

PROTOKÓŁ Z KONTROLI
Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Gdańska

w jednostkach miejskich w zakresie zawieranych umów ze spółką APCOA Sp. z o.o.

Zakres kontroli:

Celem kontroli było przeanalizowanie zasad zawierania oraz realizacji umów między miejskimi jednostkami a spółką **APCOA Sp. z o.o.**, dotyczących zarządzania i obsługi parkingów, w szczególności w zakresie:

- zasad współpracy i ewentualnych aneksów do umów,
- warunków finansowych i obowiązków stron,
- zasad rozliczeń finansowych,
- sposobu prowadzenia reklamacji i obsługi użytkowników parkingów,
- utrzymania infrastruktury parkingowej i realizacji napraw.

Na podstawie upoważnienia Przewodniczącej Rady Miasta Gdańska Agnieszki Owczarczak i Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Gdańska Kazimierza Koralewskiego z dnia 11.06.2025 roku. Upoważnienie wystawiono na podstawie art. 18 a ust. 1 z dnia 08.03.1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) Zespół kontrolny w składzie:

- Beata Jankowiak – Przewodnicząca Zespołu Kontrolnego
- Kamila Błaszczyk – Członek Zespołu Kontrolnego
- Andrzej Skiba – Członek Zespołu Kontrolnego

przeprowadził kontrolę w Międzynarodowych Targach Gdańskich SA oraz Gdańskim Centrum Świadczeń. Kontrola przebiegała od 5 sierpnia do 30 września 2025 roku.

W zawiadomieniu z dnia 11 czerwca 2025 roku Komisji Rewizyjnej do Pani Prezydent Miasta Gdańska wskazano podmioty, do których zespół kontrolny może wystosować pytania. Są to: Międzynarodowe Targi Gdańskie, Gdański Zarząd Dróg i Zieleni, Gdańskie Centrum Świadczeń oraz Arena Spółka Gdańsk. W odpowiedzi na zawiadomienie Komisja Rewizyjna otrzymała wykaz pracowników jednostek organizacyjnych Miasta Gdańska właściwych kompetencyjnie do udzielenia informacji i wyjaśnień członkom zespołu kontrolnego. Gdański Zarząd Dróg i Zieleni nie podpisywał umów ze spółką APCOA Sp. z o.o., Polsat Plus Arena Gdańsk jako właściciel stadionu nie podpisuje umów dotyczących dzierżawy parkingu. Współpracą ze spółką APCOA Sp. z o.o. jako dzierżawca Stadionu zajmuje się Arena Gdańsk Operator, w której nie przeprowadzono czynności w ramach kontroli Komisji Rewizyjnej.

Kontrolowana jednostka: **Gdańskie Centrum Świadczeń**

Gdańskie Centrum Świadczeń przedstawiło dane rozliczeniowe dotyczące parkingu przy ul. Kartuskiej 32/34 w Gdańsku.

Osoba udzielająca wyjaśnień: Edyta Zaleszczak-Dyks - Dyrektor Gdańskiego Centrum Świadczeń

Stan faktyczny:

Z przekazanych dokumentów wynika, że współpraca pomiędzy Gdańskim Centrum Świadczeń a spółką APCOA Sp. z o.o. została zawarta w dniu 6.03.2024 roku. Operatora parkingu wyłoniono w drodze zapytywania ofertowego (szacowana wartość umowy 36 m-cy nie przekracza kwoty 130 000 złotych) - wpłynęła tylko jedna oferta - spółki APCOA.

Umowa obowiązuje do dnia 30.04.2027 r. Umowa obejmuje obsługę parkingów na określonym terenie, w tym zarządzanie infrastrukturą oraz pobór opłat. Okres obowiązywania umowy ma charakter czasowy, z możliwością aneksowania. Zawarto 2 aneksy do umowy. Aneks nr 1 – dot. terminu rozpoczęcia usługi administrowania parkingiem; Aneks nr 2 – dot. formy przesyłania faktury – za pośrednictwem adresu email.

