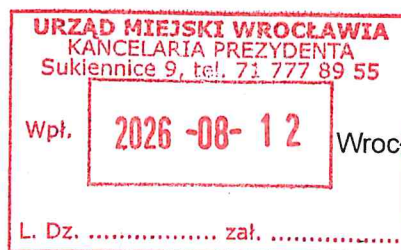


PP/4950603



Wrocław, 12 sierpnia 2026 r.

Piotr Uhle
Radny Rady Miejskiej Wrocławia

Sz.p. Jacek Sutryk
Prezydent Wrocławia

ZAPYTANIE

Dotyczy: przestrzegania umowy dzierżawy strzelnicy sportowej na Stadionie Olimpijskim

Szanowny Panie Prezydencie!

Dziękuję za odpowiedź z dnia 7 sierpnia 2026 r. (DOJ.054.3.2.2026), która w istotnym zakresie wyjaśniła okoliczności zawarcia aneksu nr 1 oraz przebieg oceny zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa. Część udzielonych informacji rodzi jednak nowe wątpliwości, a niektóre kwestie pozostają nierozstrzygnięte.

W odpowiedzi (ad 1–4) wskazano, że aneks nr 1 z dnia 30 czerwca 2025 r. dotyczy rozłożenia na raty należności z tytułu czynszu dzierżawnego w łącznej kwocie 398 030,05 zł, spłacanej do 30 czerwca 2033 r. w 48 ratach. Jednocześnie w odpowiedzi z dnia 28 lipca 2026 r. (DSS.4223.1.2026, ad 5) wskazano, że zabezpieczenie należytego wykonania umowy odpowiada dwumiesięcznemu czynszowi przejściowemu w wysokości 861,00 zł brutto, co oznacza miesięczny czynsz przejściowy rzędu 430,50 zł. Skala restrukturyzowanej należności jest nieproporcjonalnie wyższa od tej stawki, co poddaje w wątpliwość, jakiego okresu i jakiej stawki czynszu dotyczyła powstała zaległość. Ponadto zawarcie aneksu rozkładającego na raty należności w kwocie zbliżonej do wysokości weksla zabezpieczającego (400 000,00 zł) jest, w mojej ocenie, świadectwem wystąpienia zaległości płatniczej, a więc naruszenia przez Dzierżawcę obowiązku terminowej zapłaty czynszu – co pozostaje w sprzeczności z stanowiskiem wyrażonym w odpowiedzi z dnia 28 lipca 2026 r. (ad 8 i ad 10), że wobec Dzierżawcy nie stwierdzono naruszenia zapisów umowy.

W odpowiedzi (ad 5–7) przedstawiono przebieg oceny zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa dokonanej przez MCS Wrocław, powołując się między innymi na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 lutego 2025 r., sygn. akt III OSK 6712/21. Wynika z niego, że – niezależnie od spełnienia przesłanek formalnych i materialnych tajemnicy przedsiębiorstwa – podmiot zobowiązany do udostępnienia informacji publicznej musi dodatkowo przeprowadzić test proporcjonalności między konstytucyjnym prawem do informacji publicznej (art. 61 Konstytucji RP) a ochroną tajemnicy przedsiębiorcy, a brak takiego wyważenia stanowi samodzielną podstawę do uznania odmowy za wadliwą. Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił również, że tajemnica przedsiębiorcy musi być oceniana w sposób obiektywny, oderwany od woli danego podmiotu, oraz że w sytuacji, w której podmiot zobowiązany działał w

związku z wykonywaniem zadania publicznego lub gospodarowaniem mieniem publicznym, a nie w warunkach zwykłej konkurencji rynkowej, przemawia to za jawnością, a nie za ochroną tajemnicy. Odpowiedź opisuje wyłącznie ocenę przesłanek z art. 11 ust. 2 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, nie wskazując, czy i w jaki sposób przeprowadzono wymagany przez to orzecznictwo test proporcjonalności, ani czy uwzględniono okoliczność, że koncepcja modernizacji powstała nie w relacji między konkurującymi przedsiębiorcami, lecz jako element postępowania o rozdysponowanie nieruchomości stanowiącej mienie gminne.

