

**Protokół Nr 54/2023 Komisji Finansów**  
**Protokół Nr 62/2023 Komisji Infrastruktury**  
**ze wspólnego posiedzenia w dniu 24 kwietnia 2023 roku**

w sali sesyjnej w Ratuszu, ul. Wiosny Ludów 6.

Posiedzenie trwało od godz. 16.00 do godz. 17.40.

W posiedzeniu uczestniczyło 9 radnych członków Komisji.

W posiedzeniu uczestniczyli: Zastępca Prezydenta Miasta Paweł Adamów, Z-ca Skarbnika Miasta Ryszard Pilarski, dyrektor ZDM w Koninie Grzegorz Pająk, prezes PTHU w Koninie Janusz Zawilski, przedstawicielki firmy DS. Consulting Anna Drozdowska i Katarzyna Zięba, radca prawny Radosław Szatkowski.

Kierownicy Wydziałów:

- Gospodarki Komunalnej - Rafał Oblizajek,
- Urbanistyki i Architektury – Mariusz Kaczmarczyk,
- Gospodarki Nieruchomościami – Małgorzata Lalak,
- Ochrony Środowiska – Anna Kaszkowiak –Sypniewska, z-ca Agnieszka Szkudelska,
- Obsługi Inwestora – Barbara Masternak
- Spraw Lokalowych – Maria Radoch,
- Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego – Paweł Figurski.

Listy obecności stanowią załącznik do niniejszego protokołu.

Posiedzeniu połączonych komisji przewodniczyli przewodniczący Komisji Finansów Marek Cieślak oraz przewodniczący Komisji Infrastruktury Marek Waszkowiak.

Przewodniczący Komisji Finansów powitał wszystkich uczestniczących w posiedzeniu.

**Pkt 4 - Zaopiniowanie projektów uchwał w sprawie:**

**a) obciążenia nieruchomości służebnością gruntową (druk nr 960),**

**b) zamiany nieruchomości (druk nr 965).**

Projekty uchwał omówiła **kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami**

**Małgorzata Lalak:** „Uchwała w sprawie obciążenia nieruchomości służebnością gruntową. Ta uchwała proszę państwa dotyczy obciążenia służebnością gruntową nieruchomości miejskiej, jest to nieruchomość położona w obrębie Przydziałki nr 510,

nieruchomość ta stanowi tak naprawdę ciąg pieszo-jezdny, jest wyasfaltowana i znajduje się w sąsiedztwie ulicy Stodolnianej.

Okazało się, że właściciel nieruchomości 369, to jest tej, która ma być nieruchomością władnącą, zgłosił się do naszego Wydziału Geodezji i Katastru z wnioskiem o podział swojej nieruchomości. Niestety ażeby ten podział mógł być dokonany konieczne jest ustanowienie prawidłowego dostępu tejże nieruchomości do drogi publicznej, ponieważ działka, która miałaby być po podziale wydzielona jako nowa, nie miałaby takiego dostępu. Nasza działka, czyli ta 510, tak jak powiedziałam stanowi taki ciąg pieszo-jezdny, ale w planie miejscowym nie jest oznaczona jako droga, ani droga wewnętrzna, ani droga publiczna, znajduje się ona na terenach mieszkaniowych. W zasadzie ta nieruchomość służy jako nieruchomość umożliwiająca dostęp do drogi publicznej wszystkim mieszkańcom znajdującym się w sąsiedztwie tejże działki, niemniej jednak nikt póki co, poza tymi osobami zainteresowanymi podziałem z takim wnioskiem o ustanowienie służebności się do nas nie zgłosił, bo nie ma takiej potrzeby. Natomiast jeżeli okaże się, że gdzieś w sąsiedztwie będą kolejne podziały może się zdarzyć, że trzeba będzie jeszcze rozważyć konieczność ustanowienia służebności.

Chciałam tutaj powiedzieć, że zgłosił się do mnie dzisiaj pan radny Bartosz Małaczek wskazując mi, że w księdze wieczystej, która tutaj jest wpisana dla nieruchomości władnącej i w dziale pierwszym jest wpisany inny numer działki niż ten, dla której ta służebność ma być ustanowiona. Chcę tu państwa uspokoić i wyjaśnić, że to nie jest błąd. Ta różnica wynika stąd, że księga wieczysta, która tutaj jest powołana, została założona w latach 60., w czasach gdy jeszcze obecna ewidencja gruntów i budynków nie była prowadzona i została założona dla parceli 35/1. Natomiast myśmy tutaj sprawdzili, że to jest na pewno ta sama nieruchomość, która obecnie nosi numer 369 i zarówno i powierzchnia, właściciel, poza tym w samej księdze wieczystej w czasach gdy dokonywano migracji ksiąg wieczystych znajduje się też zapis, że jest to zgodne z danymi ewidencji gruntów i budynków. Oczywiście przed zawarciem, czy ustanowieniem tego obciążenia, właściciel nieruchomości powinien dokonać sprostowania w dziale pierwszym tej księgi wieczystej i ujawnić prawidłowy numer swojej nieruchomości.

Druga z uchwał, którą przygotowaliśmy, dotyczy z kolei wyrażenia zgody na zamianę prawa użytkowania wieczystego w miejscowości Łęczyn w zamian za nabycie nieruchomości od osób fizycznych. Gdyby państwo zechcieli zerknąć na mapkę, to myślę, że byłoby mi najłatwiej wyjaśnić.

Nieruchomość nasza to jest nieruchomość zakreślona kolorem zielonym, jest to w ewidencji gruntów pas określony jako DR, czyli droga, natomiast faktycznie ta nieruchomość nie jest użytkowana jako droga i sąsiaduje zarówno po lewej, jak i po prawej stronie z nieruchomościami osób, które tutaj wystąpiły do nas z wnioskiem o zamianę. Działki, które wskazujemy jako, określone są kolorem żółtym, są to nieruchomości stanowiące własność osób zainteresowanych zamianą i te nieruchomości jak państwo widzą przylegają bezpośrednio do wody. To jest akurat taka odnoga jeziora Pątnowskiego, taki kanał, który doprowadza do jeziora. I z tego co mi wiadomo, zarówno i mieszkańcy jak i wędkarze, jak i osoby, które chciałyby korzystać z tego właśnie kanału, nie mają do niego bezpośredniego dostępu z uwagi na to, że właśnie jest tam grunt stanowiący własność osób fizycznych. Stąd też ta procedura zamiany jest kontynuowana od ubiegłego roku i pierwsze rozmowy z właścicielami odbywały się jeszcze, były prowadzone przez poprzedniego pana kierownika, ja teraz już jakby finalizuję całość i mam nadzieję, że państwo zechcecie wyrazić zgodę na tę zamianę, ponieważ umożliwi to taki nieskrępowany dostęp właśnie tutaj do tej odnogi.

Jeśli chodzi o powierzchnię one są w sumie zbliżone, te ich dwie działki i ta nasza działka drogowa."

**Przewodniczący Komisji Finansów Marek Cieślak** zapytał: „Do druku numer 965, zamiana nieruchomości. Pani kierownik proszę mi przypomnieć na czyj wniosek ta zamiana jest czyniona?”

**Kierownik Wydziału GN** odpowiedziała: „Na wniosek osób fizycznych, właścicieli tych gruntów.

To jest na wniosek tych osób, natomiast dodatkowo były też wnioski wędkarzy i gdyby to nie okazało się, że nam jest to...”

**Przewodniczący Komisji Finansów Marek Cieślak:** „Ale na pewno teraz to uporządkuje, bo rzeczywiście to jest prawda, że dostępu do tego kanału postronne osoby nie miały możliwości tam dojść, bo był ten pasek właśnie w posiadaniu, z tego co pani mówi, tych co przy jeziorze mieszkają.”

Nie było innych zgłoszeń do dyskusji.

**DRUK Nr 960 - KOMISJA FINANSÓW i KOMISJA INFRASTRUKTURY** projekt uchwały w sprawie obciążenia nieruchomości służebnością gruntową (obręb Przydziałki) **zaopiniowały pozytywnie** – 9 radnych „za”.

**DRUK Nr 965** - KOMISJA FINANSÓW i KOMISJA INFRASTRUKTURY projekt uchwały w sprawie zamiany nieruchomości (obręb Łężyn) **zaopiniowały pozytywnie** – 9 radnych „za”.

**Pkt 5 – Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wniesienia wkładu niepieniężnego do Przedsiębiorstwa Turystyczno-Handlowo-Uslugowego „KONIN” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie (druk nr 962).**

Projekt uchwały omówiła **kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Małgorzata Lalak**: „Pozwolę sobie tutaj na taką małą dygresję historyczną.

W ubiegłym roku miasto Konin dokonało zamiany ze spółką Boryszew i na mocy tej zamiany staliśmy się właścicielem części budynku hotelu, który mieści się przy Alejach 1 Maja. Dawna część tego hotelu nazywana hotelem Central została nam przekazana w zamian za grunty, które z kolei spółka otrzymała na terenach przemysłowych w obrębie Maliniec głównie.

