

Protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Rady Gminy Suchy Las z dnia 3.10.2017 r., godz. 16:30

Przewodniczący G. Łukszo otworzył posiedzenie w dniu 3.10.2017 r. o godzinie 16:30 witając członków Komisji. Następnie Przewodniczący stwierdził prawomocność posiedzenia na podstawie listy obecności – 4 członków Komisji obecnych (radny J. Ankiewicz nieobecny usprawiedliwiony).

Następnie Komisja, na wniosek Przewodniczącego jednogłośnie przyjęła porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Powitanie gości i członków Komisji.
3. Stwierdzenie prawomocności posiedzenia.
4. Przyjęcie porządku posiedzenia.
5. Analiza dokumentów dot. skargi na wójta w związku z zalewaniem nieruchomości przy ul. Kubackiego w Suchym Lesie.
6. Wysłuchanie wnoszącego skargę.
7. Przypomnienie dotychczasowych czynności kontrolnych szkoły przy ul. Konwaliowej w Suchym Lesie – przewodniczący KR.
8. Wybór modelu finansowania szkoły przy ul. Konwaliowej – analiza pisma z dnia 22.05.2017 r. (nr sprawy: ZP.3041.1.2017). Celowość i lokalizacja inwestycji.
9. Sprawy bieżące.
10. Wolne głosy i wnioski.
11. Zakończenie posiedzenia.

Ad. 5. Analiza dokumentów dot. skargi na wójta w związku z zalewaniem nieruchomości przy ul. Kubackiego w Suchym Lesie.

Przewodniczący poinformował członków Komisji, że na posiedzenie o godzinie 17.15 został zaproszony wnoszący skargę – p. Czesław Koltermann. Przypomnił radnym treść skargi oraz zapoznał członków Komisji z dokumentacją fotograficzną, stanowiącą załącznik do skargi. Skarga dotyczy bezczynności wójta, co było przyczyną, w ocenie skarżących się, dwukrotnego zalania garażu na ich posesji. Radni stwierdzili, że niezbędne są dodatkowe wyjaśnienia w tej sprawie.

Niestety, pomimo prawidłowej formy powiadomienia, o godzinie 17.15 wnoszący skargę nie przybył na posiedzenie Komisji. Przewodniczący zadeklarował, że do sprawy Komisja powróci po wyjaśnieniu nieobecności p. Cz. Koltermanna.

Załącznik nr 1- pismo p. Czesława Koltermanna (skarga na Wójta Gminy Suchy Las)

Ad. 7. Przypomnienie dotychczasowych czynności kontrolnych szkoły przy ul. Konwaliowej w Suchym Lesie – przewodniczący KR.

Przewodniczący przypomniał protokół Komisji Rewizyjnej z 26.10.2016 r. oraz omówił dotychczasowe czynności w zakresie kontroli szkoły przy ul. Konwaliowej w Suchym Lesie. Przewodniczący przypomniał, że w posiedzeniu wzięli udział: G. Wojtera – Wójt Gminy, A. Serafin – kierownik Referatu Opłat i Nabywania Nieruchomości oraz R. Urbaniak – kierownik Referatu Zamówień Publicznych i Środków Zewnętrznych Urzędu Gminy.

Ad. 8. Wybór modelu finansowania szkoły przy ul. Konwaliowej – analiza pisma z dnia. 22.05.2017 r. (nr sprawy: ZP.3041.1.2017). Celowość i lokalizacja inwestycji.

Radny M. Przybylski przypomniał pismo wójta z dnia. 22.05.2017 r. (nr sprawy: ZP.3041.1.2017) w sprawie przekazania informacji dot. budowy szkoły podstawowej przy ul. Konwaliowej w Suchym Lesie. Pismo zawiera symulacje finansowe oraz prawne możliwości przeprowadzenia przez gminę Suchy Las wspólnego przedsięwzięcia z podmiotem prywatnym w zakresie budowy i utrzymania budynku szkoły w Suchym Lesie wraz z boiskiem sportowym i infrastrukturą towarzyszącą (na dzień 28.05.2013 r.). Analiza prawna zawiera 3 warianty:

- 1) partnerstwo publiczno-prywatne, umowa o koncesji;
- 2) model oparty o spółkę celową;
- 3) model oparty o umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i umowę dzierżawy/ najmu wybudowanych obiektów.

Radny M. Przybylski poinformował, że w ocenie opiniujących modelem najkorzystniejszym jest model nr 3

Załącznik nr 2 - pismo Wójta Gminy Suchy Las z 22.05.2017 r.

Radny W. Majewski zapytał o koszty wariantu nr 3.

Przewodniczący G. Łukszo odpowiedział, że analiza finansowa zawiera porównanie kosztów najmu oraz dzierżawy budynku przy dwóch stawkach czynszu, tj. 45 zł/ m. kw. oraz 50 zł/m. kw. Ostateczne kwoty zostały określone w WPF, z którego wynikają obciążenia w poszczególnych latach dla budżetu gminy Suchy Las jak w tabeli (kolumna 4):

Tabela 1. Obciążenie w poszczególnych latach dla budżetu gminy Suchy Las

L.p.	Rok	Kredyt bankowy*	Partnerstwo publiczno - prywatne	Różnica
1	2	3	4	5
1.	2014	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
2.	2015	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
3.	2016	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
4.	2017	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
5.	2018	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
6.	2019	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
7.	2020	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
8.	2021	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
9.	2022	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
10.	2023	1 257 590,49 zł	1 757 000,00 zł	499 409,51 zł
11.	2024	0,00 zł	1 757 000,00 zł	1 757 000,00 zł
12.	2025	0,00 zł	1 757 000,00 zł	1 757 000,00 zł
13.	2026	0,00 zł	1 757 000,00 zł	1 757 000,00 zł
14.	2027	0,00 zł	1 757 000,00 zł	1 757 000,00 zł
15.	2029	0,00 zł	1 757 000,00 zł	1 757 000,00 zł
Razem		12 575 904,94 zł	26 355 000,00 zł	13 779 095,06 zł

* Stan na 2013-02-04

Kwota kredytu - 10.000.000 zł

Oprocentowanie roczne - 4,74%

Liczba rat - 120 (10 lat)

Płatne co ile miesięcy - 1
Suma kapitału - 1.000.000 zł
Suma odsetek - 2.575.904,94 zł

Przewodniczący G. Łukszo zaznaczył, że kolumna 3 w Tabeli 1 zawiera wyliczenie rat kredytu na tę inwestycję w kwocie 10.000.000 zł na okres 10 lat jednego z większych banków na dzień 4.02.2013 r.

Radny M. Przybylski przypomniał jednak, że wzięcie kredytu nie było wtedy możliwe, gdyż gmina była zadłużona powyżej tzw. progu ostrożnościowego. Tak więc, chcąc tę inwestycję realizować gmina musiała szukać innych niekonwencjonalnych sposobów na jej sfinansowanie. Radny przypomniał też, że inwestycja ta wzbudzała kontrowersję zarówno w odniesieniu do kosztów jak i lokalizacji. Radny przedstawił kalendarium wydarzeń w tej sprawie:

26 kwietnia 2012 r.

Wójt przedstawił projekt uchwały: „Rozbudowa Szkoły Podstawowej w Suchym Lesie”. W załączeniu do tej uchwały przedłożył 2 warianty: 1. Rozbudowa szkoły (koszt – 2.706.000 zł) oraz 2. Budowa nowej szkoły (koszt – 8.160.000 zł). Z przyczyn ekonomicznych wójt Grzegorz Wojtera opowiedział się wtedy za wariantem rozbudowy szkoły. Na wniosek przewodniczącego Komisji Finansowo – Budżetowej A. Rakowskiego, przesunięto dyskusję oraz decyzję na kolejną sesję.

31 maja 2012 r.

Na wniosek radnego G. Rewersa nastąpiło ponowne wyłączenie uchwały: „Rozbudowa Szkoły Podstawowej w Suchym Lesie” z porządku obrad.

5 lipca 2012 r.

Projekt uchwały: „Rozbudowa Szkoły Podstawowej w Suchym Lesie” jest procedowany. Po stosunkowo burzliwej dyskusji koncepcja rozbudowywania istniejącej szkoły została odrzucona. Za rozbudową istniejącej szkoły głosowali jedynie: G. Gronowska, K. Niewczas, A. Małek, K. Pilas oraz P. Tyrka. W zaistniałej sytuacji, bezpośrednio po tym głosowaniu wójt Grzegorz Wojtera zgłosił wcześniej przygotowany alternatywny projekt, ale już budowy szkoły z budżetem 8.200.000 zł. Po dyskusji zarządzono głosowanie, w wyniku którego budowę nowej szkoły poparło 9 radnych: D. Wilk, U. Ćwiertnia, R. Tasarz, W. Korytowski, S. Wróbel, A. Rakowski, T. Mikołajczak, J. Ankiewicz, I. Zeiske.

7 sierpnia 2012 r.

Zarząd Osiedla Złotniki - Osiedle akceptuje treść pisma przedstawionego przez przewodniczącego Zarządu Osiedla ZŁOTNIKI – OSIEDLE M. Przybylskiego do Wójta Gminy Suchy Las z prośbą o przeprowadzenie konsultacji społecznych w sprawie lokalizacji nowej szkoły podstawowej na terenie Gminy Suchy Las. Jednocześnie Zarząd Osiedla postanawia zainteresować pomysłem utworzenia nowej szkoły na terenie Złotnik inne jednostki pomocnicze oraz radnych Gminy Suchy Las.

5 września 2012 r.

Przewodniczący Zarządu Osiedla kieruje pismo do Dyrekcji Szkoły Podstawowej w Suchym Lesie celem uzyskania informacji:

1. Ilu uczniów wg stanu na 1.09.2012 r. uczęszcza do SP w Suchym Lesie z miejscowości Złotniki?

2. Ilu uczniów wg stanu na 1.09.2012 r. podlega obowiązkowi szkolnemu z miejscowości Złotniki?

W odpowiedzi Dyrekcja SP w Suchym Lesie informuje, że do Szkoły Podstawowej w Suchym Lesie uczęszcza 196 uczniów, a poza obwodem szkoły uczy się 93 uczniów.

27 września 2012 r.

Zarząd Osiedla Złotniki - Osiedle oraz Sołectwo Złotniki Wieś składają wspólny wniosek do Wójta Gminy Suchy Las z prośbą o przeprowadzenie konsultacji społecznych w kwestii lokalizacji planowanej nowej szkoły podstawowej.

18 października 2012 r.

Z inicjatywy Przewodniczącego Rady Gminy Suchy Las - Jarosława Ankiewicza pismo otrzymują wszyscy Radni, przewodniczący oraz sołtysi jednostek pomocniczych. Lokalizacja nowej szkoły w Złotnikach zyskuje życzliwą przychylność wielu Radnych.

22 października 2012 r.

Komisja Oświaty, Kultury i Sportu debatuje nad wnioskiem Zarządu Osiedla Złotniki - Osiedle oraz Sołectwa Złotniki Wieś w kontekście utworzenia nowych obwodów szkolnych. W posiedzeniu Komisji uczestniczą między innymi przedstawiciele wnioskodawców: Michał Przybylski - przewodniczący Zarządu Osiedla ZŁOTNIKI - OSIEDLE oraz Ryszard Janasik – sołtys jednostki ZŁOTNIKI WIEŚ. Oprócz kwestii obwodów szkolnych dyskutowana jest też sprawa lokalizacji nowej szkoły. W toku dyskusji ujawniają się zwolennicy usytuowania szkoły w Suchym Lesie oraz w Złotnikach. Lokalizację szkoły w Złotnikach popierają jednoznacznie: radny Tomasz Mikołajczak, przewodniczący Komisji Krzysztof Pilas oraz radny Stanisław Wróbel. Po długiej i burzliwej dyskusji, Komisja postanawia pozostawić dotychczasowe granice obwodów szkolnych do czasu rozstrzygnięcia lokalizacji przyszłej szkoły oraz wprowadzenia planowanych zmian w prawie oświatowym w tym zakresie.

12 listopada 2012 r.

Komisja Oświaty, Kultury i Sportu debatuje nad lokalizacją przyszłej szkoły. W posiedzeniu Komisji uczestniczą między innymi przedstawiciele wnioskodawców: Michał Przybylski - przewodniczący Zarządu Osiedla ZŁOTNIKI - OSIEDLE, który przedstawia komisji w imieniu wnioskodawców argumenty na rzecz szkoły w Złotnikach oraz Grzegorz Słowiński - członek Zarządu Osiedla ZŁOTNIKI - OSIEDLE. Za utworzeniem szkoły w Złotnikach opowiada się w swoim wystąpieniu przewodnicząca Zarządu OSIEDLA - GRZYBOWEGO p. Małgorzata Salwa-Haibach. Po burzliwej dyskusji i wysłuchaniu różnych stanowisk w przedmiotowej sprawie Komisja pozytywnie opiniuje koncepcję utworzenia nowej szkoły na terenie Złotnik (5 głosów za, 2 głosy wstrzymujące się, głosów przeciwnych - brak). Za lokalizacją szkoły w Złotnikach głosują: Krzysztof Pilas - przewodniczący Komisji, Anna Małek, Tomasz Mikołajczak, Grażyna Gronowska, Stanisław Wróbel. Wstrzymały się od głosu radne: Urszula Ćwiertnia oraz Izabela Zeiske.

16 listopada 2012 r.

Zarząd Osiedla otrzymuje pismo negatywnie odpowiadające na wniosek Zarządu Osiedla Złotniki - Osiedle oraz Sołectwa Złotniki Wieś w sprawie przeprowadzenie konsultacji społecznych w kwestii lokalizacji planowanej nowej szkoły podstawowej.

29 listopada 2012 r.

Podczas listopadowej sesji Rady Gminy Suchy Las - 29.11.2012 r. odbyło się głosowanie nad projektem oświadczenia dotyczącego lokalizacji nowej filialnej szkoły podstawowej. Radni stosunkiem głosów 4 do 8 przy 3 głosach wstrzymujących się nie wyrazili zgody na lokalizację szkoły w Złotnikach.

