



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Katowicach

LKA.411.008.02.2016  
I/15/007

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE\*

\* Na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 330) i art. 104 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, ze zm.) Najwyższa Izba Kontroli wyłączyła jawność informacji będących tajemnicą bankową poprzez usunięcie fragmentów wystąpienia pokontrolnego w miejscach oznaczonych nawiasem [...].

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Katowicach  
ul. Powstańców 29, 40-039 Katowice  
T +48 32 784 42 00, F +48 32 784 42 30  
lka@nik.gov.pl

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli I/15/007 – Przygotowanie, realizacja, finansowanie i utrzymanie aquaparku w Rudzie Śląskiej.

Jednostka przeprowadzająca kontrolę Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach

Kontrolerzy

1. Marta Florczykiewicz-Cymara, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/91/2016 z 6 lipca 2016 r. oraz nr LKA/240/2016 z 30 listopada 2016 r.
2. Katarzyna Gradzik, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LKA/89/2016 z 6 lipca 2016 r.
3. Izabela Pilarek, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/90/2016 z 6 lipca 2016 r. oraz nr LKA/244/2016 z 1 grudnia 2016 r.
4. Stanisław Tarnowski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/185/2016 z 3 października 2016 r. oraz nr LKA/261/2016 z 30 grudnia 2016 r.

(dowód: akta kontroli str. 1-6)

Jednostka kontrolowana Aquadrom Sp. z o.o., ul. Kłodnicka 95A 41-706 Ruda Śląska<sup>1</sup>.

Kierownik jednostki kontrolowanej Marta Malik, Prezes Zarządu Aquadrom Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej<sup>2</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 7, 4306)

## II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

1. Najwyższa Izba Kontroli ocenia, że inwestycja – budowa Aquaparku w Rudzie Śląskiej<sup>3</sup> – została przygotowana nierzetelnie pod względem a) organizacyjnym, b) projektowym i c) finansowym. Zagadnienie to zostało szczegółowo opisane i ocenione w odrębnym wystąpieniu pokontrolnym do Prezydenta Rudy Śląskiej.
2. Spółka Inwestycyjna zapewniła wymaganą przepisami prawa dokumentację budowlaną niezbędną do realizacji Aquaparku, w tym – konieczną do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę i ich niezbędnych modyfikacji.

<sup>1</sup> Zwana dalej: „Spółką” lub „Spółką Aquadrom”. Spółka powstała 31 grudnia 2012 r. w wyniku połączenia Spółki Celowej Kompleks Basenów Rekreacyjno-Sportowych w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. (zwanej dalej: „Spółką Celową”) ze spółką Park Wodny w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o. (zwanej dalej: „Spółką Inwestycyjną”) i otrzymała nazwę „Spółka Celowa Kompleks Basenów Rekreacyjno-Sportowych w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o.”. Z dniem 28 lutego 2013 r. nastąpiła zmiana firmy spółki na „Aquadrom Sp. z o.o.”

<sup>2</sup> Zgodnie z wpisem nr 74 z 26 lutego 2018 r. do KRS Marta Malik zastąpiła na stanowisku Prezesa Zarządu Bartłomieja Jarocha zwanego dalej: „Prezesem” (od 16 marca 2016 r.).

<sup>3</sup> Zwanego dalej: „Aquaparkiem”. Kontrolą objęto działania podejmowane w latach 2006-2017 z uwzględnieniem informacji z lat wcześniejszych, mających wpływ na kontrolowaną działalność.

Koszty pozyskania dokumentacji były jednak podwyższone o kwotę 2.085,6 tys. zł bez uzyskania zgody Zgromadzenia Wspólników Spółki Inwestycyjnej.

3. Obiekt został wybudowany i przekazany do użytkowania zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>4</sup>, jednak nastąpiło to po upływie 3 lat od terminu ustalonego w pierwotnym harmonogramie realizacji przedsięwzięcia z 2007 r. i z opóźnieniem 20 miesięcy w stosunku do terminu wskazanego w umowie zawartej z Generalnym Wykonawcą w 2010 r.<sup>5</sup>

Nieprawidłowości ujawnione w trakcie realizacji tego procesu polegały m.in. na niezgodnym z warunkami Kontraktu zawartego z GW podniesieniu jego wartości o 520,0 tys. zł, wprowadzeniu płatności zaliczkowych nieprzewidzianych w warunkach przetargu na wyłonienie wykonawcy oraz dokonaniu wydatków bez efektu gospodarczego na łączną kwotę 330,1 tys. zł na system kogeneracji, system nagłaśniający i budowę pomieszczeń z przeznaczeniem na zabudowę boisk do squasha.

4. Koszty realizacji Aquaparku, finansowane z kredytu, wyniosły 119,0 mln zł (brutto), to jest o 36,4 mln zł więcej niż pierwotnie wynosił kredyt zaciągnięty na sfinansowanie inwestycji. W trakcie realizacji umowy, w wyniku braku należytej współpracy pomiędzy Miastem Ruda Śląska<sup>6</sup>, zależną od niego Spółką Celową i Spółką Inwestycyjną, nastąpiło pogorszenie warunków, na jakich pozyskano kredyt na budowę, co skutkowało zapłatą w okresie od 15 maja 2010 r. do 31 grudnia 2016 r. odsetek wyższych o co najmniej 3 mln zł. Wystąpiły także przypadki działań niegospodarnych podnoszących koszty realizacji inwestycji.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące ustalenia kontroli i oceny szczegółowe:

Uzasadnienie  
oceny ogólnej

Ad 1a) Przyjęcie rozwiązania polegającego na realizacji inwestycji przez należącą w 100% do Miasta Spółkę Celową, która z kolei objęła udziały w Spółce Inwestycyjnej, w której większościowy udział posiadał podmiot prywatny, skutkowało ograniczeniem wpływu Spółki Celowej (a tym samym także Gminy) na działalność Spółki Inwestycyjnej i na sposób prowadzenia przez nią inwestycji. Ustalony model organizacyjny obciążał natomiast Miasto i zależną od niego Spółkę Celową ryzykiem finansowym, związanym z prowadzeniem budowy kompleksu basenów, przy jednoczesnym przekazaniu możliwości podejmowania kluczowych decyzji podmiotowi prywatnemu, którego odpowiedzialność finansowa była nieporównywalnie mniejsza.

Przyjęcie takiego modelu realizacji inwestycji posłużyło Spółce Celowej jako uzasadnienie dla niestosowania przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych<sup>7</sup> przy zawarciu umowy w dniu 17 czerwca 2007 r.<sup>8</sup> z podmiotem prywatnym - Miastoprojekt Wrocław sp.z o.o. z siedzibą we Wrocławiu<sup>9</sup>, w której m.in. ustalono wynagrodzenie dla tego podmiotu na kwotę 1.319,8 tys. zł.

<sup>4</sup> Dz. U z 2017 r. poz. 1332 ze zm. – zwana dalej: „ustawą Prawo budowlane”.

<sup>5</sup> Umowa (Kontrakt nr PW-10/2009, zwany dalej: „Kontraktem”) zawarta 19 kwietnia 2010 r. przez Spółkę Inwestycyjną z Generalnym Wykonawcą (GW) Aquaparku.

<sup>6</sup> Zwanym dalej: „Miastem” lub „Gminą”.

<sup>7</sup> Dz. U. z 2017 r., poz. 1579 ze zm., zwanej dalej: „ustawą Pzp” lub „Pzp”.

<sup>8</sup> Zwaną dalej: „umową o współpracy”.

<sup>9</sup> Zwaną dalej: „firmą Miastoprojekt”, „spółką Miastoprojekt” lub „Miastoprojekt sp. z o.o.”

**Ad 1b)** Zakres inwestycji, wynikający z koncepcji urbanistycznej zagospodarowania doliny Kłodnicy, przyjętej do realizacji w dniu 30 sierpnia 2005 r. uchwałą nr 839/XLIV/2005 Rady Miejskiej w Rudzie Śląskiej<sup>10</sup>, był następnie stopniowo ograniczany lub zmieniany m.in. ze względu na brak możliwości sfinansowania go przez Miasto, i tak:

- i. na etapie sporządzania pierwszego projektu budowlanego zrezygnowano m.in. z wielofunkcyjnego boiska sportowego i boiska do siatkówki plażowej i lodowiska,
- ii. w toku dalszych prac zrezygnowano z ujęcia w projekcie m.in. sal szkoleniowych i dodatkowych miejsc parkingowych,
- iii. zmianom podlegał także kształt samego aquaparku – zrezygnowano z funkcji curlingu (na etapie sporządzania zamiennego projektu budowlanego w 2009 r.), natomiast na podstawie analiz zleconych dopiero w 2010 i 2011 r., dodano do programu basen dla nurków, zmieniono kształt niecki laguny i zamieniono jeden basen sportowy na dwa baseny, w tym jeden o zmiennym położeniu dna.

W ocenie NIK na etapie sporządzania projektu budowlanego i projektów wykonawczych uzasadnione mogą być jedynie zmiany wynikające z okoliczności, których wystąpienia nie można było przewidzieć wcześniej (np. utrudnienia związane ze strukturą geologiczną terenu).

**Ad 1c)** Spółka Inwestycyjna nie przyczyniła się do uzyskania korzystnych dla Gminy warunków finansowania inwestycji. Podmiot prywatny, będący pierwotnie większościowym udziałowcem Spółki Inwestycyjnej<sup>11</sup>, nie pozyskał kredytu na budowę, w wyniku czego zawarta z nim umowa wygasła. Natomiast kredyt otrzymany przy wsparciu spółki Miastoprojekt, pozyskany został na warunkach rynkowych. W trakcie realizacji inwestycji warunki te zostały nawet zmienione na niekorzyść kredytobiorcy (w 2009 r. nastąpił wzrost marży o [...], a w 2010 r. nastąpiła zmiana zasad kalkulacji oprocentowania kredytu i kolejny wzrost marży z [...] do [...] <sup>12</sup>).

**Ad 2) Opracowanie dokumentacji projektowej.** Spółka Inwestycyjna zapewniła opracowanie wymaganej przepisami prawa dokumentacji budowlanej niezbędnej do realizacji Inwestycji. Sporządzono pięć projektów budowlanych (za kwotę 8.599,5 tys. zł<sup>13</sup>), w tym cztery zamienne projekty budowlane i uzyskano pięć decyzji o pozwoleniu na budowę.

W ocenie NIK, konieczność opracowania dodatkowej/uzupełniającej dokumentacji projektowej była jednak tylko w części wynikiem ujawnienia się w czasie trwania budowy okoliczności o obiektywnym charakterze, zaś w części – stanowiła rezultat kształtowania programu funkcjonalno-użytkowego już w trakcie realizacji przedsięwzięcia (o czym szczegółowo mowa w pkt 1b uzasadnienia oceny ogólnej powyżej). Podwyższenie kosztów opracowania dokumentacji projektowej o łączną

---

<sup>10</sup> Zwana dalej: „Radą” lub „Radą Miasta”.

<sup>11</sup> Problem omówiony szczegółowo w pkt. 4 Wystąpienia poniżej.

<sup>12</sup> Kredyt zaciągnięty został przez Spółkę Inwestycyjną, a poręczony przez Gminę, która też ponosiła koszty spłaty – szczegółowy opis mechanizmu w pkt 4 nin. Wystąpienia.

<sup>13</sup> Kwota ta stanowiła koszt opracowań projektowych oraz pełnienia nadzorów autorskich, przy czym najwyższy koszt poniesiono na wykonanie prac projektowych przez firmę Schick (5.719,8 tys. zł) oraz przez GW (umowa z 6 sierpnia 2010 r. na sporządzenie dokumentacji technicznej w branży architektonicznej w fazie projektu wykonawczego dla Parku Wodnego - Pływackiego Kompleksu Sportowo - Rekreacyjnego w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej – 695,0 tys. zł i umowa z 26 maja 2011 r. na zamienny PB – 698,0 tys. zł).

kwotę 2.085,6 tys. zł nastąpiło przy tym z naruszeniem §11 pkt 4 lit q i pkt 12 umowy Spółki Inwestycyjnej, to jest bez zgody Zgromadzenia Wspólników.

**Ad 3) Realizacja inwestycji.** W ocenie NIK, Aquapark został wybudowany i przekazany do użytkowania zgodnie z wymogami określonymi w ustawie Prawo budowlane, w tym dotyczącymi pozwolenia na budowę, decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, prowadzenia dzienników budowy (w których zapisów o istotnych dla budowy zdarzeniach dokonywały uprawnione osoby), a także przy zapewnieniu odpowiedniego nadzoru inwestorskiego. Obiekt, po oddaniu do użytkowania, poddawany był wymaganym przepisami przeglądom technicznym i zabiegom konserwacyjno-remontowym oraz znajdował się w dobrym stanie technicznym (po czterech latach eksploatacji).

NIK ocenia jednak, że rozpoczęcie robót budowlanych zostało opóźnione o ok. 3 lata w wyniku przyjęcia błędnego modelu realizacji inwestycji, opartego na funkcjonowaniu Spółki Celowej zależnej od Gminy i Spółki Inwestycyjnej z większościowym udziałem podmiotu prywatnego, który generował konflikty i osłabiał skuteczność nadzoru nad procesem inwestycyjnym ze strony Miasta.

Choć przyspieszenie prac nastąpiło dopiero po przejęciu pełnej kontroli nad procesem inwestycyjnym przez podmioty należące do Gminy, to należy zauważyć, że czas budowy<sup>14</sup> został wydłużony o ok. 20 miesięcy w stosunku do terminu wskazanego w umowach zawartych z wykonawcami<sup>15</sup> nie tylko ze względu na pojawiające się w trakcie realizacji inwestycji trudności terenowe, lecz także w wyniku dokonywania zmian w programie funkcjonalno-użytkowym obiektu już w trakcie budowy, mianowicie:

- kwotę 235,0 tys. zł wydatkowano na przebudowę jednego z segmentów obiektu celem pozyskania 3 pomieszczeń z przeznaczeniem na boiska do squasha, które jednak ostatecznie nie powstały (pomieszczenia te zostały wykorzystane w inny sposób przez podmiot zewnętrzny prowadzący działalność w strefie fitness),
- kwota 67,1 tys. zł wydatkowana została na zakup sprzętu nagłośnieniowego i systemu zegarów elektronicznych dla strefy fitness, które nie były wykorzystywane do dnia zakończenia czynności kontrolnych NIK,
- kwota 28,0 tys. zł wydatkowana została na system koryt kablowych do układu kogeneracji<sup>16</sup>, który do dnia zakończenia nin. kontroli nie został uruchomiony.

NIK ocenia ww. wydatki jako dokonane przedwcześnie i niespełniające kryterium gospodarności.

NIK ocenia, że wprowadzenie przez Spółkę Inwestycyjną w 2011 r. zaliczkowych płatności na rzecz GW (w łącznej kwocie 35.055,0 tys. zł.), nieprzewidzianych w warunkach przetargu (w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia<sup>17</sup> w postępowaniu na wybór Generalnego Wykonawcy oraz w Kontrakcie na jego

---

<sup>14</sup> Czas realizacji robót zasadniczych objętych kontraktem z Generalnym Wykonawcą.

<sup>15</sup> Umowa zawarta przez Spółkę Inwestycyjną 19 kwietnia 2010 r. na „Budowę oraz wykonanie dokumentacji projektowej wykonawczej Parku Wodnego - Pływackiego kompleksu Sportowo-Rekreacyjnego w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej”, z generalnym wykonawcą, tj. konsorcjum firm: Polimex-Mostostal S.A. z siedzibą w Warszawie i „Master” Emil Borys spółka jawna z siedzibą w Wysokich Mazowieckich, zwanym dalej Generalnym Wykonawcą lub GW.

<sup>16</sup> Układ skojarzonej gospodarki energetycznej, polegający w tym przypadku na połączeniu gazowych agregatów kogeneracyjnych (produkujących przy dużym współczynniku sprawności energię cieplną i elektryczną) z projektowaną instalacją fotowoltaiczną (produkującą energię elektryczną z promieniowania słonecznego).

<sup>17</sup> Zwanej dalej: „SIWZ”.

realizację) naruszało zasady uczciwej konkurencji (art. 7 ust. 1 ustawy Pzp), bowiem możliwość taka zawarta w warunkach przetargowych mogłaby skłonić także inne podmioty do złożenia oferty i skutkować uzyskaniem korzystniejszych warunków.

Spółka Inwestycyjna dokonała także zmian w Kontrakcie w sposób naruszający jego postanowienia, które doprowadziły do podniesienia wartości przedmiotu umowy o kwotę łączną 520,0 tys. zł oraz zawarła z GW porozumienie, w wyniku którego utracono możliwość naliczenia i dochodzenia od tego podmiotu kar umownych za opóźnienie w realizacji umowy za okres trzech miesięcy.

**Ad 4) Finansowanie inwestycji i rezultaty działania obiektu.** Koszty realizacji Aquaparku, finansowane z kredytu, wyniosły 119,0 mln zł, to jest o 36,4 mln zł więcej niż pierwotnie wynosił kredyt zaciągnięty na sfinansowanie inwestycji, co było wynikiem zmian w programie funkcjonalno-użytkowym, konieczności uwzględnienia uwarunkowań geologicznych terenu budowy i zmian w zasadach na jakich Spółka Inwestycyjna pozyskała kredyt na budowę.

NIK ocenia, że warunki umowy kredytu, uzyskane przez Spółkę Inwestycyjną, w której podmiotem posiadającym większość udziałów była firma zewnętrzna, nie odbiegały od warunków rynkowych, pomimo tego, że zarówno skala inwestycji, jak i to że była ona faktycznie prowadzona na odpowiedzialność Gminy, dawały podstawę do ubiegania się w drodze negocjacji o kredyt na warunkach preferencyjnych w stosunku do powszechnie obowiązujących.

W wyniku działań Spółki Celowej i Spółki Inwestycyjnej, w 2009 roku Miasto utraciło kontrolę nad zwiększaniem się kosztów inwestycji, wobec czego ówczesny Prezydent Andrzej Stania jako poręczyciel, zaprzestał akceptowania wniosków o wypłatę kolejnych transz kredytu, co spowodowało wstrzymanie realizacji inwestycji na okres ok. 6 miesięcy. Powyższe trudności we współpracy pomiędzy Miastem a Spółką Inwestycyjną posłużyły kredytodawcy jako uzasadnienie żądania dokonania zmiany w umowie kredytu, w wyniku której nastąpiła zmiana bazy naliczania oprocentowania z WIBOR [...] na WIBOR [...] (czyli z [...] na [...] <sup>18</sup>) oraz zwiększenie marży (z [...] do [...]), co według obliczeń NIK skutkowało zapłatą w okresie od 15 maja 2010 r. do 31 grudnia 2016 r. odsetek wyższych o co najmniej 3.000,0 tys. zł. NIK ocenia negatywnie długotrwałe niepodjęcie przez Zarząd Spółki Inwestycyjnej, a następnie spółki Aquadrom działań w celu uzyskania tańszego źródła finansowania inwestycji. Sytuacja ta uległa zmianie dopiero po zakończeniu czynności kontrolnych NIK (grudzień 2017 r.).

Poza przypadkami działań dotyczących realizacji robót budowlanych, niespełniających kryterium gospodarności, opisanych w pkt 3 niniejszego wystąpienia pokontrolnego, jako niegospodarne NIK ocenia następujące działania wpływające na ogólny koszt inwestycji:

- Spółka Inwestycyjna, ze środków pochodzących ze zwrotu podatku VAT w wysokości 20.000,0 tys. zł (otrzymanych z tytułu wydatkowania środków z kredytu inwestycyjnego), przeznaczyła kwotę co najmniej 5.000 tys. zł na bieżącą działalność oraz pożyczkę udzieloną Spółce Celowej (w celu objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Inwestycyjnej) zamiast na spłatę kredytu. Tymczasem, umowa o współpracy gospodarczej zawarta z Miastoprojekt sp. z o.o. obligowała ten podmiot do pokrywania kosztów bieżącej działalności Spółki Inwestycyjnej, a zatem środki ze zwrotu podatku VAT spółka ta powinna była przeznaczyć na spłatę kredytu, co zmniejszyłoby kwotę objętą poręczeniem Gminy.
- Spółka Inwestycyjna udzieliła Spółce Celowej sześciu pożyczek na kwotę łączną 4.970,0 tys. zł, z czego trzy pożyczki na kwotę 3.970,0 tys. zł nie zostały zwrócone

<sup>18</sup> Kwoty wskazane na dzień 17 maja 2010 r.

z powodu przesuwania terminów płatności i połączenia tych spółek w grudniu 2012 r. NIK ocenia negatywnie zaniechanie przez Spółkę Inwestycyjną wystawienia not odsetkowych Spółce Celowej na kwotę 239,3 tys. zł z tytułu ww. pożyczek oraz niedochowanie należytej staranności w wyegzekwowaniu odsetek w kwocie 492,4 tys. zł<sup>19</sup>.

- Od trzech pozostałych spłaconych pożyczek na kwotę 1.000,0 tys. zł odsetki zaniżono o 12,3 tys. zł, w porównaniu z wartością wynikającą z zawartych umów.
- Spółka Inwestycyjna wydatkowała łącznie 520,0 tys. zł na świadczenie usług prawnych w latach 2008-2010, tj. w okresie kiedy udziałowcem Spółki była firma Miastoprojekt, która zgodnie z zapisami § 4 umowy z dnia 19 listopada 2007 r. o model przedsięwzięcia, miała świadczyć usługi doradcze w zakresie wszystkich spraw organizacyjnych, prawnych i finansowych związanych z przedmiotem umowy.

Począwszy od kwietnia 2010 r. do grudnia 2012 r. (2 lata i 8 miesięcy) władze Spółki Celowej<sup>20</sup> nie wykazały inicjatywy na rzecz racjonalizacji zarządzania budową obiektu – w szczególności poprzez ograniczenie kosztów funkcjonowania dwóch spółek

już w pełni od Miasta zależnych, o nakładających się na siebie zakresach odpowiedzialności. NIK podkreśla, że przedłużanie istnienia modelu organizacji inwestycji opartego na działaniu dwóch podmiotów było nieuzasadnione organizacyjnie i ekonomicznie oraz przyczyniło się do poniesienia kosztów zarządu zawyżonych o co najmniej 420,1 tys. zł. Zauważyć należy, że odpowiedzialność za niepodjęcie takiej decyzji bezpośrednio po ustaniu przesłanek dla odrębności organizacyjnej Spółki Celowej i Spółki Inwestycyjnej ponoszą ówczesne władze Gminy.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Opis stanu  
faktycznego

#### 1. Przygotowanie do realizacji budowy Aquaparku

##### 1.1. Podmiot odpowiedzialny za prowadzenie inwestycji

W dniu 23 lutego 2006 r. Rada Miejska w Rudzie Śląskiej podjęła uchwałę nr 987/LV/2006 w sprawie *powołania jednoosobowej miejskiej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością dla realizacji przedsięwzięcia w zakresie budowy obiektów dla uprawiania sportów pływackich oraz kąpieliska rekreacyjnego, zgodnie z przyjętą koncepcją urbanistyczną zagospodarowania terenu w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej*. Uchwałę tę podjęto stosownie do założeń uchwały nr 839/XLIV/2005 Rady Miasta z 30 sierpnia 2005 r., w której zobowiązano ówczesnego Prezydenta Miasta do podjęcia działań zmierzających do realizacji przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu, budowie i eksploatacji obiektów dla uprawiania sportów pływackich oraz kąpieliska rekreacyjnego<sup>21</sup> w oparciu o koncepcję urbanistyczną zagospodarowania terenu w Dolinie Kłodnicy<sup>22</sup>.

Koncepcja Urbanistyczna zakładała m.in. stworzenie kilku stref: sportowej, rekreacyjnej, brodzików dla rodziców z małymi dziećmi, saun oraz strefy fitness i odnowy oraz strefy zewnętrznej (zewnętrznego basenu rekreacyjnego z częścią

<sup>19</sup> 572,5 tys. zł – 80,1 tys. zł.

<sup>20</sup> W latach 2009-2012 funkcje Prezesa Zarządu Spółki Celowej pełniły następujące osoby: Sławomir Kamiński, Rozalia Mańka i Bogusław Wyszomirski.

