

XII.

WYDZIAŁ DS. ZARZĄDZANIA PROJEKTAMI

Zawarcie umowy w sprawie partnerstwa publiczno-prywatnego

INFORMACJE WSTĘPNE

W skład Departamentu Strategii i Rozwoju (DSR) do 21 września 2020 roku noszącego nazwę Departamentu Architektury i Rozwoju wchodzi:

1. Biuro Aktywności Miejskiej (BAM) – powstało we wrześniu 2020 roku, zastąpiło ono Biuro Partycypacji Społecznej. BPS od stycznia do września 2020 roku zarządzane było przez Grzegorza Justyńskiego – Dyrektora oraz Katarzynę Dyzio – Z-cę Dyrektora. Natomiast Biuro Aktywności Miejskiej zarządzane jest przez:
 - Katarzynę Dyzio – Dyrektora od września 2020 roku do chwili obecnej,
 - Agatę Burlińską - p.o. Z-cy Dyrektora od września 2020 roku do końca lutego 2022 roku, zaś od marca 2022 roku do chwili obecnej zajmującą stanowisko Z-cy Dyrektora,
 - Agatę Kobylińską - p.o. Z-cy Dyrektora od marca 2022 roku do chwili obecnej;
2. Biuro Audytu Wewnętrznego i Kontroli (BAWiK) – zarządzane przez:
 - Ireneusza Wosika - Dyrektora,
 - Tomasza Głuszcza - Z-cę Dyrektora;
3. Biuro Inżyniera Miasta (BIM) – zarządzane przez:
 - Macieja Formańskiego - Dyrektora - do końca 2021 roku
 - Marcina Nowaka - Z-cę Dyrektora - od dnia 1 września 2021 roku do chwili obecnej,
 - Michała Gogolewskiego – Dyrektora – od początku 2022 roku do chwili obecnej,
 - Krzysztofa Smelę - p.o. Z-cy Dyrektora od dnia 1 marca 2022 roku do chwili obecnej;
4. Biuro Nadzoru Właścicielskiego (BNW) zarządzane przez Ewę Mereć – p.o. Dyrektora;
5. Biuro Promocji i Nowych Mediów (BPM) – zarządzane przez:
 - Łukasza Gossa - Dyrektora,
 - Grzegorza Sikorę – Z-cę Dyrektora,
 - Krzysztofa Babij - p.o. Zastępcy Dyrektora od 1 maja do 1 listopada 2021 roku (...)¹,
 - Agatę Riemer - p.o. Z-cy Dyrektora - od 1 września 2021 roku (...)²;
6. Biuro Strategii Miasta (BS) – zarządzane przez:
 - Tomasza Jakubca – Dyrektora,
 - Agnieszkę Sińską-Głowacką - Z-cę Dyrektora,

¹ Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

² Wyłączono dane osobowe ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. z art.23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonał Naczelnik Wydziału Kontroli RIO w Łodzi Piotr Walczak.

- Karolinę Włodarską - Z-cę Dyrektora;
7. Wydział ds. Zarządzania Projektami – zarządzany przez:
- Roberta Kolczyńskiego – Dyrektora,
 - Katarzynę Kowalską – Z-cę Dyrektora;
8. Wydział Zamówień Publicznych (ZP) – zarządzany przez:
- Romana Cieślaka – Dyrektora,
 - Agnieszkę Mroczek – Marchewkę – Z-cę Dyrektora.

Do września 2020 roku w skład Departamentu Strategii i Rozwoju wchodził ponadto Wydział Urbanistyki i Architektury - zarządzany przez Małgorzatę Kasprovicz – Dyrektor i Jolanę Kubacką - Z-cę Dyrektora.

P.o. Dyrektora Departamentu Strategii i Rozwoju jest Robert Kolczyński, zaś Katarzyna Kowalska jest Z-cą Dyrektora.

Zgodnie z § 45 ust. 1 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Łodzi nadanego zarządzeniem nr 2889/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 23 grudnia 2022 roku, do zadań Biura Aktywności Miejskiej należy w szczególności:

1. obsługa organów jednostek pomocniczych;
2. przygotowanie projektów aktów prawnych organów miasta oraz analiz i informacji dotyczących jednostek pomocniczych miasta;
3. przygotowywanie i przeprowadzanie wyborów do rad jednostek pomocniczych miasta oraz referendów w sprawie odwołania organów uchwałodawczych tych jednostek;
4. koordynacja konsultacji społecznych;
5. prowadzenie spraw związanych z Łódzkim Budżetem Obywatelskim oraz monitoring realizacji zadań;
6. współpraca z organizacjami pozarządowymi oraz wspieranie ich działalności;
7. nadzór nad działalnością stowarzyszeń i fundacji;
8. prowadzenie działań związanych z wyborem ławników do sądów powszechnych;
9. przygotowanie i wdrożenie miejskiego wolontariatu;
10. reprezentowanie interesów dzieci, młodzieży i seniorów;
11. prowadzenie działań zapobiegających nierównemu traktowaniu i wykluczeniu społecznemu;
12. prowadzenie działań mających na celu integrację społeczną mniejszości narodowych i etnicznych;
13. koordynacja spraw związanych ze wsparciem i pomocą cudzoziemcom mieszkającym na terenie miasta;
14. prowadzenie spraw patronatów honorowych prezydenta;
15. organizowanie obchodów rocznic, uroczystości i świąt państwowych z udziałem przedstawicieli miasta.

Natomiast zgodnie z § 46 ust. 1 Regulaminu do zadań Biura Audytu Wewnętrznego i Kontroli należy w szczególności:

1. planowanie i prowadzenie kontroli w urzędzie, miejskich jednostkach organizacyjnych, w podmiotach gospodarczych oraz w innych podmiotach, które wydatkują środki publiczne przekazane z budżetu miasta;
2. ocena funkcjonowania systemu kontroli zarządczej w urzędzie;
3. planowanie audytów wewnętrznych oraz ich przeprowadzanie.

W § 47 ust. 1 Regulaminu określono, iż do zadań Biura Inżyniera Miasta należy w szczególności:

1. wykonywanie zadań związanych z zarządzaniem ruchem na drogach publicznych i wewnętrznych;
2. opracowywanie założeń do planu zapotrzebowania miasta w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz koordynacja planów tworzonych przez przedsiębiorstwa energetyczne działające na terenie miasta;
3. współpraca z Biurem Architekta Miasta i innymi komórkami organizacyjnymi oraz miejskimi jednostkami organizacyjnymi w zakresie planowania rozwoju infrastruktury miejskiej;
4. opracowanie zasad i koordynacja zajęć pasa drogowego, związanych z inwestycjami i remontami dotyczącymi infrastruktury;
5. prowadzenie spraw związanych z wydawaniem uzgodnień na lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach stanowiących własność miasta i Skarbu Państwa, z wyłączeniem dróg publicznych i wewnętrznych, będących we władaniu Zarządu Dróg i Transportu, a także wydawanie oświadczeń o dysponowaniu nieruchomościami na cele budowlane;
6. nadzór nad prawidłowością funkcjonowania Obszarowego Systemu Sterowania Ruchem oraz realizacja zadań związanych z bieżącym utrzymaniem programowym jego zintegrowanych podsystemów;
7. realizacja zadań związanych z wyznaczaniem miejsc postojowych TAXI.

Zgodnie z § 48 ust. 1 Regulaminu do zadań Biura Nadzoru Właścicielskiego należy w szczególności:

1. wykonywanie uprawnień z tytułu posiadanych przez miasto akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego (z wyłączeniem spółek prowadzących działalność leczniczą) oraz w fundacjach;
2. przygotowywanie i prowadzenie procesu prywatyzacji spółek z kapitałowym udziałem miasta;
3. opiniowanie przekształceń podmiotów podległych miastu w spółki prawa handlowego;
4. tworzenie spółek z kapitałowym udziałem miasta we współpracy z właściwą komórką organizacyjną urzędu, do kompetencji której należą zadania z zakresu działalności tworzonej spółki.

Ponadto zgodnie z § 48 ust. 3 Regulaminu Dyrektor Biura Nadzoru Właścicielskiego, z upoważnienia prezydenta, sprawuje nadzór nad jednoosobowymi spółkami miasta oraz spółkami z udziałem miasta, z wyłączeniem spółek prowadzących działalność leczniczą, w zakresie związanym z wykonywaniem uprawnień właścicielskich.

W § 49 ust. 1 Regulaminu wskazano, iż do zadań Biura Promocji i Nowych Mediów należy w szczególności:

1. kreowanie pozytywnego wizerunku miasta w kraju i za granicą;
2. koordynowanie i ujednoczanie działań promocyjnych miasta;
3. promocja walorów turystycznych miasta;
4. promocja turystyki biznesowej;
5. upowszechnianie kultury poprzez działania promocyjne miasta;
6. opracowywanie i rozpowszechnianie periodyków miejskich;
7. opiniowanie wydawnictw przygotowywanych przez urząd;
8. administracja i obsługa portali i serwisów internetowych w ramach Portalu UMŁ, z wyłączeniem Biuletynu Informacji Publicznej;
9. organizowanie i nadzorowanie Systemu Identyfikacji Wizualnej Miasta Łodzi.

Poza tym Biuro Promocji i Nowych Mediów zgodnie z § 49 ust. 3 Regulaminu nadzoruje Łódzkie Centrum Wydarzeń.

Zgodnie z § 50 ust. 1 Regulaminu do zadań Biura Strategii Miasta należy w szczególności:

1. podejmowanie działań na rzecz strategicznego rozwoju miasta;
2. monitoring strategii i wynikających z niej polityk;
3. koordynowanie prac statystycznych realizowanych przez właściwe rzeczowo komórki organizacyjne urzędu, w tym sprawy dotyczące spisów powszechnych, opracowanie zbiorczych sprawozdań statystycznych;
4. wsparcie w pozyskiwaniu środków finansowych pochodzących z funduszy europejskich na strategiczne projekty inwestycyjne oraz monitorowanie wykorzystania alokacji ww. funduszy oraz budżetu państwa dedykowanych miastu w ramach priorytetów inwestycyjnych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego oraz Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych, a także negocjacje ww. alokacji;
5. koordynacja wdrożenia instrumentu Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych, w ramach Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego na terenie miasta;
6. reprezentowanie interesów miasta przed instytucjami unijnymi oraz innymi organizacjami międzynarodowymi w kontekście strategicznym;
7. obsługa członkostwa prezydenta w Europejskim Komitecie Regionów.

Zgodnie z § 51 ust. 1 Regulaminu do zadań Wydziału ds. Zarządzania Projektami należy w szczególności:

1. koordynacja programu Plan dla osiedli;
2. rekomendacja priorytetów inwestycyjnych miasta i udział w tworzeniu portfela projektów miasta;
3. koordynacja procesu przygotowania inwestycji do realizacji;
4. monitoring rzeczowy realizowanych zadań inwestycyjnych w mieście;
5. realizowanie spraw związanych z postępowaniami w formule partnerstwa publiczno-prywatnego;
6. obsługa organizacyjna i budżetowa Departamentu Strategii i Rozwoju;
7. zarządzanie i realizacja Programu Nowe Centrum Łodzi.

Wydział ds. Zarządzania Projektami (§ 51 ust. 1 Regulaminu) dzieli się na:

- Oddział Koordynacji Projektów,
- Oddział Obsługi Departamentu,
- Oddział Partnerstwa Publiczno-Prywatnego.

Zgodnie z § 52 ust. 1 Regulaminu do zadań Wydziału Zamówień Publicznych należy w szczególności:

1. przygotowywanie i przeprowadzanie postępowań o udzielenie zamówień publicznych na rzecz urzędu;
2. przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na rzecz miejskich jednostek organizacyjnych, na podstawie odrębnych przepisów;
3. prowadzenie spraw związanych z reprezentowaniem urzędu w postępowaniach odwoławczych;
4. monitorowanie, nadzór i kontrola spraw związanych z udzielaniem zamówień publicznych, w tym zamówień podprogowych, w urzędzie oraz miejskich jednostkach organizacyjnych;
5. przygotowywanie i przeprowadzanie postępowań związanych z wyborem koncesjonariusza do realizacji zadań w formule koncesji oraz partnera do realizacji partnerstwa publiczno-privatnego.

Zdaniem kontrolujących, włączenie Biura Audytu Wewnętrznego i Kontroli do Departamentu Strategii i Rozwoju powoduje, iż nie jest zapewniona w Urzędzie Miasta Łodzi organizacyjna odrębność komórki audytu wewnętrznego, o której stanowi art. 282 ust. 1 w związku z art. 280 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.). Zgodnie z art. 280 ustawy o finansach publicznych kierownik komórki audytu wewnętrznego podlega bezpośrednio kierownikowi jednostki. Zaś zgodnie z art. 282 ust. 1 ww. ustawy kierownik jednostki zapewnia warunki niezbędne do niezależnego, obiektywnego i efektywnego prowadzenia audytu wewnętrznego, w tym zapewnia organizacyjną odrębność komórki audytu wewnętrznego.

W jednostce kontrolowanej Biuro Audytu Wewnętrznego i Kontroli, zarządzane przez Dyrektora Biura, stanowi komórkę organizacyjną w Departamencie Strategii i Rozwoju. W konsekwencji kierownik zespołu audytującego podlega organizacyjnie Dyrektorowi Departamentu Strategii i Rozwoju, który sprawuje nad nim zwierzchnictwo służbowe.

Taki stan rzeczy potwierdza również schemat organizacyjny Urzędu Miasta Łodzi, będący załącznikiem do Regulaminu organizacyjnego. Wskazano w nim, że Biuro Audytu Wewnętrznego i Kontroli jest komórką organizacyjną wchodzącą w skład Departamentu Strategii i Rozwoju, który podlega Sekretarzowi Miasta.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż Prezydent Miasta Łodzi nadając Regulamin organizacyjny nie zapewniła organizacyjnej odrębności komórki audytu wewnętrznego, czym naruszyła art. 282 ust. 1 w związku z art. 280 ustawy o finansach publicznych. Kierownik Zespołu Audytu Wewnętrznego powinien podlegać bezpośrednio Prezydentowi Miasta Łodzi.