Za lokalizacją szkoły w Złotnikach głosowali:

1. Tomasz Mikołajczak - radny niezależny
2. Krzysztof Pilas - Klub Radnych Niezależnych (Przewodniczący Komisji Oświaty)
3. Katarzyna Niewczas - Klub Radnych Niezależnych
4. Paweł Tyrka - Klub Radnych Niezależnych

Wstrzymali się od głosu:

1. Anna Małek - Klub Zgoda i Rozwój
2. Stanisław Wróbel - Klub Zgoda i Rozwój
3. Grażyna Gronowska - Klub Zgoda i Rozwój

Za lokalizacją szkoły w Suchym Lesie głosowali:

1. Andrzej Rakowski - Klub Zgoda i Rozwój
2. Jarosław Ankiewicz - Klub Zgoda i Rzwój
3. Ryszard Tasarz - Klub Zgoda i Rozwój
4. Wojciech Korytowski - Klub Zgoda i Rzwój
5. Izbela Zeiske - Klub Zgoda i Rozwój
6. Danuta Wilk - Klub Zgoda i Rozwój
7. Urszula Ćwiertnia - Klub Zgoda i Rozwój
8. Grzegorz Rewers - Klub Zgoda i Rozwój

Radny M. Przybylski podkreślił też, że przesądającą wypowiedź w tej sprawie przedstawił wójt Grzegorz Wojtera, który podczas sesji 29.11.2012 r. przed dyskusją na ten temat powiedział:

„Na wstępie chciałbym przekazać informację, która może w tej dyskusji być dla Państwa istotna, jednakże nie zamyka ona tej dyskusji i dalszego analizowania innych możliwości. Na dzień dzisiejszy nie ma dobrych informacji ustnych przekazanych przez przedstawicieli firmy SKANSKA – właściciela terenu przy ulicy Łagiewnickiej. Członek Zarządu firmy SKANSKA poinformował, że firma SKANSKA sprzedaje teren na korzystnych zasadach tylko i wyłącznie w całości. Firma SKANSKA nie przewiduje na dzień dzisiejszy podziału tego terenu. Teren ten to troszeczkę więcej niż 10 ha. Taką informację Państwu przedkładam i pozostawiam do

rozpatrzenia. Jest to informacja przekazana w dniu dzisiejszym. Niestety nie mam tego na piśmie. Niezależnie od decyzji, którą Państwo podejmiecie po przekazaniu tej informacji, możemy jeszcze wystąpić o pisemne potwierdzenie tej informacji, jednakże jest ona wiarygodna.”.

Wypowiedź świadczy o tym, że nie przeprowadzono rzeczowych i profesjonalnych negocjacji z firmą SKANSKA celem pozyskania terenu pod inwestycje oświatowe. Późniejszy przebieg wydarzeń świadczy, że teren ten został jednak podzielony na 2 części i nabywca nie musiał kupować całego terenu. W ocenie radnego M. Przybylskiego decyzja o lokalizacji szkoły w Suchym Lesie miała charakter mało merytoryczny.

Ad. 9. Sprawy bieżące. Przewodniczący omówił tematy następnych posiedzeń:

- 12.10.2017 r. (czwartek), godzina 16.00
 - informacja o wykonaniu budżetu za I półrocze 2016
 - kontrola Wójta Gminy Suchy Las w zakresie nadzoru właścicielskiego nad spółką GCI sp. z .o.o. (zaplanowanie kontroli - określenie czynności)
 - kontrola Wójta Gminy Suchy Las w zakresie nadzoru właścicielskiego nad spółką LARG Sp. z o.o. (zaplanowanie kontroli - określenie czynności)
- 25.10.2017 r. (środa), godzina 7.30
 - przyjęcie protokołu pokontrolnego z kontroli szkoły przy ul. Konwaliowej
 - kontrola Wójta Gminy Suchy Las w zakresie nadzoru właścicielskiego nad spółką GCI sp. z .o.o.

Ad. 10. Wolne głosy i wnioski.

Brak

W związku z brakiem innych głosów w dyskusji Przewodniczący Komisji G. Łukszo o godzinie 18:30 w dniu 3.10.2017 r. zamknął posiedzenie Komisji.

Sporządził:

Michał Przybylski



Przewodniczący Komisji Rewizyjnej:

Grzegorz Łukszo

Suchy Las, dnia 01.06.2017r.

Szanowny Pan
Grzegorz Wojtera
Wójt Gminy Suchy Las
ul. Szkolna 13,
62-002 Suchy Las

Skarga

Dotyczy: zalania garażu przez wodę deszczową w trakcie burzy dniu 30.05.2017r.

W dniu 30.05.2017r. w trakcie burzy doszło do zalania mojego garażu znajdującego się w piwnicy domu przy ulicy Ludwika Kubackiego 1 B w Suchym Lesie przez wodę deszczową spływającą z górnej części ulicy Kubackiego. Jedna kratka ściekowa do wody deszczowej znajduje się na ulicy Kubackiego naprzeciwko wjazdu do mojego Garażu (w załączeniu zdjęcie). W czasie burzy w dniu 30.05.2017r. w godzinach popołudniowych woda przelewała się przez chodnik na wjazd do mojego garażu, w związku z czym doszło do zalania mojego garażu, co przedstawiam na załączonych zdjęciach. Na początku rozpoczęcia modernizacji ulicy Kubackiego jeszcze w 2016r. byłem w Urzędzie Gminy Suchy Las w pokoju 109 i rozmawiałem z Panią Aurelią Szczęsną Kierownikiem Referatu Budowlano Inwestycyjny sygnalizując potrzebę wykonania drugiej kratki deszczowej (bo wcześniej przed modernizacją była tam kratka naprzeciwko i poprzeczne korytka deszczowe przy chodniku od strony mojej posesji) lub jakiegoś zabezpieczenia przed zalaniem mojego garażu. Usłyszałem odpowiedź, że Pani Kierownik nie widzi takiej możliwości, bo modernizacja ulicy Kubackiego jest realizowana zgodnie z Projektem Technicznym.

W związku z zalaniem mojego garażu zgłaszam skargę na niewłaściwe zaprojektowanie i wykonanie modernizacji ulicy Ludwika Kubackiego powodujące zalewanie mojego garażu w czasie ulewnego deszczu.

Poza tym realizacja modernizacji ulicy Ludwika Kubackiego w tak długim okresie od września 2016 do lipca 2017 powoduje liczne uciążliwości dla wszystkich mieszkańców ulicy Kubackiego, bo znacznie utrudnia dojazd do posesji (niektórzy mieszkańcy parkują przy ulicy Bogusławskiego) nie ma również możliwości normalnego parkowania na poboczu ulicy Kubackiego. Nie wiadomo w których dniach będą się odbywały prace modernizacyjne na ulicy, a gdy trwają to nie można tam wjechać, ani wyjechać z zakupami lub bagażami. Zdążają się sytuacje, że prace trwają kilka dni po czym jest kilka tygodni przerwy i nie ma żadnych prac modernizacyjnych na ulicy.

Modernizacje odcinka kilkuset metrów ulicy przy prawidłowo ułożonym harmonogramie prac w innych miejscowościach trwają około 3 miesięcy. Tak długi okres realizacji modernizacji naszej ulicy świadczy o niewłaściwym przygotowaniu Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, w szczególności o braku wymogu realizacji prac w optymalnym terminie, który dla mieszkańców minimalizowałby uciążliwość prac modernizacyjnych.

Proszę o ustosunkowanie się do powyższego pisma i niezwłoczną odpowiedź zgodnie z KPA.
Ponizej adresy do korespondencji:

- Czesław Koltermann, ul. L Kubackiego 1 B, 62-002 Suchy Las, mail: kol11@vp.pl

Czesław Koltermann



Załącznik:

1. Zdjęcia zalanego garażu i wjazdu do garażu na ulicy Ludwika Kubackiego nr 1 B,

Do wiadomości:

1. Rada Gminy Suchy Las,
2. Zarząd Osiedla Suchy Las Wschód,

ul. Kubackiego 1b

62-802 Suchy Las

Odpowiadając na Pana pismo z dnia 2.06.2017 (data wpływu do urzędu) dotyczące zalania garażu w dniu 30.05.2017, wyjaśniam:

Ulica Kubackiego została zaprojektowana z jednostronnym spadkiem poprzecznym wartości 2% z ściekiem wzdłuż krawężnika po prawej stronie. Różnica wysokości między ściekiem a krawężnikiem tej strony to około 12cm. Spadek podłużny drogi, w kierunku ul. Bogusławskiego wynosi na tym odcinku ok. 0,3%. Zjazd do posesji znajduje się w km 0+071, kratka w km 0+075. Posesja 1b znajduje się z lewej strony drogi, czyli stronie wyższej.

Dokumentacja wykonana jest prawidłowa. Ponadto użytkownik nieruchomości dodatkowo "niepieczęta" posesję przed zalewaniem wodą z drogi.

Po wizji w terenie przeprowadzonej w dniu 01.06.2017 oraz na podstawie załączonych zdjęć stwierdzono, że studzienka spustowa wodę odbiera. Zalanie garażu mogło nastąpić wodą opadową z zjazdu oraz nieruchomości, na co wskazywały ślady spływu wody.

Z poważaniem

BR, BC, p. wójta, 24

Am'

Dorota Majchrzak

Od: Małgorzata Koltermann <kol11@vp.pl>
Wysłano: 10 lipca 2017 00:01
Do: d.majchrzak@suchylas.pl
DW: grzegorz.wojtera@suchylas.pl; Anna Ankiewicz
Temat: Skarga do Rady Gminy dotycząca ponownego zalania posesji przy ulicy Kubackiego 1 b
Załączniki: Pismo Wójta Gminy Suchy Las z dnia 22.06.2017r..pdf; Pismo -Skarga do Wójta Gminy Suchy Las z dnia 1.06.2017r..pdf

Do Rady Gminy Suchy Las

ul. Szkolna 13,

62-002 Suchy Las

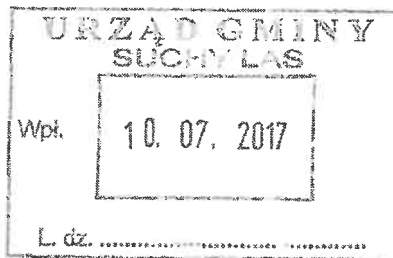
Urząd Gminy Suchy Las
62-002 Suchy Las, Szkolna13

7072.2017.DG
Upłynęło dn. 10-07-2017

Przyjęto przez:
Albertyna Baczyńska



02Y00D0M1



Skarga

Dotyczy: zalania garażu przez wodę deszczową w trakcie burzy dniu 30.05.2017r.

W nawiązaniu do Skargi do Wójta Gminy Suchy Las dotyczącej zalania garażu przez wodę deszczową w trakcie burzy dniu 30.05.2017r. przesłanej również do wiadomości Rady Gminy i odpowiedzi Wójta Suchy Las z dnia 22.06.2017r., w którym informuje on, że „dokumentacja wykonana jest prawidłowo” i „studzienka odbiera wodę prawidłowo”.

Tymczasem w dniu 8.07.2017r. w godzinach południowych miały miejsce w Suchym Lesie ponownie intensywne opady deszczu, które ponownie spowodowały zalanie mojego garażu, tym razem jednak w znacznie poważniejszym stopniu, bo woda dochodziła do drzwi garażu. Opady te były tak obfite że woda spływająca z górnej części ul. Ludwika Kubackiego nie spływała do kratki naprzeciwko wjazdu do garażu i spowodowało to dużą kałużę wody przed posesją przed moim garażem. Powyższe fakty potwierdzają sąsiadka, która przejeżdżała w tym czasie samochodem oraz sąsiad, który mieszka na posesji naprzeciwko, którego ogród również został zalany. Woda z tej kałuży przelewała się niestety również do mojego garażu. Przytoczone fakty stoją w sprzeczności ze stwierdzeniami z pisma Pana Wójta, że „dokumentacja wykonana jest prawidłowo” i, że „studzienka odbiera wodę prawidłowo”.

Na początku na ulicy Ludwika Kubackiego w Suchym Lesie przed moją posesją były dwie „studzienki deszczowe”, potem jedna z nich była zastąpiona przez podłużną kratkę ściekową wzdłuż krawężnika przed moją posesją i nie było takich problemów z zalewaniem garażu jak od czasu rozpoczęcia modernizacji ulicy.

W związku z powyższym zdarzeniem informuję, że po oszacowaniu szkód rozważę wystąpienie do ubezpieczyciela domu ze zgłoszeniem zalania garażu wraz z piwnicą.

Mając na uwadze brak odpowiedniej reakcji tzn. brak informacji o podjęciu odpowiednich działań przez Wójta Gminy Suchy Las w celu zapobieżenia ponownym zalaniom mojego garażu, czyli braku reakcji organu Gminy odpowiedzialnego za prawidłowe utrzymanie drogi na ulicy Ludwika Kubackiego w Suchym Lesie, zgłaszam skargę do Rady Gminy jako organu nadzorczego dla Gminy Suchy Las na zaniechanie działań przez Wójta Gminy Suchy Las, przez co działał na moją szkodę i doprowadził do ponownego zalania garażu i piwnicy.

Proszę o ustosunkowanie się do powyższego maila i niezwłoczną odpowiedź zgodnie z KPA.

Poniżej adresy do korespondencji:

- Czesław Koltermann, ul. L Kubackiego 1 B, 62-002 Suchy Las, mail:
kol11@vp.pl

Czesław
Koltermann

Załącznik:

1. Pismo – Skarga do wójta Gminy Suchy Las z dnia 01.06.2017r.
2. Odpowiedz Wójta Gminy Suchy Las z dnia 22.06.2017r.,

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Suchy Las,
2. Zarząd Osiedla Suchy Las Wschód,

--

Pozdrawiam
Czesław Koltermann

Jeżeli Pan/Pani otrzymał niniejszą wiadomość omyłkowo prosimy o niezwłoczne zawiadomienie o tym fakcie nadawcy oraz o usunięcie niniejszej wiadomości, wraz z załącznikami, z Pana/Pani komputera. Dziękujemy.

