

Uzasadnienie

do Uchwały nr 33/12/11/25/XII Zarządu DTŚ S.A.

w sprawie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki

Zgodnie z ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz uchwałą nr 26/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia DTŚ S.A. z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie zasad postępowania w zakresie rozporządzania składnikami aktywów trwałych Spółki i dokonywania niektórych czynności prawnych, oddanie składnika aktywów trwałych do korzystania innemu podmiotowi na podstawie umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony wymaga uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia, jeżeli wartość świadczeń wynikających z tej umowy przekracza 5% sumy aktywów Spółki ustalonej na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego. Suma aktywów DTŚ S.A. na dzień 31 grudnia 2024 r., zgodnie z zatwierdzonym sprawozdaniem finansowym za rok 2024, wyniosła 39 728 740,15 zł. W przypadku planowanego zawarcia umowy dzierżawy warunek ten jest spełniony, co oznacza, że uzyskanie zgody Walnego Zgromadzenia jest konieczne.

Mając na uwadze powyższe regulacje, Zarząd zobowiązany jest do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w celu uzyskania wymaganej zgody korporacyjnej na dokonanie czynności prawnej polegającej na zawarciu umowy dzierżawy części nieruchomości stanowiącej składnik aktywów trwałych Spółki. Przedmiotem obrad będzie podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę umowy dzierżawy części nieruchomości położonej w Katowicach, przy Trasie Nikodema i Józefa Renców, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 14/1, obręb 0001, dz. Śródmieście Załęże, o powierzchni 7500 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KA1K/00034001/6.

Nieruchomość ta była dotychczas przedmiotem długoterminowej umowy dzierżawy (okres 30 lat) zawartej w 1995 r. z poprzednikiem prawnym Shell Polska sp. z o.o., która ulega rozwiązaniu z dniem 30 listopada 2025 r. Zakończenie obowiązywania dotychczasowej umowy – przy braku zawarcia kolejnej – skutkowałoby pozostawieniem terenu w stanie niezagospodarowania. Jako że działka nie jest ogrodzona rodziłoby to ryzyko niekontrolowanego wstępu osób trzecich, nielegalnego parkowania, zaśmiecania oraz powstawania szkód, za które odpowiedzialność ponosiłaby Spółka jako właściciel nieruchomości. Jednocześnie Spółka ponosiłaby koszty podatku od nieruchomości oraz utrzymania porządku i zabezpieczenia gruntu, nie osiągając przy tym żadnych przychodów. W interesie Spółki leży zatem zapewnienie ciągłości dzierżawy tej nieruchomości.

Mając na względzie powyższe, Zarząd podjął działania zmierzające do pozyskania nowego dzierżawcy. W tym celu powołana została komisja ds. dzierżawy nieruchomości, której zadaniem było przygotowanie i przeprowadzenie postępowania w trybie zapytania ofertowego, w tym wystosowanie zapytań do potencjalnych dzierżawców oraz prowadzenie negocjacji z oferentami. Zapytania ofertowe skierowano w pierwszej kolejności do podmiotów prowadzących działalność w branży stacji paliw oraz do dotychczasowych dzierżawców

i poddzierżawców terenu (łącznie 17 podmiotów). Wobec ograniczonego zainteresowania, krąg adresatów zapytań został znacząco rozszerzony o dodatkowe 29 podmiotów, obejmujących m.in. sieci handlowe, gastronomiczne oraz usługowe. Łącznie zapytanie ofertowe zostało skierowane do 46 podmiotów, zgodnie z wykazem wskazanym w Protokole z postępowania. Dodatkowo na nieruchomości umieszczono baner informujący o możliwości jej wydzierżawienia, a informację o postępowaniu opublikowano na stronie internetowej Spółki, celem dotarcia do jak najszerszego kręgu potencjalnych oferentów.

Równolegle Zarząd zlecił sporządzenie operatu szacunkowego, jednak jak wprost wskazano w jego treści, rynek dzierżawy gruntów na cele komercyjne w Polsce jest bardzo słabo rozwinięty (operat, sekcja 6.5). Dominująca część takich umów pochodzi z lat 1990–2000 i ma charakter wieloletni (często ok. 30 lat), co oznacza, że parametry czynszowe ustalane są rzadko i nie odzwierciedlają bieżących warunków rynkowych. W konsekwencji rzeczoznawca nie dysponował porównywalnymi transakcjami dzierżawy, na podstawie których możliwe byłoby określenie rynkowej stawki w sposób bezpośredni.

Z tego powodu operat nie odnosi się do rynku dzierżawy, lecz wyłącznie do wartości gruntu jako niezabudowanego, określonej w podejściu porównawczym do sprzedaży gruntów inwestycyjnych (955 zł/m²). Dopiero na tej podstawie, w sposób czysto modelowy wyliczono teoretyczną stawkę czynszu 6,76 zł/m² miesięcznie, a jako przedział orientacyjny wskazano 6,10–7,40 zł/m² (operat, sekcja 7.3).

