

453



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Gdańsku

LGD.4112.001.02.14
S.14.001

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Gdańsku
ul. Wały Jagiellońskie 36, 80-853 Gdańsk
T +48 58 768 36 00, F +48 58 768 36 05
lgd@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i
tytuł
kontroli

S/14/001 – Prawidłowość realizacji zadania pn. „Park Wodny Centrum Rekreacji, Sportu i Rehabilitacji w Słupsku”

Jednostka
przeprowadzająca
kontrolę

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku

1. Henryk Świtoński, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr 91776 z 26.08.2014 r.
2. Ewa Gross, specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr 91825 z 21.11.2014 r.
(dowód: akta kontroli str. 1 – 4)

Jednostka
kontrolowana

Urząd Miejski w Słupsku (dalej: „Urząd”)

Kierownik jednostki
kontrolowanej

Robert Biedroń, Prezydent Miasta Słupsk (dalej: „Prezydent”)¹

(dowód: akta kontroli str. 5)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Działania związane z realizacją inwestycji pn. „Park Wodny Centrum Rekreacji, Sportu i Rehabilitacji w Słupsku” (dalej: „Park Wodny”) Urząd podjął w 2008 r. przygotowując m.in. wstępną koncepcję architektoniczną, program funkcjonalno-użytkowy oraz wnioski o dotację z funduszy pomocowych. Wyznaczony teren pod budowę Parku Wodnego był zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupsk (dalej: „Miasto”), a zapewnione środki finansowe odpowiadały kwotom określonym w kosztorysach inwestorskich. W trybie zamówień publicznych prawidłowo wybrano Generalnego Wykonawcę, którego zadaniem było zaprojektowanie i wybudowanie inwestycji. Prezydent, który zgodnie z podziałem zadań ustalonym w Regulaminie organizacyjnym Urzędu sprawował bezpośredni nadzór nad inwestycją, funkcję inwestora zastępczego powierzył Słupskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Słupsku (dalej: „SOSiR”). Podmiot ten nie był organizacyjnie przygotowany do nadzorowania tak dużej i specyficznej budowy. W związku z powierzeniem funkcji inwestora nie zostały wprowadzone istotne zmiany w strukturze organizacyjnej SOSiR, które umożliwiłyby sprawne podjęcie tego zadania. Ograniczało to możliwości sprawowania przez Dyrektora SOSiR nadzoru inwestorskiego nad pracą Inżyniera kontraktu i Generalnego Wykonawcy. Przyjęta przez Inwestora zasada sprawowania ograniczonego nadzoru inwestorskiego i przekazanie inicjatywy w tym zakresie Inżynierowi kontraktu oraz Generalnemu Wykonawcy w zakresie projektowania i wybudowania Parku Wodnego okazała się niesłuszna, ponieważ podmioty te nie wywiązały się z powierzonych obowiązków i opuściły plac budowy nie kończąc rozpoczętej inwestycji. Zła współpraca Inżyniera kontraktu z Generalnym Wykonawcą powodowała chaos organizacyjny panujący na wszystkich etapach realizacji inwestycji oraz narastające opóźnienia w realizacji budowy. Działania Prezydenta oraz Dyrektora SOSiR w celu zapewnienia terminowej realizacji budowy były nieskuteczne i nie zapobiegły przekroczeniu terminu realizacji inwestycji o co najmniej 30 miesięcy i budżetu na jej dokończenie o około 12,4 % tj. 7.745 tys. zł. Do zakończenia budowy konieczne

¹ Do dnia 5 grudnia 2014 r. Prezydentem Miasta Słupska był Maciej Tadeusz Kobylński.

do wykonania prace dotyczyły m.in. dachu obiektu, stolarki budowlanej, elewacji zewnętrznej i wewnętrznej, placów, dróg i parkingów otaczających obiekt.

W umowach z Inżynierem kontraktu oraz Generalnym Wykonawcą Miasto zabezpieczyło na tyle własne interesy, że pozwoliło to na częściowe ściągnięcie kar umownych za niedotrzymanie terminu realizacji budowy oraz dało podstawy do skierowania pozwów do sądów o zasądzenie kar umownych za nienależyte wykonanie umów².

III Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Nadzór Prezydenta Miasta Słupska nad budową Parku Wodnego

Opis stanu
faktycznego

1.1. Urząd podjął działania przygotowawcze do realizacji inwestycji Park Wodny w marcu 2008 r. zlecając Instytutowi Partnerstwa Publiczno – Prywatnego w Warszawie opracowanie dokumentacji aplikacyjnej o dotację z funduszy pomocowych, w tym Studium Wykonalności, Wniosku o dofinansowanie wraz z załącznikami, Wniosku do Ministra Finansów o zgodę na realizację przedsięwzięcia³, dokonanie poprawek analizy przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego. Umowę zrealizowano w styczniu 2009 r. za kwotę 64.050 zł.

Prace projektowe dla inwestycji Park Wodny – wstępna koncepcja architektoniczna, program funkcjonalno – użytkowy (dalej: „PFU”), obliczenie kosztów prac projektowych i robót budowlanych Urząd zlecił, w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie ustawy Pzp⁴, Zespołowi Projektowemu Centrum w Pruszczu Gdańskim⁵. Dokumentację sporządzono we wrześniu 2008 r. za kwotę 219.600 zł. Kosztorys inwestorski zweryfikowano w lipcu 2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 10 – 26)

1.2. Inwestycję Park Wodny realizowano za zgodą Rady Miejskiej w Słupsku, która podjęła 09.09.2009 r. uchwałę Nr XLII/620/09 w sprawie budżetu Miasta Słupska na 2009 r. Zaplanowano limit wydatków na Wieloletnie Programy Inwestycyjne Miasta Słupska w latach 2009 – 2012 – kwotę 952 060 159 zł, w tym na budowę Parku Wodnego w wysokości całkowitej 62.596.667 zł.

W dniu 31.03.2010 r. podjęto uchwałę Nr LI/789/10 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzielnica Północ” na terenie położonym w rejonie ulic Portowej i Grunwaldzkiej w Słupsku. Dla terenu o powierzchni 15,4 ha⁶, na którym m.in. zlokalizowano Park Wodny, określono przeznaczenie „Tereny usług oraz sportu, rekreacji”.

(dowód: akta kontroli str. 10)

1.3. Bezpośredni nadzór nad inwestycją Park Wodny sprawował Prezydent, zgodnie z podziałem zadań ustalonym w Regulaminie organizacyjnym Urzędu. Na podstawie Zarządzenia Nr 104/KiS/08 Prezydenta z dnia 24 listopada 2008 r. oraz Pełnomocnictwa i Upoważnienia Nr 330/2011 z dnia 9 grudnia

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby niemożliwe lub nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową.

³ Stosownie do art. 12 obowiązującej w tym czasie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno – prawnym.

⁴ Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.)

⁵ Sporządziło Biuro Projektowe Andrzeja Zygzuła „ZYGZUŁA” z Pruszcza Gdańskiego.

⁶ Oznaczony 07,24,U,US,WS.

2011 r. realizację ww. zadania powierzono Słupskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji (SOSiR), jako inwestorowi zastępczemu. Prowadzenie inwestycji związanych z rozwojem bazy sportowo – rekreacyjnej było jednym z podstawowych zadań SOSiR określonym w jego Statucie.

(dowód: akta kontroli str. 116, 150)

1.4. Do realizacji budowy Parku Wodnego Prezydent:

a) wystawił upoważnienia dla:

- zastępcy Prezydenta, do podpisania wniosku o dofinansowanie realizacji inwestycji oraz dokumentów dotyczących zmiany zakresu rzeczowego inwestycji⁷, a w kolejnym upoważnieniu⁸ dodatkowo do podpisywania wniosków o płatność, potwierdzania wszelkich dokumentów, umów, aneksów i oświadczeń związanych z projektem;
- Dyrektora Wydziału Finansowego Urzędu, do podpisania wniosków o dofinansowanie projektu oraz wszelkich dokumentów, umów aneksów i oświadczeń związanych z projektem;

b) wystawił pełnomocnictwa dla:

- zastępcy Prezydenta do zawarcia umowy emisyjnej z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. na kwotę 58.000.000 zł⁹;
- Prezesa Rejonowego Zarządu Inwestycji Sp.z o.o. do działania w imieniu Prezydenta w zakresie koordynowania i nadzorowania realizacji budowy Parku Wodnego¹⁰;
- Rejonowego Zarządu Inwestycji w Słupsku Sp. z o.o. na przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane¹¹
- głównego specjalisty ds. inwestycji w SOSiR do zawarcia umowy na roboty budowlane dotyczące dachu, elewacji i stolarki zewnętrznej¹²;

c) wyznaczył zespół pracowników: Zastępcę Prezydenta, Pełnomocnika Prezydenta Miasta Słupska ds. Inwestycji Strategicznych (dalej: „Pełnomocnik”), doradców prawnych.

(dowód: akta kontroli str. 106, 109 – 116)

1.5. Postępowanie związane z zatrudnieniem Pełnomocnika przeprowadzono prawidłowo. Wybór i zatrudnienie pracownika poprzedzono konkursem ogłoszonym 11.02.2010 r., do którego przystąpiło czterech uczestników. Zatrudnienie na stanowisku Pełnomocnika nastąpiło 1.04.2010 r. na podstawie umowy o pracę w związku z art. 4 ust. 1 i 2. ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych¹³.

Pełnomocnik, podlegający Prezydentowi, wykonywał określone w zakresie obowiązków zadania w tym prowadzenie, koordynowanie i nadzorowanie działań związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji strategicznych. W celu wykonywania obowiązków miał prawo występowania do dyrektorów Urzędu oraz jednostek podległych w sprawach związanych z realizacją zadań objętych zakresem obowiązków, a w szczególności o dostarczanie lub sporządzanie informacji, opracowań i innych dokumentów.

⁷ Nr 163/2009 z dnia 20.10.2009 r.

⁸ Nr 109/2012 z dnia 23.05.2012 r.

⁹ Nr 309/2011 z dnia 27.09.2011 r.

¹⁰ Nr 113/2012 z 5.06.2012 r.

¹¹ Nr 47/2013 z dnia 26.03.2013 r.

¹² Nr 153/2014 z dnia 20.06.2014 r.

¹³ Dz. U. z 2014 poz. 1202.

Pełnomocnik otrzymywał w okresie od 1.04. 2010 r. do 21.01.2013 r. wynagrodzenie miesięczne zgodne z umową o pracę¹⁴. Umowa o pracę została rozwiązana w trybie porozumienia stron.

(dowód: akta kontroli str. 27, 28 – 30, 107 – 108, 117 – 122)

1.6. W okresie objętym kontrolą trzem pracownikom wypłacano dodatki specjalne na podstawie art.36 ust.5 ustawy o pracownikach samorządowych z tytułu okresowego zwiększenia obowiązków służbowych i powierzenia dodatkowych zadań związanych z realizacją inwestycji Park Wodny. Dodatki otrzymywali:

- 1) Zastępca Prezydenta (A.K.) w okresie od 1.01. do 31.12. 2013 r. w kwocie miesięcznej 2.955 zł;
- 2) Radca prawny (K.D.) w okresie od 22.04.2013 r. do 19.12.2014 r., w kwocie miesięcznej 1.773 zł;
- 3) Radca prawny (J.D.), w okresie od 22.04.2013 r. do 15.10.2014 r. w kwocie miesięcznej 2.080 zł.

(dowód: akta kontroli str. 27 – 28, 118, 197 – 211, 260 – 283, 301)

1.7. Prezydent posiadał wiedzę o przebiegu budowy Parku Wodnego m.in. poprzez organizowanie i uczestniczenie w naradach z udziałem przedstawicieli Inżyniera kontraktu, Generalnego Wykonawcy (dalej: „GW”), Inwestora zastępczego, a także zaproszonych osób uczestniczących w procesie inwestycyjnym. W okresie od stycznia 2010 r. do sierpnia 2014 r. odbyły się 124 narady¹⁵, na których podejmowano decyzje i ustalenia szczegółowe związane z realizacją budowy Parku Wodnego, wynikające m.in. z raportów miesięcznych Inżyniera kontraktu i przyjmowanych harmonogramów realizacji inwestycji. W protokołach z narad określano odpowiedzialnych za ich terminową realizację.