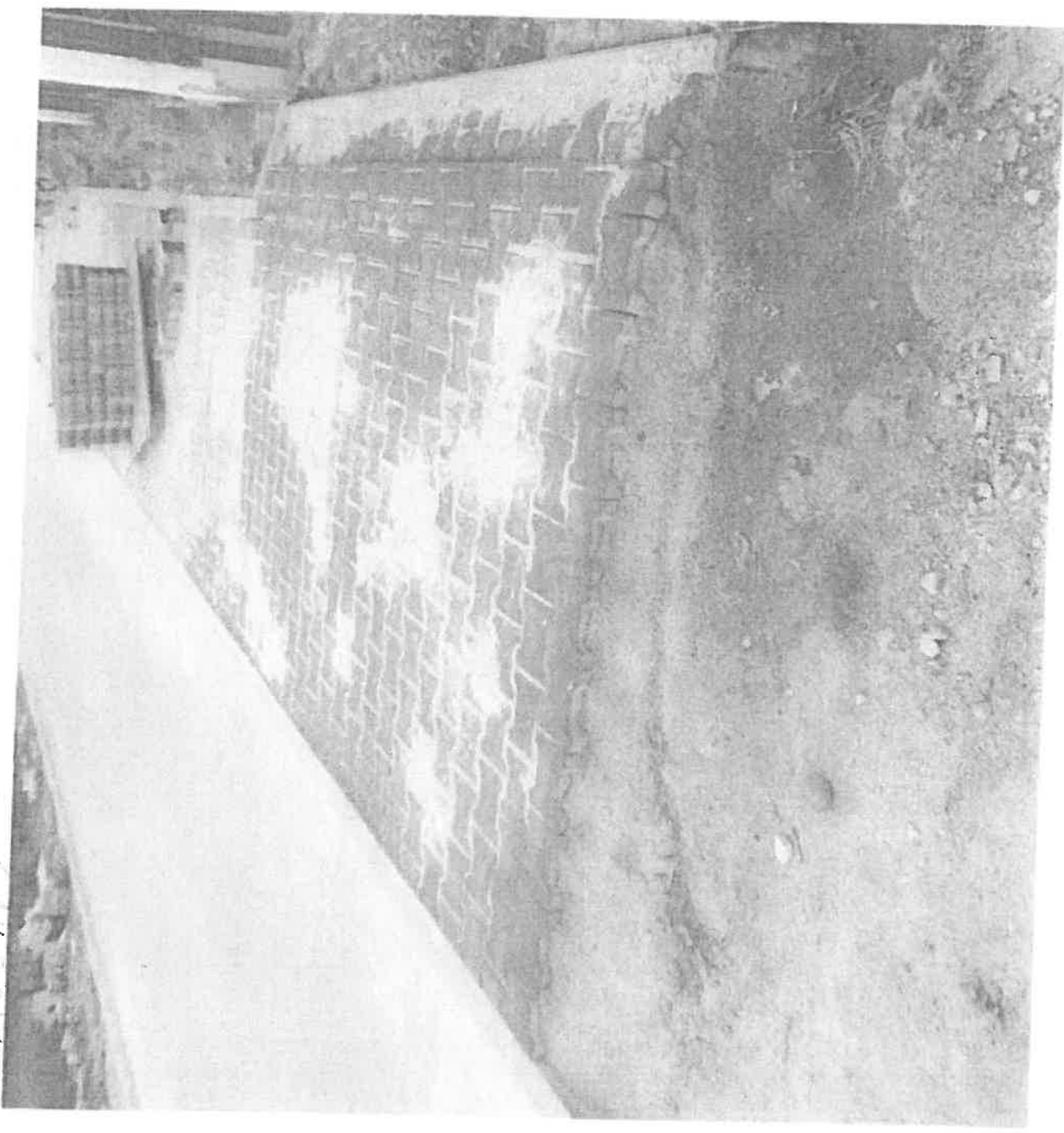
24/11/2011



Записки 2



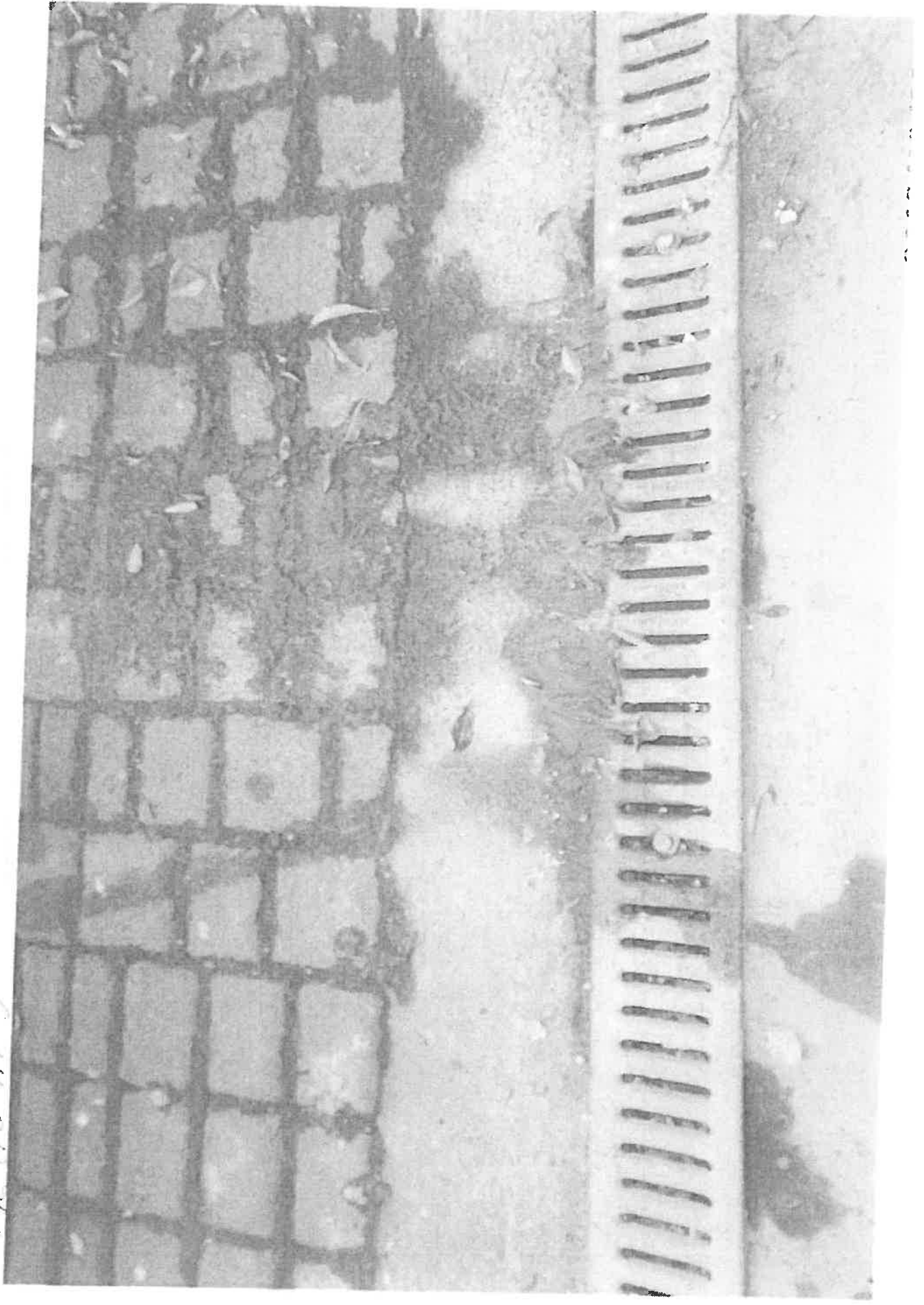
26.10.1973



2019.10.20



2016.06.11.05





2016.00.01.06



Nr sprawy: ZP.3041.1.2017

Suchy Las, 22.05.2017r.

Szanowny Pan
Grzegorz Łukszo
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Rady Gminy Suchy Las
w/m

Dotyczy: pismo z dnia 24.04.2017 w sprawie przekazania informacji dotyczące budowy Szkoły Podstawowej przy ulicy Konwaliowej w Suchym Lesie.

Odpowiadając na pismo jak w tytule, informuję że podstawą wyboru modelu realizacji Szkoły Podstawowej przy ulicy Konwaliowej w Suchym Lesie, była analiza prawnych możliwości przeprowadzenia przez gminę Suchy Las wspólnego przedsięwzięcia z podmiotem prywatnym w zakresie budowy i utrzymania budynku szkoły (...). [dokument w załączeniu].

Dodatkowo, na etapie toczącego się postępowania przetargowego, w trakcie rozpatrywania złożonej oferty, przeprowadzono symulacje finansowe dla dwóch różnych wariantów użytkowania budynku [symulacje finansowe w załączeniu].

Z poważaniem


mgr Grzegorz Wojtera

Otrzymuje:
1/ adresat
2/ a/a

Symulacje finansowe dla dwóch różnych wariantów użytkowania szkoły.

Wariant I dotyczy użytkowania szkoły na zasadzie **umowy dzierżawy** w okresie 15 lat. Dla potrzeb ustalenia wyniku finansowego dla tego wariantu przyjęto następujące założenia:

1. Płatności w kolejnych latach będą podlegać waloryzacji w stosunku rocznym o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszany przez Prezesa GUS – dla potrzeb wykonania symulacji przyjęto stopę procentową w wysokości 3% o jaką będą wzrastać płatności w kolejnych latach jako średni wskaźnik inflacji z 5 ostatnich lat.
2. W celu ustalenia wyniku finansowego wykorzystano wzory finansowe dotyczące tzw. „płatności annuitowych” oznaczających serię stałych płatności dokonywanych w ciągu danej ilości okresów (ściśle określona liczba lat), w równych odstępach czasu.
3. Wg założeń do niniejszej symulacji zarówno przychody dzierżawcy jak i koszty właściciela budynku umniejszać będą koszty dzierżawy.
4. W symulacji przyjęto dla każdej grupy rodzajowej stałe, równe płatności w kolejnych 15 latach, zwaloryzowane o w/wspomnianą stopę procentową.
5. Koszty zachowania substancji określono jako różnicę w wartości odtworzeniowej budynku szkoły (na podstawie jego zużycia technicznego w okresie 15 lat) przy założeniu dobrej gospodarki remontowo-konserwacyjnej oraz przy założeniu złej gospodarki remontowo-konserwacyjnej. Zużycie techniczne dla obu przypadków określono przy zastosowaniu metod czasowych Rossa (liniowej i nieliniowej).
6. Wynik finansowy ustalono przy założeniu, że po okresie projekcji nieruchomości stanie się własnością dzierżawcy.

Wariant II dotyczy użytkowania szkoły na zasadzie **umowy najmu** w okresie 15 lat. Dla potrzeb ustalenia wyniku finansowego dla tego wariantu przyjęto następujące założenia:

1. Płatności w kolejnych latach będą podlegać waloryzacji w stosunku rocznym o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszany przez Prezesa GUS – dla potrzeb wykonania symulacji przyjęto stopę procentową w wysokości 3% o jaką będą wzrastać płatności w kolejnych latach jako średni wskaźnik inflacji z 5 ostatnich lat.
2. W celu ustalenia wyniku finansowego wykorzystano wzory finansowe dotyczące tzw. „płatności annuitowych” oznaczających serię stałych płatności dokonywanych w ciągu danej ilości okresów (ściśle określona liczba lat), w równych odstępach czasu.
3. Wg założeń do niniejszej symulacji przedstawione płatności wynikające z tytułu umowy najmu są kosztami ponoszonymi przez najemcę.
4. W symulacji przyjęto dla każdej grupy rodzajowej stałe, równe płatności w kolejnych 15 latach, zwaloryzowane o w/wspomnianą stopę procentową.
5. **Założono stałą stawkę czynszu najmu przez cały okres trwania projekcji, tj. 45 zł/m² powierzchni użytkowej budynku, przy założeniu alternatywnej (komercyjnej) możliwości wykorzystania nieruchomości.**
6. Wynik finansowy ustalono przy założeniu, że po okresie projekcji nieruchomości podlegać będzie wykupowi przez najemcę.

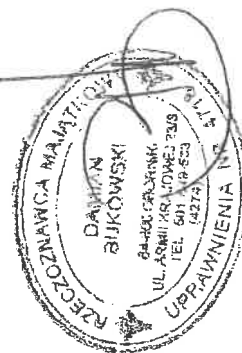


7. Koszty wykupu nieruchomości ustalono jako wartość rezydualną nieruchomości - wartość rezydualna oznacza wartość nieruchomości po zakończeniu zakładanej projekcji dochodu i ustalona jest ona na podstawie stanu nieruchomości i analiz dotyczących przewidywanych przyszłych dochodów (po okresie projekcji). Najczęściej zakłada się przyszły dochód jako stały w nieskończenie długim okresie czasu, równy dochodowi z ostatniego roku projekcji.