W związku z powyższym kontrolujący w dniu 22 lutego 2023 roku zwrócili się do kontrolowanego z prośbą o złożenie wyjaśnień w kwestii umiejscowienia Biura Audytu

Wewnętrznego i Kontroli w strukturze organizacyjnej Urzędu Miasta Łodzi w odniesieniu do wyżej zacytowanych przepisów. W odpowiedzi z dnia 3 marca 2023 roku Tomasz Głuszcak - Zastępca Dyrektora Biura Audytu Wewnętrznego i Kontroli w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, wskazał iż: *zgodnie z § 5 ust. 3 Regulaminu organizacyjnego Urzędu Miasta Łodzi – w przypadku gdy bezpośrednia podległość pracownika kierownikowi jednostki wynika z przepisów prawa, w zakresie realizacji zadań określonych w tych przepisach, pracownik podlega bezpośrednio prezydentowi, a w pozostałym zakresie podlega bezpośrednio przełożonemu, co oznacza że art. 280 i art. 282 ust. 1 ustawy o finansach publicznych nie zostały naruszone.* Dodatkowo poinformował, że: *wszystkie dokumenty związane z planowaniem audytu, prezentacją wyników audytów zapewniających oraz czynności doradczych, sprawozdawczością z realizacji planu są przekazywane bezpośrednio Prezydentowi Miasta Łodzi przez zarządzającego audytem wewnętrznym, czyli dyrektora Biura Audytu Wewnętrznego i Kontroli.*

W opinii kontrolujących umiejscowienie Biura Audytu Wewnętrznego i Kontroli w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi narusza przepisy zawarte w art. 280 i art. 282 ust. 1 ustawy o finansach publicznych. Chociażby w sytuacji kiedy zespół audytujący zostanie zobowiązany do oceny pracy Departamentu Strategii i Rozwoju, zachowanie bezstronności i obiektywizmu podczas prowadzenia audytu wobec bezpośredniego przełożonego wydaje się być trudnym, a wręcz niemożliwym do spełnienia.

W wystąpieniu pokontrolnym o numerze WK – 602/37/2019 z dnia 10 września 2019 roku wystosowanym przez Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi do Hanny Zdanowskiej – Prezydent Łodzi zawarto zalecenie nr 2, aby kierownik komórki audytu wewnętrznego podlegał bezpośrednio kierownikowi jednostki, zgodnie z wymogami określonymi w art. 280 ustawy o finansach publicznych, jednakże przedmiotowe zalecenie nie zostało wykonane.

*Wyjaśnienie Tomasza Głuszcaka – Zastępcy Dyrektora Biura Audytu Wewnętrznego i Kontroli UMŁ z dnia 3 marca 2023 roku w sprawie umiejscowienia Biura Audytu Wewnętrznego i Kontroli w strukturze organizacyjnej stanowi **załącznik nr 1** do Części XII protokołu kontroli.*

PARTNERSTWO PUBLICZNO-PRYWATNE

Procedura wyboru

Kontrolę przeprowadzono w oparciu o nw. ustawy oraz akty wykonawcze do tych ustaw: [1] ustawę z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (obecnie tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 30 ze zm.); [2] ustawę z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (obecnie tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 140).

Zarządzeniem nr 6523/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 lipca 2017 roku wyznaczono Wydział ds. Zarządzania Projektami w Departamencie Architektury i Rozwoju UMŁ jako komórkę organizacyjną odpowiedzialną za realizację projektu pn. Zaprojektowanie, wybudowanie parkingów dla Miasta Łodzi – etap przygotowawczy obejmujący przeprowadzenie postępowania na wybór partnera prywatnego lub partnerów prywatnych, zwanego dalej Projektem. Cel Projektu – przygotowanie i przeprowadzenie postępowania na wybór partnera lub partnerów prywatnych, którzy zaprojektują, wybudują i będą eksploatować parkingi wielostanowiskowe na obszarze Strefy Wielkomiejskiej w Łodzi.

Powołano Komitet Sterujący Projektu pod przewodnictwem Wiceprezydenta Miasta Łodzi Wojciecha Rosickiego. Zastępcą został p.o. Dyrektora Departamentu Architektury i Rozwoju UMŁ Tomasz Jakubiec. Pozostałymi członkami zostali: [1] p.o. Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami w Departamencie Architektury i Rozwoju UMŁ Robert Kolczyński; [2] p.o. Dyrektora Wydziału Zamówień Publicznych w Departamencie Obsługi i Administracji UMŁ Roman Cieślak; [3] p.o. Dyrektora Wydziału Zbywania i Nabywania Nieruchomości w Departamencie Obsługi i Administracji UMŁ Marek Józwiak; [4] p.o. Zastępcy Dyrektora ds. Transportu i Inżynierii w Zarządzie Dróg i Transportu.

Zadania Komitetu Sterującego: [1] analizowanie i wytyczanie kierunków działań w ramach Projektu wraz z oznaczeniem ich priorytetu oraz aktywne wspieranie działań projektowych prowadzonych przez Kierownika Projektu; [2] podejmowanie decyzji strategicznych dla Projektu, w szczególności nadzór nad przebiegiem realizacji Projektu w zakresie jego kluczowych elementów: a) zakresu rzeczowego Projektu, b) harmonogramu prac, c) budżetu Projektu, d) jakości oraz istotnego ryzyka, e) zasobów niezbędnych dla realizacji Projektu, f) rozwiązywania problemów, które nie mogą zostać zneutralizowane lub rozwiązane na poziomie operacyjnym, g) innych decyzji (na poziomie strategicznym) istotnych dla realizacji Projektu; [3] dokonywanie okresowych ocen postępu prac nad Projektem; [4] zatwierdzanie struktury Projektu oraz wskazywanie pracowników z komórek organizacyjnym UMŁ i miejskich jednostek organizacyjnych podległych członkom Komitetu Sterującego do współpracy w ramach Zespołu Projektu; [5] rekomendowanie i zatwierdzanie udziału innych osób w pracach Zespołu Projektu.

Powołano Zespół ds. realizacji Projektu pod przewodnictwem p.o. Kierownika w Oddziale ds. Projektów w Wydziale ds. Zarządzania Projektami Natalii Olszewskiej (Kierownik Projektu). Powołano także zastępcę oraz siedmiu członków Zespołu ds. realizacji Projektu. Zadania Kierownika Projektu: [1] planowanie zadań przypisanych do realizacji oraz weryfikacja planów Projektu; [2] nadzór nad realizacją wszystkich zadań projektowych; [3] monitorowanie i kontrola kosztów, harmonogramu, problemów, priorytetów Projektu i podejmowanie odpowiednich działań, gdy jest to niezbędne; [4] kierowanie pracami Zespołu Projektu i zapewnienie terminowości realizacji zadań; [5] zarządzanie ryzykiem projektowym; [6] zarządzanie komunikacją w Projekcie; [7] zarządzanie zakresem rzeczowym i finansowym oraz harmonogramem Projektu; [8] zarządzanie dokumentacją; [9] raportowanie do Komitetu Sterującego, w szczególności nt.: a) stanu zaawansowania Projektu; b) istotnego ryzyka, które wymaga neutralizacji, c) istotnych problemów, które wymagają rozwiązania, d) wymaganych zmian, które wpływają na zakres rzeczowy, finansowy, harmonogram i jakość Projektu; [10] wnioskowanie do Komitetu Sterującego w celu zapewnienia na czas odpowiednich zasobów niezbędnych do realizacji Projektu (osób, sprzętu, pomieszczeń); [11] wnioskowanie o zwołanie posiedzeń Komitetu Sterującego; [12] zapewnienie przestrzegania procedur i standardów przez Zespół Projektu.

Pismem Kierownika Projektu Natalii Olszewskiej z dnia 9 kwietnia 2018 roku powołano Komisję do przeprowadzenia postępowania w partnerstwie publiczno-prywatnym na wybór partnera prywatnego lub partnerów prywatnych. Skład Komisji: Tomasz Walczak vel Walczyk, Tomasz Grzegorzczak, Natalia Olszewska.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 w ówczesnym brzmieniu ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli wynagrodzenie partnera prywatnego zostało określone w sposób, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi³, do wyboru partnera prywatnego i umowy o partnerstwie

³ Zgodnie z art. 3 ust. 2 powołanej ustawy, w przypadku powierzenia koncesjonariuszowi: [1] wykonania robót budowlanych – wynagrodzenie stanowi wyłącznie prawo do eksploatacji obiektu budowlanego będącego przedmiotem umowy albo takie prawo wraz z płatnością (umowa koncesji na roboty budowlane); [2] świadczenia

publiczno-prywatnym stosuje się przepisy tej ustawy, w zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie.

Stosownie do art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi, zamawiający może przeprowadzić postępowanie o zawarcie umowy koncesji, w którym w odpowiedzi na ogłoszenie o koncesji wszyscy zainteresowani wykonawcy składają wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o zawarcie umowy koncesji wraz z informacjami na potrzeby oceny spełniania kryteriów kwalifikacji, a następnie zaprasza do składania ofert albo do negocjacji i składania ofert wykonawców, którzy spełniają kryteria kwalifikacji.

Szacunkowa wartość umowy koncesji, bez podatku od towarów i usług, została ustalona na kwotę 903.467.245,84 zł. Wartość określono z zachowaniem należytej staranności w dniu 28 maja 2018 roku w oparciu o całkowity przychód koncesjonariusza uzyskany w okresie obowiązywania umowy z tytułu wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych lub świadczenie usług i zarządzanie tymi usługami, będących przedmiotem koncesji, powiększony o wartość dostaw i usług towarzyszących takim robotom lub usługom. Szacowania wartości dokonano przy użyciu obiektywnej metody uwzględniając w szczególności: [1] przychody z opłat i kar uiszczanych przez korzystających z obiektów budowlanych lub usług, z wyjątkiem opłat i kar pobieranych w imieniu zamawiającego; [2] płatności lub inne korzyści finansowe, niezależne od ich formy, przekazywane koncesjonariuszowi przez zamawiającego albo inny organ publiczny, w tym rekompensatę z tytułu spełnienia obowiązku świadczenia usługi publicznej i dotacje celowe na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji.

Przedmiotem posiedzenia Komisji z dnia 28 maja 2018 roku było przygotowanie i zatwierdzenie dokumentacji niezbędnej do wszczęcia przedmiotowego postępowania, tj. treści ogłoszenia, opisu postępowania wraz z załącznikami. Zatwierdzania pracy Komisji dokonał Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Ogłoszenie o koncesji zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym w dniu 2 czerwca 2018 roku (2018/S 104-238370)⁴. Opis zamówienia (wyciąg z ogłoszenia): „*Przedmiot przedsięwzięcia obejmie wspólną jego realizację polegającą na zaprojektowaniu, wybudowaniu oraz eksploatacji parkingów wielopoziomowych na terenie centrum Miasta Łodzi (...), przez co rozumie się: [1] poniesienie przez Partnera Prywatnego wydatków na realizację Przedsięwzięcia w zakresie określonym w umowie o ppp (sfinansowanie Przedsięwzięcia); [2] zaprojektowanie i pozyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych w celu rozpoczęcia, przeprowadzenia i odbioru budowy parkingów wielopoziomowych w wyznaczonych lokalizacjach w technologii uwzględniającej warunki i możliwości zabudowy wymienionych lokalizacji w zakresie spoczywającym na Partnerze Prywatnym, zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami określonymi w umowie o ppp; [3] budowy parkingu wielopoziomowego w technologii uwzględniającej warunki i możliwości zabudowy wymienionych lokalizacji, która zostanie określona w opisie przedmiotu partnerstwa na etapie zaproszenia do składania ofert, w wyniku przeprowadzonych negocjacji z Wykonawcami. Minimalne wymagania w tym zakresie zostaną określone na etapie zaproszenia do składania ofert, po przeprowadzeniu negocjacji z Wykonawcami; [4] utrzymanie i zarządzanie wybudowanym parkingiem w zakresie określonym w umowie o*

usług i zarządzania tymi usługami – wynagrodzenie stanowi wyłącznie prawo do wykonywania usług będących przedmiotem umowy albo takie prawo wraz z płatnością (umowa koncesji na usługi).

⁴ Na dzień wszczęcia postępowania nie obowiązywał art. 3a ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Zgodnie z powołanym przepisem, przed wszczęciem postępowania w sprawie wyboru partnera prywatnego podmiot publiczny sporządza ocenę efektywności realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego w porównaniu do efektywności jego realizacji w inny sposób, w szczególności przy wykorzystaniu wyłącznie środków publicznych. Powyższy przepis obowiązuje od dnia 19 września 2018 roku.

ppp". Okres obowiązywania koncesji: planowany okres trwania umowy o ppp wynosił 33 lata i miał on być przedmiotem negocjacji.

Nieruchomości gruntowe wskazane w ogłoszeniu: [1] ul. Gdańska 3a (fr. działki 29/4, fr. 29/3, w obrębie P-9); [2] ul. Rewolucji 1905 r. 10 (dz. 158/2, 158/4, 158/5 w obrębie S-1); [3] ul. Pomorska 12/14 (dz. 189/1, 189/2, 190/1 w obrębie S-1); [4] ul. Wólczańska 98 (dz. 333/1 w obrębie S-6); [5] ul. Kościuszki 42 (fr. dz. 213/7 oraz dz. 213/4, 213/5, 213/6 w obrębie S-6); [6] ul. Legionów 14 (fr. działki 39/5 w obrębie S-1); [7] ul. Piotrkowska 204a, 206, 208 (dz. 46/8, 47/3, 56/3, 57/24, 57/25, 57/26 w obrębie S-8). W dalszej części wskazano, że Podmiot Publiczny zastrzega sobie prawo do wyłączenia z niniejszego postępowania, nie później niż do dnia wysłania zaproszenia do składania ofert, jednej lub kilku z powyższych nieruchomości. Ponadto, Podmiot Publiczny zastrzegł sobie prawo do włączenia na dalszym etapie postępowania, nie później niż do dnia wysłania zaproszenia do składania ofert, wybranych lub wszystkich nieruchomości, położonych w następujących lokalizacjach: [1] ul. Wólczańska 25/Zielona 12; [2] ul. Nawrot 33; [3] ul. Legionów 25; [4] ul. Zamenhofska 12; [5] ul. Nawrot 3/5; [6] ul. Kilińskiego 79/81; [7] ul. Wschodnia 62/64⁵; [8] ul. Wschodnia 67; [9] ul. Zachodnia 66/68; [10] ul. Tuwima 12. Nieruchomości zostaną przekazane przez Podmiot Publiczny Partnerowi Prywatnemu, na czas realizacji przedsięwzięcia realizowanego w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. *„Ostateczny zakres realizacji Przedsięwzięcia zostanie określony w Zaproszeniu do składania ofert na podstawie ustaleń poczynionych w trakcie negocjacji oraz na podstawie poznanych przez Podmiot Publiczny rozwiązań proponowanych przez Wykonawców w zakresie realizacji Przedsięwzięcia. Podmiot Publiczny po przeprowadzeniu negocjacji dopuszcza możliwość podziału wskazanych nieruchomości na pakiety składające się z jednej lub kilku lokalizacji połączonych w celu wspólnej realizacji. W takim przypadku Podmiot Publiczny w Zaproszeniu do składania ofert określi liczbę pakietów oraz nieruchomości nimi objęte, a Wykonawcy złożą oddzielne oferty na każdy z tych pakietów. Wykonawca będzie mógł złożyć ofertę na dowolną liczbę pakietów. Podmiot Publiczny określi minimalne wymagania techniczne, fizyczne, funkcjonalne i prawne, którym ma odpowiadać oferta (...), w Dokumentach Przedmiotu Partnerstwa, przekazanych Wykonawcom wraz z zaproszeniem do składania ofert”.*

Kryteria udzielenia zamówienia: [1] wysokość całkowitej dopłaty Partnera Publicznego, jeżeli jest planowana; [2] deklarowany okres eksploatacji parkingów w ramach zawartej Umowy o PPP; [3] oferowany procentowy udział Podmiotu Publicznego w przychodach z tytułu eksploatacji parkingów w ramach zawartej Umowy o PPP, jeżeli jest planowany; [4] podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym. Określenie opisu sposobu oceny ofert w ramach kryteriów oceny oraz przyznanie im szczegółowych wag (znaczenia), miało nastąpić w Dokumentach Przedmiotu Partnerstwa, przekazanych Wykonawcom wraz z zaproszeniem do składania ofert.

