

2012

Raport ze studiów przypadku PPP

Sporządzony na potrzeby
"Analizy potencjału podmiotów publicznych
i przedsiębiorstw do realizacji projektów
Partnerstwa Publiczno-Prywatnego"
dla Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości

Irena Herbst

Aleksandra Jadach-Sepiolo

Raport ze studiów przypadku PPP

Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości
Warszawa 2012

Raport został opracowany w ramach projektu systemowego: „Partnerstwo publiczno-prywatne” realizowanego w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki, Działanie 2.1 „Rozwój kadr nowoczesnej gospodarki”, Poddziałanie 2.1.3 „Wsparcie systemowe na rzecz zwiększania zdolności adaptacyjnych pracowników i przedsiębiorstw”

Opracowanie:

Irena Herbst

Aleksandra Jadach-Sepioło

Wydawca:

Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości

ul. Pańska 81/83

00-834 Warszawa

www.parp.gov.pl

© Copyright by Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości, Warszawa 2012



Publikacja współfinansowana ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego
w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki

SPIS TREŚCI:

1. WPROWADZENIE	2
2. NOTA METODOLOGICZNA	2
3. OPIS POSZCZEGÓLNYCH PRZYPADKÓW	4
3.1. Budowa nowej siedziby Szpitala Powiatowego w Żywcu	6
3.2. Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie.....	14
3.3. Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym	21
3.4. Budowa kotłowni na odnawialne źródła energii oraz wytwarzanie energii cieplnej w Pieckach	29
3.5. Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Radzionków: Gimnazjum im. Ojca Ludwika Wrodarczyka, Zespół Szkół Podstawowo-Gimnazjalnych, Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Podstawowa nr 2 i Przedszkole nr 3.....	36
3.6. Budowa parkingu podziemnego na Placu Na Groblach w Krakowie.....	43
3.7. Zaprojektowanie i wybudowanie parkingu podziemnego pod placem Nowy Targ we Wrocławiu ..	50
3.8. Uruchomienie linii przewozów regularnych dzieci do szkoły i innych osób w gminie Ustka	57
3.9. Zaprojektowanie oraz częściowe sfinansowanie przebudowy drogi gminnej nr 101130G, 101202G i skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 203 wraz z budową oświetlenia drogowego - wybór partnera prywatnego w ramach umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym (Budowa drogi gminnej w Ustce)	64
3.10. Budowa cmentarza wraz z obiektem ceremonialnym i spopieliarnią w Podgórkach Tynieckich.....	70
3.11. Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Kiszkowo.....	76
3.12. Koncesja na roboty budowlane dla zadania pn. "Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju".....	81
3.13. Centralny Park Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „Termy Gostynińskie”	88
3.14. Zagospodarowanie terenów dworca PKP w Sopocie.....	93
3.15. WiMax Wielkopolska. Świadczenie odpłatnych usług bezprzewodowego, szerokopasmowego dostępu do sieci Internet na częstotliwości obejmującej cztery duplexowe kanały radiowe, każdy o szerokości 3,5 MHz, z zakresu 3600-3700 MHz na sześciu obszarach koncesyjnych: 30.1- 30.6. Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego.	101
3.16. Rewitalizacja budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 3 w Krakowie.....	108
3.17. Budowa Hali Widowiskowo-Sportowej (Czyżyny) w Krakowie	112
4. WNIOSKI KOŃCOWE.....	115
Wprowadzenie	115
Charakterystyka projektów PPP w oparciu o informacje twarde	116
Informacje opisujące społeczny, ekonomiczny i polityczny kontekst podjęcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia w formule PPP.....	120
5. SPIS TABEL, SCHEMATÓW I WYKRESÓW	122
6. Bibliografia.....	125
7. ZAŁĄCZNIK 1 - TABELARYCZNE ZESTAWIENIE INFORMACJI TWARDYCH Z POSZCZEGÓLNYCH PRZYPADKÓW.....	128

W Raporcie odwoływano się do następujących ustaw:

1. Ustawa o finansach publicznych – Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.).
2. Ustawa o koncesji - Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. Nr 19, poz. 101 z późn. zm.).
3. Ustawa o PPP z 2005 r. – Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (Dz. U. Nr 169, poz. 1420 z późn. zm.).
4. Ustawa o PPP – Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 z późn. zm.).
5. PZP – Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2010 r. nr 113, poz. 759 ze zm.).
6. Ustawa o samorządzie gminnym – Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., nr 142, poz. 1591).
7. Ustawa o samorządzie powiatowym – Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. 2001, nr 142, poz. 1592 z późn. zm.).
8. Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych – Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. 2000, nr 23, poz. 295 z późn. zm.).
9. Ustawa o systemie oświaty - Ustawa z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572 z późn. zm.)
10. Ustawa o transporcie drogowym – Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o transporcie drogowym (Dz. U. 2001, nr 125, poz. 1371).
11. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2001, nr 72, poz. 747).

Stosowano następujące skróty:

BZP – Biuletyn Zamówień Publicznych

DPS – dom pomocy społecznej

NFZ – Narodowy Fundusz Zdrowia

OZE – odnawialne źródła energii

PPP – partnerstwo publiczno – prywatne

PZP – Prawo zamówień publicznych

RDOŚ – Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska

RIO – regionalna izba obrachunkowa

RPO – regionalny program operacyjny

UKE – Urząd Komunikacji Elektronicznej

UOKiK – Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

ZOL – zakład opiekuńczo-leczniczy

ZOZ – zakład opieki zdrowotnej

1. WPROWADZENIE

Prezentowany Raport pn. Raport studiów przypadku PPP jest efektem badania pn. Analiza potencjału podmiotów publicznych i przedsiębiorstw do realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego, realizowanego w ramach projektu systemowego PARP „Partnerstwo publiczno-prywatne”, finansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki, Poddziałanie 2.1.3.

W tym Raporcie znajdziecie Państwo opisy 17 przedsięwzięć PPP realizowanych aktualnie w Polsce z uwzględnieniem ich najważniejszych aspektów, takich jak:

- szczegółowy zakres zadania powierzonego stronie prywatnej,
- podział zadań i ryzyk pomiędzy stronami współpracy czy
- model prawny realizacji projektu.

Co istotne i rzadko spotykane przy omawianiu rynku PPP raport zawiera, przygotowaną w przystępny i usystematyzowany sposób, informację na temat procedury wyboru partnera prywatnego/koncesjonariusza i szczegóły dotyczące finansowania przedsięwzięcia PPP.

Zakres branżowy omówionych w Raporcie projektów jest szeroki, zatem każdy zainteresowany będzie mógł znaleźć w nim ciekawe wzory do naśladowania lub inspiracje do własnych samodzielnych i być może efektywniejszych działań.

Anna Świebocka-Nerkowska
Dyrektor Departamentu Rozwoju Kapitału Ludzkiego
Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości

2. NOTA METODOLOGICZNA

W ramach studiów przypadków opisano **17 przypadków** realizacji przedsięwzięć współpracy pomiędzy partnerami publicznymi a prywatnymi.

Zgodnie z zapisami Oferty i Raportu Metodologicznego do badania dobrane zostały jedynie projekty w fazie realizacji, które zostały zamknięte komercyjnie¹. Wszystkie projekty wyłonione na podstawie tego kryterium zostały objęte badaniem w ramach studiów przypadków.

Liczba takich projektów na dzień składania oferty wynosiła 14. Projekty te zostały wybrane z bazy projektów Centrum PPP. Do badania dobrana została wstępnie próba 20 projektów zamkniętych komercyjnie z 2009 i 2010 roku planowanych do realizacji w formule PPP – na podstawie ustawy o PPP oraz ustawy o koncesji. Po analizie powyższych 20 ogłoszeń zredukowano liczbę przypadków do

¹ Zamknięcie komercyjne definiuje się w projektach PPP jako moment podpisania umowy PPP między podmiotami publicznymi i prywatnymi. Zamknięcie finansowe natomiast to sytuacja, w której partnerowi prywatnemu udaje się zapewnić finansowanie dla projektu (Herbst I. 2012, *PPP w Polsce – stan obecny. Wyniki przeprowadzonej analizy potencjału podmiotów publicznych i przedsiębiorców do realizacji projektów PPP na podstawie danych zastanych*, Konferencja inauguracyjna projekt systemowy PARP „Partnerstwo publiczno-prywatne”, Warszawa, http://ippp.pl/wp-content/uploads/2012/03/Centrum_PPP_2.03.pdf, s. 3 i 13).

14².W pierwszej kolejności starano się zidentyfikować projekty zamknięte finansowo (11 z 17 przebadanych przypadków). Na etapie przygotowania raportu metodologicznego poprzedzającego badanie, określono 14 studiów przypadku. Już po rozpoczęciu realizacji Projektu okazało się, iż realizację dwóch ze wskazanych projektów przerwano – zawartą już umowę rozwiązano (Teatr im. Juliusza Słowackiego w Krakowie) lub anulowano przetarg (projekt Agencji Modernizacji Krakowa). Przeprowadzone do czasu rozwiązania umów działania nie dają podstaw do formułowania wniosków użytecznych dla analizy rynku PPP w kontekście promocji pozytywnych wzorców postępowania i rozpowszechniania dobrych praktyk - co jest jednym z głównych celów przeprowadzonej w Raporcie analizy. Analizę taką jednak, mimo zawężonego zakresu dostępnych informacji, wykonano.

