

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Gminy Solec-Zdrój w Solcu-Zdrój, 28-131 Solec-Zdrój, ul. 1 Maja 10, numer statystyczny REGON 291010754, zwanego dalej UG. Stanowisko wójta Gminy Solec-Zdrój zajmuje od dnia 13 listopada 2006 r. Adam Pałys.

[Dowód: akta kontroli str. 405-407]

Kontrola została przeprowadzona przez Michała Wilkowicza, doradcę ekonomicznego z Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji na podstawie upoważnienia nr 076462 z dnia 7 listopada 2011 r. w okresie od 8 listopada 2011 r. do 20 grudnia 2011 r., z przerwą w dniach 12-13 grudnia 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Przedmiotem kontroli była realizacja przez Gminę Solec-Zdrój przedsięwzięć w systemie partnerstwa publiczno- prywatnego w latach 2007-2011.

W protokole kontroli użyto następujących skrótów:

Gmina – Gmina Solec-Zdrój,

UG – Urząd Gminy Solec-Zdrój,

ustawa o PPP – *ustawa z dnia 19 grudnia 2008r. o partnerstwie publiczno- prywatnym,*

ustawa o koncesji – *ustawa z dnia 9 stycznia 2009r. o koncesji na roboty budowlane i usługi,*

Prawo zamówień publicznych – *ustawa z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych.*

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Wykorzystywanie przez UG Solec-Zdrój formuły PPP w realizacji zadań publicznych.

1.1. Zakres współdziałania z partnerami prywatnymi w realizacji zadań publicznych.

Gmina Solec-Zdrój w latach 2007-2011 realizowała jedno przedsięwzięcie w formule PPP. Była to inwestycja pod nazwą: „Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju”. Według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa, po stronie kosztów Gminy jako koncesjodawcy występują jeszcze koszty związane z nadzorem inwestorskim oraz przygotowaniem dokumentacji i przeprowadzeniem postępowania poprzedzającego podpisanie umowy koncesji. Według ww. wyjaśnień, stopień zaawansowania robót budowlanych na dzień 30 października 2011 r. wynosił 3,16 %. Według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa, pierwszej zapłaty dokonano w dniu 24 listopada 2011 r., a sprawozdanie Rb-Z-PPP o stanie

Mll

zobowiązań wynikających z umów partnerstwa publiczno-privatnego (sporządzane na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 3 lutego 2010 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej) zostanie wykonane za IV kwartał 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 6-15, 84, 87]

1.2. Korzystanie ze wsparcia organów administracji rządowej oraz innych podmiotów w planowaniu i realizacji przedsięwzięć w formule PPP.

Gmina nie zwracała się do Ministra Gospodarki i do Ministra Rozwoju Regionalnego o wsparcie działań w zakresie prowadzonego postępowania na udzielenie koncesji na roboty budowlane. Ww. organy, według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa, nie oferowały pomocy w tym zakresie.

Pracownicy UG brali udział w szkoleniach dotyczących realizacji projektów PPP. Łącznie 3 pracowników (Piotr Kalita, Barbara Simon, Barbara Wojtowicz) wzięło udział w 5 szkoleniach i konferencjach.

[Dowód: akta kontroli str. 84-85, 87]

1.3. Zasady oceny efektywności wykorzystania formuły PPP w realizacji zadań publicznych, stosowane w UG Solec-Zdrój.

Według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa, analizy finansowe projektu realizowanego w oparciu o ustawę koncesji wykonywane były przez zewnętrzne podmioty. Przygotowanie materiałów do przeprowadzenia postępowania oraz projektu umowy koncesji było zlecone kancelarii prawnej Agnieszki Jędrzcak z Krakowa. W l. 2007-2011 nie ustalano w UG procedur związanych z przedsięwzięciami PPP, w tym nie były określone procedury analizy poszczególnych przedsięwzięć pod kątem wykorzystania formuły PPP, nie było uregulowań w zakresie przygotowania projektów PPP. Komórką bezpośrednio zajmującą się inwestycjami w UG jest Referat Inwestycji i Rozwoju Gminy, w którym pracują 3 osoby. Według wyjaśnień Wójta Adama Pałysa, wszystkie te osoby posiadają wykształcenie wyższe (techniczne i ekonomiczne) oraz doświadczenie zawodowe wynikające ze stażu pracy, w tym również w zakresie przygotowywania i realizacji inwestycji realizowanych przy wsparciu środków pochodzących z Unii Europejskiej.

[Dowód: akta kontroli str. 2-5, 86, 88-89, 548-551]

Handwritten signature

2. Budowa kompleksu mineralnych basenów w Solcu-Zdroju.

2.1. Przygotowanie projektu budowy kompleksu mineralnych basenów w Solcu-Zdroju.

2.1.1. Konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej kompleksu mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju.

W dniu 4 kwietnia 2007 r. Gmina ogłosiła konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej kompleksu mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju. Konkurs był przyrzeczeniem publicznym w rozumieniu art. 110 *Prawa zamówień publicznych*. Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna miała określić: rozwiązania funkcjonalne, konstrukcyjne i instalacyjne obiektu, przy uwzględnieniu podstawowych uwarunkowań lokalizacyjnych, realizacyjnych i ekonomicznych oraz być zgodna z ustaleniami merytorycznymi regulaminu konkursu. Regulamin konkursu określił następujące kryteria oceny prac konkursowych: architektura i rozwiązanie przestrzenne – 30 %, ocena rozwiązań funkcjonalnych – 30 %, koszt realizacji inwestycji – 20 %, koszt realizacji wstępnego studium wykonalności – 20 %. Zakres rzeczowy prac konkursowych miał obejmować: część rysunkową, część opisową, część kosztową (obejmującą całość kosztów inwestycyjnych, z uwzględnieniem planowanych kosztów zagospodarowania terenu, w tym uzbrojenia, przyłączy, dróg, parkingów, zieleni itp., oraz koszty przygotowania inwestycji, wyposażenia, koszty prac projektowych i koszty nadzoru autorskiego). Regulamin określał ponadto m.in.: skład Sądu Konkursowego, harmonogram poszczególnych etapów konkursu (termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w konkursie ustalono na dzień 27 kwietnia 2007 r., termin składania prac – Na 15 czerwca 2007 r., rozstrzygnięcie konkursu - na 22 czerwca 2007 r.), sposób udzielania wyjaśnień, składania wniosków o dopuszczenie do udziału w konkursie, składania prac konkursowych, sposób zachowania anonimowości prac konkursowych, rozstrzygnięcie konkursu, środki ochrony prawnej przysługujące uczestnikom konkursu. Na nagrody i wyróżnienia przeznaczono: I nagroda - nagroda pieniężna w wysokości 5 000 zł oraz zaproszenie do negocjacji w trybie zamówienia publicznego z wolnej ręki na opracowanie wstępnego studium wykonalności, II nagroda – nagroda pieniężna w wysokości 3 000 zł, III nagroda - nagroda pieniężna w wysokości 2 000 zł. Regulaminu Konkursu przyznał Sądowi Konkursowemu prawo do dokonania zmian co do liczby i wysokości nagród w ramach łącznej puli nagród, a także prawo nieprzyznania nagród. Według Regulaminu zamawiający jest zobowiązany do zaproszenia do negocjacji w trybie zamówienia publicznego z wolnej ręki na opracowanie wstępnego studium wykonalności

autorów nagrodzonej pracy, z zachowaniem *Prawa zamówień publicznych*, a autor nagrodzonej pracy był zobowiązany do przystąpienia do negocjacji oraz podpisania umowy na warunkach określonych w załączniku A8 do Regulaminu Konkursu.

[Dowód: akta kontroli str. 17-35]

Sąd Konkursowy został powołany zarządzeniem Wójta Gminy nr 15/07 z dnia 3 kwietnia 2007 r. w składzie: przewodniczący Andrzej Tracz oraz członkowie Barbara Simon Artur Cygan.

Sąd Konkursowy w dniu 30 kwietnia 2007 r., po zbadaniu jedyne wniosku (TEAM s.c. Architektura i Systemy Komputerowe) o udział w konkursie, stwierdził iż wniosek wymaga uzupełnienia wykazu wykonanych w ostatnich 3 latach nie mniej niż jednego projektu o podobnym zakresie. W piśmie do oferenta wyznaczono termin na uzupełnienie dokumentacji do 7 maja 2007 r. TEAM s.c. przekazał wymaganą przez Sąd Konkursowy dokumentację w dniu 2 maja 2007 r. Na posiedzeniu w dniu 2 maja 2007 r. Sąd Konkursowy dopuścił ww. firmę do udziału w konkursie. Praca konkursowa została złożona w dniu 20 czerwca 2007 r., czyli w wymaganym przez *Regulamin Konkursu* terminie. Sąd Konkursowy na posiedzeniu w dniu 21 czerwca 2007 r. dokonał zbiorczego zestawienia oceny punktowej i zawniioskował: nie przyznać I nagrody, II nagrodę podwyższoną w stosunku do określonej w Regulaminie Konkursu do wysokości 5 000 zł przyznać pracy złożonej przez TEAM s.c. Protokół z rozstrzygnięcia konkursu z dnia 21 czerwca 2007 r. nie zawierał uzasadnienia rozstrzygnięcia konkursu, wymaganego przez art. 113 ust. 2 *Prawa zamówień publicznych*. Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że z uwagi na złożenie tylko jednej pracy konkursowej, a Wójt Gminy był na bieżąco informowany o przebiegu prac Komisji, odstąpiono od sporządzenia uzasadnienia. Wójt Gminy Adam Pałys zawiadomił TEAM s.c. Architektura i Systemy Komputerowe o wynikach konkursu w piśmie z dnia 21 czerwca 2007 r.

[Dowód: akta kontroli str. 36-49, 85, 88, 276]

Koszty przeprowadzenia konkursu wyniosły ogółem 6 200 zł, w tym 5 000 zł przyznanej nagrody oraz wynagrodzenie 1 200 zł dla przewodniczącego Sądu Konkursowego na podstawie umowy o dzieło z dnia 4 kwietnia 2007 r.

[Dowód: akta kontroli str. 50, 85, 88]

KLL

2.1.2. Wykonanie wstępnego studium wykonalności.

W dniu 4 września 2007 r. Gmina zawarła z TEAM s.c. umowę o wykonanie wstępnego studium wykonalności przedsięwzięcia: Kompleks mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju. Według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa, firma TEAM s.c. otrzymała zlecenie na wykonanie ww. studium w trybie art. 4 pkt 8 *Prawa zamówień publicznych*, bez powiązania z nagrodą w konkursie.

Przedmiotem tego studium miały być analizy techniczne, ekonomiczne i finansowe planowanego przedsięwzięcia, a także przedstawienie potencjalnych problemów. Podstawowymi elementami wstępnego studium wykonalności miały być: identyfikacja projektu, analiza wariantów, identyfikacja dostępnych warunków technicznych, analiza finansowa i ekonomiczna (w tym źródła i dostępność środków finansowych koniecznych do realizacji przedsięwzięcia, metody finansowania i zasadność finansowania na zasadach PPP). Dodatkowymi elementami studium miały być: analiza funkcjonalna, harmonogram wdrażania przedsięwzięcia oraz ocena oddziaływania na środowisko. Termin realizacji przedmiotu umowy ustalono na 14 grudnia 2007 r. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustaliły wynagrodzenie w wysokości 40 000 zł brutto.

Wstępne Studium Wykonalności zostało dostarczone do UG w dniu 18 grudnia 2007 r. W protokole odbioru, sporządzonym w dniu 3 stycznia 2008 r., zamawiający wniósł o korekty i uzupełnienia, m.in. o dopasowanie poszczególnych etapów projektu do realnych terminów, zweryfikowanie zbyt wysokich kosztów prac przygotowawczych, projektowych, obsługi inwestorskiej oraz nadzoru autorskiego, rozszerzenie mało wyczerpujących założeń dotyczących PPP oraz kredytowania inwestycji, podanie wyjaśnień dla przyjętych założeń dotyczących stopy inflacji oraz stopy dyskontowej, przedstawienie analizy wariantów przedsięwzięcia i porównanie szacunkowych kosztów rozważanych wariantów, opis możliwych warunków technicznych (np. zamiana nieccek ze stali nierdzewnej na inny tańszy materiał). Termin odbioru uzupełnionej dokumentacji ustalono na 23 stycznia 2008 r. Według protokołu odbioru z dnia 23 stycznia 2008 r., skorygowane i uzupełnione opracowanie było zgodne z pkt. IV protokołu odbioru z dnia 3 stycznia 2008 r.

Wykonawcą ww. *Studium* była firma PRO-IMPRESS Andrzej Kostiuk. Według wyjaśnień firmy TEAM s.c., PRO-IMPRESS Andrzej Kostiuk był podwykonawcą, którego zadaniem była kompletacja *Studium*, analizy ekonomiczne i finansowe, wnioski. Według tych wyjaśnień działania PRO-IMPRESS były prowadzone w oparciu o zlecenie przekazane

poczta elektroniczną, przy czym poczta elektroniczna z tego okresu nie jest przechowywana. W kwestii wysokości wynagrodzenia, Wójt Gminy wyjaśnił, że wynagrodzenie było znacznie wyższe (40 tys. zł) niż wynagrodzenia za kolejne podobne opracowania (ok. 3 tys. zł), ponieważ kolejne opracowania bazowały na ww. wstępnym studium wykonalności. *Wstępne Studium Wykonalności* było opracowaniem pierwotnym, a kolejne opracowania wykonywała ta sama firma, dysponująca już większością materiałów do ich opracowania.

[Dowód: akta kontroli str. 51-61, 338-341, 552-553]

Wstępne Studium Wykonalności zawierało następujące elementy:

- Wnioski z przeprowadzonej analizy: planowana inwestycja spowoduje poprawę technicznego stanu infrastruktury turystyczno-zdrowotno-rekreacyjnej, wizerunku Gminy oraz powstanie nowych miejsc pracy. Łącznie teren zagospodarowany obejmie powierzchnię 40 224 m². Wielkość nakładów inwestycyjnych wyniesie 14 994 752 zł, a proponowanym źródłem sfinansowania są środki z funduszy Unii Europejskiej w wysokości 11 246 063,70 zł (75 %) oraz środki własne beneficjenta w łącznej wysokości 3 748 687,90 zł (25 %). Analiza finansowa dowiodła, że projekt nie generuje znaczącego przychodu netto, pod względem czysto finansowym nie jest opłacalny, tzn. nie generuje nadwyżki finansowej mogącej w krótkim czasie pokryć środki włożone w nakłady inwestycyjne. Projekt jest jednak w pełni zasadny z punktu widzenia korzyści społeczno-ekonomicznych. Beneficjent końcowy (Gmina) jest przygotowany do wdrożenia projektu.
- Harmonogram projektu, według którego postępowanie przetargowe na wykonawcę projektu odbyłoby się w II kwartale 2008 r., a termin zakończenia realizacji inwestycji w III kwartale 2010 r.
- Charakterystyka projektu, zawierająca informacje o lokalizacji i zgodności projektu ze strategią rozwoju Gminy (generalnym celem strategii rozwoju Gminy jest „rozwój w oparciu o optymalne wykorzystanie istniejących potencjałów, a ponadto w strategii stwierdza się, że „dla osiągnięcia celu generalnego konieczna jest realizacja szeregu celów zwanych warunkującymi, w tym: rozwój funkcji uzdrowiskowej na bazie istniejących potencjałów(...) i rozwój turystyki weekendowej), a także analizę otoczenia społeczno-gospodarczego projektu, uwarunkowania realizacji projektu (ujęcia wód leczniczych na terenie Gminy, uzdrowiskowy status Gminy, występowanie na części obszaru ochrony archeologicznej), zidentyfikowane problemy (niedostateczna ilość infrastruktury turystyczno-zdrowotno-rekreacyjnej), cel projektu i jego oddziaływanie, przewidywane efekty (założono, że w 2010 r. jako pierwszym roku działalności kompleksu basenów

liczba osób korzystających z wybudowanej infrastruktury wyniesie 21 996 osób, a w 2011 r. – 87 984, w 2010 r. powstanie 30 nowych miejsc pracy), opis projektowanych urządzeń, analiza trwałości projektu (rachunek przepływów pieniężnych w całym badanym okresie wykazuje dodatnie skumulowanie gotówki), analiza prawna wykonalności inwestycji (projekt był zgodny z miejscowym planem zagospodarowania, nie stwierdzono żadnych przeszkód w zakresie własności gruntów i nieruchomości), plan wdrożenia projektu określający podział zadań.

- Analiza techniczno-technologiczna projektu, zawierająca m.in. dane o sposobie zagospodarowania terenu (budynki wolnostojące, zaplecze parkingowe na 58 miejsc postojowych, ciągi piesze, tereny zielone), przeznaczenie obiektu (usługi dla kuracjuszy uzdrowiska oraz innych użytkowników w zakresie rekreacji i rozrywki oraz odnowy biologicznej), założenia funkcjonalno-użytkowe (m.in. dwukondygnacyjny budynek, zespół basenowy wraz z zapleczem, zespół odnowy biologicznej, sala restauracyjna z zapleczem, zespół techniczny w piwnicy; powierzchnia lustra wody będzie wynosić 718 m², w tym 2 baseny rekreacyjne – 260 m² oraz 114 m², brodzik – 20 m², basen zewnętrzny – 324 m², planuje się wykorzystanie wód mineralnych ze źródeł Welnin w części hasenów), forma architektoniczna budynku, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe, zapotrzebowanie w media.
- Analiza oddziaływania na środowisko, według której inwestycja nie będzie wpływała negatywnie na stan środowiska naturalnego i nie przewiduje się żadnych zagrożeń dla środowiska, zdrowia i higieny użytkowników.
- Analiza finansowa, wykonana według standardu UNIDO oraz z wykorzystaniem własnego autorskiego programu. Analiza zawierała m.in. przepływy gotówkowe przedsięwzięcia, zdyskontowane przepływy finansowe z punktu widzenia inwestycji oraz zaangażowanego kapitału, rachunek zysków i strat, projekcje bilansu, podstawowe wskaźniki efektywności inwestycji, rentowności, płynności płatniczej, obrotowości majątku. Podstawą analizy ekonomiczno-finansowej przedsięwzięcia wg standardów UNIDO było wyliczenie wskaźnika zaktualizowanej wartości netto (NPV) oraz wskaźnika zewnętrznej stopy zwrotu (IRR). Wyznaczono też zdyskontowany zysk operacyjny oraz wskaźnik samofinansowania projektu (przychód netto) według metodologii obliczania znaczącego przychodu netto. Przy wyznaczaniu wskaźników dotyczących metod dyskontowych w analizie – w wariacie podstawowym – przyjęto stopę dyskonta na poziomie 8 %, a przy wskaźniku NPV również inne stopy dyskonta.