Termin składania wniosków ustalono na dzień 10 lipca 2018 roku, godz. 14.00.

Opis kryterium zdolności technicznej i kwalifikacji zawodowej zawarty w punkcie 8.4 Opisu postępowania: „1. Wykonawca musi wykazać, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie wykonał co najmniej dwie roboty budowlane, z których każda obejmowała swoim zakresem wybudowanie parkingu wielopoziomowego (wielokondygnacyjnego lub mechanicznego) na co najmniej 100 miejsc parkingowych. 2. Wykonawca musi wykazać, że

⁵ Dotyczy sytuacji, w której nie dojdzie do podpisania umowy w „Postępowaniu na wybór partnera prywatnego do realizacji przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu, wybudowaniu parkingów dla Miasta Łodzi. Etap I” (nieruchomości wskazane w punktach 7-10).

w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, zarządzał lub aktualnie zarządza, przez nieprzerwany okres co najmniej kolejnych 18 miesięcy, minimum 1 płatnym parkingiem wielopoziomowym (wielokondygnacyjnym lub mechanicznym) na co najmniej 100 miejsc parkingowych.” W dokumentacji wskazano, że na potrzeby oceny spełnienia kryterium kwalifikacji, przez zarządzanie płatnym parkingiem wielopoziomowym rozumie się administrowanie terenem, obiektem wraz z urządzeniami parkingowymi oraz świadczenie usług parkowania, bieżąca obsługa, serwis gwarancyjny i pogwarancyjny.

Ogłoszenie o zmianie ogłoszenia o koncesji zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym w dniu 6 lipca 2018 roku (2018/S 128-292878). Zmianie uległ termin składania wniosków – przedłużenie do dnia 23 lipca 2018 roku, godz. 14.00.

Ogłoszenie o zmianie ogłoszenia o koncesji zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym w dniu 19 lipca 2018 roku (2018/S 137-313901). Zmianie uległ termin składania wniosków – przedłużenie do dnia 10 sierpnia 2018 roku, godz. 14.00.

Pismem z dnia 30 listopada 2018 roku dokonano wyjaśnienia Opisu postępowania (odpowiedzi na 7 pytań).

Członkowie Komisji złożyli oświadczenia, o których mowa w art. 30 ust. 2 ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi.

W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęły następujące wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu:

Nr wniosku	Nazwa i adres Wykonawcy	Data i godzina złożenia wniosku
1.	MOTA-ENGIL EUROPE PPP 2 sp. z o.o. 30-415 Kraków, ul. Wadowicka 8W	09.08.2018, godz. 10.41
2.	BUDIMEX K sp. z o.o. 01-040 Warszawa, ul. Stawki 40	10.08.2018, godz. 09.27
3.	CITY PARK DEVELOPMENT GROUP – 1 sp. z o.o. 86-300 Grudziądz, ul. Budowlanych 3	10.08.2018, godz. 10.30
4.	PPP SOLUTIONS POLSKA 3 sp. z o.o. 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 80/82 GULERMAK AGIR SANAYI INSAAT ve Taahhut A.S. 06830 Ankara, Konya Devletyolu, 23. Km, no. 111 Golbasi	10.08.2018, godz. 12.40

Komisja na posiedzeniu w dniu 22 października 2018 roku podsumowała badanie złożonych wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu. W związku ze stwierdzonymi brakami i uchybieniami w złożonych wnioskach wezwano wykonawców do złożenia wyjaśnień. Pismami z dnia 24 października 2018 roku wezwano wykonawców, którzy złożyli wnioski 2 i 4, do uzupełnienia w terminie do dnia 8 listopada 2018 roku, godz. 14.00. Dokumenty wpłynęły w terminie.

Komisja na posiedzeniu w dniu 9 listopada 2018 roku dokonała analizy wyjaśnień złożonych przez wykonawców. W związku z przyjęciem złożonych wyjaśnień i złożonych wraz z nimi dodatkowych dokumentów, stwierdzono spełniania warunków udziału przez trzech Wykonawców. W przypadku czwartego Wykonawcy, w związku ze stwierdzonymi brakami i uchybieniami w złożonym wniosku wezwano do złożenia wyjaśnień. Pismem z dnia 9 listopada 2018 roku wezwano Wykonawcę, który złożył wniosek nr 1, do uzupełnienia w terminie do dnia 20 listopada 2018 roku, godz. 11.00. Dokumenty wpłynęły w terminie.

Komisja na posiedzeniu w dniu 22 listopada 2018 roku dokonała analizy wyjaśnień złożonych przez Wykonawcę. W związku z wątpliwościami dotyczącymi złożonych wyjaśnień wezwano wykonawcę do dodatkowych wyjaśnień (pismo z dnia 22 listopada 2018 roku z terminem do dnia 29 listopada 2018 roku, godz. 10.00 –dokumenty wpłynęły w terminie.

Komisja na posiedzeniu w dniu 30 listopada 2018 roku potwierdziła, że wszyscy wykonawcy spełniają warunki udziału w postępowaniu. Pismem z dnia 11 grudnia 2018 roku wszyscy wykonawcy zostali zaproszeni do udziału w negocjacjach.

Wykonawca MOTA-ENGIL EUROPE PPP 2 sp. z o.o. w zakresie wykonania co najmniej dwóch robót budowlanych (wybudowanie parkingu wielopoziomowego na co najmniej 100 miejsc parkingowych wykazał doświadczenie podmiotu trzeciego MOTA-ENGIL CENTRAL EUROPE S.A. (30-415 Kraków, ul. Wadowicka 8W; dołączono stosowne zobowiązanie do oddania do dyspozycji wykonawcy niezbędnych zasobów).

Wykaz wykonanych robót:

Lp.	Nazwa zadania	Data wykonania	Miejsce wykonania	Podmiot, na rzecz którego wykonano roboty
1.	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami – faza I wraz z wewnętrznym układem drogowym oraz zewnętrznymi instalacjami przy ul. Kilińskiego w Łodzi	od 22.05.2014 do 21.11.2016	Łódź, ul. Kilińskiego 121-123	KILIŃSKIEGO PROPERTY INVESTMENT sp. z o.o. (30-415 Kraków, ul. Wadowicka 8W)
2.	Budowa zespołu budynków stołówki i parkingu wielopoziomowego dla studentów i pracowników Politechniki Wrocławskiej pn. Strefa Kultury Studenckiej i Parkingu Wielopoziomowego, zlokalizowanego przy ul. J. M. Hoene-Wrońskiego 12 we Wrocławiu AM 34. obręb Plac Grunwaldzki	od 12.09.2011 do 25.10.2013	Wrocław, ul. J. M. Hoene- Wrońskiego 12	Politechnika Wrocławska (50- 370 Wrocław, Wybrzeże Wyspiańskiego 27)

Zadanie wskazane w wierszu nr 1 MOTA-ENGIL CENTRAL EUROPE S.A. wykonała samodzielnie, co potwierdza list referencyjny z dnia 16 lutego 2017 roku. Zadanie wskazane w wierszu nr 2 ww. podmiot wykonał w ramach konsorcjum z MOTA-ENGIL ENGENHARIA E CONSTRUCAO S.A. z siedzibą w Casa de Calçada, Largo do Paco 6-Cepelos, 4600-032 Amarante (Portugalia), co potwierdza protokół końcowy odbioru robót budowlanych z dnia 25 października 2013 roku.

Kontrolujący podzielają pogląd wyrażony w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lutego 2018 roku (II GSK 4133/17): „(...) w ramach zespołu podmiotów tworzących konsorcjum każdy z nich ma inny zasób doświadczenia i wiedzy gdyż realizuje swoje zadania na różnych odcinkach i z różnym zaangażowaniem. Wykonanie zadania przez konsorcjum nie jest faktycznym wykonaniem zadania przez danego wykonawcę. (...) Każdy z wykonawców w ramach konsorcjum realizuje przypisane mu zadania, nabywając doświadczenie w tym zakresie, a nie w zakresie zadań realizowanych przez innych wykonawców. (...) doświadczenie wykonawcy należy postrzegać w kategoriach faktycznych a nie prawnych. Powyższe wynika z istoty art. 22 ust. 1 pkt 2 p.z.p. Warunek udziału w postępowaniu o wykonanie zamówienia publicznego, dotyczący doświadczenia, o którym mowa w art. 22 ust. 1 pkt 2 p.z.p. odnosi się do rzeczywistego zrealizowania przez wykonawcę części lub całości zamówienia, a nie skutków prawnych powiązań wynikających z wcześniej zawartych przez wykonawcę umów. (...) że fakt, iż wykonawca działał w ramach konsorcjum i pozytywnie oceniono wykonanie zadania przez konsorcjum, nie determinuje przyjęcia za właściwe założenia, że wykonawca wykonał swoje zadanie

prawidłowo z dochowaniem zasad należytej staranności. Pozytywna ocena wykonania powierzonego zadania przez konsorcjum nie jest równoznaczna z przyjęciem, że każdy podmiot działający w ramach konsorcjum w taki sam, prawidłowy sposób zrealizował swoje zadanie. W związku z tym istnienie odpowiedzialności solidarnej konsorcjantów za wykonanie zamówienia, wynikające z art. 141 p.z.p. nie pociągają za sobą konsekwencji w postaci dopuszczalności powoływania się przez jednego członka konsorcjum na doświadczenie zdobyte przez innego konsorcjanta w trakcie wykonywania wspólnego zamówienia, a więc uprawnienia do legitymowania się pełnym doświadczeniem wynikającym z wykonanego przez konsorcjum zamówienia. Podobne stanowisko wyraził Prezes Urzędu Zamówień Publicznych w opinii z dnia 4 maja 2009 r., gdzie podkreślił, że członek konsorcjum nabywa wyłącznie doświadczenie związane z wykonaniem prac jakie wykonywał samodzielnie albo przy pomocy podwykonawców, nie nabywa jednak doświadczenia odnośnie do prac wykonanych przez innych konsorcjantów. Przyjęcie odmiennego stanowiska za właściwe wiąże się z aprobowaniem fikcji opartej na założeniu, że pomimo wykonania np. 1% zamówienia nabywa się doświadczenie odnoszące się do pełnego zakresu jego realizacji”.

Wykonawca MOTA-ENGIL EUROPE PPP 2 sp. z o.o. w zakresie zarządzania co najmniej przez kolejnych 18 miesięcy minimum 1 płatnym parkingiem wielopoziomowym, wykazał doświadczenie podmiotu trzeciego IMMO PARK sp. z o.o. (30-415 Kraków, ul. Wadowicka 8W; dołączono stosowne zobowiązanie do oddania do dyspozycji wykonawcy niezbędnych zasobów).

Wykaz wykonanych usług:

Lp.	Nazwa zadania	Data wykonania	Miejsce wykonania	Podmiot, na rzecz którego wykonano roboty
1.	03333 – Nadzór nad realizacją umowy koncesji na roboty budowlane nr 9/237/2010 z dnia 16 lipca 2010 roku w zakresie eksploatacji parkingu podziemnego pod Placem Nowy Targ	od 16.07.2013 do nadal	Parking podziemny pod Placem Nowy Targ	WROCŁAWSKIE INWESTYCJE sp. z o.o. (59-059 Wrocław, Ofiar Oświęcimskich 36)

Zadanie wskazane w wierszu nr 1 IMMO-PARK sp. z o.o. realizuje przy udziale następujących członków konsorcjum: [1] MOTA-ENGIL CENTRAL EUROPE S.A. (30-415 Kraków, ul. Wadowicka 8W); [2] MOTA-ENGIL ENGENHARIA E CONSTRUCAO S.A. z siedzibą w Casa de Calçada, Largo do Paco 6-Cepelos, 4600-032 Amarante (Portugalia); [3] EMSA – EMPREENDIMENTOS E EXPLORACAO DE ESTACIONAMENTOS S.A. z siedzibą przy Rua Mario Dionisio 2, 2799-557 Linda-a-Velha (Portugalia); [4] ESLI – PARQUES DE ESTACIONAMIENTO S.A. z siedzibą przy Rua Joaquim Antonio de Aguiar 19-2, 1070-149 Lizbona (Portugalia). Powyższe potwierdza stosowne zaświadczenie z dnia 3 sierpnia 2018 roku.

Miasto Łódź nie podjęło działań w celu ustalenia faktycznego udziału poszczególnych podmiotów trzecich w realizacji odpowiednio jednej z robót budowlanych oraz usługi. W konsekwencji uznać należy, że nie wykazano w pełni spełnienia warunków udziału w postępowaniu.