Odrębnym przypadkiem jest tu projekt Miasta Gostynin, które ze względu na oczekiwanie na rezultat konkursu o środki unijne oraz brak pozytywnej opinii części radnych co do prawidłowości przygotowania projektu (wystąpienie do RIO z prośbą o przeprowadzenie audytu zasadności realizacji projektu) odmówiło udziału w badaniu. I w tym przypadku, mimo konieczności rezygnacji z wywiadu pogłębionego, dokonano opisu projektu – w oparciu o ogólnie dostępne informacje. Jednak ze względu na brak pełnego zbioru danych porównywalnych, przedstawiona we wnioskach końcowych (w rozdziale IV) analiza statystyczna charakteryzująca opisane tu projekty PPP, nie uwzględnia projektu gostynińskiego.

Mając na uwadze, że z wymienionych względów niezależnych od prowadzących badanie, informacje uzyskane o ww. trzech projektach nie pozwalają na formułowanie pełnych ocen w zakresie wzorców dobrych praktyk, zdecydowano się na przeprowadzenie, dodatkowo, pełnej analizy dla trzech kolejnych, znajdujących się w zaawansowanym stadium realizacji (parkingu na Placu Na Groblach w Krakowie - pierwszego projektu PPP w Polsce w segmencie parkingów, projektu budowy cementarza i spopieliarni w Podgórkach Tynieckich k. Krakowa oraz rewitalizacji dworca i terenów przydworcowych w Sopocie). Zgodnie z procedurą badania określoną w Ofercie i Raporcie metodologicznym³ pierwszym etapem analizy studiów przypadków była analiza danych zastanych dostępnych w literaturze i Internecie. Po sporządzeniu wstępnego opisu przypadku, kontaktowano się z każdym z podmiotów publicznych, potwierdzając podstawowe informacje związane z opisanym projektem PPP. Docierano (w każdym studium przypadku) do trzech rodzajów aktorów:

- osoby technicznie zajmującej się projektem ze strony publicznej i posiadającej największy zasób wiedzy na jego temat,
- decydenta lokalnego, który ponosi odpowiedzialność polityczną związaną z realizacją projektu,
- osoby, która decydowała o realizacji projektu ze strony podmiotu prywatnego.

Zazwyczaj byli to respondenci, którzy uczestniczyli zarówno w negocjacjach jak i później w realizacji przedsięwzięcia. Po zidentyfikowaniu respondentów z odpowiednich kategorii przeprowadzono z nimi indywidualne wywiady. Bazując na tych informacjach uzupełniono i rozszerzono opisy studiów przypadków przygotowane na podstawie danych zastanych.

² Gmina Jaworzno realizuje 1 projekt, który składał się z II fazy, a Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego realizuje 1 projekt dostarczenia usług dostępu do szerokopasmowego Internetu na 6 różnych częstotliwościach - stąd 6 oddzielnych ogłoszeń (Oferta, s. 95).

³ Raport metodologiczny stworzony na potrzeby realizacji projektu pt. „Analiza potencjału podmiotów publicznych i przedsiębiorstw do realizacji projektów partnerstwa publiczno-prywatnego realizowanego dla PARP, Warszawa 2011, s. 74.

3. OPIS POSZCZEGÓLNYCH PRZYPADKÓW

Wprowadzenie

Podstawowym kryterium wyboru projektów do przeprowadzenia analizy „studium przypadku” był stopień zaawansowania ich realizacji, w tym uzyskanie tzw. zamknięcia finansowego. Z tego punktu widzenia opisane niżej przypadki obejmują 62,5 % skutecznie realizowanych w Polsce umów o PPP/koncesji, w tym 100% projektów zamkniętych finansowo. Ich zróżnicowanie przedmiotowe (sektorowe), różny czas i sposób realizacji umowy oraz wartości projektu przesądzą o znacznej niejednorodności grupy, jednocześnie dając obraz złożoności polskiego rynku PPP na etapie jego powstawania. Poniżej przedstawiono wykaz opisanych projektów pogrupowanych wg kryterium przedmiotowego. Przedstawiona kategoryzacja odzwierciedla również strukturę niniejszego Raportu. Wśród prezentowanych studiów przypadku wyróżnić można 6 kategorii projektów, które reprezentowane są przez przynajmniej 2 przykłady:

Ochrona zdrowia/szpitale (3 projekty):

- 1) Budowa nowej siedziby Szpitala Powiatowego w Żywcu
- 2) Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie
- 3) Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym

Energetyka, oszczędność energii (2 projekty):

- 4) Budowa kotłowni na odnawialne źródła energii oraz wytwarzanie energii cieplnej w Pieckach
- 5) Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Radzionków: Gimnazjum im. Ojca Ludwika Wrodarczyka, Zespół Szkół Podstawowo-Gimnazjalnych, Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Podstawowa nr 2 i Przedszkole nr 3

Parkingi (2 projekty):

- 6) Budowa parkingu podziemnego, na placu Na Groblach w Krakowie
- 7) Zaprojektowanie i wybudowanie parkingu podziemnego pod placem Nowy Targ, Wrocław

Transport i infrastruktura drogowa (2 projekty):

- 8) Uruchomienie linii przewozów regularnych dzieci do szkoły i innych osób w gminie Ustka
- 9) Zaprojektowanie oraz częściowe sfinansowanie przebudowy drogi gminnej nr 101130G, 101202G i skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 203 wraz z budową oświetlenia drogowego - wybór partnera prywatnego w ramach umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym (Budowa drogi gminnej w Ustce).

Usługi komunalne (2 projekty):

- 10) Budowa cmentarza wraz z obiektem ceremonialnym i spopieliarnią w Podgórkach Tynieckich
- 11) Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Kiszkowo

Sportowo- rekreacyjny

- 12) Koncesja na roboty budowlane dla zadania pn. "Kompleks mineralnych basenów w Solcu - Zdroju"
- 13) Zaprojektowanie i budowa obiektu pn.: Centralny Park Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „Termy Gostynińskie”.

oraz dwie kategorie reprezentowane przez pojedyncze projekty:

Rewitalizacja

- 14) Zagospodarowanie terenów dworca PKP w Sopocie

IT (Internet)

- 15) WiMax Wielkopolska Świadczenie odpłatnych usług bezprzewodowego, szerokopasmowego dostępu do sieci Internet na częstotliwości obejmującej cztery dupleksowe kanały radiowe, każdy o szerokości 3,5 MHz, z zakresu 3600-3700 MHz na sześciu obszarach koncesyjnych: 30.1- 30.6

Projekty niekontynuowane

- 16) Rewitalizacja Budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 3 w Krakowie, zgodnie z umową zawartą na podstawie przepisów ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Kraków (Teatr im. J. Słowackiego)
- 17) Budowa Hali Widowiskowo – Sportowej (Czyżyny) w Krakowie.

3.1 Budowa nowej siedziby Szpitala Powiatowego w Żywcu

Wprowadzenie

W związku z wymogami w zakresie dostosowania placówek ochrony zdrowia do wymogów unijnych polskie szpitale stoją w obliczu konieczności przeprowadzenia do 2016 r. ogromnych inwestycji. Odpowiedzialne za realizację zadań inwestycyjnych szpitali są władze powiatów, na podstawie art. 4 ust. 1 pkt. 3 ustawy o samorządzie powiatowym. Przygotowywany w Żywcu projekt PPP jest pierwszym w Polsce przykładem, w jaki sposób Starostwo Powiatowe może dopełnić wymogu odpowiednich standardów unijnych w ochronie zdrowia mimo braku środków na inwestycje. Wybrany w procedurze zamówień publicznych partner prywatny – InterHealth Canada Limited – zgodnie z umową zaprojektuje, zbuduje i sfinansuje budowę szpitala, a następnie przez 30 lat będzie nim zarządzać, w tym świadczyć usługi medyczne w oparciu o kontrakty z NFZ. Istotnym wkładem partnera prywatnego jest nie tylko budowa nowego szpitala, lecz przede wszystkim stworzenie i zarządzanie przez kolejne 30 lat nowoczesnym systemem usług medycznych, otwartym dla wszystkich, niezależnie od dochodu i statusu społecznego.

Warunki ramowe realizacji projektu

Starostwo Powiatowe, znając stan techniczny i możliwości sfinansowania modernizacji istniejących obiektów szpitalnych, rozważało różne formy realizacji inwestycji, m.in. – jeszcze przed wejściem w życie ustawy o PPP – zawiązanie spółki z firmą prywatną. Ustawa otworzyła nowe możliwości, które okazały się na tyle atrakcyjne dla podmiotu publicznego, że już w marcu 2009 r. Starostwo Powiatowe w Żywcu podjęło uchwałę o budowie nowej siedziby Szpitala Powiatowego w Żywcu szpitala w formule PPP.

Obok realizacji obowiązków wynikających z ustawy o samorządzie powiatowym istotną wartością dodaną inwestycji jest zapewnienie transferu know-how w zakresie budowy nowoczesnych obiektów medycznych oraz zarządzania nimi w długim okresie (30 lat). Warto to podkreślić w kontekście wymagań nałożonych na zakłady opieki zdrowotnej Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z 2 lutego 2011 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej. Do 30 czerwca 2012 r. kierownik ZOZ był zobowiązany do przedstawienia organowi prowadzącemu (w przypadku szpitali – Starostwom Powiatowym) programu⁴ dostosowania ZOZ do wymogów rozporządzenia. Najczęściej brakuje środków na dostosowanie obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych, wydzielenie dodatkowych pomieszczeń porządkowych lub gospodarczych oraz instalację nowoczesnych urządzeń higieniczno-sanitarnych.