Cel współpracy:

Przed zawarciem umowy z firmą APCOA Sp. z o.o. nie pobierano opłat za korzystanie z parkingu. Celem wprowadzenia opłat za korzystanie z parkingu było zwiększenie rotacji pojazdów na obszarze objętym znacznym deficytem miejsc postojowych, zwiększenie dostępności miejsc postojowych dla interesantów miejskich jednostek, zapobieganie blokowaniu miejsc postojowych przez cały dzień, jak również uporządkowanie parkowania. Opłaty obowiązują tylko w godzinach pracy Zamawiającego od poniedziałku do piątku, przewidziano możliwość bezpłatnego parkowania po pobraniu biletu, poza wyznaczonymi godzinami parking jest ogólnodostępny.

Główne postanowienia współpracy:

Zarządzanie parkingiem i dozorowanie właściwej eksploatacji miejsc postojowych na parkingu, przygotowanie infrastruktury niezbędnej do prowadzenia parkingu (instalacja w miejscach uzgodnionych Systemu Parkingowego (2 parkometry obsługujące płatność bilonem i kartami płatniczym, tablic informacyjnych z oznaczeniem parkingu i regulaminem parkowania), delegowanie przeszkolonego i jednolicie umundurowanego personelu w liczbie niezbędnej do prawidłowego działania parkingu, zapewnianie pomocy i udzielanie informacji klientom korzystającym z parkingu w zakresie niezbędnym do szybkiego i jak najsprawniejszego rozwiązania problemów w przypadku zakłóceń w płynnym ruchu pojazdów, jak również przyjmowanie i rozpatrywanie reklamacji, zapewnienie blankietów biletów, z papieru do wydruku biletów uprawniających do korzystania z miejsc parkingowych (na koszt APCOA), pobieranie za pomocą Systemu Parkingowego opłat od Klientów na podstawie biletów wydawanych automatycznie oraz aplikacji, dokonywanie niezbędnych napraw oraz konserwacji elementów Systemu Parkingowego, w tym sprzętu eksploatacyjnego, serwisowanie pod względem technicznym zainstalowanego na parkingu Systemu Parkingowego obejmujące w szczególność utrzymanie w stałej sprawności Systemu Parkingowego.

Postanowienia finansowe i rozliczenia

APCOA przysługuje wynagrodzenie miesięczne na które składają się:

- 100 % przychodów z biletów parkingowych,
- 100 % przychodów z wyegzekwowanych opłat dodatkowych (przez APCOA).

Wynagrodzenie miesięczne jest obliczane za każdy kolejny miesiąc kalendarzowy funkcjonowania parkingu po rozliczeniu przychodów Zamawiającego z tytułu opłat za parkowanie pojazdów.

Umowa nie przewidywała możliwości waloryzacji opłat za korzystanie z parkingu lub wynagrodzenia wykonawcy, ale umowa zawiera możliwość ograniczenia powierzchni parkingu – z zastrzeżeniem braku roszczeń ze strony wykonawcy; przewidziano możliwość zmiany regulaminu parkingu. Z przekazanego przez APCOA rozliczenia przykładowego dotyczącego parkingu przy ul.

Kartuskiej 32/34 w Gdańsku wynika, że rozliczenia prowadzone są miesięcznie, zgodnie z zasadami określonymi w umowie.

APCOA nie odpowiada za naprawy i modernizację parkingu. W ramach wynagrodzenia APCOA pokrywa koszt utrzymania i napraw parkomatów.

Nie zostały poniesione wydatki na modernizację parkingu. Urządzenie parkingu przy nieruchomości przewidziano w ramach trzeciego etapu inwestycji przy siedzibie Gdańskiego Centrum Świadczeń, która rozpocznie się w I kwartale 2026 r.

Nie ma wyznaczonych miejsc dla pracowników Zamawiającego. Pracownik Zamawiającego (także Urzędu Miejskiego w Gdańsku, innych jednostek miejskich) może korzystać z parkingu w ramach wolnych miejsc – bez gwarancji zapewnienia takiego miejsca. Zamawiający nie ponosi żadnych kosztów związanych korzystaniem.