Początkowo plany związane z tą nieruchomością wiązały się też z możliwością zamiany jej na inną nieruchomość położoną w Koninie, która mogłaby być wykorzystywana przez miasto na potrzeby urzędu, administracji. Natomiast z uwagi na to, że nie doszło do tej transakcji, należało się zastanowić w jaki inny sposób można zagospodarować ten majątek i rozporządzać tym mieniem. Z uwagi na to, że koszty utrzymywania obiektu w takim stanie jak teraz są dość duże, natomiast wydział jako taki nie ma takich możliwości ażeby prowadzić tam jakąś działalność taką na szerszą skalę, zastanawialiśmy się co zrobić z tym obiektem. I jako sensowne rozwiązanie wydawało się nam rozważenie możliwości przejęcia tej części przez istniejącą już spółkę Hotel Konin, która tutaj zarządzana przez pana prezesa Zawilskiego wydaje się, że radzi sobie bardzo dobrze. I mamy nadzieję, że również ta część, która trafi do spółki miejskiej Hotel Konin w formie aportu, czyli wniesienia wkładu niepieniężnego, że ta część również będzie z czasem stanowiła jedną spójną całość i jako duży obiekt hotelowy. Trudno powiedzieć jakie będą dalsze losy tego budynku, natomiast zarówno samo zarządzanie takim obiektem, bezpośrednio nim administrowanie, jak również ewentualnie być może w przyszłości na przykład sprzedaż w całości, na pewno będzie to dużo bardziej sensowne i racjonalne jeżeli będzie tym obiektem zarządzał i administrował jeden podmiot, stąd też ta koncepcja.

I pan prezes spółki Hotel Konin wystąpił tutaj z wnioskiem do Prezydenta Miasta Konina o wniesienie tego mienia w formie aportu. Wartość tej nieruchomości to 2 758 000 zł, więc to jest duży majątek i jednocześnie będzie to, mam nadzieję, takie wzmocnienie jeśli chodzi o samą spółkę.

Oczywiście trzeba mieć na uwadze, że potrzeba tam na pewno dużo pracy własnej, wkładu finansowego i naprawdę wielu pomysłów, które mam nadzieję i zresztą nawet nie tylko mam nadzieję, ale jestem pewna, że pan prezes je ma, stąd wydaje nam się, że to jest dosyć racjonalne i konieczne rozwiązanie."

**Przewodniczący Komisji Finansów Marek Cieślak** dodał: „Dziękuję pani kierownik za przedstawienie projektu uchwały, ale jak jest na sali pan prezes Janusz Zawilski ja może poproszę tak krótko chociaż, żeby pan prezes powiedział parę słów jak zamierza w całości ten obiekt poprowadzić, czy dla niego to jest szansa, czy „kula u nogi”, czy nie wiem, ale jak wnioskował to znaczy, że ma pewien pomysł rozwoju w całości firmy. Należy przypomnieć, że jak pani kierownik mówiła, to kiedy próbowaliśmy sprzedać ten obiekt, niestety czasy były pandemiczne, dwa lata gdzie świat i miasto zajmowało się zupełnie innymi rzeczami, przyszedł teraz troszeczkę czas inny, nie było też chętnych, tak że słuchamy pana prezesa, jak widzi przyszłość tego obiektu.”

Dodatkowych informacji udzielił **prezes PTHU „Konin” Janusz Zawilski**: „Powiem tak, czasy może nie są takie wspaniałe do inwestowania, czy znalezienia dobrych inwestorów jak powiedzmy parę lat temu. Wiemy czym to jest spowodowane, ogólna sytuacja w kraju i nie ma co tutaj więcej roztrząsać tej sprawy.

My jesteśmy przekonani z tego względu, że wiecie państwo jak to jest jakby jednym domem rządziło dwóch właścicieli. Ta zamiana, która wyszła akurat i dzięki decyzji pana prezydenta, że możemy od tego Boryszewa w ogóle ten budynek odzyskać, była chyba bardzo dobrym interesem, ponieważ dostaliśmy coś co jest w centrum miasta i coś co ma określoną wartość. Oddaliśmy owszem też glebę, ale ta ziemia po prostu nie była nam może aż tak bardzo konieczna, a dzięki temu, że Boryszew zwiększył swoją objętość na tamtym terenie, ma możliwości też zlokalizowania sobie jakiegoś większego zakładu, czy jakiejś działalności, która będzie. Tak że korzyści z tego były obopólne, zwłaszcza że powiedzmy sobie szczerze, obiekt dawnego Hotelu Central nie jest użytkowany od 2011 roku i to, że stał i częściowo po prostu, bo tak można powiedzieć, był ogrzewany z takiej siły rozpędu, trochę oni ponosili koszty. Więc jakby to powiedzieć, gdyby Miastu oddali 10 lat temu ten budynek za darmo może byłby to lepszy nawet interes dla huty, ale pomijając to.

Panowie chcę powiedzieć jedno, że doceniamy fakt, że Miasto chce nam to przekazać, jeżeli oczywiście szanowna rada wyrazi na to zgodę, ponieważ szkoda jest żeby w centrum miasta Konina stał taki budynek pusty i żeby on po prostu niszczał, bo jeżeli coś się za ścianą niszczy, to my po naszej stronie też musimy niestety ponosić tego koszty. I w związku z tym teraz, kiedy będziemy mogli iść, oczywiście po przejęciu,

po tych pozytywnych decyzjach przejąć ten budynek, będziemy rozważać dwie czy trzy opcje zagospodarowania tego obiektu.

Nie powiem, dostałem dzisiaj taki drobny przegląd inspektora nadzoru, jako przegląd pięcioletni, jest tam dość dużo zapisanych rzeczy, które trzeba zrobić, ale my już muszę powiedzieć, że jak Miasto przejęło tę część, zdołaliśmy już to ładnie posprzątać, wysprzątać, usunąć, wiele kontenerów śmieci z tego wywieźć. Dzięki pomocy oczywiście też różnych kolegów ze spółek, miałem takie wsparcie i muszę to powiedzieć, że pomogli mi to właśnie posprzątać, żeby nie wydawać specjalnie wielkich pieniędzy na firmy obce. W tej chwili utrzymujemy, w imieniu pana prezydenta jestem osobą zarządzającą tylko od tej części administracyjnej bardziej, w celu usuwania jakby się jakaś awaria zdarzyła lub też po prostu rozliczania tych najemców, którzy tam jeszcze są.

Czy uda nam się w tym roku to uruchomić, to może tak nie będę obiecywał, ponieważ są jeszcze związane z tym pewne rzeczy, które będą podlegały danej kontroli, czy to straży pożarnej, czy innych. My musimy pewne rzeczy nadrobić, te rzeczy może nie to, że są nie do zrobienia, tylko oczywiście też wymagają swoich inwestycji finansowych, a to będzie też jakby zależało od naszej kondycji obecnej spółki, jak nam pójdzie w tym roku gospodarowanie tym naszym majątkiem, który już posiadamy.

Na pewno mogę się jedynie pochwalić, że poprzednie dwa lata były na plusie naszej działalności, ale muszę też przyznać, że zaległości z poprzednich wielu lat wstecz są takie, że było półtora miliona z deficytu, straty narastały z lat poprzednich. I teraz my próbujemy te straty odrabiać, w związku z tym też wkładamy co roku dość duży wkład finansowy w poprawę tych naszych warunków, to znaczy wystroju pokoi przede wszystkim, bo bez odpowiedniego wystroju, porządku, komfortu, to wiecie państwo nie ma też gości. Dzisiaj goście płacą, ale też wymagają i to nie ma się co dziwić.

My chcemy nadążyć już nie za wieloma tam gwiazdkami, tylko za tymi trzema, które Hotel posiada. I w tym też celu muszę powiedzieć, że dość duże nakłady teraz robimy na wszystkie te uzgodnienia, które dotyczą właśnie bezpieczeństwa, bo musimy spełnić parę warunków takich przeciwpożarowych, które są narzucone nam przez straż, ale nie możemy ich sobie zlekceważyć, bo co roku dostajemy taką prolongatę na działalność z tego względu tylko, że realizujemy je sobie tam zgodnie z pewną polityką kolejności, ważności i tak dalej.

Tak że na pewno będziemy teraz mogli jeszcze jedno powiedzieć, bo część tych elementów, które będziemy wykonywać, będzie też elementami wspólnymi dla obu części. Bo co ważne to trzeba powiedzieć, że cały ten budynek jest podpięty pod jedną sieć centralnego ogrzewania, pod jedną sieć wodną, pod jedną kanalizację, tam nie ma

żadnego rozgraniczenia co jest czyje i my musimy to tak troszeczkę rozdzielać. Jeżeli chodziło o koszty, to rozdzielaliśmy to pod względem metrów kwadratowych, procentowego posiadania swoich metrów na piętrach i tak dalej. Tak że to nie chciałbym tu zanudzać państwa.

Ja dla tej branży widzę troszeczkę jakby „świeatko w tunelu”, ponieważ wiem z pewnych źródeł, że za półtora roku przyjadą firmy, które będą burzyć elektrownię, więc myślę, że już zacznie się coś dziać w tym temacie, że będzie potrzeba trochę miejsc. Więc albo pójdziemy w stronę, że zrobimy z tego może taki troszeczkę bogatszy hotel pracowniczy, na zasadzie powiedzmy długoterminowego wynajmu pokoi, nie takich jednodniowych, bo nie ma się co dziwić, że nikt nie będzie chciał płacić po te 200 zł za noc. Ale licząc, że będą to stali ludzie, to może się utrzymamy, po prostu przy jakichś tam dużo mniejszych kosztach, a jednocześnie dla firm będzie to cena do akceptacji, zwłaszcza że inne są możliwości.