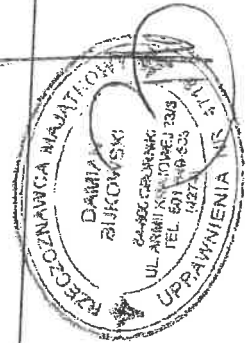
WARIANT I - DZIERŻAWA BUDYNKU SZKOŁY

Lata projekcji	KOSZTY DZIERŻAWCY			PRZYCHODY DZIERŻAWCY			KOSZTY WŁAŚCICIELA BUDYNKU		
	Czynsz dzierżawny	Pierwsza opłata z tytułu uw	Opłaty roczne z tytułu uw	Podatek od nieruchomości	Malowanie	Ubezpieczenie	Koszty zachowania substancji (w tym serwis i konserwacja)		
1	1 428 000,00 zł	146 000 zł	29 340 zł	36 396 zł	40 000,00 zł	2 800 zł	60 000 zł		
2	1 470 840,00 zł	-	30 220 zł	38 201 zł	41 200,00 zł	2 884 zł	61 800 zł		
3	1 514 965,20 zł	-	31 127 zł	40 086 zł	42 436,00 zł	2 971 zł	63 654 zł		
4	1 560 414,16 zł	-	32 061 zł	42 106 zł	43 709,08 zł	3 060 zł	65 564 zł		
5	1 607 226,58 zł	-	33 022 zł	44 221 zł	45 020,35 zł	3 151 zł	67 531 zł		
6	1 655 443,38 zł	-	34 013 zł	46 431 zł	46 370,96 zł	3 246 zł	69 556 zł		
7	1 705 106,68 zł	-	35 033 zł	48 735 zł	47 762,09 zł	3 343 zł	71 643 zł		
8	1 756 259,88 zł	-	36 084 zł	51 191 zł	49 194,95 zł	3 444 zł	73 792 zł		
9	1 808 947,68 zł	-	37 167 zł	53 757 zł	50 670,80 zł	3 547 zł	76 006 zł		
10	1 863 216,11 zł	-	38 282 zł	56 434 zł	52 190,93 zł	3 653 zł	78 286 zł		
11	1 919 112,59 zł	-	39 431 zł	59 278 zł	53 756,66 zł	3 763 zł	80 635 zł		
12	1 976 685,97 zł	-	40 613 zł	62 248 zł	55 369,35 zł	3 876 zł	83 054 zł		
13	2 035 986,55 zł	-	41 832 zł	65 345 zł	57 030,44 zł	3 992 zł	85 546 zł		
14	2 097 066,14 zł	-	43 087 zł	68 640 zł	58 741,35 zł	4 112 zł	88 112 zł		
15	2 159 978,13 zł	-	44 379 zł	72 078 zł	60 503,59 zł	4 235 zł	90 755 zł		
SUMA (wartość dzisiejsza)	26 559 249 zł	146 000 zł	545 692 zł	785 147 zł	743 956,56 zł	52 077 zł	1 115 935 zł		
Suma poszczególnych grup	26 559 249 zł		1 476 839 zł			1 911 968,35 zł			
WYNIK FINANSOWY							23 170 441,55 zł		



WARIANT II - WYNAJEM BUDYNKU SZKOŁY

Lata projekcji	KOSZTY PONOSZONE PRZEZ NAJEMCĘ						Wykup nieruchomości - wartość rezydualna nieruchomości
	Czynsz najmu	Malowanie	Naprawy bieżące	Podatek od nieruchomości			
1	853 740,00 zł	40 000,00 zł	10 000 zł	36 396 zł			
2	879 352,20 zł	41 200,00 zł	10 300 zł	38 201 zł			
3	905 732,77 zł	42 436,00 zł	10 609 zł	40 086 zł			
4	932 904,75 zł	43 709,08 zł	10 927 zł	42 106 zł			
5	960 891,89 zł	45 020,35 zł	11 255 zł	44 221 zł			
6	989 718,65 zł	46 370,96 zł	11 593 zł	46 431 zł			
7	1 019 410,21 zł	47 762,09 zł	11 941 zł	48 735 zł			
8	1 049 992,51 zł	49 194,95 zł	12 299 zł	51 191 zł			
9	1 081 492,29 zł	50 670,80 zł	12 668 zł	53 757 zł			
10	1 113 937,06 zł	52 190,93 zł	13 048 zł	56 434 zł			
11	1 147 355,17 zł	53 756,66 zł	13 439 zł	59 278 zł			
12	1 181 775,82 zł	55 369,35 zł	13 842 zł	62 248 zł			
13	1 217 229,10 zł	57 030,44 zł	14 258 zł	65 345 zł			
14	1 253 745,97 zł	58 741,35 zł	14 685 zł	68 640 zł			
15	1 291 358,35 zł	60 503,59 zł	15 126 zł	72 078 zł			
SUMA (wartość dzisiejsza)	15 878 637 zł	743 956,56 zł	185 989 zł	785 147 zł		11 700 000 zł	
WYNIK FINANSOWY						11 700 000 zł	
						29 293 729,44 zł	



Symulacje finansowe dla dwóch różnych wariantów użytkowania szkoły.

Wariant I dotyczy użytkowania szkoły na zasadzie **umowy dzierżawy** w okresie 15 lat. Dla potrzeb ustalenia wyniku finansowego dla tego wariantu przyjęto następujące założenia:

1. Płatności w kolejnych latach będą podlegać waloryzacji w stosunku rocznym o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszany przez Prezesa GUS – dla potrzeb wykonania symulacji przyjęto stopę procentową w wysokości 3% o jaką będą wzrastać płatności w kolejnych latach jako średni wskaźnik inflacji z 5 ostatnich lat.
2. W celu ustalenia wyniku finansowego wykorzystano wzory finansowe dotyczące tzw. „płatności annuitowych” oznaczających serię stałych płatności dokonywanych w ciągu danej ilości okresów (ściśle określona liczba lat), w równych odstępach czasu.
3. Wg założeń do niniejszej symulacji zarówno przychody dzierżawcy jak i koszty właściciela budynku umniejszać będą koszty dzierżawy.
4. W symulacji przyjęto dla każdej grupy rodzajowej stałe, równe płatności w kolejnych 15 latach, zwaloryzowane o w/wspomnianą stopę procentową.
5. Koszty zachowania substancji określono jako różnicę w wartości odtworzeniowej budynku szkoły (na podstawie jego zużycia technicznego w okresie 15 lat) przy założeniu dobrej gospodarki remontowo-konserwacyjnej oraz przy założeniu złej gospodarki remontowo-konserwacyjnej. Zużycie techniczne dla obu przypadków określono przy zastosowaniu metod czasowych Rossa (liniowej i nieliniowej).
6. Wynik finansowy ustalono przy założeniu, że po okresie projekcji nieruchomości stanie się własnością dzierżawcy.

Wariant II dotyczy użytkowania szkoły na zasadzie **umowy najmu** w okresie 15 lat. Dla potrzeb ustalenia wyniku finansowego dla tego wariantu przyjęto następujące założenia:

1. Płatności w kolejnych latach będą podlegać waloryzacji w stosunku rocznym o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy ogłaszany przez Prezesa GUS – dla potrzeb wykonania symulacji przyjęto stopę procentową w wysokości 3% o jaką będą wzrastać płatności w kolejnych latach jako średni wskaźnik inflacji z 5 ostatnich lat.
2. W celu ustalenia wyniku finansowego wykorzystano wzory finansowe dotyczące tzw. „płatności annuitowych” oznaczających serię stałych płatności dokonywanych w ciągu danej ilości okresów (ściśle określona liczba lat), w równych odstępach czasu.
3. Wg założeń do niniejszej symulacji przedstawione płatności wynikające z tytułu umowy najmu są kosztami ponoszonymi przez najemcę.
4. W symulacji przyjęto dla każdej grupy rodzajowej stałe, równe płatności w kolejnych 15 latach, zwaloryzowane o w/wspomnianą stopę procentową.
5. Założono stałą stawkę czynszu najmu przez cały okres trwania projekcji, tj. 50 zł/m² powierzchni użytkowej budynku, przy założeniu alternatywnej (komercyjnej) możliwości wykorzystania nieruchomości.
6. Wynik finansowy ustalono przy założeniu, że po okresie projekcji nieruchomości podlegać będzie wykupowi przez najemcę.

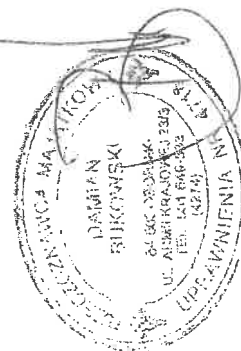


7. Koszty wykupu nieruchomości ustalono jako wartość rezydualną nieruchomości - wartość rezydualna oznacza wartość nieruchomości po zakończeniu zakładanej projekcji dochodu i ustalona jest ona na podstawie stanu nieruchomości i analiz dotyczących przewidywanych przyszłych dochodów (po okresie projekcji). Najczęściej zakłada się przyszły dochód jako stały w nieskończenie długim okresie czasu, równy dochodowi z ostatniego roku projekcji.



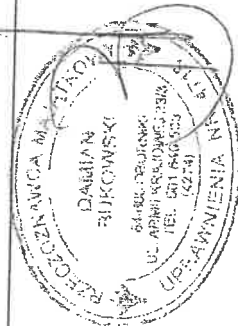
WARIANT I - DZIERŻAWA BUDYNKU SZKOŁY

Lata projekcji	KOSZTY DZIERŻAWCY			PRZYCHODY DZIERŻAWCY			KOSZTY WŁAŚCICIELA BUDYNKU			
	Czynsz dzierżawny	Pierwsza opłata z tytułu uw	Opłaty roczne z tytułu uw	Podatek od nieruchomości	Malowanie	Ubezpieczenie	Koszty zachowania substancji (w tym serwis i konserwacja)			
1	1 428 000,00 zł	146 000 zł	29 340 zł	36 396 zł	40 000,00 zł	2 800 zł	60 000 zł			
2	1 470 840,00 zł	-	30 220 zł	38 201 zł	41 200,00 zł	2 884 zł	61 800 zł			
3	1 514 965,20 zł	-	31 127 zł	40 086 zł	42 436,00 zł	2 971 zł	63 654 zł			
4	1 560 414,16 zł	-	32 061 zł	42 106 zł	43 709,08 zł	3 060 zł	65 564 zł			
5	1 607 226,38 zł	-	33 022 zł	44 221 zł	45 020,35 zł	3 151 zł	67 531 zł			
6	1 655 443,38 zł	-	34 013 zł	46 431 zł	46 370,96 zł	3 246 zł	69 556 zł			
7	1 705 106,68 zł	-	35 033 zł	48 735 zł	47 762,09 zł	3 343 zł	71 643 zł			
8	1 756 259,88 zł	-	36 084 zł	51 191 zł	49 194,95 zł	3 444 zł	73 792 zł			
9	1 808 947,68 zł	-	37 167 zł	53 757 zł	50 670,80 zł	3 547 zł	76 006 zł			
10	1 863 216,11 zł	-	38 282 zł	56 434 zł	52 190,93 zł	3 653 zł	78 286 zł			
11	1 919 112,59 zł	-	39 431 zł	59 278 zł	53 756,66 zł	3 763 zł	80 635 zł			
12	1 976 685,97 zł	-	40 613 zł	62 248 zł	55 369,35 zł	3 876 zł	83 054 zł			
13	2 035 986,55 zł	-	41 832 zł	65 345 zł	57 030,44 zł	3 992 zł	85 546 zł			
14	2 097 066,14 zł	-	43 087 zł	68 640 zł	58 741,35 zł	4 112 zł	88 112 zł			
15	2 159 978,13 zł	-	44 379 zł	72 078 zł	60 503,59 zł	4 235 zł	90 755 zł			
SUMA (wartość dzisiejsza)	26 559 249 zł	146 000 zł	545 692 zł	785 147 zł	743 956,56 zł	52 077 zł	1 115 935 zł			
Suma poszczególnych grup	26 559 249 zł		1 476 839 zł			1 911 968,35 zł				
WYNIK FINANSOWY							23 170 441,55 zł			



WARIANT II - WYNAJEM BUDYNKU SZKOŁY

Lata projekcji	KOSZTY PONOSZONE PRZEZ NAJEMCĘ						Wykup nieruchomości - wartość rezydualna nieruchomości
	Czynsz najmu	Malowanie	Naprawy bieżące	Podatek od nieruchomości			
1	948 600,00 zł	40 000,00 zł	10 000 zł	36 396 zł		-	
2	977 058,00 zł	41 200,00 zł	10 300 zł	38 201 zł		-	
3	1 006 369,74 zł	42 436,00 zł	10 609 zł	40 086 zł		-	
4	1 036 560,83 zł	43 709,08 zł	10 927 zł	42 106 zł		-	
5	1 067 657,66 zł	45 020,35 zł	11 255 zł	44 221 zł		-	
6	1 099 687,39 zł	46 370,96 zł	11 593 zł	46 431 zł		-	
7	1 132 678,01 zł	47 762,09 zł	11 941 zł	48 735 zł		-	
8	1 166 658,35 zł	49 194,95 zł	12 299 zł	51 191 zł		-	
9	1 201 658,10 zł	50 670,80 zł	12 668 zł	53 757 zł		-	
10	1 237 707,84 zł	52 190,93 zł	13 048 zł	56 434 zł		-	
11	1 274 839,08 zł	53 756,66 zł	13 439 zł	59 278 zł		-	
12	1 313 084,25 zł	55 369,35 zł	13 842 zł	62 248 zł		-	
13	1 352 476,78 zł	57 030,44 zł	14 258 zł	65 345 zł		-	
14	1 393 051,08 zł	58 741,35 zł	14 685 zł	68 640 zł		-	
15	1 434 842,61 zł	60 503,59 zł	15 126 zł	72 078 zł		13 000 000 zł	
SUMA (wartość dzisiejsza)	17 642 930 zł	743 956,56 zł	185 989 zł	785 147 zł		13 000 000 zł	
WYNIK FINANSOWY	32 358 022,41 zł						



ANALIZA

PRAWNYCH MOŻLIWOŚCI PRZEPROWADZENIA PRZEZ GMINĘ SUCHY LAS WSPÓLNEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA Z PODMIOTEM PRYWATNYM W ZAKRESIE BUDOWY I UTRZYMANIA BUDYNKU SZKOŁY W SUCHYM LESIE WRAZ Z BOISKIEM SPORTOWYM I INFRASTRUKTURA TOWARZYSZĄCĄ

SPORZĄDZONA DLA GMINY SUCHY LAS

POZNAŃ, 28.05.2013 r.

67

I. ZLECENIODAWCA.

Niniejsze opracowanie sporządzone zostało dla Gminy Suchy Las (zwanej dalej „Gminą”) na podstawie umowy z dnia 17 kwietnia 2013 r.

II. PRZEDMIOT OPRACOWANIA. ZASTRZEŻENIA.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza prawnych możliwości przeprowadzenia przez Gminę wespół z podmiotem prywatnym wspólnego przedsięwzięcia w zakresie budowy i utrzymania budynku szkoły podstawowej w Suchym Lesie, wraz z boiskiem sportowym i infrastrukturą towarzyszącą.

III. PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA.

Opracowanie sporządzone zostało na podstawie następujących aktów prawnych:

- 1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm., dalej jako: „kc”),
- 2) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. Nr z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.),
- 3) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997 r., Nr 9, poz. 43 z późn. zm.),
- 4) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2004 r., Nr 46, poz. 543 z późn. zm.; zwana dalej jako: „UGN”),
- 5) ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.),
- 6) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j.: Dz.U. z 2007 r., Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.; dalej jako: „Pzp.”),
- 7) dyrektywy 2004/18/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 31.03.2004 r. w sprawie koordynacji procedur udzielania zamówień publicznych na roboty budowlane, dostawy i usługi,
- 8) ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. z 2005 r., Nr 14, poz. 114 z późn. zm.),
- 9) ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, ze zm.),
- 10) ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2009 r., Nr 19, poz. 100; dalej jako „Ustawa PPP”), oraz
- 11) ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz.U. Nr 19, poz. 101; dalej jako „Ustawa o koncesji”).

IV. PODSTAWY FAKTYCZNE OPRACOWANIA. ZAŁOŻENIA

Zamiarem Gminy jest budowa i utrzymanie obiektów z przeznaczeniem na cele edukacyjne (szkoła publiczna) wraz z boiskiem sportowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Głównym założeniem ww. przedsięwzięcia (dalej jako „Przedsięwzięcie”) jest zwiększenie bazy edukacyjnej na terenie Gminy związanej z jej dotychczasowym i prognozowanym w najbliższych dziesięcioleciach rozwojem.

Udział podmiotu prywatnego w Przedsięwzięciu w zakresie realizacji planowanych inwestycji jest niezbędny ze względu na brak środków finansowych, które Gmina mogłaby (jest w stanie) przeznaczyć na ten cel. Postulat minimalizacji obciążenia budżetu Gminy jest zatem drugim zasadniczym założeniem planowanego Przedsięwzięcia, który ma zostać spełniony poprzez „przejęcie” przez podmiot prywatny przychodów uzyskiwanych z komercyjnego wykorzystania wybudowanych w ramach inwestycji obiektów (budynku szkoły i boiska sportowego) i pozostałej substancji.

Ostatnim założeniem jest czasowość współpracy z partnerem prywatnym, tzn. określenie czasokresu, po upływie którego partner prywatny utraci wszelkie prawa do korzystania z wytworzonych w ramach Przedsięwzięcia obiektów.

V. ANALIZA PRAWNA PROPONOWANYCH WARIANTÓW.

V.1. Partnerstwo publiczno-prywatne, umowa o koncesji.

V.1.1. Założenia wstępne.

Partnerstwo publiczno-prywatne (ang. Public Private Partnership, dalej jako: „PPP”), nie mające obecnie definicji prawnej w prawie polskim, ani nawet zgodnej definicji używanej w praktyce czy nauce, zakłada długoterminową współpracę sektora prywatnego i publicznego w zakresie realizacji inwestycji lub przy świadczeniu usług w interesie publicznym. PPP oznacza realizację określonego przedsięwzięcia o charakterze publicznym (budowę, modernizację lub utrzymywanie obiektu/obiektów infrastrukturalnych) przez podmiot prywatny. Środki finansowe na przeprowadzenie inwestycji pochodzą ze strony sektora prywatnego, który m.in. czerpiąc zyski z wykorzystywania danego obiektu przez określony czas może liczyć na zwrot zainwestowanego kapitału.

PPP sprowadza się zatem do bezpośredniej współpracy jednostki publicznej, która jest odpowiedzialna za prowadzenie zadań w interesie społecznym, z podmiotem prywatnym, który przejmuje od sektora publicznego określoną część obowiązków związanych z realizacją określonego przedsięwzięcia.

Gmina na co dzień współpracuje z sektorem prywatnym. Dokonywane są zakupy lub zamawiane usługi służące wywiązywaniu się z jej zadań. Współpraca ta ma jednak charakter jednorazowy – polega na wykonaniu zobowiązań i nie przyjmuje form długoterminowej współpracy. PPP przybiera charakter zdecydowanie dłuższej współpracy. Niektóre rodzaje umów konstruujących Partnerstwo Publiczno-Prywatne zawierane są nawet na kilkadziesiąt lat. Istotą porozumień PPP, konstruowanych na podstawie umów zawieranych między stronami, jest podział zaangażowania finansowego czy inwestycyjnego i związanego z nim ryzyka.

Nowa ustawa o PPP nie przewiduje, w odróżnieniu od swojej poprzedniczki, nakładania na zainteresowanych wielu dotychczasowych obowiązków, w tym sporządzania analiz.

pozostawiając tę i inne decyzje im samym. Jeżeli spełnione zostaną wymagania ustawowe co do sposobu wynagradzania partnera prywatnego i podziału ryzyka związanego z przedsięwzięciem – partnerstwo będzie dopuszczalne.

Należy podkreślić, że Ustawa o PPP nie narzuca przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego. W przeciwieństwie do poprzednio obowiązującej ustawy, nowe przepisy nie określają jakiego rodzaju przedsięwzięcia można realizować w ramach partnerstwa. Jeżeli strony ustalą, że wynagrodzenie jest uzależnione od wyników pracy partnera prywatnego i strony partnerstwa podzielą się ryzykiem – dopuszczalny jest bardzo szeroki wachlarz rozwiązań. Zgodnie z art. 1 ust. 2 Ustawy o PPP przedmiotem partnerstwa jest **wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.**

Mając na uwadze stan faktyczny oraz przyjęte założenia przedstawiamy w tym miejscu schemat, na którym mogłoby się potencjalnie opierać naszym zdaniem partnerstwo publiczno-prywatne w zakresie budowy i eksploatacji (utrzymania) na terenie Gminy szkoły wraz boiskiem sportowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Wdrożenie partnerstwa publiczno-prywatnego byłoby dokonane w wyniku zawarcia umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym z wybranym, z zastosowaniem przepisów Ustawy o koncesji lub Pzp., podmiotem – partnerem prywatnym.

Mając na uwadze stan faktyczny oraz przyjęte założenia, wdrożenie Przedsięwzięcia powinno opierać się o zawarte przez Gminę oraz partnera prywatnego porozumienie – nie przesądzając w tym miejscu o formalnoprawnym kształcie tego porozumienia – w którym podmiot prywatny zobowiąże się do wykonania następujących zadań:

- przygotowania pełnej dokumentacji projektowej w oparciu w szczególności o stworzony przez Gminę projekt koncepcyjny oraz przeprowadzenie czynności formalnych niezbędnych dla realizacji planowanych inwestycji,
- sfinansowania i wykonania Przedsięwzięcia, oraz
- utrzymanie wytworzonej substancji w stanie nie pogorszonym przez cały okres współpracy z Gminą.

W zamian za realizację powyższych zadań Gmina:

- udostępni nieruchomości, na których partner prywatny będzie mógł dokonać budowy obiektów wchodzących w skład Przedsięwzięcia,
- wyposaży obiekty pobudowane w ramach Przedsięwzięcia w zakresie uzgodnionym z partnerem prywatnym (wyposażenie szkoły) oraz
- umożliwi partnerowi prywatnemu korzystanie przez uzgodniony czas z części Przedsięwzięcia, celem uzyskiwania przezeń środków finansowych m.in. z wynajmu powierzchni reklamowych oraz innych uzgodnionych z Gminą świadczeń (które to świadczenia pokryć mają co do zasady – przynajmniej w części - koszty inwestycji).

V.1.2. Podział zadań i ryzyk.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 1 ust. 2 ustawy PPP, przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na **podziale zadań i ryzyk** pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym. Jednocześnie, co istotne, ustawodawca nie wprowadza definicji „zadania” oraz „ryzyka”, o których mowa w ww. przepisie, nie dokonuje również jakiegokolwiek ich podziału. W tym stanie rzeczy ich szczegółowe określenie (identyfikacja) i kategoryzacja pozostawiona zostaje do ustalenia każdorazowo stronom danego przedsięwzięcia.

Odnosząc powyższe do planowanego przez Gminę Przedsięwzięcia, w ocenie autorów opracowania, zasadnicze ryzyka związane z jego realizacją podzielić można na:

1. Po stronie Gminy:

- (a) ryzyko „polityczne” związane z realizacją Przedsięwzięcia;
- (b) ryzyka związane z nieruchomością, na której zrealizowane zostanie Przedsięwzięcie;
- (c) ryzyka związane ze zmianami w kosztach eksploatacji obiektów pobudowanych w ramach Przedsięwzięcia, w zakresie m.in. opłat za media, energię, itd.;
- (d) ryzyka prawne (w tym m.in.: zmiany przepisów prawa, opłat, stawek danin publicznych, wprowadzenia nowych danin publicznych, etc.);
- (e) ryzyko związane z koniecznością zabezpieczenia w budżecie Gminy (przez okres określony w umowie z partnerem prywatnym) środków finansowych niezbędnych dla wywiązania się z obowiązku zapłaty na rzecz partnera prywatnego umówionego wynagrodzenia;
- (f) ryzyka związane z niedochowaniem przez właściwe organy administracji terminów określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, m.in. w zakresie wydawania pozwoleń, zezwoleń, opinii, uzgodnień, koncesji i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia (przy założeniu i pod warunkiem zachowania przez partnera prywatnego należytej staranności w realizacji spoczywających na nim obowiązków);
- (g) ryzyka związane z uzgodnionym z partnerem prywatnym wkładem własnym;
- (h) ryzyka związane z popytem, przez które należy rozumieć zagwarantowanie określonej liczby uczniów w szkole.

2. Po stronie partnera prywatnego:

- (a) ryzyko związane z ewentualnymi zmianami projektu budowlanego;
- (b) ryzyko sfinansowania w całości realizacji Przedsięwzięcia;
- (c) ryzyko należytego przeprowadzenia robót budowlanych w ramach realizacji Przedsięwzięcia;
- (d) ryzyko terminowego przeprowadzenia robót budowlanych w ramach realizacji Przedsięwzięcia;

- (e) ryzyko poniesienia kosztów utrzymania Przedsięwzięcia (po wybudowaniu), w tym ryzyko związane ze zmianą kosztów utrzymania (eksploatacji) Przedsięwzięcia oraz ryzyko zmian technicznych (remonty itp.),
- (f) ryzyko związane z zapewnieniem Gminie, uzgodnionej w umowie jakości świadczonych usług związanych z utrzymaniem Przedsięwzięcia (przy czym: e + f = ryzyko dostępności).

V.1.3. Umowa o partnerstwie publiczno – prywatnym.

Zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 ustawy PPP: „Przez umowę o partnerstwie publiczno-prywatnym partner prywatny zobowiązuje się do realizacji przedsięwzięcia za wynagrodzeniem oraz poniesienia w całości albo w części wydatków na jego realizację lub poniesienia ich przez osobę trzecią, a podmiot publiczny zobowiązuje się do współdziałania w osiągnięciu celu przedsięwzięcia, w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego.”

Chociaż **umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym** może zawierać zobowiązania typowe dla umów nazwanych (sprzedaż, dzierżawa itd.), to jednak wykazuje pewne cechy szczególne, które powodują, że zasługuje na wyróżnienie, a nawet można stwierdzić, że jest nowym typem umowy. Jeżeli zatem w umowie o partnerstwie zostaną zawarte i odpowiednio nazwane zobowiązania właściwe umowom nazwanym, to do tych zobowiązań będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy, np. Kodeksu cywilnego. Oczywiście, poszczególne zobowiązania stron umowy o partnerstwie będą mogły być wyrażone zarówno w umowach nazwanych, jak również w umowach nienazwanych. Dopiero jednak zaciągnięcie zobowiązań w kontekście określonym Ustawą o PPP pozwoli zakwalifikować umowę do umów o partnerstwo publiczno-prywatne. Podobnie jak to jest z umową o zamówienie publiczne, podstawowym wyróżnikiem umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym jest uczestnictwo kontrahenta z sektora publicznego oraz łączące się z tym niezbędne obostrzenia prawne dotyczące np. trybu zawarcia umowy czy pozycji podmiotu publicznego w tym stosunku prawnym.

Zgodnie z definicją umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym:

- 1) partner prywatny zobowiązuje się do realizacji przedsięwzięcia za wynagrodzeniem oraz poniesienia w całości albo w części wydatków na jego realizację lub poniesienia ich przez osobę trzecią;
- 2) podmiot publiczny zobowiązuje się do współdziałania w osiągnięciu celu przedsięwzięcia, w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego;
- 3) każda ze stron umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym ponosi część ryzyka powodzenia przedsięwzięcia; w ten sposób nawiązuje się do uznanych w świecie modeli partnerstwa publiczno-prywatnego.

Partnerstwo publiczno-prywatne może być oparte o samą umowę o partnerstwie publiczno-prywatnym, albo może być oparte o zawiązaną w tym celu **spółkę kapitałową** (spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną), **spółkę komandytową lub spółkę komandytowo-akcyjną**. Spółka ta ma charakter „celowy”, tj. jej cel i przedmiot działalności

są ściśle zdeterminowane umową o partnerstwie publiczno-prywatnym i nie mogą wykraczać poza zakres w niej określony.

W świetle powyższej regulacji, umowa PPP (w wariantcie czysto obligacyjnym) winna w szczególności określać:

- (a) cel i przedmiot Przedsięwzięcia.
- (b) szczegółowy opis (określenie) przedmiotu wkładu własnego Gminy (w tym również zasady i termin wniesienia wkładu własnego, zasady dysponowania tym wkładem przez partnera prywatnego),
- (c) szczegółowy opis (określenie) przedmiotu wkładu partnera prywatnego,
- (d) podział zadań pomiędzy Gminę a partnera prywatnego,
- (e) podział ryzyk pomiędzy Gminę a partnera prywatnego,
- (f) harmonogram realizacji Przedsięwzięcia (harmonogram budowy, terminy oddania do użytkowania obiektów itd.),
- (g) zasady obliczania wynagrodzenia partnera prywatnego (jako opłaty za dostępność),
- (h) zasady wypłaty wynagrodzenia partnerowi prywatnemu,
- (i) skutki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez partnera prywatnego (kary umowne lub obniżenie wynagrodzenia),
- (j) szczegółowe obowiązki partnera prywatnego w związku z utrzymaniem Przedsięwzięcia po zakończeniu budowy i oddaniu do użytku pobudowanych w jego ramach obiektów,
- (k) zasady i tryb przeprowadzania przez Gminę bieżącej kontroli realizacji Przedsięwzięcia,
- (l) okres obowiązywania umowy PPP,
- (m) obowiązek i zasady zwrotu infrastruktury pobudowanej w ramach Przedsięwzięcia na rzecz Gminy.

