

UZASADNIENIE

ZASTOSOWANIA ART. 4 UST. 3 USTAWY Z DNIA 9 CZERWCA 2016 R. O ZASADACH KSZTAŁTOWANIA WYNAGRODZEŃ OSÓB KIERUJĄCYCH NIEKTÓRYMI SPÓŁKAMI (DZ. U. Z 2016 R. POZ. 1202 Z PÓŹN. ZM.) DO USTALENIA WYNAGRODZENIA PODSTAWOWEGO CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI WROCŁAWSKIE INWESTYCJE SP. Z O.O.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2016 r. poz. 1202 z późn. zm.), **projekt uchwały w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków organu zarządzającego może przewidywać inną wysokość części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego niż określona zgodnie z ust. 2 jeżeli przemawiają za tym wyjątkowe okoliczności dotyczące spółki na rynku, na którym ona działa.** Prezydent Wrocławia jako podmiot uprawniony do wykonywania praw udziałowych skorzystał z w/w uprawnienia i oddał głosy za uchwałą w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków organów zarządzających przewidującą ustalenie stałej części wynagrodzenia członków tego organu, ponieważ przemawiają za tym szczególne okoliczności dotyczące utworzenia i działania spółki.

Mając na uwadze powyższe, sporządzono niniejsze uzasadnienie:

Wprowadzenie:

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym zadania własne gminy m.in. obejmują sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego a także zarządzania mieniem komunalnym w postaci gminnych budynków, budowli, dróg, ulic, obiektów inżynierskich, parkingów, placów, stadionów oraz innych obiektów sportowych. Mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do gminy oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw (np. spółek komunalnych). Do majątku gminnego zaliczyć można również pozostałe rzeczowe aktywa trwałe (środki trwałe i inwestycje nie zakończone).

Zgodnie ustawą o drogach publicznych zarządcą drogi publicznej jest właściwy organ jednostki samorządu terytorialnego do którego właściwości należą sprawy z zakresu planowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg. W granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest Prezydent Miasta.

Ustawa

o drogach publicznych precyzuje obowiązki zarządcy drogi (tj. Prezydenta Miasta) wskazując, iż do jego zadań należy m.in. opracowywanie projektów planów finansowania budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg oraz drogowych obiektów inżynierskich, a także pełnienie funkcji inwestora. Podstawowy zakres zadań w zakresie budowy dróg wiąże się z czynnościami inwestora, który może być zastępowany przez inwestora zastępczego.

Spółka Wrocławskie Inwestycje jako inwestor zastępczy działa w imieniu i na rzecz Miasta przy realizacji inwestycji miejskich. W przypadku zadań zarządzania Spółka wykonuje czynności polegające na zarządzaniu w imieniu i na rzecz Gminy Wrocław mieniem komunalnym.

Zgodnie z art. 166 Konstytucji zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne.

Jednostka samorządu terytorialnego ma prawo podjęcia decyzji dotyczącej organizacji świadczenia usług publicznych. Bezpośrednie powierzenie zadań podmiotowi wewnętrznemu jest zgodnie z orzecznictwem ETS a także z Traktatem Ustanawiającym WE.

Gmina Wrocław aktem założycielskim podjęła decyzje o powierzeniu tworzonej spółce prawa handlowego tych zadań. Spółka Wrocławskie Inwestycje Sp. z o.o. jest podmiotem zależnym od Gminy gospodarczo i podległym jej organizacyjnie a zawarte pomiędzy tymi podmiotami porozumienie stanowi jednostronny akt administracyjny obciążający obowiązkami jedynie podmiot zależny spółkę.