<sup>21</sup> Zwane dalej „Przedsięwzięciem” albo „Inwestycją”.

<sup>22</sup> Zwaną dalej „Koncepcją Urbanistyczną”.

wypływową oraz utworzenie miejsc do leżakowania i uprawiania sportów – boiska do siatkówki plażowej, wielofunkcyjnego boiska sportowego do siatkówki i piłki nożnej). Koszty realizacji projektu miały wynieść 20 mln euro (bez podatku VAT).

Spółkę dla realizacji przedsięwzięcia, działającą pod firmą *Spółka Celowa Park Wodny w Rudzie Śląskiej sp. z o.o.*, utworzono 1 marca 2006 r.<sup>23</sup> Zgodnie z umową spółki, kapitał zakładowy wynosił 50 tys. zł i dzielił się na 1 tys. udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały objęło Miasto.

(dowód: akta kontroli str. 3956-3966)

W dniu 18 kwietnia 2006 r., Spółka Celowa przy udziale Gminy zawarła z firmą z firmą König Finanzbeteiligungen GmbH & Co. KG w Saarbrücken<sup>24</sup> umowę o realizację przedsięwzięcia (umowa trójstronna), której przedmiotem było: zaprojektowanie, budowa i eksploatacja obiektów do uprawiania sportów pływackich oraz kąpieliska rekreacyjnego, zgodnie z przyjętą przez Gminę koncepcją urbanistyczną. Zawarcie umowy poprzedziło podpisanie przez Gminę i firmę König w dniu 29 czerwca 2005 r. „Listu Intencyjnego” w sprawie budowy pływackiego kompleksu sportowo-rekreacyjnego w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej. Wyboru firmy König dokonano bez zastosowania przepisów ustawy Pzp, co szczegółowo omówiono w dalszej części wystąpienia, w sekcji *Ustalone nieprawidłowości*.

Umowa zakładała ponadto powołanie do 31 maja 2006 r. Spółki Inwestycyjnej, której celem miała być realizacja Przedsięwzięcia.

W dniu 30 maja 2006 r., w celu realizacji Inwestycji utworzono Spółkę Inwestycyjną w której 55% udziałów objęła spółka König<sup>25</sup>, a 45% Spółka Celowa<sup>26</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 3986-4007)

Z uwagi na niezapewnienie finansowania przedsięwzięcia przez spółkę König (nieuzyskanie kredytu), umowa o realizację przedsięwzięcia wygasła. W dniu 17 czerwca 2007 r. spółka König zbyła wszystkie udziały posiadane w Spółce Inwestycyjnej (55%) firmie Miastoprojekt za 27,5 tys. zł. Na zbycie udziałów spółce Miastoprojekt wyraziło zgodę Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Inwestycyjnej w uchwale z 17 czerwca 2007 r.

W dniu zbycia udziałów, Spółka Celowa i spółka Miastoprojekt zawarły umowę o współpracy dotyczącej realizacji przedsięwzięcia, które – jak ustalono w umowie – miało zostać zaprojektowane przez Biuro architektoniczne Schick & Partner z Karlsruhe<sup>27</sup>. Zgodnie z tą umową, do zadań spółki Miastoprojekt należało m. in.:

- opracowanie Koncepcji organizacyjno-prawno-finansowej inwestycji (tzw. „Modelu przedsięwzięcia”) i zapewnienie jego finansowania (poprzez współudział w ustaleniu warunków finansowania inwestycji) oraz zapewnienie stałego doradztwa dla Spółki Inwestycyjnej m. in. w czasie przygotowania i prowadzenia inwestycji w zakresie wszystkich spraw organizacyjnych, prawnych i finansowych związanych z przedsięwzięciem,
- pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu,

<sup>23</sup> Akt notarialny: repertorium „A” Nr 498/2006. W dniu 9 sierpnia 2006 r. spółka zmieniła nazwę na Spółkę Celową Kompleks Basenów Rekreacyjno-Sportowych w Rudzie Śląskiej Sp. z o.o.

<sup>24</sup> Zwaną dalej: „firmą König”.

<sup>25</sup> 550 udziałów po 50 zł = 27,5 tys. zł.

<sup>26</sup> 450 udziałów po 50 zł = 22,5 tys. zł.

<sup>27</sup> Zwane dalej „Firmą Schick”. Firma Schick została wskazana jako architekt do wykonania projektu w ramach umowy z 18 kwietnia 2006 r. zawartej przez Spółkę Celową z firmą König, opisaną w dalszej części niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

- zapewnienie finansowania kosztów bieżących Spółki Inwestycyjnej niestanowiących nakładów inwestycyjnych, poprzez obejmowanie udziałów w podwyższanym co kwartał kapitale zakładowym Spółki Inwestycyjnej.

Do zadań Spółki Celowej należało m.in. zapewnienie uzyskania nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod inwestycję oraz uzyskanie zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego.

Nakłady inwestycyjne w umowie o współpracy założono (w oparciu o wyceny prac projektowych i robót budowlanych) w kwocie łącznej 26.300,0 tys. euro netto, w tym: roboty budowlane - 23.200,0 tys. euro netto, prace projektowe i nadzór autorski - 1.860,3 tys. euro netto, zarządzanie inwestycją (Inżynier Kontraktu) - 734,0 tys. euro netto, model przedsięwzięcia oraz usługi doradcze, finansowe, prawne i nadzór – 445,0 tys. euro netto, bieżąca działalność - 100,0 tys. euro netto.

(dowód: akta kontroli str. 4008-4033)

W dniu 19 listopada 2007 r., stosownie do postanowień umowy o współpracy, Spółka Inwestycyjna zawarła ze spółką Miastoprojekt umowę o model przedsięwzięcia, na mocy której firma Miastoprojekt została zobligowana do opracowania koncepcji organizacyjno-prawno-finansowej Inwestycji<sup>28</sup>. Zgodnie z ww. umową w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę lub Zamawiającego drugiej stronie przysługiwała kara umowna w wysokości 10% wynagrodzenia. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy określono ryczałtowo w kwocie 1.319,8 tys. zł brutto. Harmonogram przedsięwzięcia<sup>29</sup> przewidywał zakończenie robót budowlanych do 30 września 2009 r. i odbiór końcowy robót do 30 listopada 2009 r. W tym samym dniu ww. podmioty zawarły również umowę dotyczącą pełnienia przez firmę Miastoprojekt funkcji Inżyniera Kontraktu, w tym m.in. czynności polegających na wykonaniu projektów i dokumentacji budowy budynku z kompleksem basenów i budowy infrastruktury technicznej za kwotę 3.283,7 tys. zł brutto.

(dowód: akta kontroli str. 4034-4064)

Projektant przedsięwzięcia (Firma Schick) opracował koncepcję pn. *Kompleks basenów rekreacyjno-sportowych „OTI”<sup>30</sup> w Rudzie Śląskiej<sup>31</sup>*, który miała stanowić część centrum sportowo-wypoczynkowego. Koszt inwestycji oszacowano na 73.000,4 tys. zł<sup>32</sup> (bez działek inwestycyjnych). W załączonym biznesplanie roczne przychody szacowano na 15.310,3 tys. zł<sup>33</sup>, wydatki na 13.690,5 tys. zł<sup>34</sup>, a dochód roczny na 1.552,7 tys. zł<sup>35</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 3166-3181)

## 1.2. Analizy ekonomiczne Przedsięwzięcia

Pierwszy biznesplan Przedsięwzięcia został opracowany na zlecenie Miasta<sup>36</sup>. Następnie Rudzka Agencja Rozwoju „Inwestor” Spółka z o.o. w Rudzie Śląskiej<sup>37</sup>.

<sup>28</sup> Zgodnie z umową wykonawca zobowiązał się wykonać przedmiot umowy od dnia jej podpisania do dnia zakończenia procedur audytorskich dotyczących funkcjonowania operatora obiektu zbudowanego w ramach Przedsięwzięcia. Procedury audytorskie miały rozpocząć się po upływie trzech miesięcy od dnia protokolarnego przekazania obiektu Operatorowi w zarządzenie.

<sup>29</sup> Stanowiący załącznik do umowy o model przedsięwzięcia.

<sup>30</sup> Nazwa powstała dla uczczenia sukcesów sportowych Otylii Jędrzejczak.

<sup>31</sup> Dokument przedłożony do kontroli bez daty sporządzenia.

<sup>32</sup> 15.532,0 tys. euro x 4,7 zł.

<sup>33</sup> 3.257.500 euro x 4,7 zł.

<sup>34</sup> 2.912.880 euro x 4,7 zł.

<sup>35</sup> 344.620 euro x 4,7 zł.

<sup>36</sup> Brak w dokumentacji Miasta.

<sup>37</sup> Zwana dalej „RAR Inwestor”.

dokonała analizy finansowych założeń biznesplanu Inwestycji (w kwietniu 2005 r.) oraz analizy SWOT-TOWS przedsięwzięcia (w lipcu 2005 r.), w których jako mocne strony projektu wymieniono m.in. nowoczesność i wysoki standard obiektu i atrakcyjne ceny biletów wstępu. Jako słabe strony wskazano:

- zbyt optymistyczne założenia dotyczące liczby klientów – 600 tys. osób rocznie i średniego czasu pobytu jednej osoby – 3 godziny. Wynikająca stąd łączna roczna liczba sprzedanych osobogodzin planowana dla obiektu w Rudzie Śląskiej wynosiła 1,9 mln, gdy dla aquaparku w Tarnowskich Górach nie przekraczała rocznie 1,2 mln osobogodzin.
- ryzyko niedoszacowania projektu,
- wysoki udział kosztów stałych w projekcie,
- ryzyko niewykonania obiektu w terminie w związku z krótkim czasem planowanym do jego realizacji.

W opracowaniu RAR Inwestor podała także: *Wartość inwestycji ustalona w biznesplanie opiewa na kwotę 20 mln EUR (...). Jednak ze względu na brak szczegółowego kosztorysu oraz finalnego projektu inwestycji trudno jest ocenić docelową wielkość i standard kompleksu, co powoduje, że cena 20 mln EUR będzie przyjęta do dalszej analizy bez zastrzeżeń.*

Według RAR Inwestor, koszt realizacji Przedsięwzięcia w Rudzie Śląskiej był wyższy o ponad 45% w porównaniu z aquaparkiem w Tarnowskich Górach, co powodowało konieczność uzyskania zwiększonej o podobny poziom sprzedaży usług, w celu zapewnienia projektowi minimalnego bezpieczeństwa finansowego.

(dowód: akta kontroli str. 314-348)

Spółka Miastoprojekt sporządziła cztery biznesplany przedsięwzięcia, tj. we wrześniu 2007 r., maju 2008 r., czerwcu 2008 r., kwietniu 2009 r. oraz aktualizację we wrześniu 2009 r. – w związku z przedstawieniem przez Zarząd Spółki Inwestycyjnej strategii realizacji Inwestycji.

W ramach opracowywania kolejnych biznesplanów do czerwca 2008 r. zwiększano kolejno wartość szacunkowych nakładów na realizację inwestycji, w tym przede wszystkim nakładów na prace budowlane. W wyniku wprowadzonych zmian, w biznesplanie z czerwca 2008 r. nakłady ogółem oszacowano w wysokości 117.698,5 tys. zł, co stanowiło 107% wartości przewidzianej w biznesplanie z września 2007 r. Wartość nakładów związanych z pracami budowlanymi zwiększyła się natomiast o 15% i w biznesplanie z czerwca 2009 wyniosła 101.174,4 tys. zł (wobec wartości 88.158,8 tys. zł zakładanej w biznesplanie z września 2007 r.).

Kolejne biznesplany zakładały spadek nakładów na realizację przedsięwzięcia. Biznesplan z kwietnia 2009 r. zakładał poniesienie nakładów w wysokości 105.554,5 tys. zł, w tym na prace budowlane 88.025,5 tys. zł, tj. nakłady niższe o odpowiednio 9% i 13% w stosunku do wartości szacowanych w poprzednim biznesplanie (z czerwca 2008 r.). W aktualizacji dokonanej we wrześniu 2009 r. założono nakłady wyższe o 1.349,1 tys. zł w stosunku do wartości z kwietnia.

W kolejnych biznesplanach zmieniano również szacunki odnoszące się do przychodów. W biznesplanie z maja 2008 r. łączną wartość przychodów oszacowano na 13.387, 1 tys. zł, następnie na 20.028,4 tys. zł (biznesplan czerwiec 2008 r. i kwiecień 2009 r.) oraz na 16.736,2 tys. zł (wrzesień 2009 r.).

Według ww. biznesplanów Inwestycja była zdolna do funkcjonowania w długim okresie bez ryzyka upadłości. Zakończenie realizacji inwestycji przewidywano na marzec 2010 r. – marzec 2011 r.

Jako gwaranta i poręczyciela spłat kredytu wskazywano Miasto – pierwotnie do kwoty kredytu 174.184,4 tys. zł<sup>38</sup>, następnie do kwoty 230.000,0 tys. zł, odpowiednio na lata 2007-2034 i następnie do 2036 r.

W ww. biznesplanach, roczną liczbę osób korzystających z Aquaparku przewidywano na poziomie 355 tys. osób.

(dowód: akta kontroli str. 3220-3223)

Ówczesna Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej wyjaśniła, że: *Miastoprojekt miał rozeznanie jak kształtują się koszty budowy Aquaparków, co wynikało z budowy aquaparku we Wrocławiu. Biznesplany były zmieniane nie tylko w wyniku zmian na rynku, ale również na żądanie Miasta. Wysokość kosztów została założona przez Miastoprojekt, Zarząd spółki musiał zawrzeć dodatkowe umowy, aby kontrolować Miastoprojekt.(...) Biznesplany były potrzebne, aby podjąć i przeprowadzić rozmowy z bankami.(...)*

(dowód: akta kontroli str. 3061-3068)

Następnie, w październiku 2009 r., na zlecenie Miasta, firma konsultingowa sporządziła „Opinię na temat studium wykonalności zawierającego opracowane biznesplany dotyczące realizacji Przedsięwzięcia ...”, która odnosiła się m.in. do biznesplanów z maja 2008 r. i września 2009 r. opracowanych przez Miastoprojekt. W opinii podano ponadto: (...) *analizowane dokumenty nie dają pełnych podstaw do podjęcia decyzji o uruchomieniu przedsięwzięcia.* Według ekspertów, planowane Przedsięwzięcie charakteryzowało się ujemną rentownością i wymagało dofinansowania w wysokości ponad 108.000,0 tys. zł. Przewidywano, że w okresie eksploatacji Aquapark nie będzie zdolny do samofinansowania swoich działań. Zdaniem firmy konsultingowej, w biznesplanach nie przedstawiono alternatywnych scenariuszy przyjętych rozwiązań, co nie pozwoliło na jednoznaczne wskazanie czy proponowane w biznesplanach rozwiązanie było optymalne z punktu widzenia funkcjonalnego, technologicznego i ekonomicznego. Przedstawione w biznesplanach rozwiązania organizacyjne przedsięwzięcia, zdaniem ekspertów, w niedostateczny sposób zabezpieczyły interesy Miasta. Według firmy konsultingowej, analizowany materiał nie identyfikował ryzyk związanych z Przedsięwzięciem oraz nie przedstawiał *analizy wrażliwości wyników finansowych na przyjęte założenia*, co w ich ocenie uniemożliwiało uzyskanie pełnego obrazu efektów finansowych Przedsięwzięcia i związanych z nimi ryzyk dla Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 3224-3245)

W latach 2010-2011 Spółka Inwestycyjna zleciła trzem firmom doradczym wykonanie łącznie kolejnych pięciu analiz i opracowań dotyczących: (1) potencjalnych modeli zarządzania parkami wodnymi na przykładzie wybranych obiektów w Europie, (2) założeń dotyczących kosztów funkcjonowania parku wodnego wraz z analizą scenariuszową dotyczącą warunków opłacalności operacyjnej przedsięwzięcia, (3) oceny rentowności przedsięwzięcia, (4) oszacowania potencjału rynku dla parku wodnego, (5) weryfikacji oraz aktualizacji posiadanych przez Spółkę Inwestycyjną opracowań i informacji w zakresie eksploatacji aquaparku oraz rekomendacji sposobu zarządzania aquaparkiem.

W opinii ekspertów, aby uzyskiwać pozytywne wyniki finansowe, Aquapark musiał wykazać się dużą innowacyjnością i dostosowaniem do potrzeb rynkowych.

Popyt na usługi Aquaparku oszacowano na poziomie 484 tys. „osobowejść”.

Z uwagi na stały charakter większości kosztów operacyjnych, jako kluczową determinantę rentowności działalności Aquaparku wskazano poziom przychodów ze sprzedaży. Do potencjalnych źródeł dodatkowych przychodów

---

<sup>38</sup> Biznesplan z września 2007 r.

zaliczono: wynajem powierzchni na reklamy, wynajem miejsc parkingowych, współpracę z hotelami/pensjonatami, wynajem powierzchni komercyjnych (strefy gastronomicznej, podbasenia) z przeznaczeniem na dodatkowe usługi sportowe (klub fitness z siłownią), działalność gastronomiczną (kawiarnia, bar, restauracja), inne formy działalności (sklepy, pralnia, salon gier, studio tatuażu, solarium, powierzchnie biurowe).

W wyniku aktualizacji projekcji finansowych, łączne przychody przedsięwzięcia oszacowane zostały na poziomie 3.300,0 tys. zł w 2012 r. i 16.500,0 tys. zł w 2015 r. Wynik operacyjny netto oszacowano na poziomie (-)5.600,0 tys. zł w 2015 r. Zmiany w projekcjach finansowych wynikały m. in. z uaktualnienia harmonogramu realizacji inwestycji oraz modyfikacji programu funkcjonalno-użytkowego obiektu (nowości w strefie mokrej – m. in. basen do nurkowania, basen z ruchomym dnem, basen ze sztuczną falą „kulową” oraz wzbogacenie strefy suchej o trzy korty do squasha).

(dowód: akta kontroli str. 3246-3558)

### **1.3. Nieruchomości przeznaczone pod budowę Aquaparku**

Inwestycję realizowano na ośmiu nieruchomościach gruntowych w rejonie ulicy Kłodnickiej w Rudzie Śląskiej – Halembie, będących własnością Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym Gminy i w użytkowaniu Spółki Inwestycyjnej<sup>39</sup> oraz na pięciu nieruchomościach gruntowych będących własnością Spółki Inwestycyjnej<sup>40</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 3182-3196)

Na mocy uchwały nr 1035/LIX/2006 z 9 maja 2006 r. i 1135/LXIV/2006 z 28 września 2006 r., Rada Miasta wyraziła zgodę na oddanie Spółce Inwestycyjnej w użytkowanie czterech niezabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 14.008 m<sup>2</sup> oraz użytkowanie wieczyste siedmiu niezabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 23.999 m<sup>2</sup>, położonych w Rudzie Śląskiej – Halembie. Oddanie w użytkowanie nastąpiło na okres do 31 grudnia 2033 r.

Na mocy zarządzenia nr PC.PM.0151-431/07 z 18 października 2007 r., ówczesny Prezydent Miasta oddał Spółce Inwestycyjnej w użytkowanie trzy z czterech działek ujętych w uchwałach Rady Miasta o łącznej powierzchni 13.924 m<sup>2</sup> oraz w użytkowanie wieczyste siedmiu działek o łącznej powierzchni 23.999 m<sup>2</sup>, za wynagrodzeniem w wysokości 1.214,7 tys. zł, tj. 45,0 tys. zł rocznie.<sup>41</sup>

(dowód: akta kontroli str. 3182-3196)

W latach 2008-2011, Miasto przekazało dodatkowo Spółce Inwestycyjnej w użytkowanie trzy nieruchomości gruntowe stanowiące własność Miasta, o łącznej powierzchni 3.207 m<sup>2</sup>.

Na mocy zarządzenia nr SP.0050.2.355.2011 z 16 września 2011 r. ówczesny Prezydent Miasta wyraził zgodę na wniesienie do Spółki Celowej, jako wkładu niepieniężnego (aportu): siedmiu nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta o łącznej powierzchni 15.877 m<sup>2</sup><sup>42</sup> oraz ośmiu nieruchomości gruntowych

<sup>39</sup> Działki o numerach geodezyjnych 2387/113, 2388/113, 2727/113, 3016/113, 3015/113, 2389/113, 3011/113 i 2406/113.

<sup>40</sup> Działki o numerach geodezyjnych: 3013/113, 2682/324, 3148/113, 3147/113 i 3146/113 - wcześniej nieruchomości gruntowe stanowiące własność Miasta, w użytkowaniu Spółki Inwestycyjnej, następnie wniesione przez Miasto aportem do Spółki Celowej, a ostatecznie wniesione aportem przez Spółkę Celową do Spółki Inwestycyjnej.

<sup>41</sup> Umowę ustanowienia odpłatnego użytkowania nieruchomości ujęto w akcie notarialnym rep. A nr 6234/2007 z 30 listopada 2007 r.

<sup>42</sup> W tym pięć o łącznej powierzchni 13.926 m<sup>2</sup> przekazanych wcześniej w użytkowanie Spółce Inwestycyjnej.

będących w użytkowaniu wieczystym Miasta o łącznej powierzchni 32.332 m<sup>243</sup>, na co Rada Miasta wyraziła zgodę w uchwale nr PR.0007.191.2011 z 8 września 2011 r. W zamian za aport o wartości 6.563,7 tys. zł, Miasto objęło 131.273 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Celowej<sup>44</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 3197-3211)

W dniu 31 stycznia 2012 r. Spółka Celowa wniosła wkład niepieniężny do Spółki Inwestycyjnej w postaci pięciu nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 13.926 m<sup>245</sup>, w zamian za udziały w podwyższonym kapitale zakładowym tej spółki, wycenione na 2.506,6 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 3212-3219)

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

NIK zwraca uwagę, że Spółka Inwestycyjna po uruchomieniu kredytu nie korzystała z opracowanych biznesplanów.

Jak wyjaśniła Ewa Truchan, Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012<sup>46</sup> „(...) biznesplany były potrzebne, aby podjąć i przeprowadzić rozmowy z bankami. Założenia biznesplanów były brane pod uwagę do momentu uzyskania kredytu (20 grudnia 2007 r.), a następnie zwiększenia jego wartości. Musieliśmy dokonać zmian i weryfikacji biznesplanów, aby dostosować założenia do warunków rynkowych. Po zwiększeniu wartości kredytu wyznacznikiem maksymalnych kosztów, jakie mogliśmy ponieść była jego kwota. Kwoty kosztów były też weryfikowane przez rynek”.

NIK zauważa, że sporządzanie i wykorzystanie biznesplanów, wbrew twierdzeniom zawartym w powyższych wyjaśnieniach, jest nie tylko sposobem na spełnienie formalnych wymogów dotyczących pozyskiwania środków na finansowanie określonych zadań inwestycyjnych, lecz stanowi narzędzie minimalizacji ryzyka przystąpienia do realizacji inwestycji nieopłacalnych w krótkim i dłuższym horyzoncie czasowym, mogących po zakończeniu generować niekontrolowane koszty i stanowić trwale obciążenie finansów jednostki.

Dlatego też parametry zawarte w biznesplanach, w szczególności dotyczące kalkulacji osiągniętych w przyszłości przychodów powinny być rzetelne – to znaczy realistyczne i oparte na ostrożnych przesłankach.

(dowód: akta kontroli str. 1667-1669, 3061)

Ustalone  
nieprawidłowości

**W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

1. W dniu 18 kwietnia 2006 r. Spółka Celowa przy udziale Gminy zawarła z firmą König umowę o realizację przedsięwzięcia (umowa trójstronna), której przedmiotem było: zaprojektowanie, budowa i eksploatacja obiektów dla uprawiania sportów pływackich oraz kąpieliska rekreacyjnego, zgodnie z przyjętą przez Gminę koncepcją urbanistyczną. Zawarcie umowy poprzedziło podpisanie przez Gminę i firmę König w dniu 29 czerwca 2005 r. „Listu Intencyjnego” w sprawie budowy pływackiego kompleksu sportowo-rekreacyjnego w Dolinie Kłodnicy w Rudzie

<sup>43</sup> W tym siedem o łącznej powierzchni 23.999 m<sup>2</sup> przekazanych wcześniej w użytkowanie Spółce Inwestycyjnej.