W przypadku Szpitala Powiatowego w Żywcu niedostatki lokalowe i techniczne doprowadziły do podjęcia decyzji o budowie nowoczesnego kompleksu medycznego oraz po zakończeniu inwestycji – rewitalizacji obiektów obecnie użytkowanego szpitala. Dzięki zmianie lokalizacji siedziby szpitala uzyskano dodatkowe możliwości związane z organizacją przestrzeni (m.in. potrzebne w ponadgminnym szpitalu lądowisko dla helikopterów ratunkowych) oraz stworzeniem nowych i rozbudową istniejących oddziałów (odpowiednio geriatry, chirurgia).

⁴ Zaopiniowanego przez państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego (<http://serwiszoz.pl/16/aktualnosci/do-2016-r.-wydluzono-czas-na-dostosowanie-sie-do-nowych-wymogow-fachowych-i-sanitarnych>).

Istotnym ułatwieniem procesu decyzyjnego w przypadku omawianego projektu była ścisła współpraca między wydziałami starostwa w celu pomyślnej realizacji przedsięwzięcia. W skład Komitetu doradczego ds. budowy szpitala w Żywcu weszli reprezentanci władz starostwa (starosta, wicestarosta i członek zarządu), urzędu powiatowego (kierownik Zespołu ds. ochrony środowiska, dyrektor Wydziału Ochrony Środowiska, dyrektor Wydziału Budownictwa, wicedyrektor Wydziału Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami) oraz władz szpitala⁵.

Szeroka współpraca instytucjonalna przy realizacji omawianego projektu była konieczna także ze względu na uwarunkowania topograficzne inwestycji, konieczność uzbrojenia działki i organizację dojazdu do powstającego szpitala. Działania te pozostały w gestii podmiotu publicznego. Przez środek Pól Lisowskich przebiegał ciek wodny będący w posiadaniu Śląskiego Urzędu Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Katowicach – jego przesunięcie wymagało więc dodatkowych uzgodnień i prac melioracyjnych, które podlegały zatwierdzeniu Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. Prace związane z uporządkowaniem stosunków wodnych na terenie powstającego szpitala połączono z realizacją unijnego projektu „Oczyszczanie ścieków na Żywiecczyźnie – faza II” – powstaje kolektor deszczówki oraz rondo i droga dojazdowa do szpitala. Uzbrojenie działki zostało przez Starostwo zlecone firmie zewnętrznej, która wykonała projekt przyłącza tymczasowego i docelowego. Kolejna trudność – organizacja dojazdu do Pól Lisowskich – wynikała ze zniszczenia w wyniku powodzi Mostu Trzebińskiego. W toku prac przygotowawczych do realizacji projektu zadbano, aby i ta kwestia została rozstrzygnięta i na początku marca 2012 r. Starostwo Powiatowe w Żywcu otrzymało od wojewody śląskiego promesę na wyburzenie mostu i budowę nowej przeprawy⁶.

Szczegółowy opis projektu

Starostwo Powiatowe po przeanalizowaniu kosztów remontu dotychczas użytkowanego przeszło stuletniego szpitala (najstarsze budynki szpitalne pochodzą z 1881 r.), uznało taki wariant za nieopłacalny. Wartość prac przekroczyłaby koszt budowy nowego obiektu. Dodatkowym argumentem przemawiającym za budową nowego obiektu były ograniczenia konserwatorskie dotyczące części budynków istniejącego szpitala powiatowego uniemożliwiające dostosowanie budynków do wymogów prowadzenia nowoczesnej placówki medycznej. Starostwo zdecydowało o realizacji inwestycji w formule PPP, a w trakcie procedury wyboru partnera prywatnego wypracowano model przedsięwzięcia optymalnie dostosowany do potrzeb placówki medycznej – DBOD (design, build, operate, deliver). Partnerem prywatnym została firma InterHealth Canada, powstała w 1994, która specjalizuje się w zarządzaniu międzynarodowymi projektami i inwestycjami w sektorze publicznej opieki zdrowotnej.

Zakłada się, że efektem projektu będzie obok nowoczesnych zabudowań szpitalnych także system świadczenia usług medycznych. Jego wprowadzanie i efektywność będą podlegały ocenie przy pomocy określonych w umowie partnerstwa kluczowych wskaźników działalności⁷, wyznaczanych w toku wewnętrznej kontroli i audytów zewnętrznych.

Nowy szpital powiatowy w Żywcu, według projektu koncepcyjnego⁸, będzie posiadał 8 oddziałów na 4 kondygnacjach i ponad 24 tys. mkw. powierzchni całkowitej. Znajdą się w nim między innymi

⁵ <http://www.starostwo.zywiec.pl/szczegoly.php?12910>.

⁶ <http://www.starostwo.zywiec.pl/szczegoly.php?14335>.

⁷ KPIs – key performance indicator.

⁸ Przyjęcie projektu koncepcyjnego zakończyło pierwszy etap prac architektoniczno-inżynierskich, które rozpoczęto po podpisaniu umowy o realizacji inwestycji w formule PPP 15 września 2011 r.

oddział chirurgiczny zintegrowany z innymi oddziałami szpitala, SOR z lądowiskiem dla helikopterów oraz dodatkowe przychodnie i poradnie⁹. Zarządzanie kompleksem szpitalnym będzie przez Interhealth Canada przejmowane stopniowo. Początkowo, 16 miesięcy po ukończeniu budowy nowego obiektu partner prywatny przejmie zarządzanie istniejącym szpitalem powiatowym, w którym po remoncie część istniejącego szpitala zostanie przekształcona w centrum geriatryczne.

Szpital Powiatowy w Żywcu to jedyna tego typu placówka Starostwo Powiatowe planuje wspólnie z partnerem prywatnym zwiększać zakres usług medycznych i w trakcie realizacji umowy oferować dodatkowe usługi związane z promocją zdrowia. Interhealth Canada zamierza zapewnić wszystkim mieszkańcom powiatu równy dostęp do świadczonych usług. Z założenia koszty prowadzenia działalności, ze względu na finansowanie ze źródeł NFZ, mają być neutralne dla pacjentów objętych ubezpieczeniem zdrowotnym. Istotne jest pełne współdziałanie podmiotu publicznego i partnera prywatnego w realizacji wspólnego celu, jakim jest zapewnienie wysokiej jakości usług medycznych. Od samego początku realizacji umowy podmiot publiczny dąży do uporządkowania terenu inwestycji (system wodny, transport), wspiera również partnera prywatnego w poszukiwaniu zamknięcia finansowego dla projektu.

Realizacja projektu nie jest jednak wolna od przeszkód. Brak konsultacji społecznych na etapie wyboru lokalizacji inwestycji spowodował, że część mieszkańców powiatu i miasta jest przeciwna wyborowi władz. Argumenty przeciwników dotyczą kłopotów z dojazdem (utrudnienia związane z brakiem mostu i wynikającą z tego faktu potrzebą przejechania przez większość miasta do szpitala) i topografią terenu. Ponieważ władze powiatu zaangażowane są właśnie w usunięcie tych problemów, można mieć nadzieję, że już po realizacji projektu społeczne obawy nie będą spełnione. Na tym etapie nie ma możliwości zmiany lokalizacji, a projekt został już zamknięty finansowo.

Tabela 1 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy szpitala powiatowego w Żywcu

Nazwa i przedmiot projektu	Budowa nowej siedziby Szpitala Powiatowego w Żywcu
Podmiot publiczny	Starostwo Powiatowe w Żywcu
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o PPP i zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o PPP - PZP (dialog konkurencyjny na podstawie art. 60b PZP).
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP ¹⁰
Warunki ¹¹ udziału w postępowaniu	Zainteresowane podmioty prywatne kwalifikowały się do udziału w przetargu, jeśli m.in.: <ul style="list-style-type: none"> • znajdowały się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia, • posiadały niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponowały potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.
Kryteria oceny ofert ¹²	<ul style="list-style-type: none"> • podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym a partnerem prywatnym 10%, • terminy i wysokość przewidywanych płatności lub innych świadczeń podmiotu publicznego 30%, • stosunek wkładu własnego podmiotu publicznego do wkładu partnera prywatnego 30%, • efektywność realizacji przedsięwzięcia 30%.

⁹ <http://www.starostwo.zywiec.pl/szczegoly.php/14335>.

¹⁰ Zgodnie z zapisami „Zielonej Księgi w sprawie partnerstw publiczno-prywatnych i prawa wspólnotowego w zakresie zamówień publicznych i koncesji” Komisja Europejska sugeruje rozróżnienie między PPP kontraktualnym a instytucjonalnym. PPP kontraktualne opiera się na powiązaniach wynikających jedynie z kontraktu, natomiast instytucjonalne jest zorganizowane w formie wyodrębnionego podmiotu (COM (2004) 327 final, s. 10).

¹¹ www.zywieccyzna.pl/dokumenty/8924-1.pdf.

¹² Tamże.