Działanie spółki spełnia wymogi Decyzji Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanych przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (notyfikowana jako dokument nr C(2011) 9380);

Zakres szczegółowy:

Wrocławskie Inwestycje Sp. z o.o. została powołana przez Gminę **Wrocław** w celu **prowadzenia obsługi inwestorskiej wykonywanej na rzecz Gminy Wrocław na zasadach zastępstwa inwestorskiego** i wykonywania w jego ramach obowiązków związanych z procesem budowlanym z zakresu: gminnych dróg, ulic, obiektów inżynierskich, placów, stadionów i innych obiektów sportowych oraz organizacji ruchu, obiektów kubaturowych służących realizacji zadań własnych Gminy Wrocław, związanych z gminnym budownictwem mieszkaniowym, edukacją publiczną, kulturą i ochroną zabytków, ochroną przyrody.

Działalność Spółki ma charakter kompleksowej obsługi inwestorskiej inwestycji Gminy Wrocław, obejmującej nie tylko realizację i rozliczenie procesu budowlanego, lecz także wykonywanie zadań związanych z finansowaniem inwestycji.

W ramach pełnienia inwestorstwa zastępczego dla poszczególnych inwestycji Spółka wykonuje w szczególności następujące czynności:

1. sprawowanie nadzoru inwestorskiego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego i/lub pełnienie roli inżyniera kontraktu według warunków FIDIC;
2. zorganizowanie przetargu i wyłonienie wykonawcy lub wykonawców robót, dostaw lub usług związanych z realizacją zadania inwestycyjnego wraz z przygotowaniem umowy z tym wykonawcą lub wykonawcami;
3. zawieranie umów z wykonawcami w imieniu i na rzecz Gminy Wrocław, a także w imieniu i na rzecz innych zamawiających, realizujących wspólnie z Gminą zadanie inwestycyjne (w szczególności MPK Sp. z o.o., MPWiK S.A., GDDKiA, PKP), na podstawie zawartych z nimi porozumień;
4. współpracę z innymi niż Gmina Wrocław współzamawiającymi lub innymi podmiotami współfinansującymi zadanie inwestycyjne;
5. organizowanie narad koordynacyjnych na budowie, w tym zapraszanie wskazanych przedstawicieli Gminy Wrocław do udziału w naradach koordynacyjnych;

6. przygotowanie na rzecz przyszłego użytkownika wszystkich niezbędnych dokumentów do zawarcia umów na dostawę mediów;
7. dokonywanie częściowych odbiorów technicznych, odbioru końcowego i odbioru ostatecznego robót, dostaw lub usług związanych z realizacją zadania inwestycyjnego;
8. informowanie Gminy Wrocław o terminach częściowych odbiorów technicznych oraz o terminach odbioru końcowego i ostatecznego robót, dostaw lub usług związanych z realizacją zadania inwestycyjnego, a także zapraszanie wskazanych przedstawicieli Gminy Wrocław oraz przyszłego użytkownika do udziału w tych odbiorach;
9. dokonywanie rozliczeń częściowych, końcowego i ostatecznego zadania inwestycyjnego;
10. sporządzanie i przekazywanie użytkownikom w imieniu Gminy Wrocław dokumentów PT/OT związanych z zadaniem inwestycyjnym;
11. informowanie Gminy Wrocław o konieczności wykonania w ramach zadania inwestycyjnego nie przewidzianych wcześniej czynności, z którymi wiąże się konieczność poniesienia dodatkowych kosztów i zaciągnięcia zobowiązań powodujących ich powstanie;
12. sporządzanie i przedkładanie wymaganych przez Gminę Wrocław oraz instytucje zewnętrzne sprawozdań, raportów i innych dokumentów, w tym także w celu potwierdzenia prawidłowości wykonania zadania inwestycyjnego;
13. stałą współpracę z instytucjami finansującymi realizację zadania inwestycyjnego i niezwłoczne reagowanie na zgłaszane przez nie zastrzeżenia lub uwagi;
14. sporządzanie dokumentów, raportów i sprawozdań niezbędnych do uznania poniesionych kosztów pełnienia inwestorstwa zastępczego w realizacji zadania inwestycyjnego za kwalifikowane w rozumieniu przepisów dotyczących zasad dofinansowywania zadań inwestycyjnych ze środków zewnętrznych, w tym w szczególności ze środków Unii Europejskiej oraz przedkładanie ich Gminie Wrocław;
15. prowadzenie analiz i zestawień wydatków poniesionych na realizację zadania inwestycyjnego w podziale na źródła jego finansowania, w tym także ze środków zewnętrznych, z uwzględnieniem wydatkowania całkowitej kwoty należności dla wszystkich podmiotów finansujących zadanie inwestycyjne;
16. nadzorowanie poprawnego wnoszenia przez wykonawców zabezpieczeń, w formie ustalonej w zawartych z nimi umowach oraz kierowanie wniosków do Gminy Wrocław w sprawie wykorzystania lub zwolnienia tych zabezpieczeń, zgodnie z zasadami określonymi w umowach zawartych z wykonawcami;
17. sporządzanie i przedkładanie Gminie Wrocław, zgodnie z instrukcją obiegu dokumentów, faktur wystawionych przez wykonawców;
18. uzyskanie, po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego, pozwolenia na użytkowanie, o ile wynika to z uzyskanych decyzji;
19. przekazywanie w imieniu Gminy Wrocław inwestycji lub jej części do eksploatacji.