<sup>44</sup> Umowa przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu została ujęta w akcie notarialnym rep. A nr 4594/2012 z 19 stycznia 2012 r.

<sup>45</sup> Wniesionych jako wkład niepieniężny przez Miasto do Spółki Celowej, a będących w użytkowaniu Spółki Inwestycyjnej.

<sup>46</sup> W okresie od 1 czerwca 2006 r. do 14 sierpnia 2012 r. oraz Prezes Zarządu Spółki Celowej w okresie od 1 marca 2006 r. do 31 maja 2006 r.

Śląskiej. Wyboru firmy König dokonano bez zastosowania przepisów ustawy Pzp. Stanowiło to naruszenie art. 3 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 10 i pkt 13 ustawy Pzp. Umowa zakładała ponadto powołanie do 31 maja 2006 r. Spółki Inwestycyjnej, której celem miała być realizacja przedsięwzięcia. W dniu 30 maja 2006 r., w celu realizacji inwestycji utworzono Spółkę Inwestycyjną w której 55% udziałów objęła spółka König, a 45% Spółka Celowa.

Były Prezydent Andrzej Stania wyjaśnił, że *firma König została wybrana do realizacji ww. przedsięwzięcia w wyniku postępowania przeprowadzonego przez Zespół Zamówień Publicznych UM Ruda Śląska. Zespół ten ogłosił zapytanie ofertowe o chęć przystąpienia do realizacji przedsięwzięcia. Na ofertę odpowiedziało kilka firm, w tym żadna polska.*

NIK zwraca uwagę, że wskazany przez Prezydenta tryb postępowania nie był przewidziany w przepisach ww. ustawy. Ponadto, wyjaśnienia byłego Prezydenta Miasta stoją w sprzeczności z wyjaśnieniami ówczesnej Zastępcy Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych w Urzędzie (Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012), która podała: *Nie uczestniczyłam w procesie wyboru partnera prywatnego w tamtym okresie. Wydział Zamówień Publicznych nie zajmował się wyborem partnera prywatnego.*

Także w wystąpieniu pokontrolnym Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach<sup>47</sup> z czerwca 2007 r. dotyczącym kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Miasta podano, że do zawarcia umowy z firmą König doszło *bez uprzedniego wyłonienia kontrahenta w trybie postępowania o zamówienie publiczne*, z naruszeniem przepisów ustawy Pzp.

(dowód: akta kontroli str. 1648-1654, 4065, 4089)

- Umowa o współpracy z firmą Miastoprojekt została zawarta w dniu 17 czerwca 2007 r. przez Spółkę Celową z pominięciem przepisów ustawy Pzp. W umowie tej zobligowano Spółkę Inwestycyjną (podmiot zależny) do zawarcia ze spółką Miastoprojekt tzw. umowy o model przedsięwzięcia (za wynagrodzeniem dla tej spółki w wysokości 1.319,8 tys. zł. Działanie takie stanowiło naruszenie art. 3 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 10 i pkt 13 ustawy Pzp. Była Prezes Spółki wyjaśniła, że *Firma Miastoprojekt została zaproponowana przez firmę König.*

(dowód: akta kontroli str. 4008-4032, 4090)

W ocenie NIK, powyższe wyjaśnienia nie zasługują na uwzględnienie, gdyż wskazana w nich praktyka polega na tworzeniu podmiotów, które mogą dysponować środkami finansowymi pochodzącymi *de facto* od jednostek sektora finansów publicznych bez przestrzegania ograniczeń obowiązujących w tym sektorze.

#### Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia, że budowa Aquaparku została przygotowana nierzetelnie. Przyjęty model realizacji przedsięwzięcia obciążał Miasto i zależną od niego Spółkę Celową nadmiernym ryzykiem związanym z prowadzeniem inwestycji, miał także usprawiedliwiać niestosowanie przepisów Pzp. Tymczasem okazał się nieefektywny w zakresie pozyskiwania środków na budowę, generował problemy w zarządzaniu realizacją zadania i przyczynił się do podniesienia jego kosztów. W wyniku nierzetelnego przygotowania inwestycji w trakcie jej trwania ograniczany i zmieniany był program funkcjonalno-użytkowy, co także wpłynęło na wzrost kosztów realizacji zadania.

NIK, dokonując oceny działalności kontrolowanej jednostki, bierze jednak pod uwagę, że odpowiedzialność za przyjęcie modelu realizacji inwestycji, który od

<sup>47</sup> Zwanej dalej RIO.

grudnia 2007 r. do kwietnia 2010 r.<sup>48</sup> pozbawiał Gminę możliwości wywierania skutecznego wpływu na jej koszty i kluczowe decyzje dotyczące programu funkcjonalno-użytkowego spoczywa na ówczesnych władzach Rudy Śląskiej.

## 2. Dokumentacja projektowo-budowlana Przedsięwzięcia

### 2.1. Spółka Inwestycyjna zapewniła opracowanie wymaganej przepisami prawa dokumentacji budowlanej niezbędnej do realizacji Inwestycji.

W pracach w zakresie wykonania projektów budowlano-wykonawczych obiektu głównego Aquaparku uczestniczyły dwie firmy:

1) Firma Schick – Generalny Projektant w zakresie wykonania Architektonicznego Projektu Konceptyjnego<sup>49</sup>, zamiennego architektonicznego projektu koncepcyjnego projektu budowlanego, zamiennego projektu budowlanego oraz dokumentacji przetargowej, zamiennej dokumentacji przetargowej i dokumentacji wykonawczej dotyczącej architektury Aquaparku, wybrany w postępowaniu przeprowadzonym w trybie z wolnej ręki<sup>50</sup>.

2) Konsorcjum firm: Polimex-Mostostal S.A. w Warszawie i „Master” Emil Borys Spółka jawna w Wysokich Mazowieckich – jako Generalny Wykonawca do wykonania robót będących przedmiotem Kontraktu zawartego 19 kwietnia 2010 r. „Budowa oraz wykonanie dokumentacji projektowej wykonawczej Parku Wodnego - Pływackiego kompleksu Sportowo-Rekreacyjnego w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej”, wybrany w postępowaniu przeprowadzonym w trybie przetargu ograniczonego<sup>51</sup>.

Prace projektowe w zakresie obiektów, sieci i instalacji pomocniczych, tj. dróg i parkingów, sieci elektroenergetycznych, sieci wodno-kanalizacyjnych, wzmocnienia gruntu oraz instalacji wysokociśnieniowej zlecone zostały innym specjalistycznym firmom.

(dowód: akta kontroli str. 1659, 2030-2040, 2130)

Firma Schick wykonała w okresie od 13 lutego do 4 lipca 2008 r. APK oraz architektoniczny projekt budowlany<sup>52</sup> Aquaparku zgodnie z umową z dnia 13 lutego 2008 r. za kwotę 3.722,4 tys. zł netto, co zostało potwierdzone przez Zarząd Spółki w formie referencji, z podkreśleniem profesjonalnego wykonania zadania. PB był załącznikiem do decyzji nr 324/08 z 11 lipca 2008 r. o pozwoleniu na budowę Aquaparku. Projekty wykonano z wykorzystaniem dokumentacji dostarczonej dla celów projektowania przez Inwestora (Spółkę Inwestycyjną), tj.: Koncepcji Urbanistycznej, mapy do celów projektowych, protokołu Zespołu Uzgadniania Dokumentacji, inwentaryzacji zieleni, badań geotechnicznych, opinii geotechnicznej oraz zaakceptowanej przez Inwestora części rysunkowej APK. Umowę na wykonanie przedmiotowej dokumentacji zawarto 13 lutego 2008 r., z terminem realizacji 31 grudnia 2009 r. oraz za wynagrodzeniem na łączną kwotę 6.552,0 tys. zł netto<sup>53</sup>.

---

<sup>48</sup> Okres w którym inwestycja realizowana była przez Spółkę Celową należącą w 100% do Miasta Ruda Śląska i Spółkę Inwestycyjną z większościowym udziałem podmiotu prywatnego.

<sup>49</sup> Zwanego dalej: „APK”.

<sup>50</sup> Protokół Nr 5/2007 z posiedzenia Zarządu z dnia 18 grudnia 2007 r., na podstawie umowy z dnia 13 lutego 2008 r. oraz protokół Nr 10/2009 z posiedzenia Zarządu z dnia 20 maja 2009 r.

<sup>51</sup> protokół Nr 12/2010 z posiedzenia Zarządu z dnia 19 kwietnia 2010 r.

<sup>52</sup> Zwany dalej: „PB”.

<sup>53</sup> Umowa obejmowała wykonanie: APK, PB i materiałów marketingowych za 3.722,4 tys. zł, dokumentacji przetargowej za kwotę 759,6 tys. zł, dokumentacji wykonawczej w zakresie

(dowód: akta kontroli str. 221-252)

Rozwiązania ujęte w dostarczonej Firmie Schick koncepcji Urbanistycznej nie zostały w pełni ujęte w dokumentacji projektowej i zrealizowane, gdyż zrezygnowano m.in. z wielofunkcyjnego boiska sportowego i boiska do siatkówki plażowej.

Ówczesna Prezes Spółki Inwestycyjnej wyjaśniła, że koncepcja Urbanistyczna zawierała możliwość budowania obiektów dodatkowych, które miały zwiększyć przychody spółki, a tym samym ograniczyć konieczność dopłat do inwestycji ze strony Gminy. Wskazała m.in. na sprzedaż przez Miasto szkoły wraz z boiskiem (budynek miał być wykorzystany na biura zarządu, sale szkoleniowe, a boisko pod lodowisko), włączenie budynku hali sportowej do MOSIRu<sup>54</sup> (miał przynosić przychody spółce z realizowanych tam imprez), sprzedaż terenu przeznaczonego pod zabudowę sklepu ALDI (przeznaczonego pierwotnie na dodatkowe miejsca parkingowe), brak przejęcia od spółdzielni mieszkaniowej budynku byłej siedziby Spółki Inwestycyjnej (co uniemożliwiło uruchomienie hotelu). Nadmieniła również, iż działki i tereny w pobliżu rzeki Kłodnicy mogły posłużyć do stworzenia boiska, placów zabaw i terenów do leżakowania. Podkreśliła również, iż Ruda Śląska jest jedynym miastem z aquaparkiem, które nie posiada infrastruktury usługowej (np. Wrocław posiada rozbudowane sauny, a Tarnowskie Góry hotel, lodowisko i halę sportową).

W piśmie z 24 czerwca 2013 r. ówczesna Prezes Spółki zwróciła się do Prezydenta Miasta o określenie zakresu realizacji koncepcji Urbanistycznej. Zwróciła uwagę na potrzebę dokapitalizowania Spółki w przypadku podjęcia decyzji o realizacji tej koncepcji, a w sytuacji rezygnacji z jej realizacji, wskazała na potrzebę poddania tej decyzji pod obrady Rady Miasta<sup>55</sup>. W odpowiedzi z 3 lipca 2013 r. Prezydent Miasta stwierdziła, że to Zarząd Spółki wyłącznie decyduje, czy będąc właścicielem przedmiotowej koncepcji posiada wystarczające środki finansowe na jej realizację. Wskazała ponadto, że Spółka nie została zobowiązana przez oświadczenie woli swojego organu do realizacji koncepcji Urbanistycznej.

(dowód: akta kontroli str. 3061-3068)

Na pytanie kontrolera NIK kiedy i dlaczego Miasto zrezygnowało z całościowej realizacji koncepcji Urbanistycznej, obecna Prezydent Miasta odpowiedziała, że decyzję o dalszym kontynuowaniu realizacji przedmiotowej koncepcji leżała w gestii jej właściciela, tj. Spółki, który powinien podjąć tę decyzję w oparciu o możliwości finansowe oraz spodziewane efekty ekonomiczne. Potwierdziła, że Zarząd Spółki Celowej zwrócił się z wnioskiem o podwyższenie kapitału zakładowego poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w postaci działki gruntu zabudowanej budynkiem byłego Zespołu Szkół Ponadgimnazjalnym nr 3 w celu adaptacji obiektu na centrum hotelarskie i konferencyjno-szkoleniowe. Z uwagi na brak środków finansowych oraz z powodu zadłużenia (kredyt inwestycyjny), Zarząd planował realizację tego zadania w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, jednak poszukiwanie potencjalnego inwestora nie zakończyły się jego wyłonieniem. Nie odpowiedziała jednoznacznie na pytanie o przyczyny braku realizacji koncepcji.

(dowód: akta kontroli str. 3967-3974)

---

architektury i posadowienia za kwotę 1.638,0 tys. zł oraz nadzór autorski w branży architektonicznej za 432,0 tys. zł.

<sup>54</sup> Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji.

<sup>55</sup> Rada Miasta uchwałą nr 839/XLIV/2005 zobowiązała Prezydenta Miasta do realizacji koncepcji Urbanistycznej.

Na podstawie otrzymanego od Firmy Schick w dniu 11 sierpnia 2008 r. zestawienia kosztów szacunkowych inwestycji, koszt realizacji inwestycji określono na kwotę netto 91.612,4 tys. zł. W 2008 r. ogłoszono przetarg ograniczony na wykonanie budowy oraz wykonanie dokumentacji projektowej wykonawczej Aquaparku, jednakże postępowanie zostało unieważnione, gdyż cena najkorzystniejszej oferty przewyższała kwotę, którą Inwestor mógł przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia. Z uwagi na zagrożenie realizacji inwestycji, wynikające z niezapewnienia przez Spółkę Celową odpowiedniego zabezpieczenia kredytu, pozwalającego na pełne finansowanie i zbudowanie pierwotnie zakładanego obiektu, stwierdzono konieczność przeprojektowania obiektu i zmniejszenia kosztów jego wybudowania. Podjęto decyzję o zleceniu z wolnej ręki Firmie Schick dokonania zmian w APK i PB w celu przystosowania obiektu do budżetu 78.000,0 tys. zł<sup>56</sup>. Wartość dokonania zmian w dokumentacji projektowej określono na 530,0 tys. zł netto za zmianę APK i 162,7 tys. zł netto za zmianę PB. Po podpisaniu aneksu wartość umowy z 13 lutego 2008 r. zwiększyła się do kwoty 7.244,7 tys. zł netto.

(dowód: akta kontroli str. 145-155, 561-564, 1659-1660, 2038-2040, 2055)

Przedstawiony 15 czerwca 2009 r. zamienny APK oraz zamienny PB, na podstawie którego uzyskano decyzją nr 324a/08 z 9 sierpnia 2010 r. zmianę decyzji nr 324/08 o pozwoleniu na budowę, wprowadził na skutek zmiany programu funkcjonalno-użytkowego: m.in. rezygnację z funkcji curlingu, przeniesienie strefy saun na poziom ±0,0m, zmianę powierzchni odwadnianych dachu oraz terenu. Wprowadzone do obiektu istotne zmiany uzasadniały uzyskanie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.

(dowód: akta kontroli str. 3598-3599)

Przedstawiony 15 czerwca 2009 r. zamienny APK oraz zamienny PB nie został ostatecznie zaakceptowany przez Inwestora oraz przedstawicieli UM Ruda Śląska z uwagi na fakt, że nie spełniał on oczekiwanych zmienionych założeń programu funkcjonalno-użytkowego uwzględniających atrakcje istotne z punktu widzenia generowania przychodów (nie uwzględniał strefy fitness oraz wellness & spa). Pomimo uzyskania zmiany decyzji 324/08 o pozwoleniu na budowę (decyzja 324a/08 z 9 sierpnia 2010 r.), w dalszym ciągu, zdaniem Inżyniera Kontraktu, opracowania te obarczone były błędami i brakami. W swej opinii z 2 września 2010 r. IK nie określił konkretnych naruszeń przepisów w opracowanym zamiennym PB stwierdzając, że *nie otrzymał wszystkich odpowiedzi na pytania i uwagi do projektów branżowych, będących integralną częścią zamiennego PB*. Podkreślił, że Projektant powinien mieć *świadomość szczegółowości PB* w sytuacji, gdy projekty wykonawcze branż instalacyjnych będą wykonywane przez wykonawcę robót po podpisaniu przez niego kontraktu. W piśmie z 30 września 2010 r. do Firmy Schick, Prezes Spółki Inwestycyjnej w latach 2006 – 2012 podkreśliła, że dostarczony zamienny projekt budowlany nie spełniał wymagań przewidzianych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego<sup>57</sup> w zakresie zamieszczenia na stronie tytułowej imion i nazwisk projektantów, wraz z określeniem posiadanych uprawnień budowlanych, ujęcia w metrykach rysunków nazwy i adresu obiektu budowlanego, skali i numeru rysunku, imienia i nazwiska projektanta oraz numeru i specjalności uprawnień budowlanych a także daty i podpisów i zapłaty wynagrodzenia w wysokości przewidzianej w umowie. Na podstawie m.in. zamiennego projektu przetargowego opracowanego przez Firmę Schick, został

<sup>56</sup> Powyższe zapisy znalazły się w Raporcie nr 10 firmy Miastoprojekt z 5 grudnia 2008 r.

<sup>57</sup> Dz. U. Nr 120, poz. 1133 ze zm.

ogłoszony drugi przetarg ograniczony na wybór wykonawcy budowy oraz wykonania dokumentacji projektowej wykonawczej Aquaparku, zakończony wyborem konsorcjum Polimex-Mostostal SA Warszawa oraz Master Emil Borys SJ Wysokie Mazowieckie, jako generalnego wykonawcy obiektu. Oferta GW nie zawierała realizacji strefy fitness.

(dowód: akta kontroli str. 86-89, 140-165, 250-252, 270-271, 297-298, 2056- 2093, 3599)

W ramach realizacji umowy z 13 lutego 2008 r., w dniu 26 sierpnia 2010 r. Firma Schick przekazała IK drugi pakiet dokumentacji wykonawczej z zakresu architektury, wykonanej na podstawie aneksu nr 7 z dnia 13 lipca 2010 r., w którym przewidziano przekazanie dokumentacji wykonawczej architektury w czterech pakietach za kwotę 395,0 tys. zł każdy i wydłużono termin realizacji umowy do 28 stycznia 2011 r. Nie określono w umowie zawartości poszczególnych pakietów, co zdaniem IK wpłynęło na zakłócenie realizacji procesu budowlanego. W ocenie IK z 2 września 2010 r., przekazana dokumentacja wykonawcza drugiego pakietu nie spełniała formalnych wymagań prawa budowlanego z uwagi m.in. na brak podpisów projektantów, brak wymaganych uzgodnień (brak podpisu i pieczętki rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń ppoż na schematach ewakuacji), rysunki opatrzone były adnotacją „dokumentacja wstępna”. Także w opinii GW obiektu, przedstawiona dokumentacja uniemożliwiała wykonywanie bieżące robót<sup>58</sup>.

Spółka Inwestycyjna pismem z dnia 8 września 2010 r. odstąpiła od umowy z dnia 13 lutego 2008 r. bez podania powodów i zadeklarowała gotowość zapłaty Firmie Schick kwoty 169,5 tys. zł, stanowiącej 15% wynagrodzenia od niezrealizowanej części umowy w zakresie dokumentacji wykonawczej i nadzorów autorskich.

Firma Schick wystawiła Spółce Inwestycyjnej notę obciążeniową w kwocie 169,5 tys. zł netto za odstąpienie od realizacji kolejnych części umowy, a następnie pismem z dnia 28 września 2010 r. poinformowała Spółkę Inwestycyjną o upływie 30-dniowego terminu na wniesienie uwag do drugiego pakietu dokumentacji wykonawczej, *a ich niewniesienie zobowiązuje zleceniodawcę do odbioru przedmiotowej dokumentacji. Z uwagi na nieskuteczne postępowanie arbitrażowe*, Firma Schick wystawiła Spółce Inwestycyjnej fakturę na kwotę 485,8 tys. zł z tytułu realizacji pozostałej części umowy z 13 lutego 2008 r., która została zwrócona do Firmy Schick bez księgowania.

(dowód: akta kontroli str. 86-90, 187-191, 242-246, 265-296)

Okręgowy Rzecznik Odpowiedzialności Zawodowej Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów umorzył w dniu 24 lipca 2013 r. postępowanie, w sprawie skargi Spółki Inwestycyjnej na wykonanie przez Pana Helmuta Schicka w sposób „niedbały” i niezgodny z przepisami prawa budowlanego oraz zasadami wiedzy technicznej budowlanej dokumentacji projektowej Parku Wodnego-Pływakiego w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej. W uzasadnieniu decyzji Rzecznik wskazał na brak podstaw do wszczęcia postępowania, ponieważ *Pan Helmut Schick nie dopuścił się czynu opisanego w skardze*.

(dowód: akta kontroli str. 297-298)

Na podstawie, zawartej w dniu 31 marca 2010 r., ugody pomiędzy spółką Miastoprojekt, Spółką Celową, Spółką Inwestycyjną i Miastem na usunięcie

---

<sup>58</sup> dostarczone pakiety obejmowały obszary mało istotne, które można było wykonać w terminie późniejszym np. kolor posadzki, natomiast wykaz stolarki był niezgodny z rysunkami projektowymi, pomieszczenia w „podbaseniu” były za niskie do wprowadzenia central wentylacyjnych, brak przekrojów i detali jednoznacznie determinujących poszczególne elementy budowlane.

wzajemnych roszczeń, Spółka Inwestycyjna przejęła majątkowe prawa autorskie do projektu architektonicznego przedsięwzięcia, wykonanego przez Firmę Schick za kwotę 260,0 tys. zł. W uzasadnieniu rozwiązania umowy o współpracy sporządzonego w formie aktu notarialnego<sup>59</sup> zapisano, że strony utraciły wzajemne zaufanie i dalsza realizacja Przedsięwzięcia przy udziale spółki Miastoprojekt stała się niemożliwa. W ocenie Miasta i Spółki Celowej, jedynym rozwiązaniem umożliwiającym kontynuowanie realizacji Przedsięwzięcia było przejęcie pełnej kontroli nad Spółką Inwestycyjną. Inne niż polubowne rozstrzygnięcie konfliktu *prowadziłoby do wdania się przez strony w długoletnie spory sądowe skutkujące niemożliwością kontynuacji przedsięwzięcia.*

W ocenie NIK, powyższa decyzja dotycząca rozwiązania umowy o współpracę była zasadna, tylko spóźniona.

(dowód: akta kontroli str. 1646, 3595-3599)

Spółka Schick Architekci Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Rudzie Śląskiej<sup>60</sup> w dniu 16 listopada 2015 r. złożyła wniosek do Sądu Rejonowego w Gliwicach o zaważanie Spółki Aquadrom do próby ugodowej i zapłaty na rzecz Spółki kwoty 485,8 tys. zł wraz z ustawowymi odsetkami<sup>61</sup>. Powodem wniosku było niezasadne, zdaniem wnioskodawcy, odstąpienie z dniem 8 września 2010 r. przez Spółkę Inwestycyjną od odbioru drugiego pakietu prac projektu wykonawczego, określonego w umowie o wykonanie prac projektowych Obiektu – Park Wodny w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej z dnia 13 lutego 2008 r. Powodem odstąpienia była kwestionowana przez wnioskodawcę wadliwość sporządzonej dokumentacji projektowej. Kwota 485,9 tys. zł stanowiła umowną zapłatę za nieodebraną przez Spółkę Inwestycyjną dokumentację. Do dnia zakończenia kontroli NIK, strony nie doszły do porozumienia co do przedmiotu sporu i sporna kwota plus odsetki może stanowić dodatkowe obciążenie finansowe Spółki Aquadrom, będące konsekwencją realizacji Przedsięwzięcia.

(dowód: akta kontroli str. 187-220)

Pismem z dnia 4 sierpnia 2010 r., Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej zwróciła się do GW z zapytaniem, czy byłby skłonny w ramach ustalonego ryczałtowego wynagrodzenia umownego dokonać modyfikacji niektórych przewidzianych w projekcie budowlanym rozwiązań technicznych, w szczególności dotyczących przewidywanych atrakcji.