My mamy teraz trochę doświadczenia jak się pracuje, bo posiadamy powiem szczerze od 60 do 70 gości ukraińskich i oni są u nas 7 dni w tygodniu. Już niedługo można powiedzieć, że minie rok i w związku z tym mamy pewne doświadczenie jak to idzie. Troszeczkę większa może dekapitalizacja tego naszego majątku, ale też po prostu można powiedzieć, że nie jest to opcja zła, zwłaszcza, że na dzień dzisiejszy to szanowni państwo my jako Hotel Konin posiadamy tylko 35 miejsc noclegowych dla gości z zewnątrz. Bo poza tym, że mamy wynajęte 10, 9, 8 piętro, 7 jest Środowiskowe Centrum Zdrowia Psychicznego dla dzieci i młodzieży, na 6, 5 i 4 są ukraińscy goście i tylko zostaje nam 3, 2 i 1 piętro do wynajmu, to jest naprawdę 21 pokoi, 35 miejsc. To nie jest już teraz tak, że gdybym miał powiedzieć państwu jeżeli chodzi o procent obłożenia, to przez ostatnie rok powiedzmy bliżej 85%, teraz 80%, to takie rzeczy to można sobie wymarzyć. No pewno, że gdyby to byli goście pełnopłatni, ale nie jesteśmy w Gdańsku, nie jesteśmy w Warszawie i nie jesteśmy w jakimś centrum turystycznym Zakopane, żeby takie marzenia mieć.

Mogę powiedzieć, nie będzie żadną tajemnicą, że w zeszły rok zamknęliśmy troszeczkę ponad 337 000 zł zysku i jeszcze mamy tam powiedzmy 200 000 zł odłożone na ewentualny remont, jeżeli nam goście ukraińscy opuszczą, daj Boże żeby był koniec wojny i żeby się po prostu wyprowadzili, to musimy odtworzyć ten majątek. Troszeczkę remont, trochę meble, co mamy odłożone jeszcze 200 000 zł na taki moment, w którym będzie trzeba.

Tak że nie jest źle. Nie chciałbym powiedzieć, uruchamiamy też inne rzeczy, że w zasadzie to w tej chwili mamy do wynajmu tylko jedno czy dwa biura, które są

opuszczone, mamy oprócz tego też troszeczkę powiem szczerze zmienioną politykę co do tych lokali wynajętych, więc to przynosi też swoje rezultaty.

Ja chętnie odpowiem na pytania, jeżeli ktoś ma takowe do mnie jeszcze. To taka ogólna tylko historia. Ja myślę, że życie nam jeszcze pokaże na bieżąco przez te następne, najbliższe miesiące, bo oczywiście decyzja, którą rada podejmie to jest ten pierwszy krok, później będą formalności związane z aktami notarialnymi i tak dalej, to trochę potrwa. Tak że myślę, że tam dwa czy trzy miesiące jeszcze te formalności mogą potrwać."

O głos poprosił **przewodniczący Komisji Infrastruktury Marek Waszkowiak**: „Ja chciałem poprzeć tą ideę ponieważ ja byłem tam prezesem Centrala. To jest jeden budynek, w którym wszystkie instalacje są łączne, próba zmiany czegokolwiek w tym hotelu była niemożliwa, ponieważ wtedy był hotel, który był biedny, my byliśmy bogaci, dziś jest być może odwrotnie. Natomiast musi być jeden zarządzający takim obiektem bez względu na to co będzie potem.

Proszę państwa 35 miejsc hotelowych to jest hotelik, to nawet trudno nazwać hotelem, pensjonacik, natomiast bez względu na to co Miasto zdecyduje w przyszłości, będzie to w jednych rękach, będzie można jakiegokolwiek remonty zrobić i Miasto może podejmować wszelkie decyzje, bo pozostaje właścicielem. Jestem za poparciem tej idei."

Kolejno o głos poprosił **radny Wiesław Wanjas**: „Pozwoliłem sobie zabrać głos ponieważ akurat jaki to budynek, to co do Centrala mogę powiedzieć bardzo dużo, ponieważ znam go od podszewki można powiedzieć. I na początek chcę powiedzieć tylko jedno, „kulą u nogi” jak to powiedział pan przewodniczący, albo rzeczą taką, która zabija trochę wartości tego hotelu, to jest brak parkingu. To jest najgorsza rzecz, która mogła się przydarzyć, lokalizacja do wymarzenia, natomiast brak parkingu stanowi jednak przeszkodę dość istotną. Ja w swoim czasie rozmawiałem nawet z gośćmi, którzy jadąc z Warszawy do Poznania na Targi Poznańskie, to oni też również widzieli zameldowanie się w Hotelu Central jako miejsce takiego dobre, bo teraz przy autostradzie to moment i są w Poznaniu przy tym zaludnieniu.

Ale jeszcze coś innego chciałem powiedzieć. O ile się nie mylę, a pamięć mnie chyba nie myli, to panie prezesie akurat w Centralu nie ma powodu przebudowywania drzwi, bo przed zamknięciem, przed oddaniem Centrala ja pamiętam, że wszystkie drzwi były na wniosek, czy albo był obowiązek zmiany na dziewięćsetki. Wszystkich drzwi są w hotelu całym zmienione, drzwi na zgodzie z zaleceniem straży pożarnej tak?

(prezes Janusz Zawilski odpowiedział, że nie wszystkie)

No to może na niektórych piętrach tak jest zrobione, ale wiem, że były robione.

I trzecia sprawa. W tamtym czasie oczywiście, to już minęło kilkanaście lat, ale w tamtym czasie proszę państwa wyposażenie Hotelu Central to była bajka, to były meble znakomite, już nie mówię o apartamentach, które były.

I jeszcze taką jedną rzeczą, która troszeczkę dobijała nas, to brak baru, restauracji, coś co wydaje śniadania hotelowe.”

**Prezes PTHU „Konin” Janusz Zawilski** odpowiedział: „Powiem, że po tych wspaniałościach, które w hotelu były, to nie zostało nic, to znaczy ani jednego krzesła, ani jednego łóżka, ani jednego niczego. Tam to co zostało to już się nie nadawało do niczego i musieliśmy to tylko zawieźć do utylizacji.

Tak że ja się zgadzam z tym, że kiedyś to było poziom, bo ten poziom widać zwłaszcza jeszcze po apartamentach pana prezesa Hutty, to było bardzo ładnie, pięknie i cudownie. I powiedzmy z tego tylko zostało, że to wszystko gdzieś zostało wywiezione. Ja nie wiem gdzie spółka, przedtem była spółka Hutnik, ona miała jeszcze Mikorzyn, być może to do Mikorzyna zostało zabrane, ja nie, nie wnikam w to, bo my przejęliśmy po prostu budynek.”

**Przewodniczący Komisji Finansów** powiedział, że należy patrzeć do przodu. Ważne jest to, co powiedział pan przewodniczący Waszkowiak, że będzie to zarządzane w jednym miejscu. Dodał, że również uważa, że jeżeli dojdzie do budowy elektrowni atomowej, nawet wcześniej, dużo firm tutaj przyjedzie i zapewne ten pomysł na rozwój tego hotelu na pewno będzie, tu będzie potencjał. Należy to teraz w miarę szybko zagospodarować, żeby i przygotować, żeby jakiś standard ten hotel osiągnął.

Nie było innych zgłoszeń do dyskusji.

**KOMISJA FINANSÓW i KOMISJA INFRASTRUKTURY** projekt uchwały w sprawie wniesienia wkładu niepieniężnego do Przedsiębiorstwa Turystyczno-Handlowo-Usługowego „KONIN” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie **zaopiniowały pozytywnie** – 9 radnych „za”.

**Pkt 6 – Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia woli przystąpienia do realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego zadania pn. „Trasa Warszawska – obiekty mostowe nad rzeką Wartą” (druk nr 963).**

Projekt uchwały omówił **zastępca prezydenta Paweł Adamów**: „Tak jak już to zapowiadaliśmy podczas konferencji prasowej tydzień temu, zdecydowaliśmy się przystąpić i o to też państwa prosimy, aby rozpocząć procedowanie przebudowy mostów na Trasie Warszawskiej w oparciu o formułę partnerstwa publiczno-

prywatnego. Mamy kilka konkursów za sobą, one były głównie rządowe, z Polskiego Ładu, gdzie wnioskowaliśmy wielokrotnie o jakąkolwiek dotację na przebudowę mostu. Mamy już gotową dokumentację, prace nad tą dokumentacją i nad pozwoleniem na budowę, na przebudowę trasy, pozwoliły nam w jakimś zakresie wydłużyć termin użytkowania tego zwężonego mostu wschodniego. Tak naprawdę to wydłużenie jest do końca czerwca i tak naprawdę nie mając żadnych argumentów, jeżeli chodzi o dalsze prace, wszystko wskazuje, że ten most będzie po prostu zamknięty.

W związku z tym, nie czekając na to czy będą kolejne konkursy z Polskiego Ładu stwierdziliśmy, że wykorzystamy tą dokumentację, która została przygotowana przez wykonawcę, tutaj jeżeli chodzi o DS Consulting i tutaj są panie z firmy, za chwilę zaprezentują ten projekt.

Natomiast chciałem tylko powiedzieć, że panie pewnie przedstawią go na zasadzie ogólnego podejścia do całego obiektu jako Trasa Warszawska, tam jest kilka tych obiektów. Natomiast my pewnie byśmy się ograniczyli, tak to też z panią skarbnik, z panem skarbnikiem projektowaliśmy w tych naszych prognozach, skupilibyśmy się na tym moście zwężonym, który w pierwszej kolejności powinien być przebudowany i na moście po drugiej stronie, na tych dwóch mostach, bo to jest w stanie odpowiedzialny nasz budżet zmieścić.

Generalnie kilka takich ważnych uwag. Pierwszą uwagę jest taka, że analiza, która też zostanie przedstawiona pokazuje, że realizacja tej inwestycji w formule PPP jest tańsza i bardziej korzystna dla naszego budżetu, naszego WPF-u, niż wzięcie normalnego kredytu, rozpisanie przetargu i realizacja.

Po drugie przystąpienie do realizacji tej inwestycji w oparciu o PPP nie wyklucza możliwości w przyszłości pozyskiwania dotacji na tą inwestycję i myślę, że chcielibyśmy w taki sposób przygotować ten cały przetarg.

I po trzecie, tak naprawdę jesteśmy na początkowym etapie, bo mając tą dokumentację, te analizy przygotowane przez DS Consulting, możemy teraz zwrócić się do Ministerstwa z wnioskiem o przyznanie doradcy, a doradca pewnie będzie nam bardzo potrzebny, żeby przygotować przetarg. W wyniku przetargu zostanie wybrany wykonawca, który zrealizuje te dwa zadania i będzie tutaj podpisana umowa pomiędzy miastem a tym wykonawcą, na przykład 20-letnia, żeby to państwu zarysować, że od 2026 roku wykonawca będzie otrzymywał stałą opłatę za dostępność i przez ten okres będzie zobowiązany nam ten most utrzymywać, a po 20 latach ta umowa po prostu się kończy.

Rekomendujemy państwu to rozwiązanie, bo jest ono z punktu widzenia finansowego najbardziej korzystne w tym momencie dla budżetu miasta, nie zamyka nam drogi do pozyskiwania środków i pewnie jest jakimś jedynym rozwiązaniem w tym momencie, żeby ten obiekt w ogóle nie był zamknięty, bo całkiem inaczej Wojewódzki Inspektor Nadzoru patrzy na ten obiekt gdy się na nim nic nie dzieje, a inaczej gdy widzi, że są podejmowane działania w tym zakresie.

Może oddam głos tu już paniom, żeby przedstawiły też tutaj swoje stanowisko w tym temacie."

Kolejno głos zabrała **pani Anna Drozdowska przedstawicielka firmy DS Consulting:** „Dzień dobry państwu. Reprezentujemy firmę DS Consulting i naszą drugą spółkę DS Lex. Ja nazywam się Anna Drozdowska, ze mną jest mecenas Katarzyna Zięba i tutaj wspólnie pracowaliśmy nad przygotowaniem analizy efektywności dla tego projektu, czyli Trasa Warszawska.

Proszę o wyświetlenie prezentacji, którą przygotowaliśmy.

W tej krótkiej prezentacji chcielibyśmy państwu przybliżyć troszeczkę zakres naszych prac, też będziemy tutaj się posługiwać trochę przykładami wyników, które z tej analizy uzyskaliśmy, przy czym od razu zaznaczę, że to dotyczyło też znacznie szerszego zakresu niż teraz państwo rozważacie, tam było więcej zadań, to za chwileczkę będzie wyświetlone. Dlatego też prosiłabym, żeby ewentualnie do tych wyliczeń tutaj się nie przywiązywać, te wyliczenia zapewne musiałyby być zaktualizowane w momencie, w którym państwo byście jakby rozpoczęli ten proces wyboru partnera.

Jeżeli chodzi o sam zakres analizy efektywności, ona się składa z tych elementów, które państwo tutaj widzicie. To jest zakres, który też jest rekomendowany przez wytyczne opublikowane przez Ministerstwo w tym zakresie i ten zakres po prostu występuje w każdej takiej ocenie efektywności. Jak państwo widzicie tam jest analiza interesariuszy, są analizy techniczne, ale techniczne w tym wypadku bazowały na państwa dokumentach, które są w przygotowaniu, czyli projektach budowlanych, ewentualnie założeniach, które poczyniliśmy na tej podstawie. Jest analiza ryzyka dość obszerna, różnych ryzyk i podział tych ryzyk pomiędzy partnerów, w tym wypadku miasto Konin i potencjalnego partnera prywatnego. Są oczywiście, ta część związana z analizami prawnymi i podatkowymi, z tej analizy także wynikają dalsze założenia, także finansowe chociażby, podatkowe, ale też założenia związane z modelem biznesowo-organizacyjnym tego przedsięwzięcia, który też państwo tutaj pokażemy, omówimy.

Analizy rynkowe to są testy rynkowe, które również wykonaliśmy tutaj, czyli przedstawiliśmy te założenia projektowe potencjalnym partnerom, wykonawcom na rynku, ale także instytucjom finansowym, jakby uzyskując ich opinię, czy też informację zwrotną o tym na jakich warunkach to przedsięwzięcie mogłoby być zrealizowane i to oczywiście zostało uwzględnione też w wyliczeniach finansowych.

Analiza popytu, tutaj w przypadku dróg ma troszkę mniejsze znaczenie, bo to jest kwestia tak naprawdę bazująca w tym wypadku na prognozach ruchu wykonanych przez miasto.

W oparciu o te założenia, te elementy analityczne, które wymieniłam, przygotowujemy właśnie model finansowy, którego strukturę państwo możecie tu zobaczyć w postaci tych kafelków tutaj w prawym dolnym rogu i szereg analiz właśnie ekonomiczno-finansowych, które pokazują ile ten projekt będzie kosztował, jak będzie wpływał na budżet, w jaki sposób też można go porównać z tradycyjnym ujęciem, z tradycyjną realizacją przedsięwzięcia, czyli zamówieniem publicznym.

Przygotowujemy też analizę taką scenariuszową, czyli sprawdzamy czy projekt zostanie że tak powiem udźwignięty przez budżet, czy jaka będzie jego efektywność też dla partnera prywatnego jeżeli zmienią się jakieś określone czynniki, chociażby na przykład wzrosną nakłady inwestycyjne, czy zmieni się stopa procentowa dla finansowania tego przedsięwzięcia.

Taką analizą, która w jakiś sposób pozwala podjąć decyzję, czy wybrać pomiędzy modelem tradycyjnym i modelem właśnie PPP, jest analiza, którą tutaj państwo widzicie Value for Money. To jest właśnie zestawienie wartości tego projektu w ujęciu gdybyśmy realizowali z udziałem partnera z takim ujęciem gdybyśmy realizowali to po prostu w formie zamówienia publicznego, do tego też jeszcze tutaj wrócimy.

I wpływ na budżet, o którym powiedziałam, też pokażemy jak ten wpływ tutaj został oceniony dla tego projektu. Przygotowujemy oczywiście raport, który jest dostępny i państwo możecie się z nim zapoznać, tutaj tylko sygnalizacyjnie jest spis treści tego dokumentu.

W ramach wybranych elementów chcielibyśmy pokazać państwu zakres tego przedsięwzięcia, tej analizy. Jeżeli będą pytania, to też jesteśmy tutaj otwarci na to, żeby odpowiedzieć.

W ramach analiz technicznych rozważaliśmy pięć obiektów. Tak naprawdę w dzisiejszej uchwale państwo ujmujecie tylko elementy obiektu drugiego, czyli mostu nad rzeką Wartą - zadanie 2.1 i zadanie 2.2, ale analizowaliśmy też jeszcze trzy inne warianty, wśród których niestety nie znalazł się ten, który teraz jest diskutowany.

Niemniej jednak sprawdzaliśmy jak te warianty zmieściłyby się w budżecie miasta Konina. Nie będę omawiać tych wariantów.

Tutaj zestawiliśmy, też to było wykonane w ramach analiz technicznych, takie dwie sytuacje, zestawiliśmy nakłady inwestycyjne dla projektu, który byłby realizowany w formule PPP, to jest ta górna tabela. Ja sobie zdaję sprawę z tego, że może tych kwot nie widać, powiem tylko, że tu jest wartość tych nakładów inwestycyjnych łącznie na wszystkie te obiekty, to jest około 200 milionów złotych, ale w jednym i drugim przypadku, w przypadku tej drugiej tabeli jest to troszeczkę ponad 200 milionów złotych, natomiast różnica dotyczy czasu realizacji. W przypadku modelu, który realizowany byłby przez partnera prywatnego, ten czas realizacji inwestycji rozkłada się na 4 lata, czyli ten etap inwestycyjny byłby możliwy do zakończenia w ciągu 4 lat. W przypadku tej drugiej tabeli, która pokazuje dłuższy okres czasu, od 2024 roku aż do 2031 roku, to jest podejście, które byłoby możliwe do zrealizowania w ujęciu tradycyjnym. Takie ujęcie wynika z dopasowania tych nakładów, czy wydatkowania środków do możliwości finansowych budżetu na ten moment, w którym ta analiza była przygotowywana, czyli to była druga połowa ubiegłego roku. Dlatego jest to też podstawowa różnica pomiędzy tymi modelami, czyli modelem PPP i modelem tradycyjnym.

Poproszę koleżankę.”