Poziom stopy dyskonta przyjęto na podstawie *Wytyczne w zakresie wybranych zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym projektów generujących dochód*, opracowanych przez Ministra Rozwoju Regionalnego we wrześniu 2007 r. Poziom nakładów inwestycyjnych oszacowano w odniesieniu do wariantów A i B inwestycji, zaprezentowanych w pkt. 4.11 Studium. Ogólna kwota brutto została oszacowana na 14 994 752 zł w wariantcie A oraz 13 632 939 zł w wariantcie B, a w wyszczególnieniu: opracowanie projektu (A – 512 400 zł, B – 463 600 zł), przygotowanie terenu i przyłączenie obiektów do sieci (A i B – 208 986 zł), budowa obiektów podstawowych (A – 8 071 740 zł, B – 7 079 587 zł), instalacje (A – 4 283 786 zł, B – 3 978 786 zł), zagospodarowanie terenu i budowa obiektów pomocniczych (A i B – 1 185 840 zł), wyposażenie (A i B – 488 000 zł), nadzór inwestorski (A – 170 800 zł, B – 158 600 zł), nadzór autorski (A – 73 200 zł, B – 69 540 zł). W analizie źródeł finansowania projektu stwierdzono, że najkorzystniejszym rozwiązaniem jest sfinansowanie inwestycji z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego czy w ramach Funduszu Spójności, gdzie poziom dofinansowania może sięgać nawet 85 % wartości wydatków kwalifikowanych projektu. Jako korzystne wskazano także finansowanie w ramach PPP, przedstawiając przykładowe założenia (przy stopie dyskontowej 8 % i ustaleniu okresu zwrotu łącznie z okresem realizacji inwestycji): dla wariantu A – dysponowanie powstałym kompleksem w okresie 10 lat przy poziomie dofinansowania na poziomie 5 % wartości inwestycji, dynamiczny okres zwrotu zainwestowanych przez inwestora prywatnego środków własnych wynosi 7 lat, lub dysponowanie powstałym obiektem w okresie 20 lat przy poziomie dofinansowania na poziomie 10 %, okres zwrotu zainwestowanych przez inwestora prywatnego środków własnych wynosi 14 lat; dla wariantu B (bez baseny zewnętrznego) – dysponowanie powstałym kompleksem w okresie 20 lat przy poziomie dofinansowania na poziomie 10 % wartości inwestycji, dynamiczny okres zwrotu zainwestowanych przez inwestora prywatnego środków własnych wynosi 13 lat, lub dysponowanie powstałym obiektem w okresie 20 lat przy poziomie dofinansowania na poziomie 15 %, okres zwrotu zainwestowanych przez inwestora prywatnego środków własnych wynosi 21 lat. Źródła finansowania projektu przyjęte w analizie to: dla wariantu A środki z Funduszy UE w łącznej wysokości 11 246 063,70 zł (75 % wszystkich wydatków) oraz środki własne Gminy jako beneficjenta - 3 748 687,90 zł (25 %), dla wariantu B środki z Funduszy UE w łącznej

wysokości 10 224 704,10 zł (75 % wszystkich wydatków) oraz środki własne Gminy jako beneficjenta - 3 408 234,70 zł (25 %). Analiza źródeł finansowania nie uwzględniała opcji realizowania projektu w formule PPP. Analiza finansowa zawierała też program sprzedaży wraz z kalkulacją przychodów i prognozą kosztów operacyjnych inwestora, w odniesieniu do wariantu A, wymienionego w pkt. 4.11 *Studium*. Przyjęto założenia, że cena biletu normalnego wyniesie 20 zł za 3 godziny, a ulgowego – 12 zł oraz przychody z wynajmu powierzchni reklam itp. – 4 000 zł za miesiąc. Początek wpływów ustalono na IV kwartał 2010 r., a przychody (wpływy własne) oszacowano na 424,8 tys. zł w 2010 r., a w następnych latach od 1 750,0 tys. zł w 2011 r. do 2 979,2 tys. zł w 2029 r. Skalkulowano, że w l. 2010-2029 przychody wyniosą łącznie 44 378,8 tys. zł (załącznik A do *Wstępnego Studium* – tablica 6). Według tabeli 7 w załączniku A w l. 2010-2029 łączne koszty wyniosłyby 49 426,8 tys. zł i do 2024 r. koszty przewyższałyby przychody. Z tego powodu wskaźniki EBIT (zysk operacyjny, czyli przed odliczeniem podatków i odsetek), ROE (zysk netto / kapitał netto), ROI (zysk netto + odsetki / inwestycje) oraz rentowności były do 2024 r. ujemne. Według prognozy bilansu (tabel 8 w załączniku A) skumulowane straty netto wyniosą w 2029 r. 5 082,2 tys. zł. według tabeli 13 w załączniku A po zakończeniu inwestycji do 2029 r. nie zakładano żadnych inwestycji. Z analizy kosztów i korzyści projektu (tabela 25 w załączniku A) wynikało, że efekt netto projektu będzie dodatni corocznie od 2011 r. (na poziomie od 2 210,4 tys. zł w 2011 r. do 4 778,0 tys. zł w 2030 r.), a skumulowany efekt netto projektu – od 2014 r. na poziomie od 2 424,5 tys. zł do 53 230,3 tys. zł w 2030 r.). Okres zwrotu, jak również dynamiczny okres zwrotu ustalono na tej podstawie maksymalnie na 6 lat. Wskaźnik B/C (korzyści-koszty) wyniósł 1,64. W *Studium* stwierdzono, że rachunek przepływów pieniężnych we wszystkich latach wykazuje w każdym okresie nieujemne skumulowane saldo gotówki, co oznacza, że projekt nie powinien utracić płynności finansowej, a zatem jest wykonalnym pod względem finansowym. Analiza wrażliwości i ryzyka analizy finansowej, w odniesieniu do wariantów A i B wymienionych w pkt. 4.11 *Studium*, wykazała, że projekt jest bardziej wrażliwy na spadek wielkości wpływów niż na wzrost kosztów eksploatacyjnych. Analiza ryzyka wykazała, że projekt traci płynność finansową dopiero w następujących przypadkach: przy spadku wielkości przychodów o ponad 10 %, przy wzroście kosztów eksploatacyjnych o ponad 11 %, przy spadku wielkości przychodów o ponad 5 % i jednoczesnym wzroście kosztów eksploatacyjnych o ponad 5 %. W przypadku zaistnienia którejs z ww. sytuacji projekt będzie dofinansowany z budżetu

NLS

Gminy, by nie utracić płynności finansowej. Ze względu na nieopłacalność projektu pod względem czysto finansowym, w celu wykazania zasadności projektu z punktu widzenia makroekonomicznego (społecznego) przeprowadzono dodatkową analizę efektywności społeczno-ekonomicznej.

- Analiza ekonomiczna, w której dokonano m.in. obliczenia wskaźnika efektywności kosztowej (tabela 24 w załączniku A do *Studium*), który wyniósł 0,0340 dla wariantu A wymienionego pkt.4.11 *Studium*, a dla wariantu B – 0,0346. Dynamiczny koszt jednostkowy obliczono na poziomie 39,43 zł (wariant A) – 37,87 zł (wariant B) (tabela 24 w załączniku A do *Studium*), co oznacza, że inwestycja przy finansowaniu jej w sposób komercyjny, przy przyjętej stopie dyskonta, byłaby rentowna w projektowanym okresie jeśli średni koszt biletu nie byłby niższy od tej wartości. Potencjał ekonomiczny projektu oceniono przy zastosowaniu schematu analizy kosztów i korzyści (Cost-Benefit Analysis – CBA). Ekonomiczna NPV przy 8% stopie dyskonta wyniosła dla wariantu A wymienionego w pkt. 4.11 *Studium* 17 209 939,22 zł, dla wariantu B – 17 767 232,90 zł; ekonomiczna wewnętrzna stopa zwrotu – 28,54% (wariant A) lub 31,02% (wariant B), wartość wskaźnika koszt/korzyść – 1,64 (wariant A) lub 1,70 (wariant B). Analiza wskaźnikowa objęła m.in. takie wskaźniki, jak wskaźniki produktu, efektywności produktu rezultatu, efektywności rezultatów, oddziaływania oraz efektów oddziaływania (pkt 7.3 *Studium*).
- Podsumowanie analizy ekonomiczno-finansowej, w którym stwierdzono planowane przedsięwzięcie inwestycyjne jest racjonalne z punktu widzenia beneficjenta (zostały spełnione podstawowe wymogi pozwalające ocenić opłacalność inwestycji na dobrym poziomie) oraz racjonalne i opłacalne z punktu widzenia otoczenia makroekonomicznego, bowiem projekt przyczynia się do rozwoju regionalnego.

Wstępne Studium Wykonalności nie zawierało analizy wariantów zawierającej opis możliwych warunków technicznych, przedstawienie i porównanie szacunkowych kosztów rozważanych wariantów (§ 1 pkt 5.2 umowy nr RIG.II.4130-2/07 z dnia 4 września 2007 r.). W pkt. 4.11 *Wstępnego Studium* zawarto „Opis alternatywnych wariantów, analiza opcji”, w którym jako alternatywę dla realizacji projektu w kształcie założonym w niniejszym opracowaniu (wariant A – podstawowy) przedstawiono:

Wariant B. Inwestycja w mniejszym zakresie. W celu zmniejszenia nakładów inwestycyjnych bez utraty jakości świadczonych usług rozpatrywany jest także równorzędnie wariant bez budowy basenu zewnętrznego.

Wariant C. Rezygnuje się z realizacji inwestycji. Nie zostaną osiągnięte efekty projektu, m.in. poprawa jakości życia mieszkańców, poprawa ład przestrzennego oraz wizerunku i atrakcyjności Gminy, szczególnie jego możliwości turystyczno-zdrowotno-rekreacyjnych, stworzenie atrakcyjnych produktów promocyjnych, wzrost przywiązania do Gminy.

Wariant D. Inwestycja jest realizowana wyłącznie z środków Beneficjenta bądź środki Beneficjenta stanowią znaczny udział w finansowaniu. Biorąc pod uwagę możliwości budżetowe Beneficjenta inwestycja zahamuje możliwość realizacji kolejnych inwestycji na terenie Gminy. Poza tym nie uzyska się też w tak szybkim stopniu korzyści ekonomicznych, a być może nie uzyska się już ich nawet w terminie późniejszym w takim samym stopniu, co jest możliwe obecnie z uwagi na uzyskanie konkurencyjnej pozycji w rankingu regionów atrakcyjnych do zamieszkania.

Według *Wstępnego Studium* warianty C i D spowodują duże koszty społeczne, w związku z czym realizacja projektu zgodnie z założeniami zawartymi w rozdziale 6.2 niniejszego opracowania jest celowa i uzasadniona w przypadku wariantu A lub B. W *Studium* przedstawiono i porównano szacunkowe koszty wariantów A i B. W analizie poszczególnych wariantów nie uwzględniono wariantów inwestycji w formule PPP oraz przy kredytowaniu inwestycji i nie dokonano analizy opłacalności przedsięwzięcia w takiej formule. Wykonawca *Studium* nie zrealizował wniosku, zawartego w protokole odbioru z 3 stycznia 2008 r., o rozszerzenie mało wyczerpujących założeń dotyczących PPP oraz kredytowania inwestycji.

W kwestii braku we *Wstępnym Studium Wykonalności* elementów, wymienionych w § 1 pkt 5.2 umowy, w tym analizy wszystkich wariantów zawierającej opis możliwych warunków technicznych, przedstawienia i porównania szacunkowych kosztów rozważanych wariantów oraz oceny wpływu rozważanych wariantów na środowisko naturalne, Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że zamawiający uznał, że przedstawione analizy były wystarczające i wypełniały warunek określony w ww. postanowieniu umowy. W kwestii niezrealizowania przez wykonawcę *Studium* wniosku, zawartego w protokole odbioru z 3 stycznia 2008 r., o rozszerzenie założeń dotyczących PPP oraz kredytowania inwestycji, Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że Gmina nie egzekwowała powyższego wniosku, gdyż w ówczesnym stanie prawnym realizacja inwestycji w formule PPP była niewykonalna.

[Dowód: akta kontroli str. 85, 88, 555-718, 970, 971]

Kb

Na zlecenie TEAM s.c. sporządzono w grudniu 2007 r. *Ocenę oddziaływania na środowisko inwestycji polegającej na budowie basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju*, w której pozytywnie oceniono pod względem ochrony środowiska lokalizację inwestycji. Stwierdzono też, że oddziaływania wynikające z funkcjonowania projektowanego obiektu będą nieznaczne, nie powodując przekraczania dopuszczalnych prawem wymagań. Wskazano działania, które należy przewidzieć w ramach inwestycji.

[Dowód: akta kontroli str. 719-725]

2.1.3. Opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego.

W dniu 27 listopada 2007 r. firma Karwowski Consulting & Management (KC&M) przelała do UG ofertę na opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego dla obiektu basenowego w Solcu-Zdroju. Koszt opracowania określono na 8 500 zł plus VAT, a termin – 6 tygodni od podpisania umowy. Według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa, wyboru firmy dokonano na podstawie art. 4 pkt 8 *Prawa zamówień publicznych*. W dniu 28 grudnia 2007 r. Wójt Gminy zawarł z KC&M umowę, której przedmiotem było opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego dla projektowanego obiektu pn. „Kompleks mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju”. Wykonawca zobowiązał się wykonać ww. program funkcjonalno-użytkowy w zakresie i formie zgodnej z *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego* (z pominięciem § 19) oraz innymi przepisami szczególnymi i zasadami wiedzy technicznej związanymi z procesem budowlanym. Wykonawca zobowiązał się do przystąpienia do prac niezwłocznie po przekazaniu przez zamawiającego dokumentacji, wymienionej w § 2 pkt 2 umowy, a termin zakończenia prac ustalono na 2 miesiące od daty protokolarnego przekazania materiałów wymienionych w § 2 pkt 2 umowy. Potwierdzeniem przyjęcia przez zleceniodawcę programu miał być protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez obie strony. W umowie ustalono wynagrodzenie w wysokości 8 500 zł netto.

Protokolarnie przekazanie materiałów, wymienionych w § 2 pkt 2 umowy, nastąpiło w dniu 28 grudnia 2007 r.

Firma KC&M dostarczyła do UG program funkcjonalno-użytkowy w dniu 3 lutego 2008 r. Protokolarny odbiór tego programu nastąpił w dniu 12 marca 2008 r. W protokole odbioru stwierdzono, że zamawiający wnosi o wprowadzenie uzupełnień poprzez

wprowadzenie dodatkowych urządzeń do rehabilitacji, wypoczynku i rekreacji w części rehabilitacyjnej obiektu oraz zmniejszenie wymiaru basenu w części rekreacyjnej.

[Dowód: akta kontroli str. 62, 64, 66-73]

Program funkcjonalno-użytkowy (wersja poprawiona z 12 marca 2008 r.) składał się z części I „Część opisowa” oraz części II „Założenia funkcjonalno-użytkowe”. Ww. program nie zawierał następujących elementów wymaganych przez *rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego*:

- opisu wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia (wymóg § 18 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia),
- szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych (wymóg § 18 ust. 2 pkt 4 ww. rozporządzenia).

Program nie zawierał też części informacyjnej, o której mowa w § 19 ww. rozporządzenia, co było zgodne z zakresem zlecenia. Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że program użytkowo-funkcjonalny miał być uszczegółowieniem i uzupełnieniem koncepcji architektoniczno-budowlanej o elementy funkcjonalne zgodne z oczekiwaniami Gminy. W związku z tym nie było konieczności powielania w nim danych powierzchniowo kubaturowych, jak również opisu wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia, gdyż dane te wynikają z koncepcji. W kwestii wyłączenia z przedmiotu zlecenia elementów *Programu funkcjonalno-użytkowego*, wymienionych w § 19 ww. rozporządzenia, Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że ten program ma służyć do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych. Gmina posiadała już koncepcję architektoniczną, która jednak nie spełniła wszystkich oczekiwań związanych z funkcją przeznaczeniem obiektu. *Program funkcjonalno-użytkowy* miał być jej uzupełnieniem. Elementów *Programu funkcjonalno-użytkowego*, wymienione w § 19 ww. rozporządzenia, były zbędne, gdyż zamierzano opracować dokumentację projektową, a roboty budowlane zlecić odrębnym zamówieniem.

Z tytułu ww. umowy UG dokonał zapłaty wynagrodzenia dla KC&M w wysokości 10 370 zł (8 500 zł plus 22 % VAT).

[Dowód: akta kontroli str. 74-83, 86, 88]

ML

2.1.4. Działania związane z pozyskaniem środków z funduszy Unii Europejskiej na projekt PPP.

Gmina złożyła w dniu 30 października 2008 r. wniosek (poprawiony wniosek złożono w dniu 20 listopada 2008 r.) do Działania 2.3 Promocja turystyczna i gospodarcza regionu o dofinansowanie zadania pn. Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju. Zakładał on realizację zadania samodzielnie przez Gminę oraz dofinansowanie na poziomie 80 % z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego (RPOWŚ). Według wyjaśnień Wójta Gminy, prace nad wnioskiem zostały rozpoczęte na początku października 2008 r. i trwały około 1 miesiąca.