Obok zastępstwa inwestorskiego, do zadań Spółki należą także czynności w zakresie przygotowania poszczególnych inwestycji Gminy Wrocław, obejmujące m.in.:

1. zaplanowanie przebiegu procesu inwestycyjnego dla zadania inwestycyjnego poprzez zbudowanie harmonogramu jego realizacji;
2. opracowanie dla zadania inwestycyjnego – w zależności od indywidualnych potrzeb i stadium realizacji – koncepcji, projektów budowlanych, wykonawczych, programów funkcjonalno-użytkowych, kosztorysów inwestorskich, przedmiarów robót, raportów, ekspertyz budowlanych, studiów wykonalności oraz innych opracowań wynikających z przepisów techniczno-budowlanych;
3. współpracę z Gminą Wrocław w procesie przygotowania i składania wniosków o dofinansowanie zadania inwestycyjnego ze środków zewnętrznych, w tym w szczególności ze środków Unii Europejskiej;
4. podejmowanie czynności mających na celu ustalenie stanu prawnego nieruchomości, na których realizowane będzie zadanie inwestycyjne, polegających na: zebraniu informacji dotyczących nieruchomości stanowiących własność Gminy Wrocław, ustaleniu stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, stanowiących własność osób trzecich oraz przekazaniu Gminie Wrocław informacji na temat konieczności wykupu nieruchomości lub wywłaszczenia nieruchomości lub przejęcia prawa użytkowania wieczystego lub wypowiedzenia umów dzierżawy (najmu, użytkowania) wskazanych przez Spółkę nieruchomości;

a także obsługa zadań towarzyszących poszczególnym inwestycjom, obejmująca m.in. :

1. obsługę kontroli wewnętrznych i zewnętrznych oraz obsługę wykupionych przez bank wiarytelności, których dłużnikiem jest Gmina Wrocław i stałą współpracę z podmiotami finansującymi Zadanie Inwestycyjne, a także przedkładanie wymaganych przez Gminę Wrocław oraz instytucje zewnętrzne sprawozdań, raportów, dokumentów w celu potwierdzenia prawidłowości wykonania zadania inwestycyjnego;
2. dokonywanie uzgodnień w zakresie inwestycji będących w kolizji lub sąsiadujących z realizowanym zadaniem inwestycyjnym, a prowadzonych przez inne podmioty, zarówno w zakresie dokumentacji, jak i realizowanych robót;
3. podejmowanie działań interwencyjnych w przypadkach mogących doprowadzić do utraty uprawnień z tytułu udzielanych przez wykonawców gwarancji;
4. powiadamianie zainteresowanych stron o terminach przeglądów gwarancyjnych i pogwarancyjnych;
5. przeprowadzanie przeglądów gwarancyjnych i pogwarancyjnych wraz ze sporządzaniem stosownej dokumentacji z tych przeglądów;
6. zgłaszanie wykonawcy wad powstałych w okresie gwarancyjnym i ustalanie terminu oraz zatwierdzanie sposobu ich usunięcia;
7. nadzór na robotami naprawczymi związanymi z wadami wykazanymi podczas przeglądów, czy też niezależnie ujawnionymi w okresie gwarancyjnym;
8. dokonywanie w razie konieczności oceny robót, dostaw lub usług przy współpracy z laboratorium, zlecanie ekspertyz, badań oraz testów;
9. odbiór robót, dostaw lub usług związanych z usuwaniem wad;
10. rozstrzyganie roszczeń (zaległych z okresu realizacji i bieżących w okresie gwarancyjnym);