W dniu 29 września 2010 r. Spółka Inwestycyjna udzieliła zamówienia w trybie zamówienia z wolnej ręki (na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp), którego przedmiotem było zlecenie GW sporządzenia dokumentacji technicznej (wykonawczej) w branży architektonicznej w fazie projektu wykonawczego dla Aquaparku. Zlecenie tych prac uzasadniono tym, że Zamawiający nie przewidywał zakończenia współpracy z dotychczasowym projektantem w tej branży i sporządzenie dokumentacji technicznej w branży architektonicznej było dla GW zamówieniem dodatkowym, nieobjętym zamówieniem podstawowym, a jego wartość nie przekraczała 50% wartości realizowanego zamówienia (Kontraktu). Za wykonanie usługi ustalono wynagrodzenie w kwocie netto 695,0 tys. zł, z terminem realizacji do 30 czerwca 2011 r. GW wykonał dokumentację wykonawczą w branży architektonicznej, na podstawie której zrealizowano obiekt główny Parku Wodnego.

(dowód: akta kontroli str. 85, 101-111, 3601)

<sup>59</sup> Repertorium A numer 1203/2010.

<sup>60</sup> Powstała z przekształcenia firmy Helmut Schick & Partner Polska.

<sup>61</sup> Liczonymi od 23 lipca 2013 r. do dnia zapłaty.

GW wykonał w pierwszej połowie 2011 r. zamienny projekt budowlany Aquaparku, będący załącznikiem do decyzji 324b/08 z dnia 2 września 2011 r. o pozwoleniu na budowę. W dniu 30 maja 2011 r. w Biuletynie Zamówień Publicznych umieszczono ogłoszenie o udzieleniu GW w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp zamówienia na sporządzenie zamiennego projektu budowlanego Parku Wodnego-Pływackiego Kompleksu Sportowo - Rekreacyjnego w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej. Zlecenie uzasadniono tym, że nie było ono objęte Kontraktem, nie spowoduje przekroczenia 50% wartości realizowanego zamówienia i jest niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia podstawowego, szczególnie z powodu zmian sposobu posadowienia obiektu. W podpisanej 26 maja 2011 r. umowie ujęto zakres prac obejmujący m.in. konieczność usunięcia wad i braków zamiennego PB wykonanego przez Firmę Schick. Termin wykonania zamówienia wraz z uzyskaniem zamiennego pozwolenia na budowę ustalono na 30 listopada 2011 r.

(dowód: akta kontroli str. 85, 98-100, 111-123, 3601)

Zamienny PB wykonany przez GW, będący załącznikiem do decyzji 324b/08 o zmianie pozwolenia na budowę, nie zawierał opisu zmian i oznaczeń graficznych tych zmian.

Na podstawie analizy porównawczej rysunków podstawowego PB, zamiennego PB z 2010 r. oraz przedmiotowego projektu NIK stwierdza, że podstawowe zmiany dotyczyły m.in. zmiany kubatury w obrębie segmentu IV – zabudowano całkowicie taras na poziomie +9,0 m oraz wprowadzono nową kondygnację na poziomie +13,5 m, dodano basen dla nurków, zmieniono kształt i lokalizację schodów, zmieniono wymiary i lokalizację dwóch wanien oraz dodano jedną wannę jacuzzi, zmieniono kształt niecki laguny, zamieniono jeden basen sportowy o wymiarach 12,5 x 25 m na dwa baseny o wymiarach 25x8,5 m o głębokości 1,8 m i 20,0x6 m o zmiennej głębokości dna od 0 do 1,8 m. Najważniejszą zmianą całego obiektu był podział obiektu na siedem mniejszych stref pożarowych, co zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi<sup>62</sup> umożliwiło likwidację oddymiania mechanicznego i klap oddymiających nad halą basenu (element zmiany nr 10 do kontraktu).

W wyniku powiększenia kubatury budynku, w obiekcie przewidziano dodatkowe trzy salki do squash'a, zmieniono stosunek przeszkleń ścian pełnych w elewacjach pod kątem wymaganego bilansu energetycznego, a także przewidziano dodatkową drogę komunikacyjną umożliwiającą wydzielenie części sportowej od reszty obiektu.

Część powyższych zmian wymagała zmiany pozwolenia na budowę (m.in. zmiana elewacji i kubatury oraz stref pożarowych), które Spółka Inwestycyjna uzyskała.

(dowód: akta kontroli str. 3597-3598)

Kolejnymi projektami budowlanymi zamiennymi wykonanymi przez GW w celu zmian pozwolenia na budowę były:

- Projekt budowlany zamienny, będący podstawą zmiany pozwolenia na budowę z 16 maja 2012 r. obejmował zmianę kubatury budynku, elewacji, układu funkcjonalnego i zagospodarowania terenu. W projekcie brak było opisu zmian i oznaczeń graficznych tych zmian. Na podstawie analizy porównawczej rysunków NIK stwierdza, że zmieniono m.in. układ rur zjeżdżalni (skrząc je i zmieniając

---

<sup>62</sup> W tym ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2016.191, ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422), obowiązujące w czasie wykonywania projektów budowlanych, projektów wykonawczych, przedmiotowych robót budowlanych, a także opinii i ekspertyz.

układ podparć), kształt i wielkość basenu zewnętrznego, a także kształt świetlika nad hallem wejściowym.

- Projekt budowlany zamienny, będący podstawą zmiany pozwolenia na budowę z 1 sierpnia 2012 r. zawierał jedynie zmiany w zakresie zagospodarowania terenu, tj. zmieniono m.in.: kształt basenu zewnętrznego, układ i miejsca podparcia rur zjeżdżalni, układ parkingów oraz układ dróg pożarowych.

(dowód: akta kontroli str. 3597-3598)

W okresie od 17 sierpnia 2007 r. do 12 marca 2013 r. Spółka Inwestycyjna poniosła koszty w kwocie netto 8.599,5 tys. zł na opracowania projektowe oraz pełnienie nadzorów autorskich<sup>63</sup>.

Najwyższy koszt poniesiono na wykonanie prac projektowych przez Firmę Schick (5.719,8 tys. zł) oraz przez GW (umowa z 20 września 2010 r. Sporządzenie dokumentacji technicznej w branży architektonicznej w fazie projektu wykonawczego dla Parku Wodnego - Pływackiego Kompleksu Sportowo - Rekreacyjnego w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej – 695,0 tys. zł i umowa z 26 maja 2011 r. na zamienny PB – 698,0 tys. zł).

(dowód: akta kontroli str. 1643-1647)

## 2.2. Pozwolenia na budowę

Na realizację obiektu kubaturowego Aquaparku, Spółka Inwestycyjna uzyskała następujące pozwolenia na budowę:

- Decyzja nr 324/08 z dnia 11 lipca 2008 r. – pozwolenie na budowę obiektu kubaturowego;
- Decyzja nr 324a/08 z dnia 9 sierpnia 2010 r.<sup>64</sup> – zamienne pozwolenie na budowę wydane do Zamiennego Projektu Budowlanego z czerwca 2010 r. (Budowa Pływackiego Kompleksu Sportowo-Rekreacyjnego w Dolinie Rzeki Kłodnicy w Rudzie Śląskiej). Podstawową przyczyną zmian była konieczność zredukowania obiektu do formy umożliwiającej obniżenie kosztów jego realizacji do kwoty 78.000,0 tys. zł. Zakres zmian obejmował m.in. zmniejszenie kubatury obiektu z 99.618,00 m<sup>3</sup> do 90.898,02 m<sup>3</sup>;
- Decyzja nr 324b/08 z dnia 2 września 2011 r.<sup>65</sup>; podstawową przyczyną zmiany decyzji były istotne zmiany w projekcie budowlanym. Zakres zmian obejmował: m.in.: zmianę wysokości i kubatury budynku związanej z zabudową tarasu i wykonaniem dodatkowych poziomów antresol w segmencie IV i V oraz zmianę elewacji budynku;
- Decyzja z dnia 16 maja 2012 r.<sup>66</sup> – ws. zmiany pozwolenia na budowę w zakresie architektury, konstrukcji i instalacji oraz zagospodarowania terenu;
- Decyzja z dnia 1 sierpnia 2012 r. – ws. zmiany pozwolenia na budowę w zakresie obejmującym zmianę zagospodarowania terenu, tj. zmiany obrysu budynku, drogi pożarowej, dojazd z wyjść ewakuacyjnych do drogi pożarowej, małej architektury, zjeżdżalni (rur zjazdowych), projektowanej zieleni.

(dowód: akta kontroli str. 1689-1740)

---

<sup>63</sup> Powyższa łączna kwota obejmuje także koszty ugody z firmą Miastoprojekt Wrocław (z dnia 31 marca 2010 r.) w zakresie przeniesienia własności oraz autorskich prac projektowych na Spółkę Inwestycyjną w wysokości 260,0 tys. zł, a także wykonanie projektu budowlano – wykonawczego wraz z wykonaniem instalacji wysokociśnieniowej do mycia powierzchni twardych przez firmę Karcher Sp. z o.o. (umowa z 1 czerwca 2012 r. na wartość 269,9 tys. zł).

<sup>64</sup> Zwanej też zmianą nr 1.

<sup>65</sup> Zwanej dalej „zmianą nr 2”.

<sup>66</sup> Zwaną dalej „zmianą nr 3”.

W żadnym zamiennym PB, będącym załącznikiem do decyzji o zmianach pozwolenia na budowę, nie ujęto uzasadnienia wprowadzanych zmian.

Z dokumentów będących w posiadaniu Spółki Aquadrom wynikało, że powodem zmian decyzji o pozwoleniu na budowę była konieczność dostosowania obiektu do posiadanych środków finansowych oraz zmiany w programie funkcjonalno-użytkowym w celu dostosowania funkcjonalności obiektu do potencjalnych oczekiwań klientów Parku Wodnego, potwierdzonych analizami rynku parków wodnych w Polsce i Europie oraz analizami wykonywanymi przez dwie firmy doradcze<sup>67</sup>, zleconymi w latach 2010-2011 za łączną kwotę 317,6 tys. zł. W jednym z opracowań firmy doradczej z lipca 2010 r. zapisano, że proponowane zmiany w katalogu usług Aquaparku wynikają z przeglądu najlepszych praktyk w zakresie oferty atrakcji wodących parków wodnych w Polsce i Europie. Wśród nowych propozycji znalazły się m.in. basen sportowy z czterema torami do pływania, basen do nauki pływania z ruchomym dnem, balon wodny, basen do nurkowania, siłownia, strefa fitness oraz trzy korty squash.

Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 wyjaśniła, że koncepcja zmian w programie funkcjonalno-użytkowym obiektu Parku Wodnego w Rudzie Śląskiej powstała po wizytach w aquaparkach w Krakowie i Wrocławiu, gdzie na podstawie ich pozytywnych doświadczeń uzyskano wskazówki, co do zmian w programie funkcjonalno-użytkowym. Stwierdziła, że *„Nie chcieliśmy popełniać błędów innych Aquaparków, które przynosiły straty. Badaliśmy na bieżąco strony dochodowe poszczególnych Aquaparków (Kraków, Wrocław). Na etapie podejmowania decyzji o przeprowadzeniu inwestycji był zrobiony jeden biznesplan, jednak kalkulacja przychodów była niewystarczająca do zmiany zawartości programów funkcjonalno-użytkowych. Wcześniej nie było doświadczeń pozytywnych takich jak w Aquaparku w Krakowie i Wrocławiu. Poprosiliśmy więc podmioty profesjonalne o dokonanie analiz”*.

(dowód: akta kontroli str. 1648-1654, 3599-3600)

Ponadto, na realizację kompleksu Aquaparku Spółka Inwestycyjna posiadała 25 wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych w zakresie m.in. zezwolenia na przebudowę dwóch zjazdów drogowych, pozwolenie na przebudowę stacji trafo UH-27, pozwolenia na wykonanie urządzeń wodnych i na odprowadzenie wód do rzeki Kłodnicy, pozwolenia na budowę infrastruktury zewnętrznej – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, budowę infrastruktury drogowej, przebudowę sieci ciepłowniczej, zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów z terenów

---

<sup>67</sup> Pierwsza firma wykonała opracowania na podstawie następujących umów: umowa z 6.07.2010 r. (Weryfikacja i opracowanie założeń dot. oszacowania potencjału rynku dla Parku Wodnego w Rudzie Śląskiej na podstawie opracowania „Opinia na temat studium wykonalności zawierającego opracowane biznes plany dotyczące realizacji Przedsięwzięcia pod nazwą Budowa obiektów dla uprawiania sportów pływackich oraz kąpieliska rekreacyjnego zgodnie z przyjętą koncepcją urbanistyczną zagospodarowania terenu w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej” za kwotę 53,2 tys. zł), umowa z 4.10.2010 r. (wspólnie z drugą firmą konsultingową - Wykonanie oceny rentowności Przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa obiektów dla uprawiania sportów pływackich oraz kąpieliska rekreacyjnego zgodnie z przyjętą koncepcją urbanistyczną zagospodarowania terenu w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej” za kwotę 53,2 tys. zł), umowa z 18.05.2011 r. (Analiza zarządzania Parkami Wodnymi w systemach prawnych, finansowych i podatkowych/.../ za kwotę 53,5 tys. zł), umowa z 2.09.2011 r. („Weryfikacja oraz aktualizacja posiadanych przez Spółkę Inwestycyjną w Rudzie Śląskiej opracowań i informacji w zakresie eksploatacji Obiektu - Park Wodny oraz rekomendacja sposobu zarządzania Obiektem” za kwotę 53,5 tys. zł). Druga firma doradczą wykonała opracowania na podstawie umów: umowa z 6.07.2010 r. („Wykonanie opracowania założeń dotyczących kosztów funkcjonowania Parku Wodnego w Rudzie Śląskiej wraz z analizą scenariuszową dotyczącą warunków opłacalności operacyjnej przedsięwzięcia” za kwotę 51,7 tys. zł), umowa z 24.03.2011 r. („Wykonanie opracowania Analiza potencjalnych modeli zarządzania Parkami Wodnymi w Europie” za kwotę 52,5 tys. zł).

nieruchomości stanowiących własność Gminy i pozwolenia na budowę elektrycznych wewnętrznych linii zasilających.

(dowód: akta kontroli str. 2126-2145)

Ustalone  
nieprawidłowości

**W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:**

Zarząd Spółki Inwestycyjnej podpisał, bez uzyskania zgody Zgromadzenia Wspólników, aneks nr 4 z dnia 22 maja 2009 r. do umowy z 13 lutego 2008 r. z Firmą Schick na podwyższenie wynagrodzenia za Prace Projektowe objęte umową z 6.552,0 tys. zł do 7.244,6 tys. zł, tj. o 692,6 tys. zł oraz zawarł umowę z GW z 20 września 2010 r. na wykonanie dokumentacji technicznej w branży architektonicznej na kwotę 695,0 tys. zł, co było niezgodne z § 11 pkt 12, umowy Spółki Inwestycyjnej z 30 maja 2006 r., ponieważ do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należało zezwalanie Zarządowi na dokonywanie czynności prawnych o wartości przekraczającej 25.000 euro.

Zarząd Spółki Inwestycyjnej 26 maja 2011 r. podpisał także bez zgody Zgromadzenia Wspólników umowę z GW na wykonanie zamiennego PB na kwotę 698,0 tys. zł, gdyż po zmianie umowy Spółki z 6 kwietnia 2011 r., na podstawie § 11 pkt 4 litera q, do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy zezwalanie Zarządowi na dokonywanie czynności prawnej o wartości przekraczającej 500,0 tys. zł.

Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 stwierdziła, że Spółka posiadała takie zgody i powinny znajdować się one w dokumentach spółki celowej. Do dnia zakończenia kontroli, spośród dokumentów dotyczących Spółki Celowej i Inwestycyjnej zgromadzonych w siedzibie Spółki, kontrolującym nie przedłożono dokumentacji potwierdzających uzyskanie przez Zarząd Spółki Inwestycyjnej przedmiotowych zgód.

(dowód: akta kontroli str. 101-126, 145-147, 3101-3102, 3113-3114, 3121-3123, 3093)

Ocena cząstkowa

W ocenie NIK, Spółka Inwestycyjna zapewniła uzyskanie wymaganej przepisami prawa dokumentacji budowlanej niezbędnej do realizacji Inwestycji, tj. projektów budowlanych oraz pozwoleń na budowę. Koszty opracowania dokumentacji projektowej zwiększyły się w wyniku konieczności uwzględniania w niej zmian zachodzących w programie funkcjonalno-użytkowym obiektu. Podwyższenie kosztów opracowania dokumentacji projektowej o łączną kwotę 2.085,6 tys. zł nastąpiło przy tym z naruszeniem §11 pkt 4 lit q i pkt 12 umowy Spółki Inwestycyjnej, to jest bez zgody Zgromadzenia Wspólników.

### 3. Przebieg realizacji Inwestycji

Opis stanu  
faktycznego

#### 3.1. Procedury dotyczące procesu inwestycyjnego

W maju 2008 r. w Spółce Inwestycyjnej została opracowana procedura przy realizacji projektu, dla robót wykonywanych bez stosowania warunków kontraktowych FIDIC<sup>68</sup>, dla zadania inwestycyjnego „Park Wodny – Pływacki Kompleks Sportowo-Rekreacyjny w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej<sup>69</sup>.

<sup>68</sup> Międzynarodowa Federacja Inżynierów Konsultantów, założona w 2013 r. w Genewie. Organizacja wydała tzw. Warunki Kontraktowe (seria *Conditions of Contract*), zawierająca opisy standardów

W Procedurze zdefiniowano podstawowych uczestników procesu inwestycyjnego, tj. Zamawiającego<sup>70</sup>, Inżyniera Kontraktu<sup>71</sup>, Wykonawcę oraz pojęcia związane z realizacją inwestycji jak: Projekt Budowlany, Projekt Wykonawczy, Przedmiar Robót, Protokół konieczności, Wniosek o zmianę, Wniosek o zatwierdzenie wyrobów budowlanych, Dokumentacja Powykonawcza.

W Procedurze określono także zadania poszczególnych uczestników procesu budowlanego. Dla IK zapisano, że uczestniczy on w procesie budowlanym na podstawie umowy zawartej z inwestorem. Omówiono realizowanie poszczególnych faz procesu jak: wykonywanie prac projektowych, przekazywanie prac projektowych, kontrola postępu robót, obieg dokumentów, procedurę wprowadzania zmian zarówno dokumentacji projektowej jak też sposobu wykonywania robót. Opisano instrukcje sporządzania dokumentów oraz ustalono wzory tych dokumentów.

(dowód: akta kontroli str. 3608)

Zamówień na roboty budowlane i dostawy dokonywano w trybie przewidzianym w opracowanych w Spółce Inwestycyjnej regulaminach Zarządu udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane, tj. w trybie przetargu nieograniczonego, przetargu ograniczonego, zamówienia z wolnej ręki, dialogu konkurencyjnego, negocjacji z ogłoszeniem i bez ogłoszenia, zamówienia z wolnej ręki oraz zapytania o cenę. Do dnia 22 kwietnia 2010 r., tj. do dnia ujawnienia w Krajowym Rejestrze Sądowym zmiany dotyczącej Wspólników – Spółka Inwestycyjna nie stosowała postanowień ustawy Pzp<sup>72</sup>.

Od 10 maja 2010 r. stosowano w Spółce Inwestycyjnej regulaminy Zarządu spółki Inwestycyjnej udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane o wartości przekraczającej 14.000 euro, w których zapisano, że zamówień udziela się wyłącznie wykonawcy wybranemu zgodnie z przepisami ustawy Pzp.

(dowód: akta kontroli str. 1635-1647, 1665-1666, 1780-1898, 3601)

### **3.2. Tryb udzielenia zamówień na roboty budowlane i dostawy.**

Pierwszej, nieudanej próby wyłonienia generalnego wykonawcy budowy oraz wykonania dokumentacji projektowej/wykonawczej Aquaparku, Spółka Inwestycyjna dokonała w 2008 r. na podstawie wykonanej przez Firmę Schick, dokumentacji budowlano-przetargowej i otrzymanego w dniu 11 sierpnia 2008 r. od wykonawcy prac projektowych zestawienia kosztów szacunkowych inwestycji, w którym realizację inwestycji oszacowano na kwotę netto 91.612,4 tys. zł. W wyniku postępowania przetargowego na wykonawstwo inwestycji, przeprowadzonego na podstawie Regulaminu dotyczącego udzielenia zamówienia na dostawy, usługi

---

w zakresie przygotowania i prowadzenia inwestycji, oraz wzorce umów i zapisów umownych. Warunki Kontraktowe FIDIC, wydawane od 1999 r., stanowią uznany wzór i są jednymi z najczęściej stosowanych na świecie standardów w umowach w branżach technologicznych. Stosowanie warunków kontraktowych FIDIC jest wymagane przy realizacji kontraktów na zlecenie Banku Światowego i w ramach programów unijnych.

<sup>69</sup> Zwana dalej „Procedurą”. W trakcie kontroli nie przedłożono kontrolującym dokumentu wprowadzającego ją do stosowania.

<sup>70</sup> Występującego także pod nazwą „Inwestor” (Spółka Inwestycyjna).

<sup>71</sup> Zwanego także IK, którym była firma Miastoprojekt.

<sup>72</sup> Brak konieczności stosowania przez Spółkę Inwestycyjną ustawy Pzp został potwierdzony w opinii przygotowanej przez Kancelarię doradztwa prawnego, opracowanej 30 czerwca 2008 r. w której wskazano, że nie zachodzi przesłanka konieczności stosowania ustawy Pzp, ponieważ nie jest spełniony wymóg art. 3. ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp o ponad 50%-towym finansowaniu Przedsięwzięcia ze środków publicznych (W dniu 22 kwietnia 2010 r. ujawniono w Krajowym Rejestrze Sądowym, że Spółka Celowa wykupiła od spółki Miastoprojekt System Sp. z o.o. wszystkie udziały w Spółce Inwestycyjnej- do tej pory. posiadała 45% udziałów, pozostałe 55% udziałów stanowił kapitał prywatny).

i roboty budowlane o wartości powyżej 14.000 euro, najniższa złożona oferta określona została na kwotę 118.201,0 tys. zł netto (144.205,2 tys. zł brutto). Kwoty brutto kolejnych ofert wynosiły 157.269,6 tys. zł oraz 157.624,0 tys. zł. Prowadzone negocjacje nie przyniosły efektu w postaci obniżenia ceny ofert i 1 grudnia 2008 r. uchwałą Zarządu Spółki Inwestycyjnej nr 1/12/2008 unieważniono postępowanie, ponieważ cena najkorzystniejszej oferty przewyższała kwotę, jaką Spółka mogła przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.

(dowód: akta kontroli str. 148-149, 154-155, 561-564, 1659-1660)

Dla realizacji budowy oraz wykonania dokumentacji projektowej wykonawczej przedsięwzięcia, na podstawie m.in. zamiennej dokumentacji przetargowej opracowanej przez Firmę Schick, Spółka Inwestycyjna, zgodnie z Regulaminem udzielenia zamówienia na dostawy, usługi i roboty budowlane o wartości powyżej 14.000 euro, ogłosiła kolejny przetarg ograniczony. W rezultacie, 27 października 2009 r. wybrano 10 wykonawców spełniających warunki określone w ogłoszeniu o przetargu, których oferty wstępne wpłynęły do siedziby Spółki i którzy zostali dopuszczeni na podstawie uchwały Zarządu do złożenia ofert cenowych. W SIWZ określono możliwość udzielania zamówień uzupełniających i dodatkowych, zgodnie z regulaminem udzielenia zamówienia, umieszczonym na stronie internetowej zamawiającego. Po negocjacjach z poszczególnymi oferentami, w dniu 22 grudnia 2009 r. dokonano oceny czterech ofert ostatecznych, z których wybrano najkorzystniejszą cenowo ofertę konsorcjum Polimex-Mostostal SA Warszawa oraz Master Emil Borys SJ Wysokie Mazowieckie, za kwotę netto 67.067,6 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 2056-2093)

Spółka Inwestycyjna zawarła 19 kwietnia 2010 r. z GW Kontrakt dotyczący budowy oraz wykonania dokumentacji projektowej wykonawczej Przedsięwzięcia, za kwotę ryczałtową netto w wysokości 67.304,2 tys. zł (brutto 81.822,4 tys. zł). Zakres rzeczowy Przedsięwzięcia obejmował m.in. wykonanie projektów wykonawczych (w tym m. in. konstrukcji obiektu), robót budowlano-montażowych (w tym m.in. roboty ziemne, instalacje, infrastruktura drogowa, pozostała infrastruktura techniczna<sup>73</sup>). Zakończenie robót budowlanych miało nastąpić, zgodnie z zapisami załącznika nr 2 do Kontraktu, do 10 lutego 2011 r., natomiast zakończenie prób, rozruchów, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie i otwarcie dla klientów przewidziano na 30 marca 2011 r.<sup>74</sup> Kary umowne określono jako 0,05% kwoty kontraktowej brutto za każdy dzień opóźnienia, nie więcej niż 10% kwoty kontraktowej. Okres zgłaszania wad ustalono na 1095 dni od daty wydania świadectwa przejęcia dla całości robót.