(dowód: akta kontroli str. 417 – 427)

1.8. Prezydent podejmował działania wspierające działalność SOSiR, w celu wymuszenia terminowej realizacji kontraktu. W prowadzonej korespondencji z GW wskazywał na:

- niewłaściwą realizację zobowiązań skutkujących opóźnieniami w budowie i nie zamknięciem obiektu przed zimą,
- potrzebę zwiększenia liczby pracowników na budowie i wydłużenia czasu pracy,
- na utratę wiarygodności GW i niewłaściwą realizację funkcji lidera,
- złą atmosferę na budowie spowodowaną brakiem uregulowań wewnętrznych dotyczących współpracy wykonawców, co powodowało powstawanie na budowie dwóch ośrodków dyspozycji i dwóch grup pracowników,
- negatywne konsekwencje finansowe wynikające z zastosowanych kar za opóźnienia w realizacji budowy oraz odstąpienia od kontraktu z winy GW.

(dowód: akta kontroli str. 212 – 236)

1.9. Na skutek inicjatywy Prezydenta Urząd skierował:

- pozew do Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie w dniu 28.03.2013 r., w którym pozywa członków GW¹⁶ o kwotę 24.765.367 zł.

¹⁴ 5000 zł + dodatek stażowy.

¹⁵ 42 udokumentowane narady w 2010 r., 33 w 2011 r., 15 w 2012 r., 29 w 2013 r. oraz 5 w 2014 r. (do 5.08.).

¹⁶ W przypadku Tiwal Sp.z o.o. , która upadła 25.09.2012 r.- syndyka masy upadłościowej

- pozew do Sądu Okręgowego w Gdańsku w dniu 18.07.2014 r. o zasądzenie na jego rzecz kwoty 720.485,64 zł wraz z odsetkami z tytułu kary umownej, za nienależyte wykonanie umowy o pełnienie funkcji Inżyniera kontraktu oraz z tytułu odstąpienia od wspomnianej umowy.

Do dnia 19.12.2014 r. ww. postępowania nie zostały zakończone.

(dowód: akta kontroli str. 237 – 257)

- 1.10. Biuro Kontroli Urzędu nie przeprowadzało w latach 2010 – 2014 (do 20.11.2014 r.) kontroli związanych z realizacją budowy Parku Wodnego. Z wyjaśnienia Prezydenta wynika, że brak kontroli spowodowany był wysokim stopniem złożoności zagadnień związanych z procesem projektowania i budowy Parku Wodnego i wymaganą do nadzorowania tych procesów wiedzą specjalistyczną. Biuro Kontroli nie dysponowało wyspecjalizowaną kadrami umożliwiającą przeprowadzenie kontroli w tym zakresie. Dla prawidłowego przeprowadzenia inwestycji zatrudniono Inżyniera kontraktu, do zadań którego należało m.in. wykonywanie obowiązków w zakresie nadzoru nad budową Parku Wodnego przy wykorzystaniu zespołu inżynierów posiadających odpowiednią wiedzę i doświadczenie zawodowe.

(dowód: akta kontroli str. 117, 344 – 372)

- 1.11. W kontrolowanym okresie Rada Miejska w Słupsku przeznaczyła w budżecie środki finansowe na budowę Parku Wodnego w wysokości: 8.531.747 zł w 2010 r.¹⁷, 30.419.855 zł w 2011 r.¹⁸, 51.856.501 zł w 2012 r.¹⁹, 20.030.186 zł w 2013 r.²⁰ oraz 17.331.628 zł w 2014 r.²¹

W żadnym z kontrolowanych lat nie wykorzystano planowanych środków na wykonanie inwestycji, tj: w 2010 r. wydatkowano 40.166 zł (0,47 % zaplanowanych), w 2011 r. - 7.400.000 zł (24,33 %), w 2012 r. - 31.826.315 zł (61,38%), w 2013 r. - 2.681.557,43 zł (13,38%) oraz do 15.12.2014 r. 8.537.492 zł (49,26%). Niewykorzystane kwoty przenoszono na kolejne lata budżetowe.