Pismem sygn. DSR-BAWiK-I.1710.3.2023 (zarejestrowane przez RIO w Łodzi w dniu 31 lipca 2023 roku), podpisanym przez Zastępcę Dyrektora Biura Audytu Wewnętrznego i Kontroli Tomasza Głuszcza, przekazano stanowisko jednostki kontrolowanej w powyższym

zakresie: „Miasto Łódź nie zgadza się z tak postawioną tezą organu kontrolującego. Pierwszym istotnym zagadnieniem wymagającym wyjaśnienia jest okoliczność, iż przeprowadzone postępowanie o zawarcie umowy w partnerstwie publiczno-prywatnym na zaprojektowanie, wybudowanie parkingów dla Miasta Łodzi podlegało regulacjom ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi. Tym samym co do zasady ocena prawna zdarzeń dokonywana jest w oparciu o przepisy tej ustawy a nie przepisy ustawy prawo zamówień publicznych. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym ma spełniać warunki określone w art. 3 ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (dalej: u.u.k.), do wyboru partnera prywatnego i umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym stosuje się przepisy tej ustawy albo ustawy prawo zamówień publicznych w zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie. W związku z tym, iż na podstawie dokonanych analiz zostało wykazane, iż w przypadku przedsięwzięcia dotyczącego budowy parkingów partner prywatny będzie ponosić ryzyko ekonomiczne związane z eksploatacją obiektu budowlanego lub wykonywaniem usług i obejmujące ryzyko związane z popytem i podażą, zostały spełnione warunki określone w art. 3 u.u.k. Z tego też powodu Miasto Łódź w przedmiotowym postępowaniu zastosowało do wyboru Partnera Prywatnego ustawę o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi. Tym samym wyłącznie w sprawach nieuregulowanych w w/w ustawie miały zastosowanie przepisy ustawy prawo zamówień publicznych. Zasady prowadzenia postępowania w przypadku stosowania ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane i usługi określają w szczególności przepisy art. 6-41 u.u.k. Zgodnie z wymaganiami ustawy podmiot publiczny zobowiązany jest w treści ogłoszenia określić przesłanki wykluczenia wykonawców oraz kryteria kwalifikacji oraz w opisie postępowania przekazywanym wykonawcom (art.29 ust. 3 pkt. 1) u.u.k.). Dokładny zakres dopuszczalnych kryteriów kwalifikacji określa art. 33 u.u.k. W świetle postanowień art. 33 u.u.k. zamawiający określa kryteria kwalifikacji dotyczące sytuacji ekonomicznej lub finansowej; lub zdolności technicznej lub zawodowej. Określając kryteria kwalifikacji zamawiający powinien mieć na uwadze, że muszą one być związane z przedmiotem umowy koncesji, proporcjonalne do tego przedmiotu, zapewniać rzeczywistą konkurencję oraz muszą umożliwić zamawiającemu zweryfikowanie sytuacji ekonomicznej lub finansowej oraz zdolności technicznej lub zawodowej wykonawcy, niezbędnej do wykonania umowy koncesji. Z ustalaniem kryteriów kwalifikacji łączą się następnie kwestie związane ze sposobem potwierdzania, czy są one spełniane. Z treści art. 35 ust. 1 i 2 u.k.r.b.u. wynika, że zamawiający zobligowany jest określić w ogłoszeniu o koncesji zasady składania przez wykonawców oświadczenia o spełnianiu kryteriów kwalifikacji oraz braku podstaw wykluczenia. Może również określić zasady, na jakich będzie żądał od wykonawców przedłożenia dokumentów potwierdzających spełnianie kryteriów kwalifikacji oraz brak podstaw wykluczenia. W tym ostatnim przypadku musi jedynie mieć na uwadze dyspozycję ust. 3 ww. przepisu, zgodnie z którą sposób przedłożenia dokumentów oraz ich zakres musi być niedyskryminacyjny i proporcjonalny do przedmiotu umowy koncesji oraz służyć wyłącznie wykazaniu przez wykonawcę spełniania kryteriów kwalifikacji oraz braku podstaw wykluczenia.

Spełnianie kryteriów kwalifikacji, o czym nie można zapominać, łączy się także z dopuszczalnością polegania przez wykonawcę na zdolnościach innych podmiotów. Przesądza o tym art. 36 ust. 1 u.u.k., zgodnie z którym w celu spełnienia kryteriów kwalifikacji wykonawca może, w stosownych przypadkach i w odniesieniu do konkretnej umowy koncesji, polegać na zdolnościach innych podmiotów, bez względu na charakter prawny związków łączących go z tymi podmiotami. Przedstawione powyżej regulacje wskazują, iż w zakresie zasad ustalenia kryteriów kwalifikacji, sposobu oceny ich spełniania oraz korzystania z potencjału podmiotów trzecich ustawa o umowie koncesji na roboty

budowlane i usługi stanowi pełną regulację i nie wymaga stosowania w sprawach nieuregulowanych ustawy prawo zamówień publicznych. Również w zakresie korzystania z potencjału podmiotów trzecich na potwierdzenie spełniania kryteriów kwalifikacji ustawa o umowie koncesji na roboty budowlane i usługi zawiera własne regulacje. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 36 ust. 1 u.u.k. w celu spełnienia kryteriów kwalifikacji wykonawca może, w stosownych przypadkach i w odniesieniu do konkretnej umowy koncesji, polegać na zdolnościach innych podmiotów, bez względu na charakter prawny związków łączących go z tymi podmiotami. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2, w przypadku, gdy wykonawca chce korzystać ze zdolności innych podmiotów, jest obowiązany udowodnić zamawiającemu, że będzie dysponował niezbędnymi zasobami w ciągu całego okresu wykonywania umowy koncesji, w szczególności przedstawiając w tym celu stosowne zobowiązanie takich podmiotów. Przepis ten nakłada na wykonawcę polegającego na zasobach innego podmiotu obowiązek udowodnienia, że będzie on dysponował zasobami niezbędnymi do realizacji zamówienia. W tym celu obowiązany jest przedstawić dowody, do których ustawodawca zaliczył zobowiązanie innego podmiotu do udostępnienia niezbędnych zasobów. Nie jest to jednak jedyny dopuszczalny dokument, na który wykonawca może się powoływać, a wyliczenie ma charakter przykładowy, tworząc katalog otwarty. Świadczy o tym użyty przez ustawodawcę zwrot »w szczególności«. Powyższe powoduje, że wykonawca posiada pewną swobodę co do tego, jakimi środkami dowodowymi się posłuży, aby udowodnić, że będzie dysponował zasobami niezbędnymi do realizacji zamówienia. Podkreślić należy, iż zarówno zakres składanych dokumentów na potwierdzenie spełniania warunków kwalifikacji jak i dokumentów pochodzących od podmiotów trzecich udostępniających swój potencjał może zostać przez zamawiającego określony w sposób dowolny. Wynika to bowiem z faktu, iż ustawa o umowie koncesji na roboty budowlane i usługi nie określa żadnych szczególnych wymagań w tym zakresie, jak również brak jest aktów wykonawczych w tym zakresie. Ustawodawca pozostawił zamawiającym pełną swobodę w określeniu sposobu potwierdzenia spełniania warunków udziału. Analogiczne podejście ustawodawcy widoczne jest w stosunku do udziału w postępowaniu podmiotów wspólnie ubiegających o zawarcie umowy ppp w trybie koncesyjnym. Ustawodawca w zakresie kryteriów kwalifikacji oraz korzystania z potencjałów podmiotów trzecich na potwierdzenia kryteriów udziału nie stawia wymagań w jaki sposób te kryteria będą musiały być spełniane przez tzw. konsorcjantów. W przepisach ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane i usługi brak jest przepisów, które w odniesieniu do tego typu przypadków zawierały wymagania analogiczne do rozwiązań przyjętych w prawie zamówień publicznych. W postępowaniu koncesyjnym zamawiający ma dowolność w sposobie opisu kryteriów kwalifikacji i sposobu ich oceny i badania. Zamawiający może przenieść w całości rozwiązania przewidziane w przepisach prawa zamówień publicznych albo według celu postępowania koncesyjnego może on opisać kryteria kwalifikacji i sposób ich spełniania według własnych potrzeb i celów jakie ma osiągnąć poprzez zawarcie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Tym samym, w świetle regulacji ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane i usługi nie można na wprost stosować regulacji i przyjętej linii orzeczniczej wypracowanej na gruncie przepisów prawa zamówień publicznych. W tym przypadku decydują przepisy ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane i usługi oraz zakres odesłań do prawa zamówień publicznych w niej zawartych oraz opisy dot. kryteriów kwalifikacji zawarte w opisie postępowania na zawarcie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. W przedmiotowym postępowaniu Miasto Łódź w pkt. 8.1. Wykonawcy, którzy mogą się ubiegać o zawarcie umowy ppp, zawarł ogólne wymagania dotyczące sposobu spełniania kryteriów kwalifikacji. Natomiast w odniesieniu do wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia w pkt. 11 wskazał wprost, że mogą oni łącznie spełniać warunki udziału (kryteria kwalifikacji) wskazane w pkt. 8.3 i 8.4 opisu postępowania. Jest to jedyny wymóg jaki postawił zamawiający odnośnie spełniania kryteriów kwalifikacji przez tzw. konsorcjantów. Ustawa o

umowie o koncesji na roboty budowlane i usługi w tym zakresie pozostawiła swobodę kształtowania tych kryteriów i sposobów ich spełniania zamawiającemu. Również przedmiotowa ustawa w przedmiotowym zakresie nie zawiera odesłania do odpowiedniego stosowania przepisów prawa zamówień publicznych. Podkreślić należy, iż również w publikowanych na stronach: <https://www.ppp.gov.pl/media/system/podstrony/Wytyczne-Tom-II-Postepowanie-PPPwersja-2-0.pdf> Wytycznych PPP Tom II: Postępowanie PPP zostało wskazane wprost: Z kolei wśród kryteriów dotyczących zdolności technicznej lub zawodowej wyróżnia się wymagania dotyczące wykształcenia, kwalifikacji zawodowych, doświadczenia, potencjału technicznego wykonawcy lub osób skierowanych przez niego do realizacji Umowy. Zakres wymaganych dokumentów, składanych przez wykonawcę na potwierdzenie spełniania kryteriów kwalifikacji, może zostać określony przez Zamawiającego w dowolny sposób, jednakże rekomenduje się wskazanie w Dokumentach Koncesji - odpowiednich dokumentów zaczerpniętych wprost z katalogu określonego w Rozporządzeniu o Dokumentach. Tym samym w sposób nie budzący wątpliwości wskazuje się, że odesłania w tym zakresie do regulacji prawa zamówień publicznych i wpracowanego na tym tle orzecznictwa stanowi jedynie rekomendację a nie obowiązek zamawiającego. Mając na uwadze przedstawioną powyżej argumentację Miasto Łódź uznaje jako bezzasadny zarzut, iż do oceny sposobu spełniania kryteriów kwalifikacji i korzystania z potencjału podmiotów trzecich działających jako wykonawcy wspólnie ubiegających się o zamówienie należy stosować stanowisko przedstawione na str. 571 Protokołu Kontroli. Przedmiotowe stanowisko pozostaje w sprzeczności z art. 21, art.29 ust. 3 pkt. 3, art. 33, art. 35 i art.36 ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane i usługi. Również narusza wymagania postawione przez Miasto Łódź w pkt. 11 rozdz. 8 Opisu Postępowania na wybór partnera prywatnego do realizacji przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu, wybudowaniu parkingów dla Miasta Łodzi. Dodatkowo postawienie takiej tezy przez kontrolujących pozostaje również w kontrze do stanowiska zawartego w Wytycznych PPP Tom II: Postępowanie PPP, gdzie w tym zakresie jedynie rekomenduje się stosowanie rozwiązań z prawa zamówień publicznych. Nie jest to jednak wymóg przepisów prawa, którego naruszenie stanowiłoby wadę postępowania.

Wobec powyższego dokonane zastrzeżenie dot. nie ustalenia faktycznego udziału poszczególnych podmiotów trzecich w realizacji budowy i usługi, z których potencjałów Partner Prywatny korzystał, na potwierdzenie kryteriów kwalifikacji jest bezpodstawne i pozostaje w sprzeczności powołanymi wyżej przepisami ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane i usługi oraz zapisami Opisu Postępowania na wybór partnera prywatnego do realizacji przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu, wybudowaniu parkingów dla Miasta Łodzi. Podkreślić należy, iż orzeczenia, na które powołuje się kontrolujący na str. 571-572 Protokołu z kontroli zostały wydane na gruncie dyrektywy 2004/18, a obecnie odnoszą się one do art.181 i art. 54 dyrektywy 2014/24, które to przepisy nie dotyczą postępowań koncesyjnych. W odniesieniu do koncesji ma zastosowanie dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/23/UE z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie udzielania koncesji. W art. 38 ust. 1-3 dyrektywy 2014/23/UE zostały zawarte wytyczne co do kwalifikacji i oceny przedmiotowej kandydatów. Z treści powyższych przepisów dyrektywy nie wynika wymóg interpretowania spełniania kryteriów kwalifikacji konsorcjów w sposób zaprezentowany na str. 571-572 Protokołu Kontroli. Ustawodawca europejski wskazuje, iż instytucja zamawiająca lub podmiot zamawiający weryfikuje warunki udziału dotyczące zdolności zawodowych i technicznych kandydatów lub oferentów, ich sytuacji finansowej i ekonomicznej - na podstawie ich własnych deklaracji - a także referencje, jakie należy przedłożyć jako dowód, zgodnie z wymogami określonymi w ogłoszeniu o koncesji, a które mają być niedyskryminacyjne i proporcjonalne do przedmiotu koncesji. Wymogi dotyczące udziału muszą być związane z przedmiotem koncesji i proporcjonalne do możliwości