Z tym wiąże się zasada ogólna, którą uważam za istotną dla oceny całej sprawy: zastrzeżenie poufności zawarte w pismach Fundacji Sport dla Bezpieczeństwa z dnia 7 i 16 czerwca 2023 r. jest czynnością o charakterze prywatnoprawnym, wywołującą skutki wyłącznie między stronami tej korespondencji, to jest między Fundacją a MCS Wrocław. Prawo prywatne, w tym jednostronne oświadczenia woli oraz porozumienia zawierane między podmiotem gospodarczym a wydzierżawiającym, nie może samo w sobie ograniczać ustawowych, publicznoprawnych uprawnień osób trzecich – w tym uprawnień kontrolnych radnego wynikających z art. 24 ustawy o samorządzie gminnym oraz prawa dostępu do informacji publicznej. Innymi słowy, to, że Fundacja wyraziła wolę zachowania poufności wobec MCS, wiąże relację Fundacja–MCS, lecz nie przesądza samo przez się o zakresie obowiązków informacyjnych Miasta wobec radnych i mieszkańców – te wynikają z odrębnych przepisów prawa publicznego i muszą być ocenione samodzielnie i obiektywnie przez organ, a nie wywodzone z życzenia strony prywatnej. Potwierdza to zresztą samo powołane przez Miasto orzecznictwo NSA, wskazujące, że ocena przesłanek tajemnicy przedsiębiorcy musi być „oceniana w sposób obiektywny, oderwany od woli danego podmiotu”.

W odpowiedzi (ad 11–12) wskazano, że Wydierżawiający nie zamierza występować o udostępnienie wniosku złożonego do konserwatora zabytków, ponieważ „jest w posiadaniu koncepcji modernizacji obiektu” i „posiada odpowiednią wiedzę o zamierzeniach inwestycyjnych Dzierżawcy”. Argumentacja ta budzi wątpliwości, ponieważ tą samą koncepcją Miasto odmawia się podzielić z radnymi i opinią publiczną z uwagi na tajemnicę przedsiębiorstwa – powoływanie się na dokument niepodlegający zewnętrznej weryfikacji jako na dowód wystarczającej wiedzy kontrolnej nie pozwala na potwierdzenie, czy projekt złożony do konserwatora jest w istocie zgodny z koncepcją ocenioną w przetargu.

W odpowiedzi (ad 13) na pytanie o rozważenie wprowadzenia systemowego wymogu przekazywania Wydierżawiającemu kopii wniosków składanych przez dzierżawców do organów administracji Miasto ograniczyło się do wskazania, że kwestia ta „powinna być traktowana indywidualnie”, bez odniesienia się do zasadności takiego rozwiązania w odniesieniu do obiektów zabytkowych oddawanych w wieloletnią dzierżawę.

W związku z powyższym proszę o odpowiedzi na następujące pytania:

1. Jakiego okresu dotyczyła zaległość w kwocie 398 030,05 zł objęta aneksem nr 1, i jaka stawka czynszu (przejściowa czy docelowa) była w tym okresie stosowana wobec Dzierżawcy?
2. Jaka część kwoty 398 030,05 zł, obejmowanej aneksem nr 1, stanowi zaległość główną (kwotę czynszu), a jaka to odsetki ustawowe naliczone zgodnie z § 4 ust. 8 umowy do dnia zawarcia aneksu? Czy zgodnie z postanowieniami aneksu odsetki ustawowe nadal naliczane są od pozostającego do spłaty salda w okresie realizacji 48 rat (do 30.06.2033 r.), a jeśli tak – jaka jest szacowana lub już naliczona łączna kwota tych dalszych odsetek za cały okres spłaty? Czy weksel in blanco do kwoty 400 000,00 zł, ustanowiony jako zabezpieczenie, pokrywa również te dalsze odsetki, biorąc pod uwagę, że jego kwota jest zbliżona do samej należności głównej objętej ugodą?
3. Jakie „inne koszty” w rozumieniu § 4 ust. 9 umowy (poza odsetkami za zwłokę) zostały naliczone Dzierżawcy w związku z powstałą zaległością i doliczone do kwoty restrukturyzowanej aneksem nr 1? Proszę o wskazanie ich rodzaju, podstawy naliczenia i wysokości każdej z pozycji.
4. Zgodnie z § 4 ust. 10 oraz § 9 ust. 2 pkt 1 umowy, Wydzierżawiającemu przysługiwało prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w razie opóźnienia Dzierżawcy z zapłatą czynszu za co najmniej jeden pełny okres płatności, po bezskutecznym upływie dodatkowego 14-dniowego terminu wyznaczonego pisemnie przez Wydzierżawiającego. Czy wobec zaległości w wysokości 398 030,05 zł – odpowiadającej wielokrotności miesięcznego czynszu – Wydzierżawiający wyznaczał Dzierżawcy taki dodatkowy 14-dniowy termin zapłaty? Jeżeli tak, proszę o wskazanie daty tego wezwania. Jeżeli nie, proszę o wyjaśnienie, dlaczego Wydzierżawiający nie skorzystał z przysługującego mu na mocy umowy prawa do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, decydując się zamiast tego na rozłożenie zaległości na raty do 2033 r.
5. Czy przed zawarciem aneksu nr 1 Miasto lub MCS Wrocław podejmowały wobec Dzierżawcy jakiegokolwiek działania upominawcze lub windykacyjne w związku z powstającą zaległością czynszową? Jeżeli tak, proszę o wskazanie ich dat i treści.
6. Czy w świetle powstania zaległości w wysokości 398 030,05 zł Miasto podtrzymuje stanowisko wyrażone w odpowiedzi z dnia 28 lipca 2026 r., że wobec Dzierżawcy nie stwierdzono naruszenia zapisów umowy? Jeżeli tak, proszę o wyjaśnienie tego stanowiska.
7. Proszę o udostępnienie aneksu nr 1 do umowy dzierżawy nr DOJ/177/2023
8. Czy należności na podstawie aneksu były regulowane terminowo? Proszę o wskazanie harmonogramu dokonywanych spłat
9. Czy od czasu podpisania aneksu powstały jakiegokolwiek inne zaległości? Czy właściciel dochodził swoich praw zgodnie z umową? Proszę o przedstawienie wszystkich działań podjętych przez właściciela.
10. Jaka jest obecnie obowiązująca wysokość czynszu?
11. Czy MCS Wrocław, oceniając zastrzeżenie tajemnicy przedsiębiorstwa wobec koncepcji modernizacji, przeprowadził test proporcjonalności między prawem do informacji