Realizując budowę Parku Wodnego wydatkowano łącznie do 15.12.2014 r. 50.485.530 zł²² tj. 81,0% zaplanowanych na całą inwestycję środków. Do zakończenia inwestycji²³ przewiduje się wydatkowanie 70.091 667,00 zł²⁴ tj. środki przekraczające o 12,4 % zaplanowane na jej realizację (4.754.135, 93 zł do końca 2014 r., 12.240.000,00 zł w 2015 r. oraz 2.600.000 zł na budowę świata saun przewidzianych do wykonania w nieokreślonym terminie).

(dowód: akta kontroli str. 430,437,440 – 452)

Wg wyjaśnienia Dyrektora SOSiR głównymi przyczynami niewykorzystania środków zaplanowanych w budżecie Miasta było: w 2010 r. – późniejsze niż planowano zawarcie umowy z GW, w latach 2011 – 2012 – opóźnienia GW w realizacji kontraktu, a w 2013 roku – odstąpienie od kontraktu z GW i niewyłonienie nowego, pomimo przeprowadzenia postępowań przetargowych,

¹⁷ Uchwała Nr XLVI/725/10 z 13.01.2010 r.

¹⁸ Uchwała Nr VI/47/11 z 23.02.2011 r.

¹⁹ Uchwała Nr XVII/237/12 z 28.12.2011 r.

²⁰ Uchwała Nr XXXI/431/13 z 22.01.2013 r.

²¹ Uchwała Nr XLVI/629/14 z 23.02.2011 r.

²² dla Inżyniera kontraktu 458.219,41 zł, Generalnego Wykonawcy: 38.639.574,68 zł (w tym: Tiwwal Sp. z o.o. 2.137.814,39 zł, Termochem Sp z o.o. 36.501.760,29 zł), pozostali kontrahenci: 11.388.185,91 zł.

²³ W kształcie przewidzianym w PFU.

²⁴ Z uwzględnieniem 2.600.000 zł kosztów budowy światła saun.

z uwagi na wygórowane oczekiwania finansowe przystępujących do przetargu wykonawców.

(dowód: akta kontroli str. 432)

1.12. W zawartych umowach z Inżynierem kontraktu oraz z GW określono działania, które wymagały zgody Dyrektora SOSiR, dotyczące m.in. przebiegu postępowania o zamówienie publiczne, dokumentacji projektowej, wprowadzanych zamiennych rozwiązań projektowych lub robót, zmianę materiałów lub urządzeń, odbiorów robót budowlanych, wyboru kierowników budowy, branżowych, przedstawicieli wykonawcy, wyboru podwykonawcy, procedury bezpieczeństwa, przedłużenia czasu na wykonanie robót, zawieszenia robót i ich przedłużenia, przejęcia robót i odcinków, świadectw wykonania, planu płatności, przejściowych świadectw płatności, wystawienia końcowego świadectwa płatności, rozszczeń wykonawcy.

Tak znaczny zakres prac powierzono w SOSiR, jednemu inżynierowi tj. głównemu specjalistę ds. inwestycji i eksploatacji obiektów o specjalizacji ogólnobudowlanej oraz Dyrektorowi i Głównej księgowej (w zakresie obsługi księgowej). W tym samym czasie ww. inżynier nadzorował cztery inne inwestycje realizowane przez SOSiR o łącznej wartości 15.944.288 zł²⁵. Skutkiem takiej sytuacji było zawierzenie całkowicie opiniom i uwagom Inżyniera kontraktu, który jak się okazało nie wywiązał się należycie ze swoich obowiązków.