Do obowiązków Wykonawcy nie należało sporządzenie projektów wykonawczych posadowienia<sup>75</sup> i architektury, które winna dostarczyć Spółka Inwestycyjna, w wyniku realizacji umowy z Firmą Schick.

Zakres rzeczowo-finansowy kontraktu określony był w przedmiarze robót, będącym załącznikiem do oferty przetargowej, stanowiącej podobnie jak m.in. projekt przetargowy i PB integralną częścią Kontraktu. Zakres robót podzielony został na 11 grup robót obejmujących: zagospodarowanie i organizację placu budowy, roboty ziemne, stan surowy, instalacje, wykończenie zewnętrzne, wewnętrzne, wyposażenie, zagospodarowanie terenu, infrastrukturę drogową, pozostałą infrastrukturę techniczną i zielenią zewnętrzną. Przedmiar robót nie zawierał realizacji

<sup>73</sup> M. in. kanalizacja deszczowa, przyłącze wodociągowe, kanalizacja sanitarna, mała architektura.

<sup>74</sup> Na mocy porozumienia z 20 lutego 2012 r., zawartego pomiędzy Spółką Inwestycyjną i firmą Polimex-Mostostal, termin ukończenia robót przedłużono do 30 czerwca 2012 r.

<sup>75</sup> Tj. ścianka szczelna, roboty ziemne i odwodnienie.

strefy fitness i jej wyposażenia. Szczegóły realizacyjne poszczególnych robót podane były w przedmiarze w sposób opisowy, z określeniem ich ilości i cen jednostkowych (materiały, robocizna). Część zabudowywanych urządzeń określono w sposób ogólny np. system pomiaru czasu, czy system parkingowy. Dokumentacja przetargowa i PB nie zawierały jednak szczegółów wykonawczych wycenianych instalacji i wyposażenia, ponieważ dokumentacja wykonawcza (poza architektoniczną) wchodziła w zakres Kontraktu.

(dowód: akta kontroli str. 2094-2125, 2764-2778)

### **3.3. Zmiany w umowach na roboty budowlane i terminowość wykonywania robót.**

Wykorzystując raport pod nazwą „Weryfikacja i opracowanie założeń dotyczących oszacowania potencjału rynku dla Parku Wodnego w Rudzie Śląskiej”<sup>76</sup> oraz opinię sporządzoną przez kancelarię prawną, Spółka Inwestycyjna w uzgodnieniu z GW oraz IK w dniu 26 sierpnia 2010 r. postanowiły wprowadzić zmiany do Kontraktu. Wprowadzenie zmian uzasadniano koniecznością zmodyfikowania programu funkcjonalno-użytkowego Aquaparku ujętego w przyjętej koncepcji Urbanistycznej *z uwagi na bliskość obiektów konkurencyjnych oraz przewidywanych oczekiwań klientów*. W załączniku nr 1 do protokołu negocjacji z GW w sprawie możliwości zmiany Kontraktu<sup>77</sup> wymieniono 17 pozycji tzw. Roboty Zamienne wynikające ze zmiany programu funkcjonalno-użytkowego, w tym m.in. zamiana basenu pływakiego 25,0x15,0 m na dwa mniejsze, w tym jeden do nauki pływania z ruchomym dnem oraz basen dla płetwonurków.

(dowód: akta kontroli str. 91-97)

W wyniku prowadzonych w okresie od 22 lutego 2011 r. do 22 maja 2012 r. 10 zmian do Kontraktu wartość netto kontraktu wzrosła o 7.410,1 tys. zł (z 67.304,2 tys. zł do 74.714,3 tys. zł), a w ramach podpisanego 20 lutego 2012 r. porozumienia z GW, termin realizacji Kontraktu (bez konieczności płacenia kar umownych) przesunięto na 30 czerwca 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 2709-2711)

Na podstawie klauzul 13.1, 13.2 i 13.3 Kontraktu zmieniono jego zakres rzeczowy w następujący sposób:

- Zmiany nr 1, 2, 3, 4 i 8, podpisywane w okresie od 22 lutego do 30 czerwca 2011 r. dotyczyły wzmocnienia gruntu oraz zmiany posadowienia obiektu (były niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji obiektu). Wynikały z niedostatecznego wstępnego rozpoznania złożonych warunków geologicznych terenu (na którym zlokalizowano obiekt) zleconego przez Miasto. Ich wprowadzenie podwyższyło jego wartość o 4.744,4 tys. zł. W trakcie oględzin obiektu stwierdzono, że w okresie czterech lat od zakończenia budowy nie powstały w obiekcie uszkodzenia, które byłyby skutkiem niestarannego czy wadliwego projektu lub wykonawstwa. Powstałe jeszcze na etapie budowy zarysowania termiczne ścian żelbetonowych zostały naprawione. W wyniku dokonanych w trakcie kontroli NIK oględzin nie stwierdzono uszkodzeń, które byłyby skutkiem nierównomiernego osiadania gruntu.

(dowód: akta kontroli str. 2709-2711, 2779-2816, 3610)

<sup>76</sup> Opracowany przez firmę konsultingową, na podstawie dokumentu „Opinia na temat studium wykonalności zawierającego opracowane biznesplany dotyczące realizacji Przedsięwzięcia pod nazwą Budowa obiektów dla uprawiania sportów pływackich oraz kąpieliska rekreacyjnego zgodnie z przyjętą koncepcją urbanistyczną zagospodarowania terenu w Dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej”.

<sup>77</sup> Negocjacje odbyły się 26 sierpnia 2010 r. w obecności IK.

- Zmiana nr 5 podpisana 25 maja 2011 r. dotyczyła zmian programu funkcjonalno-użytkowego. Zmiany te były proponowane przez firmę doradczą w opracowanej na zlecenie Spółki Inwestycyjnej analizie z lipca 2010 r. Podzielenie jednej misy basenowej na dwie mniejsze, w tym wykonanie mniejszego basenu z podnoszonym dnem, wprowadziło możliwość jednoczesnego korzystania z dwóch różnych funkcji: basenu głębszego ze stałym dnem i basenu z regulowaną wysokością, dostępnego dla dzieci oraz osób nieumiejących pływać. Jak podkreślono w ww. analizie, powiększenie strefy fitness i dodatkowego uatrakcyjnienia obiektu wpłynie na zwiększenie przychodów z jego użytkowania oraz ograniczenie kosztów jego eksploatacji. Pomimo zapisów w Zmianie nr 5 o niepodniesieniu kwoty Kontraktu oraz terminu jego zakończenia, zmiana ta wygenerowała konieczność zmian konstrukcyjnych oraz zmian w obrębie instalacji i mechanizmów podnoszenia dna, co było powodem wprowadzenia kolejnych zmian i w konsekwencji podniesienia ceny kontraktu, a także przesunięcia terminu jego realizacji.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Inwestycyjnej, uchwałą nr 2/X/2011 z 14 października 2011 r., tj. prawie pięć miesięcy po podpisaniu zmiany wyraziło zgodę na jej wprowadzenie, po wcześniejszym pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez RN Spółki Inwestycyjnej.

(dowód: akta kontroli str. 2299-2311, 2709-2711, 2779-2816, 2879, 2898, 3610-3611)

Zmiana nr 6 z 27 maja 2011 r. dotyczyła wprowadzenia płatności zaliczkowych, płaconych przez Spółkę Inwestycyjną na podstawie wystawianych przez GW zaliczkowych faktur proforma, w kwocie 5 x 7.011,0 tys. zł. Kwoty wpłaconych zaliczek zostały potrącone z faktur, wystawianych przez GW za zrealizowane roboty. Zmiana ta nie wpłynęła na kwotę oraz termin realizacji Kontraktu. Wprowadzenie płatności zaliczkowych Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 wyjaśniła koniecznością wyeliminowania możliwości zejścia z budowy GW wskutek jego złej sytuacji finansowej oraz utraconych korzyści wynikających z wprowadzanych przez Spółkę Inwestycyjną zmian do Kontraktu, mających wpływ na termin jego realizacji.

(dowód: akta kontroli str. 2709-2711, 2779-2816, 3065, 3611)

Zmiana nr 7 do kontraktu dotyczyła zmiany kształtu i zwiększenia powierzchni parkingu zlokalizowanego pomiędzy budynkami przy ul. Kłodnickiej nr 95 i nr 97. Budowa całego układu komunikacyjnego oraz sieci zewnętrznych była prowadzona na podstawie odrębnych pozwoleń na budowę. Koszt robót określony w ofercie GW, po negocjacjach z udziałem IK został ustalony na 141,3 tys. zł netto.

(dowód: akta kontroli str. 2320-2337, 3611)

Zmiana nr 9, wprowadzona do Kontraktu 25 października 2011 r., podwyższyła jego wartość o 970,0 tys. zł. Obejmowała ona osiem robót wynikających głównie ze zmian programu funkcjonalno-użytkowego Aquaparku mających na celu poprawę warunków, obniżenie kosztów jego eksploatacji, a także zwiększenie przychodów. Obejmowały one m.in.: posadowienie rur zjeżdżalni na 3 podporach zamiast na 8, zamianę oświetlenia podwodnego halogenowego na energooszczędne oświetlenie typu LED, zwiększenie powierzchni przepływowego basenu zewnętrznego oraz zamianę funkcji pomieszczenia mistrza saun na saunę relaksacyjną z koloroterapią.

(dowód: akta kontroli str. 2353-2402, 3610)

Zmiana nr 10, wprowadzona do Kontraktu 22 maja 2012 r., podwyższyła jego wartość o 1.554,4 tys. zł, tj. do kwoty 74.714,3 tys. zł. Obejmowała ona 13 robót

wynikających głównie ze zmian programu funkcjonalno-użytkowego Aquaparku w celu zwiększenia jego atrakcyjności, dodatkowego wyposażenia i rozbudowy głównie w instalacje niskoprądowe, a także obniżenie kosztów jego budowy, tj. m.in.: wykonanie pokrycia dachu nad halą basenową poprzez zmianę samonośnej płyty warstwowej na pokrycie typu „sandwich” z konstrukcją sufitu samonośnego z blachy trapezowej, wykonanie Systemu Paintball w celu uatrakcyjnienia korzystania ze zjeżdżalni, wykonanie wysokiej jakości instalacji nagłośnienia w strefie basenu ruchomego, sauny i w strefie fitness.

(dowód: akta kontroli str. 2194-2467, 3067-3092, 3141-3142, 3614-3617)

Roboty dodatkowe związane z Kontraktem zlecano według procedury wprowadzania Zmian, określonej w pkt 13.3 Kontraktu. Prace wyceniano na podstawie ofert firm specjalistycznych (cenę specjalistycznej firmy powiększono o 13% narzutu GW (8% koszty pośrednie +5% zysku) lub szczegółowych kosztorysów ofertowych według stawek jednostkowych określonych w pkt 13.3 Kontraktu tj. stawka roboczogodziny 12 zł, narzut kosztów pośrednich 70%, zysk 5% i koszty zakupu 8%. Następnie wyliczoną cenę roboty negocjowano i w większości przypadków obniżano (obniżki wynosiły od kilku złotych do 12,3 tys. zł). Sposób zlecenia i wyceny dodatkowych robót budowlanych opisanych powyżej jest stosowany we współczesnym procesie inwestycyjnym. Roboty lub usługi poza zakresem Kontraktu zlecane były przez Spółkę w trybie ustawy Pzp.

(dowód: akta kontroli str. 2779-2816, 3061-3068, 3609)

GW nie wykonał przedmiotu Kontraktu w ustalonym na dzień 31 marca 2012 r. terminie na jego ukończenie. Powodami niezawinionych przez GW opóźnień były m.in.:

- nieprzewidziane w dokumentacji geotechnicznej – budowlanej trudne warunki gruntowo – wodne, skutkujące kilkumiesięcznym opóźnieniem w realizacji robót ziemnych i montażowych<sup>78</sup>,
- konieczność zabudowy dodatkowych elementów konstrukcyjnych obiektu oraz wzmocnienia gruntu metodą kolumn kamiennych,
- usuwanie błędów projektowych i modyfikacje rozwiązań projektowych w celu poprawienia parametrów eksploatacyjnych i użytkowych.

W dniu 20 lutego 2012 r. Zarząd Spółki Inwestycyjnej podpisał porozumienie z GW, w wyniku którego GW zapłacił Spółce Inwestycyjnej kwotę 550,0 tys. zł tytułem zrekompensowania dodatkowych kosztów wynikających z opóźnienia w realizacji Kontraktu. Spółka Inwestycyjna zrzekła się roszczeń majątkowych za niewykonanie Kontraktu za okres od 31 marca do 30 czerwca 2012 r. Wysokość kar umownych wynikających z opóźnienia Kontraktu za ten okres z winy GW (91 dni) wyniosłaby ok. 3.700,0 tys. zł<sup>79</sup>. Na posiedzeniu RN w dniu 5 kwietnia 2012 r. przedstawiciel Spółki Inwestycyjnej stwierdził, że kwota jakiej można by dochodzić ewentualnie na drodze sądowej od GW może wynosić 1.800,0 tys. zł. Stwierdzono także, że istnieją pewne zagrożenia dla płynności finansowej GW. Przyznano, że nikt nie

---

<sup>78</sup> Stwierdzone zapisami w dzienniku budowy w dniu 26 października 2010 r. wstrzymanie robót ziemnych z uwagi na rozbieżności pomiędzy projektem wykonawczym posadowienia a rzeczywistymi warunkami gruntowo – wodnymi stwierdzonymi w trakcie robót ziemnych, co spowodowało wystąpienie GW z roszczeniem wynikającym ze stwierdzenia gruntów nienośnych w zakresie odbiegającym od przekazanej przy podpisywaniu Kontraktu dokumentacji. Konsekwencją było prowadzenie prac odwodnieniowych i wstrzymanie dalszych wykopów do czasu opracowania uaktualnionej dokumentacji geotechnicznej. Pierwsze ławy poddylatacyjne, na podstawie opracowanej nowej dokumentacji konstrukcji zabetonowano dopiero w maju 2011 r.

<sup>79</sup> Klauzula 8.7 załącznika nr 2 do Kontraktu przewidywała karę 0,05% za każdy dzień opóźnienia, od zatwierdzonej w Akcie Umowy kwoty kontraktowej brutto tj. od 82 111,2 tys. zł.

przewidywał, iż tak znacząca firma jak Polimex – Mostostal będzie miała trudności z płynnością finansową<sup>80</sup>.

Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 uzasadniała podpisanie porozumienia następująco: *„Porozumienie to było zabezpieczeniem przed roszczeniami ze strony wykonawcy, wskutek konieczności poniesienia dodatkowego czasu na przygotowanie gruntu (palowanie) i wprowadzone zmiany, które były zaakceptowane przez poręczyciela i współnika. Nie zawarcie porozumienia nie dawało przychodów spółce i wręcz opóźniłoby oddanie obiektu do użytku. M.in. z naszej strony walczyliśmy o korzystne ceny i parametry urządzeń wentylacyjno-klimatyzacyjnych. Zaoszczędziliśmy dla spółki ok. 2,5 mln zł, kosztem terminu. Walczyliśmy o wybór pomiędzy bardzo drogimi urządzeniami Firmy Menerga zaproponowanymi przez Projektanta Schick, a propozycją dużo tańszą wykonawcy, ale za to najdroższą w eksploatacji firmą GEA. Wybrano model pośredni, który gwarantował dobrą jakość i niskie koszty eksploatacji”*.

(dowód: akta kontroli str. 2558, 2856-2864, 2911, 3064, 3074)

Świadcstwo Przejęcia dla Robót GW sporządził po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu, co nastąpiło 5 grudnia 2012 r. Z powodu nieterminowego wykonania Kontraktu Spółka Inwestycyjna naliczyła GW karę umowną na podstawie klauzuli 8.7 Warunków Ogólnych Kontraktu na kwotę 7.395,3 tys. zł. GW zakwestionował zasadność naliczenia kary umownej i odesłał notę księgową bez księgowania. Z kwoty kary umownej Zamawiający dokonał trzech potrąceń na łączną kwotę 4.486,5 tys. zł<sup>81</sup>. W wyniku złożonych oświadczeń o potrąceniu wzajemnych wierzytelności do zapłaty zdaniem Spółki pozostała kwota 2.908,8 tys. zł, o zapłatę której złożono wniosek o wezwanie GW do próby ugodowej.

(dowód: akta kontroli str. 1744-1752, 2115-2116, 3074, 3125-3139)

GW z kolei domagał się od Zamawiającego kwoty 8.763,6 tys. zł z następujących m.in. powodów: kwoty 588,5 tys. zł tytułem dodatkowej płatności za przestój w realizacji robót z powodu niskiej temperatury; 618,1 tys. zł tytułem opóźnienia procedury związanej z zamówieniem central wentylacyjnych; 1.226,1 tys. zł tytułem wykonania robót dodatkowych niemożliwych do przewidzenia przez Wykonawcę na etapie składania oferty polegającej na uwzględnieniu dodatkowych uwag zgłoszonych przez Zamawiającego; 574,3 tys. zł tytułem licznych zmian w dokumentacji projektowej wykraczających poza pierwotny zakres umowy dot.

---

<sup>80</sup> Trudna sytuacja finansowa firmy Polimex-Mostostal SA była powodem wstrzymania w 2013 r. budowy drogi ekspresowej S-69, co zostało opisane w wystąpieniu pokontrolnym po przeprowadzonej przez NIK w 2013 r. w Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział Katowice kontroli nr P/13/082.

<sup>81</sup> W wyniku złożonych oświadczeń o potrąceniu, umorzeniu uległy wierzytelności GW w formie zwrotu kaucji gwarancyjnej w kwocie 3.735,7 tys. zł (według klauzul Warunków Ogólnych Kontraktu 1.1.4.11, 14.3 i 14.9 Kaucja Gwarancyjna stanowiła to 5% Zatwierdzonej Kwoty Kontraktowej i powinna być wypłacona GW 91 dni od daty przekazania obiektu do użytkowania), ponieważ Spółka uznała, że nie istniała podstawa do dokonania jej zwrotu w oparciu o postanowienia klauzuli 14.9 Warunków Szczególnych Kontraktu. Ponadto, zdaniem Spółki Inwestycyjnej, w wyniku złożonych oświadczeń o potrąceniu umorzeniu uległy wierzytelności Wykonawcy w zakresie części roszczeń odsetkowych z tytułu kaucji gwarancyjnej w kwocie 118,6 tys. zł oraz kwota 233,2 tys. zł, wynikająca z faktury VAT nr 10000313/2013 z 15 marca 2013 r., jak także kwota 399,0 tys. zł wynikająca z faktury VAT 100000314/2013 z 15 marca 2013 r. Zamawiający dokonał także potrąceń faktur 50/2012 z 6 sierpnia 2012 r. na kwotę 26,0 tys. zł oraz 52/2012 z 8 sierpnia 2012 r. na kwotę 26,0 tys. zł., z częścią faktury VAT 100002254/2012 z 14 września 2012 r., na co Wykonawca nie wyraził zgody.

instalacji odgromowej, DSO, systemu ESOK i instalacji internetowej<sup>82</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 1744-1752)

W wyniku kilkuletnich negocjacji, 19 czerwca 2015 r. strony zawarły ugodę sądową zrzekając się względem siebie następujących roszczeń pieniężnych powstałych w toku realizacji Kontraktu: Spółka Inwestycyjna miarkując naliczoną w kwocie 7.395,3 tys. zł karę umowną zrzekła się kary umownej w wysokości przekraczającej 4.486,5 tys. zł, tj. kwoty 2.908,8 tys. zł, natomiast GW zrzekł się roszczeń pieniężnych powstałych do dnia zawarcia ugody, w tym roszczeń opisanych powyżej. Ponadto, strony uzgodniły wzajemne postępowanie w stosunku do roszczeń podwykonawcy, na wypadek wytoczenia powództwa o zapłatę kwot opisanych we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, złożonym do Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej.

W związku z zawarciem ugody, strony zobowiązały się do dokonania ponownego uzgodnienia salda. W ugodzie znalazł się także zapis, że ugodą wyczerpuje wszelkie wzajemne roszczenia stron wynikające z Kontraktu, jak również inne roszczenia jakie zdaniem stron powstały w związku lub przy okazji realizacji Kontraktu, z zastrzeżeniem, że zrzeczenie się roszczeń nie obejmuje roszczeń Zamawiającego z tytułu rękojmi oraz gwarancji, a zawarcie ugody nie miało wpływu na ich zasadność/bezzasadność, wysokość czy też wymagalność.

Wykonawca „bezwzględnie i nieodwołalnie” zobowiązał się zwolnić Zamawiającego z wszelkich roszczeń jakie powstały lub mogą powstać w przyszłości ze strony jego podwykonawców lub dalszych podwykonawców a także przedłożył Zamawiającemu przedłużenie Zabezpieczenia Wykonania do dnia 19 grudnia 2015 r., na kwotę 1.500,0 tys. zł w formie samoistnej gwarancji ubezpieczeniowej.

(dowód: akta kontroli str. 1744-1752)

W związku z tym, że strony różniły się w ocenie zgłoszonych wad, w dniu 17 grudnia 2015 r. zawarto porozumienie regulujące tę kwestię. Ponieważ okres zgłaszania wad, zgodnie z Kontraktem zakończył się z dniem 5 grudnia 2015 r.<sup>83</sup>, w załączniku nr 1 do porozumienia z 17 grudnia 2015 r. ujęto listę prac, w zakresie których nastąpiło przedłużenie Okresu Zgłaszania Wad. Strony zgodnie postanowiły, iż część zgłoszonych przez Zamawiającego usterek, zostanie usunięta przez Zamawiającego na jego koszt. Tytułem zrekompensowania Zamawiającemu dodatkowych kosztów, związanych z zamiarem samodzielnego usunięcia przez Zamawiającego usterek, wymienionych w załączniku nr 3 do Porozumienia, GW dokonał płatności na rzecz Zamawiającego kwoty 114,3 tys. zł, wynikającej z wyceny usunięcia usterek oraz ofert wykonawców (usterki dotyczyły: rolety basenu zewnętrznego, niestabilnego podparcia rurociągów, oświetlenia niecki basenowej)<sup>84</sup>.

---

<sup>82</sup> Pozostałą część kwoty stanowiły: 3,5 tys. zł tytułem wykonania zamiennego projektu wykonawczego instalacji klimatyzacji dla pomieszczenia chemii basenowej, 1.184,7 tys. zł tytułem dodatkowych kosztów w związku z procedurą związaną ze złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, 18,8 tys. zł tytułem dostawy oraz montażu 5 szt. urządzeń spryskujących do stóp, zwrotu kaucji gwarancyjnej w kwocie 3.735,7 tys. zł powiększonej o odsetki od kaucji gwarancyjnej w kwocie 118,6 tys. zł oraz o odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie, zapłaty łącznej kwoty 695,3 tys. zł stanowiącej pozostałą część należności wynikających z faktur VAT o numerach: 10000313/2013 z 15 marca 2013 r., 100000314/2013 z 15 marca 2013 r., 100003166/2012 z 28 listopada 2012 r., 10002621/2012 z 11 października 2012 r., 1000002254/2012 z 14 września 2012 r. oraz 02/PW/Z5/2010 z 31 grudnia 2010 r.