Podczas weryfikacji wniosku Gmina została zobowiązana do przedstawienia opinii UOKiK w sprawie występowania pomocy publicznej w projekcie. Opinia UOKiK z dnia 23 grudnia 2008 r., wydana w odpowiedzi na pismo Wójta Gminy z dnia 10 października 2008 r., stwierdziła, że dofinansowanie projektu stanowi pomoc publiczną w rozumieniu art. 87 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską i w związku z tym w przypadku udzielenia wsparcia na przedmiotowy projekt powinny mieć zastosowanie przepisy o pomocy publicznej.

Departament Funduszy Strukturalnych Urzędu Marszałkowskiego Województwa Świętokrzyskiego poinformował Gminę w piśmie z dnia 5 marca 2009 r., że uchwałą z dnia 4 marca 2009 r. Zarząd Województwa wpisał ww. wniosek na listę projektów wybranych do dofinansowania po pierwszym etapie konkursu, a kwotę dofinansowania ustalono na 8 024 365 zł.

Pre-umowa w ramach Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007-2013 dla projektu pn „Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju” została zawarta pomiędzy Zarządem Województwa Świętokrzyskiego a Gminą w dniu 7 kwietnia 2009 r. Umowa o dofinansowanie ww. projektu została zawarta w dniu 13 października 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 65, 90-94, 338, 341, 471-544]

2.1.5. Procedury zatwierdzenia realizacji kompleksu mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju w formule PPP.

W dniu 21 maja 2007 r., na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy podjęła uchwałę nr VI/37/07, w której wyraziła poparcie dla starań Wójta Gminy o pozyskanie funduszy ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na

sfinansowanie projektu pn. „Budowa Kompleksu mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju”. Rada zobowiązała się w ww. uchwale zabezpieczyć w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego, stanowiącego załącznik do uchwały budżetowej Gminy, środki finansowe na wkład własny Gminy niezbędny do realizacji projektu.

[Dowód: akta kontroli str. 16, 545-547]

Rada Gminy uchwałą nr VIII/42/2007 z dnia 2 sierpnia 2007 r. dokonała zmian budżetu na 2007 r. W załączniku nr 4 do ww. uchwały, zawierającym limity wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne w latach 2007-2009, dla zadania „Kompleks mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju 2007-2010” określono limit wydatków na poziomie 109 434 zł, w tym w 2007 r. – 46 000 zł (źródło finansowania – dochody własne), w 2008 r. – 40 000 zł, w 2009 r. – 23 434 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 95-96]

W UG nie powołano specjalnego zespołu projektowego na potrzeby realizacji przedsięwzięcia „Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju”. według wyjaśnień Wójta Adama Pałysa, realizacja tego przedsięwzięcia zajmował się referat Inwestycji i Rozwoju Gminy. Nie wydawano specjalnych decyzji, nie opracowano planu i harmonogramu. Harmonogram wynikał z terminów określonych w Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Świętokrzyskiego dotyczących naboru wniosków i ich oceny.

[Dowód: akta kontroli str.62, 64]

Według wyjaśnień Wójta Adama Pałysa, dofinansowanie planowanego przedsięwzięcia ze środków Unii Europejskiej nie mogło być większe niż 50 % kosztów kwalifikowanych. Z uwagi na ograniczone środki w budżecie Gminy, jak również dane ze *Studium Wykonalności* inwestycji okazało się, że realizacja powyższego projektu będzie możliwa jedynie przy udziale środków zewnętrznych. Podjęto decyzję o przeprowadzeniu postępowania o udzielenie koncesji na roboty budowlane. Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił także, że nie przedkładano Mu sformalizowanych analiz, nie dokonywano pisemnych opracowań dotyczących poszczególnych wariantów PPP (koncesja, umowa partnerstwa publiczno- prywatnego, utworzenie spółki celowej) pod względem opłacalności i efektywności planowanego przedsięwzięcia. Wójt podjął decyzję o realizacji inwestycji w oparciu o *ustawę o koncesji*, biorąc pod uwagę możliwości budżetowe Gminy, jak również złożoność procedury wyboru partnera.

KLL

Według wyjaśnień Wójta Adama Pałysa, kalkulacja kosztów inwestycji pochodziła z koncepcji architektonicznej. Podział ryzyk określono na etapie przygotowania materiałów do publikacji ogłoszenia o koncesji na roboty budowlane i założono, że koncesjonariusz przyjmuje na siebie ryzyko finansowe inwestycji przez cały okres obowiązywania umowy, w szczególności ryzyka projektowe, budowlane i eksploatacyjne.

[Dowód: akta kontroli str. 62-63, 65, 338, 341]

2.1.6. Doradztwo zewnętrzne.

W procesie przygotowania ww. przedsięwzięcia Gmina zawarła następujące z podmiotami zewnętrznymi:

2.1.6.1. Umowa nr RIG.II.4130-2/08 z dnia 17 października 2008 r. z K&A CONSULTING Anna Wojtowicz-Dawid. Przedmiotem umowy było wykonanie ekspertyzy szczegółowej dla projektu pn „Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju” w zakresie dotyczącym analizy występowania pomocy publicznej w projekcie. Ekspertyza miała być sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy i wytyczne krajowe oraz unijne odnoszące się do zagadnień pomocy publicznej. Termin wykonania ekspertyzy określono na 27 października 2008 r., a wynagrodzenie – 2 440 zł brutto.

Ww. ekspertyza została wykonana w terminie, wynikającym z umowy, co potwierdzał protokół odbioru z dnia 27 października 2008 r. Według przygotowanej ekspertyzy, jeśli Gmina ubiega się o środki publiczne na realizację inwestycji, która w dalszej kolejności będzie funkcjonowała jako jednostka budżetowa (czyli jednostka organizacyjna sektora finansów publicznych), która wszystkie swoje wydatki pokrywa bezpośrednio z budżetu, natomiast wszystkie dochody takiej jednostki odprowadzane są odpowiednio na rachunek jednostki samorządu terytorialnego, wówczas uzyskane środki publiczne nie będą pomocą publiczną. W sytuacji natomiast, gdy Gmina ubiega się o środki publiczne na realizację inwestycji, która w dalszej kolejności zostanie wyodrębniona jako zakład budżetowy bądź gospodarstwo pomocnicze, wówczas będzie to działalność gospodarcza i należy traktować Gminę jak przedsiębiorcę. Oznacza to iż uzyskane środki publiczne będą miały cechy pomocy publicznej. Opinia ta odnosiła się do przedstawionych przez Gminę informacji, że kompleksem basenów będzie zarządzała Gmina przez powołaną jednostkę organizacyjną-jednostkę budżetową. Zlecenie wykonania ww. ekspertyzy nie uwzględniało założenia realizacji inwestycji w formule PPP, w tym koncepcji zarządzania wybudowanym obiektem przez partnera prywatnego. Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że analiza dotyczyła

MLL

występowania pomocy publicznej na potrzeby wniosku o dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej i na tym etapie nie brano pod uwagę realizacji projektu w oparciu o inną formułę. W ekspertyzie, na podstawie analizy rynku lokalnego, stwierdzono, że realizacja przedmiotowej inwestycji spowoduje powstanie monopolu naturalnego w zakresie objętym przedmiotem ekspertyzy. Pojawienie się podmiotu realizującego inwestycję o podobnym lub zbliżonym zakresie jest znikome, więc należy uznać iż nie zostanie spełniona kolejna z przesłanek, tj. zakłócenie konkurencyjności. Ekspertyza stwierdzała także, że ze względu na rozmiar inwestycji oraz przyjęte rezultaty nie pojawia się zakłócenie konkurencji na rynku wspólnotowym ani nawet takie ryzyko.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy zostało zapłacone zgodnie z umową w dniu 27 listopada 2008 r., na podstawie faktury z dnia 27 października 2008 r.

[Dowód: akta kontroli str. 97-103, 258-275, 339, 341]

2.1.6.2. Umowa o dzieło nr RIG.II.4130-2/09 z dnia 30 sierpnia 2010 r. z Martą Kołodziej-Hajdo. Przedmiotem umowy było opracowanie opinii dotyczącej analizy przedstawiającej przewidywany okres zwrotu nakładów koncesjonariusza, poniesionych w związku z wykonywaniem koncesji oraz Biznes Plan Przedsięwzięcia stanowiących części składowe oferty na wykonanie przedmiotu koncesji dla zadania „Kompleks mineralnych huseńców w Solcu-Zdroju”, złożonej w ramach postępowania o zawarcie umowy koncesji na roboty budowlane dla ww. zadania. Przedmiotowa opinia miała być wykonana zgodnie z metodą opłacalności przedsięwzięć inwestycyjnych UNIDO i zawierać analizę wskazującą obliczenia minimalnego okresu zwrotu inwestycji. Termin wykonania ekspertyzy określono na 9 września 2010 r., a wynagrodzenie – 2 700 zł brutto. Wraz z zapłatą wynagrodzenia wykonawca przenosił na zamawiającego autorskie prawa majątkowe do wykonanego dzieła.

Ww. opinia została wykonana w terminie, wynikającym z umowy, co potwierdzał protokół odbioru z dnia 9 września 2010 r. Według przygotowanej opinii, weryfikacja studium wykonalności projektu opracowanego na potrzeby pozyskania dotacji z EFRR na przedmiotowy projekt oraz biznes planu projektu opracowanego przez potencjalnego koncesjonariusza wykazała m.in. następujące rozbieżności:

- koncesjonariusz w kalkulacjach uwzględnił wzrost inflacyjny wynoszący 2,5 %, a w studium wykonalności przyjęto ceny stałe czyli wzrost inflacyjny 0 %,
- po stronie nakładów inwestycyjnych w studiu wykonalności analiza opracowana została dla wydatków w wysokości 8 085 365 zł, które nie zostaną sfinansowane ze środków unijnych, a planowanych do sfinansowania w tej kwocie przez prywatnego inwestora; w

KB

lokata terminowych w 10 bankach w lipcu 2010 r. (4,63 %), ryzyka inwestycyjnego (1,5 %) oraz ryzyka indywidualnego (1,5 %). W kwestii przyjęcia wysokiego ryzyka konkurencji, skoro w ekspertyzie prawnej przygotowanej przez K&A CONSULTING stwierdzono iż konkurencji nie będzie, oraz wysokiego ryzyka barier popytu, co wpłynęło na wysokie dyskonto, Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że w okolicy jest kilka obiektów basenowych (Busko-Zdrój, Polaniec, Morawica), a silną konkurencję stanowią baseny termalne w Zakopanem, gdyż znajdują się w rejonie znacznie bardziej atrakcyjnym turystycznie. Stwierdzenie w opinii przygotowanej przez Annę Wojtowicz-Dawid, że konkurencji nie będzie, dotyczy rynku lokalnego.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy zostało zapłacone zgodnie z umową, na podstawie rachunku z dnia 17 września 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 104-128, 339, 341-342]

2.1.6.3. Umowa nr RIG.II.4130-3/09 z dnia 9 grudnia 2009 r. z PRO-IMPRESS Andrzej Kostiuk. Przedmiotem umowy było opracowanie analizy ekonomiczno-finansowej projektu – studium wykonalności inwestycji dla zadania pn. „Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju” w oparciu o założenia, informacje i dokumenty dostarczone przez zamawiającego, które miało być wykonane zgodnie z wytycznymi dotyczącymi sporządzania analizy ekonomiczno-finansowej dla projektów w ramach Działania 2.3 Regionalnego Programu operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007-2013 (RPOWŚ). Termin wykonania ekspertyzy określono na 11 stycznia 2010 r., a wynagrodzenie – 3 050 zł brutto.

Przedmiot umowy został wykonany w terminie, wynikającym z umowy, co potwierdzał protokół odbioru z dnia 11 stycznia 2010 r.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy zostało zapłacone zgodnie z umową w dniu 4 lutego 2010 r., na podstawie faktury z dnia 11 stycznia 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 129-138]

W podsumowaniu i wnioskach z analiz, zawartych w *Analizie ekonomiczno-finansowej projektu (Studium wykonalności) - Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju* planowane przedsięwzięcie inwestycyjne uznano za celowe (m.in. nastąpi wzrost poziomu życia mieszkańców, niwelacja różnic w stanie infrastruktury turystyczno-zdrowotnej, stworzenie nowych miejsc pracy), racjonalne z punktu widzenia przyjętych rozwiązań techniczno-technologicznych, racjonalne z punktu widzenia beneficjenta (uznano, że opłacalność inwestycji jest na dobrym poziomie na podstawie wskaźników: FNPV/K o wartości 4 319 996,68 zł przy 5 % stopie dyskonta, FRR/K o wartości 12,29 %, a więc

M.B.

większej niż przyjęta stopa zwrotu), racjonalne i opłacalne z punktu widzenia otoczenia makroekonomicznego (ekonomiczna NPV przyjmuje wartość 20 188 438,31 zł przy 5 % stopie dyskonta, ekonomiczna wewnętrzna stopa zwrotu ERR - 34,81 % i jest większa od przyjętej granicznej stopy zwrotu).

Analiza – Studium Wykonalności zawierało m.in. następujące elementy:

- Definicja celów projektu oraz wykazanie ich zbieżności z celami odpowiedniego działania RPOWŚ, w tym krótki opis beneficjenta, analiza otoczenia społeczno-gospodarczego, zidentyfikowane problemy, cele (oddziaływanie) projektu, powiązania z dokumentami strategicznymi.
- Lokalizacja projektu.
- Powiązanie inwestycji z innymi zrealizowanymi lub planowanymi przedsięwzięciami, wymieniono inne projekty zrealizowane i zgłaszane w ramach środków UE.
- Wpływ projektu na realizację założeń regionalnych i ponadregionalnych dokumentów strategicznych. Stwierdzono zgodność planowanego przedsięwzięcia z Narodową Strategią Rozwoju Regionalnego 2007-2013, Strategią Rozwoju Kraju 2007-2015, Narodową Strategią Spójności, Strategią Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego do 2020 r., Strategią turystyki 2007-2013, Strategią Rozwoju Turystyki w Województwie Świętokrzyskim na lata 2004-2016, Regionalną Strategią Innowacyjności Województwa Świętokrzyskiego na lata 2005-2013, Strategią Rozwoju Powiatu Buskiego oraz Strategią Rozwoju Gminy Solec-Zdrój.
- Informacja o stanie przygotowań do realizacji projektu. Według niej Gmina posiada koncepcję architektoniczno-urbanistyczną planowanego obiektu oraz program funkcjonalno-użytkowy. Przewidywaną datę uzyskania dokumentacji technicznej wskazano na 1 grudnia 2010 r., a pozwolenia na budowę – 31 grudnia 2010 r.
- Opis i uzasadnienie projektu. Zawarto w nim populację docelową, liczbę potencjalnych odbiorców usług oraz faktycznie korzystających z usług (64 dzieci, 200 dorosłych spośród mieszkańców Gminy, 500 osób spośród gości Gminy, w tym 50 dzieci). Wskazano też efekty realizacji przedsięwzięcia, w tym m.in. zwiększenie ruchu turystycznego, uzupełnienie bazy uzdrowiskowej, aktywizacja społeczeństwa lokalnego.
- Szczegółowy zakres inwestycji. Przedstawiono w tej części zestawienie powierzchni zagospodarowania (budynki – 2 420 m², drogi i parkingi – 3 160 m², tereny zielone – 28 860 m², w tym Park Feng Shui) oraz przeznaczenie obiektu (rekreacja wodna,

rehabilitacja, odnowa biologiczna, rekreacja i wypoczynek). Przedstawiono ponadto założenia funkcjonalno-użytkowe, formę architektoniczną i funkcję budynku oraz rozwiązania konstrukcyjno-materialowe obiektu. Koszt inwestycji oszacowano na 16 109 730 zł, w tym: wstępne studium wykonalności – 40 000 zł, program funkcjonalno-użytkowy – 10 370 zł, studium wykonalności inwestycji – 1 220 zł, opinie i ekspertyzy prawne – 2 123 zł, postępowanie o udzielenie koncesji – 25 000 zł, projekty budowlane – 463 600 zł, roboty budowlano-montażowe – 15 000 000 zł, nadzór inwestorski – 300 000 zł, nadzór autorski – 128 357 zł, promocja projektu – 75 000 zł, studium wykonalności inwestycji – 3 050 zł, pozostałe opłaty (jako wydatki niekwalifikowane) – 61 000 zł.

- Harmonogram realizacji inwestycji: ogłoszenie postępowania o zawarcie umowy koncesji – 30 grudnia 2009 r., podpisanie umowy o koncesji na roboty budowlane - maj 2010 r., roboty budowlano-montażowe – od kwietnia 2011 r. do października 2012 r., zakończenie realizacji rzeczowej projektu, w tym podpisanie końcowego odbioru robót – 31 października 2012 r., zakończenie realizacji projektu – 31 grudnia 2012 r. (harmonogram rzeczowo-finansowy zawierała tablica 1 w załączniku A do *Studium*).
- Instytucjonalna i prawna wykonalność inwestycji. W tej części przedstawiono strukturę organizacyjną UG, wskazując, że przeprowadzenie postępowania o udzielenie koncesji prowadzi Referat Rolnictwa, Inwestycji i Gospodarki Gruntami. Przedstawiono też procedurę prowadzącą do zawarcia umowy o koncesji, na podstawie *ustawy o koncesji* oraz stwierdzono, że przedmiotowy projekt jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec-Zdrój oraz nie istnieją żadne przeszkody w zakresie własności gruntów i nieruchomości.
- Analiza wykonalności i rozwiązań alternatywnych, w której stwierdzono zgodność koncepcji architektoniczno-urbanistycznej i programu funkcjonalno-użytkowego z najlepszą praktyką i optymalnym stosunkiem jakości do ceny.
- Trwałość projektu. Uznano, że projekt nie powinien utracić płynności finansowej, jest więc trwały pod względem finansowy, a trwałość prawna projektu jest zgodna z obowiązującym prawem wspólnotowym i prawem polskim.
- Analiza wskaźnikowa. Przedstawiono wskaźniki rezultatu, w tym szacowana liczba osób korzystających z wytworzonych produktów turystycznych – 87 984 w 2013 r.,

88 090 w 2015 r., całkowita liczba bezpośrednio utworzonych nowych miejsc pracy – po 10 w l. 2013-2015, wzrost natężenia ruchu turystycznego w skali roku – od 1 % w 2013 r., do 5 % w 2015 r. Stwierdzono, że monitorowanie wskaźników produktu wykonywane będzie przez UG w cyklu kwartalnym poprzez odpowiednie zapisy w protokołach odbioru, a także sprawdzanie zawartych umów.