Działania Prezydenta wspierające SOSiR okazały się niewystarczające dla rozwiązania problemów i konfliktów związanych z realizacją budowy, co w ocenie NIK m.in. skutkowało opóźnieniami w realizacji zadania, utratą przyznaných środków pomocowych w wysokości 19.259.703 zł., zerwaniem podpisanych umów i w ostateczności niezakończeniem budowy, mimo upływu ponad 30 miesięcy od planowanej daty, a także przewidywanym wzrostem kosztów dokończenia budowy tj. o 12,4 % (o 7.745 tys. zł).

Wyjaśniając powyższe Prezydent stwierdził, że opieszałość GW i jego faktyczny rozpad w trakcie realizacji umowy były istotnymi czynnikami wpływającymi na brak realizacji Parku Wodnego w przewidywanym terminie.

Park Wodny jest obiektem o specyficznym przeznaczeniu i znacznym rozmiarze. Przyjęto, że umowa o roboty projektowe i budowlane w systemie „zaprojektuj i wykonaj” oraz udział Inżyniera kontraktu w procesie inwestycyjnym, wyspecjalizowanej instytucji z zakresu nadzoru inwestorskiego, powinna odciążyć SOSiR w istotny sposób. Kwalifikacje inżyniera nadzorującego budowę przy współdziałaniu z Pełnomocnikiem, w przypadku zakładanej współpracy z Inżynierem kontraktu i GW zostały wówczas ocenione za wystarczające.

(dowód: akta kontroli str. 428)

NIK zauważa, że Inwestor odpowiedzialny jest za zarządzanie procesem budowlanym i nie może być zwolniony z tej odpowiedzialności, nawet gdy zatrudni inżyniera kontraktu.

Ocena cząstkowa

Prezydent zadanie inwestora zastępczego powierzył SOSiR, który nie posiadał odpowiedniej liczby przygotowanych pracowników do realizacji tak dużej inwestycji. W ocenie NIK SOSiR nie zapewnił należytego nadzoru nad realizowaną inwestycją, w tym nad pracą Inżyniera kontraktu oraz GW w zakresach jakich określono

²⁵ budowa hali treningowo sportowej wraz z internatem sportowym (wartość 13.010.468 zł), montaż kolektorów słonecznych na pływalni (100.000 zł), modernizacja pływalni i hali Gryfii (1.500.000 zł), przebudowa hali judo (1.333.820 zł).

w zawartych z nimi umowach. Wsparcie Prezydenta oraz pracowników Urzędu udzielone SOSiR, polegające m.in. na prowadzonej korespondencji, a także prowadzonych naradach z uczestnikami procesu inwestycyjnego okazało się niewystarczające do terminowego wykonania zadania.

2. Prawidłowości zabezpieczenia finansowego badanego zadania

Opis stanu faktycznego

2.1. Całkowita wartość budowy Parku Wodnego określona została na 62.346.667 zł, w tym środki publiczne (kwalifikowane) pochodzące z budżetu Państwa oraz Unii Europejskiej – Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej, Regionalnego Programu Rozwoju Województwa Pomorskiego na lata 2007 – 2013²⁶ (dalej: „EFRR”) to 19.259.703 zł (30,9%), 27.389.554 zł (43,9%) to środki Miasta, a 1.500.000 zł (2,4 %) to środki Pomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego w Słupsku (dalej: „PARR”). Wydatki niekwalifikowane w wysokości 13.647.410 zł (21,9%) finansowane były z budżetu Miasta a 550.000 zł (0,9%) z PARR.

(dowód: akta kontroli str. 257 – 259)

2.2. Miasto zabezpieczyło środki finansowe na realizację budowy Parku Wodnego w wysokości określonej w kosztorysie PFU. W celu ich zabezpieczenia Rada Miejska podjęła uchwały²⁷ o wyemitowaniu 580 sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100.000 zł każda. Emisja obligacji realizowana była na podstawie umów z: Bank Polska Kasa Opieki S.A. w 2011 r. i 2012 r. (58.000.000 zł), Nordea Bank Polska S.A w 2013 r. (12.600.000 zł) oraz BOŚ S.A. w 2014 r. (17.300.000 zł). Wykorzystanie środków wyniosło odpowiednio: 35.400.000 zł w latach 2011 – 2012, 5.300.000 zł w 2013 r. i 10.000.000 zł w 2014 r., w tym z tytułu refundacji środków uzyskanych w ramach EFRR 2.094.372 zł oraz odsetki w wysokości 418.368 zł.