Kolejno głos zabrała **pani Katarzyna Zięba**: „Proszę państwa jest sobie pozwolę parę słów na temat modelu takiego instytucjonalnego realizacji przedsięwzięcia w PPP. W zasadzie pan prezydent większość tutaj kluczowych kwestii już przedstawił. Jeśli chodzi o fazę budowy, to mówimy o takim układzie, takiej umowie, w której partner prywatny realizuje budowę. W państwa przypadku, zwłaszcza po tym ograniczeniu, nie realizuje projektowania, bo to już jest zrobione, natomiast realizuje budowę i tę umowę finansuje.

Tutaj na grafie pokazujemy, że z dużym prawdopodobieństwem tak to się dzieje na rynku, nie finansuje tego z własnych środków, finansuje to również z dłużnego finansowania, natomiast później w fazie eksploatacji zadaniem partnera prywatnego jest utrzymanie tej inwestycji w należytym stanie. W zamian za to, że te wybudowane obiekty są dostępne on otrzymuje opłatę za dostępność i z tej opłaty za dostępność spłaca zaciągnięty kredyt, z tej opłaty za dostępność też sam się wynagradza.

Ja sobie pozwolę tutaj wybiec trochę przed dalszy bieg tej prezentacji i spróbować wyjaśnić w czym rzecz z opłatą za dostępność, skąd ona się bierze i w jaki sposób jest konstruowana. Otóż proszę państwa w naszych polskich uwarunkowaniach prawno-podatkowych ta opłata za dostępność składa się tak naprawdę z przynajmniej dwóch,

a zazwyczaj trzech elementów. Przede wszystkim głównym jej elementem, również i wartościowo, jest opłata za wybudowanie. Dlatego że nasza ustawa o VAT w bardzo skromnym zakresie dostrzega istnienie PPP i nie czyni wyjątku jak chodzi o rozliczenie podatku po zakończeniu budowy. A więc w przypadku PPP, tak jak przy każdej innej budowie, ten kto wybudował w ciągu 60 dni musi za te poczynione nakłady wystawić fakturę. I tak to się również dzieje w przypadku partnerstwa z tą różnicą, że ta faktura jest zgodnie z zapisami umowy PPP od razu rozratowana, czyli ona się nie staje wymagalna po tych 60 dniach, plus termin płatności, tylko staje się wymagalna zgodnie z harmonogramem płatności załączonym do tej faktury.

Więc po pierwsze mamy tak zwaną część majątkową opłaty za dostępność. Oprócz tego, ponieważ tak jak wspomniałam partner prywatny rozratowuje tę należność, to jest również tak zwana część finansowa, związana właśnie z tym, że no cóż trzeba sfinansować w jakiejś mierze koszt kapitału.

I ostatni element, czyli opłata utrzymaniowa, opłata utrzymaniowa zależna oczywiście od zakresu utrzymania. W przypadku dróg jest to przede wszystkim to utrzymanie tak zwane twarde, techniczne, raczej nie mówimy tutaj o utrzymaniu typu odśnieżanie, mycie nawierzchni. Będą to prawdopodobnie rzeczy związane stricte z wykonanymi nakładami.

Ta konstrukcja opłaty za dostępność pozwala nie obciążać budżetu w jednym roku koniecznością zapłaty należności za wybudowanie, przy założeniu, że mamy w umowie odpowiedni rozkład ryzyk, a do tego byśmy oczywiście dążyli w przypadku tej umowy. Tego rodzaju umowa nie obciąża również wskaźników zadłużenia budżetu miasta.

Kolejny slajd dotyczy właśnie podziału ryzyk. Zgodnie z naszym prawem w sytuacji, w której większość ryzyk budowy i dostępności, lub też większość ryzyk budowy i popytu spoczywa po stronie partnera prywatnego, mamy właśnie do czynienia z sytuacją, w której projekt PPP, jak mówimy kolokwialnie, nie obciąża wskaźników zadłużenia. W związku z tym myśmy w tym projekcie przygotowali analizę ryzyk i w ramach tej analizy przyjmowaliśmy, że w państwa przypadku mamy sytuację, w której podmiot publiczny jest obciążony ryzykami związanymi z przygotowaniem projektu. Zakładaliśmy natomiast, że mamy podział ryzyk związanych z projektowaniem, dlatego że ten szeroki zakres rzeczowy, który obejmował niemalże całość Trasy Warszawskiej, był analizowany przy takim założeniu, że w części istnieje dokumentacja projektowa i ona stanowi opis przedmiotu zamówienia, natomiast w części posłużymy się PFU, czyli będziemy mieli do czynienia z sytuacją podobną do systemu „zaprojektuj i wybuduj”. Stąd mówiliśmy o podziale tego ryzyka projektowania. Tutaj przy takim ograniczeniu mamy ryzyko projektowania również po

stronie podmiotu publicznego, bo na te rzeczy, do których się państwo ograniczacie dokumentacja już jest. Natomiast niewątpliwie po stronie partnera prywatnego pozostaje znakomita większość ryzyk związanych z budową i ryzyka związane z dostępnością i finansowaniem.

Nawiązując do opłaty za dostępność można powiedzieć, że to ponoszenie większości ryzyk przez partnera prywatnego sprowadza się do tego, że jeżeli wybudowane obiekty nie spełnią standardów dostępności, które są opisywane w załącznikach do umowy, to opłata za dostępność ulega odpowiedniemu zmniejszeniu. Natomiast pewnym standardem jest to, że ryzyka, ewentualne ryzyka prawne, podatkowe i ryzyko popytu w tym przypadku są przypisane do podmiotu publicznego.

To jest taki projekt, jeszcze słowo o tym ryzyku popytu, który nie łączy się z opłatami. My tutaj nie mówimy o koncesji na płatną autostradę, tylko mówimy o drodze publicznej, która pozostaje drogą bezpłatną, stąd nie ma podstaw, ani też metody, żeby w jakikolwiek sposób ryzyko popytu przepisywać, czy dzielić pomiędzy podmioty.”

Kontynuując **pani Anna Drozdowska**: „Chwila jeszcze od tych testach rynkowych, czyli o analizach rynkowych. Wykonaliśmy jakieś założenia i te założenia poddaliśmy właśnie konsultacjom z potencjalnymi partnerami. I tych partnerów, którzy przystąpili do tych konsultacji było sześcioro. Z nimi rozmawialiśmy, znaczy najpierw poprosiliśmy o wypełnienie ankiety, zadając szereg pytań, a później jeszcze mieliśmy spotkania takie w trybie zdalnym. Raport z tych konsultacji jest również dostępny na państwa BIP-ie.

Mieliśmy też dwa banki, z którymi rozmawialiśmy na etapie konsultacji, to jest Bank Gospodarstwa Krajowego i Bank PKO S.A. I między innymi to, co państwo widzą tutaj na dole tą niebieską czcionką, to są założenia, które właśnie przyjęliśmy w oparciu o te konsultacje rynkowe. Tam było więcej pytań, ale to to jest takie podsumowanie tych założeń, które były dla nas ważne. Czyli w oparciu o te konsultacje ustaliliśmy, że ten optymalny okres obowiązywania umowy to jest 20 lat od momentu podpisania umowy licząc, to znaczy, że okres kredytowania w tym wypadku musi być odpowiednio krótszy i tu przyjęliśmy okres 15-letni. Czyli jest to taki okres, który daje możliwość pozyskania tego finansowania dłużnego przez partnera prywatnego już po podpisaniu umowy PPP. Oprocentowanie kredytu tutaj przyjęliśmy oczywiście w oparciu o stopę bazową, zmienną WIBOR 3 miesiące i marża, którą bank mógłby zaproponować dla takiego partnera prywatnego, to jest około 2,5%. Minimalny wkład własny partnera to jest 15%, co oznacza, że w tej inwestycji, tutaj w tym wypadku 200 milionów, mówiąc o zmniejszonym zakresie około 112 milionów złotych, 15%

musiałoby być sfinansowane ze środków własnych partnera prywatnego, pozostała część tego nakładu z kredytu bankowego. Przy czym dążymy do takiej sytuacji, w której udział tego kredytu bankowego jest relatywnie większy niż udział finansowania kapitałami własnymi, ponieważ jest to finansowanie ciągle tańsze. Jeszcze są założenia dotyczące prowizji, która również została uwzględniona za udzielenie tego kredytu w wysokości 1,20% punktów procentowych.

Tutaj chcieliśmy państwu zaprezentować jakie właśnie były już takie konkretne etapy, najważniejsze kroki przygotowania analizy ekonomicznej, finansowej. A więc mamy oczywiście wszystkie założenia i z takim podkreśleniem, że to są założenia, które są prognozą, czyli przygotowujemy prognozę na ten okres dwudziestoletni. Tu są założenia makroekonomiczne, właśnie założenia dotyczące wysokości stóp procentowych między innymi. W oparciu o te założenia przygotowujemy pozostałe jakby można powiedzieć elementy tej analizy. Mam taki duży element jakim jest budżet projektu, w tym budżecie mamy nakłady inwestycyjne, które właśnie są związane też z tymi obiektami i z kosztorysami, które na tym etapie były dostępne dla tych zakresów. One są oczywiście waloryzowane, bo jakby tutaj wcześniej prezentowaliśmy start inwestycji, jest to planowane dopiero na rok 2025, biorąc pod uwagę wszystkie kroki, które do tego czasu, czy działania, które do tego czasu trzeba podjąć, żeby można było mówić już o właśnie podpisaniu umowy z partnerem i realizacji inwestycji. I do tego budżetu również dochodzą właśnie źródła finansowania, czyli te nakłady inwestycyjne i finansowanie w postaci w tym wypadku kapitały własne i kredyt bankowy.