- Analiza ekonomiczna. Na podstawie przyjętych założeń dotyczących populacji docelowej oraz liczby potencjalnych odbiorców usług oraz faktycznie korzystających z usług (przedstawionych wcześniej w części „Opis i uzasadnienie projektu”, obliczono wskaźnik efektywności kosztowej (średnioroczna miara rezultatu do średniorocznych kosztów operacyjnych po realizacji inwestycji), który wyniósł 0,0479. Wskaźnik DGC (dynamiczny koszt jednostkowy) wyniósł 33,39 zł. szczegółowe analizy zostały przedstawione w tabelicy 23 załącznika A do *Studium*. Potencjał ekonomiczny projektu oceniono przy zastosowaniu schematu analizy kosztów i korzyści CBA (Cost-Benefit-Analysis), dla okresu 2008-2022 przy założonej stopie dyskontowej 5 %. Obliczono także wskaźniki: NPV (przy stopie dyskonta 5 %) – 20 188 438,31 zł, ERR [IRR] (ekonomiczna wewnętrzna stopa zwrotu) – 34,81 %, C/B (koszt/korzyść) – 2,13. Ponadto efekty realizacji projektu ustalono na podstawie m.in. następujących wskaźników: nakłady na realizację projektu / liczba osób korzystających z wytworzonych produktów (zł/os.) – 183,10, nakłady na realizację projektu / przewidywana całkowita liczba bezpośrednio utworzonych nowych miejsc pracy (zł/os.) – 1 610 973 zł.
- Analiza finansowa. Przedmiotem było zbadanie i ocena opłacalności przedsięwzięcia inwestycyjnego. Jako źródła finansowania projektu wskazano: środki z budżetu Gminy – 101 881,40 zł (w tym wydatki kwalifikowane – 40 881,40 zł), wkład koncesjonariusza – 7 983 483,60 zł, środki z budżetu Unii Europejskiej – 8 024 365 zł. Według zawartej w tabelicy 6 załącznika A do *Studium* projekcji sprzedaży, do której przyjęto założenie ceny biletu normalnego 32 zł, a ulgowego 20 zł oraz przychody z wynajmu powierzchni 4 500 zł miesięcznie, roczne przychody wyniosłyby w każdym roku 2 706 480 zł w l. 2013-2022, w tym 54 000 zł z najmu powierzchni. Łącznie w l. 2013-2022 przychody operacyjne wyniosłyby 27 064 800 zł. Kalkulacja kosztów operacyjnych zawierała oszacowanie kosztów na poziomie 1 529 550 zł rocznie w każdym roku okresu 2013-2022, w tym amortyzacja – 307 377 zł rocznie. Łącznie w tym okresie koszty wyniosłyby 15 295 500 zł, w tym amortyzacja – 3 073 770 zł. Pominięto liczenie luki w finansowaniu z uwagi, że wydatki ponoszone w ramach projektu są objęte pomocą publiczną.

Wskaźniki rentowności przedstawiono w tablicach 12, 14, 15, 18, 19 i 22 w załączniku A do *Studium*. Na ich podstawie stwierdzono, że wskaźniki FNPVC i FRRC pokazują, że przyjęte opłaty w ramach prowadzonej działalności basenów zostały zminimalizowane, aby pokryć z odpowiednią nadwyżką występujące koszty, czyli aby umożliwiły one utrzymanie zakładanego obłożenia obiektu. Z ww. wskaźników wynika, według *Studium*, że projekt pod względem finansowym jest opłacalny w zakładanym horyzoncie prognozy z punktu widzenia zaangażowania kapitału własnego beneficjenta, a tym samym wkładu wniesionego przez koncesjonariusza, którego udział w finansowaniu inwestycji w ramach tych środków jest znaczący. Projekt już w 2020 r. przyniesie nadwyżkę środków włożonych przez koncesjonariusza (wynika to z tablicy 15 w załączniku A do *Studium*), jednak z uwagi na margines bezpieczeństwa z punktu widzenia koncesjonariusza planuje się przedłużenie концесји minimum o 2 lata, tj. do 2022 r.). Ostateczny okres, na który zostanie udostępniony przedmiotowy projekt koncesjonariuszowi w użytkowanie, zostanie ustalony w drodze analizy finansowej przeprowadzonej po uzyskaniu szczegółowych kosztorysów inwestycyjnych oraz ponownym oszacowaniu kosztów eksploatacyjnych projektu. ww. analiza zawierała też analizę występowania pomocy publicznej w projekcie, z której wynikało, że dofinansowanie przedsięwzięcia stanowi pomoc publiczną w rozumieniu art. 87 ust. 1 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską.

- Analiza wrażliwości. W jej ramach zbadano wpływ zmian najistotniejszych parametrów: wzrost kosztów eksploatacyjnych, spadek wielkości przychodów ze sprzedaży (spadek popytu), wzrost nakładów inwestycyjnych. poszczególne wskaźniki efektywności inwestycji odniesiono do 4 wariantów: spadek przychodów ze sprzedaży o 20 %, wzrost kosztów eksploatacyjnych o 20 %, wzrost kosztów eksploatacyjnych i spadek przychodów ze sprzedaży o 20 %, wzrost nakładów inwestycyjnych o 20 %. Z analizy wrażliwości (odchylenie FNPV/C) wynikało, że projekt jest najbardziej wrażliwy za spadek przychodów ze sprzedaży o 20 %. Analiza wrażliwości i ryzyka doprowadziła do wniosku, że projekt powinien być trwały z punktu widzenia finansowego i opłacalny dla koncesjonariusza przy przyjętych założeniach. Podobne wnioski wyciągnięto z ekonomicznej analizy wrażliwości i ryzyka. Stwierdzono także, że zostanie przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko.

MK

- Wpływ projektu na środowisko. W *Studium* stwierdzono, że projektowana inwestycja nie należy do uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska. Stwierdzono także, że będzie przeprowadzona ocena oddziaływania na

W Analizie ekonomiczno-finansowej projektu (*Studium wykonalności*). Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju:

- przyjęto okres projekcji przychodów jedynie na lata 2013-2022, choć wcześniejsze analizy wskazywały na dłuższy okres obowiązywania koncesji,
- w tablicach 6 i 7, zawartych w załączniku A do *Studium Wykonalności*, nie założono wzrostu przychodów i kosztów (nie skorygowano choćby o wskaźnik inflacji),
- projekcja nie uwzględniała przychodów z działalności gastronomicznej, choć taka działalność w planowanym obiekcie była zakładana.

[Dowód: akta kontroli str. 139-220]

Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że w ww. *Studium* przyjęto okres projekcji dochodów na lata 2013-2022, bez uwzględnienia inflacji (ceny stałe), zgodnie z wytycznymi do sporządzenia analizy ekonomicznej na potrzeby wniosku o dofinansowanie inwestycji w ramach RPO. Projekcja nie uwzględniała przychodów z działalności gastronomicznej – według ww. wyjaśnień – gdyż dochody te były zawarte w pozycji: dochody z wynajmu powierzchni, reklam itp., zakładano bowiem, że powierzchnia ta będzie przeznaczona pod wynajem.

[Dowód: akta kontroli str. 104-128,339, 342]

Wcześniej, Gmina zawarła jeszcze dwie umowy z PRO-IMPRESS Andrzej Kostium, których przedmiotem było opracowanie analizy ekonomiczno-finansowej projektu – *studium wykonalności* inwestycji dla zadania pn. „Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju” w oparciu o założenia, informacje i dokumenty dostarczone przez zamawiającego. Były to umowy: nr RIG.II.4130-2/07/08 z dnia 20 sierpnia 2008 r. (termin wykonania *Studium* – 28 sierpnia 2008 r., wynagrodzenie – 3 050 zł brutto) oraz nr RIG.II.4130-2/08 z dnia 14 października 2008 r. (termin wykonania *Studium* – 25 października 2008 r., wynagrodzenie – 1 220 zł brutto). Opracowania wykonawca przedstawił Gminie w terminach, określonych w umowach. Wynagrodzenie wypłacono na podstawie wystawionych faktur. W kwestii potrzeby zawarcia tych umów i wyznaczenia na takie opracowania terminu 8-9 dni, Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że termin wykonania *studium wykonalności* był dostosowany do terminów konkursów, umożliwiając złożenie wniosku aplikacyjnego w terminie.

KR

[Dowód: akta kontroli str. 221-232, 339, 342]

2.1.6.4. Umowa z dnia 1 października 2009 r. z Agnieszką Jędrzczak, prowadzącą kancelarię Radcy Prawnego Agnieszka Jędrzczak. Przedmiotem umowy było doradztwo prawne w zakresie opracowania dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia postępowania prowadzącego do wyboru koncesjonariusza w trybie *ustawy o koncesji* prowadzonego w realizacji projektu „Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju”. Za świadczenie ww. usług ustalono wynagrodzenie za każdy miesiąc świadczonej usługi w wysokości 1 500 zł powiększone o 22 % podatku VAT, które obejmuje wykonywanie zleconych czynności w wymiarze 12 godzi miesięcznie. Za usługi świadczone powyżej ustalonego wymiaru godzin ustalono dodatkowe wynagrodzenie w wysokości 120 zł powiększone o 22 % podatku VAT. Wynagrodzenie miało być wypłacane przelewem na rachunek bankowy zleceniobiorcy wskazanym przez niego w fakturze VAT. Umowa została zawarta na okres od dnia 1 października 2009 r. do dnia zakończenia postępowania dotyczącego wyboru koncesjonariusza. Czas pracy Agnieszki Jędrzczak weryfikowano na podstawie składanych zestawień czasu pracy pod faktury. Agnieszka Jędrzczak prowadziła obsługę prawną inwestycji, przygotowywała wzory pism, opinie prawne, wzory umów, brała udział w negocjacjach i konsultacjach. Łącznie wynagrodzenie wyniosło 27 774 zł netto. Według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa, ostatnia czynność wykonywana przez ww. osobę była realizowana w czerwcu 2011 r., jednak nie jest wykluczone, że Gmina będzie jeszcze korzystać z jej usług.

[Dowód: akta kontroli str. 233-235, 339, 342, 346-404]

2.2. Wybór partnera prywatnego.

Według art. 4 *ustawy o PPP*, jeżeli wynagrodzeniem partnera prywatnego jest prawo do pobierania pożytków z przedmiotu PPP, albo przede wszystkim to prawo wraz z zapłatą sumy pieniężnej, do wyboru partnera prywatnego i umowy o PPP stosuje się przepisy *ustawy o koncesji*, w zakresie nieuregulowanym w *ustawie o PPP*. W przypadku przedsięwzięcia „Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju” do wyboru partnera prywatnego miały zastosowanie przepisy *ustawy o koncesji*, w zakresie nieuregulowanym w *ustawie o PPP*.

2.2.1. Realizacja procedur związanych z wyborem partnera prywatnego.

Zarządzeniem Wójta Gminy nr 97/09 z dnia 29 grudnia 2009 r. została powołana Komisja do przeprowadzenia postępowania o zawarcie umowy koncesji dla zadania pn.: „Kompleks mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju” w składzie 5 osób.

16/11

W dniu 30 grudnia 2009 r. Gmina wszczęła postępowanie o zawarcie umowy koncesji dla zadania pn. „Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju” poprzez publikację ogłoszenia o koncesji. Ogłoszenie zostało opublikowane w UG oraz na stronie internetowej UG, a ponadto ogłoszenie przesłano w tym samym dniu Urzędowi Oficjalnych Publikacji Wspólnot Europejskich. Zamieszczono też w BIP Urzędu Gminy Solec-Zdrój informację o planowanym partnerstwie publiczno-prywatnym, zgodnie z wymogiem art. 5 *ustawy o PPP*.

[Dowód: akta kontroli str. 236-237, 340, 342]

W ogłoszeniu o koncesji były zamieszczone m.in. następujące elementy i informacje:

- Nazwa i adres instytucji zamawiającej,
- Opis koncesji, w tym:

nazwa nadana zamówieniu: „Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju”,

rodzaj zamówienia oraz lokalizacja robót budowlanych: zaprojektowanie i wykonanie,

lokalizacja robót budowlanych w Solcu-Zdroju, okolice ul. Partyzantów, kod NUTS: PL.332

krótki opis zamówienia: Przedmiotem umowy będzie określenie zasad realizacji przedsięwzięcia „Budowa kompleksu mineralnych basenów w Solcu-Zdroju z zapleczem leczniczo-relaksacyjno-wypoczynkowym oraz infrastrukturą i zagospodarowaniem, w ramach którego koncesjonariusz zobowiąże się w szczególności do zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji: (a) kompleksu basenowego wykorzystującego wody mineralne, (b) towarzyszącego zagospodarowania zewnętrznego (park Feng Shui), (c) zespołu parkingów samochodowych i rowerowych, (d) podjazdów i ciągów pieszych integrujących inwestycję z terenami otaczającymi. Koncesja obejmuje przeprowadzenie całego procesu inwestycyjnego (projekt, budowa, eksploatacja). Realizacja projektu obejmie teren o powierzchni ok. 4 ha, stanowiący własność gminy Solec – Zdrój, z dostępem do pełnej infrastruktury technicznej oraz do drogi powiatowej łączącej się z drogą krajową Warszawa – Bytom w bezpośrednim sąsiedztwie zaplecza uzdrowiskowego. Koncesjodawca przewiduje zaopatrzenie kompleksu basenów mineralnych w wody lecznicze z istniejących na terenie gminy uzdrowiskowych wód podziemnych. Koncesjonariusz na podstawie umowy koncesji zobowiązany będzie do wykonania przedmiotu koncesji za wynagrodzeniem, które stanowi wyłączne prawo do korzystania z obiektu wraz z płatnością koncesjodawcy. Koncesjonariusz przyjmuje na siebie ryzyko finansowe inwestycji przez cały okres obowiązywania umowy,

w szczególności: ryzyka projektowe, budowlane i eksploatacyjne. Program funkcjonalno-użytkowy oraz koncepcja architektoniczno-urbanistyczna udostępnione będą na stronie internetowej koncesjodawcy. Postępowanie dotyczy projektu współfinansowanego ze środków wspólnotowych, wobec tego realizacja projektu na każdym etapie ma zachować zgodność z dokumentami programowymi oraz wynikającymi z nich wymaganiami. Projekt zakwalifikowany został do wsparcia po I etapie dwuetapowego konkursu zamkniętego nr 2.3.2 dla Działania 2.3 Promocja Gospodarcza i Turystyczna Regionu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007-2013.

Wspólny słownik zamówień (CPV): główny przedmiot – 45212100,

– Wielkość lub zakres zamówienia, w tym:

całkowita wielkość lub zakres: zgodnie z założeniami programu funkcjonalno-użytkowego i koncepcji architektoniczno-urbanistycznej; szacowany koszt inwestycji (w tym projekt i budowa): 1 300 0000,00 zł (netto);

minimalny procent robót budowlanych, których wykonanie powierzy się stronom trzecim: nie dotyczy.

– Warunki udziału, w tym:

Sytuacja podmiotów wykonawców, w tym wymogi związane z wpisem do rejestru zawodowego lub handlowego: Wnioskodawca powinien posiadać uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności w zakresie odpowiadającym przedmiotowi umowy o koncesji, spełniać wymogi niekaralności, o których mowa w art. 13 ust. 1 pkt 4 *ustawy o koncesji*. W postępowaniu o udzielenie koncesji mogą wziąć udział podmioty, wobec których nie otwarto likwidacji ani nie ogłoszono upadłości.

Wnioskodawca jest zobowiązany dołączyć do wniosku o zawarcie umowy koncesji oświadczenia i dokumenty:

1. oświadczenie o spełnianiu opisanych w ogłoszeniu o koncesji warunków udziału zgodnie z załącznikiem nr 2 do ogłoszenia,
2. oświadczenie o wstępnej koncepcji realizacji przedsięwzięcia zgodnie z załącznikiem nr 3 do ogłoszenia.

Ocena spełniania warunków udziału będzie dokonywana w oparciu o wymagane oświadczenia i dokumenty metodą spełnia (1), nie spełnia (0).

W celu potwierdzenia spełniania wyżej opisanych warunków Oferent, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, zobowiązany będzie w terminie wskazanym przez koncesjodawcę przedłożyć następujące dokumenty:

- (a) aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania wniosków,
- (b) aktualną informację z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 13 ust. 1 pkt 4 ustawy o koncesji dotyczącą podmiotu albo wspólnika, partnera, komplementariusza, członka zarządu podmiotu wystawioną nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu do składania wniosków,
- (c) aktualną informację z Krajowego Rejestru Karnego, że nie ciąży na Oferencie sądowy zakaz ubiegania się o zamówienie publiczne na podstawie *ustawy z dnia 28 października 2008 roku o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary* (Dz.U. Nr 197, poz. 1616 ze zm.) w przypadku Oferenta, do którego ma zastosowanie powyższa ustawa.

Zdolność ekonomiczna i finansowa:

Wnioskodawca powinien znajdować się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie umowy o koncesji na roboty budowlane, w szczególności musi posiadać środki finansowe lub posiadać zdolność kredytową pozwalającą na wykonanie przedsięwzięcia w wysokości co najmniej 8 000 000,00 zł. Ocena spełniania warunków udziału będzie dokonywana w oparciu o wymagane oświadczenia i dokumenty metodą spełnia (1), nie spełnia (0). W celu potwierdzenia spełniania wyżej opisanego warunku Oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, zobowiązany będzie, w terminie wskazanym przez koncesjodawcę przedłożyć następujące dokumenty:

- (a) dokumenty wydane lub potwierdzone przez instytucję finansową wykazujące zdolność ekonomiczną i finansową do wykonania umowy koncesji,
- (b) aktualne zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające odpowiednio, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub

rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków,

- (c) polisę, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, na kwotę co najmniej 4 000 000,00 zł.

Zdolność techniczna:

O zawarcie umowy koncesji mogą ubiegać się zainteresowane podmioty, które:

1. posiadają doświadczenie polegające na:
 - (a) prowadzeniu w okresie ostatnich 5 lat przed dniem wszczęcia postępowania (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy to w tym okresie) działalności odpowiadającej działalności polegającej na świadczeniu, w tym dla konsumentów, jednej lub kilku z następujących usług: związanych z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, poprawą kondycji fizycznej i sportu, fizjoterapeutycznych, rekreacyjnych lub sportowych, w szczególności kompleksowym zarządzaniu w zakresie technicznym, eksploatacyjnym i komercyjnym co najmniej jednym obiektem wypoczynkowym, rekreacyjnym lub sportowym,
 - (b) wykonaniu w okresie ostatnich 5 lat przed dniem wszczęcia postępowania (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy to w tym okresie) robót budowlanych odpowiadających swoim rodzajem i wartością robotom stanowiącym przedmiot zamówienia lub dysponują lub będą dysponować osobami, które posiadają takie doświadczenie,
 - (c) zaprojektowaniu w okresie ostatnich 5 lat przed dniem wszczęcia postępowania co najmniej jednego obiektu rekreacyjnego lub sportowego odpowiadającego swoim rodzajem planowanemu przedmiotowi koncesji lub dysponują lub będą dysponować osobami z takim doświadczeniem,
2. dysponują lub będą dysponować osobami zdolnymi do wykonania zamówienia oraz posiadającymi odpowiednie, wymagane przez prawo kwalifikacje i uprawnienia potwierdzone stosownymi zaświadczeniami,
3. dysponują lub będą dysponować (poprzez uzyskanie koncesji na wydobywanie wód podziemnych lub poprzez porozumienie z podmiotem lub podmiotami posiadającymi taką koncesję) leczniczymi wodami mineralnymi z istniejących

NL

na terenie gminy uzdrowiskowych wód podziemnych w ilości i zakresie umożliwiającym im zaopatrzenie kompleksu mineralnych basenów.

Ocena spełniania warunków udziału będzie dokonywana w oparciu o wymagane oświadczenia i dokumenty metodą spełnia (1), nie spełnia (0).

W celu potwierdzenia spełniania opisanych wyżej warunków Oferent, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, zobowiązany będzie wykazać w terminie wskazanym przez koncesjodawcę:

- (a) wskazanie prowadzonej w okresie ostatnich 5 lat przed dniem wszczęcia postępowania, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, działalności wraz z wykazem świadczonych usług,
- (b) wykaz wykonanych przez Oferenta lub podmiot, którym będzie się posługiwał, robót budowlanych, w okresie ostatnich 5 lat przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, odpowiadających swoim rodzajem i wartością robotom budowlanym stanowiącym przedmiot zamówienia, z podaniem ich wartości, daty i miejsca wykonania oraz załączeniem dokumentów potwierdzających, że roboty te zostały wykonane należycie.
- (c) imienny wykaz osób, którymi dysponuje lub będzie dysponował Oferent i które będą uczestniczyć w wykonywaniu umowy,
- (a) oryginał lub notarialnie poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię koncesji lub promesy koncesji na wydobycie podziemnych wód mineralnych na terenie Gminy lub zapewnienia podmiotu posiadającego koncesję na wydobycie podziemnych wód mineralnych na terenie Gminy do dostarczania dla Oferenta mineralnych wód leczniczych z użytkowanych przez niego ujęć wód mineralnych.

– Kryteria udzielenia zamówienia:

1. Przejęcie przez oferenta jak największej ilości i zakresu zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy koncesjodawcą a koncesjonariuszem,
2. Okres trwania koncesji (tj. okres, na jaki zostanie zawarta umowa koncesji),
3. Wysokość współfinansowania przedmiotu koncesji ze środków Oferenta,
4. Termin wykonania przedmiotu koncesji,
5. Koszt utrzymania przedsięwzięcia, funkcjonalność, jakość, parametry techniczne, poziom oferowanej technologii, w tym odniesienie się do programu funkcjonalno – użytkowego i koncepcji oraz własne propozycje dotyczące zastosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zgodnych z najnowszymi trendami światowymi, proekologicznych i

KH

gwarantujących niezawodne działanie całego obiektu, wykorzystania naturalnych wód mineralnych z obszaru gminy oraz zakresu ich wykorzystania,

6. Ilość godzin udostępnianych dzieciom i młodzieży szkolnej i przedszkolnej gminy Solec – Zdrój oraz mieszkańcom gminy Solec-Zdrój na obiekcie, promocja cenowa korzystania z obiektu lub jego części dla mieszkańców gminy Solec – Zdrój (np. stałe upusty cenowe lub ilość godzin rocznie do wykorzystania),
7. Wysokość opłaty za usługę świadczoną na przedmiocie koncesji na rzecz podmiotów trzecich innych niż w pkt 6, korzystających z przedmiotu koncesji.

W treści ogłoszenia stwierdzono, że z uwagi na uzależnienie wagi podanych kryteriów od ich wzajemnych relacji oraz trudnej do przewidzenia możliwości osiągnięcia ww. celów założonych przez koncesjodawcę, określenie znaczenia powyższych kryteriów na obecnym etapie nie jest możliwe.

- Termin składania wniosków: 21 stycznia 2010 r.,
- Informacje uzupełniające, w tym m.in. informacja, że oferent przed upływem terminu składania ofert zobowiązany jest wnieść wadium w wysokości 300 000,00 zł po otrzymaniu zaproszenia do składania ofert, zgodnie z postanowieniami otrzymanego opisu warunków koncesji; ponadto poinformowano, że oferent zobowiązany będzie złożyć w ofercie szczegółową analizę przedstawiającą przewidywany okres zwrotu nakładów koncesjonariusza, poniesionych w związku z wykonywaniem koncesji oraz wstępny projekt koncepcyjny obiektu i biznes plan przedsięwzięcia,
- Procedury odwoławcze.

Ww. ogłoszenie zawierało elementy, wymagane art. 11 *ustawy o koncesji*.

[Dowód: akta kontroli str. 238-257]

Opis przedmiotu koncesji, o którym mowa w art. 7 *ustawy o koncesji*, został udostępniony – według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa – poprzez zamieszczenie na stronie internetowej UG wraz z ogłoszeniem o postępowaniu w sprawie zawarcia umowy koncesji.

[Dowód: akta kontroli str. 340, 342]

W związku z ogłoszeniem z dnia 30 grudnia 2009 r. do UG wpłynął jeden wniosek o zawarcie umowy koncesji, złożony w terminie wymaganym w ogłoszeniu przez Malinowy Zdrój sp. z o.o. Do wniosku załączono oświadczenia: o spełnianiu opisanych w ogłoszeniu o koncesji warunków udziału oraz o wstępnej koncepcji realizacji przedsięwzięcia. Wniosek zawierał elementy, wymagane przez art. 13 *ustawy o koncesji*.

[Dowód: akta kontroli str. 277-283]

KLL

Komisja, powołana zarządzeniem nr 97/09 Wójta Gminy, na posiedzeniu w dniu 25 stycznia 2010 r. zawnioskowała o przyjęcie wniosku i zaproszenie kandydata do udziału w negocjacjach. Wójt Gminy Adam Pałys w piśmie z dnia 28 stycznia 2010 r. zaprosił wnioskodawcę do udziału w negocjacjach.

[Dowód: akta kontroli str. 284-286, 972]

2.2.2. Przebieg negocjacji z oferentami i wybór najkorzystniejszej oferty.

Kryteria oceny ofert, przedstawione w ogłoszeniu koncesji dnia 30 grudnia 2009 r., były zgodne z art. 6 ust. 2 *ustawy o PPP*.

Wójt nie określił zasad prowadzenia negocjacji, strategii negocjacji oraz strategii zarządzania ryzykiem. Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że prowadził te negocjacje przy wsparciu pracowników UG oraz innych osób.

[Dowód: akta kontroli str. 340, 342]

Pierwsze negocjacje przeprowadzono w dniu 8 lutego 2010 r. Ze strony Gminy jako koncesjodawcy w negocjacjach uczestniczyli: Wójt Gminy Adam Pałys oraz 4 z 5 członków Komisji powołanej zarządzeniem nr 97/09. Negocjacje dotyczyły one wszystkich aspektów koncesji, w tym technicznych, finansowych i prawnych. Przedstawiciel kandydata przedstawił koncepcję planowanego obiektu, stwierdzając, że założono iż obiekt ma być dostępny dla szerokiej rzeszy osób, odwiedzany przez mieszkańców, turystów i kuracjuszy przebywających w Solc-Zdroju. Niejasna była dla kandydata koncepcja parku Feng-Shui. Na pytanie przedstawiciela kandydata, czy teren przeznaczony w *Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej* pod tereny zielone jest wyłączony z możliwości inwestycyjnych, Wójt Gminy przekazał pisemną informację o przeznaczeniu omawianego terenu i bezpośrednio przylegających obszarów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren ten jest w strefie ochrony uzdrowiskowej A i mogą na nim być zlokalizowane urządzenia lecznicze oraz tereny rekreacyjne, a także inne obiekty usługowe służące lecznictwu uzdrowiskowemu oraz obsłudze kuracjusza (np. pensjonaty, restauracje, kawiarnie). Obszar A ochrony uzdrowiskowej winien posiadać odpowiednie wielkości terenów zieleni urządzonej wynoszących nie mniej niż 75 %. Przedstawiciele kandydata zaproponowali wprowadzenie nowych elementów w stosunku do *Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej* takie, jak miejsce na hipoterapię, boiska sportowe, kort tenisowy itp. oraz stwierdzili, że należy mocno zastanowić się nad innym usytuowaniem placu parkingowego, bowiem zaplanowane parkingi ograniczają przyszłościową rozbudowę obiektu. Uznali też, że parkingi w obecnym założeniu

są niewystarczające. kandydat stwierdził, że dla powstania kompleksu basenowego w omawianym zakresie należy szacować koszt jego powstania na poziomie 16-18 mln zł. Według Wójta Gminy proponowany we wniosku kandydata okres trwania umowy koncesji wynosi 25 lat, a więc jest duża różnica między tą propozycją a analizą ekonomiczno-finansową, wskazującą czas potrzebny na zwrot poniesionego wkładu finansowego przez kandydata na 10 lat. przedstawiciel kandydata stwierdził, że nie można mówić o okresie zwrotu mniejszym niż 23 lata. w związku z tym podjęto dyskusję nad czynnikami mającymi wpływ na tę rozbieżność. Największe rozbieżności dotyczyły szacowanych nakładów na realizację inwestycji (koncesjodawca – 13 204 697 zł, kandydat – 14 404 697 zł), średnia cena biletu (koncesjodawca – 32,00 zł, kandydat – 34,24 zł), struktury finansowania (koncesjodawca – nie przewidywał kredytu, kandydat – 12 % wkład własny, 39 % kredyt bankowy, 48 % dotacja; rata odsetkowa i kapitałowa 854 000 zł rocznie na 10 lat), stopy dyskontowej (koncesjodawca – 5 %, kandydat – 11, %), zatrudnienia (koncesjodawca – 10 osób, kandydat – 30-40 osób), przychodów operacyjnych (koncesjodawca – 2 706 480 zł rocznie, kandydat – 2 795 245 zł w 2013 r., 3 812 276 zł w 2014 r. i w kolejnych latach rosnące). Ustalono, że strony prześlą sobie opracowane analizy ekonomiczno-finansowe w celu bliższego zapoznania się z założeniami, a ponadto koncesjodawca przekaże kandydatowi projekt umowy o udzielenie koncesji. Zapoznanie się z tymi dokumentami będzie stanowiło podstawę do prowadzenia dalszych negocjacji odnośnie okresu trwania umowy koncesji na roboty budowlane.

[Dowód: akta kontroli str. 973-978]

Malinowy Zdrój Sp. z o.o. przekazał w dniu 1 marca 2010 r. biznes-plan planowanej inwestycji, na który powoływał się w trakcie negocjacji. W pkt. 1.1 analizy wynikało, że w przypadku koncesji w ramach PPP przy nakładach brutto na realizację przedsięwzięcia na poziomie 17 573 730 zł i wkładzie finansowym Malinowego Zdroju Sp. z o.o. w wysokości 7 802 348 zł, na poziomie inwestora oczekiwana stopa zwrotu wyniesie 11,5 %, a długość koncesji oszacowano na 18 lat. W przypadku skorzystania przez partnera prywatnego z kredytu w wysokości 5 461 644 zł, okres spłaty zadłużenia wyniósłby 10 lat, a wskaźnik obsługi długu wyniósłby 0,12 rocznie. W dalszej części dokumentu przedstawiono wyliczenie okresu koncesji, określając długość koncesji na 25 lat. W pkt. 5.1 - 5.5 oszacowano przychody ze sprzedaży w projektowanym obiekcie, w tym m.in. średni przychód dzienny netto tytułu wstępu na baseny (przy założeniu ceny biletu 26 zł za 2 godziny, 37 zł za 4 godziny, 47 zł za cały dzień) oszacowano na 8 972 zł, z tytułu wstępu do sauny – 490 zł

MLL

dziennie, z działalności gastronomicznej – 80 zł dziennie. Dzienny przychód netto wyniósłby więc 10 267 zł, a miesięczny – 308 016 zł. Miesięczne koszty oszacowano na poziomie 200 162 zł, w tym koszty działalności gastronomicznej – 7 248 zł (30 % przychodów).

[Dowód: akta kontroli str. 287-310]

Drugie spotkanie negocjacyjne odbyło się w dniu 27 kwietnia 2010 r. Ze strony Gminy jako koncesjodawcy w negocjacjach uczestniczyli: Wójt Gminy Adam Pałys, Marta Kołodziej Hajdo oraz 4 z 5 członków Komisji powołanej zarządzeniem nr 97/09. Podczas spotkania m.in. Marta Kołodziej Hajdo przedstawiła podstawowe założenia wykorzystane do analiz przez koncesjodawcę i kandydata. Zapytała też o założenie przez kandydata już w pierwszym roku eksploatacji nakładów odtworzeniowych, przyjęcie wysokiej stopy dyskontowej (11,1 %) oraz w jaki sposób określono termin wykonywania koncesji na 25 lat. W odpowiedzi przedstawiciele kandydata stwierdzili: dokładne określenie poziomu amortyzacji będzie możliwe w momencie powstania pełnej dokumentacji projektowej, jednak elementy takie jak pompy, wentylacja, urządzenia uzdatniania wody będą ulegały szybkiemu niszczeniu ze względu na obecność wody siarkowej, ponadto wzięto pod uwagę potrzebę udoskonalenia i doposażenia obiektu, niewychodzącego poza zakres koncesji. Stopę dyskonta wyliczono z sumy trzech wskaźników: oficjalna stopa dyskontowa z papierów dłużnych, inflacja 3 % rocznie oraz poziom ryzyka (przyjęto średni poziom). Kandydat stwierdził, że nie może przyjąć założeń i wytycznych przyjmowanych w analizie zleconej przez koncesjodawcę, że stopa dyskonta wyniesie 5 % i bez inflacji. Kandydat stwierdził, że analiza przedstawiająca przewidywany okres zwrotu nakładów przyszłego koncesjonariusza zostanie przedstawiona, gdy Kandydat otrzyma zaproszenie do jej złożenia.

Kandydat poprosił ponadto o wyjaśnienie kwestii obiegu faktur i podatku VAT. Przedstawiciele Gminy przedstawili ogólne zasady i stwierdzili, że są to zagadnienia podlegające wyjaśnieniu z Instytucją Zarządzającą RPOWŚ.

Następnie koncesjodawca i kandydat, bazując na projekcie umowy opracowanym przez koncesjodawcę, omówili najważniejsze elementy, jakie winny zostać wprowadzone do umowy o koncesji na roboty budowlane. Ustalono, że umowa dla zachowania czytelności, powinna zawierać:

- postanowienia ogólne zawierające niezbędne definicje, wskazanie przedmiotu umowy, zasady współpracy między stronami, obowiązki i prawa stron,
- określenie zakresu dokumentacji projektowej dla przedmiotowego projektu, jego przekazywania i zatwierdzania,

Hand.

- wskazanie niezbędnych do uzyskania uzgodnień, decyzji, pozwoleń i określenie strony, która jest zobowiązana je uzyskać,
- harmonogram robót budowlano-montażowych i zasady ich wykonywania,
- zasady odbiorów robót i zawartość dokumentacji powykonawczej,
- zasady eksploatacji obiektu i związane z tym obowiązki koncesjonariusza,
- wartość koncesji, wynagrodzenie koncesjonariusza, zasady rozliczeń, ryzyka z tytułu wykonywania koncesji, czas obowiązywania umowy,
- zagadnienia odnoszące się do odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania, kary.

Kandydat zaproponował, by wprowadzić dzień rozpoczęcia eksploatacji obiektu określony na np. 60 dni od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Koncesjodawca poinformował, że w umowie znajdzie się klauzula o rozwiązaniu umowy w momencie braku dotacji ze środków unijnych. Ponadto należy pamiętać, że umowę zawiera się na okres zwrotu wkładu koncesjonariusza, a w momencie uzyskania zwrotu wkładu koncesjonariusza umowa zostaje rozwiązana.