publicznej a ochroną tajemnicy przedsiębiorcy, wymagany zgodnie z powołanym przez Miasto wyrokiem NSA z dnia 25 lutego 2025 r. (III OSK 6712/21)? Jeżeli tak, na czym polegało wyważenie tych wartości i dlaczego przeważała ochrona tajemnicy? Jeżeli nie, proszę o wyjaśnienie przyczyn.

12. Czy przy ocenie zastrzeżenia tajemnicy uwzględniono okoliczność, że koncepcja modernizacji powstała w ramach postępowania o rozdysponowanie nieruchomości stanowiącej mienie gminne, a nie w relacji między podmiotami konkurującymi na rynku komercyjnym – okoliczność, która zgodnie z powołanym orzecznictwem NSA przemawia raczej za jawnością niż za ochroną tajemnicy?
13. Czy Miasto podziela stanowisko, że zastrzeżenie poufności wyrażone przez Fundację w pismach z dnia 7 i 16 czerwca 2023 r. jest czynnością wywołującą skutki wyłącznie między Fundacją a MCS Wrocław, i że nie może ono samodzielnie przesądzać o zakresie publicznoprawnych obowiązków informacyjnych Miasta wobec radnych i mieszkańców, które podlegają odrębnej, obiektywnej ocenie organu na podstawie przepisów prawa publicznego? Jeżeli Miasto tego stanowiska nie podziela, proszę o wskazanie podstawy prawnej, na której życzenie strony prywatnej mogłoby ograniczać ustawowe uprawnienia kontrolne radnego wynikające z art. 24 ustawy o samorządzie gminnym.
14. Czy Miasto zamierza w jakikolwiek sposób zweryfikować zgodność projektu złożonego przez Dzierżawcę do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z koncepcją modernizacji ocenioną w przetargu, skoro odmawia wystąpienia o ten dokument, powołując się na posiadanie samej koncepcji?
15. Czy Miasto rozważy wprowadzenie – choćby w odniesieniu do obiektów zabytkowych oddawanych w wieloletnią dzierżawę – standardowego wymogu przekazywania Wydzierżawiającemu kopii wniosków składanych przez dzierżawców do organów administracji architektoniczno-budowlanej i konserwatorskiej? Jeżeli nie, proszę o wskazanie przesłanek, które przemawiają przeciwko takiemu rozwiązaniu akurat w tym przypadku.
16. Czy Miasto rozważy udostępnienie zanonimizowanej lub zredagowanej wersji koncepcji modernizacji, ograniczonej do danych niepodlegających ochronie na gruncie art. 11 ust. 2 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji – w szczególności zadeklarowanej wysokości nakładów finansowych oraz harmonogramu realizacji – z wyłączeniem wyłącznie tych elementów technicznych i organizacyjnych, które Fundacja wprost wskazała jako chronione w piśmie z dnia 7 czerwca 2023 r.?

Proszę o udzielenie odpowiedzi na powyższe pytania.

Z poważaniem

Piotr Uhle

(-)

Radny Rady Miejskiej Wrocławia



PODPIS ZAUFANY

PIOTR
UHLE

12.08.2026 13:41:21 GMT+0200

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym