

Uchwała
Rady Chorągwi Stołecznej ZHP
nr 5/III/2015 z dnia 26 czerwca 2015 r.

w przedmiocie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Żurawskiego 6 na Cyplu Czerniakowskim w Warszawie oraz inwestycji środków pozyskanych ze sprzedaży.

Rada Chorągwi Stołecznej ZHP, w nawiązaniu do pisma Komendy Chorągwi Stołecznej ZHP z dnia 16 czerwca 2015 r. l.dz. 121/2015/W, po szczegółowym zapoznaniu się z dokumentacją przedstawioną przez Komendę:

- znając znaczenie nieruchomości, położonej przy ul. Żurawskiego 6 na Cyplu Czerniakowskim w Warszawie, dla środowisk harcerskich działających w Chorągwi Stołecznej ZHP oraz rozumiejąc przywiązanie wielu członków Chorągwi do tej nieruchomości;
- dostrzegając bardzo trudną sytuację finansową Chorągwi polegającą na jej wielomilionowym zadłużeniu, zarówno wobec podmiotów zewnętrznych, jak i innych jednostek organizacyjnych ZHP, wynikającą w znacznej części z nieefektywnego zarządzania majątkiem przez wcześniejsze władze Chorągwi;
- podzielając stanowisko Komendy Chorągwi Stołecznej ZHP, że spłata zadłużenia Chorągwi bez sprzedaży znacznego składnika majątku, o ile w ogóle możliwa, będzie znacząco utrudniona i obciążać będzie przede wszystkim środowiska harcerskie działające w Chorągwi, które już teraz ponoszą finansowe konsekwencje związane z obsługą długu i utrzymaniem Chorągwi;
- wiedząc o podejmowanych wcześniej przez władze Chorągwi próbach zagospodarowania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (w formie dzierżawy, współpracy z partnerem społecznym, współpracy z inwestorem), które mimo starań nie czyniły zadość oczekiwaniom finansowym, jak i nie gwarantowały bezpieczeństwa finansowego, a także harcerskiej użyteczności przedmiotowego składnika majątku Chorągwi;
- mając na względzie znaczne obciążenia finansowe związane z utrzymaniem tej nieruchomości (opłaty z tytułu korzystania z użytkowania wieczystego, opłaty związane z korzystaniem z działki - prąd, woda, etc.) i generowanie strat przez ten składnik majątku;
- znając postanowienia aktu notarialnego dotyczącego przedmiotowej nieruchomości ustanawiającego prawo pierwokupu na rzecz Głównej Kwatery ZHP i związaną z odstąpieniem od tego prawa warunkową zapłatą przez Chorągiew Stołeczną ZHP kwoty 3 000 000 zł (ponad 20 % wartości przedmiotowego składnika majątku);
- podzielając w znacznej części wizję Komendy Chorągwi Stołecznej ZHP dotyczącą spłacenia ze środków pochodzących ze sprzedaży przedmiotowego składnika majątku zobowiązań zewnętrznych i wewnętrznych Chorągwi Stołecznej ZHP, a następnie zdywersyfikowanego zainwestowania pozostałych środków, z wydzieleniem tzw. „kapitału żelaznego” przy jednoczesnym dostrzeganiu ryzyka inwestycyjnego z tym związanego;

pozytywnie opiniuje sprzedaż prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na działce ewidencyjnej nr 1 z obrębem 5-06-14 i działce ewidencyjnej nr 17/2 z obrębem 5-06-11 położonych przy ul. Zaruskiego 6 na Cyplu Czerniakowskim pod następującymi warunkami:

1. przeprowadzenia zaproponowanej przez Komendę Chorągwi Stołecznej ZHP procedury przetargowej;
2. obniżenia co najmniej o połowę (tj. o 1 500 000 zł), w drodze negocjacji z Główną Kwaterą ZHP, warunkowej kwoty jej należnej w przypadku sprzedaży przedmiotowego składnika majątku poza ZHP;
3. zabezpieczenia co najmniej 62,5 % środków pozyskanych ze sprzedaży przedmiotowego składnika majątku (pomniejszonych o spłatę zadłużenia zewnętrznego i wewnętrznego Chorągwi Stołecznej ZHP) w formie kapitału żelaznego zarządzanego przez podmiot taki jak spółka celowa, trust lub fundacja, zabezpieczający kapitał żelazny przed wydatkowaniem kwoty początkowej (tj. kwoty bez uwzględnienia narosłych od niej zysków kapitałowych) na cele inne niż inwestycje w określone instrumenty finansowe, bez zgody wyrażonej przez Zjazd Chorągwi Stołecznej ZHP w formie uchwały;
4. przedstawienia przez Komendę Chorągwi harmonogramu inwestycji i lokowania środków w ciągu tygodnia od zakończenia procedury przetargowej.

Rada Chorągwi Stołecznej ZHP apeluje do Komendy Chorągwi o przeprowadzenie procesu sprzedaży przedmiotowego składnika majątku z największą starannością. Rada wskazuje także na konieczność zapoznania społeczności Chorągwi z założeniami inwestycyjnymi. Należy także rozważyć możliwość zwołania zjazdu nadzwyczajnego Chorągwi Stołecznej ZHP w celu podjęcia uchwał dotyczących planu inwestycyjnego oraz stosownego zabezpieczenia kapitału żelaznego.

Jednocześnie Rada Chorągwi apeluje do Głównej Kwatery ZHP oraz pozostałych władz naczelnych Związku o wyrażenie zgody na zmniejszenie kwoty należnej Głównej Kwaterze w przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu. Należy pamiętać, że kwota należna Głównej Kwaterze w przypadku sprzedaży składnika majątku poza ZHP, ustanowiona w akcie notarialnym, w obecnych realiach rynkowych jest rażąco wysoka. Postanowienie z tego aktu notarialnego, wynikające z zaszczości historycznych, pozostawało w sprzeczności z praktyką związaną z przekazywaniem składników majątkowych chorągwiom i pozostaje obecnie niezrozumiałe dla instruktorów Chorągwi Stołecznej ZHP. Nie można także pominąć okoliczności, że Komenda Chorągwi zamierza niezwłocznie po sprzedaży przedmiotowego składnika majątku uregulować zobowiązania wobec Głównej Kwatery ZHP wynikające ze sprzedaży przez poprzednie władze Chorągwi Stołecznej ZHP innego składnika majątku. Należy także zaznaczyć, że cel przyjęty przez Komendę Chorągwi Stołecznej ZHP polegający na zrjonalizowaniu zarządzaniem majątkiem Chorągwi, spłacie długów oraz planie inwestycyjnym zapewniającym przez wiele lat finansowanie Chorągwi, w przypadku przekazania Głównej Kwaterze ZHP kwoty wskazanej w akcie notarialnym

dot. przedmiotowej nieruchomości, okaże się prawdopodobnie niemożliwy do przeprowadzenia i jedynie chwilowo poprawi sytuację finansową Chorągwi.

Rada Chorągwi Stołecznej ZHP wyraża przekonanie, że zaproponowany przez Komendę Chorągwi model finansowania, w znacznej części oparty o rozwiązania przyjęte na szczeblu Głównej Kwatery ZHP, może stać się modelem wzorcowym dla innych chorągwi ZHP.

Przewodnicząca
Rady Chorągwi Stołecznej ZHP

(-) hm. Joanna Nurek