11. weryfikację i potwierdzanie ostatecznego rozliczenia czynności naprawczych;
12. sprawdzanie kompletności i prawidłowości przedstawionych przez wykonawcę dokumentów do odbioru pogwarancyjnego;
13. wspieranie Gminy Wrocław w ewentualnych sporach sądowych związanych ze zrealizowanym zdaniem inwestycyjnym;
14. potwierdzanie zwrotu należnych lub nienależnych środków finansowych zatrzymanych.

Kompleksowa realizacja inwestycji i podejmowane czynności związane z zarządzaniem majątkiem Gminy Wrocław mają charakter ciągły, tzn. Spółka stale uczestniczy w realizacji kolejnych inwestycji gminnych. Inwestycje te są aktywami Gminy Wrocław o znacznej wartości. Obrazuje to tabela:

Rok	Łączna wartość (przerób) pow. zadań inwestycyjnych	Ilość powierzonych zadań inwestycyjnych	Wartość zadań (przerób) w nadzorze własnym	Wartość zadań (przerób) w nadzorze zewnętrznym
2009	276 243 000	42	225 453 000	50 790 000
2010	347 469 336	37	221 076 683	126 392 653
2011	326 180 474	48	322 023 894	4 156 580
2012	367 036 862	48	188 680 736	178 356 126
2013	325 006 666	36	175 561 028	149 445 638
2014	272 355 501	40	226 254 788	46 100 713
2015	335 620 422	33	335 620 422	0
2016	349 768 799	31	349 768 799	0
2017	284 642 050	40	284 642 050	0
Razem	2 534 554 311	355	1 694 670 551	555 241 710
Przeciętnie w roku	281 617 146	39	188 296 728	61 693 523

Począwszy od 2009 roku Spółka realizuje inwestycje o przeciętnej rocznej wartości ponad 280 mln zł. Mając na względzie inwestycje planowane przez Gminę należy uznać, że ten poziom zostanie utrzymany w kolejnych latach.

Działalność spółki ma także charakter czynności zarządzania tzw. Zadania Zarządzania opisane w Zarządzeniu Prezydenta Wrocławia nr 2170/15 z dnia 4 września 2015 w sprawie Zasad zlecania i rozliczania (...) w ramach którego Spółka wykonuje zasobami własnymi lub zewnętrznymi, czynności polegające na:

- a) zarządzaniu w imieniu i na rzecz Gminy Wrocław mieniem komunalnym w postaci gminnych budynków, budowli, dróg, ulic, obiektów inżynierskich, parkingów, placów, stadionów oraz innych obiektów sportowych, bądź
- b) wyborze wykonawcy do realizacji zadania zarządzania mieniem komunalnym w postaci gminnych budynków, budowli, dróg, ulic, obiektów inżynierskich, parkingów, placów, stadionów oraz innych obiektów sportowych
- c) nadzorze nad wykonawcą operatorem realizującym zarządzanie mieniem komunalnym w postaci gminnych budynków, budowli, dróg, ulic, obiektów inżynierskich, parkingów, placów, stadionów oraz innych obiektów sportowych,

Realizacja Zadania Zarządzania obejmuje w szczególności następujące czynności:

1. doradztwo dla Miasta w zakresie określania ogólnych zasad i formy zarządzania mieniem komunalnym, w tym także wykonania analiz, opracowań i innych czynności
2. doradztwo dla Miasta przy opracowywaniu koniecznych regulaminów i innych dokumentów o tym charakterze, dot. sposobu korzystania z mienia komunalnego przez jego użytkowników
3. współpraca z podmiotami korzystającymi z mienia komunalnego na podstawie zawartych umów,
4. rozpatrywanie skarg i wniosków wszystkich użytkowników mienia komunalnego oraz współpraca z ubezpieczycielem,
5. doradztwo dla Miasta w zakresie wykonania wszelkich akcji marketingowych, bieżąca analiza rynku i dostosowywanie strategii w tym zakresie lub samodzielne organizowanie lub nadzorowanie wykonywania wszelkich akcji marketingowych, bieżąca analiza rynku i dostosowywanie strategii w tym zakresie,
6. organizowanie lub nadzorowanie wykonania prac remontowych i bieżących konserwacyjnych,

Realizacja Zadania Zarządzania w zakresie wyboru wykonawcy do realizacji Zadania Zarządzania, obejmuje w szczególności następujące czynności:

1. doradztwo dla Miasta w zakresie określania ogólnych zasad i formy zarządzania mieniem komunalnym, w tym także wykonanie/sporządzanie analiz, opracowań i innych czynności
2. przygotowanie dokumentów przetargowych i projektów umów zawieranych z Wykonawcami oraz przekazywanie ich Miastu na jego żądanie;
3. organizowanie, przeprowadzanie przetargów i wyłanianie Wykonawcy,
4. umożliwienie, na żądanie Miasta, udziału jego przedstawiciela w pracach komisji przetargowej;
5. współpracę z innymi współzamawiającymi lub innymi podmiotami współfinansującymi zamówienie publiczne;
6. zawieranie umów z Wykonawcami w imieniu i na rzecz Miasta, a także w imieniu i na rzecz innych zamawiających, realizujących wspólnie z Miastem zadania będące przedmiotem zamówienia publicznego (w szczególności MPK Sp. z o.o., MPWiK S.A., GDDKiA, PKP), na podstawie zawartych z nimi porozumień;

Realizacja Zadania Zarządzania w zakresie nadzoru nad wykonawcą zarządzającym mieniem komunalnym w postaci gminnych budynków, budowli, dróg, ulic, obiektów inżynierskich, parkingów, placów, stadionów oraz innych obiektów sportowych, obejmuje w szczególności następujące czynności:

1. nadzór nad wykonawcą świadczącym usługę zarządzania mieniem komunalnym;
2. doradztwo dla Miasta przy opracowywaniu koniecznych regulaminów i innych dokumentów o tym charakterze, w zakresie sposobu korzystania z mienia komunalnego przez jego użytkowników;
3. egzekwowanie warunków umowy z Wykonawcą, w tym nadzór nad poprawną realizacją regulaminów i innych dokumentów wynikających z zawartej umowy;
4. współpraca z innymi podmiotami korzystającymi z mienia komunalnego na podstawie zawartych umów;

5. rozpatrywanie skarg i wniosków wszystkich użytkowników mienia komunalnego oraz współpraca z ubezpieczycielem;
6. doradztwo dla Miasta w zakresie wykonania wszelkich akcji marketingowych, bieżąca analiza rynku i dostosowywanie strategii w tym zakresie lub samodzielne organizowanie i nadzorowanie wykonania wszelkich akcji marketingowych, bieżąca analiza rynku i dostosowywanie strategii w tym zakresie;
7. nadzorowanie wykonania prac remontowych i bieżących konserwacyjnych;
8. sporządzanie i przedstawianie Miastu raportów z realizacji umów zawartych z podmiotem świadczącym usługi zarządzania mieniem komunalnym.

Podjęmowane czynności zarządzania w znaczny sposób odbiegające od nakładów pracy niezbędnych przy realizacji inwestycji drogowych to realizacja zadania pn.: Zarządzanie Podziemnym Parkingiem w budynku Forum Muzyki we Wrocławiu, które związane jest z zaprojektowaniem i wykonaniem wszelkich robót oraz dostaw związanych z uruchomieniem parkingu podziemnego. Spółka odpowiedzialna jest również za nadzór nad operatorem oraz poprawnym funkcjonowaniem parkingu podziemnego.