Podmiot prywatny	InterHealth Canada Limited
Podział ryzyka między partnerami	<p>Partner prywatny – 3 podstawowe ryzyka: budowy, dostępności i popytu, w tym ryzyka związane z:</p> <ul style="list-style-type: none"> • projektowaniem i budowaniem, • dostępnością nakładów na przedsięwzięcie – finansowanie, • utrzymaniem i zarządzaniem inwestycją – w tym świadczeniem usług medycznych, • zdobyciem i utrzymaniem kontraktu NFZ. <p>Partner publiczny – ryzyko polityczne oraz część ryzyka popytu tj. m.in. ryzyko:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sprawowania nadzoru inwestorskiego nad przedsięwzięciem, • kontroli stanu obiektu oraz sposobu jego użytkowania, • zapewnienia finansowania usług medycznych przez 3 lata w przypadku nie otrzymania kontraktu z NFZ.
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	Ok. 220 mln PLN (budowa, wyposażenie, zakup sprzętu i urządzeń, zarządzanie)
Struktura projektu i finansowania	<p>Całość finansowania projektu – partner prywatny (środki własne - 25%, 75% - kredyt bankowy). Całość nakładów partnera prywatnego szacuje się na ok. 220 mln PLN (140 mln PLN obiekt szpitalny + wyposażenie 80 mln PLN).</p> <p>Zwrot wyłożonych środków partner prywatny pozyskuje z kolejnych kontraktów NFZ oraz ewentualnie, dodatkowo, ze świadczenia usług płatnych.</p>
Nakłady inwestycyjne	Nakłady inwestycyjne niezbędne do budowy szpitala szacuje się w chwili obecnej na ok. 140 mln PLN – do poniesienia przez InterHealth Canada. Do tego zakup przez partnera prywatnego sprzętu medycznego szacowany na ponad 80 mln PLN.
Czas trwania umowy	30 lat – od momentu podpisania umowy z partnerem prywatnym.
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	<p>Działka, na której ma być zlokalizowana nowa siedziba Szpitala Powiatowego w Żywcu wynosi ok. 37 tys. m² i jest własnością Starostwa Powiatu Żywieckiego.</p> <p>Planowana minimalna powierzchnia użytkowa Szpitala ok. 18 400 m².</p>
Liczba użytkowników	380 łóżek szpitalnych
Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	Konieczność wyposażenia terenu w sieć wodociągową, kanalizacyjną, teletechniczną, energetyczną napowietrzną oraz kable energetyczne – przedłużenie sieci już istniejących na przylegającej do działki ulicy.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	<p>Zarówno partner prywatny jak i publiczny korzystali ze wsparcia doradców zewnętrznych.</p> <p>Została wybrana kancelaria prawna, przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia, która przeprowadzała analizy prawne, w zakresie możliwości realizacji przedsięwzięcia w formule PPP, oraz przygotowała ogłoszenie o zamówieniu do Dziennika UE TED (Tenders European Daily).</p> <p>Dodatkowo zlecone zostało (już w 2007 roku) studium wykonalności oraz projekt urbanistyczno techniczny</p>
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Styczeń 2006 – Wrzesień 2009 (33 miesiące)

Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Wybór partnera prywatnego – w trakcie trwania negocjacji została znolizowana ustawa o PPP ¹³ . Z tego powodu część podmiotów wycofała swoje oferty. Najtrudniejszym problemem okazało się sformułowanie mechanizmu wynagrodzenia partnera prywatnego. Problem wynika z istniejących rozwiązań systemu finansowania usług medycznych. Podstawowy płatnik – NFZ – działa w oparciu o krótkookresowe (roczne i 3 letnie) umowy kontraktowania usług medycznych. Ryzyko przejęcia przez partnera prywatnego ryzyka popytu w długim (30 lat) okresie trwania umowy jest bardzo duże.
Konsultacje społeczne	Nie zostały przeprowadzone. Budowa szpitala cieszy się znaczącym poparciem społecznym, jednak brak konsultacji powoduje, iż część mieszkańców kwestionuje miejsce jego lokalizacji ¹⁴ .

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

Od 2006 roku w powiecie żywieckim uruchomiono prace analityczne nad możliwością zbudowania nowej siedziby szpitala. Dotychczas działający, z uwagi na przepisy krajowe i dyrektywy Unii Europejskiej, nie spełniał podstawowych wymagań w zakresie standardów realizacji usług w sektorze ochrony zdrowia.

W marcu 2009 roku – zaraz po wejściu w życie w lutym 2009 nowych uregulowań prawnych dotyczących PPP – zapadła decyzja o próbie zastosowania formuły partnerstwa publiczno-prywatnego do budowy nowej siedziby szpitala powiatowego.

We wrześniu 2009 roku ogłoszono postępowanie na wybór partnera prywatnego do realizacji projektu PPP. Miał on polegać na zaprojektowaniu, budowie, sfinansowaniu i eksploatacji szpitala powiatowego. Zainteresowanie realizacją przedsięwzięcia zgłosiło 11 konsorcjów. Wśród potencjalnych oferentów były m.in.: Vamed, Szpitale Polskie, Hochtief Polska, Strabag, Karmar, Warbud.

W okresie od listopada 2009 do marca 2011 roku z 9 konsorcjami odbyły się negocjacje.

Na ostateczne złożenie oferty zdecydowała się jedynie firma InterHealth Canada Limited. Po zakończeniu procedury dialogu konkurencyjnego zdecydowano się na podpisanie umowy we wrześniu 2011 roku. Istotną przyczyną minimalnej liczby zgłoszeń mogła być niepewność potencjalnych partnerów prywatnych dotycząca regulacji prawnych. Jak wspomniano, w czasie negocjacji obowiązywał zapis ustawowy dotyczący solidarnej odpowiedzialności wszystkich uczestników konsorcjum przez cały okres realizacji umowy. W przypadku firm stricte budowlanych rozciągnięcie okresu ponoszenia ryzyka związanego z projektem na czas świadczenia wyłącznie usług medycznych mogło być znaczącym czynnikiem odstraszającym.

Zadaniem firmy kanadyjskiej jest obecnie zapewnienie finansowania dla projektu. Ustalono, że zamknięcie finansowe projektu nastąpi nie później niż do września 2012 roku. Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej planowane jest na październik 2012. Proces świadczenia usług natomiast rozpocznie się nie później niż styczeń 2015.

¹³ Nowelizacja ustawy o PPP wprowadzona przy pomocy Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r., nr 106, poz. 675) weszła w życie 17 lipca 2010 r., wprowadzając obowiązek solidarnej odpowiedzialności wszystkich uczestników konsorcjum, w całym okresie życia projektu, znakomicie zwiększyła poziom ryzyka partnera prywatnego; część oferentów wycofała się z przetargu. Ponowna nowelizacja (wrzesień 2011 r.) częściowo przywróciła pierwotne zapisy regulacyjne.

¹⁴ <http://www.portalsamorzadowy.pl/raport/pierwszy-szpital-w-ppp-protesty-i-problem-z-kredytem,29519.html>.

Zgodnie z podpisaną umową powiat przeniósł na partnera prywatnego 9 istniejących kontraktów z NFZ. Opiewają one na łączną kwotę 45 mln PLN. Ponadto, powiat żywiecki zobowiązał się do trzyletniego finansowania świadczenia przez partnera prywatnego usług medycznych w wypadku nie otrzymania przez niego kontraktu z NFZ.

Tabela 2 Etapy realizacji projektu budowy nowego Szpitala Powiatowego w Żywcu

DATA	NAZWA	Liczba podmiotów/konsorcjów aplikujących
2006	Start projektu	
Marzec 2009	Decyzja o realizacji w formule PPP	
Wrzesień 2009	Ogłoszenie ¹⁵ (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	Zainteresowanych 11 konsorcjów.
Listopad 2009 Marzec 2011	Negocjacje z wybranym/i podmiotem/ami	Negocjacje odbyły się z 9 konsorcjami.
Czerwiec 2011	Wybór najlepszej oferty	Wpłynął jeden wniosek InterHealth Canada.
Wrzesień 2011	Podpisanie umowy	InterHealth Canada
Najpóźniej Wrzesień 2012	Zamknięcie finansowe	
Planowane na Październik 2012	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
Styczeń/Luty 2015	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

Szczegóły finansowania

Partner prywatny projektuje, buduje obiekt, a następnie zarządza Szpitalem Powiatowym w Żywcu, świadczy usługi medyczne oraz w pełni pokrywa wszystkie koszty z tym związane. Wartość projektu szacuje się na kwotę 220 mln PLN. Zwrot wyłożonych środków partner prywatny uzyskuje ze środków kolejnych kontraktów NFZ oraz ewentualnie, dodatkowo, z komercyjnego świadczenia usług medycznych.

Partner prywatny przejmuje na siebie, obok wielu innych, trzy podstawowe ryzyka – budowy, dostępności i popytu. Ryzyko popytu rodzi największe niebezpieczeństwa dla projektu – jako konsekwencja obowiązującego systemu finansowania świadczeń medycznych. Narodowy Fundusz Zdrowia – publiczny płatnik usług medycznych działa w trybie zamówień jednorocznych, maksymalnie trzyletnich kontraktów. Partner prywatny nie ma więc gwarancji finansowania w dłuższej perspektywie, a umowy PPP są zawierane na 20-30 lat. Problem może się w pełni ujawnić już na etapie ubiegania się o kredyt.