(dowód: akta kontroli str.284 – 299)

Nie wystąpiły opóźnienia w płatnościach zobowiązań.

(dowód: akta kontroli str.452)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie zabezpieczenie finansowe budowy Parku Wodnego przez Miasto.

3. Wybór lokalizacji Parku Wodnego

Opis stanu faktycznego

Podejmując budowę Parku Wodnego Miasto dysponowało terenem (dzierżawa, własność), na którym inwestycja była zlokalizowana, a działania podejmowane w tym zakresie przez Prezydenta były zgodnie z posiadanymi kompetencjami i upoważnieniami.

Od 25.11.2014 r. Miasto było jedynym właścicielem nieruchomości, na których zlokalizowano Park Wodny.

(dowód: akta kontroli str. 313 – 333)

Z wyjaśnień Wiceprezydenta wynikało, że począwszy od maja 2006 r. nie były rozważane inne warianty lokalizacji Parku Wodnego. Wybór obecnej lokalizacji, uwzględniał m.in. takie czynniki jak uwarunkowania prawne wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwarunkowania środowiskowe, warunki geotechniczne, potrzeby Miasta w zakresie zgodności z Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Pomorskiego na lata 2007 – 2013. Inne tereny będące w zasobie nieruchomości Miasta nie posiadały łącznie

²⁶ Osi priorytetowej 3 Funkcje Miejskie i metropolitalne, Działania 3.2. Wzrost atrakcyjności przestrzeni miejskiej, Poddziałanie 3.2.2 Inwestycje zwiększające potencjał rozwojowy miast.

²⁷ Uchwały: Nr XI/121/11 z 29.06.2011 r., XV/181/11 z 26.10.2011 r., XXIX/397/12 z 28.01.2012 r., LV/738/14 z 25.06.2014 r.

wszystkich tych cech. Przed rozpoczęciem projektowania rozważano inne rozwiązania komunikacyjne i dojazdowe, tj. budowę estakady łączącej obiekt z planowanym rondem pomiędzy ul. Leszczyńskiego i ul. Grunwaldzką, lecz zrezygnowano z nich ze względu na wysokie koszty takiego rozwiązania.

(dowód: akta kontroli str. 299 – 301)

Wybrana lokalizacja Parku Wodnego ujęta była w ww. Studium Wykonalności sporządzonym w kwietniu 2009 r., gdzie wskazano, że teren, na którym powstanie Park Wodny położony jest w pobliżu Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w sąsiedztwie ul. Grunwaldzkiej. Szczegółowo przedstawiono tam informacje charakteryzujące działki i ich stan prawny, na których zlokalizowano Park Wodny.

Teren Parku Wodnego obejmował 8 nieruchomości²⁸ o łącznej powierzchni 7,6484 ha, z których:

- cztery nieruchomości²⁹ o powierzchni 5,0380 ha były własnością Miasta;
- trzy nieruchomości³⁰ o łącznej powierzchni 2,0166 ha były do 24.11.2014 r. dzierżawione przez Miasto od Euro-Industry Sp. z o.o. (dalej: Spółka³¹), do których posiadała prawo użytkowania wieczystego. Podstawą dzierżawy były dwie umowy: z 3.04.2009 r. aneksowana 18.11.2009 r. (dalej: „umowa z 2009 r.”) oraz z 21.09.2012 r. (dalej: „umowa z 2012 r.”), które stanowiły podstawę uzyskania pozwolenia na budowę Parku Wodnego;
- jedna nieruchomość³¹ o łącznej powierzchni 0,5938 ha była użytkowana przez Miasto na podstawie oświadczenia z 8.04.2011 r., w którym Spółka wyraziła zgodę na dysponowanie przez Miasto nieruchomością oznaczoną jako działka 52/26 na cele budowlane – komunikacji drogowej do Parku Wodnego.