realizacji koncesji przez koncesjonariusza, biorąc pod uwagę przedmiot koncesji oraz cel związany z zapewnieniem rzeczywistej konkurencji. W wyroku z dnia 10 listopada 2022 r., C-486/21, Trybunał Sprawiedliwości wskazał wprost, iż jednym z założeń dyrektywy 2014/23/UE jest wprowadzenie elastyczności w zakresie kształtowania kryteriów kwalifikacji i sposobu oceny ich spełniania w postępowaniach koncesyjnych. Również w motywie 1 i 8 dyrektywy 2014/23/UE podkreśla się przyjęty w niej cel w zakresie elastyczności stosowanej procedury koncesyjnej. Zgodnie z przedmiotowymi motywami wskazuje się na konieczność wprowadzenia elastycznych ram prawnych regulujących udzielanie koncesji. W motywie 8 dyrektywy wskazuje się wprost: W przypadku koncesji osiągającej co najmniej określoną wartość właściwe jest zapewnienie minimalnej koordynacji krajowych procedur udzielania takich koncesji w oparciu o zasady TFUE, aby zagwarantować otwarcie postępowań o udzielenie koncesji na konkurencję oraz zapewnić stosowny poziom pewności prawa. Te przepisy koordynujące nie powinny jednak wykraczać poza to, co jest niezbędne do osiągnięcia wspomnianych celów i do zapewnienia określonego poziomu elastyczności. Państwu członkowskim należy zezwolić na uzupełnienie i dalsze rozwinięcie tych przepisów, jeżeli uznają to za właściwe, zwłaszcza w celu skuteczniejszego zapewnienia przestrzegania zasad określonych powyżej. Nie można też pominąć stwierdzeń zawartych w motywach dyrektywy 2014/23/UE podkreślających odrębny charakter udzielania koncesji od procedur udzielania zamówień publicznych. W motywie 2 dyrektywy zostało wskazane, iż przepisy ramowe mające zastosowanie do udzielania koncesji powinny być jasne i proste. Powinny w odpowiedni sposób odzwierciedlać specyficzny charakter koncesji w porównaniu z zamówieniami publicznymi i nie powinny powodować nadmiernej biurokracji. Nie bez znaczenia jest również motyw 9 dyrektywy 2014/23/UE odnoszący się do udziału wykonawców wspólnie ubiegających się o koncesji i podejścia podmiotów zamawiających do kształtowania kryteriów kwalifikacji i sposobu ich spełniania dla grupy podmiotów. Ustawodawca w w/w motywie wskazuje wprost: »Należy doprecyzować, że grupy wykonawców, również w przypadku, gdy przyjęły one formę tymczasowego stowarzyszenia, mogą brać udział w postępowaniach o udzielenie koncesji, nie musząc jednocześnie przyjmować określonej formy prawnej. W zakresie, w jakim jest to konieczne - np. gdy wymagana jest odpowiedzialność solidarna - wymagana może być określona forma w sytuacji, gdy takiej grupie udzielona zostanie koncesja. Należy również wyjaśnić, że instytucje zamawiające lub podmioty zamawiające powinny mieć możliwość jednoznacznego określenia sposobu, w jaki grupy wykonawców mają spełnić wymogi dotyczące sytuacji ekonomicznej i finansowej, bądź kryteria dotyczące zdolności technicznej i zawodowej, które są wymagane od wykonawców uczestniczących samodzielnie. Realizacja umów koncesji przez grupy wykonawców może wymagać określenia warunków, których nie nakłada się na uczestników indywidualnych. Warunki takie, które powinny być uzasadnione obiektywnymi przesłankami i które powinny być proporcjonalne, mogłyby np. obejmować wymóg wyznaczenia wspólnego przedstawicielstwa lub głównego partnera do celów postępowania o udzielenie koncesji lub wymóg przedstawienia informacji o składzie takich grup.« Z treści powołanych przepisów dyrektywy 2014/23/UE wynika wprost, iż postępowania dot. udzielenia koncesji powinny się charakteryzować większą elastycznością, powinny być odbiurokratyzowane i w zakresie kształtowania warunków koncesji, w tym kryteriów kwalifikacji podmioty zamawiające powinny mieć pozostawioną swobodę decyzyjną ograniczoną jedynie zasadą niedyskryminacji i proporcjonalności. W tym kontekście przedstawione na str. 571-572 stanowisko w Protokole kontroli pozostaje w sprzeczności z głównymi celami i założeniami dyrektywy 2014/23/UE oraz wbrew jej postanowieniom i motywom zrównuje tą procedurę koncesyjną z procedurami i wymaganiami przewidzianymi dla zamówień publicznych. Z tego też względu również opisane powyżej zastrzeżenie oraz postawiona teza o nie wykazaniu w pełni spełniania warunków udziału w postępowaniu pozostaje w sprzeczności z dyrektywą 2014/23/UE oraz z powołanymi

wcześniej przepisami prawa polskiego, jak i wytycznymi publikowanymi w ramach struktur Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej wskazującymi jedynie w formie rekomendacji by w procesie koncesyjnym odnosić się do przyjętych w prawie zamówień rozwiązań.”

Po przeanalizowaniu ww. wyjaśnień kontrolujący podtrzymują uwagi zawarte we wcześniejszej części protokołu.

AKTA KONTROLI XII-1 [str. 1-71]: wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu; opis postępowania.

Pismem z dnia 18 grudnia 2018 roku wykonawca CITY PARK DEVELOPMENT GROUP – 1 sp. z o.o. wycofał złożony wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu oraz odstąpił od dalszego uczestnictwa w postępowaniu, w tym udziału w negocjacjach.

Spotkanie w ramach I tury negocjacji z przedstawicielami PPP SOLUTIONS POLSKA 3 sp. z o.o. oraz GULERMAK AGIR SANAYI INSAAT ve Taahhut A.S. odbyło się 17 grudnia 2018 roku, godz. 11.00 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było: [1] zaprezentowanie i omówienie poszczególnych lokalizacji planowanych parkingów; [2] omówienie założeń projektu umowy; [3] uzgodnienie założeń i harmonogramu prowadzenia kolejnych tur negocjacji. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Spotkanie w ramach I tury negocjacji z przedstawicielami MOTA-ENGIL EUROPE PPP 2 sp. z o.o. odbyło się 19 grudnia 2018 roku, godz. 11.00 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było: [1] zaprezentowanie i omówienie poszczególnych lokalizacji planowanych parkingów; [2] omówienie założeń projektu umowy; [3] uzgodnienie założeń i harmonogramu prowadzenia kolejnych tur negocjacji. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Spotkanie w ramach II tury negocjacji z przedstawicielami PPP SOLUTIONS POLSKA 3 sp. z o.o. oraz GULERMAK AGIR SANAYI INSAAT ve Taahhut A.S. odbyło się 8 stycznia 2019 roku, godz. 11.00 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było omówienie uwag Wykonawcy dot. projektu umowy. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Spotkanie w ramach I tury negocjacji z przedstawicielami BUDIMEX K sp. z o.o. odbyło się 24 stycznia 2019 roku, godz. 13.00 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było: [1] zaprezentowanie i omówienie poszczególnych lokalizacji planowanych parkingów; [2] omówienie założeń projektu umowy; [3] uzgodnienie założeń i harmonogramu prowadzenia kolejnych tur negocjacji. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Spotkanie w ramach II tury negocjacji z przedstawicielami BUDIMEX K sp. z o.o. odbyło się 7 lutego 2019 roku, godz. 11.00 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było omówienie uwag Wykonawcy dot. projektu umowy. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Spotkanie w ramach II tury negocjacji z przedstawicielami MOTA-ENGIL EUROPE PPP 2 sp. z o.o. odbyło się 7 lutego 2019 roku, godz. 11.00 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było omówienie uwag Wykonawcy dot. projektu umowy. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Przedmiotem posiedzenia Komisji z dnia 6 marca 2019 roku było opracowanie odpowiedzi na uwagi zgłoszone przez wykonawców do treści wzoru umowy oraz przygotowanie

ujednoliconej wersji wzoru umowy uwzględniającej rozpatrzone uwagi. Protokół z posiedzenia zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Spotkanie w ramach III tury negocjacji z przedstawicielami BUDIMEX K sp. z o.o. odbyło się 21 marca 2019 roku, godz. 11.00 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było: [1] omówienie kwestii technicznych dot. poszczególnych lokalizacji; [2] omówienie zaproponowanych stref oddziaływania; [3] sprawy różne. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Spotkanie w ramach III tury negocjacji z przedstawicielami MOTA-ENGIL EUROPE PPP 2 sp. z o.o. odbyło się 27 marca 2019 roku, godz. 12.00 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było: [1] zaprezentowanie i omówienie założeń projektowych do poszczególnych lokalizacji planowanych parkingów; [2] sprawy różne. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Spotkanie w ramach III tury negocjacji z przedstawicielami PPP SOLUTIONS POLSKA 3 sp. z o.o. oraz GULERMAK AGIR SANAYI INSAAT ve Taahhut A.S. odbyło się 29 marca 2019 roku, godz. 11.30 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było omówienie zapisów projektu umowy po poprawkach. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Przedmiotem posiedzenia Komisji z dnia 3 kwietnia 2019 roku było opracowanie odpowiedzi na uwagi zgłoszone przez wykonawców do treści wzorów załączników do umowy oraz przygotowanie ujednoliconej wersji zmodyfikowanych wzorów załączników do umowy uwzględniających rozpatrzone uwagi. Protokół z posiedzenia zatwierdził p.o. Dyrektora Departamentu Architektury i Rozwoju Robert Kolczyński.

Spotkanie w ramach IV tury negocjacji z przedstawicielami PPP SOLUTIONS POLSKA 3 sp. z o.o. oraz GULERMAK AGIR SANAYI INSAAT ve Taahhut A.S. odbyło się 9 maja 2019 roku, godz. 12.00 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było omówienie kwestii istotnych dla podmiotów udzielających finansowania. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Spotkanie w ramach IV tury negocjacji z przedstawicielami MOTA-ENGIL EUROPE PPP 2 sp. z o.o. odbyło się 27 maja 2019 roku, godz. 10.00 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było: [1] omówienie modelu finansowego; [2] omówienie uwag do umowy; [3] omówienie uwag do załącznika nr 4 – zasady realizacji koncepcji parkowania; [4] omówienie uwag do załącznika nr 9 – opis minimalnych wymagań technicznych; [5] sprawy różne. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Spotkanie w ramach IV tury negocjacji z przedstawicielami BUDIMEX K sp. z o.o. odbyło się 6 czerwca 2019 roku, godz. 12.00 w siedzibie Wydziału ds. Zarządzania Projektami UMŁ. Przedmiotem posiedzenia było: [1] omówienie lokalizacji, którymi Wykonawca jest zainteresowany; [2] omówienie modelu finansowego; [3] sprawy różne. Protokół ze spotkania zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Przedmiotem posiedzenia Komisji z dnia 12 czerwca 2019 roku było opracowanie odpowiedzi na uwagi zgłoszone przez wykonawców do treści wzoru umowy oraz przygotowanie ujednoliconej wersji wzoru umowy uwzględniającej rozpatrzone uwagi. Protokół z posiedzenia zatwierdził Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

W okresie trwania negocjacji Komisja udzieliła odpowiedzi na pytania wykonawców na posiedzeniach w dniach: 11 marca 2019 roku (2 odpowiedzi); 3 kwietnia 2019 roku (3

odpowiedzi); 3 czerwca 2019 roku (18 odpowiedzi); 3 lipca 2019 roku (12 odpowiedzi); 25 lipca 2019 roku (2 odpowiedzi). Protokoły z posiedzeń zatwierdzał Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami Robert Kolczyński.

Pismem z dnia 3 września 2019 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, poinformowano wykonawców o zakończeniu negocjacji.

Pismem z dnia 3 września 2019 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, dokonano zmian w treści ogłoszenia oraz opisu postępowania.

Pismem z dnia 20 września 2019 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, zaproszono wykonawców do składania ofert. Termin składania ofert: 16 grudnia 2019 roku, godz. 11.30. Termin otwarcia ofert: 16 grudnia 2019 roku, godz. 12.30.

Podmiot Publiczny dokonał podziału przedmiotu postępowania na następujące Pakiety: [Pakiet 1] zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja parkingu na terenie nieruchomości w Łodzi położonej przy ul. Piotrkowskiej 204a, 206, 208 (działki nr 46/8, 47/3, 56/3, 57/24, 57/25, 57/26 w obrębie S-8) w Łodzi; [Pakiet 2] zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja parkingów na terenie następujących nieruchomości w Łodzi położonych przy: ul. Kościuszki 42 (fragment działki nr 213/7 oraz działek 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 w obrębie S-6), ul. Wschodniej 62/64 (działki nr 467, 533/1 w obrębie S-1), ul. Wschodniej 67 (działka nr 399/3 w obrębie S-1) oraz Tuwima 12 (działka nr 133/25 w obrębie S-6), z tym zastrzeżeniem, że Podmiot Publiczny dopuścił złożenie przez Partnera Prywatnego oferty obejmującej trzy z ww. nieruchomości, tj. położone w Łodzi przy ul. Kościuszki 42, ul. Wschodniej 62/64 i ul. Wschodniej 67 albo oferty obejmującej cztery z ww. nieruchomości, tj. położone w Łodzi przy ul. Kościuszki 42, ul. Wschodniej 62/64, ul. Wschodniej 67 i ul. Tuwima 12; [Pakiet 3] zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja parkingu na terenie nieruchomości w Łodzi położonej przy ul. Nawrot 33 (działka nr 411 w obrębie S-6); [Pakiet 4] zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja parkingów na terenie następujących nieruchomości w Łodzi położonych przy: ul. Pomorskiej 12/14 (działki nr 189/1, 189/2, 190/1 w obrębie S-1) oraz ul. Zachodnia 66/68 (działki nr 313/3, 313/4, 314/1, 314/2, 555, 556 w obrębie S-1), z tym zastrzeżeniem, że Podmiot Publiczny dopuścił złożenie przez Partnera Prywatnego ofertę obejmującą jedną z ww. nieruchomości, tj. położoną w Łodzi przy ul. Pomorskiej 12/14 albo oferty obejmującej dwie z ww. nieruchomości, tj. położone w Łodzi przy ul. Pomorskiej 12/14 i ul. Zachodniej 66/68; [Pakiet 5] zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja parkingów na terenie następujących nieruchomości w Łodzi położonych przy: ul. Wólczańskiej 25/ul. Zielonej 12 (działki nr 208, 209 w obrębie P-19) oraz Wólczańskiej 98 (działka nr 333/1 w obrębie S-6), z tym zastrzeżeniem, że Podmiot Publiczny dopuścił złożenie przez Partnera Prywatnego ofertę obejmującą jedną z ww. nieruchomości, tj. położoną w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 25/ul. Zielonej 12 albo oferty obejmującej dwie z ww. nieruchomości, tj. położone w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 25/ul. Zielonej 12 oraz ul. Wólczańskiej 98. Partner Prywatny mógł złożyć jedną ofertę na każdy z pakietów oddzielnie.

Wysokość wadium ustalono na kwotę 500.000,00 zł, w tym: [Pakiet 1] 82.759,00 zł; [Pakiet 2] 206.896,00 zł; [Pakiet 3] 44.828,00 zł; [Pakiet 4] 93.103,00 zł; [Pakiet 5] 72.414,00 zł. Okres związania ofertą – 90 dni, przy czym termin związania rozpoczyna się z chwilą upływu terminu składania ofert.

Kryteria oceny ofert: [1] wysokość całkowitej dopłaty Partnera Publicznego – 70%; [2] deklarowany okres eksploatacji parkingów w ramach zawartej Umowy o PPP – 10%; [3]

oferowany procentowy udział Podmiotu Publicznego w przychodach z tytułu eksploatacji parkingów w ramach zawartej Umowy o PPP – 10%; [4] podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym.