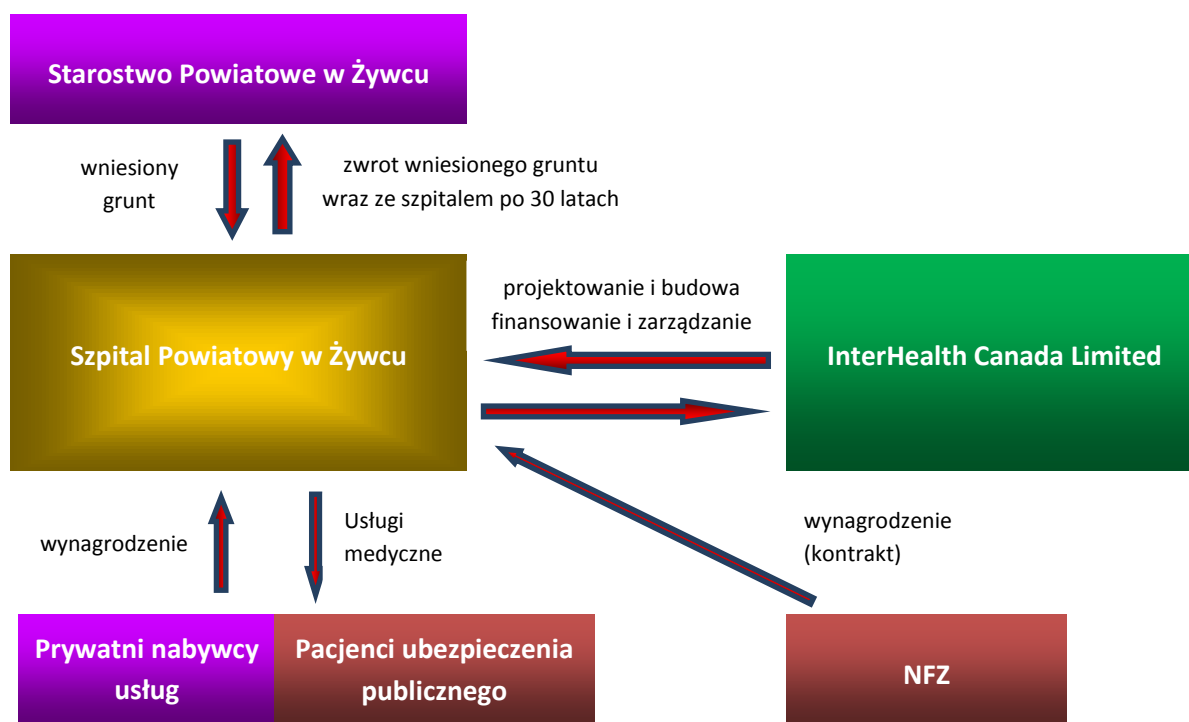
Warto przytoczyć w tym miejscu zapisy raportu Ministerstwa Rozwoju Regionalnego dotyczące wniosków z przeprowadzonego w Żywcu wyboru partnera prywatnego. Jako istotne kwestie wskazano:

- zdolność podmiotów publicznych do poręczeń i w związku z tym potrzebę jednoznacznego uregulowania kwalifikacji zobowiązań wynikających z udzielanych poręczeń,
- brak wiążących deklaracji instytucji finansujących odnośnie zapewnienia finansowania projektów,
- trudności z oceną wiarygodności kontrahenta,

¹⁵ www.zywieccyzna.pl/dokumenty/8924-1.pdf.

– możliwości ponoszenia kosztów monitoringu realizacji projektu przez partnera prywatnego¹⁶. Są to uwagi ogólne, niepowiązane bezpośrednio z pionierskim charakterem projektu, ale pokazujące jedną z najistotniejszych trudności przygotowania przedsięwzięcia PPP – drogę od zamknięcia komercyjnego do finansowego.

Schemat 1 Struktura finansowania projektu „Budowa nowej siedziby Szpitala Powiatowego w Żywcu”



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Projekt budowy szpitala powiatowego w Żywcu, jako pionierski, ma szczególne znaczenie dla upowszechnienia modelu PPP w Polsce. Wiele jednostek publicznych przygląda się Żywcowi, jako modelowemu przykładowi realizacji projektu PPP w sektorze ochrony zdrowia. Warto zwrócić uwagę na istotne znaczenie promowania PPP jako formuły prowadzenia modernizacji szpitali oraz inwestycji w nowe obiekty medyczne. Zgodnie z szacunkami Związku Powiatów Polskich nawet 60% szpitali nie będzie w stanie spełnić wymagań narzuconych przywoływanym Rozporządzeniem Ministra Zdrowia. Związek postulował, jako termin docelowy 2022 r., jednak 31 grudnia 2016 r. pozostał, jako termin wiążący do wprowadzenia dostosowań do unijnych norm. Tymczasem brak możliwości finansowania przez powiaty tak kosztochłonnej inwestycji powinien skłaniać je do częstszego szukania alternatywnych rozwiązań właśnie w formule PPP.

¹⁶ Raport z poprawności przeprowadzenia procedury wyboru partnera prywatnego dla przedsięwzięcia pn. „Budowa Szpitala Powiatowego w Żywcu” pod kątem wykorzystania dobrych praktyk w projektach hybrydowych oraz projektowania rozwiązań na przyszłą perspektywę budżetową, na zlecenie MRR Urcon Doradztwo Finansowe Michał Urbanowski, Warszawa czerwiec 2011).

Na tym tle istotną przeszkodą wydaje się kontraktowy system finansowania ochrony zdrowia w Polsce, który zakłada roczne lub trzyletnie umowy. W zestawieniu z długoterminowym zaangażowaniem partnera prywatnego w realizację projektu, rozważyć należy wprowadzenie modyfikacji kontraktowania usług medycznych realizowanych przez operatorów usług medycznych wybranych w formule PPP.

Przykład Szpitala Powiatowego w Żywcu to również potwierdzenie potrzeby prowadzenia konsultacji społecznych w ustalaniu lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjnych o charakterze ponadlokalnym (niekoniecznie prowadzonych w PPP). Brak konsultacji w odniesieniu do lokalizacji nowego szpitala na Polach Lisieckich powoduje, że choć projekt jest potrzebny i akceptowany wybór lokalizacji i perspektywy dojazdu powodują społeczne obawy i niezadowolenie.

3.2 Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie

Wprowadzenie

Jednym z zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest zapewnienie systemu ochrony zdrowia mieszkańcom. Brak w najbliższym sąsiedztwie¹⁷ specjalistycznej jednostki wykonującej dializy oraz brak możliwości finansowego zakupu aparatury do świadczenia tej usługi przez szpital w Jaworznie były impulsem do rozpoczęcia poszukiwania alternatywnego finansowania tych działań. Dyrekcja szpitala po przeprowadzeniu wstępnych analiz przekonała właściciela jednostki tj. Urząd Miejski w Jaworznie o zasadności uruchomienia stacji dializ w formie postępowania koncesyjnego. W wyniku przeprowadzonego postępowania wybrano podmiot prywatny do realizacji zadania polegającego na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne dla tego celu instalacje obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie. Jest to pierwszy w Polsce przykład zastosowania trybu koncesji na roboty budowlane do realizacji projektu z zakresu ochrony zdrowia.

Warunki ramowe realizacji projektu

Podstawowe przesłanki podjęcia decyzji o realizacji projektu rozbudowy szpitala w formule PPP to:

- obowiązek zapewnienia opieki medycznej i świadczeń medycznych poprzez zakłady opieki zdrowotnej wynikający z art. 7 ust. 1 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym - zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, w szczególności zadania własne obejmujące ochronę zdrowia,
- brak możliwości świadczenia usług dializacyjnych w okolicach Jaworzna,
- brak możliwości wygenerowania środków finansowych przez Szpital, pozwalających na budowę stacji dializ.

Potrzeby w zakresie choćby stacji dializ są ogromne, o czym może świadczyć przykład Świętochowic. Mieszkańcy z niewydolnością nerek skazani są na podróże do Rudy Śląskiej lub Chorzowa do stacji dializ. Władze Świętochowic szacują koszty inwestycji na ok. 7-8 milionów zł. Nie są skłonne zainwestować takich środków w tego typu inwestycję. Władze mają jednak świadomość, że już funkcjonująca stacja dializ to doskonały generator przychodów. Jedna dializa w kontrakcie w NFZ to 400 zł¹⁸.

Przedmiotem udzielanej koncesji w Jaworznie są roboty budowlane polegające na wybudowaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego (usługi dializy i oddział wraz z przychodnią nefrologiczną), poprzedzone pracami projektowymi. Całkowita powierzchnia dwukondygnacyjnego budynku stacji dializ to ok. 2000 m². Jedno piętro budynku przeznaczone jest na potrzeby szpitala.

¹⁷ Najbliższa możliwość skorzystania z tej usługi dla mieszkańców to Katowice.

¹⁸ <http://rudaslaska.naszemiasto.pl/artukul/1193455,chorzy-na-niewydolnosc-nerek-mieszkanicy-swietochlowic-chca,id,t.html>.

Wynagrodzeniem koncesjonariusza będzie prawo do korzystania z obiektu budowlanego, w tym świadczenia usług medycznych. Realizacja przedmiotu koncesji odbywa się na koszt i ryzyko koncesjonariusza. Koncesjonariusz ma prawo przez okres 15 lat na prowadzenie w części budynku działalności gospodarczej. Będzie ona obejmować świadczenia zdrowotne w ramach stacji dializ wraz z prowadzeniem oddziału i poradni nefrologicznej. Po upływie okresu koncesji koncesjonariusz przekaze nieodpłatnie na rzecz szpitala obiekt wraz z wyposażeniem.

Szczegółowy opis projektu

Przedmiotem koncesji było wybudowanie i wyposażenie w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego. Proces został poprzedzony fazą projektową. Koncesjonariusz ma prawo do korzystania z obiektu budowlanego w tym świadczenia usług medycznych w zakresie stacji dializ. Realizacja przedmiotu koncesji odbywa się na jego koszt i ryzyko. Będzie on miał prawo przez okres nie dłuższy niż 15 lat do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych w ramach stacji dializ wraz z poradnią nefrologiczną. Przedsięwzięcie realizowane jest w modelu DBOT. Po upływie okresu koncesji koncesjonariusz jest zobowiązany do nieodpłatnego przekazania na rzecz szpitala obiekt wraz z wyposażeniem.