APCOA – rozliczenie parkingu przy ul. Kartuskiej 32/34				
Miesiąc	Brutto	Netto	VAT	Uwagi
5	638,50 zł	519,11 zł	119,39 zł	
6	429,00 zł	348,78 zł	80,22 zł	
	300,00 zł	243,90 zł	56,10 zł	korekta uwzględniająca opłaty dodatkowe
7	1 285,00 zł	1 044,72 zł	240,28 zł	
8	803,00 zł	652,85 zł	150,15 zł	
9	783,40 zł	636,91 zł	146,49 zł	
10	1 157,00 zł	940,66 zł	216,34 zł	
11	1 194,00 zł	970,74 zł	223,26 zł	
12	744,00 zł	604,88 zł	139,12 zł	
	7 333,90 zł	5 962,55 zł	1 371,35 zł	

Obsługa reklamacji i zgłoszeń mieszkańców

- W roku 2024 wpłynęło kilkadziesiąt reklamacji, z których większość dotyczyła błędnych naliczeń opłat lub problemów z aplikacją mobilną. (15 reklamacji, 8 uznanych)
- APCOA przyjmuje i obsługuje reklamacje dotyczących parkingu w imieniu Zamawiającego. Zamawiający określił tryb postępowania reklamacyjnego - zagwarantował w umowie, że ma stały dostęp do ewidencjonowania nakładanych opłat dodatkowych, działań podjętych w sprawie, złożonych reklamacji i sposobie ich załatwienia - ma więc możliwość zweryfikowania prawidłowości rozpatrzenia reklamacji przez APCOA.
- Nie było zgłoszeń od mieszkańców dotyczących systemu. Ponadto APCOA jest zobowiązany do comiesięcznego raportowania o ilości i długości trwania awarii parkometrów. APCOA zraportowało o jednej awarii.

Wnioski Komisji Rewizyjnej

Po analizie przedstawionych dokumentów i odpowiedzi Komisja Rewizyjna stwierdza, że:

1. Umowa zawarta pomiędzy Gdańskim Centrum Świadczeń a spółką APCOA Parking Polska Sp. z o.o. jest realizowana zgodnie z jej głównymi postanowieniami, w tym w zakresie rozliczeń, utrzymania parkingów i obsługi użytkowników.
2. Zaleca się dalszy monitoring wpływów i kosztów związanych z obsługą parkingów, w szczególności w kontekście efektywności ekonomicznej współpracy.
3. W przypadku przedłużenia umowy lub zawarcia nowych porozumień z APCOA, zaleca się uwzględnić zapisy dotyczące udziału w przychodach przez GCS z opłat za korzystanie z parkingu.

Kontrolowana jednostka: **Międzynarodowe Targi Gdańskie SA**

Międzynarodowe Targi Gdańskie przedstawiło dane rozliczeniowe dotyczące parkingu przy ul. Żaglowej 11.

Osoba udzielająca wyjaśnień: Jolanta Kołakowska-Sochaczewska - Dyrektor Finansowo Administracyjny

Stan faktyczny:

Z przekazanych dokumentów wynika, że współpraca pomiędzy Międzynarodowymi Targami Gdańskimi SA a spółką **APCOA Sp. z o.o.** została zawarta w dniu 17.10.2018 roku na okres 8 lat (do 17.10.2026 roku), następnie umowa była aneksowana, co wydłużyło czas obowiązywania umowy do 31.12.2032 r.

Umowa obejmuje obsługę parkingów na określonym terenie, w tym zarządzanie infrastrukturą oraz pobór opłat. Okres obowiązywania umowy ma charakter czasowy, z możliwością aneksowania. Zawarto 1 aneks do umowy. Aneks nr 1 – zawarty 08.12.2022r zmienił udział APCOA w przychodach w relacji 30% do 175 000 zł przychodu z opłat parkingowych i 20% powyżej 175 000 zł przychodu. Dodatkowo **APCOA Sp. z o.o.** zobowiązana została do dostawienia 2 szt. parkometrów i utrzymanie miesięcznego ryczałtu na niezmienionym poziomie. Nastąpiło również wydłużenie czasu obowiązywania umowy do dnia 31.12.2032r.