(dowód: akta kontroli str. 31, 334 – 335, 373)

W umowie z 2009 r. czynsz za dzierżawę nieruchomości określono na 500 zł rocznie, a czas trwania umowy na 30 lat. W umowie z 2012 r. czynsz wynosił rocznie równowartość wnoszonych przez Spółkę opłat na rzecz Skarbu Państwa z tytułu użytkowania wieczystego tych nieruchomości, które wynosiły: w 2012 r. – 2.734,52 zł, w 2013 r. – 4.210,32 zł i w 2014 r. – 5.632,11 zł.

W umowie dzierżawy z 2012 r. Miasto wyraziło zainteresowanie nabyciem dzierżawionej nieruchomości. Postanowiono, że jej nabycie nastąpi po cenie samego gruntu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, bez nakładów na infrastrukturę techniczną poniesionych przez strony w związku z budową Parku Wodnego.

(dowód: akta kontroli str. 31, 83 – 92, 343)

Z wyjaśnień Wiceprezydenta wynikało, że podstawową przyczyną zastąpienia umowy z 2009 r. umową z 2012 r. było zgłoszenie przez właściciela terenu zastrzeżeń co do spełnienia przez dzierżawcę warunku uzyskania pozwolenia na budowę Parku Wodnego w terminie wskazanym w umowie tj. do końca 2011 r. Decyzja o pozwoleniu na budowę wydana 21.04.2011 r. spełniała ten warunek, jednak jej unieważnienie 02.08.2012 r. spowodowało wątpliwości formalne wydzierżawiającego i dla ich usunięcia strony zawarły nową umowę dzierżawy.

(dowód: akta kontroli str. 85 – 86, 299 – 300)

²⁸ Oznaczone numerami działek: 52/26, 52/28, 52/31, 52/32, 52/33, 57/22, 58/13, 58/16.

²⁹ Oznaczone numerami działek: 52/28, 57/22, 58/13, 58/16.

³⁰ Oznaczone numerami działek 52/31, 52/32, 52/33.

³¹ Oznaczona numerem 52/26.

h.62

Rada Miejska w Słupsku podjęła 24.09.2014 r.³² uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości będących własnością Miasta zlokalizowanych przy ul. Grunwaldzkiej w Słupsku o łącznej powierzchni 0,9194 ha, oznaczonej jako działki nr 52/29 i 58/20, wycenionych przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 1.003.434 zł na prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych przy ul. Grunwaldzkiej na terenie Parku Wodnego, oznaczonych jako działki nr 52/31, 52/32, 52/33, 52/39, o powierzchni 2,6104 ha tj. dotychczas dzierżawionymi i posiadanej na podstawie oświadczenia Spółki³³, wycenionych na 2.299.116 zł.

W uzasadnieniu Uchwały zapisano, że nabycie przez Miasto ww. gruntów, które stanowią ciągi komunikacyjne i jedyne połączenie terenów Parku Wodnego z ciągiem komunikacyjnym, pozwoli na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości zlokalizowanych wokół Parku Wodnego.

Wykonanie ww. Uchwały powierzono Prezydentowi, który ją zrealizował³⁴. Miasto nie ponosiło innych zobowiązań w związku z wyborem lokalizacji inwestycji Park Wodny.

(dowód: akta kontroli str. 300 – 310, 313 – 333, 343)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie wybór lokalizacji Parku Wodnego.

IV. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

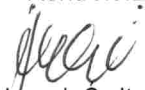
Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku.

Gdańsk, dnia 16 lutego 2015 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku

Dyrektor

Kontrolerzy


Henryk Switoński
Doradca ekonomiczny

p.o. DYREKTORA DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku


Włodzimierz Zegadło

Ewa Gross specjalista k.p.



³² Nr LIX/767/14 z dnia 24 września 2014 r.

³³ Prezydent składał trzy projekty uchwał w tej sprawie: druk nr 32/11, 31/18, 35/19; wszystkie były odrzucone przez Radę Miasta.

³⁴ Akt notarialny z 25.11.2014 r., rep. A nr 11322/2014 i 11328/2014.