<sup>83</sup> za wyjątkiem przypadków, w których zgodnie z klauzulą 11.3 i 2.5 Warunków Ogólnych Kontraktu nastąpiło przedłużenie *Okresu Zgłaszania Wad*.

<sup>84</sup> W załączniku nr 2 ujęto 3 usterki zgłoszone przez Zamawiającego i nieusunięte przez GW tj. - usterka dotycząca rolety basenu zewnętrznego, wyceniona na 14,7 tys. zł brutto, miała zostać usunięta do dnia 31 stycznia 2016 r., z zastrzeżeniem, iż termin ten może ulec odpowiedniej zmianie

Nie rozstrzygnięto w porozumieniu z 17 grudnia 2015 r. kwestii zgłoszonego przez Zamawiającego problemu, związanego z wadą fizyczną powłoki atrakcji wodnej „Mokry Bąbel”, ewentualnymi wadami prawnymi oraz przedłużeniem *Okresu Zgłaszania Wad* na tę atrakcję. Strony postanowiły, że podejmą rozmowy celem zakończenia przedmiotowego sporu oraz GW tytułem zabezpieczenia roszczeń Zamawiającego, dokonał płatności na rzecz Zamawiającego kwoty kaucji w wysokości 65,8 tys. zł. Spółka ze względu na duże znaczenie atrakcji pod względem zainteresowania wyłoniła wykonawcę, któremu powierzyła usunięcie usterki. Z tego powodu kaucja w wysokości 65,8 tys. zł została zatrzymana na poczet rozliczenia poniesionych przez Spółkę kosztów tytułem zakupu nowej powłoki wraz z akcesoriami do prawidłowego zamontowania przedmiotowej atrakcji. Do czasu zakończenia czynności kontrolnych NIK trwał proces usuwania usterek (tj. rolety basenu zewnętrznego, oświetlenia niecki basenowej i wady fizycznej powłoki atrakcji wodnej „Mokry Bąbel”).

(dowód: akta kontroli str. 1753-1765, 3052-3056, 4095-4096, 4100-4102)

We wniosku Zarządu z 6 września 2011 r. o wyrażenie zgody przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Inwestycyjnej na zakup wyposażenia dla strefy fitness, jego koszt został oszacowany na kwotę 1.200,0 tys. zł. Ze względu na złą sytuacją finansową Spółki Inwestycyjnej, a następnie Spółki, strefa fitness nie została zakończona przez GW.

(dowód: akta kontroli str. 2898-2899)

W dniu 21 września 2015 r. Aquadrom Sp. z o.o. podpisała ze spółką M72 Sp. z o.o. umowę nr 52/2015 o partnerstwie publiczno-prywatnym na adaptację, wyposażenie i operowanie strefą suchą (fitness) w Aquadromie w Rudzie Śląskiej. Spółka M72 Sp. z o.o. jako partner prywatny, została wybrana na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym<sup>85</sup> oraz ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi<sup>86</sup>. W formularzu ofertowym złożonym przez M72 Sp. z o.o. 10 września 2015 r., stanowiącym integralną część Umowy, określono m.in. zasady płatności przez partnera prywatnego minimalnej części gwarantowanej czynszu dzierżawnego, dodatkowej części gwarantowanej czynszu dzierżawnego oraz części zmiennej czynszu dzierżawnego, zależnej od wysokości procentowej przychodu z eksploatacji strefy fitness. W opisie warunków koncesji określono wkład partnera prywatnego, w tym dostawę wszystkich niezbędnych urządzeń wyposażenia klubu fitness oraz jego utrzymanie i zarządzanie. Termin zakończenia rozbudowy określono na 31 maja 2016 r. Okres obowiązywania umowy określono na 15 lat od daty zawarcia umowy.

---

ze względu na zaistnienie niesprzyjających warunków atmosferycznych, uniemożliwiających wykonanie prac. Wykonawca, tytułem zabezpieczenia usunięcia usterki, wpłacił na rzecz Zamawiającego, kaucję w wysokości 14,7 tys. zł. Wykonawca wymienił roletę na nową, ale przed podpisaniem protokołu 17 listopada 2016 r. roleta zablokowała się, na podstawie powyższego stwierdzono, że usterka nie została usunięta.

- usterka dotycząca niestabilnego podparcia rurociągów, wyceniona na 984,00 zł brutto, miała zostać usunięta do dnia 30 kwietnia 2016 r., z zastrzeżeniem, iż termin ten może ulec odpowiedniej zmianie ze względu na konieczność wskazania przez Zamawiającego terminu przerwy technologicznej, niezbędnej do wykonania prac. GW, tytułem zabezpieczenia usunięcia przedmiotowej usterki, wpłacił na rzecz Zamawiającego, kaucję w wysokości 984,00 zł. Usterka została usunięta, co zostało potwierdzone protokołarnie 17 listopada 2016 r. Wpłacona kaucja wraz z należnymi odsetkami została zwrócona na konto Wykonawcy 28 marca 2017 r.

- usterka dotycząca oświetlenia niecki basenowej, wyceniona na 118,4 tys. zł brutto, miała zostać usunięta do dnia 30 kwietnia 2016 r. Wykonawca, tytułem zabezpieczenia usunięcia przedmiotowej usterki, wpłacił na rzecz Zamawiającego, kaucję w wysokości 118,4 tys. zł. Wykonawca kilkakrotnie podejmował działania serwisowe jednak wszystkie okazały się bezskuteczne.

<sup>85</sup> Dz. U. z 2017 r., poz. 1834, zwana dalej „ustawą o ppp”.

<sup>86</sup> Dz. U. z 2015 r. poz. 113.

W okresie zakończenia rozpoczynającym się na 1 rok przed końcem trwania umowy, partner prywatny zobowiązany został do zwrotnego przekazania strefy fitness podmiotowi publicznemu w tym składników i praw majątkowych oraz dokumentów umożliwiających kontynuowanie działalności przez spółkę Aquadrom co najmniej w dotychczasowym kształcie. Podstawą płatności czynszu dzierżawnego zależnego od przychodu z eksploatacji obiektu miały być deklaracje partnera prywatnego i rzeczywiste wielkości przepływów finansowych.

Po zakończeniu robót budowlanych, 26 września 2016 r. została wydana decyzja nr 295/2016 na użytkowanie strefy fitness i Spółka M72 rozpoczęła eksploatację strefy fitness.

(dowód: akta kontroli str. 2938-2991)

### **3.4. Odbiory robót**

Proces odbioru robót określony został w Kontrakcie i był zgodny z procedurami FIDIC. Po zakończeniu każdego miesiąca realizacji robót prowadzonych w ramach Kontraktu, sporządzano protokół odbioru robót, podpisywany przez przedstawiciela IK w osobach Inżyniera Kontraktu i inspektora nadzoru budowlanego, przedstawicieli GW w osobach Kierownika Projektu oraz kierownika budowy. Protokół zawierał wyszczególnienie robót objętych Kontraktem, wraz z określeniem wartościowym wykonanych robót w ciągu miesiąca, wartości zatwierdzonych robót w poprzednim miesiącu, łącznej zatwierdzonej wartości robót od początku Kontraktu (narastająco), a także wartości tych robót wynikających z Kontraktu. Powyższy dokument, razem z Przejściowym świadectwem płatności wystawianym przez IK i podpisywanym przez Kierownika Projektu GW oraz przedstawicieli Spółki Inwestycyjnej, stanowiły załączniki do faktur, wystawianych przez GW za wykonane w przeciągu miesiąca roboty. Pozostałe dokumenty potwierdzające odbiory robót lub sprzęt gwarancje zabudowanych urządzeń, certyfikaty zabudowanych materiałów, protokoły odbiorów częściowych, w tym robót zanikowych, stanowiły elementy dokumentacji powykonawczej obiektu.

Także roboty wykonywane poza Kontraktem jak np. roboty związane z zasilaniem elektroenergetycznym obiektu, sieciami gazowymi, wodno-kanalizacyjnymi i drogowymi, także odbierane były protokołem rzeczowo-finansowym potwierdzonym przez IK lub inne osoby odpowiedzialne merytorycznie za odbiór robót.

(dowód: akta kontroli str.3039-3045, 3608-3609)

### **3.5. Dzienniki budowy**

Przebieg procesu budowlanego przy realizacji Przedsięwzięcia zapisany był w 15-tu, (będących obecnie w posiadaniu Spółki Aquadrom) dziennikach budowy, prowadzonych w następujących zakresach:

- *Budowa infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej dla potrzeb Parku Wodnego w rejonie ul. Kłodnickiej w Rudzie Śl.-Halembie – objęte pozwoleniem na budowę z dnia 16 czerwca 2008 r., Nr 278/08 oraz z dnia 12 czerwca 2012 r. Nr 278/12 (3 dzienniki).*
- *Robót elektrycznych dla potrzeb Parku Wodnego w rejonie ul. Kłodnickiej w Rudzie Śl.-Halembie (4 dzienniki);*
- *Realizacji obiektu kubaturowego Budowa obiektów do uprawiania sportów pływackich oraz kąpieliska rekreacyjnego, zgodnie z przyjętą koncepcją urbanistyczną zagospodarowania terenu w dolinie Kłodnicy w Rudzie Śląskiej (8 dzienników).*

Zapisów w dziennikach dokonywały osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiednich specjalnościach ze strony wykonawców robót, inspektorzy nadzoru ze strony IK i Inwestora, a także projektanci oraz specjaliści w zakresie geologii i geotechniki. Zapisy dotyczyły istotnych zdarzeń w trakcie realizacji całego Przedsięwzięcia, w tym zatrzymywanie robót, odbiory robót częściowych i robót zanikowych. Pierwszego zapisu w dziennikach budowy dokonano 22 września 2008 r. i dotyczył on wytyczenia geodezyjnego pod przebudowę gazociągu i ciepłociągu, kolidujących z placem budowy. Zgodnie z zapisami w dzienniku nr 675/2012, w dniu 12 listopada 2012 r. zakończono wpisy do dziennika budowy przez kierownika budowy GW, co wiązało się z potwierdzeniem zakończenia robót przez inspektorów nadzoru z ramienia IK, bez strefy fitness oraz kuchni. Roboty związane z zakończeniem robót w pomieszczeniu kuchni zakończono 24 kwietnia 2013 r., natomiast 7 stycznia 2016 r. rozpoczęto zapisy dotyczące robót wykończeniowych strefy fitness przez spółkę M72, które zakończyły się 26 sierpnia 2016 r. W dziennikach zapisywano m.in pobieranie próbek betonu z przeznaczeniem do badań laboratoryjnych. Dzienniki budowy były załącznikami przy wydawaniu pozwoleń na użytkowanie obiektu.

(dowód: akta kontroli str.2468-2708, 3618)

W dniu 10 października 2012 r. wpłynął do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego<sup>87</sup> wniosek Spółki Inwestycyjnej o wydanie pozwolenia na użytkowanie Aquaparku przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, tj. z wyłączeniem strefy fitness oraz kuchni. Do wniosku załączone były protokoły badań i sprawdzeń urządzeń, instalacji i sieci, inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza i dzienniki budowy oraz oświadczenie o braku sprzeciwu Państwowej Straży Pożarnej<sup>88</sup> i Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego<sup>89</sup>. W dniu 3 grudnia 2012 r. została przeprowadzona obowiązkowa kontrola PINB, o której mowa w art. 59a ust. 2 ustawy Prawo budowlane, która wykazała, że obiekt został wykonany zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę i zatwierdzonym projektem budowlanym. Stwierdzono także, że obiekt może być użytkowany przed zakończeniem wszystkich robót budowlanych. W dniu 4 grudnia 2012 r. została wydana decyzja nr 275/2012 w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie, z wyłączeniem strefy fitness oraz kuchni.

(dowód: akta kontroli str. 1735-1737)

W dniu 29 maja 2013 r. PINB, na wniosek spółki Aquadrom Sp. z o.o. z 14 maja 2013 r. wydał decyzję nr 143/2013 o pozwoleniu na użytkowanie strefy kuchni. Do wniosku załączone były protokoły badań i sprawdzeń urządzeń, instalacji, dzienniki budowy oraz oświadczenie o braku sprzeciwu PSP i PPiS. Przeprowadzona w dniu 27 maja 2013 r. kontrola obowiązkowa wykazała, że strefa kuchni została wykonana zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę i zatwierdzonym projektem budowlanym.

(dowód: akta kontroli str. 1738-1740)

W dniu 14 września 2016 r., po wykonaniu robót budowlanych w ramach umowy PPP przez spółkę M72 Sp. z o.o., Spółka Aquadrom złożyła wniosek o pozwolenie na użytkowanie strefy fitness. Przeprowadzona w dniu 23 września 2016 r. przez PINB kontrola obowiązkowa wykazała, że strefa fitness w budynku Parku Wodnego<sup>90</sup>, została wykonana zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym,

---

<sup>87</sup> Zwanego dalej PINB.

<sup>88</sup> Zwanej dalej PSP.

<sup>89</sup> Zwanego dalej PPiS.

<sup>90</sup> Na poziomie +9,00 i +13,5 przy ul. Kłodnickiej 95a w Rudzie Śląskiej.

oraz zmianami nieodstępującymi w sposób istotny od zatwierzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, kwalifikowanymi przez projektanta sprawującego nadzór autorski. Decyzją nr 295/2016 PINB udzielił Spółce Aquadrom pozwolenia na użytkowanie strefy fitness.

(dowód: akta kontroli str. 1738-1740, 3046-3051)

### **3.6. Nadzór inwestorski**

Nad realizacją przedsięwzięcia zapewniono wymagany przepisami prawa budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na budowę nadzór inwestorski. Funkcję Inżyniera Kontraktu nad częścią przygotowawczą inwestycji w zakresie opracowania części dokumentacji budowlanej i uzyskaniem pozwolenia na budowę, tj. do kwietnia 2010 r. pełniła firma Miastoprojekt, na podstawie umowy z 19 listopada 2007 r. na pełnienie czynności IK, zmienionej trzema aneksami z 29 maja 2008 r., 1 grudnia 2008 r. i 31 stycznia 2009 r.

Nadzór inwestorski nad realizacją robót wykonywanych przez GW na podstawie Kontraktu, po rozwiązaniu umowy z Miastoprojektem pełniła firma Grontmij Polska Sp. z o.o.<sup>91</sup> Pierwsza umowa na pełnienie funkcji IK na kwotę 350,0 tys. zł została podpisana 19 października 2010 r. w trybie z wolnej ręki, po unieważnieniu postępowania w trybie ustawy Pzp z powodu przekroczenia ceny jedynego oferenta, tj. spółki Grontmij, w stosunku do kwoty jaką spółka inwestycyjna przeznaczyła na realizację zamówienia o ponad 300 tys. zł.

Kolejną umowę na pełnienie funkcji IK podpisano pierwszego lutego 2011 r. w wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego nr ZP 7/2010 na kwotę 1.185,0 tys. zł. Z powodu przedłużenia realizacji Kontraktu, kolejną umowę na funkcję IK podpisano 1 marca 2012 r. ze spółką Grontmij na kwotę 475,0 tys. zł, po przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego o nr ZP 1/2012. Umowę tę przedłużono w dniu 29 czerwca 2012 r. na podstawie zamówienia uzupełniającego o wartości do 50% zamówienia podstawowego. Spółka Grontmij opracowała, w okresie październik 2010 – grudzień 2012, 27 miesięcznych raportów z realizacji Kontraktu. W raportach przedstawiano istotne zdarzenia z realizacji Kontraktu, postępy robót oraz występujące zagrożenia dla jego realizacji. IK Grontmij zapewnił nadzór robót budowlanych przez inspektorów posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane oraz potwierdzał miesięczne zaangażowanie rzeczowo – finansowe Kontraktu, zgodnie z wymaganiami Kontraktu.

(dowód: akta kontroli str. 673, 675-704, 1434-1634, 1636-1638, 2126-2145, 3607)

Aquadrom Sp. z o.o. posiadała dokumentację powykonawczą umożliwiającą eksploatację obiektu. Stwierdzone przez NIK w trakcie badania tej dokumentacji braki i usterki nie miały wpływu na bezpieczną jego eksploatację. Dokumentacja powykonawcza przechowywana była w 167 segregatorach, zlokalizowanych na stalowych regałach w pomieszczeniu archiwum Aquadrom Sp. z o.o.

(dowód: akta kontroli str. 2714-2749, 3600)

Przeprowadzone w trakcie kontroli oględziny obiektu Aquaparku oraz analiza wydanej 4 grudnia 2012 r. książki obiektu budowlanego i protokołów przeprowadzanych przynajmniej raz w roku na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane okresowych kontroli stanu technicznego obiektu potwierdziło jego dobry stan techniczny. Stwierdzone w trakcie kontroli technicznych usterki dotyczyły m.in. drobnych napraw obróbek blacharskich, uszkodzeń elementów szklanych,

---

<sup>91</sup> Zwane też dalej IK Grontmij, lub spółka Grontmij

konserwacji i uszczelnienia dachowych koryt odwadniających, naprawy pękniętych płytek i tynku oraz uzupełnienia brakujących fug.

(dowód: akta kontroli str. 2714-2749, 2779-2816, 2826, 3621)

Obiekt został posadowiony w terenie o bardzo złożonej budowie geologicznej, na co zwracał już uwagę projektant<sup>92</sup> projektu podstawowego konstrukcji oraz projektu wykonawczego. W trakcie prac fundamentowych zostało ujawnione zagrożenie dla konstrukcji obiektu, co spowodowało konieczność zlecenia dodatkowych ekspertyz, badań i zmian dokumentacji projektowej i w konsekwencji konieczność wykonania kosztownych prac wzmocniających podłoże. Było to przyczyną pięciu zmian do Kontraktu z GW obiektu<sup>93</sup> i podwyższenia jego wartości o 4.744,4 tys. zł. Jednakże, wprowadzone zmiany były uzasadnione koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa funkcjonowania obiektu Parku Wodnego, co zostało potwierdzone stwierdzeniem dobrego stanu technicznego obiektu po czterech latach jego eksploatacji, w wyniku dokonanych w trakcie kontroli NIK oględzin z udziałem rzeczoznawcy budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

(dowód: akta kontroli str. 1660, 2709-2710, 2714-2749, 2779-2816)

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

1. W dokumentach przetargowych w postępowaniu na wybór w 2009 r. GW przedsięwzięcia, przedmiot zamówienia określono w sposób odbiegający od standardów FIDIC. Spółka Inwestycyjna, posiadająca większościowy udział kapitału prywatnego, nie była zobowiązana do stosowania ustawy Pzp. Jednakże, zastosowana w przetargu ograniczona procedura „zaprojektuj-wybuduj”, przy jednoczesnej szczegółowej specyfikacji (ustalonej w dokumentacji przetargowej przez Spółkę Inwestycyjną) dostarczanych urządzeń i wyposażenia w przedmiarze stanowiącym integralną część oferty, doprowadziła do pojawienia się konieczności prowadzenia robót dodatkowych. Oferenci, przy braku w dokumentacji przetargowej projektów wykonawczych, byli zobowiązani jednocześnie wycenić określoną w przedmiarze szczegółową specyfikację wyposażenia, które mogło być zdefiniowane dopiero w wyniku opracowania projektów wykonawczych. Projekty wykonawcze były z kolei dostosowywane do wprowadzanych w trakcie realizacji Kontraktu przez Zamawiającego zmian programu funkcjonalno-użytkowego, co było przewidziane w SIWZ.

Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 powyższą niekonsekwencję w postępowaniu przetargowym wyjaśniła następująco: *W Polsce robi się inwestycje zgodnie z założeniami fidic: żółtym lub czerwonym. Miastoprojekt nie wyraził zgody na wykonanie wszystkich projektów wykonawczych wraz z przedmiarami i kosztorysami argumentując wysoką ceną pozyskania tych dokumentów oraz możliwością zawyżenia ceny przez Wykonawców. Zdecydowano się na formułę zaprojektuj-wybuduj, ale z obwarowaniem bardzo szczegółowego rozpisania wymagań Zamawiającego dotyczącego najdroższych elementów, jako czynników składowych inwestycji. Nie mogliśmy stosować standardów Fidic w czystej postaci przy realizacji przedsięwzięcia gdyż do zastosowania czerwonego Fidica spółka nie posiadała wymaganej dokumentacji, a do zastosowania żółtego Fidica spółka posiadała dokumenty inne niż standardowo wykorzystywane na rynku polskim. Ogłaszając żółty Fidic w dużym stopniu ogranicza się możliwości Zamawiającego. Spółka posiadała obszerną opisową dokumentację elementów, które należy uwzględnić w cenie.*

<sup>92</sup> Firma Schick – w sierpniu 2008 r.

<sup>93</sup> Tj. konsorcjum firm Polimex – Mostostal. Były to zmiany nr 1, 2, 3, 4 i 8.

W ocenie NIK, powyższe wskazuje, że stosowane podczas realizacji inwestycji procedury odbiegające od standardów FIDIC spowodowały zakłócenia w procesie inwestycyjnym, co utrudniło dochodzenie roszczeń z tytułu niedopełnienia kontraktowych obowiązków (przede wszystkim w zakresie przekroczenia terminów realizacji) i miało wpływ na zwiększenie wartości zrealizowanej inwestycji. Przyjęty sposób wykonania Przedsięwzięcia, zdaniem NIK w mniejszym stopniu gwarantował wydatkowanie środków publicznych w sposób efektywny, oszczędny i terminowy.

(dowód: akta kontroli str. 1766-1779, 3061-3068, 3617)

Ustalone  
nieprawidłowości

### **W kontrolowanej działalności ujawniono następujące nieprawidłowości:**

1. Spółka Inwestycyjna wprowadziła zmianą nr 6 z 27 maja 2011 r. do Kontraktu płatności zaliczkowe w kwocie 5 x 7.011,0 tys. zł, których udzielanie nie było określone w SIWZ do przetargu nieograniczonego na wybór GW obiektu Aquaparku, a także we wzorze Kontraktu stanowiącym załącznik do SIWZ. Na zmianę nr 6 Zarząd Spółki Inwestycyjnej nie uzyskał także zgody Zgromadzenia Wspólników oraz opinii RN pomimo że zgodnie z §11 pkt 4 litera q umowy Spółki z 6 kwietnia 2011 r. do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy udzielenie zezwolenia Zarządowi na zaciąganie zobowiązania lub rozporządzanie prawem, którego wartość przewyższa 500,0 tys. zł. Istniało też ryzyko utraty wypłaconych zaliczek z uwagi na złą sytuację finansową GW.

Wprowadzenie po wyborze Wykonawcy w wyniku przetargu zmian w sposobie finansowania Przedsięwzięcia stanowi także naruszenie zasad uczciwej konkurencji (art. 7 ust. 1 ustawy Pzp), ponieważ wprowadzenie zapisu o płatnościach zaliczkowych przed rozstrzygnięciem przetargu mogło spowodować obniżenie cen w ofertach także innych wykonawców, co mogłoby mieć wpływ na korzystniejszą ofertę cenową na realizację przedsięwzięcia.

Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 nieuzyskanie zgody ZW uzasadniała tym, że zmiany wprowadzane do Kontraktu były akceptowane przez Prezydenta Miasta, a zgoda była udzielana też przez Wspólnika. Nie potrafiła jednak określić dokumentu potwierdzającego udzielanie powyższych zgód. W piśmie z 11 maja 2012 r. w sprawie dostarczenia do Spółki Celowej dokumentów korporacyjnych na dokonywane w Kontrakcie zmiany, Zarząd Spółki Inwestycyjnej nie wymienił żadnego dokumentu potwierdzającego uzyskanie przedmiotowych zgód na podpisanie zmiany nr 6. Było to powodem odwołania Zarządu Spółki w sierpniu 2012 r., wskutek negatywnej oceny jego działalności i nieudzielenia mu absolutorium z wykonania jego obowiązków w 2012 r. przez RN, będącej wynikiem m.in. zatajenia przekazania GW zaliczek na poczet należności wynikającej z Kontraktu bez wiedzy organów nadzorczych Spółki Inwestycyjnej.

Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 zeznała ponadto, że *ryzyko utraty zaliczek z uwagi na złą sytuację finansową GW było zlikwidowane dlatego, że Zamawiający uzyskiwał potwierdzenie ze strony podwykonawców na wykonanie i zlecenie poszczególnych robót. Prowadziliśmy rozmowy bezpośrednio z podwykonawcami i dostawcami.*

NIK nie podziela tego stanowiska, bo tylko GW mógł zwrócić pobrane zaliczki w formie kompensaty za wystawiane przez siebie faktury za wykonane roboty. Za wykonane przez podwykonawców roboty Spółka Inwestycyjna musiałaby zapłacić bezpośrednio tym podwykonawcom.

Naruszenie zasad uczciwej konkurencji Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 uzasadniała tym, że oferenci składali oferty w takich samych

warunkach (bez możliwości płatności zaliczkowych). *Wprowadzenie możliwości zaliczkowania powinno wpłynąć na obniżenie wysokości ofert, jednak my nie mieliśmy takiej możliwości, gdyż środki posiadaliśmy z wypłacanych transz z banku, które uzyskiwaliśmy po wykonaniu robót.* Dodała także, że Miastoprojekt nie wyraził zgody na wprowadzenie do dokumentacji przetargowej możliwości płatności zaliczkowych.

NIK nie podziela powyższej opinii, ponieważ przy ustaleniu możliwości płatności zaliczkowych już na etapie SIWZ, Generalnym Wykonawcą przedsięwzięcia mogłaby zostać inna firma niż konsorcjum firm: Polimex-Mostostal SA i Master Emil Borys Spółka Jawna- Wysokie Mazowieckie, z korzystniejszą od niego ofertą.

(dowód: akta kontroli str. 2299-2311, 2824, 2911, 2936, 3065)

2. Z naruszeniem postanowień pkt 13.3. Kontraktu z GW Spółka Inwestycyjna dokonała dwukrotnie płatności faktur, które podwyższały cenę kontraktową i jako takie musiały być uprzednio w tym Kontrakcie uwzględnione:

- Spółka Inwestycyjna zapłaciła GW fakturę VAT o nr 01/PW/Z5/2010 z 31 grudnia 2010 r. za wykonanie robót dodatkowych związanych z zabezpieczeniem kanału ciepłowniczego, zwiększającą wartość Kontraktu o kwotę 33,0 tys. zł, bez sporządzenia zmiany do Kontraktu. Było to niezgodne z punktem 13.3 Kontraktu, który wymagał, aby każda zmiana mająca wpływ na zmianę kwoty kontraktowej lub terminu jego wykonania była dokonana poprzez sporządzenie zmiany do kontraktu. Roboty te zostały odebrane protokołem odbioru robót z 31 grudnia 2010 r. Protokół odbioru robót, podpisany przez przedstawicieli IK, GW i Prezesa Zarządu Spółki Inwestycyjnej, powoływał się na Kontrakt i obejmował okres rozliczeniowy wykonanych robót od 1 do 31 grudnia 2010 r. Przedmiotowa faktura została ujęta w ewidencji księgowej.

(dowód: akta kontroli str. 1984-1986, 2116-2117)

- Spółka zapłaciła GW kwotę 487.000,42 zł netto, na podstawie faktury VAT nr 10000000314/2013, zwiększającą wartość Kontraktu do 75.234,3 tys. zł. Dla ww. podwyższenia kwoty kontraktowej nie sporządzono pisemnej zmiany do Kontraktu wymaganej w punkcie 13.3 Kontraktu, zgodnie z którym każda zmiana mająca wpływ na zmianę kwoty kontraktowej lub terminu jego wykonania powinna być dokonana poprzez sporządzenie zmiany do Kontraktu.

Faktura VAT wystawiona została przez GW 15 marca 2013 r. na podstawie przejściowego świadectwa płatności z 15 marca 2013 r. obejmującego rozliczenie robót objętych projektami wykonawczymi GW oraz różnic wynikających ze zmiany programu funkcjonalno-użytkowego, ujętych w zmianie nr 5 do Kontraktu. Przejściowe świadectwo płatności oraz protokół odbioru robót zostały zatwierdzone przez Zarząd Spółki Inwestycyjnej oraz IK. W notatkach z 20 marca i 17 października 2012 r., podpisanych przez GW, IK i Zarząd Spółki Inwestycyjnej zapisano, że korekta kwoty kontraktu o rozliczane roboty zostanie wprowadzona do Kontraktu zmianą nr 11, co byłoby możliwe tylko w terminie 14 dni przed upływem czasu na ukończenie robót, który minął 31 marca 2012 r., o czym stanowią zapisy Kontraktu w punkcie 13.3.

Przedmiotowa faktura została ujęta w ewidencji księgowej. Główny specjalista ds. ekonomiczno-finansowych, odpowiedzialna za sprawdzenie formalne i rachunkowe faktur wyjaśniła, że fakturę podpisała, ponieważ wszystkie dane na fakturze były zgodne z załączonymi dokumentami. Załączony protokół zaawansowania robót podpisany został przez IK, a roboty wykonane zostały na podstawie notatek i zleceń zatwierdzonych przez Zarząd jak również IK.

W ocenie NIK, podpisanie zlecenia przez Zarząd Spółki Inwestycyjnej, będący upoważnionym także do podpisania zmiany do Kontraktu nie zmienia faktu, że formalną podstawą zapłaty tej faktury powinna być zmiana do Kontraktu.

(dowód: akta kontroli str. 2116-2117, 3130-3141)

3. Spółka Inwestycyjna zawarła, bez uzyskania zgody Zgromadzenia Wspólników oraz opinii RN, w dniu 20 lutego 2012 r. porozumienie z GW w sprawie zapłaty w terminie do 31 maja 2012 r. kwoty 550,0 tys. zł tytułem zrekompensowania Zamawiającemu dodatkowych kosztów opóźnienia realizacji Kontraktu tj. do 30 czerwca 2012 r. Zamawiający nie mógł naliczać kar umownych za okres 31 marca 2012 r. – 30 czerwca 2012 r. Zatajenie podpisania z GW przedmiotowego porozumienia było m.in. powodem odwołania Zarządu Spółki w sierpniu 2012 r., wskutek negatywnej oceny jego działalności i nie udzielenia mu absolutorium z wykonania jego obowiązków w 2012 r. przez RN.

Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 nieuzyskanie zgody ZW wyjaśniała tym, że w rozmowach w zakresie zawarcia porozumienia uczestniczyli przedstawiciele Spółki Celowej (zarząd i obsługa prawna). *Tak więc, wspólnik wiedział o prowadzonych rozmowach. Nie było tu zobowiązania finansowego, gdyż porozumienie dotyczyło przesunięcia terminu, co powodowało, że wykonawca nie miał naliczonych kar. Porozumienie to było zabezpieczeniem przed roszczeniami ze strony wykonawcy wskutek konieczności poniesienia dodatkowego czasu na przygotowanie gruntu (palowanie) i wprowadzone zmiany, które były zaakceptowane przez poręczyciela i wspólnika. Nie zawarcie porozumienia nie dawało przychodów spółce i wręcz opóźniłoby oddanie obiektu do użytku.*

NIK nie podziela powyższych wyjaśnień, ponieważ umowa spółki do kompetencji Zgromadzenia Wspólników zalicza zezwolenie Zarządowi na zaciąganie zobowiązania lub rozporządzenie prawem, którego wartość przewyższa 500.000,00 zł, a zrzeczenie się kar umownych jest dysponowaniem prawem, pomimo że prawo do ich naliczenia wymagało rozstrzygnięcia winy za opóźnienia Kontraktu.

(dowód: akta kontroli str. 2856-2864, 2935-2936, 3063, 3123)

4. Pomimo tego, że w trakcie inwestycji Spółka Inwestycyjna ze względu na brak środków finansowych zrezygnowała z samodzielnej realizacji strefy fitness i wykonania układu kogeneracji, na zadania te poniesione zostały nakłady finansowe, które nie przyniosły efektu gospodarczego i tak:
  - zmianą nr 10 do Kontraktu z 22 maja 2012 r. został dostarczony wysokiej jakości system nagłaśniający za kwotę 67,1 tys. zł oraz system zegarów elektronicznych<sup>94</sup> dla strefy fitness, które to urządzenia zostały zmagazynowane w pomieszczeniu serwerowni Aquadromu bez ich zabudowy. Powodem niezrealizowania przez Spółkę Inwestycyjną wyposażenia strefy fitness było także nieujęcie tego przedsięwzięcia w ofercie przetargowej GW. Dopiero w 2016 r. została zrealizowana strefa fitness przez prywatnego inwestora w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego<sup>95</sup>. Zakupione (w ramach realizacji zmiany nr 10) urządzenia nie zostały wykorzystane i zgodnie z wyjaśnieniem kierownika technicznego obiektu, stanowią one rezerwowe części zamienne dla pozostałych części obiektu;

<sup>94</sup> Łączna kwota za jaką nabyto elementy niezabudowanej instalacji zegarów oraz wykonanej instalacji sygnalizacji pożarowej i alarmowej wynosiła 31,5 tys. zł.

<sup>95</sup> Zwanego dalej „Ppp”.

- także zmianą nr 10 został zrealizowany system koryt kablowych do układu kogeneracji za kwotę 28,0 tys. zł. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych były one bezużyteczne, z powodu wstrzymania realizacji przedmiotowego systemu kogeneracyjnego;
- jedną z przyczyn zmiany programu funkcjonalno-użytkowego Parku Wodnego była chęć zabudowy trzech boisk do squash'a, co m.in. wymagało podniesienia segmentu V o dodatkowy poziom i w konsekwencji wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji zmiany nr 10 o wartości 235,0 tys. zł. Po wykonaniu strefy fitness przez prywatnego inwestora w ramach umowy ppp, w przedmiotowych trzech salkach do squash'a zainstalowane zostały przyrządy do ćwiczeń fizycznych.

(dowód: akta kontroli str. 2819-2821, 2827-2840, 3141-3142, 3617)

5. W Spółce nie ustalono pisemnych procedur archiwizowania i przechowywania obszernej dokumentacji technicznej, związanej z budową i eksploatacją obiektu. Zgodnie z art. 63 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego ma obowiązek przechowywania przez okres istnienia obiektu dokumenty o których mowa w art. 60 (tj. dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą oraz dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem) oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania. Stwierdzono także brak ewidencji przechowywanej dokumentacji, co NIK ocenia jako nierzetelne. Stwierdzone w trakcie kontroli braki w dokumentacji powykonawczej, zdaniem NIK, mogą mieć także przyczynę w braku zasad przechowywania dokumentacji budowlanej, jej obiegu oraz udostępniania jej w części lub w całości osobom trzecim, wykonującym w obiekcie czynności konserwatorskie, serwisowe lub gwarancyjne.

Przeprowadzone przez NIK badanie dokumentacji powykonawczej przekazanej przez GW po zrealizowaniu obiektu Aquadromu wykazało szereg braków. Stwierdzone braki nie miały wpływu na możliwość bezpiecznego korzystania z obiektu. Stwierdzono np. brak w części rysunków branży architektonicznej zaznaczenia stanu faktycznego po wykonaniu robót, na niektórych rysunkach i opisach brakowało pieczęci *Dokumentacja powykonawcza*, brakowało niektórych protokołów robót częściowych i zanikowych, brakowało także podpisów i pieczęci kierownika budowy na pierwszym rysunku w sześciu segregatorach, brak oświadczeń dotyczących różnic w stosunku do dokumentacji projektowej. Brak np. raportu laboratoryjnego badania próbki betonu jest weryfikowany zapisami w dzienniku budowy o pobraniu próbki i przekazaniu jej do badania, a także bardzo dobrym stanem konstrukcji obiektu po czterech latach jej eksploatacji. Przedmiotowe wady były także wymienione w pismach spółki Aquadrom przesłanych w latach 2014-2015 do IK i GW, jako powody do obniżenia wynagrodzenia za realizację Kontraktu. Do zakończenia kontroli NIK spór nie został rozstrzygnięty. Głównym argumentem podkreślonym przez IK był fakt, że braki w dokumentacji ujawnione zostały dopiero po dwóch latach od jej przekazania, w których to okresie mogły być wykorzystywane do weryfikacji i bieżących prac remontowo – konserwatorskich. IK stwierdził, że dokumenty dotyczące badania betonu znajdują się także w posiadaniu IK, co jego zdaniem potwierdza, że zostały one przekazane z całą dokumentacją. Prezes Zarządu Spółki stwierdził, że dostrzega potrzebę inwentaryzacji dokumentacji technicznej obiektu.

(dowód: akta kontroli str. 2714-2750, 3005-3038, 3600)

W ocenie NIK, obiekt został wybudowany i przekazany do użytkowania zgodnie z wymogami określonymi w ustawie Prawo budowlane, w tym dotyczącymi decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie, prowadzenia dzienników budowy, a także przy zapewnieniu odpowiedniego nadzoru inwestorskiego. Roboty budowlane rozpoczęto jednak z opóźnieniem i trwały dłużej niż planowano z przyczyn dotyczących odpowiednio: przyjętego modelu organizacyjnego oraz trudności wynikających z ukształtowania terenu i zmian w programie funkcjonalno-użytkowym. Zmiany te wprowadzane w trakcie budowy skutkowały m.in. ponoszeniem nakładów na roboty i zakupy, które okazały się zbędne do zakończenia inwestycji. W trakcie realizacji zadania, z naruszeniem zasad uczciwej konkurencji, dokonano zmian w zasadach rozliczania się z GW poprzez wprowadzenie płatności zaliczkowych oraz podwyższono kwotę kontraktową łącznie o 520,0 tys. zł netto bez sporządzenia pisemnej zmiany do Kontraktu. Ponadto z GW zawarto porozumienie, którego wynikiem był brak możliwości dochodzenia kar umownych za opóźnienie w realizacji inwestycji. Należy podkreślić, że brak pisemnych procedur archiwizowania i przechowywania obszernej dokumentacji technicznej, związanej z budową i eksploatacją obiektu skutkowało zaginięciem części dokumentacji procesu budowy.

#### **4. Finansowanie inwestycji oraz wpływ jej realizacji na sytuację ekonomiczną i finansową Spółki**

##### **4.1. Źródła finansowania inwestycji**

Źródłem finansowania inwestycji zarówno na etapie planowania, jak i realizacji był kredyt zaciągnięty przez Spółkę Inwestycyjną, poręczony przez Miasto. Rada Miasta 9 maja 2006 r. podjęła uchwałę (nr 1037/LIX/2006) w sprawie zabezpieczenia w latach 2009-2033 środków finansowych na poręczenie spółce inwestycyjnej kredytu na realizację przedsięwzięcia. Z uwagi na unieważnienie tej uchwały przez Regionalną Izbę Obrachunkową, 28 września 2006 r. Rada Miasta podjęła uchwałę (nr 1123/LXIV/2006) w sprawie udzielenia poręczenia kredytu na realizację inwestycji Spółce Inwestycyjnej, do kwoty 174.184,4 tys. zł, na lata 2009-2033. Na mocy uchwały Rady Miasta z 30 sierpnia 2007 r. (nr 229/XV/2007) zmieniono okres obowiązywania poręczenia na lata budżetowe 2007-2034.

(dowód: akta kontroli str. 3182-3184, 3559-3569)

W dniu 20 grudnia 2007 r., Spółka Inwestycyjna zawarła z BRE Bankiem Hipotecznym S.A.<sup>96</sup> umowę kredytu, na mocy której zapewniono sfinansowanie inwestycji w całości z kredytu w wysokości 82.641,0 tys. zł, z terminem spłaty do 15 listopada 2034 r. Odsetki od udzielonego kredytu ustalono według zmiennej stopy procentowej WIBOR [...] powiększonej o stałą marżę w wysokości [...] w stosunku rocznym. Od kwoty przyznanego kredytu, Spółka Inwestycyjna uiściła prowizję w wysokości [...] przyznanego kredytu, tj. 661,1 tys. zł. Spółka Inwestycyjna uzyskała kredyt w kwocie brutto, tj. kwocie uwzględniającej zapłatę podatku należnego VAT.

(dowód: akta kontroli str. 3570-3590, 3593-3594)

Na mocy uchwały Rady Miasta z 30 sierpnia 2007 r. (nr 229/XV/2007), Miasto w dniu 20 grudnia 2007 r. dokonało poręczenia za zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego Spółce Inwestycyjnej do kwoty 174.184,4 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 3567-3569, 3570-3592)

---

<sup>96</sup> Zwanego dalej „Bankiem” lub „BRE Bankiem”.

Na mocy aneksu z 13 maja 2009 r. do umowy kredytu, podwyższono dotychczasową kwotę kredytu o 36.359,0 tys. zł, tj. do 119.000,0 tys. zł (o 44,0%) i wydłużono okres kredytowania do 15 stycznia 2036 r. Odsetki od udzielonego kredytu ustalono według zmiennej stopy procentowej WIBOR [...] powiększonej o stałą marżę w wysokości [...] w stosunku rocznym (wzrost o [...]). Spółka Inwestycyjna uiszcza prowizję w wysokości [...] od kwoty przyznanego podwyższonego kredytu, tj. 545,4 tys. zł (wzrost o [...]).

Rada Miasta wyraziła zgodę na poręczenie kredytu, po zwiększeniu jego kwoty do 230.000,0 tys. zł, na mocy uchwały z 5 marca 2009 r. (nr 749/XL/2009).

(dowód: akta kontroli str. 3570-3592)

Wobec zwiększających się w sposób niekontrolowany kosztów inwestycji, ówczesny Prezydent Andrzej Stania 9 września 2009 r. zaprzestał akceptowania jako poręczyciel wniosków o wypłatę kolejnych transz kredytu, co spowodowało wstrzymanie realizacji inwestycji<sup>97</sup>.

Porozumieniem z 19 kwietnia 2010 r. Spółka Inwestycyjna i Miasto zdecydowały kontynuować realizację przedsięwzięcia, a Bank wyraził wolę dalszego finansowania inwestycji pod warunkiem zmiany zasad oprocentowania kredytu. Na mocy aneksu do umowy kredytu z 7 maja 2010 r. zmieniono bazę z WIBOR [...] na WIBOR [...] (czyli z [...] na [...] <sup>98</sup>) oraz zwiększono marżę kredytu z [...] do [...], co skutkowało, według obliczeń NIK, zapłatą wyższych odsetek w okresie od 15 maja 2010 r. do 31 grudnia 2016 r. o co najmniej 3.000,0 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 3593-3594, 3983-3985)

Pomimo uzyskania kredytu na warunkach rynkowych oraz ich zmiany na niekorzyść kredytobiorcy, do roku 2017 nie podejmowano działań zmierzających do zmiany banku finansującego Inwestycję, co szczegółowo omówiono w dalszej części wystąpienia, w sekcji *Ustalone nieprawidłowości*.

#### **4.2. Rozliczenie inwestycji**

W dniu 8 grudnia 2012 r. nastąpiło oficjalne otwarcie obiektu Aquadrom (udostępnienie dla klientów). Zgodnie z bilansem sporządzonym na dzień 31 grudnia 2012 r. wartość aktywów trwałych związanych z inwestycją wyniosła 105.410 tys. zł, w tym: wartość budynku wraz z instalacjami 96.342,6 tys. zł (91,4%), wartość urządzeń technicznych i maszyn: 6.033,9 tys. zł (5,7%), wartość gruntów 2.511,2 tys. zł (2,4%) oraz wartości niematerialnych i prawnych 262,4 tys. zł (0,25%). Wartość ujawnionych w ww. bilansie aktywów trwałych stanowiła 88,6% wartości uzyskanego kredytu. W latach 2006-2012 Spółka Inwestycyjna poniosła koszty działalności w wysokości 6.503,7 tys. zł, z czego największą część stanowiły wynagrodzenia (3.699,4 tys. zł, tj. 57%).

(dowód: akta kontroli str. 995-1057)

Spółka rozliczyła z Bankiem<sup>99</sup> otrzymany kredyt w wartości brutto (119.000 tys. zł). Zgodnie z tym rozliczeniem na roboty budowlane przeznaczono 92.000,7 tys. zł, co stanowiło 77,3% wartości kredytu, na projekty i nadzory autorskie przeznaczono 10.156,6 tys. zł brutto, tj. 8,5% wartości kredytu, na inżyniera kontraktu wydatkowano 5.322,1 tys. zł (4,5%). Na doradztwo prawne i gospodarcze przeznaczono 1.567 tys. zł (1,3%).

<sup>97</sup> Decyzja Prezydenta była następstwem pisma wysłanego przez Miastoprojekt (w sierpniu 2009 r.) do Spółki Celowej wskazującego, że na sfinansowanie Inwestycji należy dodatkowo zabezpieczyć kwotę 6.800,0 tys. zł lub ograniczyć kubaturę obiektu.

<sup>98</sup> Kwoty wskazane na dzień 17 maja 2010 r.

<sup>99</sup> Ostatnia transza kredytu została przelana 24 grudnia 2012 r.

Wartość netto środków przeznaczonych na roboty budowlane (74.868,6 tys. zł) pochodzących z kredytu stanowiła na dzień 31 grudnia 2012 r. 71,2% wartości środków trwałych ujawnionych w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 2012 r. W pozostałej części zakup środków trwałych finansowany był ze środków własnych Spółki Inwestycyjnej, w tym przede wszystkim ze zwrotu VAT wydatkowanego w okresach wcześniejszych.

(dowód: akta kontroli str. 3671-3672)

Z kwoty 20.000,0 tys. zł pochodzących ze zwrotu podatku VAT, które otrzymywała Spółka Inwestycyjna z tytułu wydatkowania środków z kredytu inwestycyjnego, co najmniej 5.000,0 tys. zł spółka przeznaczyła na bieżącą działalność oraz pożyczkę udzieloną dla Spółki Celowej (w celu objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Inwestycyjnej), co szczegółowo omówiono w dalszej części wystąpienia, w sekcji *Ustalone nieprawidłowości*.

### **4.3. Sytuacja ekonomiczna spółek realizujących Inwestycję**

Od momentu przejęcia Spółki Inwestycyjnej przez Spółkę Celową (tj. od kwietnia 2010 r.) Miasto utrzymywało dwa podmioty do realizacji budowy Aquaparku.

Sąd Rejonowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 31 grudnia 2012 r. wpisał do rejestru połączenie dokonane na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych<sup>100</sup> w związku z art. 515 § 1 k.s.h., tj. poprzez przejęcie w drodze przeniesienia całego majątku Spółki Inwestycyjnej jako spółki przejmowanej na Spółkę Celową Kompleks Basenów Rekreacyjno-Sportowych w Rudzie Śląskiej sp. z o.o. jako spółkę przejmującą, bez podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej i bez wydawania przez spółkę przejmującą udziałów.

W okresie realizacji Inwestycji, Spółka Inwestycyjna ponosiła we wszystkich latach straty netto od 312,5 tys. zł w 2008 r. do 3.377,4 tys. zł w 2012 r. (wzrost o 980,8%) i straty ze sprzedaży<sup>101</sup> od 326,4 tys. zł w 2008 r. do 3.294,7 tys. zł w 2012 r. (wzrost o 909,4%).

Do 31 grudnia 2012 r. Spółka Inwestycyjna spłaciła kredyt w kwocie 5.580,0 tys. zł<sup>102</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 1001, 1011, 1079, 1107, 1166, 1211)

W latach 2010-2012, Spółka Celowa zaciągnęła sześć pożyczek w Spółce Inwestycyjnej na łączną kwotę 4.970,0 tys. zł, z przeznaczeniem głównie na objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Inwestycyjnej, finansowanie własnej bieżącej działalności i zapłatę podatku VAT od aportu wniesionego przez Miasto. Pożyczki były udzielane ze środków pochodzących ze zwrotu podatku VAT od faktur płatnych z kredytu inwestycyjnego, spłacanego z tytułu udzielonego poręczenia w przeważającej części przez Miasto.