Prognozujemy również koszty i przychody operacyjne, czyli wszystkie koszty, tutaj przychodów akurat nie mamy, ale wszystkie koszty związane z utrzymaniem późniejszym tego zakresu partnerstwa przez partnera prywatnego. Czyli mamy koszty napraw, remontów, jakichś konserwacji, przeglądów tych obiektów mostowych. Tutaj rozważaliśmy też, czy prognozowaliśmy koszty utrzymania bieżącego typu zimowe, letnie, przy czym jest oczywiście wariant, który należy poddać dyskusji z partnerami prywatnymi już w etapie negocjacji, etapie dialogu konkurencyjnego. Na tej podstawie przygotowujemy sprawozdania finansowe, też to jest prognoza dla partnera prywatnego i kalkulujemy wynagrodzenie partnera prywatnego, czyli to o czym powiedziała tutaj koleżanka, kalkulujemy tą wysokość tej opłaty za dostępność. Wysokość opłaty za dostępność w częściach kapitałowych, czy tych majątkowych, ona oczywiście odpowiada poniesionym nakładom inwestycyjnym, ale w części finansowej ona się składa z dwóch elementów. I ten element, który jest związany z kredytowaniem to jest właśnie finansowanie, czy obsługa tego finansowania dłużnego, krótko mówiąc odsetki od tego kredytu. Natomiast druga część

wynagrodzenia, tej części finansowej, to jest właśnie zwrot dla partnera prywatnego, czyli jego wynagrodzenie, za to że włożył swój kapitał i odzyskuje go przez te 20 lat później w formie opłaty za dostępność. Czyli to wynagrodzenie jest również kalkulowane z punktu widzenia partnera prywatnego i opłacalności tego przedsięwzięcia dla niego.

Następne kroki to jest efektywność finansowa i ekonomiczna projektu. Efektywność finansowa to, co już zasygnalizowałam, jest kalkulowana z punktu widzenia partnera prywatnego i dodatkowo z punktu widzenia również podmiotu publicznego. Takie przedsięwzięcie jak przedsięwzięcie drogowe ono należy się spodziewać nie będzie generować tutaj efektywności dla podmiotu publicznego, bo efektywność dla podmiotów publicznego będzie związana tak naprawdę z wpływami z budżetu, czyli z tą opłatą za dostępność. Dlatego z punktu widzenia podmiotu publicznego dodatkowo liczymy efektywność ekonomiczną, czyli jakby kalkulujemy te korzyści o charakterze społecznym można powiedzieć, czyli korzyści dla społeczeństwa w ujęciu ekonomicznym, jest to oczywiście przeliczane na jednostki pieniędzy.

I tak jak wcześniej państwo widzieliście, też w ramach zakresu analiz efektywności przygotowujemy tą analizę wrażliwości. Następnie, po to żeby można było porównać wariant, ujęcie realizacji projektu PPP i ujęcie tradycyjne, właśnie kalkulujemy ten projekt tak jakby był realizowany przez podmiot publiczny w trybie zamówienia tradycyjnego i to jest właśnie ten kwadracik, na którym jest napisane PSC.

Taki ważny krok to jest właśnie zestawienie tych dwóch wariantów, dwóch podejść w realizacji przedsięwzięcia, czyli analiza Value for Money i tu jest decyzja czy mamy, czy możemy liczyć na korzyści z tytułu tego projektu jeżeli już zrealizujemy je wspólnie z partnerem. I dla tego projektu, w sytuacji korzyści w ujęciu PPP, właśnie sprawdzamy wpływ inwestycji na budżet i w jaki sposób obciążą to zarówno wskaźnik zadłużenia, jak i wynik budżetu.

To może jest trochę tak bardzo finansowo na tym slajdzie, niemniej jednak to, co chciałabym pokazać to jest właśnie obraz tej opłacalności projektu dla partnera prywatnego. Te dwie czerwone takie kratki, które zostały zaznaczone, to jest właśnie wynagrodzenie partnera prywatnego wśród wszystkich tych składników opłaty za dostępność, o których mówiła koleżanka wcześniej. Czyli mamy zwrot przede wszystkim kapitału i to jest ta pierwsza linia czerwona i mamy odsetki od tego kapitału, który został zaangażowany, to jest ta druga czerwona linia. One się składają na całą płatność, między innymi te dwa składniki, na całą płatność na rzecz partnera prywatnego.

Tak jak powiedzieliśmy umowa jest zawierana na w tym wypadku 20 lat, okres realizacji inwestycji to jest 4 lata, a więc ta opłata jest płacona przez kolejne 16 lat. Czyli ta kwota wynikająca z realizacji tego projektu jest po prostu rozłożona w czasie i obciąża budżet równomiernie.

Jeśli chodzi o opłacalność tego przedsięwzięcia dla podmiotu publicznego, to to co bierzemy pod uwagę i to co właśnie wpływa na to, że tutaj opłacalności tak naprawdę w sensie finansowym nie ma, to są prognozowane płatności na rzecz partnera prywatnego, czyli to jest ta opłata, wypływ z budżetu i one troszkę są zmniejszane przez oszczędności w wydatkach bieżących, bo to zadanie związane z utrzymaniem technicznym dróg, czy też jeśli dojdzie do takich ustaleń również z utrzymaniem miękkim, po prostu przejmuje na siebie partner prywatny.

Jeszcze dwa zdania na temat analizy tej Value for Money, czyli tej analizy, która zestawia nam właśnie ujęcie tradycyjne i ujęcie PPP, ma nam właśnie odpowiedzieć na to pytanie, czy mamy tą korzyść z tytułu realizacji projektu z partnerem prywatnym. I tak jak państwo widziecie na tym prawym schemacie, lewy słupek pokazuje nam jakby efektywność projektu przy założeniu, że realizujemy tą metodą tradycyjną, prawy natomiast to jest efektywność projektu, który realizujemy metodą PPP. I ta różnica to jest właśnie tą wartość Value for Money, która jest dla państwa jako podmiotu publicznego korzyścią. Dolny tutaj wykres i te niebieskie słupki, to jest właśnie skalkulowana wartość Value for Money dla państwa projektu, przy oczywiście tym zakresie, o którym rozmawialiśmy na początku, to jest około 20 milionów złotych.

Jeszcze dwa slajdy na temat wpływu na budżet, jak to wyglądało w przypadku państwa projektu. Tak jak to zostało wspomniane mamy projekt, który może wpływać na dług i projekt, który nie będzie wpływał na dług, zależy to od tego rozkładu ryzyk. Zakładamy, że w takim ujęciu jaki nawet państwo rozważacie, ciągle ten projekt w większości ryzykami obciąży partnera prywatnego, mamy tu na myśli ryzyka budowy i ryzyka dostępności, ryzyka związane z budową i dostępnością tego przedmiotu partnerstwa. I w tym wypadku badamy właśnie jak te części, poszczególne opłaty za dostępność, będą obciążać budżet. Część majątkowa zostanie zaliczona do majątkowych wydatków, a części finansowe, części utrzymaniowe do wydatków bieżących, a więc badamy jak wpływa to na wynik budżetu i na wynik budżetu bieżącego.

Kolejny slajd, to będzie widać właśnie dla tego zakresu, który analizowaliśmy jak to się rozkłada, bo ta niebieska linia to jest limit, który został skalkulowany w oparciu o właśnie już WPF, w którym uwzględniliśmy wydatki majątkowe i bieżące wynikające z projektu, natomiast lewa strona to jest wskaźnik zadłużenia. W tym wypadku projekt

nie wpływa na dług, a więc wskaźnik zadłużenia wynika tak naprawdę z działalności kredytowej miasta, która ma miejsce niezależnie od projektu. Natomiast to, co się zmienia w związku z projektem, to właśnie są wskaźniki limitu, gdzie na ten limit w tym wypadku wpływa ta część bieżąca opłaty, czyli tylko część, która związana jest z opłatą za finansowanie i z opłatą za utrzymanie. Jeżeli chodzi o wynik budżetu, tutaj wynik budżetu to jest ta szara linia, niebieska linia to jest wynagrodzenie partnera prywatnego, szara linia to jest wynik budżetu, a ta taka żółta linia to jest budżet bieżący. To jest szara linia, żółta linia wyników.

I teraz widzimy, że wydatki majątkowe i wydatki bieżące wpływają na wynik budżetu, on jest poniżej tutaj tej wartości można powiedzieć zbilansowanej, więc ten projekt wpłynie na pewno na zwiększenie w tym wypadku deficytu budżetowego, w tym oczywiście kształcie, który tutaj analizowaliśmy. Natomiast jeżeli chodzi o wynik budżetu bieżącego, ta zmiana nie będzie tak duża jak w przypadku wyników budżetu, ponieważ tu obciążeniem są tylko wydatki bieżące.

Dodam jeszcze tylko, że należałoby pewnie rozważyć jakąś aktualizację tych wyników i być może niecałej oceny efektywności, ale wyników finansowych tej analizy, tak żeby można było dopasować się zarówno do już zmieniającego się, czy zmienionego WPF-u, jak i do zmienionego zakresu przedsięwzięcia.

Dziękuję bardzo. Jeśli państwo macie pytania, to zapraszamy.”

O głos poprosił **zastępca prezydenta Paweł Adamów**: „Ja tylko chciałem dodać jedną rzecz, pan przewodniczący też prosił żeby to podkreślać, że ten projekt nie dokłada żadnych bramek na moście, ani żadnego pobierania opłat, bo też były takie głosy. Opłata za dostępność będzie w całości finansowana z budżetu miasta, tak że mieszkańcy nie będą płacić.

Też chciałem powiedzieć i jestem z tego bardzo zadowolony, że tak poważne firmy, tak poważni partnerzy zgłosili chęć realizacji tej inwestycji. Tak naprawdę jak wybieraliśmy 5 projektów, które w ramach pomocy technicznej zdecydowaliśmy się opracować te analizy PPP, to w ogóle nie zakładaliśmy mostu na Trasie Warszawskiej, ale namówili nas do tego z tego co pamiętam Warbud i Budimex, którzy sami przyjechali i powiedzieli, że zachęcają nas do tego żeby w to pójść i że jak ogłosimy taki przetarg, to oni na pewno będą chętni i potwierdzają to widzimy. Też jest Strabag, który najprawdopodobniej wygra teraz nasze dwa przetargi na ulicę Jana Pawła II i na kładkę. Tak że to są poważne firmy, tak samo NDI, można być pewnym, że mają potencjał do realizacji takiego zadania.

I jeszcze jedna rzecz. Chciałem powiedzieć, że ta dzisiejsza uchwała jest bardzo wstępną decyzją, to znaczy, że ona tylko pozwala nam rozpocząć działania w zakresie

pozyskania doradcy z dofinansowaniem Ministerstwa, przygotować całą specyfikację zamówienia, oszacować ostatecznie kwoty, które mają być zabezpieczone w budżecie. I mając to wszystko spotkamy się jeszcze raz, zaprezentujemy państwu ten cały materiał i wtedy tak naprawdę państwo podejmą ostateczną decyzję. Natomiast dzisiaj prosimy państwa, żebyście nam dali szansę przygotować tę inwestycję właśnie w takiej formule, bo nie możemy czekać dłużej z tymi mostami.”

**Przewodniczący Komisji Finansów Marek Cieślak** powiedział: „Tak jak powiedział pan prezydent jest to uchwała intencyjna, ale jakże ważna by ten proces wreszcie rozpocząć w sytuacji kiedy nie mamy zapewnionego finansowania, a z drugiej strony decyzja Inspektora Nadzoru Budowlanego jest jak wiemy wszyscy nieuchronna i prowadzi do tego, że może doprowadzić do zamknięcia całkowicie przeprawy przez Wartę.

Szanowni państwo pytania?

Ja mam pytanie krótkie, co z zabezpieczeniem miasta w razie czego przed upadkiem firmy, która w trakcie będzie budowała ten most? Bo mamy złe doświadczenia właśnie z firmami budowlanymi, że w trakcie budowy dochodzi do upadłości firmy, przejęcia przez inną, co w tym przypadku? Można coś powiedzieć na ten temat?”

Odpowiedzi udzieliła **pani Anna Drozdowska**: „Podpisanie umowy z partnerem prywatnym jest poprzedzone w tym wypadku takim etapem negocjacji, znaczy nie od razu przygotowujemy umowę i rozpisujemy zaproszenie do składania ofert, tylko wcześniej jest to poprzedzone etapem dialogu konkurencyjnego w tym wypadku. Ten dialog konkurencyjny prowadzi się w oparciu o jakieś projekty umowy, w tej umowie również jest zapisany rozkład ryzyk i odpowiedzialności zadań i te aspekty również są regulowane w tej umowie.

Oczywiście w umowie również partner prywatny, czy też po podpisaniu umowy, wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy, na czas inwestycji ono jest odpowiednio, to się niczym nie różni od takiego tradycyjnego zamówienia, jest odpowiednio wyższe, potem może ulec zmniejszeniu w momencie kiedy idziemy w kierunku tego etapu utrzymania. Oprócz tego co jest taką przewagą tego procesu negocjacyjnego, jest również potencjalne zaangażowanie instytucji finansujących, które żywo zainteresowane są tym, żeby to przedsięwzięcie zrealizować i żeby wytrwać w tej umowie do końca okresu trwania tego etapu utrzymaniowego, ponieważ to gwarantuje spłatę zadłużenia przez partnera prywatnego. Oczywiście banki tam mają swoje wymagania dotyczące pewnych zabezpieczeń też w tej umowie i to znajduje swoje odzwierciedlenie również w zapisach tych umownych. Ale takim jednym z instrumentów, o którym warto wspomnieć jest umowa bezpośrednia, którą bank

może zawrzeć z podmiotem publicznym, czy zwykle chce zawrzeć taką umowę, w której właśnie takie sytuacje są, jakby kroki postępowania, czy działania, które są przewidziane na wypadek gdyby doszło do jakiegoś właśnie niefortunnego zdarzenia po stronie partnera prywatnego.”

**Pani Katarzyna Zięba** dodała: „Jest to ryzyko, które rzeczywiście zawsze istnieje w każdym postępowaniu i w każdej umowie. Przewaga PPP zasada się moim zdaniem przede wszystkim w tym o czym koleżanka wspomniała na koniec, czyli w tej umowie bezpośrednio, w niej się zazwyczaj zawiera takie klauzule dotyczące tak zwanego prawa interwencji podmiotów finansującego. Od kilku lat w ustawie o PPP jest przepis, który dopuszcza to prawo interwencji strony, która formalnie jest trzecią stroną w tej umowie, więc tu jest ta przewaga. Mamy po swojej stronie jeszcze instytucję finansującą i ma to umocowanie w przepisach.”

**Przewodniczący Komisji Finansów Marek Cieślak:** „Krótkie pytanie, bo państwo wyliczacie to przedsięwzięcie na 20 lat. Ono jest związane z tym, że dla jednej strony po prostu ten okres 20-letni to jest pewien sposób zarobienia pewnych pieniędzy, na pewnym poziomie i to jest wyliczone na 20 lat. Tu pan prezydent powiedział między innymi, że to nie wyklucza nam jako miastu ubieganie się o dofinansowania zewnętrzne. I co w przypadku jeżeli miasto pozyska dofinansowanie zewnętrzne, osiągnie pewne środki, co z wcześniejszą jakby spłatą? Mamy pewną kwotę pieniędzy dofinansowania, chcemy ją użyć, co w tym przypadku kiedy ta kwota jest po naszej stronie i mamy powiedzmy nie wiem 20 milionów wolnych środków?”

**Pani Anna Drozdowska** odpowiedziała: „To są kwestie związane z po pierwsze regulacjami w samej umowie PPP, podobnie jak w kredytowej.

(Radny Marek Cieślak zapytał, czy dopuszcza oba wcześniejszą spłatę?) Jeśli się tak dogadamy, to tak. Natomiast sama kwestia przekazania tych środków, to są z kolei regulacje dotyczące projektów tak zwanych hybrydowych, one na dzisiaj jeszcze nie są gotowe jak chodzi o nową perspektywę, natomiast dotychczas było to tak, że te środki mogły być wykorzystywane albo na jednorazową spłatę, albo poprzez zastrzeżony rachunek wykorzystywane do rozliczeń z partnerem prywatnym w określonym czasie. Więc takie możliwości są, ale trzeba mieć to na uwadze już w momencie kiedy się tą umowę zawiera.”

Nie było innych zgłoszeń do dyskusji.

**KOMISJA FINANSÓW i KOMISJA INFRASTRUKTURY** projekt uchwały w sprawie wyrażenia woli przystąpienia do realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego zadania pn. „Trasa Warszawska – obiekty mostowe nad rzeką Wartą” **zaopiniowały pozytywnie** – 8 radnych „za”.

## **Pkt 7 - Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Cyrkoniowa-Topazowa-Nefrytowa w Koninie (druk nr 964).**

Projekt uchwały omówił **kierownik Wydziału Urbanistyki i Architektury Mariusz Kaczmarczyk**: „To jest konsekwencja zapisu ustawowego, który mówi, że rada albo uchwała uchwałę tą lex deweloper, a jeśli tego nie zrobi musi uchwalić odmowę, więc to jest w tym sensie uchwała techniczna jak gdyby, która musi mieć miejsce. Jeśli decyzja nie została podjęta na poprzedniej radzie, to w związku z tym kierujemy na państwa ręce projekt uchwały o odmowie uchwalenia, czy ustalenia tej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Nefrytowej.”

O głos poprosił **przewodniczący rady Tadeusz Wojdyński**: „Chciałem tu po prostu dodać jedną sprawę, że intencją ustawodawcy nie było to żeby zagęszczać mieszkania i zagęszczać zabudowę, a ustawa lex deweloper zostaje wykorzystywana w Polsce właśnie w tym celu. To zostały zauważone na szczepku centralne, ustawodawca to zauważył, również rząd i w tej chwili trwają prace nad zmianą tej ustawy, żeby do tego celu nie wykorzystywać. Tak że nasza sądzę uchwała jest zgodna z tym kierunkiem działania.”

Nie było innych zgłoszeń do dyskusji.

