# **UZASADNIENIE ZASTOSOWANIA ART. 4 UST. 4 PKT 2) 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. 4 pkt 2) 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.), „przy ustalaniu części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego podmiotów, których przeważający przedmiot działalności gospodarczej polega na zarządzaniu aktywami podmiotów trzecich – uwzględnia się wyłącznie przesłankę sumy aktywów bilansu, przy czym przez aktywa rozumie się również aktywa powierzone w zarządzanie.”

Cytowany przepis ustawy znajduje zastosowanie w przypadku ustalenia wynagrodzenia podstawowego członków Zarządu Spółki Wrocławskie Inwestycje Sp. z o.o., ponieważ działalność gospodarcza tej spółki polega na zarządzaniu inwestycjami, stanowiącymi aktywa Gminy Wrocław.

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 wierzytelności, 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 wykonawcędokumentów 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.

Kompleksowe zarządzanie inwestycjami Gminy Wrocław ma charakter ciągły, tzn. Spółka stale uczestniczy w realizacji kolejnych inwestycji gminnych. Inwestycje te są aktywami Gminy Wrocław o znacznej wartości. Obrazuje to tabela:



Począwszy od 2009 roku Spółka zarządza inwestycjami, tj. aktywami Gminy Wrocław 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.