Spółka Celowa spłaciła trzy z sześciu pożyczek w łącznej kwocie 1.000,0 tys. zł, uiszczając z tego tytułu odsetki w kwocie łącznej 80,0 tys. zł. Pozostałe trzy z sześciu pożyczek na kwotę 3.970,0 tys. zł nie zostały spłacone. Terminy spłaty tych pożyczek przedłużano od dwóch do sześciu razy (tj. od dziewięciu miesięcy do nawet dwóch lat) do 31 grudnia 2012 r., w którym nastąpiło połączenie Spółki Inwestycyjnej i Spółki Celowej w Spółkę Aquadrom, co spowodowało potrącenie wzajemnych zobowiązań i należności, w tym wynikających z zaciągniętych pożyczek.

<sup>100</sup> Dz. U. z 2017 r., poz. 1577 ze zm., zwanej dalej „ustawą k.s.h.”.

<sup>101</sup> Straty na podstawowej działalności.<sup>102</sup> Kwota spłaconych rat kapitałowych.

<sup>102</sup> Kwota spłaconych rat kapitałowych.

(dowód: akta kontroli str. 3879-3955)

Po uruchomieniu Aquaparku, Spółka Aquadrom ponosiła stratę netto w wysokości od 16.194,0 tys. zł w 2013 r. do 7.596,3 tys. zł w 2016 r. (spadek o 53,1%) oraz stratę ze sprzedaży w wysokości od 5.922,8 tys. zł w 2013 r. do 2 800,8 tys. zł w 2016 r. (spadek o 52,7%). Na podstawie wstępnych wyników finansowych za 2017 r. strata netto wyniosła 6.106,5 tys. zł, a strata ze sprzedaży wyniosła 2.114,8 tys. zł.

Wszystkie wskaźniki rentowności Spółki Aquadrom były ujemne, tj. wskaźniki: rentowności majątku<sup>103</sup> wynosiły od (-)14,2% w 2013 r. do (-)7,2% w 2016 r., rentowności kapitału własnego<sup>104</sup> od (-)2.646,4% do (-)96,3%, rentowności sprzedaży netto<sup>105</sup> od (-)254,7% do (-)77,7%, co wskazywało na brak zdolności firmy do generowania zysku. Wskaźniki płynności I<sup>106</sup>, II<sup>107</sup> i III<sup>108</sup> kształtowały się w tym okresie na poziomie 0,6-0,7, co wskazywało na trudną sytuację finansową Spółki.

Zarząd Spółki Aquadrom w sprawozdaniach finansowych za lata 2013-2016 stwierdził istnienie faktów i okoliczności, które wskazywały na zagrożenie dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę. Zarząd podkreślił występowanie deficytowości majątku, kapitału własnego oraz ujemnej rentowności sprzedaży netto, jak również malejącej wartości kapitału własnego i konieczności znalezienia źródeł jego pokrycia. W sprawozdaniu finansowym za 2015 r., Zarząd Spółki Aquadrom wskazał również na pojawiający się problem „starzenia majątku” i perspektywę częściowej utraty klientów po uruchomieniu parku wodnego w Tychach (w 2017 r.).

(dowód: akta kontroli str. 741-742, 751, 762-764, 793-794, 834, 853, 855, 886, 2822, 4093-4095, 4117-4118, 4186, 4200-4302)

Według wyjaśnień Zarządu Spółki, w związku z trudną sytuacją ekonomiczno-finansową Spółki Aquadrom, Zarząd Spółki podejmował działania zmierzające m.in. do poszukiwania nowych źródeł przychodów, np. poprzez uruchomienie „strefy suchej” (zrealizowano we wrześniu 2016 r. w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego), uruchomienie instalacji kogeneracyjnej (zrezygnowano z realizacji w 2016 r.) oraz trwałej poprawy funkcjonowania Spółki (obniżenie kosztów bieżącej działalności, restrukturyzację zatrudnienia).

Ponadto, w latach 2012-2016 Spółka zawarła umowy na dzierżawę lub najem pomieszczeń w Aquaparku z pięcioma kontrahentami, w tym m.in. na prowadzenie działalności gastronomicznej, handlowej (sprzedaż odzieży sportowej), najem parkingów, świadczenie usług fitness, uzyskując przychody w łącznej wysokości 1.318,8 tys. zł, w tym 2,6 tys. zł w 2012 r. i 581,5 tys. zł w 2016 r. Spółka udostępniała również powierzchnię użytkową w Aquaparku dla celów komercyjnych, stosując ceny najmu wyższe niż w sąsiednich aquaparkach<sup>109</sup>.

W 2017 r. Spółka zintensyfikowała działania marketingowe organizując szereg imprez wizerunkowych mających zwiększyć rozpoznawalność obiektu. Ponadto, oferta Aquadromu była prezentowana podczas wydarzeń organizowanych

---

<sup>103</sup> Zysk netto/suma bilansowa.

<sup>104</sup> Zysk netto/kapitał własny.

<sup>105</sup> Zysk netto/przychody ze sprzedaży.

<sup>106</sup> Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe.

<sup>107</sup> Należności i inwestycje krótkoterminowe/zobowiązania krótkoterminowe.

<sup>108</sup> Krótkoterminowe aktywa finansowe/zobowiązania krótkoterminowe.

<sup>109</sup> Np. miesięczna ekspozycja roll-upa w aquaparku w Dąbrowie Górniczej kosztuje 250 zł netto, a w aquaparku w Rudzie Śl. 500 zł; weekendowa ekspozycja stoiska w aquaparku w Tarnowskich Górach kosztuje 330 zł netto, a w aquaparku w Rudzie Śl. 500 zł.

przez instytucje, tj. Urząd Marszałkowski, Park Śląski, Międzynarodowe Centrum Kongresowe.

(dowód: akta kontroli str. 746, 3058, 3059, 3136, 4195-4196)

Występowanie w Spółce Aquadrom strat netto i strat na podstawowej działalności nie jest zjawiskiem tymczasowym. Według Strategicznego Planu Finansowego na lata 2016-2019, sporządzonego przez Zarząd Spółki Aquadrom w styczniu 2016 r., Spółka miała uzyskiwać ujemne wyniki finansowe i straty na poziomie podstawowej działalności przez cały planowany okres, co będzie powodowało konieczność dalszego dofinansowywania Spółki przez jej właściciela, tj. Miasto. Przewidywana strata netto miała wynieść 6.761,5 tys. zł w 2016 r. i 6.600,4 tys. zł w 2019 r., a strata ze sprzedaży 3.014,4 tys. zł w 2016 r. i 4.037,9 tys. zł w 2019 r.

(dowód: akta kontroli str. 2751-2763)

Pomimo wprowadzenia nowego cennika za korzystanie z Aquaparku, co powinno zdaniem Zarządu Spółki zwiększyć przychody z działalności operacyjnej o ok. 20%, Zarząd Spółki przewidywał konieczność dalszego jej dokapitalizowania przez Miasto, poprzez obejmowanie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 3136)

Obecna Prezydent Miasta wyjaśniła, iż w zakresie działań planowanych do przeprowadzenia w przyszłości, Miasto analizuje możliwość wcześniejszej spłaty części kredytu inwestycyjnego w celu ograniczenia wysokości jego kosztu.

(dowód: akta kontroli str. 3969)

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

NIK zwraca uwagę, że:

1. W biznesplanach „Miastoprojektu” oraz opiniach firmy konsultingowych przyjęte założenia dotyczące szacowanego przychodu (od 13.387,1 tys. zł do 20.028,4 tys. zł) okazały się zbyt optymistyczne, gdyż w latach 2013-2015 Spółka Aquadrom osiągnęła przychody w wysokości od 6.359,1 tys. zł do 8.643,8 tys. zł (47,5% - 43,2% kwot planowanych). W biznesplanach „Miastoprojektu” przewidywano również rosnący zysk netto, przy rzeczywistych stratach od 16.194,0 tys. zł do 3.104,1 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 742, 2822)

2. Zgodnie z założeniami wskazanymi w trzech biznesplanach opracowanych przez firmę Miastoprojekt koszty doradztwa i obsługi prawnej i finansowej nie powinny przekroczyć 600,0 tys. zł (w biznesplanie z września 2007 r. wskazano kwotę 548,3 tys. zł, w biznesplanie z maja i czerwca 2008 r. wskazano kwotę 513,0 tys. zł), natomiast wysokość kosztów wskazanych w biznesplanie z kwietnia 2009 r. miała wynosić 750,0 tys. zł. Jednak ze środków kredytu Spółka Inwestycyjna wydatkowała kwotę 1.548,0 tys. zł na doradztwo prawne i gospodarcze (w tym na podstawie umów zawartych w styczniu i lutym 2008 r. z kancelarią prawną na świadczenie pomocy prawnej związanej z obsługą Przedsięwzięcia w formie tzw. gotowości, wydatkowano łącznie 526,4 tys. zł netto).

Prezes Spółki w latach 2006-2010 zeznała, iż *nastąpił proces weryfikacji i doradztwo prawne i gospodarcze musiało zostać rozszerzone. Kancelaria zajmowała się obsługą m.in. ładu korporacyjnego, sprawozdawczością do Gminy i bieżącą obsługą prawną. Prezes dodała, że jeżeli ma się partnera prywatnego należy weryfikować dokumenty z jego strony, co zwiększało koszty obsługi prawnej. Gdy zmieniła się ustawa Pzp, nastąpił moment, że obsługa prawna powinna być wybierana w drodze negocjacji. Dwa razy ogłosiliśmy postępowanie przetargowe i jedno musieliśmy unieważnić ze względu na błędy formalne w ofertach. Złożone oferty (od 4 tys. do 70*

tys. zł miesięcznie) zarówno w pierwszym jak i w drugim postępowaniu potwierdziły, że koszty, które ponieśliśmy już na obsługę prawną były rynkowe. Realność kosztów została potwierdzona również przez moje późniejsze doświadczenia.

(dowód: akta kontroli: 3061-3062, 3761-3876)

3. W każdym z lat 2008-2012, straty wykazywane przez Spółkę Inwestycyjną w sprawozdaniach finansowych przewyższały sumę kapitału zapasowego, rezerwowego i połowy kapitału zakładowego, co wskazuje na realizację Inwestycji przez podmiot będący w bardzo trudnej sytuacji finansowej.

(dowód: akta kontroli str. 1010-1011, 1079-1081, 1107-1109, 1164-1166, 1211-1212)

Ustalone  
nieprawidłowości

### **W kontrolowanym obszarze stwierdzono następujące nieprawidłowości:**

1. Trzy z sześciu pożyczek udzielonych w latach 2010-2012 Spółce Celowej przez Spółkę Inwestycyjną na kwotę 3.970,0 tys. zł, wskutek przedłużania terminu ich płatności i połączenia tych spółek, nie zostały zwrócone. Od trzech pozostałych pożyczek na kwotę 1.000,0 tys. zł zapłacono odsetki zaniżone o 12,3 tys. zł w porównaniu z wysokością odsetek wynikającą z zawartych umów. Pomimo zawarcia we wszystkich umowach pożyczek wymogu zapłaty odsetek w wysokości od 5 do 8% w skali roku, Spółka Inwestycyjna zaniechała wystawiania not odsetkowych na część odsetek i nie dochowała należytej staranności w wyegzekwowaniu należności z tego tytułu. W wyniku powyższego zapłacono jedynie 80,1 tys. zł z tytułu odsetek, co stanowiło 14% naliczonej wartości (odsetki naliczone wynosiły 572,5 tys. zł, z czego na kwotę 333,2 tys. zł wystawiono noty odsetkowe lub faktury, natomiast odsetki na kwotę 239,3 tys. zł zostały jedynie naliczone zgodnie z zasadą memoriałową na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>110</sup>, bez wystawiania dokumentów obciążeniowych.)

Prezes Spółki Aquadrom wyjaśnił, iż w dokumentacji Spółki Inwestycyjnej w latach 2010 i 2011 nie wystawiano not odsetkowych i nie jest w stanie odpowiedzieć na pytanie, dlaczego Spółka odstąpiła od wystawiania not odsetkowych.

Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 wyjaśniła, iż nie wystawiano not odsetkowych ze względu na kondycję finansową Spółki Celowej i Miasta.

Powyższe NIK ocenia jako działanie niegospodarne. Zdaniem NIK, środki z niezwróconych pożyczek i zaniżonych odsetek Spółka Inwestycyjna mogła przeznaczyć na spłatę kredytu inwestycyjnego, co zmniejszyłoby obciążenia Miasta z tytułu udzielonego poręczenia kredytu o kwotę co najmniej 1.225,1 tys. zł<sup>111</sup>.

(dowód: akta kontroli: 1648-1654; 3693-3694, 3742-3746, 3877-3955)

2. Spółka Celowa nie wykazała inicjatywy zmierzającej do ograniczenia wydatków na zarządzanie procesem inwestycyjnym przez dwa podmioty (Spółka Celowa i Spółka Inwestycyjna), pomimo że od kwietnia 2010 r. posiadała ona wszystkie udziały w Spółce Inwestycyjnej. W latach 2010-2012<sup>112</sup> wydatki Spółki Celowej związane z jej działalnością operacyjną wyniosły 1.243,5 tys. zł, z czego 762,4 tys. zł (61,3%) stanowiły wydatki związane z wynagrodzeniami (wraz z narzutami). Koszty

<sup>110</sup> Dz. U. z 2016 r. poz. 1046.

<sup>111</sup> Kwota wyliczona jako suma zapłaconych odsetek w okresie 2010-2016 od kredytu zawyżonego o kwotę udzielonych i niespłaconych pożyczek (od daty udzielenia pożyczki do dnia 31.12.2016 r.)

<sup>112</sup> W okresie od kwietnia 2010 r. do grudnia 2012 r.

wynagrodzeń zarządu i rady nadzorczej Spółki Celowej wyniosły za ten okres co najmniej 420,1 tys. zł<sup>113</sup>.

(dowód: akta kontroli: 1293, 1326, 1350, 3673-3675)

3. W okresie od kwietnia 2010 r. do grudnia 2017 r. nie podjęto<sup>114</sup> działań zmierzających do zmiany Banku finansującego inwestycję na oferujący korzystniejsze warunki (poza planami emisji obligacji, dla której postępowanie zakończono 24 maja 2016 r. bez dokonywania wyboru oferty), pomimo stopniowego zaostrzania przez Bank warunków udzielenia kredytu (np. w zakresie dodatkowego zabezpieczenia i kosztów kredytu), a także późniejszego niewyrażania zgody na obniżkę oprocentowania kredytu i złagodzenie poręczenia kredytu (w latach 2014-2015). Kancelaria Radcy Prawnego w opinii prawnej z 16 grudnia 2007 r. dotyczącej oceny formalnoprawnej projektu umowy kredytowej z BRE Bankiem, zarekomendowała usunięcie zapisów dotyczących możliwości żądania ustanowienia przez BRE Bank dodatkowych zabezpieczeń kredytu. Podkreśliła również, iż zapisy te są bardziej restrykcyjne, niż zapisy zawarte we wcześniejszym projekcie umowy kredytowej z BRE Bankiem.

Dopiero po zakończeniu czynności kontrolnych NIK, Spółka zawarła 11 grudnia 2017 r. umowę kredytu inwestycyjnego (refinansowego) z Bankiem Gospodarstwa Krajowego z przeznaczeniem na spłatę kredytu w mBanku Hipotecznym SA. Oprocentowanie kredytu zmniejszyło się o [...].<sup>115</sup>, co skutkowało zmniejszeniem wysokości odsetek w całym okresie kredytowania o kwotę ok. 13.000,0 tys. zł.

Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 wyjaśniła, że *nie podjęto działań polegających na kierowaniu zapytań do banków innych niż BRE Bank S.A. w celu uzyskania tańszego kredytu, gdyż jej zdaniem oprocentowanie było najniższe. Poza tym to Miasto jako Poręczyciel powinno być inicjatorem takich działań.*

(dowód: akta kontroli str. 500-506, 1648-1654, 4093-4096, 4303-4305)

Zastępca Prezydenta Miasta wyjaśnił, iż *w związku z koniecznością dokonywania spłaty miesięcznych rat kredytu przez poręczyciela – Miasto Ruda Śląska – Zarząd Spółki Aquadrom sp. z o.o w porozumieniu z Prezydent Miasta podjął próbę zmniejszenia oprocentowania kredytu udzielonego Spółce przez mBank Hipoteczny S.A. (wcześniej BRE Bank). (...) Dodatkowo w 2015 r. została podjęta próba emisji obligacji przez Spółkę w celu przeznaczenia pozyskanych środków finansowych na spłatę kredytu bankowego. (...) Proces został zakończony w dniu 14 grudnia 2015 r. poprzez zawiadomienie Zarządu Spółki o zakończeniu konkursu bez wyboru oferty. Druga próba wyboru agenta emisji obligacji została podjęta (...) w grudniu 2015 r. (...) Postępowanie to również nie zostało rozstrzygnięte – nie dokonano wyboru najkorzystniejszej oferty. (...) Przedstawione przez Banki oferty wstępne były analizowane przez Miasto pod względem finansowym; z dokonanych analiz wynikało, że emisja obligacji (...) byłaby droższa niż obecnie spłacany kredyt.*

(dowód: akta kontroli str. 1649, 4129-4185)

Prezes Spółki wyjaśnił m.in., że *Spółka dokonywała analizy możliwości zmiany kredytodawcy i obniżenia kredytowego, w tym: występowała do instytucji finansowych/innych banków z zapytaniem o udzielenie tańszego kredytu*

<sup>113</sup> Dane za lata 2011-2012.

<sup>114</sup> Spółka Inwestycyjna oraz Spółka Celowa po objęciu całości udziałów w Spółce Inwestycyjnej, a w okresie od 2013 r. do 2017 r. – spółka Aquadrom.

<sup>115</sup> Oprocentowanie kredytu w BGK wynosiło wg stanu na 31 stycznia 2018 r. 2,75% (marża 1,1% plus WIBOR 1M 1,65%), a oprocentowanie kredytu w mBanku wynosiło [...] (marża [...] plus WIBOR [...][...]).

umożliwiającego spłatę zaciągniętego kredytu w BRE Bank Hipoteczny S.A. (obecnie mBank) (...). Zarząd Aquadrom sp. z o. o w porozumieniu z poręczycielem kredytu Miastem Ruda Śląska zwrócił się na piśmie do mBanku Hipotecznego S.A. (wcześniej BRE Bank Hipoteczny S.A.) o rozważenie możliwości zmniejszenia oprocentowania kredytu udzielonego Spółce. W odpowiedzi na wniosek, Bank nie wyraził zgody na obniżenie ceny kredytu.

(dowód: akta kontroli str.14-22)

Pracownicy spółki Aquadrom, nie przedstawili kontrolerom dokumentów potwierdzających skierowanie do innych banków zapytania o możliwość refinansowania zaciągniętego kredytu inwestycyjnego. Zdaniem NIK, uzyskanie z rynku bankowego informacji o kształtowaniu się marż na kredyty inwestycyjne mogłoby być dodatkowym argumentem w negocjacjach z bankiem finansującym inwestycję w zakresie obniżenia marży.

4. Ze środków ze zwrotu podatku VAT w wysokości 20.000,0 tys. zł, które otrzymywała Spółka Inwestycyjna z tytułu wydatkowania środków z kredytu inwestycyjnego, spółka co najmniej 5.000,0 tys. zł przeznaczyła na bieżącą działalność oraz pożyczkę udzieloną dla Spółki Celowej (w celu objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Inwestycyjnej) zamiast na spłatę kredytu (kwota 10.000,0 tys. zł została przeznaczona na spłatę odsetek od kredytu oraz rat kapitałowych, a kwota 5.000,0 tys. zł została przeznaczona na zapłatę za faktury inwestycyjne wystawione przez wykonawcę).

Prezes Zarządu Spółki Inwestycyjnej w latach 2006-2012 wyjaśniła: *Kredyt w kwocie brutto zapewnił odciążenie Miasta oraz płynność inwestycji i działalności operacyjnej. Część kwoty została odebrana przez Miasto jako ściągnięcie poręczenia (nakazem na spłatę kredytu). W trakcie budowy spłacaliśmy kredyt nie osiągając jeszcze przychodów.*

(dowód: akta kontroli str. 20-21, 1648-1649)

Zdaniem NIK, umowa o współpracy gospodarczej zawarta z firmą Miastoprojekt w sposób jednoznaczny obligowała spółkę Miastoprojekt do pokrywania kosztów bieżącej działalności Spółki Inwestycyjnej, w związku z czym Spółka Inwestycyjna powinna przeznaczyć środki ze zwrotu podatku VAT na spłatę kredytu, co zmniejszyłoby kwotę kredytu objętego poręczeniem Gminy.

#### Ocena cząstkowa

Budowa Aquaparku nie została sfinansowana w sposób optymalny zarówno w aspekcie finansowania procesu inwestycyjnego, jak i zarządzania jego kosztami. Ogółem zaciągnięto na budowę kredyt w kwocie 119.000,0 tys. zł, to jest o 36.400,0 tys. zł więcej niż pierwotnie przewidywano. Zwiększenie kwoty kredytu wynikało w części z przyczyn obiektywnych (konieczności uwzględnienia uwarunkowań geologicznych terenu budowy), natomiast w części było skutkiem działań niespełniających kryterium rzetelności i gospodarności.

W trakcie realizacji zadania warunki zaciągniętego na budowę kredytu pogorszyły się, co skutkowało zapłatą w okresie od 15 maja 2010 r. do 31 grudnia 2016 r. odsetek wyższych o co najmniej 3.000,0 tys. zł. NIK ocenia negatywnie ponadto bierność Zarządu Spółki Inwestycyjnej w zakresie podejmowania działań w celu uzyskania tańszego źródła finansowania inwestycji (sytuacja ta uległa zmianie dopiero w grudniu 2017 r.).

Jako działanie nierzetelne należy - zdaniem NIK - ocenić przeznaczenie części uzyskanego podatku VAT na finansowanie działalności bieżącej Spółki

Inwestycyjnej miast na spłatę kredytu oraz udzielanie i rozliczanie pożyczek przekazanych Spółce Celowej. Jako wydatek nieuzasadniony (niegospodarny) należy ocenić zapłatę 520,0 tys. zł za świadczenie usług prawnych w latach 2008-2010.

W okresie od kwietnia 2010 r. do grudnia 2012 r. (2 lata i 8 miesięcy) utrzymywano model organizacji inwestycji oparty na działaniu dwóch podmiotów o pokrywających się zakresach odpowiedzialności, co było nieuzasadnione organizacyjne i ekonomicznie oraz przyczyniało się do poniesienia kosztów zarządu inwestycją zawyżonych co najmniej o 420,1 tys. zł (koszty wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Celowej).

## IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Uwagi NIK

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>116</sup>, zwraca uwagę na konieczność przestrzegania wewnętrznych regulacji obowiązujących w Spółce, w odniesieniu do kompetencji Zgromadzenia Wspólników oraz konieczność przestrzegania zasad uczciwej konkurencji w postępowaniach prowadzonych w trybie Pzp oraz wnosi o podjęcie działań w celu zinwentaryzowania oraz uporządkowania, będącej w posiadaniu Spółki, dokumentacji archiwalnej, a w szczególności dokumentacji powykonawczej, niezbędnej do prawidłowej eksploatacji obiektu.

NIK zauważa, że pomimo uruchomienia Aquaparku i osiągnięcia przez Spółkę Aquadrom przychodów, Spółka nadal odnotowywała ujemny wynik finansowy, co powodowało konieczność dofinansowania Spółki przez Miasto w łącznej wysokości 43.780,7 tys. zł<sup>117</sup>.

Zgodnie z planami finansowymi Spółki w kolejnych latach Spółka nadal uzyskiwać będzie ujemne wyniki finansowe.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

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

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

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

<sup>116</sup> Dz. U. z 2017 r., poz. 524, zwanej dalej „ustawą o NIK”.

<sup>117</sup> 34.511,1 tys. zł - spłata kredytu przez Miasto w latach 2013-2016, 9.269,6 tys. zł objęcie w okresie październik 2016 r. – grudzień 2017 r. udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Katowice, dnia 16 maja 2018 r.

**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach**

**Kontrolerzy:**

**Katarzyna Gradzik  
Doradca ekonomiczny**

.....

**Izabela Pilarek**

**Gł. specjalista kontroli państwowej**

.....

**Marta Florczykiewicz-Cymara**

**Gł. specjalista kontroli państwowej**

.....