[Dowód: akta kontroli str. 311-314]

Trzecie spotkanie negocjacyjne odbyło się w dniu 6 lipca 2010 r. Ze strony Gminy jako koncesjodawcy w negocjacjach uczestniczyli: Wójt Gminy Adam Pałys oraz 4 z 5 członków Komisji powołanej zarządzeniem nr 97/09. Koncesjodawca przedstawił informacje uzyskane z Instytucji Zarządzającej RPOWŚ 2007-2013. Poinformował też, że Instytucja Zarządzająca przychyliła się do podwyższenia wydatków całkowitych projektu o kwotę podatku VAT, który będzie według wstępnych ustaleń Gminy wydatkiem niekwalifikowanym oraz utrzymania wysokości wydatków kwalifikowanych wraz z wnioskowanym dofinansowaniem na tym samym poziomie jaki był zakładany pierwotnie. W konsekwencji został podpisany aneks do Pre-umowy nr WN-PSW.02.03.00-26-018/08 z dnia 7 kwietnia 2009 r. Koncesjodawca i kandydat zgodnie ustalili, że w projekcie umowy winny zostać wprowadzone m.in. następujące zapisy:

- koncesjodawca podejmie skuteczne działania mające na celu udostępnienie koncesjonariuszowi w dowolnej formie 100 bezpłatnych miejsc postojowych,
- koncesjodawca wyda pisemne warunki techniczne dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych i pokąpielowych na podstawie złożonego przez koncesjonariusza wniosku,
- koncesjonariusz opracuje harmonogram realizacji robót w terminie 7 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stanie się ostateczna,

KL

- koncesjonariusz opracuje dokumentację projektową Kompleksu w zakresie niezbędnym do wystąpienia o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego w terminie do dnia 15 grudnia 2010 r. pod warunkiem, że do dnia 30 listopada 2010 r. koncesjodawca uzyska ostateczną (prawomocną) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- w ciągu 60 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stanie się ostateczna, koncesjonariusz opracuje projekt techniczny obejmujący dokumentację wykonawczą,
- termin oddania dokumentacji projektowej Kompleksu nie może przekroczyć daty 15 grudnia 2010 r., a termin ukończenia budowy – 30 września 2012 r., przy założeniu, że decyzja o pozwoleniu na budowę stanie się ostateczna do dnia 31 marca 2011 r.; w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę po tej dacie koncesjonariusz będzie uprawniony do ukończenia budowy w odpowiednio późniejszym terminie, przy czym nie później niż w terminie 20 miesięcy od dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę,
- za ukończenie budowy strony uznają uzyskanie przez koncesjonariusza ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektu,
- termin, na jaki zostanie zawarta umowa koncesji, nie może przekroczyć 27 lat liczonych od dnia zawarcia umowy,
- wartości wynagrodzeń za realizację projektu są kwotami ryczałtowymi,
- ryzyko ekonomiczne z tytułu wykonywania przedmiotu koncesji obciąża koncesjonariusza,
- opracowanie dokumentacji projektowej obejmuje wykonanie prac wstępnych, prac podstawowych, projektu technicznego oraz kosztorysu inwestorskiego.

Koncesjodawca poinformował ponadto, że kierownika budowy powołuje koncesjonariusz, a z uwagi na możliwości kontroli całek budowy i realizacji projektu inspektora nadzoru inwestorskiego powołuje koncesjodawca.

[Dowód: akta kontroli str. 316-319]

W dniu 14 lipca 2010 r. Wójt Gminy przesłał spółce Malinowy Zdrój sp. z o.o. zaproszenie do złożenia oferty w niniejszym postępowaniu. W załączeniu przekazano *Opis Warunków Koncesji*, który zawierał m.in.:

- nazwę i adres koncesjodawcy,

- opis przedmiotu koncesji, zawarty w Programie funkcjonalno-użytkowym z 12 marca 2008 r. stanowiącym załącznik nr 2 do *Opisu Warunków Koncesji*,
- terminy oddania dokumentacji projektowej inwestycji (nie może przekroczyć dnia 15 grudnia 2010 r.) oraz ukończenia budowy (nie może przekroczyć dnia 30 września 2012 r., przy założeniu, że decyzja o pozwoleniu na budowę stanie się ostateczna do dnia 31 marca 2011 r.), a także okresu koncesji (maksymalnie 27 lat)
- określenie opłat za korzystanie z przedmiotu koncesji przez koncesjonariusza i osoby trzecie oraz sposób ich ustalenia: opłata za korzystanie z kompleksu basenów mineralnych przez mieszkańców Gminy objęta będzie stałym upustem cenowym wynoszącym 10 % od standardowych cen za daną usługę określonych przez koncesjonariusza, wysokość opłat za korzystanie z kompleksu basenów przez pozostałe osoby ustala koncesjonariusz i zostanie ustalona w wysokości stanowiącej różnicę wartości przedmiotu umowy oraz płatności koncesjodawcy,
- warunki udziału w postępowaniu,
- informacja o dokumentach potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu,
- warunki uznania oferty za niespełniającą wymagań koncesjodawcy,
- okoliczności odwołania postępowania przez koncesjodawcę,
- sposób i termin złożenia oferty (do dnia 28 lipca 2010 r. do godz. 9:00),
- informacja na temat wadium (wadium w wysokości 300 000 zł powinno być wniesione do dnia 28 lipca 2010 r. do godz. 9:00),
- termin związania ofertą (60 dni od upływu terminu składania ofert), informacja o posiadaniu przez koncesjonariusza stosownych ubezpieczeń,
- kryteria oceny ofert, w tym: okres trwania koncesji – 30 pkt, wysokość współfinansowania przedmiotu koncesji – 30 pkt, okres wykonania przedmiotu koncesji – 30 pkt, ilość godzin udostępnionych w miesiącu mieszkańcom Gminy – 5 pkt, wysokość promocji cenowej korzystania z obiektu lub jego części dla mieszkańcom Gminy – 5 pkt, przyjęcie przez oferenta jak największej ilości i zakresu zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy koncesjodawcą a koncesjonariuszem – 0 pkt, koszt utrzymania przedsięwzięcia, funkcjonalność, jakość, parametry techniczne, poziom oferowanej technologii – 0 pkt, wysokość opłaty za usługę świadczoną na przedmiocie koncesji na rzecz podmiotów trzecich – 0 pkt,

144

- dodatkowe warunki wykonania umowy koncesji (zobowiązanie koncesjonariusza do realizacji przedmiotu koncesji zgodnie z warunkami określonymi dla *Działania 2.3 Promocja turystyczna i gospodarcza regionu*).

Kryterium dotyczące podziału ryzyk i zadań oraz dwa inne kryteria miały 0 pkt, czyli faktycznie te kryteria nie były brane pod uwagę przy ocenie ofert. W pkt. XIII *Opisie Warunków Koncesji* przedstawione wzory obliczania ocen kryteriów nie uwzględniały faktu, że rozpatrywana była tylko jedna oferta (wzory były tak skonstruowane, że zakładały obliczenie w poszczególnych kryteriach stosunku badanej propozycji do najlepszej propozycji), co przy jednej ofercie powodowało, że oferent bez względu na złożone warunki oferty otrzyma maksymalną ocenę. Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że po przeprowadzeniu negocjacji koncesjodawca stwierdził iż ww. kryteria powinny mieć wartość 0 z uwagi na brak możliwości ustalenia mierzalnej wartości kryterium (g), ustalenie w negocjacjach podziału ryzyk pomiędzy podmiotami oraz brak możliwości ustalenia ceny w całym okresie obowiązywania umowy oraz w związku z przejęciem przez koncesjonariusza ryzyka eksploatacyjnego. Wyjaśnił też, że wzory obliczania ocen kryteriów były analogiczne do wzorów stosowanych w innych przetargach. W sytuacji, gdy złożona zostaje tylko jedna oferta – uzyskuje ona maksymalną ilość punktów.

[Dowód: akta kontroli str. 320-337, 965, 967]

Malinowy Zdrój Sp. z o.o. złożył ofertę na wykonanie przedmiotu koncesji dla zadania pn. *Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju*. Oferta przedstawiała m.in. następujące warunki:

- zawarcie umowy koncesji na 27 lat,
- współfinansowanie przedmiotu koncesji ze środków oferenta w wysokości 8 035 365 zł netto oraz podatek VAT, czyli 9 864 145,30 zł brutto,
- udostępnienie mieszkańcom Solca-Zdroju 100 godzin miesięcznie w wyznaczonych przez koncesjonariusza okresach (dniach i godzinach), za cenę niższą o 10 % od cen standardowych,
- 10 % promocja cenowa za korzystanie z obiektu lub jego części dla mieszkańców Solca-Zdroju. liczona dla wszystkich rodzajów biletów obowiązujących w ww. okresach,
- przekazanie przed podpisaniem umowy dokumentów wymaganych przez koncesjodawcę zgodnie z *Opisem Warunków Koncesji*,
- związanie ofertą na czas wskazany w *Opisie Warunków Koncesji*,

K.P.

- wadium zostało uiszczone w formie Gwarancji Ubezpieczeniowej (dokument załączono do oferty, Gwarancja obowiązywała od dnia 28 lipca 2010 r. do dnia 27 września 2010 r., następnie została przedłużona do dnia 28 października 2010 r.).

[Dowód: akta kontroli str. 726-813, 982-983]

W dniu 30 sierpnia 2010 r. Komisja do przeprowadzenia postępowania o zawarcie umowy koncesji dla zadania pn.: „Kompleks mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju” dokonała oceny oferty spółki Malinowy Zdrój Sp. z o.o. Stwierdzono m.in., że oferta przedstawia następujące dane: okres trwania koncesji (okres, na jaki zostanie zawarta umowa koncesji) – 324 miesiące, wysokość współfinansowania przedmiotu koncesji ze środków oferenta – 11 629 505,60 zł. Według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa, Komisja w protokole pomyłkowo wpisała ww. kwotę, a prawidłowa kwota wynosiła 9 864 145,30 zł. termin wykonania przedmiotu koncesji – 25 miesięcy, ilość godzin udostępnionych w miesiącu mieszkańcom Gminy na obiekcie – 100 godzin, wysokość promocji cenowej korzystania z obiektu lub jego części dla mieszkańców Gminy – 10 %. Oferta otrzymała w punktacji obliczonej na podstawie kryteriów oceny ofert, zawartych w *Opisie warunków koncesji*, 100 pkt. na 100 możliwych. Komisja wnioskowała na tej podstawie o przyjęcie oferty i wezwanie kandydata do przedłożenia dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu.

W piśmie z dnia 30 sierpnia 2010 r. Wójt Gminy przekazał spółce Malinowy Zdrój Sp. z o.o., zgodnie z art. 17 *ustawy o koncesji*, informację o wyborze najkorzystniejszej oferty. W uzasadnieniu stwierdzono, że oferta spełnia wymagania określone w opisie warunków koncesji i została oceniona jako najkorzystniejsza na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w opisie warunków koncesji. Przedstawiono też informacje o złożonej ofercie oraz punktację oferty na podstawie kryteriów oceny oferty. Oferenta zobowiązano do przesłania wskazanych w *Opisie warunków koncesji* dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu w terminie 14 dni od dnia przesłania informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty.

[Dowód: akta kontroli str. 813-818, 965, 967]

Dokumenty potwierdzające spełnienie warunków udziału w postępowaniu, określone w *Opisie warunków koncesji*, wpłynęły do UG w dniu 10 września 2010 r., czyli w terminie wskazanym w piśmie Wójta Gminy z dnia 30 sierpnia 2010 r. Nie przekazano aktualnej informacji o prowadzonej w ostatnich 5 latach przed dniem wszczęcia postępowania działalności wraz z wykazem świadczonych usług. Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że

KR

informacja o prowadzonej w ostatnich 5 latach działalności była zawarta w złożonym wraz z ofertą odpisie KRS i była to dla koncesjodawcy wystarczająca informacja. Komisja uznała więc, że oferent złożył komplet dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu. Protokół Komisji do przeprowadzenia postępowania o zawarcie umowy koncesji dla zadania pn.: „Kompleks mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju” potwierdzał przekazanie przez oferenta wymaganych dokumentów w wyznaczonym terminie stwierdzając, że wszystkie dokumenty są poprawne i potwierdzają spełnienie przez oferenta warunków udziału w postępowaniu.

[Dowód: akta kontroli str. 819-840, 966, 967, 969]

Wójt jako koncesjodawca sporządził *Protokół z postępowania o zawarcie umowy koncesji*, wymagany na podstawie art. 20 ustawy o koncesji. Protokół zwiierał elementy wymagane w ww. przepisie.

[Dowód: akta kontroli str. 841-843]

2.2.3. Warunki umowy koncesji na roboty budowlane.

Umowa koncesji pomiędzy Gminą a spółką Malinowy Zdrój Sp. z o.o. została zawarta w dniu 28 października 2010 r. koncesjodawca (Gmina) zlecił, a koncesjonariusz (Malinowy Zdrój Sp. z o.o.) zobowiązał się wykonać roboty polegające na zaprojektowaniu i budowie Kompleksu mineralnych basenów w Solcu – Zdroju (dalej: Kompleksu). Szczegółowy opis przedmiotu koncesji zawarto w programie funkcjonalno-użytkowym, który stanowił załącznik nr I do umowy. Umowa stanowiła m.in., że:

- koncesjonariusz będzie posiadał wyłączne prawo do korzystania z wykonanych obiektów budowlanych zwanych Kompleksem mineralnych basenów w Solcu-Zdroju i pobierania z nich pożytków zgodnie z postanowieniami umowy, oraz będzie zobowiązany do zarządzania Kompleksem,
- Kompleks powstanie zgodnie z dokumentacją projektową i pozwoleniem na budowę, do których uzyskania zobowiązany jest koncesjonariusz,
- koncesjonariusz i koncesjodawca mają obowiązek niezwłocznego wzajemnego informowania się o wszelkich okolicznościach lub zdarzeniach, które mają lub mogą mieć wpływ na wykonywanie lub obowiązywanie Pre-Umowy Nr WNDRPSW.02.03.00-26-018/08 z dnia 7 kwietnia 2009 roku wraz z aneksem Nr WNDRPSW.02.03.00-26-018/08-01 zawartym w dniu 12 lipca 2010 roku lub umowy o dofinansowanie projektu pn. Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju.

100

Koncesjodawca zobowiązał się w umowie m.in. do następujących działań:

- w celu wykonania umowy udostępni koncesjonariuszowi określoną w umowie nieruchomość dla potrzeb zaprojektowania, wybudowania i korzystania z Kompleksu, do dnia 30 czerwca 2012 roku zapewni dostęp Kompleksu do ujęcia wody poprzez doprowadzenie rurociągu do nieruchomości o minimalnej przepustowości 40 m³ na godzinę, podejmie skuteczne działania mające na celu udostępnienie koncesjonariuszowi w dowolnej formie 100 (słownie: sto) bezpłatnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w bezpośrednim sąsiedztwie Kompleksu, do dnia 30 czerwca 2012 roku zapewni warunki techniczne do odbioru ścieków z Kompleksu (§ 3 pkt 4 umowy),
- wyda pisemnie warunki techniczne dostawy wody, oraz warunki odbioru ścieków sanitarnych i pokąpielowych, zgodnie z zapotrzebowaniem obiektu w terminie do 2 tygodni od dnia złożenia przez koncesjonariusza odpowiedniego wniosku, przy czym koncesjonariusz zobowiązany jest wniosek taki złożyć w terminie do 2 tygodni od dnia zawarcia umowy (§4 pkt 9 umowy),
- zatwierdzenie dokumentacji projektowej nastąpi w siedzibie koncesjodawcy w terminie 14 dni od daty zgłoszenia przez koncesjonariusza dokumentacji do odbioru; z czynności zatwierdzenia miał być sporządzony protokół w dwóch egzemplarzach (§ 5 pkt 4 umowy); zatwierdzona przez koncesjodawcę dokumentacja projektowa stanowi podstawę wniosku o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę (§ 5 pkt 7 umowy),
- w terminie 7 dni roboczych po zatwierdzeniu i odbiorze dokumentacji projektowej udzieli koncesjonariuszowi pisemnego pełnomocnictwa do reprezentowania koncesjodawcy w postępowaniu w sprawie uzyskania decyzji pozwolenie na budowę i zatwierdzenia projektu budowlanego (§ 6 pkt 4 umowy),
- protokolarnie przekaże nieruchomość w terminie 3 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego stała się ostateczna; z chwilą wydania nieruchomości na koncesjonariusza przechodzi odpowiedzialność za teren budowy i ryzyka związane z jej posiadaniem (§ 6 pkt 5 umowy),

Umowa określała m.in. następujące obowiązki koncesjonariusza:

- opracowanie dokumentacji projektowej przedmiotu koncesji, z uwzględnieniem programu funkcjonalno-użytkowego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy; szczegółowy zakres dokumentacji projektowej określono w załączniku nr 2 do umowy;

MU

- termin opracowania i przedstawienia koncesjodawcy do akceptacji projektu wstępnego określono do dnia 15 stycznia 2011 r. (§ 4 umowy);
- uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, zgodnie z *ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), przy czym koncesjonariusz zobowiązany jest uprzednio dostarczyć koncesjodawcy wszelkie dokumenty, informacje i dane niezbędne do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub karty informacyjnej przedsięwzięcia (§ 6 pkt 3 umowy),
 - opracowanie w terminie 7 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego stała się ostateczna, jednakże nie później niż do dnia 1 kwietnia 2011 r., harmonogramu realizacji robót budowlanych (harmonogram robót) i przedstawi go do akceptacji przez koncesjodawcę, który w terminie 3 dni od dnia przedstawienia pisemnie zatwierdzi harmonogram robót lub przedstawi do niego umotywowane zastrzeżenia, wyznaczając koncesjonariuszowi odpowiedni termin do ponownego przedstawienia harmonogramu robót do akceptacji; do ponownego zatwierdzenia harmonogramu robót stosuje się postanowienia zdania poprzedzającego; harmonogram robót miał określać co najmniej terminy wykonania szczegółowo określonych zakresów robót oraz terminy ich odbiorów, a określony w harmonogramie dzień ukończenia budowy nie może przypadać później niż 20 miesięcy od dnia uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę; z chwilą zaakceptowania harmonogramu robót przez koncesjodawcę staje się on integralną częścią umowy; harmonogram robót będzie stanowił podstawę do przygotowania przez koncesjodawcę harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji robót, który stanowić będzie załącznik do wniosku koncesjodawcy w II etapie konkursu o dofinansowanie realizacji Projektu pn. Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej 2 – Wsparcie innowacyjności, budowa społeczeństwa informacyjnego oraz wzrost potencjału inwestycyjnego regionu do Działania 2.3 – Promocja gospodarcza i turystyczna regionu. (§ 6 pkt 7-10 umowy),
 - wykonanie robót budowlanych zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową, pozwoleniem na budowę, z należytą starannością, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Polskimi Normami oraz przepisami prawa; wszelkie zmiany do zatwierdzonego projektu budowlanego (w tym zmiany nieistotne w rozumieniu *ustawy*

Prawo budowlane) mogą zostać wprowadzone po konsultacji z koncesjodawcą lub Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego, z tym że zgody koncesjodawcy wymagają istotne zmiany projektu budowlanego; roboty podlegające zakryciu oraz zanikające wymagają każdorazowego odbioru; koncesjonariusz przejmuje na siebie całość ryzyka związanego z prowadzeniem robót budowlanych, prawidłowością i zgodnością ich wykonania z zatwierdzonym projektem budowlanym oraz przepisami prawa, a także w całości ryzyko związane z prawidłowością wykonania robót (§ 7 umowy),

- opracowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, prowadzenie i przechowywanie dokumentacji budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, w szczególności dziennika budowy, ustanowienie kierownika budowy wykonującego obowiązki wynikające z prawa budowlanego, zapewnienie na własny koszt zasad wykonywania robót budowlanych określonych w umowie (§ 8 umowy),
- dokonanie uzgodnień i uzyskanie wszelkich opinii i opracowań niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie (§ 9 umowy),
- zrealizowanie Kompleksu przy użyciu materiałów własnych, dostarczenie bez dodatkowego wezwania koncesjodawcy wszystkie wymagane prawem atesty, certyfikaty i specyfikacje techniczne na zastosowane materiały pod rygorem odmowy dokonania przez koncesjodawcę odbioru robót wykonywanych przez koncesjonariusza (§ 10 umowy),
- dokonywanie odbiorów prac budowlanych (§ 11 umowy).