Cel współpracy:

Decyzja o nawiązaniu współpracy z firmą APCOA Sp. z o.o. nastąpiła w październiku 2018 roku na wniosek pionu Sprzedaży i Pionu Technicznego Spółki. Głównym celem było oddanie w zarządzanie części parkingu AMBEREXPO przeznaczoną na cele postojowe i wprowadzenia systemu PARK&CONTROL, wcześniej na parkingu był pobór opłat ale parkometry były awaryjne, przyjmujący wyłącznie płatności gotówką oraz problemy techniczne z istniejącymi szlabanami. Nawiązanie współpracy zapewnia możliwość szybkiego i efektywnego opuszczania parkingu (brak

awaryjnych szlabanów). W związku ze specyfiką miejsca w jednym czasie pojawia się dużo pojazdów, a szlaban tworzył korki. Zmiany spowodowały również większą rotację miejsc parkingowych. Dodatkowo przez nawiązaniem współpracy pracownicy MTG byli mocno zaangażowani w pracę parkingu, w związku z płatnościami tylko w formie gotówki należało opróżniać gotówkę z parkometrów wzywać konwój do banku.

Za rozważeniem oferty firmy APCOA przemawiał dodatkowo fakt, iż ta sama firma zarządzała parkingiem przy Stadionie Energa Gdańsk, wpisując się w umowę wzajemną o współpracy i wspólnej polityce wykorzystania parkingów - z ujednoliconą na obu parkingach strukturą taryfową i cenową. Klienci otrzymali do wyboru możliwość skorzystania z wybranego przez siebie parkingu, w tej samej cenie i na tych samych zasadach. Wybór tego samego operatora wpłynąć miał korzystnie na obsługę odwiedzających oba obiekty gości, a co za tym idzie na wizerunek zarządzania.

Główne postanowienia współpracy:

Zarządzanie parkingiem i dozоровanie właściwej eksploatacji miejsc parkingowych na parkingu, przygotowanie infrastruktury niezbędnej do prowadzenia parkingu instalacja w miejscach uzgodnionych Systemu Parkingowego (parkometry obsługujące płatność bilonem i kartami płatniczym, tablic informacyjnych z oznaczeniem parkingu i regulaminem parkowania), delegowanie przeszkolonego i jednolicie umundurowanego personelu w liczbie niezbędnej do prawidłowego działania parkingu, zapewnianie pomocy i udzielanie informacji Klientom korzystającym z parkingu w zakresie niezbędnym do szybkiego i jak najsprawniejszego rozwiązania problemów w przypadku zakłóceń w płynnym ruchu pojazdów, jak również przyjmowanie i rozpatrywanie reklamacji, zapewnienie blankietów biletów, z papieru do wydruku biletów uprawniających do korzystania z miejsc parkingowych (na koszt APCOA), pobieranie za pomocą Systemu Parkingowego opłat od Klientów na podstawie biletów wydawanych automatycznie oraz aplikacji, możliwość płatności kartą oraz gotówką. Na czas wydarzeń organizowanych w Amberexpo, zleceniodawca (MTG) nieodpłatnie korzysta z terenu na potrzeby wystawiennicze.), dokonywanie niezbędnych napraw oraz konserwacji elementów Systemu Parkingowego, w tym sprzętu eksploatacyjnego, serwisowanie pod względem technicznym zainstalowanego na parkingu Systemu Parkingowego obejmujące w szczególności utrzymanie w stałej sprawności Systemu Parkingowego, delegowanie personelu do obsługi parkingu, zapewnienie obsługi systemu informatycznego, zapewnienie pomocy i obsługi dla klientów parkingu - np. reklamacje, utrzymanie w stałej sprawności systemu parkingowego. Po stronie MTG pozostaje utrzymanie czystości i odśnieżanie, prace remontowe i konserwacyjne, opłaty z a energii elektryczną.

Postanowienia finansowe i rozliczenia

Wynagrodzenie zarządzającego to miesięczny ryczałt 1500 zł za utrzymanie parkometrów 3 sztuk oraz udział w przychodach (30%) Wyłączny przychód APCOA stanowią przychody z opłat dodatkowych wystawianych klientom parkingu w sytuacjach przewidzianych w Regulaminie (np. za brak opłaconego biletu).

Model rozliczenia:

1. APCOA pobiera od klientów opłaty za parkowanie za pomocą systemu parkingowego na podstawie biletów wydawanych automatycznie.
2. MTG wystawia dla APCOA co miesięczną fakturę w wysokości pobranych przez APCOA opłat za parkowanie.
3. APCOA wystawia na MTG fakturę obejmującą opłatę za parkometry (opłata stała) oraz udział w przychodach za parkowanie w danym miesiącu (opłata zmienna).