W zakresie kryterium wysokości całkowitej dopłaty Partnera Publicznego skonstruowano wzór matematyczny uzależniony od 2 parametrów: [1] oczekiwanej łącznej maksymalnej wysokości brutto rocznej opłaty Podmiotu Publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych w Parkingach objętych Ofertą; [2] zadeklarowanej w badanej ofercie liczby miejsc parkingowych do wybudowania w Parkingach objętych Ofertą ponad wymaganą minimalną liczbę miejsc parkingowych wymaganych w niniejszym Pakiecie.

W zakresie kryterium deklarowanego okresu eksploatacji parkingów w ramach zawartej Umowy o PPP zapisano, że w przypadku zadeklarowania okresu eksploatacji parkingów w ramach zawartej Umowy o PPP upływającego po 28 latach liczonych od dnia wejścia w życie Umowy lub wcześniej Partner Prywatny uzyska 10 punktów. Dla okresów obejmujących 29, 30, 31, 32, 33 lat wskazano odpowiednio punktację – 8, 6, 4, 2, 0 punktów.

W zakresie kryterium oferowanego procentowego udziału Podmiotu Publicznego w przychodach z tytułu eksploatacji parkingów w ramach zawartej Umowy o PPP skonstruowano wzór matematyczny zależny od zaoferowanej w ofercie liczby punktów procentowych procentowego udziału Podmiotu Publicznego w przychodach netto z tytułu realizacji Przedsięwzięcia w ramach zawartej Umowy o PPP.

W zakresie kryterium podziału zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym skonstruowano wzór matematyczny zależny od zadeklarowanej w badanej ofercie liczby miejsc parkingowych do wybudowania w Parkingach objętych Ofertą ponad wymaganą minimalną liczbę miejsc parkingowych wymaganych w niniejszym Pakiecie.

Pismem z dnia 15 listopada 2019 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, przedłużono termin składania ofert do dnia 5 lutego 2020 roku, godz. 11.30 (otwarcia ofert: 5 lutego 2020 roku, godz. 12.30).

Przedmiotem posiedzenia Komisji z dnia 17 grudnia 2019 roku było udzielenie odpowiedzi na pytania wykonawców przekazane drogą elektroniczną w dniach: 17 października 2019 roku, 22 października 2019 roku, 30 października 2019 roku, 31 października 2019 roku, 4 listopada 2019 roku, 22 listopada 2019 roku. Pismem z dnia 17 grudnia 2019 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, udzielono odpowiedzi na 170 pytań wykonawców.

Przedmiotem posiedzenia Komisji z dnia 20 grudnia 2019 roku było udzielenie odpowiedzi na pytania wykonawców przekazane drogą elektroniczną w dniach: 6 grudnia 2019 roku, 19 grudnia 2019 roku. Pismem z dnia 20 grudnia 2019 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, udzielono odpowiedzi na 36 pytań wykonawców.

Przedmiotem posiedzenia Komisji z dnia 17 stycznia 2020 roku było udzielenie odpowiedzi na pytania wykonawców przekazane drogą elektroniczną w dniach: 23 grudnia 2019 roku, 12 stycznia 2020 roku, 13 stycznia 2020 roku. Pismem z dnia 20 grudnia 2019 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, udzielono odpowiedzi na 30 pytań wykonawców. Przedłużono termin składania ofert do dnia 28 lutego 2020 roku, godz. 11.30 (otwarcia ofert: 28 lutego 2020 roku, godz. 12.30).

Przedmiotem posiedzenia Komisji z dnia 27 stycznia 2020 roku było udzielenie odpowiedzi na pytania wykonawców przekazane drogą elektroniczną w dniu 21 stycznia 2020 roku.

Pismem z dnia 27 stycznia 2020 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, udzielono odpowiedzi na 1 pytanie wykonawców.

Przedmiotem posiedzenia Komisji z dnia 13 lutego 2020 roku było udzielenie odpowiedzi na pytania wykonawców przekazane drogą elektroniczną w dniu 24 stycznia 2020 roku, 30 stycznia 2020 roku, 11 lutego 2020 roku. Pismem z dnia 13 lutego 2020 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, udzielono odpowiedzi na 10 pytań wykonawców.

Przedmiotem posiedzenia Komisji z dnia 17 lutego 2020 roku było udzielenie odpowiedzi na pytania wykonawców przekazane drogą elektroniczną w dniu 17 lutego 2020 roku, 19 lutego 2020 roku. Pismem z dnia 17 lutego 2020 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, udzielono odpowiedzi na 2 pytania wykonawców.

Przedmiotem posiedzenia Komisji z dnia 26 lutego 2020 roku było udzielenie odpowiedzi na pytania wykonawców przekazane drogą elektroniczną w dniu 25 lutego 2020 roku. Pismem z dnia 26 lutego 2020 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, udzielono odpowiedzi na 1 pytanie wykonawców.

Ofertę w terminie przewidzianym w dokumentacji złożyły następujące podmioty:

Nr oferty	Nazwa i adres Wykonawcy	Data i godzina złożenia oferty
1.	BUDIMEX K sp. z o.o. 01-040 Warszawa, ul. Stawki 40	28.02.2020, godz. 09.46 Pakiet 2
2.	MOTA-ENGIL EUROPE PPP 2 sp. z o.o. 31-323 Kraków, ul. Opolska 110	28.02.2020, godz. 10.22 Pakiet 2

Szczegółowa dane zawarte w ofertach:

Nr oferty	Liczba punktów przyznana w ramach poszczególnych kryteriów	Wartość
1.	Oczekiwana maksymalna wysokość opłaty Podmiotu Publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych (Kościuszki 42)	4.090.887,75 zł
	Oczekiwana maksymalna wysokość opłaty Podmiotu Publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych (Wschodnia 62/64)	2.022.698,10 zł
	Oczekiwana maksymalna wysokość opłaty Podmiotu Publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych (Wschodnia 67)	2.015.924,49 zł
	Okres eksploatacji Parkingu w ramach zawartej Umowy z chwilą zakończenia Etapu III	28 lat
	Oferowany udział Podmiotu Publicznego w przychodach netto z tytułu realizacji Przedsięwzięcia w ramach zawartej umowy	100%
	Deklarowana liczba miejsc parkingowych do wybudowania w Parkingu 1 (Kościuszki 42) ponad wymaganą minimalną liczbę miejsc parkingowych	56 miejsc
	Deklarowana liczba miejsc parkingowych do wybudowania w Parkingu 2 (Wschodnia 62/64) ponad wymaganą minimalną liczbę miejsc parkingowych	49 miejsc
	Deklarowana liczba miejsc parkingowych do wybudowania w Parkingu 3 (Wschodnia 67) ponad wymaganą minimalną liczbę miejsc parkingowych	41 miejsc
2.	Oczekiwana maksymalna wysokość opłaty Podmiotu Publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych (Kościuszki 42)	1.023.606,00 zł
	Oczekiwana maksymalna wysokość opłaty Podmiotu Publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych (Wschodnia 62/64)	549.933,00 zł
	Oczekiwana maksymalna wysokość opłaty Podmiotu	563.094,00 zł

	Publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych (Wschodnia 67)	
	Oczekiwana maksymalna wysokość opłaty Podmiotu Publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych (Tuwima 12)	682.158,00 zł
	Okres eksploatacji Parkingu w ramach zawartej Umowy z chwilą zakończenia Etapu III	28 lat
	Oferowany udział Podmiotu Publicznego w przychodach netto z tytułu realizacji Przedsięwzięcia w ramach zawartej umowy	100%
	Deklarowana liczba miejsc parkingowych do wybudowania w Parkingu 1 (Kościuszki 42) ponad wymaganą minimalną liczbę miejsc parkingowych	92 miejsc
	Deklarowana liczba miejsc parkingowych do wybudowania w Parkingu 2 (Wschodnia 62/64) ponad wymaganą minimalną liczbę miejsc parkingowych	93 miejsc
	Deklarowana liczba miejsc parkingowych do wybudowania w Parkingu 3 (Wschodnia 67) ponad wymaganą minimalną liczbę miejsc parkingowych	68 miejsc
	Deklarowana liczba miejsc parkingowych do wybudowania w Parkingu 4 (Tuwima 12) ponad wymaganą minimalną liczbę miejsc parkingowych	38 miejsc

Pismem z dnia 16 kwietnia 2020 roku, podpisanym przez Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami Roberta Kolczyńskiego, poinformowano wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty – MOTA-ENGIL EUROPE PPP 2 sp. z o.o.

Nr oferty	Liczba punktów przyznana w ramach poszczególnych kryteriów	Całkowita liczba punktów
1.	Kryterium 1 – 0,00 Kryterium 2 – 10,00 Kryterium 3 – 10,00 Kryterium 4 – 4,06	24,06
2.	Kryterium 1 – 19,16 Kryterium 2 – 10,00 Kryterium 3 – 10,00 Kryterium 4 – 8,08	47,24

Ogłoszenie o udzielenie koncesji zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej w dniu 1 lipca 2020 roku (2020/S 125-307161). Wartość koncesji: 253.170.320,00 zł.

Umowa ws. PPP

Przedmiotowa umowa wraz z załącznikami stanowi utwór w rozumieniu przepisów ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych oraz stanowi ona przejaw działalności twórczej jej autorów, Twórcom umowy przysługują autorskie prawa majątkowe i osobiste. Jakikolwiek dalsze wykorzystywanie przedmiotowego wzoru umowy lub zapisów podpisanej umowy przez osoby trzecie na potrzeby inne niż postępowanie o numerze referencyjnym: DAR-ZPr-IV.7011.23.2018 lub realizację tej umowy wymaga zgody jej twórców. W przypadku naruszenia osobistych lub majątkowych praw autorskich przez osoby trzecie autorom przysługują roszczenia cywilno – prawne przeciwko osobom, które dopuściły się naruszenia.

Część umowy została objęta przez Partnera Prywatnego tajemnicą przedsiębiorstwa. Objęte zastrzeżeniem zapisy umowy i załączniki do umowy stanowią informacje techniczne, technologiczne oraz organizacyjne, wytworzone przez Partnera Prywatnego w oparciu o posiadane know-how. W związku z powyższym postanowienia umowy zostały w ograniczonym zakresie przedstawione w niniejszym protokole kontroli, tak aby nie doszło do naruszenia art. 11 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1233).

Umowa o partnerstwie publiczno – prywatnym w przedmiocie zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji parkingów dla Miasta Łodzi – Etap II została zawarta w dniu 25 maja 2020 roku pomiędzy Miastem Łódź, zwanym dalej Podmiotem Publicznym, a Mota-Engil Central Europe PPP 2 Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie, zwaną dalej Partnerem Prywatnym.

Ze strony Miasta Łódź umowę podpisał Wojciech Rosicki – Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi oraz Robert Kolczyński – Dyrektor Wydziału ds. Zarządzania Projektami w Wydziale Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi. W preambule umowy jest błąd Robert Kolczyński zajmował wówczas stanowisko Dyrektora Wydziału ds. Zarządzania Projektami w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi.

Partnera Prywatnego reprezentowali Piotr Bienias – Członek Zarządu oraz Marcin Podlecki – Członek Zarządu.

Zgodnie z art. 16b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 30 ze zm.) jednostka kontrolowana przekazała terminowo do Departamentu Partnerstwa Publiczno – Prywatnego Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej informację dotyczącą zawarcia umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Wydatki wynikające z zawarcia przedmiotowej umowy zostały uwzględnione w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Łodzi na lata 2023–2050 wprowadzonej na mocy uchwały nr LXX/2086/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 roku, pod nazwą „Parkingi kubaturowe w centrum Miasta – opłata Podmiotu Publicznego”.

Integralne części zawartej umowy stanowią:

1. umowa wraz z załącznikami, w tym warunkami szczególnymi dla poszczególnych nieruchomości i załącznikami do nich;
2. minimalne wymagania;
3. oferta Partnera Prywatnego.

Umowa określała zasady współpracy stron umowy w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego obejmującego wspólną realizację przedsięwzięcia, polegającego na zaprojektowaniu, wybudowaniu i eksploatacji parkingów, opartą na podziale zadań i ryzyk. Podmiot Publiczny zlecił, a Partner Prywatny zobowiązał się za wynagrodzeniem do realizacji przedsięwzięcia, w szczególności do:

- finansowania przedsięwzięcia na każdym etapie jego realizacji, w tym na etapie zamknięcia finansowego, inwestycyjnym i na etapie eksploatacji (zaprojektowanie, wybudowanie, sfinansowanie i eksploatacja parkingów);
- zaprojektowania parkingów i pozyskania niezbędnych decyzji administracyjnych w celu rozpoczęcia, przeprowadzenia i odbioru budowy parkingów w wyznaczonych lokalizacjach w technologii uwzględniającej warunki i możliwości zabudowy w wymienionych lokalizacjach, zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami określonymi w umowie;
- budowy parkingów w technologii uwzględniającej warunki i możliwości zabudowy poszczególnych nieruchomości;
- utrzymania, eksploatacji i zarządzania wybudowanymi parkingami w zakresie i na zasadach określonych w umowie, przy czym Partner Prywatny będzie posiadał wyłączne prawo do eksploatacji parkingów, w tym pobierania z nich pożytków zgodnie z postanowieniami umowy;

- zwrotu Podmiotowi Publicznemu zabudowanych nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi w punkcie 28 umowy, po okresie eksploatacji, w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem jego zużycia wskutek prawidłowego używania.

Partner Prywatny zobowiązał się do realizacji przedsięwzięcia za szczegółowo określonym wynagrodzeniem oraz poniesienia wydatków z tym związanych w zakresie wskazanym w ofercie na warunkach określonych w umowie, a Podmiot Publiczny zobowiązał się do współdziałania w osiągnięciu celu przedsięwzięcia, w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego oraz zobowiązał się do działania na zasadach i w przypadkach określonych w umowie oraz przepisach prawa powszechnie obowiązującego.

Wkładem własnym Podmiotu Publicznego były nieruchomości, stanowiące jego własność:

1. Nieruchomość 1 położona w Łodzi przy ul. Kościuszki 42, składająca się z działek o numerach: 213/3, 213/4, 213/5, 213/6 i 213/7 w obrębie S-6 o łącznej powierzchni 2.949 m²;
2. Nieruchomość 2 położona w Łodzi przy ul. Wschodniej 62/64, składająca się z działek o numerach: 467 i 533/1 w obrębie S-1 o łącznej powierzchni 1.967 m²;
3. Nieruchomość 3 położona w Łodzi przy ul. Wschodniej 67, składająca się z działki nr 399/3 w obrębie S-1 o powierzchni 1.862 m²;
4. Nieruchomość 4 położona w Łodzi przy ul. Tuwima 12, składająca się z działki nr 133/25 w obrębie S-6 o powierzchni 903 m².