V.1.4. Wynagrodzenie partnera prywatnego.

Ustawa PPP nie zawiera legalnej definicji wynagrodzenia partnera prywatnego, wskazuje jedynie jego dwie możliwe formy, tj.: (a) prawo do pobierania pożytków z przedmiotu PPP oraz (b) zapłata sumy pieniężnej (opłata za dostępność).

Co istotne, w obecnym stanie prawnym, w ocenie autorów opracowania, brak jest jakichkolwiek przeszkód, by wynagrodzenie partnera prywatnego – w zależności od uzgodnień stron umowy PPP – pochodziło: (a) tak w całości z opłaty za dostępność, jak i (b) w określonej części z opłaty za dostępność, w pozostałym natomiast zakresie z opłat np. z tytułu świadczonych przez partnera prywatnego usług w obiektach zrealizowanych w ramach Przedsięwzięcia (np. wynajmu powierzchni reklamowych, wynajmu boiska sportowego itp.).

Wysokość opłaty za dostępność winna być z góry określona przez strony w umowie PPP. W powyższym zakresie zastosowania znajdzie art. 7 ust. 2 ustawy PPP, zgodnie z treścią którego wynagrodzenie partnera prywatnego zależy przede wszystkim od **rzeczywistego wykorzystania lub faktycznej dostępności przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego**.

Ustalona przez strony (zgodnie z powyższymi wytycznymi) opłata za dostępność winna pokrywać zarówno wydatki poniesione przez partnera prywatnego na realizację Przedsięwzięcia (w tym m.in. koszty budowy, zaciągniętych kredytów, utrzymywania substancji Przedsięwzięcia w należytych stanie technicznym, itd.), jak również jego - ustalony przez strony - zysk.

V.1.5. Partnerstwo publiczno-prywatne a ustawa o Koncesji.

Analiza systemowa stosunku Pzp. i Ustawy o koncesji do Ustawy o PPP prowadzi do wniosku, iż dwie pierwsze ustawy, stanowiące samodzielne i odrębne reżimy materialno- i formalnoprawne, w stosunku do Ustawy o PPP pełnią funkcję proceduralną. Wyboru partnera prywatnego w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego należy dokonać bowiem w trybie (procedurze) jednej z tych ustaw, a zastosowanie konkretnej z nich uzależnione jest od określenia sposobu wynagrodzenia partnera prywatnego - jeżeli wynagrodzeniem będzie prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa, lub to prawo wraz z zapłatą sumy pieniężnej, to zastosowanie znajdą przepisy o Ustawy koncesji. W innych przypadkach wyboru partnera prywatnego dokonuje się **stosując procedury wyboru określone w Pzp**. Ustawa o PPP tworzy natomiast samoistnie wyraźną podstawę materialną do angażowania majątku publicznego w przedsięwzięcia realizowane z partnerami prywatnymi. Zarówno Pzp, jak i Ustawa o koncesji mogą funkcjonować jako niepowiązane z Ustawą o PPP. Konieczne jest zatem przesądzenie jakie elementy decydować będą o objęciu określonego przedsięwzięcia reżimem zamówień publicznych, koncesji lub PPP.

Jako pierwszy, zasadniczy element różnicujący należy wskazać **kryterium alokacji ryzyka**. W przypadku, kiedy przedsięwzięcie obciąża ryzykiem wyłącznie podmiot publiczny (oznaczony termin wykonania oraz precyzyjnie oznaczone wynagrodzenie/płatność) będziemy mieli do czynienia z zamówieniem publicznym (jak stwierdzono wcześniej, brak możliwości określenia ceny w kwocie w ofercie wyłącza w zasadzie możliwość objęcia przedsięwzięcia reżimem zamówień publicznych w ramach regulacji materialnoprawnych). W definicji wynagrodzenia za realizację przedmiotu koncesji, poza prawem do korzystania z jej przedmiotu, mowa jest o możliwości płatności na rzecz koncesjonariusza. Sposób określenia tych płatności ma zasadnicze znaczenie dla dokonania identyfikacji faktycznego rozłożenia ryzyka w przedsięwzięciu. W przypadku bowiem jego określenia jako „wyrównania” inwestorowi prywatnemu niezyskanych przez niego a zakładanych przychodów z inwestycji wyłącza możliwość kwalifikowania stosunku prawnego pomiędzy nimi nie tylko jako ppp, ale i jako koncesji, w której - zgodnie z art. 1 ust. 3 Ustawy o koncesji - koncesjonariusz musi ponosić ryzyko ekonomiczne **w części zasadniczej**. Dodatkowe wynagrodzenie koncesjonariusza powinno być zatem określone jako kwota niezwiązana z efektywnością gospodarczą przedsięwzięcia (przedmiotu koncesji) lub wyrównywać niezyskane przez

inwestora przychody w stopniu, który nie będzie mógł być uznany jako uwolnienie inwestora od zasadniczego ryzyka ekonomicznego przedsięwzięcia. Wprowadzone przez ustawodawcę kryterium „zasadniczości” uznać należy przy tym za wysoce nieostre i w praktyce koniecznym jest, w ramach bezpieczeństwa prawnego, odnosić je do kryterium przeważających elementów ekonomicznych przedsięwzięcia. W przypadku natomiast, kiedy „wyrównanie” inwestorowi nieuzyskanych przychodów uzgodnione jest między stronami jako częściowe, i to w części, która zasadnicze ryzyko przesuwają na stronę podmiotu publicznego, będziemy mieli niewątpliwie do czynienia z PPP, którego **konstytutywnym elementem jest właśnie, oprócz podziału zadań, również podział ryzyka.**

Z powyższego wynika, że kryterium sposobu określenia wynagrodzenia może, lecz nie musi, zwłaszcza w kontekście stosowania przez ustawodawcę niedookreślonego wyrażenia wartościującego, stanowić kryterium stosowania dla przedsięwzięcia określonego reżimu prawnego. Jak wskazano wcześniej, **tryb wyboru partnera prywatnego** w ramach PPP warunkowany jest sposobem określenia jego wynagrodzenia: procedura zawarta w Ustawie o koncesjach stosowana jest wówczas gdy wynagrodzeniem partnera prywatnego jest prawo do pobierania pożytków z przedmiotu PPP albo przede wszystkim to prawo (co rozumieć należy jako większy udział wartościowy) wraz z zapłatą sumy pieniężnej. Procedurę wyboru partnera prywatnego określoną w Pzp. stosuje się natomiast w przypadkach innego określenia wynagrodzenia partnera prywatnego, co wskazuje przede wszystkim na wariant, w którym wynagrodzeniem partnera prywatnego jest **zapłata sumy pieniężnej wraz z prawem do pobierania pożytków z przedmiotu PPP (niższe wartościowo składnik wynagrodzenia).** Nie jest przy tym wykluczone, aby wynagrodzeniem partnera prywatnego była wyłącznie zapłata sumy pieniężnej. Chociaż bowiem Ustawa o PPP, określając wkład własny podmiotu publicznego, przewiduje poniesienie przezeń wydatków na realizację przedsięwzięcia wyraźnie odnosi się do części tych wydatków, a określenie wynagrodzenia w sposób wyłączający możliwość pobierania pożytków z przedmiotu PPP sugeruje występowanie w takim przypadku zamówienia publicznego, sytuację taką można uznać na płaszczyźnie PPP jako możliwą i dopuszczalną.

O ile stosowanie wyłącznie kryterium ryzyka można z powodzeniem wykorzystywać dla pozytywnej bądź negatywnej kwalifikacji przedsięwzięcia jako zamówienia publicznego, o tyle wzajemne relacje pomiędzy koncesją a PPP są dalece bardziej złożone. Przede wszystkim wskazać należy, iż – odmiennie niż ustawa obowiązująca poprzednio – Ustawa o PPP nie precyzuje co to jest ryzyko, ani nie wprowadza kategorii ryzyka. Wspomnienie ryzyka ma na celu jedynie podkreślenie, że partnerzy mają realizować przedsięwzięcie wspólnie. Dalsza część przepisu wskazuje, że współpraca ta ma opierać się m.in. na podziale ryzyka. Wskazanie to ma jednak charakter jedynie wytycznej – nie wiążą się z nim bowiem żadne przepisy kształtujące pozycję partnerów, czy wymagania dotyczące samej umowy.

Z zawarciem umowy koncesji – w odróżnieniu od PPP – nie są związane **zmiany w sferze stosunków własnościowych.** W szczególności podmiot prywatny i publiczny nie tworzą odrębnego podmiotu prawa, ani nie występuje tu pojęcie wkładu (zgodnie z Ustawą o PPP wniesienie wkładu własnego przez podmiot publiczny polegać może na poniesieniu części

wydatków lub wniesieniu składnika majątkowego, przez które ustawa rozumie m.in. sprzedaż). W przypadku koncesji strony nie dokonują także przewłaszczenia składników majątkowych w jakiegokolwiek formie prawnej. Podmiot prywatny może jedynie udostępnić na czas wykonywania przedmiotu koncesji pewne składniki majątku niezbędne do wykonania przedmiotu koncesji (np. grunt niezbędny do wykonania robót budowlanych). W konsekwencji nie ma potrzeby zastosowania odrębnych lub specjalnych regulacji prawnopodatkowych. Jeżeli zatem zakres zadań inwestora prywatnego nie będzie obejmował odrębnie uregulowanej prawnie pieczy nad składnikiem majątkowym, to zastosowanie znajdują wyłącznie Pzp. lub ustawa o koncesji. Nadto należy wskazać, iż w odróżnieniu od Ustawy o PPP, Pzp. oraz ustawa o koncesji w ogóle nie odnoszą się do kwestii zawiązywania przez podmioty publiczne **spółek** z partnerami prywatnymi celem wykonania umowy, której przedmiotem jest realizacja przedsięwzięcia.

W odróżnieniu od Ustawy o koncesji Ustawa o PPP nie reglamentuje **czasokresu współpracy** podmiotu publicznego z prywatnym inwestorem. Wprawdzie art. 11. ust. 1 Ustawy o PPP odnosi się do „zakończenia czasu trwania umowy”, jednak nie przesądza to o wyłączeniu możliwości jej zawarcia na czas nieokreślony.

Podsumowując, Ustawa o PPP dotyczy złożonych, silnych związków podmiotu publicznego i partnera prywatnego – **rzeczywistej „wspólnej realizacji przedsięwzięcia”**. Tymczasem Pzp. oraz ustawa o koncesji to regulacje służące zawieraniu dużo prostszych umów, w których w zamian za określone świadczenia sektor publiczny wypłaca określone wynagrodzenie (zamówienie publiczne) lub upoważnia do pobierania korzyści (koncesja). Na podstawie umów o zamówienie publiczne i umów koncesyjnych wymiana praw i obowiązków między sektorem prywatnym i publicznym jest ograniczona. Stąd Ustawę o PPP należy uznać za uzupełnienie polskiego systemu prawnego, które, z założenia, ma umożliwić rozwój partnerstwa publiczno-prywatnego.

V.1.6. Tryb wyboru partnera prywatnego.

Wybór partnera prywatnego (w tym procedury jego wyboru) należy do najistotniejszych zadań podmiotu publicznego.

Choć Ustawa o PPP nie narzuca stosowania w ramach wyboru partnera z zastosowaniem Pzp. określonego **trybu zamówienia**, najbardziej właściwym trybem wyboru wydaje się być, uregulowany w art. 60a-60e Pzp., tryb **dialogu konkurencyjnego**.

Konstrukcja dialogu konkurencyjnego zawiera elementy przetargu ograniczonego (wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu po publicznym ogłoszeniu) oraz w zakresie samego dialogu z wykonawcami jako etapu postępowania do trybu negocjacji z ogłoszeniem oraz negocjacji bez ogłoszenia.

Dialog konkurencyjny obejmuje następujące etapy postępowania:

- 1) ogłoszenie o postępowaniu wraz z zaproszeniem do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w dialogu konkurencyjnym (na tym etapie odpowiednio

stosuje się przepisy dotyczące przetargu ograniczonego –art. 40 i art. 48 ustawy prawo zamówień publicznych oraz do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w dialogu art. 49 i 50 ustawy prawo zamówień publicznych),

- 2) ocena wniosków o dopuszczenie do udziału w dialogu konkurencyjnym oraz wyłonienie wykonawców do udziału w dialogu w liczbie wskazanej w przepisie art. 60d ustawy prawo zamówień publicznych,
- 3) dialog z wykonawcami, (ustawa nie stanowi przy tym, w jaki sposób ma być prowadzony dialog - może być to zarówno spotkanie negocjacyjne z poszczególnymi wykonawcami, jak i seria spotkań. Dokumenty i stanowiska negocjacyjne mogą być przekazywane w formie pisemnej. Również czas lub okres prowadzenia rozmów nie jest określony. Uznaje się, że zamawiający prowadzi dialog tak długo, aż jest w stanie określić elementy niezbędne dla udzielenia zamówienia. O zakończeniu procesu negocjacyjnego (dialogu) zamawiający informuje niezwłocznie wszystkich uczestniczących w nim wykonawców. ¹⁾)
- 4) oferty ostateczne.(na tym etapie wykonawcy w oparciu o przekazaną im wraz z zaproszeniem do składania ofert SIWZ formułują treść oferty) Wyjątkowo w trybie dialogu konkurencyjnego w toku badania i oceny ofert zamawiający może żądać od wykonawców sprecyzowania i dopracowania treści oferty oraz przedstawienia informacji dodatkowych w zakresie określonym w przepisie art. 87 ust. 1a ustawy prawo zamówień publicznych)

Jeżeli postępowanie będzie prowadzone w trybie dialogu konkurencyjnego, przepisy Pzp. powinny być stosowane wprost, bez modyfikacji. Dialog konkurencyjny jest bowiem na tyle elastyczny, że nie wymaga jakichkolwiek zmiany w przypadku realizacji PPP. Zastosowanie tego trybu ma również tę zaletę, że podmiot publiczny stosujący wprost i w pełni przepisy o dialogu konkurencyjnym – inaczej niż w przypadku innych trybów – nie będzie w ogóle musiał sięgać po przepisy prawa wspólnotowego, aby się nie narazić na zarzut ich naruszenia. Wynikające z „odpowiedniego” stosowania modyfikacje stosowania innych przepisów nie mogą bowiem dotyczyć materii uregulowanej w prawie Unii Europejskiej.