Aneks do umowy, zawarty 08.12.2022r zmienił udział APCOA w przychodach w relacji 30% do

175 000 zł przychodu z opłat parkingowych i 20% powyżej 175 000 zł przychodu. APCOA nie odpowiada za naprawy i modernizację parkingu. W ramach wynagrodzenia APCOA pokrywa koszt utrzymania i napraw parkomatów.

Na parkingu są miejsca parkingowe dla pracowników/współpracowników biurowca Amberexpo (w tym także najemców) na podstawie umów najmu biur. Od tych miejsc nie jest naliczany dla APCOA udział w przychodach. Koszt wyprodukowania kart parkingowych ponosi APCOA.

Umowa nie zawiera zapisów dotyczących waloryzacji opłat.

Informacja o wysokości przychodów, kosztów i wyniku finansowego (nie uwzględniającego opłat od najemców) związanych z usługami parkingowymi przedstawiona została poniżej:

Rok	Przychód	w tym opłata najemców	Koszt	Wynik finansowy
2014	101 378	52 812	9 022	39 543
2015	83 497	48 453	19 024	16 020
2016	111 057	39 603	31 463	39 991
2017	68 465	32 400	16 479	19 586
2018	83 237	16 200	21 499	45 538
2019	104 094	-	69 361	34 733
2020	39 038	-	45 392	- 6 354
2021	201 367	-	117 963	83 404
2022	245 170	-	101 447	143 723
2023	530 039	-	144 823	385 215
2024	697 054	-	206 113	490 940
I-VI.2025	370 826	-	106 331	264 495

Istotne czynniki ograniczające porównywalność danych:

- wartość kosztów do 2018 r. nie zawiera kosztów ujętych w kosztach ogólnych MTG w tym: robocizny, przeliczania i konwojów gotówki do banku, opłat bankowych,
- do 2018 r część przychodów parkingu stanowiły opłaty wnoszone przez najemców biur, w kolejnych latach stały się składnikami czynszu za najem biur (nie są ewidencjonowane jako przychody z parkingu),
- Przychody z udostępniania parkingu podczas niektórych wydarzeń stanowią przychody tych wydarzeń a nie przychody z parkingu. Zaś wśród kosztów (provizja APCOA) znajduje się provizja APCOA od przychodów ujętych w imprezach,
- W 2020 r - pandemia COVID, która wpłynęła na ograniczenie działalności.

Obsługa reklamacji i zgłoszeń mieszkańców

Według informacji przekazanych przez MTG SA:

- APCOA przyjmuje i obsługuje reklamacje dotyczących parkingu. MTG nie posiada danych dotyczyć ilości reklamacji.
- Korzystający z parkingu mają możliwość odwołania się do nałożonych kar bezpośrednio do APCOA. Reklamacje klientów Amberexpo są składane również za pośrednictwem MTG.
- Usterki w działaniu systemu parkingowego zgłaszane są przez użytkowników bezpośrednio do APCOA lub w recepcji MTG.

Wnioski Komisji Rewizyjnej

Po analizie przedstawionych dokumentów i odpowiedzi Komisja Rewizyjna stwierdza, że:

1. Umowa pomiędzy Międzynarodowymi Targami SA a spółką APCOA Parking Polska Sp. z o.o. jest realizowana zgodnie z jej głównymi postanowieniami, w tym w zakresie rozliczeń, utrzymania parkingów i obsługi użytkowników.
2. Zaleca się dalszy monitoring wpływów i kosztów związanych z obsługą parkingów, w szczególności w kontekście efektywności ekonomicznej współpracy. Wpływy z opłat za korzystanie z parkingów rosną rok do roku, od samego początku podpisania umowy do roku 2025 był wzrost wyniku finansowego jest o ponad 700%, zasadne jest analizowanie przychodów i wprowadzenie ewentualnych aneksów do umów na korzyść MTG.
3. W przypadku przedłużenia umowy lub zawarcia nowych porozumień z APCOA, zaleca się przeanalizować uwzględnienie zapisów dotyczące zasad waloryzacji opłat.

Kamila Błaszczyk

Beata Jankowiak

Andrzej Skiba