W zakres obowiązków wchodzi zatem nie tylko bieżące monitorowanie wszelkich aktywności w zakresie finansowym (przepływy pieniężne) realizowane przez operatora ale również wizerunkowym w zakresie rozpatrywania skarg i wniosków Klientów, organizowanie i prowadzenie spotkań z Klientami celem rozpowszechnienia usługi, jak również z wszystkimi osobami i instytucjami, którzy samodzielnie zgłaszają się do WI Sp. z o.o. W 2016 przychód Miasta z parkingu wyniósł 1,5 mln zł.

Spółka angażowana jest także we wszelkie konieczne i niezbędne dla tego typu działalności i nadzorowania obiektu budowlanego, czynności – nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem, eksploataowaniem i utrzymywaniem w stanie bezawaryjności wszelkich urządzeń parkingowych dostarczonych

w ramach umowy z Operatorem ale również poprawnym funkcjonowaniem i eksploataowaniem urządzeń jakie składają się na parking podziemny, w tym przede wszystkim widny, wentylacja, tryskaczownia wraz z systemem p.poż. i wiele innych (np. prowadzenie księgi obiektu), a które łącznie są integralną częścią parkingu, związaną z wydzieleniem lokalu. W tym zakresie wszelkie czynności wykonywane są i będą bezpośrednio przez inspektorów nadzoru Spółki w ramach posiadanych uprawnień i specjalistycznej wiedzy, jak również przez podmioty zewnętrzne, których pracą będą nadzorowali Ci sami inspektorzy nadzoru.

Podjęmowane czynności w okresach gwarancyjnych w zadaniach kubaturowych co do swego zakresu i intensywności, w znaczący sposób odbiegają od nakładów pracy niezbędnych do obsługi standardowych Zadań Inwestycyjnych o charakterze infrastrukturalnym (drogowym), będących w okresach gwarancyjnych. Tytułem przykładu należy podać Narodowe Forum Muzyki. Na proces obsługi gwarancyjnej obiektu użyteczności publicznej, pominąwszy oczywiście konieczność wykonywania rutynowych przeglądów okresowych, składają się następujące działania (niektóre mające charakter podprocesów):

- przyjęciu zgłoszenia od użytkownika obiektu;
- wstępna analiza zgłoszenia dokonywana pod kątem zasadności wykorzystania uprawnień wynikających z umowy (w tym miejscu konieczne są bieżące, intensywne konsultacje zarówno z użytkownikiem obiektu, jak i z wykonawcą);

- udzielenie ewentualnej informacji zwrotnej, w przypadkach, gdy brak jest podstaw do uznania,
- przekazanie zgłoszenia do wykonawcy ze wskazaniem wymaganego terminu usunięcia ujawnionych wad,
- w złożonych przypadkach bieżący nadzór nad usuwaniem wady,
- odbiór i/lub testy zrealizowanych napraw,
- przekazanie stronom informacji zwrotnej.

Jednakże specyfika zagadnienia (opisana na wstępie), z którym mamy do czynienia implikuje konieczność podejmowania działań ponadnormatywnych, niestandardowych zarówno co do zakresu, jaki i częstotliwości, w szczególności zaś:

- poszukiwanie nowych, alternatywnych rozwiązań w stosunku do pierwotnie zaproponowanych w dokumentacji technicznej, podyktowane oczekiwaniem Użytkownika, wyrobionym na bazie zdobytych w trakcie eksploatacji doświadczeń, zmiany funkcji niektórych pomieszczeń i /lub przyjętych rozwiązań projektowych; zaznaczyć w tym miejscu należy, że bardzo często, propozycje usprawnień w funkcjonowaniu to w istocie nowe projekty realizowane w skali mikro ze wszystkimi obostrzeniami wynikającymi z wymogów obowiązującego Prawa budowlanego, a także z przepisów dotyczących organizacji imprez masowych,
- organizacja cyklicznych (raz w tygodniu) spotkań koordynacyjnych odbywających się w siedzibie NFM, w których udział biorą przedstawiciele Użytkownika (NFM), Inżyniera, Zamawiającego oraz Wykonawcy (w razie konieczności również Podwykonawców), służących omówieniu newralgicznych kwestii, ustalenia priorytetów oraz zharmonizowanie działań związanych z usuwaniem usterek, w szczególności tych najistotniejszych z punktu widzenia funkcjonowania obiektu; w trakcie spotkań omawiany jest również postęp w usuwaniu ujawnionych wad, propozycje rozwiązań etc.,
- inne dodatkowe spotkania i wizyty w obiekcie, wspomagające bieżący monitoring usuwania usterek oraz służące oględzinom elementów reklamowanych przez głównego Użytkownika, jak również inne instytucje użytkujące elementy wykonane w ramach Kontraktu NFM (np. nawierzchnia placu Wolności – ZDiUM),
- sprawne zarządzanie obiegiem informacji, na które składają się wszelkiego rodzaju pisma, korespondencja elektroniczna oraz kontakty telefoniczne, co w przypadku tak specyficznego obiektu użyteczności publicznej jakim jest NFM, którego główna działalność/aktywność przypada na godziny popołudniowo – wieczorne, a także weekendy, wymusza również konieczność bardzo elastycznej dyspozycyjności oraz niezwykle krótkiego czasu reakcji zespołu Spółki.

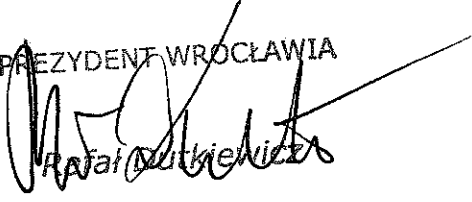
W szczególności dotyczy to przypadków usterek elementów rzutujących na możliwość funkcjonowania obiektu bądź prowadzenia konkretnego wydarzenia artystycznego pojawiających się właśnie w tym czasie. Z uwagi na wielość występujących w procesie podmiotów oraz kanałów transmisji wymagana jest zwiększona dyscyplina dotycząca obiegu informacji; o skali zjawiska może świadczyć fakt, że w okresie od września 2015 r. do chwili obecnej, zespół przydzielony przez Spółkę do obsługi gwarancyjnej uporał się z ok. 1500 pojedynczych usterek zgłoszonych przez Użytkownika,

- inne niestandardowe działania dotyczące zakresu wykraczającego poza czynności gwarancyjne, odnoszące się nie tylko do samego budynku Narodowego Forum Muzyki, lecz także Placu Wolności, który jest miejscem organizowanych przez Miasto imprez o charakterze masowym,

Analogiczne czynności zarządzania będą miały miejsce w przypadku kolejnych inwestycji kubaturowych jakie pojawiają się w działalności Spółki pn.: Modernizacja i przebudowa basenu przy ul. Wejherowskiej oraz Przygotowanie infrastruktury sportowej w związku z Word Games wraz z renowacją Stadionu Olimpijskiego w zakresie Renowacji Stadionu Olimpijskiego. Podobnie jak dla obiektu Narodowego Forum muzyki, będzie to prowadzenie repozytorium wiedzy na temat ilości, charakteru oraz przebiegu procesu usuwania usterek.

Mając na uwadze powyższe obejmujące szczególny charakter spółki w zakresie realizacji zadań użyteczności publicznej w tym także podejmowania czynności zarządzania mieniem należącym do Gminy i innych osób prawnych Spółka wypełnia dyspozycje przepisu wskazanego na wstępie.

W związku z powyższym Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w zakresie zasad kształtowania wynagrodzeń członków zarządu spółki Wrocławskie Inwestycje sp. z o.o. i zgodnie z przepisami sporządziło niniejsze uzasadnienie publikując je w Biuletynie Informacji Publicznej.

PREZYDENT WROCŁAWIA

Rafał Dutkiewicz