V.1.7. Przedsięwzięcie a Ustawa o finansach publicznych

Analizując planowane Przedsięwzięcie w kontekście przepisów ustawy o finansach publicznych koniecznym jest zwrócenie uwagi na dyspozycję art. 85 ustawy, która wprowadza niezwykle istotne praktyczne ograniczenie warunków zewnętrznego finansowania jednostek samorządu terytorialnego. Mianowicie **jednostki samorządu terytorialnego są uprawnione do zaciągania wyłącznie takich zobowiązań finansowych, które posiadają wyraźnie określoną wyrażoną w złotych maksymalną wartość nominalną**. Oznacza to, że jednostki samorządu terytorialnego nie mogą zaciągnąć zobowiązania finansowego, którego

¹ Komentarz do art. 60e ustawy prawo zamówień publicznych, Dzierżanowski Włodzimierz, Jerzykowski Jarosław, Stachowiak Małgorzata, LEX 2007

maksymalna wartość nominalna (wyrażona do tego w walucie polskiej) nie została ustalona w dniu zawierania transakcji. Reguła ta ma na celu wyeliminowanie ryzyka związanego z niekontrolowanym przekroczeniem deficytu budżetowego. Zawarcie umowy tymczasem może wiązać się (w zależności od ostatecznie przyjętego wariantu sposobu ustalenia wynagrodzenia partnera prywatnego) z zaciągnięciem zobowiązania o wysokości, której nie będzie można przewidzieć (co do jej nominalnej wysokości wyrażonej w złotych). Pewnym rozwiązaniem tej sytuacji jest oszacowanie, po ustaleniu wszystkich parametrów przedsięwzięcia, wartości wynagrodzenia, które na przestrzeni lat ma otrzymać partner prywatny oraz ustalenie na tej podstawie maksymalnej kwoty wynagrodzenia, z pewnym „zapasem”.

Zgodnie z treścią art. 18a ust. 1 Ustawy PPP, zobowiązania wynikające z umów o partnerstwie publiczno-prywatnym **nie wpływają** na poziom państwowego długu publicznego oraz deficyt sektora finansów publicznych w sytuacji, gdy **partner prywatny ponosi większość ryzyka budowy oraz większość ryzyka dostępności lub ryzyka popytu** — z uwzględnieniem wpływu na wymienione ryzyka czynników takich jak gwarancje i finansowanie przez partnera publicznego oraz alokacja aktywów po zakończeniu trwania umowy.

Co istotne, bezpośrednią konsekwencją niedopełnienia któregośkolwiek z wyżej opisanych warunków będzie konieczność ujęcia zobowiązań z umowy PPP w bilansie podmiotu publicznego.

Niestety, powyższa zmiana **nie wyjaśnia** w żaden sposób ostatecznie kwestii sposobu ewidencjonowania w budżecie jednostki samorządu terytorialnego wydatków z tytułu umowy PPP (opłaty za dostępność), jako wydatków majątkowych lub bieżących.

V.2. Model oparty o spółkę celową. ↓

V.2.1. Ogólne założenie modelu.

Taka forma realizacji przedsięwzięcia zakłada utworzenie przez Gminę Suchy Las spółki kapitałowej, która stałaby się zarządcą nieruchomości wykorzystywanych jako gminne placówki oświatowe, sportowe lub rekreacyjne oraz takie, które w przyszłości mogłyby być wykorzystywane w ten właśnie sposób. Gmina uiszczalaby na jej rzecz co miesiąc odpowiednią kwotę niezbędną od utrzymania zasobu oraz jako wynagrodzenie za zarządzanie. Spółka taka w oparciu o posiadany zasób nieruchomości mogłaby również prowadzić działalność poprzez jego wynajem innym oraz, w oparciu o majątek trwały dokonywała inwestycji poprzez budowę nowych pałacówek i następnie oddawać je do korzystania Gminie.

V.2.2. Analiza merytoryczna modelu.

Zgodnie z art. 9 ustawy o samorządzie gminnym, w celu wykonywania zadań gmina może tworzyć jednostki organizacyjne, a także zawierać umowy z innymi podmiotami, w tym z organizacjami pozarządowymi. Gmina oraz inna gminna osoba prawna może prowadzić

działalność gospodarczą wykraczającą poza zadania o charakterze użyteczności publicznej wyłącznie w przypadkach określonych w odrębnej ustawie. Zadaniem użyteczności publicznej, w rozumieniu ustawy, są zadania własne gminy, określone w art. 7 ust. 1 ustawy, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.

Zgodnie zaś z art. 49 tej ustawy, gmina nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania innych gminnych osób prawnych, a te nie ponoszą odpowiedzialności za zobowiązania gminy.

Art. 18 ust. 2 lit f tej samej ustawy stanowi, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących tworzenia i przystępowania do spółek i spółdzielni oraz rozwiązywania i występowania z nich.

Zgodnie z art. 25 UGN gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Wykonywanie czynności, o których mowa w art. 25 ust. 2 UGN (tj. gospodarowanie zasobem), z wyłączeniem czynności wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7-9 UGN, może być powierzane zarządcom nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym, pośrednikom w obrocie nieruchomościami lub podmiotom, które zatrudniają te osoby. Wyłonienie osób i podmiotów, o których mowa w zdaniu pierwszym, następuje na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych.

Stosownie zaś do art. 189 UGN zarządzanie nieruchomościami należącymi m.in. do zasobu gminnego może być powierzone podmiotom tworzonym w tym celu przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez zarządców nieruchomości wymienionych w art. 184 ust. 2 UGN.

Z powyższych regulacji wynika, że zarządzanie nieruchomościami przez gminę może sprowadzać się do tzw. zarządu właścicielskiego, w którym właściciel sam sprawuje obowiązki i wykonuje uprawnienia, w tym te wynikające z jego prawa własności. Co do zasady właściciel nie musi posiadać stosownej licencji, aby zarządzać swoją nieruchomością. Licencja bowiem potrzebna jest do świadczenia odpłatnych czynności zarządzania na nieruchomościach osób trzecich (zamawiających usługę). Artykuł 189 UGN stawia warunek, na mocy którego jeśli Skarb Państwa lub jednostka samorządowa zdecydują się powierzyć zarządzanie specjalnym, stworzonym w tym celu podmiotowi, to czynności zarządzania powinny być wykonywane przez zarządców nieruchomości. A contrario oznacza to także, iż jeśli Skarb Państwa lub jednostka samorządowa nie zdecydują się powierzyć tych czynności, to mogą one same zarządzać swoim zasobem i nie muszą zatrudniać do tego zarządcy. Modyfikacja uprawnień właścicielskich występuje więc tylko przy tworzeniu nowego podmiotu do wykonywania tych zadań i jest analogiczna w tym względzie do sytuacji przedsiębiorcy, który może podjąć się usług zarządzania, jeśli czynności te wykonywane będą

przez zarządcę. Jeśli chodzi o ustalenie charakteru podmiotów, jakim powierza się zarządzanie, oraz ustalenie, czym zarządzanie różni się od gospodarowania: które wykonuje starosta, wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu i województwa, to od samej gminy zależy, czy zechce ona aby był to wydzielony funkcjonalnie zakład budżetowy czy spółka komunalna będąca spółką kapitałową (czyli osobą prawną).

Jak wynika z art. 25 ust. 3 UGN, wykonywanie pewnych czynności gospodarowania nieruchomościami należącymi do zasobu może być powierzane zarządcom nieruchomości, rzeczoznawcom majątkowym czy pośrednikom w obrocie nieruchomościami lub podmiotom, które zatrudniają te osoby.

Oprócz powyższego rozgraniczenia o charakterze podmiotowym należy ponadto zastosować rozgraniczenie przedmiotowe polegające na rozróżnieniu czynności gospodarowania nieruchomościami danego zasobu od zarządzania nimi. Zgodnie z art. 23 ust. 1 UGN gospodarowaniem jest m.in. wykonywanie w szczególności takich czynności jak: ewidencjonowanie, wycenianie, sporządzanie planów wykorzystania zasobu, zabezpieczanie przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, naliczanie i windykowanie należności, wynajmowanie, wdzierżawianie, użyczanie, podejmowanie czynności sądowych czy w końcu zbywanie i nabywanie. Gospodarowanie jest pojęciem szerszym i zawiera w sobie także elementy zarządzania. Gospodarowanie należy utożsamiać z możliwością podejmowania pewnych decyzji o naturze ekonomicznej, ściśle związanych jednak z własnością, a ta tradycyjnie wiąże się przecież z triadą praw (*ius utendi*, *ius fruendi* oraz *ius disponendi*). Jakkolwiek zarządca pomocny jest przy dysponowaniu nieruchomością w znaczeniu pomocy w jej używaniu i korzystaniu, a także może zostać poproszony do lepszego wykorzystania prawa do pobierania pożytków, to jednak rozporządzanie rzeczą wydaje się najważniejszym uprawnieniem ściśle właścicielskim.

W tym miejscu należy podnieść, iż w wyroku z dnia 16 maja 2006 r., I SA/Wa 1818/05, LEX nr 227701, WSA w Warszawie wyraził, w odniesieniu do zakładania i prowadzenia przez gminy określonych placówek oświatowo-wychowawczych, następujący pogląd: "Przepis art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (...), należy rozumieć jako określający w sposób jednoznaczny, iż podmiotem obowiązany do zakładania i prowadzenia publicznych szkół podstawowych, gimnazjów i przedszkoli jest gmina. Tego obowiązku gminy nie może zastąpić rozwiązanie polegające na powierzeniu wykonywania zadań w zakresie zakładania i prowadzenia publicznych placówek oświatowych odrębnej osobie prawnej. Wprawdzie przepis art. 9 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym dopuszcza zawieranie przez gminę umów z innymi podmiotami, w tym z organizacjami pozarządowymi, w celu wykonywania zadań własnych, jednak możliwość taką należy rozważać w świetle zasad wynikających z uregulowań ustrojowych oraz ograniczeń wynikających wprost z przepisów prawa, a przede wszystkim mając na względzie charakter zadań." Z powyższego wynika, że Gmina nie może przekazać utworzonej przez siebie spółce prawa własności placówek oświatowych, a co najwyżej może upoważnić ją do zarządzania nimi. Spółka celowa nie może nimi gospodarować, w znaczeniu o jakim mowa wyżej. W związku z powyższym utworzona

spółka nie może być nikim innym jak tylko podmiotem zarządzającym budynkiem szkoły, boiskiem lub innym podobnym urządzeń infrastruktury. Rodzi to ten skutek, iż spółka nie będzie mogła „gospodarować” powierzonym jej mieniem a tylko nim zarządzać w imieniu własnym lecz na rzecz gminy.

V.2.3. Wnioski.

W ocenie opiniujących nie będąc właścicielem nieruchomości, na których prowadzona jest lub ma być działalność oświatowa i sportowa gminy, a tylko ich zarządcą, spółka może mieć trudności z uzyskaniem kapitału koniecznego do zrealizowania przedmiotowej inwestycji. Okoliczność a winna być zweryfikowana w oparciu o ewentualną analizę ekonomiczną oraz rozpoznanie tematu w instytucjach kredytowych. Jeśli spółce udałoby się zebrać niezbędny kapitał, przedmiotowy model w całości koresponduje z oczekiwaniami Gminy, zwłaszcza wobec treści art. 49 ustawy o samorządzie gminnym.

V.3. Model oparty o umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i umowę dzierżawy/najmu wybudowanych obiektów.

V.3.1. Ogólne założenia modelu.

Model ten zakłada oddanie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Suchy Las. w użytkowaniu wieczyste podmiotowi trzeciemu w trybie przewidzianym UGN w celu wzniesienia na nim zdefiniowanych w umowie obiektów (szkoły, sali gimnastycznej, boiska). Jednocześnie w umowie tej Gmina zobowiązałaby się, iż, w razie należytego wykonania wszystkich jej postanowień, tak co przedmiotu jak i terminu, zawrze z użytkownikiem wieczystym umowę dzierżawy/najmu całości/części wzniesionych obiektów (przedwstępna umowa dzierżawy/najmu) na oznaczony czas (np. 20 lat). Projekt umowy definitywnej dzierżawy/najmu stanowiłby załącznik do umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Zarówno umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jak i przedwstępna umowa dzierżawy/najmu a później także definitywna umowa dzierżawy byłyby zawarte w formie aktu notarialnego i ujawnione w księdze wieczystej.

V.3.2. Analiza merytoryczna modelu.

V.3.2.1. Umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

/godnie z art. 233 § 1 kc grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym. Art. 29 ust. 1 UGN stanowi, że w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste określa się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w

użytkowanie wieczyste (40 - 99 lat), oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 kc.

Art. 239 kc stanowi, iż sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie. Jeżeli zaś oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać:

- 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót;
- 2) rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należytym stanie;
- 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego;
- 4) wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Zatem, **treść prawa użytkowania wieczystego jest wyznaczana** nie tylko przez ustawę i zasady współżycia społecznego (analogicznie jak przy własności), ale również **przez umowę**. Jest to jedna z podstawowych różnic pomiędzy tym prawem, a prawem własności.

W art. 239 § 2 kc ustawodawca konkretyzuje elementy umowy w przypadku, gdy nieruchomość oddawana jest w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń. Istotne są tu zwłaszcza elementy określone w pkt 1 (termin rozpoczęcia i zakończenia robót), w pkt 2 (rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należytym stanie) oraz w pkt 4 (wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi, za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego).

(a) art. 239 § 2 pkt 1 kc

Jeżeli chodzi o pierwszy z wymienionych elementów, to należy mieć na względzie rozstrzygnięcie zawarte w przepisie art. 62 UGN, zgodnie z którym w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Jeżeli sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej polega na jej zabudowie, ustala się termin rozpoczęcia lub termin zakończenia zabudowy. Za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy - wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym. Rozwiązanie to różni się nieco od zapisów kodeksowych. Ustawodawca posługuje się tu szerszym pojęciem zagospodarowania nieruchomości gruntowej i traktuje zabudowę gruntu, jako szczególną postać owego zagospodarowania.