Uchwałą nr XXIV/837/20 z dnia 15 kwietnia 2020 roku Rada Miejska w Łodzi wyraziła zgodę na wniesienie ww. nieruchomości jako wkładu własnego Miasta Łodzi do przedmiotowego przedsięwzięcia, na podstawie umowy dzierżawy zawartej w drodze bezprzetargowej na okres 28 lat z Partnerem Prywatnym.

Partner Prywatny będzie realizował przedsięwzięcie w zakresie dotyczącym przedmiotowych nieruchomości w następujących etapach i terminach:

- Etap I – Zamknięcie Finansowe;
- Etap II – koncepcja i projektowanie parkingów – w terminie do 15 miesięcy liczonych od zakończenia Etapu I;
- Etap III – budowa i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie parkingów w terminie do 24 miesięcy liczonego od dnia zakończenia Etapu II;
- Etap IV – eksploatacja parkingu – w okresie od zakończenia Etapu III do upływu 28 lat (maksymalnie 33 lata) liczonych od daty wejścia w życie umowy;
- Etap V – zwrot nieruchomości wraz z parkingami – w terminie zakończenia Etapu IV.

Dla każdej z powyższych nieruchomości określono odrębne warunki szczegółowe, w tym warunki dzierżawy zawarte w załącznikach do umowy.

Załącznik Nr 1 – warunki szczegółowe dla nieruchomości 1

Z tytułu realizacji przedsięwzięcia Partnerowi Prywatnemu będzie przysługiwało wynagrodzenie w formie:

- wyłącznego prawa do eksploatacji, w tym pobierania pożytków z parkingu, z zastrzeżeniem punktu 9.2 umowy;
- opłaty podmiotu publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych w parkingu 1 w kwocie nie wyższej niż 832.200,00 zł netto rocznie +

23% podatek VAT, przy czym kwota ta będzie waloryzowana corocznie z zastosowaniem zasad określonych w Załączniku Nr 8 do umowy – Zasady waloryzacji. Rzeczywista wysokość wynagrodzenia będzie obliczana na podstawie kwartalnych sprawozdań Partnera Prywatnego opisanych w punkcie 29.10 umowy, które zawierać będą w szczególności wysokość netto przychodu osiągniętego w danym kwartale w związku z realizacją przedsięwzięcia, zgodnie z zasadami opisanymi w Załączniku Nr 7 – Zasady wyliczenia wynagrodzenia i udziału Podmiotu Publicznego w przychodach. Wynagrodzenie to płatne będzie w kwartalnych ratach, jako opłata za usługę zapewnienia miejsc parkingowych, po oddaniu parkingu do użytkowania, w terminie 30 dni od dnia doręczenia Podmiotowi Publicznemu prawidłowo wystawionej faktury VAT oraz zaakceptowania przez Podmiot Publiczny sprawozdania kwartalnego Partnera Prywatnego, sporządzonego za kwartał, którego dotyczy rata wynagrodzenia. Poszczególne kwartały kończyć się będą ostatniego dnia kalendarzowego danego kwartału, przy czym pierwsza rata opłaty podlegać będzie proporcjonalnemu zmniejszeniu w zależności od długości rzeczywistego okresu rozliczeniowego. Opłata za usługę zapewnienia miejsc parkingowych w parkingu 1 jest nienależna w okresie jego niedostępności, o której mowa w punkcie 10.1 Załącznika Nr 10 – Opis standardów utrzymania parkingu, zawinionej przez Partnera Prywatnego trwającej dłużej niż 10 dni łącznie w danym roku kalendarzowym.

Partner prywatny zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Podmiotu Publicznego czynszu dzierżawnego w wysokości obliczonej w oparciu o poniższe stawki:

- do dnia poprzedzającego dzień rozpoczęcia Etapu IV: 0,01 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości;
- w okresie Etapu IV – 14,88 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod miejsca parkingowe;
- w okresie Etapu IV – 43,50 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod usługi lub gastronomię;
- w okresie Etapu IV – 92,61 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod handel lub usługi bankowe;
- w okresie Etapu IV – 5,46 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod tereny przewidziane do utwardzenia na dojście lub dojazdy;
- w okresie Etapu IV – 5,13 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod tereny przewidziane na urządzenie trawników, zieleńców itp.

proporcjonalnie do udziału danej powierzchni przeznaczenia do całkowitej powierzchni użytkowej parkingu 1. Czynsz dzierżawny płatny będzie kwartalnie z dołu w terminie 30 dni od dnia zakończenia kwartału, którego dotyczy płatność na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Załącznik Nr 2 – warunki szczegółowe dla nieruchomości 2

Z tytułu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Partnerowi Prywatnemu przysługuje wynagrodzenie w formie:

- wyłącznego prawa do eksploatacji, w tym pobierania pożytków z parkingu, z zastrzeżeniem punktu 9.2 umowy;
- opłaty Podmiotu Publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych w parkingu 1 w kocie nie wyższej niż 447.100,00 zł netto rocznie + 23% podatek VAT, przy czym kwota ta będzie waloryzowana corocznie z zastosowaniem zasad określonych w Załączniku Nr 8 do umowy – Zasady waloryzacji. Rzeczywista wysokość wynagrodzenia będzie obliczana na podstawie kwartalnych sprawozdań Partnera Prywatnego opisanych w punkcie 29.10 umowy, które zawierać będą w szczególności wysokość netto przychodu osiągniętego w danym kwartale w związku z realizacją przedsięwzięcia, zgodnie z zasadami opisanymi w Załączniku Nr 7 – Zasady wyliczenia wynagrodzenia i udziału Podmiotu Publicznego w przychodach. Wynagrodzenie to płatne będzie w kwartalnych ratach, jako opłata za usługę zapewnienia miejsc parkingowych, po oddaniu parkingu do użytkowania, w terminie 30 dni od dnia doręczenia Podmiotowi Publicznemu prawidłowo wystawionej faktury VAT oraz zaakceptowania przez Podmiot Publiczny sprawozdania kwartalnego Partnera Prywatnego, sporządzonego za kwartał, którego dotyczy rata wynagrodzenia. Poszczególne kwartały kończyć się będą ostatniego dnia kalendarzowego danego kwartału, przy czym pierwsza rata opłaty podlegać będzie proporcjonalnemu zmniejszeniu w zależności od długości rzeczywistego okresu rozliczeniowego. Opłata za usługę zapewnienia miejsc parkingowych w parkingu 1 jest nienależna w okresie jego niedostępności, o której mowa w punkcie 10.1 Załącznika Nr 10 – Opis standardów utrzymania parkingu, zawinionej przez Partnera Prywatnego trwającej dłużej niż 10 dni łącznie w danym roku kalendarzowym.

Partner Prywatny zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Podmiotu Publicznego czynszu dzierżawnego w wysokości obliczonej w oparciu o poniższe stawki:

- do dnia poprzedzającego dzień rozpoczęcia Etapu IV: 0,01 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości;
- w okresie Etapu IV – 9,93 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod miejsca parkingowe;
- w okresie Etapu IV – 21,75 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod usługi lub gastronomię;
- w okresie Etapu IV – 66,18 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod handel lub usługi bankowe;
- w okresie Etapu IV – 2,97 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod tereny przewidziane do utwardzenia na dojście lub dojazdy;
- w okresie Etapu IV – 2,64 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod tereny przewidziane na urządzenie trawników, zieleńców itp.

proporcjonalnie do udziału danej powierzchni przeznaczenia do całkowitej powierzchni użytkowej parkingu 2. Czynsz dzierżawny płatny będzie kwartalnie z dołu w terminie 30 dni od dnia zakończenia kwartału, którego dotyczy płatność na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Załącznik Nr 3 – warunki szczegółowe dla nieruchomości 3

Z tytułu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Partnerowi Prywatnemu przysługuje wynagrodzenie w formie:

- wyłącznego prawa do eksploatacji, w tym pobierania pożytków z parkingu, z zastrzeżeniem punktu 9.2 umowy;
- opłaty Podmiotu Publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych w parkingu 1 w kocie nie wyższej niż 457.800,00 zł netto rocznie + 23% podatek VAT, przy czym kwota ta będzie waloryzowana corocznie z zastosowaniem zasad określonych w Załączniku Nr 8 do umowy – Zasady waloryzacji. Rzeczywista wysokość wynagrodzenia będzie obliczana na podstawie kwartalnych sprawozdań Partnera Prywatnego opisanych w punkcie 29.10 umowy, które zawierać będą w szczególności wysokość netto przychodu osiągniętego w danym kwartale w związku z realizacją przedsięwzięcia, zgodnie z zasadami opisanymi w Załączniku Nr 7 – Zasady wyliczenia wynagrodzenia i udziału Podmiotu Publicznego w przychodach. Wynagrodzenie to płatne będzie w kwartalnych ratach, jako opłata za usługę zapewnienia miejsc parkingowych, po oddaniu parkingu do użytkowania, w terminie 30 dni od dnia doręczenia Podmiotowi Publicznemu prawidłowo wystawionej faktury VAT oraz zaakceptowania przez Podmiot Publiczny sprawozdania kwartalnego Partnera Prywatnego, sporządzonego za kwartał, którego dotyczy rata wynagrodzenia. Poszczególne kwartały kończyć się będą ostatniego dnia kalendarzowego danego kwartału, przy czym pierwsza rata opłaty podlegać będzie proporcjonalnemu zmniejszeniu w zależności od długości rzeczywistego okresu rozliczeniowego. Opłata za usługę zapewnienia miejsc parkingowych w parkingu 1 jest nienależna w okresie jego niedostępności, o której mowa w punkcie 10.1 Załącznika Nr 10 – Opis standardów utrzymania parkingu, zawinionej przez Partnera Prywatnego trwającej dłużej niż 10 dni łącznie w danym roku kalendarzowym.

Partner Prywatny zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Podmiotu Publicznego czynszu dzierżawnego w wysokości obliczonej w oparciu o poniższe stawki:

- do dnia poprzedzającego dzień rozpoczęcia Etapu IV: 0,01 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości;
- w okresie Etapu IV – 14,88 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod miejsca parkingowe;
- w okresie Etapu IV – 43,50 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod usługi lub gastronomię;
- w okresie Etapu IV – 92,61 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod handel lub usługi bankowe;
- w okresie Etapu IV – 5,46 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod tereny przewidziane do utwardzenia na dojście lub dojazdy;
- w okresie Etapu IV – 5,13 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod tereny przewidziane na urządzenie trawników, zieleńców itp.

proporcjonalnie do udziału danej powierzchni przeznaczenia do całkowitej powierzchni użytkowej parkingu 3. Czynsz dzierżawny płatny będzie kwartalnie z dołu w terminie 30 dni

od dnia zakończenia kwartału, którego dotyczy płatność na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Załącznik Nr 4 – warunki szczegółowe dla nieruchomości 4

Z tytułu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Partnerowi Prywatnemu przysługuje wynagrodzenie w formie:

- wyłącznego prawa do eksploatacji, w tym pobierania pożytków z parkingu, z zastrzeżeniem punktu 9.2 umowy;
- opłaty Podmiotu Publicznego z tytułu świadczenia usługi zapewnienia miejsc parkingowych w parkingu 1 w kocie nie wyższej niż 554.600,00 zł netto rocznie + 23% podatek VAT, przy czym kwota ta będzie waloryzowana corocznie z zastosowaniem zasad określonych w Załączniku Nr 8 do umowy – Zasady waloryzacji. Rzeczywista wysokość wynagrodzenia będzie obliczana na podstawie kwartalnych sprawozdań Partnera Prywatnego opisanych w punkcie 29.10 umowy, które zawierać będą w szczególności wysokość netto przychodu osiągniętego w danym kwartale w związku z realizacją przedsięwzięcia, zgodnie z zasadami opisanymi w Załączniku Nr 7 – Zasady wyliczenia wynagrodzenia i udziału Podmiotu Publicznego w przychodach. Wynagrodzenie to płatne będzie w kwartalnych ratach, jako opłata za usługę zapewnienia miejsc parkingowych, po oddaniu parkingu do użytkowania, w terminie 30 dni od dnia doręczenia Podmiotowi Publicznemu prawidłowo wystawionej faktury VAT oraz zaakceptowania przez Podmiot Publiczny sprawozdania kwartalnego Partnera Prywatnego, sporządzonego za kwartał, którego dotyczy rata wynagrodzenia. Poszczególne kwartały kończyć się będą ostatniego dnia kalendarzowego danego kwartału, przy czym pierwsza rata opłaty podlegać będzie proporcjonalnemu zmniejszeniu w zależności od długości rzeczywistego okresu rozliczeniowego. Opłata za usługę zapewnienia miejsc parkingowych w parkingu 1 jest nienależna w okresie jego niedostępności, o której mowa w punkcie 10.1 Załącznika Nr 10 – Opis standardów utrzymania parkingu, zawinionej przez Partnera Prywatnego trwającej dłużej niż 10 dni łącznie w danym roku kalendarzowym.

Partner Prywatny zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Podmiotu Publicznego czynszu dzierżawnego w wysokości obliczonej w oparciu o poniższe stawki:

- do dnia poprzedzającego dzień rozpoczęcia Etapu IV: 0,01 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości;
- w okresie Etapu IV – 14,88 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod miejsca parkingowe;
- w okresie Etapu IV – 43,50 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod usługi lub gastronomię;
- w okresie Etapu IV – 92,61 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod handel lub usługi bankowe;
- w okresie Etapu IV – 5,46 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod tereny przewidziane do utwardzenia na dojście lub dojazdy;

- w okresie Etapu IV – 5,13 zł netto kwartalnie + 23% podatek VAT za metr kwadratowy nieruchomości z tytułu przeznaczenia powierzchni parkingu 1 pod tereny przewidziane na urządzenie trawników, zieleńców itp.

proporcjonalnie do udziału danej powierzchni przeznaczenia do całkowitej powierzchni użytkowej parkingu 4. Czynsz dzierżawny płatny będzie kwartalnie z dołu w terminie 30 dni od dnia zakończenia kwartału, którego dotyczy płatność na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Wyżej wspomniany punkt 9.2 umowy stanowi, iż jeśli w danym roku wysokość przychodów Partnera Prywatnego z tytułu realizacji przedsięwzięcia przekroczy próg przychodowości w wysokości 9.737.320,00 zł netto, kwota czynszu dzierżawnego za każdą z nieruchomości w kolejnym okresie rozliczeniowym podlega podwyższeniu o udział Podmiotu Publicznego w przychodach Partnera Prywatnego obliczony zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku Nr 7 do umowy – Zasady wyliczenia wynagrodzenia i udziału Podmiotu Publicznego w przychodach. Kwota o jaką zostanie podwyższony czynsz dzierżawny dla poszczególnych parkingów zostanie obliczona proporcjonalnie do kwoty, o którą został przekroczony dla danego parkingu próg przychodowości.

Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, bądź odstąpieniu od umowy przez którąkolwiek ze stron, Partner Prywatny zobowiązany jest zwrócić poszczególne nieruchomości na warunkach określonych w umowie.

W Załączniku Nr 5 do umowy określony został szczegółowy podział ryzyk oraz wskazanie strony odpowiadającej za skutki wystąpienia danego ryzyka – przypadku kompensacyjnego. Przewidziano następujące ryzyka:

Ryzyko finansowania inwestycji
Ryzyko projektowania
Ryzyko eksploatacyjne
Ryzyko uzyskania koniecznych decyzji i pozwoleń
Ryzyko uzyskania zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu
Ryzyko uszkodzenia lub zniszczenia składników infrastruktury
Ryzyko popytu
Ryzyko rynku
Ryzyko aktów wandalizmu
Ryzyko makroekonomiczne
Ryzyko budowy
Ryzyko uzgodnień z gestorami sieci
Ryzyko dostępności
Ryzyko przekroczenia terminów administracyjnych
Ryzyko wady postępowania
Ryzyko wady nieruchomości
Ryzyko archeologiczne
Ryzyko geologiczne, hydrologiczne
Ryzyko opóźnienia przekazania nieruchomości
Ryzyko strajków
Ryzyko ograniczenia lub wyłączenia dostępności parkingu w wyniku działań Podmiotu Publicznego
Ryzyko polityczne
Ryzyko pogorszenia stanu środowiska
Ryzyko zmian prawa lokalnego
Ryzyko zmiany podatku od nieruchomości
Ryzyko zmian prawa o charakterze dyskryminacyjnym
Ryzyko siły wyższej
Ryzyko otoczenia placu budowy
Ryzyko opóźnienia budowy z winy Podmiotu Publicznego
Ryzyko wydania indywidualnej interpretacji podatkowej określającej model rozliczeń podatkowych odmienny od modelu przyjętego w umowie

W przypadku wystąpienia zdarzeń, mających bezpośredni wpływ na realizację umowy, innych niż ww., a będących ryzykiem, którego nie dało się przewidzieć na dzień zawarcia

umowy, strony ustalą stronę lub strony odpowiedzialne oraz uprawnione, a następnie podejmą wspólną decyzję o jednej lub kilku z poniższych form usunięcia skutków tych zdarzeń:

1. zmiana okresu obowiązywania umowy;
2. zmiany sposobu wykonania i zakresu umowy;
3. zmiana kwoty należnej z tytułu opłaty za zapewnienie miejsc parkingowych;
4. jednorazowej lub szeregu płatności;
5. rozwiązanie umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W przypadku braku porozumienia co do formy usunięcia zdarzenia zostanie wdrożona procedura Programu naprawczego zgodnie z postanowieniami punktu 35 umowy.

Analogiczny tryb postępowania zostanie wdrożony w przypadku wystąpienia przypadku kompensacyjnego, o którego wystąpieniu strona uprawniona powinna zawiadomić stronę odpowiedzialną tak szybko jak to praktycznie możliwe, ale nie później niż 60 dni po tym, jak dowiedziała się o jego wystąpieniu. Uznaje się, że niezachowanie przez stronę uprawnioną 60-dniowego terminu zawiadomienia oznacza rezygnację w stosunku do strony odpowiedzialnej z dochodzenia skutków prawnych danego przypadku kompensacyjnego.

Zgodnie z art. 18a ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno - prywatnym (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 30 ze zm.) *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.*

Natomiast w ust. 2 ww. przepisu wskazano, iż *minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych oraz po zasięgnięciu opinii Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego może określić, w drodze rozporządzenia, zakres poszczególnych rodzajów ryzyka oraz czynniki uwzględniane przy ich ocenie, mając na względzie zapewnienie przejrzystości poszczególnych rodzajów ryzyka.*

Jednostka kontrolowana dokonała przeliczenia wagi ryzyka budowy, dostępności oraz popytu zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 11 lutego 2015 r. w sprawie rodzajów ryzyka oraz czynników uwzględnianych przy ich ocenie (Dz.U. poz. 284). Zobowiązania wynikające z przedmiotowej umowy o partnerstwie publiczno - prywatnym nie mają wpływu na poziom państwowego długu publicznego, gdyż części ww. ryzyk po stronie Partnera Prywatnego wyniosły odpowiednio:

- ryzyko budowy – 65%
- ryzyko dostępności – 71%
- ryzyko popytu – 70%.

Zgodnie z postanowieniami umowy Partner Prywatny wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy we właściwej formie w wysokości stanowiącej 5% sumy kosztów prac projektowych i kosztów robót budowlanych wskazanych w ofercie w planowanych kosztach, t. j. w kwocie 5.535.110,24 zł. Zabezpieczenie to stanowiła ubezpieczeniowa gwarancja należytego wykonania kontraktu nr 04GG09/0831/20/0001 z dnia 21 maja 2020 roku udzielona przez InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S. A. Vienna Insurance Group.

Umowa partnerstwa publiczno – prywatnego miała wejść w życie w dniu spełnienia następujących warunków zawieszających:

1. Partner Prywatny doprowadzi do zamknięcia finansowego i przekaze kopie dokumentów finansowania, potwierdzających zamknięcie Podmiotowi Publicznemu;
2. Partner Prywatny zapewni zawarcie umowy ubezpieczenia i przekaze Podmiotowi Publicznemu dowód jej zawarcia zgodnie z postanowieniami umowy;
3. Partner Prywatny, Podmiot Udzielający Finansowania i Podmiot Publiczny zawrą umowę bezpośrednią z zastrzeżeniem warunków określonych w Załączniku Nr 9 – Warunki umowy bezpośredniej, w przypadku gdy instytucja finansowa zażąda zawarcia takiej umowy;
4. Podmiot Publiczny uzyska Uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie z Partnerem Prywatnym umowy dzierżawy nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata;
5. Podmiot Publiczny uzyska zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w zakresie dotyczącym drogi wewnątrzkwartałowej na obszarze nieruchomości 1 oznaczonej w planie symbolem 1 KDDW.

Określono termin ziszczenia się warunków zawieszających – do 9 miesięcy od daty zawarcia umowy, przy czym może on zostać przedłużony jedno – lub wielokrotnie łącznie o nie więcej niż 3 miesiące na żądanie jednej ze stron złożone drugiej stronie, jeśli w chwili złożenia takiego żądania strona żądająca przedłużenia terminu podejmuje należyte starania w celu spełnienia warunków zawieszających. Każde dalsze przedłużenie terminu spełnienia warunków zawieszających będzie uzależnione od zgody stron. Strony mogą ponadto uzgodnić odstępnie od któregośkolwiek z warunków zawieszających.

Uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie z Partnerem Prywatnym umowy dzierżawy nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata podjęto już w dniu 15 kwietnia 2020 roku, co zostało wyżej szerzej opisane.

Aneksem nr 1 do umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym nr 1/PPP/2020 w przedmiocie zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji parkingów dla Miasta Łodzi – Etap II zawartym w dniu 15 lutego 2021 roku ustalono termin ziszczenia się warunków zawieszających do 25 lipca 2021 roku. Przedłużenie terminu uzasadniono pandemią koronawirusa COVID-19, która uniemożliwiła Partnerowi Prywatnemu wykonanie obiektywnych badań rynkowych odzwierciedlających rzeczywisty stan natężenia ruchu i sytuacji parkingowej w Łodzi, niezbędnych dla dokonania zamknięcia finansowego.

Aneksem nr 2 do umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym nr 1/PPP/2020 w przedmiocie zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji parkingów dla Miasta Łodzi – Etap II zawartym w dniu 20 lipca 2021 roku po raz kolejny zmieniono termin ziszczenia się warunków zawieszających, tym razem przedłużając go do 25 listopada 2021 roku, co uzasadniono zaistniałą w kraju sytuacją spowodowaną pandemią koronawirusa COVID-19, która sprawiła, iż procedowanie raportów Due Diligence trwało dłużej niż było to planowane w pierwotnym harmonogramie.

Aneksem nr 3 do umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym nr 1/PPP/2020 w przedmiocie zaprojektowania, wybudowania i eksploatacji parkingów dla Miasta Łodzi – Etap II zawartym w dniu 24 listopada 2021 roku odstąpiono od dwóch warunków zawieszających, a mianowicie:

- zawarcia umowy bezpośredniej pomiędzy Partnerem Prywatnym, Podmiotem Udzielającym Finansowania i Podmiotem Publicznym;

- uzyskania przez Podmiot Publiczny zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w zakresie dotyczącym drogi wewnątrzkwartałowej na obszarze nieruchomości 1 oznaczonej w planie symbolem 1 KDDW.

Ponadto przedłużono termin spełnienia warunków zawieszających do dnia 25 stycznia 2022 roku. Ustalono także, iż brak zmiany w terminie do dnia 31 marca 2023 roku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w zakresie dotyczącym drogi wewnątrzkwartałowej na obszarze nieruchomości 1 oznaczonej w planie symbolem 1 KDDW, będzie stanowił ryzyko zmiany prawa lokalnego, które leży po stronie Podmiotu Publicznego.

W dniu 17 stycznia 2022 roku Partner Prywatny przekazał Podmiotowi Publicznemu następujące dokumenty finansowe potwierdzające spełnienie warunków zawieszających:

1. umowę kredytu na finansowanie obiektów parkingowych zawartą z PKO S. A. w dniu 30 grudnia 2021 roku, zgodnie z którą kredytodawca udostępnia kredytobiorcy kredyty terminowe;
2. umowę Programu Emisji Obligacji zawartą z Funduszem Inwestycji Samorządowych Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych w dniu 30 grudnia 2021 roku, zgodnie z którą Pierwotny Obligatariusz zobowiązuje się bezwarunkowo i nieodwołalnie wobec Emitenta do przyjęcia skierowanej do niego przez Emitenta emisji;
3. polisę ubezpieczeniową zawartą z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S. A. o numerze 436000268635 w dniu 29 grudnia 2021 roku.

W odpowiedzi Podmiot Publiczny potwierdził, iż umowa partnerstwa publiczno – prywatnego weszła w życie w dniu 19 stycznia 2022 roku, co oznaczało zakończenie Etapu I – zamknięcia finansowego.

Partner Prywatny zobowiązany został w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie umowy i po przekazaniu przez Podmiot Publiczny harmonogramów dotyczących Rewitalizacji Obszarowej Miasta Łódź aktualnych na dzień ich przekazania Partnerowi Prywatnemu, przedłożyć Podmiotowi Publicznemu do akceptacji szczegółowy harmonogram realizacji przedsięwzięcia. Miały zostać w nim określone szczegółowe terminy realizacji poszczególnych etapów dla każdej z nieruchomości oddzielnie, począwszy od Etapu II, oraz elementów prac projektowych, robót budowlanych w ujęciu kwartalnym, z uwzględnieniem możliwych do ustalenia w momencie zwarcia umowy ograniczeń dostępności wynikających z prac przy Rewitalizacji Obszarowej, harmonogram odbiorów oraz planowanych kosztów. Natomiast Podmiot Publiczny zobowiązał się do zatwierdzenia lub wniesienia uwag do harmonogramu nie później niż w terminie 10 dni od dnia jego otrzymania. Ostatecznie zaakceptowany przez Podmiot Publiczny harmonogram stanowił podstawę do finansowego i terminowego rozliczania realizacji umowy. W przypadku, gdy złożony harmonogram stałby się niespójny z faktycznym postępowaniem pracy lub ze zobowiązaniami Partnera Prywatnego, Partner Prywatny zobowiązany jest do przedłożenia z własnej inicjatywy lub w terminie 10 dni na żądanie Podmiotu Publicznego skorygowanego harmonogramu, wymagającego akceptacji Podmiotu Publicznego.

Harmonogram rzeczowo – finansowy był wielokrotnie modyfikowany za zgodą obu stron i zgodnie z postanowieniami umowy. Ostatnia aktualizacja harmonogramu nastąpiła w dniu 22 września 2022 roku.

Na prośbę kontrolujących Natalia Olszewska – Kierownik Oddziału ds. Partnerstwa Publiczno – Prywatnego w Wydziale ds. Zarządzania Projektami w dniu 10 marca 2023 roku przedstawiła krótkie podsumowanie prac na poszczególnych parkingach:

1. Parking 1 przy ul. Kościuszki 42 - projekt uzyskał pozwolenie na budowę, które nie jest jeszcze prawomocne, gdyż osoba prywatna, będąca właścicielem sąsiedniego budynku

- wniosła odwołanie. Nieruchomość została wydana Partnerowi, który przeprowadził część prac przygotowawczych, w tym prowadzonych na podstawie odrębnego zgłoszenia budowy. Zlikwidowano także kolizję z sieciami Veolia oraz PGE.
2. Parking 2 przy ul. Wschodniej 62/64 -projekt uzyskał pozwolenie na budowę, które nie jest jeszcze prawomocne, gdyż sąsiadująca wspólnota mieszkaniowa złożyła odwołanie w kwestii zabezpieczenia ściany szczytowej przylegającej do budynku. Partner Prywatny przygotowuje aktualnie wyjaśnienia projektanta obejmujące wymagany przez sąsiada zakres.
 3. Parking 3 przy ul. Wschodniej 67 - projekt uzyskał prawomocne pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie etapu budowy parkingu nastąpi po zakończeniu uzgodnień z PGE w zakresie usunięcia kolizji z istniejącą infrastrukturą energetyczną. Strony umowy partnerstwa publiczno - prywatnego oczekują na ostateczną umowę kolizyjną ze strony PGE.
 4. Parking 4 przy ul. Tuwima 12 - wykonano dokumentację projektową w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę. Złożenie wniosku o pozwolenie na budowę nastąpi po zawarciu porozumienia z sąsiadującą wspólnotą mieszkaniową. Sprawa wymaga uregulowania ze względu na przyszłe oddziaływanie budynku parkingu, gdyż jest to budynek przewyższający sąsiadujący. Zgodnie z przepisami konieczne jest zatem wykonanie wzmocnienia konstrukcji dachu budynku wspólnoty.

Wykaz akt kontroli stanowi załącznik nr 2 do Części XII protokołu kontroli.

