaną w przetargu (w 2019 roku). Wezwałam właścicieli do przestrzegania zapisów umowy, ale do dziś nie otrzymałam żadnej odpowiedzi. Na terenie nieruchomości pod Dzikowcem nie widać żadnej aktywności, która wskazywałaby na jakiegokolwiek roboty budowlane.

## **Czy współwłaściciele liczą na cud?**

Z mojej strony obecni właściciele nieruchomości pod Dzikowcem nie mogą liczyć na wydłużenie terminu budowy obiektu. Pięć lat to wystarczający czas, aby podjąć jakiegokolwiek działania w ramach tej inwestycji. Jestem natomiast gotowa przejść w imieniu Gminy Boguszów-Gorce tę nieruchomość. Mamy konkretne pomysły, jak ten teren zagospodarować. Tym bardziej, że jeszcze w tym roku na Dzikowcu będziemy poszerzać parking dla gości, wykonamy drogowy łącznik przez las, a Rada Miejska podjęła ostatnio uchwałę o stworzeniu przystanku autobusowego pod Dzikowcem. Jeśli wszystko pójdzie dobrze, jeszcze w sezonie letnim będzie można dojechać do Dzikowca autobusem z największych dzielnic Wałbrzycha. Jeśli w sierpniu tego roku ponownie Gmina Boguszów-Gorce stanie się właścicielem tej nieruchomości, bardzo szybko zostanie ona istotnym elementem wypoczynku i rekreacji pod Dzikowcem.