Wśród zadań partnera prywatnego wynikających z umowy występują:

- zaprojektowanie i wykonanie dokumentacji projektowej,
- uzyskanie niezbędnych pozwoleń i stosowne zgłoszenia do właściwych organów administracji publicznej i architektoniczno-budowlanych wymaganych przez przepisy prawa budowlanego, niezbędnych do wykonania umowy, a także zorganizowania i wykonania prac inwestycyjnych, przewidzianych przez te przepisy,
- wykonanie robót i robót tymczasowych zgodnie z umową, dokumentacją projektową, pozwoleniem na budowę itd.,
- eksploatacja wykonanego obiektu w określonym umową terminie i na określonych zasadach.

Prawo do eksploatacji obiektu obejmuje prawo do korzystania i pobierania z niego pożytków, w szczególności prowadzenie w nim działalności gospodarczej polegającej na udzielaniu świadczeń zdrowotnych w ramach stacji dializ i poradni nefrologicznej. W trakcie umowy partner prywatny będzie ponosił wszystkie koszty i finansował eksploatację obiektu (m.in. koszty napraw i remontów, opłaty, ubezpieczenia). Prawo do korzystania z terenu wynika z umowy dzierżawy między gminą a koncesjonariuszem, który nie został zwolniony z opłat z tego tytułu.

Nefrolux zadeklarował również zakup od jaworznickiego szpitala usług medycznych i diagnostycznych i innych świadczonych przez jednostki organizacyjne szpitala. Do pakietu należeć mają m.in. badania rentgenowskie, tomografia komputerowa, ultrasonografia oraz usługi świadczone przez laboratorium.

Budowa poradni i stacji dializ została zrealizowana na działce położonej ok. 150 m od ulicy Chełmońskiego, na tyłach istniejącego głównego budynku szpitalnego od strony parku. Budynek stacji dializ ma dwie kondygnacje, a jego powierzchnia to około 2 000 m². Jest to konstrukcja modułowa. Umożliwia ona w dalszej perspektywie nadbudowę dodatkowych kondygnacji. Z

założenia nie muszą mieścić się w nich jedynie sale szpitalne, ale i inne pomieszczenia związane ze świadczeniami zdrowotnymi.

Budynek połączony jest za pomocą łącznika z istniejącym budynkiem szpitala. Powstały obiekt podzielono na część medyczną (ok. 1 000 m²) oraz biurową (ok. 400 m²). W części biurowej znajdują się lokale biurowe i sala audiowizualna na 100 osób. „Sala audiowizualna, z pełnym węzłem sanitarnym, technicznym i gastronomicznym wyposażona jest w system audiowizualny, klimatyzację i nagłośnienie. Stacja dializ oferuje 18 czynnych całą dobę stanowisk, zapewnia specjalistyczny transport dla pacjentów oraz m.in. usługi hemodializy (sztuczna nerka)”¹⁹.

Tabela 3 Podstawowe informacje związane z projektem Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie

Nazwa i przedmiot projektu	Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie (Budynek szpitalny, 2-kondygnacyjny, przeznaczony na stację dializ, mały oddział nefrologiczny oraz salę audiowizualną - wyłącznie do użytkowania przez SP ZOZ)
Podmiot publiczny	SP ZOZ Szpital Wielospecjalistyczny w Jaworznie
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	Odpowiednie uprawnienie do wykonywania działań będących przedmiotem zamówienia, niezbędna wiedza w przedmiocie zadania, potencjał techniczny, doświadczenie w realizacji zamówień o podobnym charakterze budowy (jedna stacja dializ w okresie ostatnich pięciu lat), posiadanie środków finansowych lub zdolności kredytowej na min. kwotę wartości złożonej oferty, ubezpieczenie OC na minimum 1,5 miliona złotych.
Kryteria oceny ofert	Cena brutto - 15% Czas realizacji – 25% Oferta dodatkowych świadczeń na rzecz szpitala -20% Zdolność finansowa-10% Cena czynszu dzierżawnego netto za 1m ² - 30 %.
Podmiot prywatny	Nefrolux NZOZ Lucjan Sobieraj S.C.
Podział ryzyk między partnerami	Ryzyko budowy, dostępności i popytu – partner prywatny
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	Ok. 6 mln PLN
Struktura projektu i finansowania	Całość środków na finansowanie inwestycji i eksploatacji pochodzi od partnera prywatnego. Zwrot poczynionych nakładów z dochodów pozyskiwanych w ramach kontraktu z NFZ oraz świadczenia usług odpłatnych (uzupełniająco).
Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład)	Partner publiczny wniósł do projektu grunt – użyczenie przez gminę. Całość nakładów inwestycyjnych ponosi partner prywatny ze środków

¹⁹ <http://www.ppportal.pl/case-study/blog>.

partnera publicznego)	własnych (w tym kredyt inwestycyjny).
Czas trwania umowy	15 lat
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	Budynek dwukondygnacyjny, o powierzchni ok. 2000 m ² . Stacja dializ z 18 stanowiskami oraz poradnia z oddziałem nefrologicznym.
Liczba użytkowników	Ok. 100-150 osób na dobę (praca trzymianowa)
Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	21 stanowisk dializacyjnych i 15 łóżek szpitalnych; jedna kondygnacja przeznaczona jest na potrzeby szpitala.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Nie korzystano
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Ok. 1 roku
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Partner publiczny nie dostrzega. Partner prywatny: zbyt wiele ryzyk przerzuconych na stronę prywatną, zbyt krótki okres trwania umowy.
Konsultacje społeczne	Nie były prowadzone.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

7 maja 2009 roku ogłoszono postępowanie koncesyjne na „roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie z przeznaczeniem na stację dializ wraz z poradnią nefrologiczną”. Na składanie ofert pozostawiono 21 dni (7-29 maja 2009 r.). W wymaganym terminie złożono 2 oferty (pierwszą – konsorcjum firm Twój Dom Sp. z o.o. z Żywca i Fresenius Nephrocare Polska Sp. z o.o. z Poznania oraz drugą – Nefrolux Lucjan Sobieraj, Wojciech Kamiński Sp. j. z Siemianowic Śląskich). Wybór partnera prywatnego odbywał się zgodnie z zapisami ustawy o koncesji.

Warunki udziału w postępowaniu były standardowe i dotyczyły takich kwestii jak:

- sytuacja podmiotowa wykonawców, w tym wymogi związane z wpisem do rejestru zawodowego lub handlowego,
- zdolność ekonomiczna i finansowa,
- zdolność techniczna²⁰.

Uzupełniającym kryterium branym pod uwagę przy ocenie – obok wag opisanych w tabeli 3, była deklaracja dodatkowego świadczenia na rzecz szpitala.

Z udziału w negocjacjach wycofało się konsorcjum firm z Żywca i Poznania. Przeprowadzono negocjacje z pozostałym oferentem 2.06.2009. Następnie wystosowano do oferenta zaproszenie do złożenia wiążącej oferty do 10.06.2009. 7.07.2009 r. firma Nefrolux złożyła wszystkie wymagane dokumenty i w dniu 6.08.2009 r. podpisano umowę z partnerem prywatnym²¹.

Partner publiczny, zgodnie z zapisami ogłoszenia, wniósł do projektu wkład w postaci działki użyczonej przez Urząd Miejski w Jaworznie.

Wszystkie ryzyka związane z realizacją usług medycznych związanych z projektem przyjął na siebie partner prywatny.

W ramach podpisanej umowy, poza świadczeniami określonymi w warunkach koncesji, partner prywatny zobowiązał się do wykonania pomieszczeń, z których może na zasadach wyłączności

²⁰ http://www.komunikaty.pl/komunikaty/0,80206,4074510.html?xx_announ=1700252&drukuj.

²¹ <http://www.ppportal.pl/artykuly-polskie/stacja-dializ-z-poradnia-nefrologiczna-w-jaworznie-studium-przypadku>.

korzystał jaworznicki szpital, a które przeznaczone są na potrzeby administracyjne, lokale biurowe, salę audiowizualną z pełnym węzłem sanitarnym, technicznym i gastronomicznym oraz niezbędnymi instalacjami.

Zakończenie robót przewidziano w ciągu 9 miesięcy od daty podpisania umowy. Oba obiekty budowane w systemie koncesyjnym zostały otwarte 8.11.2010. Umowa koncesji została zawarta na 15 lat.

Na żadnym etapie przygotowania oraz przeprowadzania procesu wyboru partnera prywatnego nie były prowadzone konsultacje społeczne.

Ciążar finansowy jest w całości po stronie koncesjonariusza, podobnie jak większość innych ryzyk (projektowe, budowlane, eksploatacyjne). Nefrolux na mocy koncesji uzyskał prawo do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie świadczenia usług medycznych w stacji dializ i poradni nefrologicznej. Po upływie 15 lat obiekt wraz z wyposażeniem ma być przekazany koncesjodawcy nieodpłatnie. Przez cały czas realizacji umowy koncesji koncesjodawca nie ponosi ryzyka związanego z przedmiotem koncesji²².

Postępowanie przetargowe i koncesyjny tryb realizacji zamówienia okazały się na tyle dobrym narzędziem realizacji przedsięwzięć w ochronie zdrowia, że gmina w niedługim czasie po zakończeniu procedury rozpięła kolejne ogłoszenie o koncesji (16.12.2009 z terminem składania ofert 8.01.2010)²³. Pełna nazwa zamówienia brzmi „Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje i media oraz sprzęt, właściwe dla funkcji i przeznaczenia tego typu obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie z przeznaczeniem na oddział łóżkowy nefrologiczny”²⁴. Dodatkowa koncesja jest uzupełnieniem poprzednich działań, a świadczenie przedmiotowych usług ma odbywać się na terenie dzierżawionym przez Nefrolux. Zakładano również w postępowaniu, że powstający oddział łóżkowy będzie w pełni kompatybilny ze stacją dializ.