**KOMISJA FINANSÓW i KOMISJA INFRASTRUKTURY** projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Cyrkoniowa-Topazowa-Nefrytowa w Koninie **zaopiniowały pozytywnie** – 5 radnych „za”, 2 radnych „przeciw”.

## **Pkt 9 - Zaopiniowanie projektów uchwał w sprawie:**

- a) zmian w budżecie miasta Konina na 2023 rok (druk nr 967),**
- b) zmian w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Konina na lata 2023-2036 (druk nr 968).**

Projekty uchwał omówił **Z-ca Skarbnik Miasta Ryszard Pilarski**: „Projekt uchwały w sprawie zmian w budżecie miasta Konina zakłada zwiększenie wydatków o wartość 4 488 000 zł przy równoczesnym zwiększeniu dochodów o 383 000 zł. Deficyt budżetowy zatem osiągnie poziom 7 700 000 zł. Po stronie dochodów wzrost występuje tylko w gminie, a składają się na niego w głównej mierze dochody ZDM 440 000 zł, wpływy z VAT 300 000 zł, dochody MOSiR 300 000 zł.

Wzrost wydatków w ponad 90% dotyczy gminy. Największy udział przypadł na dział - gospodarka komunalna i ochrona środowiska, to jest kwota 1 059 000 zł, z czego 474 000 zł pochłoną wydatki na gospodarowanie odpadami, 261 000 zł stanowi rekompensata dla PGKiM, a 314 000 zł przeznacza się na realizację projektu „Zielone

korytarze miejskie". 1 000 000 zł z kolei to kwota na dotację celową na świadczenie usług opiekuńczych. Gospodarka mieszkaniowa ogółem wymaga dodatkowego nakładu na kwotę 863 000 zł, z czego 563 000 zł stanowi rekompensata dla PGKiM, a 300 000 to kwota podatku VAT od aportu dla MTBS-u.

Kolejne 300 000 zł planuje się przeznaczyć na wydatki bieżące MOSiR, a kwota 282 000 zł to kolejna część rekompensaty dla PGKiM, tym razem dotyczy części zarządzania cmentarzem komunalnym.

Oświata i wychowanie wymaga zwiększenia nakładów o 357 000 zł, z czego 255 000 zł ma zostać przeznaczone na niepubliczne jednostki, 57 000 zł wydatki bieżące jednostek oświatowych, a 75 000 zł dodatkowy wydatek w ramach projektu „Budowanie kompetencji dzieci z programem Erasmus Plus”.

Oprócz wyżej wymienionych zmian w dochodach i wydatkach budżetu tego roku przewiduje się zwiększenie przychodów o kwotę 4 105 000 zł, z czego 2 624 000 zł stanowią wolne środki rachunkach bankowych, natomiast pozostała kwota to niewykorzystane środki roku poprzedniego. I tak: 516 000 zł to jest program profilaktyki alkoholowej, 474 000 zł gospodarowanie odpadami komunalnymi, 489 000 zł to z rozliczenia programów i projektów z udziałem środków unijnych.

Jeśli chodzi o wieloletnią prognozę finansową, to w projekcie uchwały w sprawie zmiany tej wieloletniej prognozy miasta Konina na lata 2023-2036 dokonuje się zmian w dochodach i wydatkach roku bieżącego zgodnie ze zmianami w budżecie tego roku, jak również proponuje się zmiany przedsięwzięć zawartych w załączniku nr 2. Dotyczą one 8 zadań:

- akredytacja oraz budowanie kompetencji dzieci, to są projekty w ramach programu Erasmus Plus. Wymagają one zwiększenia nakładów w ramach środków ubiegłego roku.

Podobna sytuacja jest przy projekcie „Zielone korytarze”, gdzie sumaryczne wydatki bieżące i majątkowe zwiększa się o 314 000 zł, z kolei w projekcie „Generator miejskiej energii” przesuwa się wydatki z roku bieżącego na rok 2024 i powierza je Zarządowi Dróg Miejskich.

Program Konińska Karta Mieszkańca z uwagi na duże zainteresowanie koninian wymaga również zwiększenia nakładów na to zadanie.

Największą z kolei wartość zmiany, bo sięgającą w 6 730 000 zł notuje przedsięwzięcie: „Budowa kładki nad kanałem Ulgi”, jest to kwota wymagana do realizacji po rozstrzygnięciu przetargu.

Z kolei na lata 2024 i 2025 planuje się zabezpieczyć po 22 000 zł w każdym roku i w tym celu wprowadza się nowe przedsięwzięcie pod nazwą: „Doradztwo energetyczne dla miasta Konina i jego jednostek organizacyjnych” właśnie na lata 2024-2025.”

Przystąpiono do dyskusji.

O głos poprosił **radny Jakub Eltman**: „Ja mam pytanie dotyczące zwiększenia się planu wydatków w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi o kwotę 484 000 zł oraz tej kompensaty dla PGKiM, a zarazem zwiększenia tego planu przychodów na niewykorzystanych środkach z gospodarowania odpadami komunalnymi, które opiewają na tą samą kwotę zwiększenia się planu wydatków. Z czego to wynika?”

Odpowiedzi udzielił **kierownik Wydziału Gospodarki Komunalnej Rafał Oblizajek**: „Ja tak bardziej obrazowo spróbuję omówić tą sprawę. Jeśli chodzi o gospodarkę komunalną, odpady, zeszły rok zamkniliśmy nadwyżką na poziomie 400 000 zł, tylko to jest taka nadwyżka trochę papierowa, ponieważ te wszystkie usługi, które my zlecamy w spółce miejskiej, to jest tak zwane powierzenie. Rada Miasta powierza spółce wykonywanie tych zadań, a musimy spółce pokryć koszty jej wykonywania, plus dać jakieś rozsądny zysk. On jest zwykle na poziomie około 6%, czyli mniej więcej oprocentowania lokat. I zawsze po zakończeniu roku obrotowego, gdzieś w drugiej połowie marca, spółka przedkłada taki raport z weryfikacją tej wypłaconej rekompensaty. I biegły w tym roku, w latach poprzednich robiła to spółka Refunda z Wrocławia, biegły bada ile miasto zapłaciło za usługi PGKiM, jakie miało koszty.

Jeśli chodzi o odpady komunalne, to spółka zamknęła to zadanie wynikiem minus 1 631 000 zł, czyli ten 1 631 000 zł będzie miał odzwierciedlenie w wyniku finansowym systemu gospodarowania odpadami komunalnymi w roku 2023. To był ten krok, który robiliśmy tam w październiku, listopadzie, wiedzieliśmy, że ceny paliw, ceny pracy będą rosły, podnieśliśmy wtedy tą opłatę za odpady o 4 zł. I tutaj licząc to wydaje mi się, że to był dobry krok i tutaj trafiliśmy, bo ten 1 631 000 zł to jest jakieś 3 zł na osobę.

Nie wiemy co będzie w tym roku, mamy dwie podwyżki jeśli chodzi o wynagrodzenia w styczniu i w lipcu, ale wiadomo spółka też inwestuje, odnawia tabor, są koszty amortyzacji, a więc tutaj się z tym, że tak powiem wstrzeliliśmy.

Trudno mi się tak dokładnie wypowiadać o tych kwotach, które są zapisane w budżecie, ponieważ tam zawsze te przychody, które są z opłat, one są planowane w trochę wyższych kwotach niż umowa, dlatego brakuje nam 1 600 000 zł, ale zabezpieczone w budżecie było tych środków trochę więcej, dlatego trochę mniej

dokładamy, dokładamy ich nie 1 600 000 zł, tylko 600 000 zł, czy 400 000 zł, bo część mamy już zabezpieczone. To tak obrazowo próbowałem wytłumaczyć.

**Radny Jakub Eltman:** „Czyli doprecyzowuję, jeżeli możemy w takiej formie, czyli rozumiem, że spodziewane braki w systemie gospodarki to jest 1 600 000 zł, a tą zmianą w budżecie dokładamy 400 000 zł, które pokryje częściowo...”

**Kierownik Rafał Oblizajek:** „Trudno mówić o brakach ponieważ my w tym roku te środki będziemy mieli. Ubiegły rok, jeśli liczymy tak na koniec grudnia, to zamknął się nadwyżką 400 000 zł, ale biegły ją zweryfikował, mamy raport biegłego, który wpłynął pod koniec marca, czyli brakuje 1 600 000 zł, 1 200 000 zł jakbyśmy odliczyli tą nadwyżkę.”

Nie było innych pytań do projektów uchwał.

#### **DRUK NR 967**

**KOMISJA FINANSÓW** projekt uchwały w sprawie zmian w budżecie miasta Konina na 2023 rok **zaopiniowała pozytywnie** – 5 radnych „za”, 4 radnych „wstrzymało się” od głosowania.

#### **DRUK NR 968**

**KOMISJA FINANSÓW** projekt uchwały w sprawie zmian w Wieloletniej Prognozie Finansowej miasta Konina na lata 2023-2036 **zaopiniowała pozytywnie** – 5 radnych „za”, 4 radnych „wstrzymało się” od głosowania.

Na tym posiedzenie zakończono.

Obradom przewodniczył:

**Przewodniczący  
Komisji Finansów**

***Marek Cieślak***

**Przewodniczący  
Komisji Infrastruktury**

***Marek Waszkowiak***

Biuro Rady Miasta  
Monika Trzcieleńska