W § 13 umowy określono zasady eksploatacji obiektu i związane z tym obowiązki koncesjonariusza. Według tych postanowień przez cały okres obowiązywania koncesji koncesjonariusz będzie prowadził na terenie Kompleksu działalność w zakresie określonym jego przeznaczeniem. Koncesjonariusz w ramach prowadzonej działalności, będzie ponosił koszty niezbędnych serwisów i koniecznych remontów bieżących obiektu, zapewniając jego prawidłowe funkcjonowanie. Koncesjonariusz został zobowiązany świadczyć usługi w Kompleksie z wykorzystaniem wód leczniczych z istniejących ujęć uzdrowiskowych wód podziemnych zlokalizowanych na terenie gminy Solec - Zdrój. W tym celu koncesjonariusz zobowiązany jest posiadać odpowiednią koncesję lub posiadać zagwarantowane dostawy wód leczniczych z istniejących ujęć uzdrowiskowych wód podziemnych zlokalizowanych na terenie Gminy. Koncesjonariusz jest uprawniony do: oddawania do użytkowania lub używania i pobierania pożytków Kompleksu na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, z zastrzeżeniem, iż oddanie takie nie będzie naruszało zasady trwałości projektu określonej w

dokumentach programowych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007-2013; pobierania wszelkich pożytków z Kompleksu; prowadzenia na terenie Kompleksu działalności gastronomicznej, rozrywkowej, rekreacyjnej, sportowej, marketingowej, uzdrowskiej, leczniczej, edukacyjnej, promocyjnej, pod warunkiem, iż działalność ta nie będzie naruszała zasad i celów Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007-2013; ustalania cen za usługi świadczone w Kompleksie, z zastrzeżeniem preferencji dla mieszkańców Gminy określonych w § 19 Umowy; rozbudowy Kompleksu oraz dokonywania w nim zmian architektonicznych i budowlanych, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. W okresie eksploatacji obiektu Koncesjonariusz będzie corocznie przedstawiać koncesjodawcy sprawozdanie finansowe przedstawiające zestawienie kosztów poniesionych w związku z zarządzaniem obiektem oraz wysokość uzyskanych wpływów z opłat. Koncesjonariusz ma obowiązek zawrzeć oraz co roku odnawiać umowę ubezpieczenia, o której mowa w § 22 umowy. Koncesjonariusz ma obowiązek utrzymywać obiekt w należytym stanie technicznym, sanitarnym, p.poż., BHP, dokonywać przeglądów technicznych wymaganych przepisami prawa oraz zabezpieczyć obiekt przed ewentualnymi aktami wandalizmu lub zniszczenia i kradzieży mienia. Koncesjonariusz ponosi w całości ryzyko związane z obowiązkiem utrzymywania nieruchomości w należytym stanie.

Koncesjodawca upoważnił koncesjonariusza w § 14 umowy do realizacji projektu, w tym do ponoszenia wydatków kwalifikowalnych na warunkach i na zasadach określonych niniejszą umową, pod warunkiem, że Instytucja Zarządzająca RPOWŚ na lata 2007-2013 zawrze z koncesjodawcą umowę o dofinansowanie, w której jako partner projektu wprowadzony zostanie koncesjonariusz.

W § 15 umowy określono podział zadań w ramach partnerstwa, w tym m.in.

- koncesjodawca – beneficjent umowy o dofinansowanie przygotowuje dokumentację do II etapu konkursu o dofinansowanie realizacji projektu i będzie upoważniony i obowiązany występować do Instytucji Zarządzającej z wnioskami o płatność, jak również odbierać płatności od Instytucji Zarządzającej, a także zobowiązany będzie do rozliczenia księgowego dofinansowania przeznaczonego na sfinansowanie Kompleksu,
- koncesjonariusz jest zobowiązany do udzielać zamówień na potrzeby realizacji projektu, w tym zamówień na roboty budowlane, wybudować obiekt będący przedmiotem umowy o dofinansowanie zgodnie z zatwierdzonym projektem, ponosić koszt wybudowania obiektu, eksploatować obiekt zgodnie z zasadami określonymi umową, w tym ponosić

wydatki na jego utrzymanie, spełniać warunki przekazania środków z dofinansowania przez Instytucję Zarządzającą RPOWŚ na lata 2007-2013.

W § 16 umowy określono terminy poszczególnych zadań, obowiązujące koncesjonariusza, w tym m.in.:

- opracowanie dokumentacji projektowej Kompleksu w zakresie niezbędnym do wystąpienia o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego w terminie do dnia 31 stycznia 2011 roku, pod warunkiem, że: w terminach ustalonych na podstawie § 4 ust. 9 koncesjodawca wyda pisemnie warunki techniczne dostawy wody, oraz warunki odbioru ścieków sanitarnych i kąpielowych, zgodnie z zapotrzebowaniem obiektu, oraz do dnia 30 listopada 2010 roku koncesjodawca uzyska ostateczną (prawomocną) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia; jeżeli koncesjodawca, bez względu na powód, przekroczy którykolwiek z ww. terminów, wówczas koncesjonariusz jest uprawniony do opracowania dokumentacji projektowej w odpowiednio dłuższym terminie,
- złożenie w imieniu koncesjodawcy, w ciągu 14 dni po zatwierdzeniu przez koncesjodawcę dokumentacji projektowej, kompletnego wniosku o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, na podstawie udzielonego pisemnego pełnomocnictwa uzyskanego od koncesjodawcy,
- opracowanie projektu technicznego (PT) obejmującego dokumentację wykonawczą w ciągu 60 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę obiektu stanie się ostateczna,
- ukończenie budowy Kompleksu do dnia 30 listopada 2012 r., jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna nie później niż 31 marca 2011 r., przy czym za ukończenie budowy strony uznają uzyskanie przez koncesjonariusza ostatecznego pozwolenia na użytkowanie całości Kompleksu; jeżeli decyzja o pozwoleniu na budowę stanie się ostateczna po dniu 31 marca 2011 r., wówczas koncesjonariusz uprawniony był do ukończenia budowy Kompleksu w odpowiednio późniejszym terminie, przy czym nie później niż w terminie ustalonym na podstawie § 6 ust. 8 umowy.

Według § 17 umowy wartość przedmiotu umowy ustalona została w formie ryczałtu na kwotę 16 000 000,00 zł netto plus podatek VAT. Wynagrodzeniem Koncesjonariusza za zaprojektowanie i budowę obiektu jest wyłączne prawo do korzystania na zasadzie wyłączności z nieruchomości oraz wykonanych obiektów budowlanych stanowiących Kompleks Mineralnych Basenów w Solcu-Zdroju oraz prawo do pobierania wszelkich

pożytków z nieruchomości oraz wykonanych obiektów budowlanych, w szczególności dochodów płynących ze sprzedaży biletów wstępu oraz opłat za usługi świadczone w obiekcie, z uwzględnieniem zapisów § 13 i § 19 umowy. Wynagrodzeniem koncesjonariusza jest także płatność od koncesjodawcy za wykonanie przedmiotu umowy (§ 2 ust. 1), nie więcej niż 49,47% wartości przedmiotu koncesji określonej w ust. 1 i nie więcej niż 50 % kosztów kwalifikowalnych projektu, tj. w wysokości płatności Instytucji Zarządzającej w ramach dotacji przyznanej koncesjodawcy ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

Według § 19 umowy koncesjonariusz zobowiązany jest świadczyć usługi w zakresie udostępniania basenów kąpielowych w Kompleksie dla mieszkańców gminy, w ilości 100 godzin miesięcznie, a opłata za taką usługę objęta będzie stałym upustem cenowym wynoszącym minimum 10% od standardowych cen za tą usługę określonych przez Koncesjonariusza.

Ryzyko z tytułu wykonywania przedmiotu koncesji obciąża koncesjonariusza. Koncesjodawca ponosi ryzyko w zakresie, w jakim zobowiązany jest w stosunku do koncesjonariusza do płatności określonej w § 17 ust. 3 umowy (§ 20 umowy).

Umowa uprawniała Gminę jako koncesjodawcę do kontroli doraźnej przedmiotu koncesji w okresie jego eksploatacji (§ 20 umowy).

W § 24 umowy określono obowiązki koncesjonariusza w zakresie działań marketingowych i promocyjnych przedsięwzięcia, w tym zapewnienie informowania społeczeństwa o finansowaniu realizacji projektu przez Unię Europejską, zgodnie z wymogami, o których mowa w rozporządzeniu Rady (WE) 1083/2006 oraz rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1828/2006 (w szczególności w art. 8 i 9), rozporządzeniu (WE) nr 1080/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady oraz wytycznymi Instytucji Zarządzającej. Według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa, do obowiązków koncesjonariusza wynikających z ww. przepisów, należało oznakowanie budowy tablicą informującą o udziale Unii Europejskiej we współfinansowaniu projektu, a po zakończeniu budowy – tablicą pamiątkową.

Okres obowiązywania umowy koncesji ustalono na 27 lat (324 miesiące) licząc od dnia zawarcia umowy. Umowa może zostać skrócona na koniec roku, w którym koncesjonariusz uzyska zwrot wartości koncesji, o której mowa w § 17 ust. 1 umowy. Skrócenie okresu obowiązywania umowy koncesji będzie mogło nastąpić w wyniku przedłożenia przez koncesjonariusza lub koncesjodawcę umotywowanego wniosku o skrócenie umowy koncesji,



a warunkiem koniecznym jest zgoda drugiej strony wyrażona na piśmie. Umowa może zostać przedłużona, jednakże nie więcej niż o 3 lata (36 miesięcy), w wyniku przedłożenia przez koncesjonariusza lub koncesjodawcę umotywowanego wniosku o przedłużenie umowy koncesji, a warunkiem koniecznym jest zgoda drugiej strony wyrażona na piśmie (§ 25 umowy).

Kary umowne zostały ustalone w § 31 umowy, w tym w przypadku rozwiązania umowy przez koncesjodawcę z winy koncesjonariusza, koncesjonariusz obowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 5% wartości przedmiotu umowy określonej w § 17 ust. 1 umowy.

[Dowód: akta kontroli str. 844-885, 966, 967-968]

W dniu 2 sierpnia 2011 r. zawarto aneks nr 1 do ww. umowy koncesji, na podstawie którego dokonano zmiany § 18 ust. 5 umowy koncesji dotyczącego terminów płatności należności objętych fakturami wystawionymi przez koncesjonariusza. Wprowadzono 30-dniowy termin zapłaty od daty wystawienia faktury, pod warunkiem doręczenia koncesjodawcy faktury w terminie 7 dni wystawienia, a w wypadku niedochowania tego terminu doręczenia – 30 dni od daty doręczenia faktury.

[Dowód: akta kontroli str. 886-887]

W ww. umowie koncesji nie określono opłaty za korzystanie z Kompleksu basenów mineralnych przez koncesjonariusza (w *Opisie Warunków Koncesji*, przekazanym oferentowi w dniu 14 lipca 2010 r., był warunek, że opłata ta zostanie ustalona w wysokości stanowiącej różnicę wartości przedmiotu umowy oraz płatności koncesjodawcy). W umowie nie określono też zasad ustalania przez koncesjonariusza cen biletów dla korzystających z Kompleksu basenów. Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że umowa koncesji nie mogła zawierać cen biletów, gdyż nie jest możliwe do przewidzenia w okresie 25 lat jak będą kształtowały się koszty eksploatacji obiektu. Koncesjonariusz ponosi ryzyko eksploatacyjne z tytułu umowy koncesji, a zapisanie w umowie zasad ustalania cen powodowałoby, że część tego ryzyka obciążałaby Gminę. Według Wójta Gminy Adama Pałysa, w przekazanym oferentowi *Opisie Warunków Koncesji* nie występował zapis o tym, że cena biletów zostanie ustalona w wysokości stanowiącej różnicę wartości przedmiotu umowy oraz płatności koncesjodawcy.

Okres obowiązywania koncesji, ustalony w ww. umowie (27 lat od dnia zawarcia umowy, czyli do 27 października 2037 r.) był dłuższy o 15 lat, niż określono w *Analizie*

ekonomiczno-finansowej projektu (Studium wykonalności) - Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju (grudzień 2009 r.). Według tego dokumentu przedsięwzięcie już w 2020 r. przyniesie nadwyżkę środków włożonych przez koncesjonariusza, a z uwagi na margines bezpieczeństwa z punktu widzenia koncesjonariusza planowano przedłużenie koncesji minimum o 2 lata, tj. do 2022 r. Wójt Gminy Adam Pałys wyjaśnił, że okres, na jaki zawarto umowę koncesji, jest zgodny z okresem przedstawionym przez oferenta i wynosi 25 lat eksploatacji obiektu plus 2 lata związane z jego budową czyli łącznie 27 lat. Według wyjaśnień, „okres zwrotu przedstawiony w Studium wykonalności nie może być porównywalny, gdyż analiza, na podstawie której został wyliczony, była przeprowadzona na cenach stałych (bez uwzględnienia inflacji), przy stopie dyskontowej 5 % - zgodnie z wytycznymi RPO – nie są to rynkowe wartości wskaźników”. Według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa, Gmina zleciła wykonanie analizy Pani dr Marcie Kołodziej-Hajdo i na podstawie tej ekspertyzy oraz zgodnie z ofertą oraz stanowiskiem przedstawionym w negocjacjach przyjęto propozycję koncesjonariusza.

[Dowód: akta kontroli str. 340, 342-343, 965, 967, 970, 971]

2.3. Zarządzanie realizacją projektu PPP (umowy koncesji).

W Urzędzie Gminy nie ustalono szczególnych zasad zarządzania projektem „Kompleks mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu-Zdroju” i nie zatrudniano doradców do zadań związanych z zarządzaniem projektem po podpisaniu umowy o koncesji. Zadania w tym zakresie – według wyjaśnień Wójta Gminy Adama Pałysa – UG wykonywał we własnym zakresie, w ramach obowiązków służbowych poszczególnych referatów. Według ww. wyjaśnień, w trakcie dotychczasowej realizacji umowy koncesji nie wystąpiły sytuacje zagrażające osiągnięciu jego celu, a Gmina nie wykorzystywała dotychczas swoich uprawnień do kontrolowania realizacji umowy koncesji.

[Dowód: akta kontroli str. 966, 968]

2.4. Nadzór inwestorski.

W celu wyboru podmiotu sprawującego nadzór inwestorski dla zadania pn. Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju, Gmina ogłosiła w dniu 13 maja 2011 r. przetarg. W ogłoszeniu o przetargu czas trwania zamówienia określono na 23 miesiące. Poinformowano ponadto, że oferta winna być zabezpieczona wadium wniesionym do dnia 23 maja 2011r. do godz. 11.00, w wysokości 5 000,00 zł. W części „Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków” wskazano następujące warunki:

ML

- wiedza i doświadczenie, którą wykonawca powinien wykazać poprzez udokumentowanie zrealizowania w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie nadzorowanie robót (budowa, przebudowa, rozbudowa) na minimum dwóch budynkach basenów z pełną technologią basenową, wentylacją, nieckami ze stali nierdzewnej o powierzchni lustra wody minimum 300 m² na jednym obiekcie, i wartości nie mniejszej niż 10 mln zł brutto na każdy obiekt, oraz wykazanie, że co najmniej dwie z wyżej wymienionych usług nadzoru zostały wykonane należycie,
- zdolność do wykonania zamówienia, w tym celu wykonawcy powinni udokumentować uczestniczenie w wykonaniu niniejszego zamówienia osób posiadających uprawnienia do nadzorowania robót w branżach: konstrukcyjno-budowlanej, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych; ocena spełnienia ww. warunku dokonana zostanie zgodnie z formułą spełnia - nie spełnia na podstawie oświadczeń i dokumentów dołączonych przez wykonawcę do oferty zgodnie z postanowieniami SIWZ, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 3 i 4 Ustawy *Prawo zamówień publicznych*,
- sytuacja ekonomiczna i finansowa, którą wykonawca winien udokumentować opłaconą polisą, a w przypadku jej braku innym dokumentem potwierdzającym, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę nie mniejszą niż 400 000,00 zł; ocena spełnienia tego warunku dokonana zostanie zgodnie z formułą spełnia - nie spełnia na podstawie oświadczeń i dokumentów dołączonych przez Wykonawcę do oferty zgodnie z postanowieniami SIWZ, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 3 i 4 Ustawy *Prawo zamówień publicznych*.