Tabela 4 Etapy realizacji projektu Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego, przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie

DATA	NAZWA	LICZBA PODMIOTÓW/KONSORCJÓW APLIKUJĄCYCH
1 rok – 1,5 roku przed podpisaniem umowy	Start projektu	
	Decyzja o realizacji w formule PPP	
09.05.2009	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	2 zainteresowane podmioty
Ok. 2 miesiące	Negocjacje z wybranymi podmiotami	1 podmiot (drugi z nich nie podszedł do negocjacji)
Sierpień 2009	Wybór najlepszej oferty	
06.08.2009	Podpisanie umowy	
Zaraz po podpisaniu umowy	Zamknięcie finansowe	

²² <http://www.pportal.pl/artykuly-polskie/stacja-dializ-z-poradnia-nefrologiczna-w-jaworznie-studium-przypadku>.

²³ http://www.paiz.gov.pl/files/?id_plik=12280, s. 26.

²⁴ http://www.komunikaty.pl/komunikaty/0,79738.html?xx_announ=2160986.

Nie występuje przy koncesji na usługi.	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
Wrzesień, 2010	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

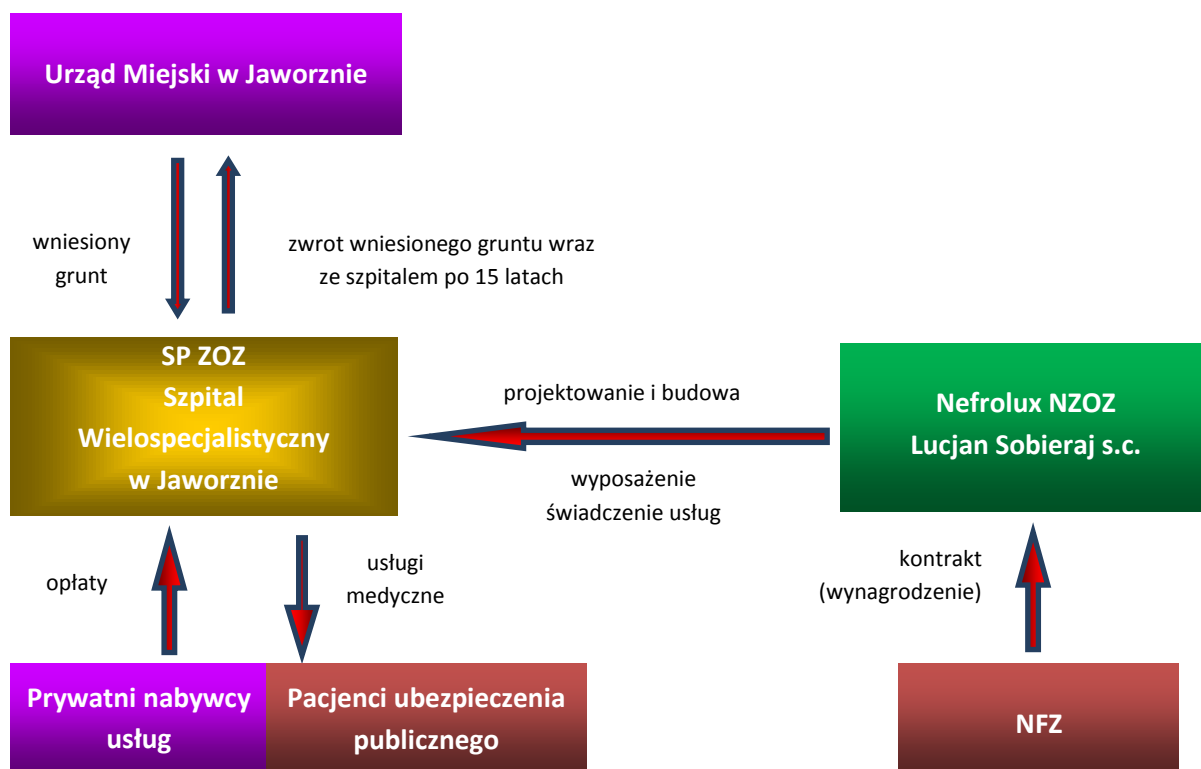
Szczegóły finansowania

Inwestor prywatny wziął na siebie całkowity ciężar finansowania budowy i funkcjonowania projektu oraz wszystkie podstawowe ryzyka, w tym budowy, dostępności i popytu.

Szacowana początkowo wartość projektu wynosiła 4 miliony PLN netto. Końcowa wartość zamówienia to kwota 6 222 000 PLN brutto. Część kosztów udało się i tak zmniejszyć poprzez outsourcing części usług medycznych (badania rentgenowskie, tomografia, USG). Wynagrodzenie koncesjonariusza opiera się jedynie na opłatach od końcowych użytkowników (osób korzystających ze stacji dializ i poradni nefrologicznych), częściowo refundowanych przez NFZ w ramach kontraktów. Z tytułu dzierżawy nieruchomości koncesjonariusz płacić będzie koncesjodawcy czynsz, proporcjonalnie do zajmowanej na ten cel działki. Zobowiązał się także do uiszczenia wszelkich należności publicznoprawnych związanych z dzierżawą nieruchomości gruntowej (m.in. podatku od nieruchomości).

W projekcie nie założono opłaty za dostępność, co sugeruje, że przedsięwzięcie jest na tyle opłacalne dla koncesjonariusza, że jest on w stanie zaangażować środki bez dodatkowego wsparcia finansowego samorządu.

Schemat 2 Struktura finansowania projektu Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Realizacja projektu w Jaworznie jest pierwszym w Polsce przykładem realizowanego projektu PPP w ochronie zdrowia w trybie koncesji.

W ramach umowy podmiot prywatny prowadzi wyłącznie działalność polegającą na świadczeniu usług. Nie są one konkurencyjne dla działalności jaworznickiej placówki szpitalnej (podmiotu publicznego). Usługi stacji dializ i szpitale wzajemnie się uzupełniają. Stacja Dializ wraz z Poradnią Nefrologiczną zapełnia lukę na tego typu świadczenia w regionie. Chorzy korzystają, nieodpłatnie, z zabiegów hemodializy.

Stacja została już uruchomiona. Obaj partnerzy – publiczny i prywatny – są zadowoleni z dotychczasowych efektów uruchomienia projektu. Partner prywatny podkreśla jednak bardzo wysokie ryzyko popytu ze względu na obowiązujący tryb kontraktowania przez NFZ usług medycznych (kontrakty roczne lub trzyletnie). Istotną cechą pozytywną budowy stacji dializ w formule PPP są duże możliwości uzyskiwania wysokich dochodów z tego typu działalności. Trudno o zamknięcie finansowe projektów o mniejszej dochodowości przy systemie finansowania NFZ.

3.3 Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym

Wprowadzenie

Gmina Kobylnica, w celu zabezpieczenia potrzeb swoich mieszkańców w zakresie usług opiekuńczo – leczniczych, przekazała siostram zakonnym grunt, na którym miały one wybudować obiekt umożliwiający świadczenie takich usług. Ze względu na wyczerpanie się środków finansowych klasztoru, gmina – kierując się wynikającym z art. 5 ust.1 pkt. 5 i 6 ustawy o samorządzie gminnym zobowiązaniem do świadczenia usług zdrowotnych i opiekuńczych w ramach zadań własnych - nabyła nieruchomości, na której była już rozpoczęta budowa Domu Opieki Społecznej na potrzeby Zakładu Opiekuńczo- Leczniczego. Brak środków finansowych w budżecie gminnym na jej dokończenie uruchomił poszukiwanie alternatywnych źródeł finansowania koniecznej inwestycji. Nowe regulacje prawne w zakresie PPP skłoniły gminę do analizy możliwości wykorzystania do tego celu środków prywatnych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Po przeprowadzeniu wstępnych analiz zdecydowano się na realizację nowatorskiego w warunkach polskich projektu budowy obiektu dla pacjentów z nerwicami i chorobami psychicznymi opartego na ustawie o koncesji.

Warunki ramowe realizacji projektu

Podstawowe przesłanki podjęcia decyzji o realizacji projektu w formule PPP to:

- konieczność wywiązania się z obowiązku zapewnienia opieki medycznej i świadczeń medycznych poprzez zakłady opieki zdrowotnej, wynikający z art. 7 ust. 1 pkt. 5 i 6 ustawy o samorządzie gminnym,
- konieczność szybkiego kontynuowania rozpoczętej inwestycji (inwestycja niezabezpieczona tzw. „stan surowy zamknięty”),
- brak możliwości finansowych dokończenia rozpoczętej już inwestycji gminnej.

Początkowo budynek miał być przeznaczony na dom opieki dla dzieci z porażeniem mózgowym prowadzony przez zakon. Zrezygnowano jednak z tych planów ze względu na zbyt duże obciążenie finansowe i organizacyjne. Po przejęciu nieruchomości przez gminę rozważano ulokowanie w obiekcie Urzędu Gminy, a potem centrum kultury. Te koncepcje również nie zostały zrealizowane. Ostatnim pomysłem na wykorzystanie obiektu była realizacja nowatorskiego projektu ZOL dla pacjentów z nerwicami i chorobami psychicznymi w ramach koncesji na roboty budowlane. Budynek musiał zostać przeprojektowany, aby mógł służyć nowym zadaniom²⁵.