Wobec braku rzeczywistych danych rynkowych dotyczących czynszów dzierżawnych oraz modelowego charakteru kalkulacji opartej na wartości gruntu i stopach kapitalizacji, zastosowana w nim metoda, wprost wskazana w operacie jako konieczna z uwagi na słabo rozwinięty rynek dzierżawy gruntów komercyjnych i brak adekwatnych transakcji porównawczych, odzwierciedla jedynie teoretyczne wartości wynikające z założeń modelowych, a nie faktyczne realia popytowe. Realne zainteresowanie rynkowe, zweryfikowane w postępowaniu obejmującym łącznie 46 podmiotów, jednoznacznie potwierdziło, że oferowane stawki czynszu, przy założeniu dzierżawy na okres 20 lat, kształtują się na poziomie istotnie niższym niż wartości teoretyczne wynikające z operatu. Czynnikiem determinującym poziom osiągalnego czynszu może być również specyfika samej nieruchomości w kontekście jej położenia w odniesieniu do układu drogowego.

W odpowiedzi na skierowane zapytania, do Spółki w wyznaczonym terminie wpłynęły oferty dwóch podmiotów. Oferty te, pomimo niższych proponowanych stawek czynszu niż wartości wynikające z operatu szacunkowego, odzwierciedlały realny popyt rynkowy na dzierżawę tej nieruchomości.

W toku postępowania przeprowadzono negocjacje z oferentami, obejmujące zarówno analizę warunków formalnych, jak i ocenę ekonomiczną przedstawionych propozycji. Najkorzystniejszą ofertę przedstawiła spółka Polskie Stacje Paliw „Z.K. Transoil” sp. z o.o. sp.k., oferując miesięczną stawkę czynszu w wysokości 3,60 zł netto/m², co odpowiada kwocie 27 000,00 zł netto za cały teren dzierżawiony (powierzchnia 7 500 m²). Jednocześnie umowa przewiduje mechanizm podwyższenia czynszu do poziomu 4,41 zł netto/m² miesięcznie, co odpowiada kwocie 33 075,00 zł netto, pod warunkiem oddania gruntu (obecnie zabudowanego halą Media Expert) lub jego części w poddzierżawę, najem lub inną umowę

uprawnijącą do korzystania z Nieruchomości lub jej części, jak również w przypadku samodzielnego podjęcia działalności na powyższym gruncie (w całości lub w części) przez Dzierżawcę (dla porównania czynsz za październik br. wyniósł 32 558,40 zł netto). Jest to najwyższa wynegocjowana stawka czynszu, jaką udało się uzyskać w obecnych warunkach rynkowych, w wyniku szeroko przeprowadzonego postępowania ofertowego.

Brak zawarcia umowy dzierżawy skutkowałby dla Spółki utratą przychodów z tytułu czynszu odpowiednio: przy czynszu podstawowym – 324 000,00 zł netto rocznie (27 000,00 zł netto miesięcznie), a przy czynszu podwyższonym – 396 900,00 zł netto rocznie (33 075,00 zł netto miesięcznie). Jednocześnie Spółka nadal ponosiłaby stałe koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, w tym podatek od nieruchomości w wysokości 10 350,00 zł rocznie (stawka na 2025 r.). Koniecznym byłoby poniesienie wydatków na wykonanie ogrodzenia, szacowany koszt może wynieść minimum 170 000,00 zł oraz koszty stałego monitoringu, aby zapobiec np. nielegalnym wjazdom, tworzeniu dzikich wysypisk, porzucaniu odpadów oraz innym incydentom prowadzącym do degradacji terenu, przewidywany roczny koszt to około 20 000,00 zł.

Podkreślenia wymaga fakt, iż wynegocjowany projekt umowy przewiduje korzystniejsze niż dotychczas warunki umowne, w tym waloryzację czynszu, zwiększone zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz rozwiązania chroniące interesy Spółki na wypadek poddzierżawy.

Rada Nadzorcza Spółki, po zapoznaniu się z materiałami przedstawionymi przez Zarząd oraz Protokołem z postępowania dotyczącego wyboru dzierżawcy nieruchomości z dnia 1 lipca 2025 r., podjęła w dniu 12 listopada 2025 r. uchwałę nr 632/11/25/XII, w której stwierdziła prawidłowość przeprowadzonego przez Spółkę postępowania dotyczącego wyboru dzierżawcy nieruchomości, zatwierdziła wynegocjowany projekt umowy dzierżawy oraz projekty porozumień w sprawie przekazania nakładów, a także pozytywnie zaopiniowała wystąpienie Zarządu do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o wyrażenie zgody na zawarcie przedmiotowej umowy.

Podsumowując, Zarząd, działając z należytą starannością oraz w najlepiej pojętym interesie Spółki, uważa podjęcie przedmiotowej uchwały za zasadne.

PREZES ZARZĄDU



Rafał Godula