W ogłoszeniu o przetargu poinformowano o oświadczeniach lub dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu. Wymagane dokumenty wymieniono także w ust.2 rozdziału XII SIWZ. Jako kryterium oceny ofert ustalono najniższą cenę.

[Dowód: akta kontroli str. 888-920]

Przetarg został przygotowany i przeprowadzony przez Komisję Przetargową, działającą w UG na podstawie Zarządzenia Nr 5/5409 Wójta z dnia 14 lipca 2009 r.

[Dowód: akta kontroli str. 921-925]

Oferty złożyły 2 podmioty:

- Bud-Invent Sp. z o.o., oferujący wykonanie przedmiotu zamówienia za całkowitą cenę brutto 289 050,00 zł,
- Zakład Usług Budowlano-Projektowych „MAZBUD” Zenon Mazur, oferujący wykonanie przedmiotu zamówienia za całkowitą cenę brutto 307 500,00 zł.

Komisja Przetargowa w dniu 23 maja 2011 r. dokonała otwarcia ofert i stwierdziła m.in., że Bud-Invent Sp. z o.o. nie przedłożył: aktualnego zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzającego, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, lub zaświadczenia, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert. Zamawiający nie wezwał oferenta, na podstawie art. 26, ust.3 *Prawa zamówień publicznych* do złożenia wymaganych dokumentów, o których mowa w art. 25, ust 1 ustawy, gdyż według Komisji oferta podlegałaby odrzuceniu ze względu na to, że jej treść nie odpowiadała specyfikacji istotnych warunków zamówienia na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 2 *Prawa zamówień publicznych*. W rozdziale XII SIWZ. przedstawiony został opis sposobu przygotowania oferty. Zgodnie z zapisami ust. 2 (ww. rozdziału) treść oferty musi odpowiadać treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W pkt. 2.2. rozdziału XII określono elementy, z jakich powinna składać się oferta, w tym w pkt. 2.2.4. wskazano zestaw oświadczeń i dokumentów, o których mowa w rozdziale VIII i XXIX, w skład których wchodzi m.in.: załącznik nr 8 do SIWZ – wykaz robót, które wykonawca powierzy podwykonawcom. Według Komisji dokumenty sporządzone na podstawie załączników znajdujących się w SIWZ należy wypełnić wszystkie bez wyjątku i ściśle według warunków i postanowień zawartych w SIWZ bez dokonywania w nich zmian przez wykonawcę. Wielkość wzorów formularzy może zostać przez wykonawcę zmieniona, jednak opis poszczególnych kolumn i wierszy musi pozostać niezmienny. W przypadku, gdy jakkolwiek dokument nie dotyczy wykonawcy - wpisuje on "nie dotyczy". Komisja stwierdziła, że w złożonej ofercie brak jest załącznika nr 8 do SIWZ - wykaz robót, które wykonawca powierzy podwykonawcom.

Odnosnie do oferty Zakładu Usług Budowlano-Projektowych „MAZBUD” Komisja Przetargowa stwierdziła brak oświadczenia wskazującego, że oferent nie podlega wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 *ustawy Prawo zamówień publicznych*, a także brak

Hand.

udokumentowania zrealizowanie w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie nadzorowanie robót (budowa, przebudowa, rozbudowa) na minimum dwóch budynkach basenów z pełną technologią basenową, wentylacją, nieckami ze stali nierdzewnej o powierzchni lustra wody minimum 300 m² na jednym obiekcie, i wartości nie mniejszej niż 10 mln zł brutto na każdy obiekt. Komisja wezwała „MAZBUD” do złożenia wymaganych ww. dokumentów.

[Dowód: akta kontroli str. 926-929]

Firma „MAZBUD” dostarczyła na wezwanie oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 Prawa zamówień publicznych oraz 2 listy referencyjne. List referencyjny Gminy Włoszczowa z dnia 6 marca 2011 r. wskazywał, że oferent sprawował nadzór inwestorski nad obiektem basenów z pełną technologią basenową, wentylacją, nieckami ze stali nierdzewnej o powierzchni lustra wody minimum 300 m² na jednym obiekcie, o wartości 15,7 mln zł brutto. List referencyjny spółki Kryta Pływalnia „KORAL” w Morawicy Sp. z o.o. z dnia 17 lipca 2008 r. wskazywał, że oferent sprawował nadzór inwestorski nad inwestycją „Budowa Krytej Pływalni przy Zespole Placówek Oświatowych w Morawicy”. List ten nie zawierał danych o tym, czy obiekt basenów był realizowany z pełną technologią basenową, wentylacją, nieckami ze stali nierdzewnej. Brak było danych o powierzchni lustra wody minimum oraz o wartości inwestycji.

[Dowód: akta kontroli str. 930-932]

W dniu 27 maja 2011 r. Komisja Przetargowa dokonała oceny spełnienia przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia i ustaliła, że „MAZBUD” złożył dokumenty spełniające wymagane warunki udziału w postępowaniu, po wezwaniu do ich uzupełnienia. Komisja stwierdziła, że treść oferty „MAZBUD”-u odpowiada treści SIWZ, natomiast wnioskowała o wykluczenie z postępowania Bud-Invent Sp. z o.o. Komisja wnioskowała o udzielenie zamówienia firmie „MAZBUD”. Oferenci zostawili zawiadomieni o wyborze najkorzystniejszej oferty.

[Dowód: akta kontroli str. 933-937]

Bud-Invent Sp. z o.o. odwołał się do Prezesa Krajowej Izby odwoławczej, o czym poinformował Gminę w piśmie z dnia 31 maja 2011 r. Krajowa Izba Odwoławcza w wyroku z dnia 16 czerwca 2011 r. orzekła, że uwzględniła odwołanie. W uzasadnieniu stwierdzono, że zamawiający przyjął błędnie, że oferta Bud-Invent Sp. z o.o. podlega odrzuceniu jako niezgodna z SIWZ oraz błędnie zaniechał wezwania do złożenia aktualnego zaświadczenia o

niezaleganiu w podatkach. Zamawiający winien zatem unieważnić decyzję o odrzuceniu oferty Bud-Invent Sp. z o.o. i wykluczeniu go z postępowania oraz ponownie dokonać czynności badania i oceny ofert z uwzględnieniem oferty Bud-Invent Sp. z o.o. Kwota 11 098,98 zł, zasądzona na rzecz Bud-Invent Sp. z o.o., została zapłacona przez Gminę w dniu 11 sierpnia 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 938-950, 963-964]

Komisja Przetargowa na posiedzeniu w dniu 22 lipca 2011 r. stwierdziła, że czynności wykluczenia z udziału w postępowaniu oraz odrzucenia oferty Bud-Invent Sp. z o.o. zostały unieważnione i dokonano powtórzenia czynności badania i oceny ofert. W wyniku tego Komisja wnioskowała o udzielenie zamówienia wykonawcy Bud-Invent Sp. z o.o. Oferenci zostawili zawiadomieni o wyborze najkorzystniejszej oferty.

[Dowód: akta kontroli str. 951-952]

W dniu 16 sierpnia 2011 r. Gmina zawarła z Bud-Invent Sp. z o.o. umowę o pełnienie nadzoru inwestorskiego dla zadania pn. Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju. Za wykonanie przedmiotu umowy ustalono wynagrodzenie w wysokości 289 050,00 zł brutto, które jest niezmienne bez względu na faktyczne terminy odbioru częściowego i końcowego robót budowlanych.

[Dowód: akta kontroli str. 953-962]

Do końca października 2011 r. Bud-Invent Sp. z o.o. wystawił Gminie jedną fakturę z tytułu pełnienia nadzoru inwestorskiego na podstawie umowy z dnia 16 sierpnia 2011 r. na kwotę 9 124,78 zł. Po sprawdzeniu pod względem merytorycznym, formalnym i prawnym, zatwierdzono do wypłaty ww. kwotę.

[Dowód: akta kontroli str. 469-470, 984]

2.5. Realizacja umowy koncesji na roboty budowlane.

Do dnia zakończenia kontroli stan realizacji umowy koncesji pomiędzy Gminą a spółką Malinowy Zdrój Sp. z o.o. z dnia 28 października 2010 r. był następujący:

2.5.1. Dokumentacja projektowa

Malinowy Zdrój Sp. z o.o. przekazał Gminie do akceptacji wstępny projekt budowlany kompleksu mineralnych basenów w Solcu-Zdroju w dniu 14 stycznia 2011 r., a więc w terminie określonym w § 4 pkt 6 umowy koncesji. Wójt Gminy zaakceptował ww. projekt na stronie tytułowej dokumentu.

ML

[Dowód: akta kontroli str. 408]

Wójt Gminy udzielił w dniu 27 stycznia 2011 r. upoważnienia dla przedstawiciela koncesjonariusza do reprezentowania inwestorów przed urzędami w sprawach dotyczących wszelkich uzgodnień związanych z projektem Kompleksu mineralnych basenów w Solcu-Zdroju. Do udzielenia takiego upoważnienia Gmina była zobowiązana, na podstawie § 6 pkt 4 umowy koncesji, w terminie 7 dni roboczych po zatwierdzeniu i odbiorze dokumentacji projektowej, czyli do dnia 21 stycznia 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 435]

Koncesjonariusz złożył wniosek o wydanie warunków technicznych zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w dniu 12 stycznia 2011 r., czyli 2 miesiące po terminie, w jakim koncesjonariusz winien był spełnić ten obowiązek (§ 4 pkt 9 umowy koncesji). Wójt Gminy wydał techniczne warunki przyłączenia, parametry techniczne związane z budową przyłącza wodociągowego oraz kanalizacyjnego. Podał też informacje formalno-prawne, m.in. stwierdzono, że warunki dostawy wody i odprowadzania ścieków z przyłączonej nieruchomości określi umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków.

[Dowód: akta kontroli str. 409-412]

2.5.2. Uzyskiwanie decyzji, pozwoleń, uzgodnień oraz harmonogram robót

Zgodnie z § 6 pkt 3 umowy koncesji, Gmina jako koncesjodawca zapewnił dla inwestycji w kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Wójt Gminy wydał odpowiednią decyzję w dniu 12 października 2010 r.

[Dowód: akta kontroli str. 413-434]

W dniu 22 lutego 2011 r. osoba upoważniona przez Gminę jako inwestora złożyła w Starostwie Powiatowym w Busko-Zdroju wniosek o pozwolenie na budowę Kompleksu mineralnych basenów w Solcu-Zdroju. § 16 pkt. 2 umowy koncesji zobowiązywał koncesjonariusza do złożenia tego wniosku w ciągu 14 dni po zatwierdzeniu przez Gminę dokumentacji projektowej. Starosta Buski decyzją z dnia 26 kwietnia 2011 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę.

[Dowód: akta kontroli str. 436-442]

W dniu 8 sierpnia 2011 r. został sporządzony protokół przekazania terenu i placu budowy dla wykonania robót w ramach zadania: Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju. Stroną przekazującą był koncesjonariusz, a przyjmującym firma „MURDZA” Zakład Remontowo-

MU

Budowlany, przy udziale przedstawiciela Gminy Artura Cygana. Był to protokół w rozumieniu § 6 pkt 5 umowy koncesji.

[Dowód: akta kontroli str. 443-444, 970, 971]

Koncesjonariusz przedstawił Gminie w dniu 31 marca 2011 r. wniosek o zatwierdzenie harmonogramu rzeczowo-finansowego na roboty budowlane dla ww. zadania. § 6 pkt 7 umowy koncesji zobowiązywał koncesjonariusza do przedłożenia ww. harmonogramu nie później niż do 1 kwietnia 2011 r. Wójt Gminy w piśmie z dnia 4 kwietnia 2011 r. poinformował koncesjonariusza, że harmonogram został przyjęte warunkowo, jedynie na potrzeby opracowania wniosku o dofinansowanie inwestycji. Stwierdził też, że harmonogram należy opracować w układzie miesięcznym uwzględniając kwoty wynikające z kosztorysów inwestorskich bądź podpisanych umów. Termin przedłożenia poprawnego harmonogramu ustalono do 30 października 2011 r. Koncesjonariusz przedstawił poprawiony harmonogram w dniu 19 października 2011 r. i został on zatwierdzony w dniu 21 października 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 445-449]

Koncesjonariusz przekazał Gminie do zatwierdzenia projekt techniczny dla ww. zadania w dniu 27 lipca 2011 r., tj. 1 miesiąc po terminie wyznaczonym w § 16 pkt 3 umowy koncesji. Wójt Gminy w piśmie z dnia 8 sierpnia 2011 r. poinformował koncesjonariusza, że złożone opracowania wymagają uzupełnienia i poprawy, wymieniając elementy wymagające uzupełnień. Poprawiona i uzupełniona dokumentacja została przekazana Gminie a dniu 6 października 2011 r. Według Wójta Gminy Adama Pałysa, koncesjonariusz przekazał Gminie projekt techniczny w terminie nieprzekraczającym 60 dni od dnia 30 maja 2011 r., czyli dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna.

[Dowód: akta kontroli str. 450-452]

Koncesjonariusz wypełnił obowiązki w zakresie ubezpieczeń, określone w § 22 umowy koncesji, w tym przedłożył Gminie:

- polisę ubezpieczenia mienia związanego z budową w zakresie wszelkiego ryzyka fizycznej utraty lub uszkodzenia prac budowlanych/montażowych (okres ubezpieczenia – od 8 sierpnia 2011 r. do 31 grudnia 2012 r.),
- polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Zakładu Remontowo-Budowlanego „MURDZA” z tytułu robót budowlanych (okres ubezpieczenia – od 18 czerwca 2011 r. do 17 czerwca 2012 r.).

[Dowód: akta kontroli str. 462-467]

2.5.3. Odbiory robót budowlanych

Do końca października 2011 r. dokonano częściowego odbioru inwestycji za okres od 8 sierpnia do 24 października 2011 r. Komisja, w skład której wchodził przedstawiciel Gminy (jako koncesjonariusz), koncesjonariusza, generalnego wykonawcy oraz inspektorów nadzoru inwestorskiego, stwierdziła odbiór robót w zakresie konstrukcji i architektury oraz instalacji sanitarnych. Uznała też zakres wykonanych robót objętych protokołem odbioru za zgodny z zapisami w dzienniku budowy, a jakość wykonanych robót – za dobrą. W dniu 28 października 2011 r. koncesjonariusz wystawił Gminie 2 faktury VAT z tytułu wykonania przedmiotu koncesji objętej umową z dnia 28 października 2010 r. na łączną kwotę brutto 739 734,41 zł. Po sprawdzeniu pod względem merytorycznym, formalnym i prawnym, zatwierdzono do wypłaty ww. kwotę. W dniu 31 października 2011 r. Gmina wystawiła koncesjonariuszowi fakturę VAT z tytułu opłaty za prawo korzystania z nieruchomości i obiektu będącego przedmiotem umowy koncesji na kwotę brutto 369 867,21 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 453-461, 468, 979-981]

2.6. Koszty realizacji projektu PPP.

Do końca października 2011 r. Gmina poniosła koszty związane z przygotowaniem i realizacją zadania „Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju” w łącznej wysokości 107 937,27 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 345]

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli nr 9/2011.

[Dowód: akta kontroli str. 985]

Informuję Pana Wójta o przysługującym prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;

- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 *ustawy o NIK*).


Informuję również, że wystąpienie pokontrolne, sporządzone na podstawie ustaleń opisanych w niniejszym protokole kontroli, zostanie umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Najwyższej Izby Kontroli. Fragmenty protokołu, zawierające informacje do których dostęp podlega ograniczeniom wynikającym z art. 5 ust. 1 i 2 *ustawy o dostępie do informacji publicznej* - jeżeli występują - są zaznaczone szarym tłem z podaniem w przypisie podstawy prawnej wyłączenia i innych danych - zgodnie z art. 8 pkt 5 *ustawy o dostępie do informacji publicznej*.

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden podpisany przez kontrolera NIK wręczono w dniu 20 grudnia 2011 r.

Solec-Zdrój, 20.12.2011
/miejsowość, data/

.....
/miejsowość, data/


.....
/doradca ekonomiczny, Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji NIK,
Michał Wilkowiec /


.....
/Wójt Gminy Solec-Zdrój
Adam Palys/

DALSZY CIĄG PROTOKOŁU KONTROLI

W dniu 28 grudnia 2011 r. Wójt Gminy złożył zastrzeżenia do niniejszego protokołu kontroli, które zostały rozpatrzone przez kontrolera w dniach 11-12 stycznia 2012 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1042-1044]

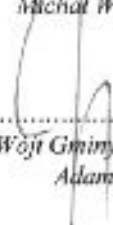
W związku z uwzględnieniem zastrzeżeń w całości wprowadza się następującą zmianę w protokole kontroli:

Na str. 53 protokołu, w wierszach 4-6 od góry wykreśla się zdanie: „Do udzielenia takiego upoważnienia Gmina była zobowiązana, na podstawie § 6 pkt 4 umowy koncesji, w terminie 7 dni roboczych po zatwierdzeniu i odbiorze dokumentacji projektowej, czyli do dnia 21 stycznia 2011 r.” i wstawia się zdania: „Do udzielenia takiego upoważnienia Gmina była zobowiązana, na podstawie § 6 pkt 4 umowy koncesji, w terminie 7 dni roboczych po zatwierdzeniu i odbiorze dokumentacji projektowej. Protokół na okoliczność zatwierdzenia projektu budowlanego został sporządzony w dniu 18 lutego 2011 r.

Warczewo, 12.01.2012r.
/miejsowość, data/

.....
/miejsowość, data/


.....
/doradca ekonomiczny, Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji NIK,
Michał Wilkowiec /


.....
/Wójt Gminy Solec-Zdrój
Adam Palusi/