Należy też zwrócić uwagę na to, że w art. 239 § 2 pkt 1 kc przy wskazywaniu terminu rozpoczęcia i zakończenia robót ustawodawca posłużył się spójnikiem koniunktywnym (i)

podczas gdy w UGN posłużył się alternatywą (spójnik lub). Przy ścisłej wykładni zapisu kodeksowego oznaczałoby to, że obowiązkiem stron jest określenie w umowie zarówno terminu rozpoczęcia, jak i zakończenia robót. Rozstrzygnięcie zawarte w UGN jest bardziej elastyczne. Strony mogą poprzestać jedynie na wskazaniu w umowie terminu rozpoczęcia umowy lub terminu jej zakończenia albo ściśle określić oba te terminy i takie właśnie rozwiązanie ma większy walor praktyczny. Ponadto zauważyć należy, że w przypadku gdy strony jednoznacznie wskazały zarówno termin rozpoczęcia, jak i zakończenia budowy, powstaje problem oceny, kiedy możemy mówić o niewykonaniu powyższego obowiązku. Sprawa jest oczywista, gdy oba te terminy zostaną przekroczone. Natomiast powstaje problem oceny sytuacji, gdy co prawda upłynął już termin rozpoczęcia zabudowy, ale jeszcze nie upłynął termin jej zakończenia i użytkownik wieczysty może się bronić zarzutem, iż zdąży zakończyć budowę przed upływem tego drugiego terminu. Dlatego też bardziej jednoznaczne sytuacje tworzy zapis umowny w tym zakresie wskazujący tylko termin zakończenia zabudowy. W realiach przedmiotowej sprawy jest to tym bardziej uzasadnione, jeśli weźmie się pod uwagę to, że wraz z umową o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste miałaby zostać zawarta przedwstępna umowa dzierżawy/najmu całości lub części obiektu. Stąd w umowie poza termin zakończenia robót rozumianych, jako osiągnięcie stanu surowego zamkniętego użytkownik wieczysty winien się jeszcze zobowiązać co do terminu osiągnięcia takiego stanu wybudowanych obiektów, który pozwalałby na oddanie ich Gminie w dzierżawę/najem do umówionego użytku. Termin ten winien być obwarowany karą umowną w wysokości gwarantującej należyte i terminowe wykonanie zobowiązania oraz pozwalające na naprawienie powstałej szkody.

(b) art. 239 § 2 pkt 2 kc

Postanowienia umowy co do celu, na jaki nieruchomość gruntowa jest oddawana, mogą być zarówno bardzo szczegółowe (np. dokładnie określać i opisywać obiekty budowlane, jakie mają zostać wzniesione), jak i dość ogólne (tak m.in.: E. Bończak - Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, LEX 2011, teza 1 do art. 62 oraz J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tołuducki, M. Wołanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, CH. Beck 2011, Wydanie 2, teza 1 do art. 62). Nie ma więc przeszkód, aby celem, na jaki nieruchomość jest oddawana, było: 1) wzniesienie budynku oświatowego z przeznaczeniem dla dzieci z klas 1 - 3 szkoły podstawowej, wraz z salą gimnastyczną, 2) wzniesienie obiektu sportowego w postaci boiska do gry w piłkę nożną wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej (trybuny, szatnia, etc). Jeżeli nieruchomość gruntowa jest oddawana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, to konieczne jest określenie w umowie, który z wymienionych celów ma **charakter podstawowy**. Jest to istotne ze względu na to, że stawka procentowa opłaty rocznej uzależniona jest od celu podstawowego. W umowie ustala się również wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz sposób ich zapłaty. Postanowienia umowy co do celu, na jaki nieruchomość gruntowa jest oddawana mogłyby się odwoływać na projektu, jaki zostałby do niej załączony, niemniej w takim wypadku doszłoby do jego faktycznego zbycia na rzecz użytkownika wieczystego. Zagadnienie to wykracza

jednak poza ramy niniejszego opracowania i nie stanowi przedmiotu analizy. Co do zasady należy stwierdzić, że takie rozwiązanie jest możliwe.

(c) art. 239 § 2 pkt 3 kc

W umowie winien się znaleźć zapis, iż obowiązek w razie zniszczenia obiektu, użytkownik będzie zobowiązany go odbudować w terminie nie dłuższym, niż termin określony mu do wybudowania obiektów w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W ocenie opiniujących w umowie można zastrzec, że obowiązek odbudowy będzie spoczywał na użytkowniku wieczystym przez czas obowiązywania umowy najmu/dzierżawy zawartej z Gminą Suchy Las.

(d) art. 239 § 2 pkt 4 kc

Regulacja zawarta w § 2 pkt 4 niniejszego przepisu znajdzie zastosowanie tylko w przypadku, gdy kwestii wynagrodzenia strony nie uregulują w umowie inaczej niż wynika to z art. 33 ust. 2 UGN, zgodnie z którym w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Należy jeszcze wskazać, że zgodnie z art. 30 UGN, postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z tej nieruchomości podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Następuje to w dziale I księgi wieczystej (art. 25 ust. 1 pkt 1 KWU), natomiast w dziale III dokonuje się wpisu roszezeń wynikających z określenia sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego (art. 16 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 25 ust. 1 pkt 3 KWU). Kwestia charakteru wspomnianego wpisu budzi wątpliwości, ale należy się przychylić do tezy, iż nie mamy tu do czynienia z wpisem obligatoryjnym, lecz tylko deklaratoryjnym (por. E. Gaiewek, Kodeks cywilny, s. 615).

Ustalony w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sposób korzystania z nieruchomości wiąże także następców pierwotnego użytkownika, albowiem mamy tu do czynienia ze zobowiązaniem realnym.

Obowiązki użytkownika wieczystego.

W wykonaniu umowy użytkownik wieczysty byłby zobowiązany do:

- a. osiągnięcia w terminie określonym w umowie, celu, na jaki nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste tj. do wybudowania obiektów oświaty oraz obiektów sportowych;

- b. uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego o, których mowa w art. 71 i nast. UGN (opłata inicjacyjna, opłaty roczne);
- c. ponoszenia ciężarów publicznoprawnych, jak choćby podatku od nieruchomości (art. 3 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych).
- d. odbudowy budynków w razie ich zniszczenia bez względu na przyczynę. W umowie można zastrzec, że zobowiązanie to będzie spoczywał na użytkowniku przynajmniej przez okres obowiązywania umowy najmu/dzierżawy.

Sposób zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 27 UGN sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Art. 28 tej ustawy przewiduje dwa zasadniczo różniące się od siebie tryby sprzedaży nieruchomości lub też oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie. Generalnie zasadą jest, iż nieruchomości zbywane są w trybie przetargowym, zaś wszelkie przypadki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej muszą wynikać wprost z przepisu prawa. Tym samym niedopuszczalna jest wykładnia rozszerzająca dla wymienionych w ustawie wypadków, w których dopuszczalne jest zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej. Jak wynika z ust. 2, warunki zbycia nieruchomości w drodze przetargu powinny być zawarte w treści ogłoszenia o przetargu. W wypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym niezbędne jest umieszczenie w obwieszczeniu zarówno okresu, na jaki grunt ma być oddany w wieczyste użytkowanie, jak i sposobu, w jaki grunt ma być użytkowany, a w wypadku gdy grunt ma być zabudowany, niezbędne jest określenie w obwieszczeniu wszystkich elementów wymaganych przez art. 239 § 2 kc, czyli: terminu rozpoczęcia i zakończenia robót, rodzaju budynków lub urządzeń, obowiązku ich utrzymywania w należyтым stanie, warunków i terminu odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego oraz wynagrodzenia należnego wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Nie jest możliwe ustalanie dodatkowych czy też nowych warunków już po ukazaniu się ogłoszenia o przetargu.

Zgodnie z art. 40 UGN przetarg przeprowadza się w formie: 1) przetargu ustnego nieograniczonego; 2) przetargu ustnego ograniczonego; 3) przetargu pisemnego nieograniczonego; 4) przetargu pisemnego ograniczonego. Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób. O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą albo jeżeli w przetargu pisemnym nie wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z

uczestników nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu. Szczegółowe kwestie dotyczące organizacji poszczególnych przetargów zostały określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości.

W ocenie opiniujących przedmiotowy przetarg na ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu winien się odbyć w trybie przetargu ograniczonego pisemnego. Do składania ofert powinni zostać zaproszone pomioty dysponujące odpowiednim doświadczeniem i kapitałem pozwalającym na wykonanie przedmiotowej inwestycji.

Umowa dzierżawy/najmu.

Zgodnie z art. 659 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.

Stosowanie zaś do postanowień art. 696 kc przez umowę dzierżawy wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wdzierżawiającemu umówiony czynsz. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków. Do umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. Przedmiotem dzierżawy mogą być jedynie rzeczy dające pożytki - będą więc nimi najczęściej grunty rolne, ale także przedsiębiorstwa (art. 751 KC), zwierzęta dające pożytki naturalne, torfowiska, gliniarki itp. Z praw dających pożytki wymienia się: papiery wartościowe, prawo do patentu, wzoru użytkowego (tak Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, Zobowiązania, s. 156). Prawo pobierania pożytków obejmuje więc pożytki rzeczy (naturalne i cywilne), a także pożytki prawa. Jest to podstawowa, acz nie jedyna, przesłanka różniająca umowę dzierżawy od umowy najmu. Ponadto, przedmiotem dzierżawy mogą być także prawa zaś najmu tylko rzeczy.

To, jaka umowa będzie musiała być zawarta będzie zależało od wielu czynników, które na obecnym etapie nie są znane opiniującym. Jeśli Gmina będzie zainteresowana czerpaniem pożytków z budynków i innych urządzeń infrastruktury, wówczas winna zawrzeć umowę dzierżawy z tym jednak, iż muszą istnieć szczególne przesłanki uzasadniające celowość ponoszenia tego typu kosztów.

Podstawowym świadczeniem jakie Gmina jako dzierżawca/najemca będzie zobowiązana spełniać na rzecz wdzierżawiającego/wynajmującego jest czynsz. Czynsz może być płatny miesięcznie, kwartalnie, rocznie czyn w jeszcze innych odstępach czasu. Obowiązkiem wdzierżawiającego/wynajmującego będzie udostępnienie przedmiotu dzierżawy/najmu.

Sposób zawarcia umowy najmu/dzierżawy.

Umowa najmu oraz umowa dzierżawy dla swej ważności nie wymaga zachowania żadnej formy szczególnej. Niemniej, mając na uwadze, że umowa taka będzie podlegała ujawnieniu w księdze wieczystej, winna być sporządzona co najmniej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W ocenie opiniujących, z uwagi na szereg kwestii dodatkowych, celowym jest aby umowa najmu/dzierżawy została zawarta w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z art. 4 pkt 3 lit i) Pzp przepisów tej ustawy nie stosuje się do umów najmu i umów dzierżawy, co nie oznacza oczywiście, że jednostka sektora finansów publicznych ma w tym zakresie pełną swobodę. Taka umowa podlega ocenie z punktu widzenia celowości oraz gospodarności.

Do oferty nabycia Przedmiotu Przetargu potencjalny nabywca winien załączyć projekt umowy dzierżawy/najmu. Projekt ten winien stanowić albo załącznik do ogłoszenia albo winien być sporządzony przez oferenta według szczegółowych wytycznych Gminy Suchy Las załączonych do ogłoszenia a obejmujących np. takie elementy jak: czas trwania tej umowy, zakres, sposób kalkulacji czynszu w tym kwestie jego waloryzacji, określenie, kto będzie odpowiedzialny za utrzymanie rzeczy w stanie nie pogorszonym, sposób rozwiązania umowy etc

Realizacja inwestycji poprzez ww. umowy.


W umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego, gmina zobowiąże się, że w przypadku należytego jej wykonania, a więc wzniesienia w terminie określonych w niej obiektów zawrze z użytkownikiem wieczystym umowę najmu/dzierżawy stanowiącą załącznik do jego oferty. Podstawę prawną do tego zobowiązania stanowi art. 390 kc. Roszczenie użytkownika wieczystego o zawarcie umowy przyrzecznej może zostać ujawnione w księdze wieczystej.

VI. Wnioski.


W ocenie opiniujących model, o którym mowa pkt V. 3. opinii, wydaje się być najkorzystniejszym rozwiązaniem zagadnienia przedstawionego przez Gminę zarówno pod względem proceduralnym, jak i wiążących się z nim ryzyk ekonomicznych i prawnych. Jednocześnie poszczególne elementy treści ww. umów (np. czas na jaki użytkownik wieczysty zostanie ustalony, zakres umowy najmu/dzierżawy, czas trwania umowy najmu/dzierżawy) winne być określone po przeprowadzeniu szczegółowych analiz, które pozwolą Gminie na wypracowanie w tym względzie optymalnych rozwiązań biorąc pod uwagę jej oczekiwania średnim i długo falowym horyzoncie czasowym.

W odróżnieniu od koncepcji opartych na PPP i spółce celowej ostatnia z zaprezentowanych, w ocenie opiniujących, w zasadzie jako jedyna niweluje po stronie Gminy ryzyka związane z: długiem publicznym, ciężarem samodzielnego prowadzenia inwestycji, procedury związanej z jej realizacją. Jednocześnie zarówno umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste jak i umowa najmu/dzierżawy są umowami nazwanymi, co nie jest bez znaczenia w kontekście szans na powodzenia inwestycji jak i oceny prawidłowości działań organów Gminy.

Marginalnie, opiniujący podnoszą, że przedmiotem ich analiz była również umowa leasingu zwrotnego, jednakże wobec treści § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego sposobu klasyfikacji tytułów dłużnych zaliczanych do państwowego długu publicznego, mając na uwadze oczekiwania Gminy, opiniujący uznają to formę realizacji Przedsięwzięcia za niedopuszczalną.



Marcin Stachura
radca prawny



Tomasz Bojarski
radca prawny