Ze względu na trudne uwarunkowania sektorowe, finansowe i instytucjonalne w czasie przygotowania projektu, a także na etapie negocjacji warunków umowy partner publiczny korzystał z doradztwa.

Do trudnych uwarunkowań sektorowych projektu zaliczyć trzeba przede wszystkim zasady finansowania usług medycznych, w tym w szczególności krótkookresowe kontraktowanie tych usług przez NFZ. W sposób zasadniczy wpływają one na uwarunkowania finansowe – przy długim okresie

²⁵ <http://www.rynekzdrowia.pl/Rynek-Zdrowia/Postawili-wazny-krok-na-nieznanej-ziemi,110070,drukuj.html>.

trwania umowy (30 lat), krótki okres kontraktu z NFZ (1-3 lata) istotnie zwiększa ryzyko finansowe partnera prywatnego. Naturalnym jest więc jego oczekiwanie na przejście części tego ryzyka przez podmiot publiczny. W omawianym projekcie tak właśnie się stało - dodatkowe zabezpieczenie hipoteczne zostało udzielone przez gminę.

Trudne uwarunkowania instytucjonalne to przede wszystkim początkowy opór wywołany nowatorstwem projektu. Prace nad projektem rozpoczęto w marcu 2009 r., a więc miesiąc po wejściu w życie nowej ustawy o PPP. Brak wiedzy i doświadczenia dotyczył nie tylko Gminy Kobylnica, ale i jej organów nadzorczych czy kontrolnych. Gmina, pod presją potrzeby rozwiązania problemu korzystała z doradztwa oraz wiedzy nabytej drogą samokształcenia. Jednocześnie już w trakcie przygotowywania projektu nawiązano dobre, merytoryczne kontakty z RIO. Wspólna, merytoryczna analiza zasad funkcjonowania PPP oraz przyjętej struktury projektu nie tylko przyniosła obu stronom korzyści, ale pozwoliła na uniknięcie konfliktu stanowisk.

Szczegółowy opis projektu

Przedmiotem udzielonej koncesji jest przedsięwzięcie obejmujące przebudowę istniejącego²⁶ Domu Pomocy Społecznej w Kobylnicy na potrzeby zakładu opiekuńczo-leczniczego. Dodatkowo w obiekcie zapewniona ma być realizacja działalności o charakterze komplementarnym z zakresu opieki zdrowotnej lub pomocy społecznej. Wniesiony przez gminę do projektu budynek ma łączną powierzchnię 2.665,92 m². Zlokalizowany jest przy ul. Franciszkańskiej 1 w Kobylnicy. Całość projektu realizowana będzie na terenie działek o numerach ewidencyjnych 901/10, 901/11 i 901/13 o powierzchni 0,5065 ha.²⁷

Przedsięwzięcie obejmuje przeprowadzenie i finansowanie całego procesu inwestycyjnego w budynku zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. W szczególności wykonane będą prace przygotowawcze niezbędne do wykonania robót budowlanych, przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie z umową w dwóch etapach realizacji:

- etap I: roboty budowlane obejmujące parter, poddasze niższe, części wspólne budynku oraz zagospodarowanie terenu,
- etap II (fakultatywny): roboty budowlane obejmujące poddasze wyższe oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Po zakończeniu I etapu inwestycyjnego partner prywatny zobowiązany jest do świadczenia usług w formie zakładu opiekuńczo-leczniczego, w którym docelowo przebywać ma ok. 100 osób. Pozostała część budynku zrealizowanego w etapie II może zostać przeznaczona przez partnera prywatnego na działalność komplementarną z zakresu ochrony zdrowia lub pomocy społecznej.

Po przeprowadzeniu wstępnych analiz, dokonanych na potrzeby gminy przez doradcę zewnętrznego, rozpoczęto postępowanie koncesyjne na realizację zadania polegającego na przebudowie Domu Pomocy Społecznej w Kobylnicy na potrzeby ZOL. Zakres zadania obejmował przystosowanie istniejącego obiektu w stanie surowym zamkniętym do pełnienia funkcji ZOL oraz zapewnienie możliwości prowadzenia w nim działalności o charakterze komplementarnym.

²⁶ W stanie surowym zamkniętym.

²⁷ <http://www.eurobudowa.pl/przetargi/zakonczone/821686/przebudowa-budynku-na-potrzeby-zakladu-opiekunczo-leczniczego/>.

Pierwsze postępowanie koncesyjne zostało unieważnione z uwagi na brak akceptacji warunków przez potencjalnego partnera prywatnego²⁸. Dopiero kolejne z zastosowaniem trybu koncesyjnego okazało się skuteczne²⁹. Negocjacje z wybranym partnerem prywatnym prowadzono na przełomie II i III kwartału 2010 roku. Wybór partnera oraz podpisanie umów nastąpiły w październiku 2010 roku. Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej projektu to grudzień 2011 roku.

W toku wyboru koncesjonariusza wybrano firmę SON spółka z o.o., która odpowiada za roboty budowlane, utrzymywanie obiektu i zarządzanie nim. Była także obciążona ryzykiem popytu, dostępności oraz pozyskania finansowania usług medycznych z Narodowego Funduszu Zdrowia. Podmiot publiczny natomiast odpowiada za zagospodarowanie terenu.

Koncesjodawca i koncesjonariusz podzielili między siebie ryzyko finansowe. Gmina zabezpieczyła część kredytu koncesjonariusza hipoteką na nieruchomości będącej przedmiotem partnerstwa. Termin wykonania robót budowlanych ustalono na 24 miesiące. Umowę zawarto na 30 lat, z czego przez ostatnie pięć lat koncesjonariusz jest zobowiązany do płacenia dodatkowego czynszu dzierżawnego, natomiast stale będzie opłacał tylko podatek od nieruchomości. Po zakończeniu czasu trwania umowy partner prywatny przekazuje nieodpłatnie obiekt na rzecz podmiotu publicznego.

Tabela 5 Podstawowe informacje związane z projektem Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym

Nazwa i przedmiot projektu	Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym
Podmiot publiczny	Urząd Gminy Kobylnica
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	Dysponowanie wiedzą i doświadczeniem, zdolność finansowa, techniczna: Doświadczenia pielęgniarские w ostatnich 5 lat, Kierownik budowy z uprawnieniami, Kierownik robót w zakresie instalacji, Kierownik w zakresie elektryki, Ubezpieczenie OC na 500 tys., Zdolność finansowa.
Kryteria oceny ofert	Okres zawarcia umowy. Stopień zaangażowania środków finansowych.
Podmiot prywatny	SON Sp. z o.o. (Niepubliczny Psychiatryczny Zakład Opieki Zdrowotnej)
Podział ryzyk między partnerami	Ryzyko budowy, dostępności i popytu – koncesjonariusz.
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	4 295 128 PLN
Struktura projektu i finansowania	Koncesjodawca: zabezpieczenie hipoteką (inwestycji) 75% kredytu udzielonego partnerowi prywatnemu oraz zwolnienie na okres 25 lat z czynszu dzierżawnego za grunt (przez ostatnie 5 lat obowiązywania

²⁸ 18 maja 2010 r. gmina ogłosiła postępowanie na podstawie Ustawy o koncesji. Zgłosiła się jedna spółka: SON. W czasie negocjacji pojawił się istotny, nie rozważany wcześniej problem zabezpieczenia hipotecznego koniecznego do zamknięcia finansowego projektu. Po negocjacjach gmina zdecydowała wówczas na zmianę warunków i nowe ogłoszenie postępowania koncesyjnego (<http://www.rynekzdrowia.pl/Rynek-Zdrowia/Postawili-wazny-krok-na-nieznanej-ziemi,110070,drukuj.html>).

²⁹ Patrz; <http://bip.kobylnica.tensoft.pl>.

	umowy ten czynsz będzie płacony). Koncesjonariusz: kredyt inwestycyjny na całość przedmiotu inwestycji, ale jego zabezpieczenie to tylko 25% jego wartości.
Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	Koncesjodawca: nieruchomości, Koncesjonariusz: zabezpieczenie finansowania przebudowy - bazujące na kredycie (zabezpieczony jw.).
Czas trwania umowy	25 lat + 5 lat (30 lat)
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	Powierzchnia – ok. 2600 m ²
Liczba użytkowników	100 - 120 osób.
Inne szczegóły techniczne (oraz cechy charakterystyczne projektu)	Fakultatywna możliwość adaptacji poddasza na potrzeby działalności leczniczej
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Tak, korzystano z doradztwa. Na potrzeby projektu wykonano analizę ekonomiczno-prawną różnych form realizacji inwestycji, możliwości kredytowania, opłacalności oraz budżetu projektu.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Ok. 24 miesięcy.
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Kwestie związane z zagospodarowanie przestrzennym (pasem zieleni) wokół nieruchomości. Narzucenie koncesjonariuszowi gotowej już, jak się okazało wadliwej, dokumentacji projektowej.
Konsultacje społeczne	Nie były prowadzone.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

20 sierpnia 2010 roku w BZP ogłoszono postępowanie na wybór partnera prywatnego do realizacji projektu „Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym”. Wybór koncesjonariusza dokonany został w trybie ustawy o koncesji.

Warunki udziału w postępowaniu były standardowe. Dotyczyły takich kwestii jak:

- sytuacja podmiotowa wykonawców, w tym wymogi związane z wpisem do rejestru zawodowego lub handlowego,
- zdolność ekonomiczna i finansowa,
- zdolność techniczna.

Wskazano pięć kryteriów wyboru ofert:

- okres, na który zawarta zostanie umowa koncesji,
- podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy koncesjodawcą a koncesjonariuszem,
- termin i wysokość przewidywanych płatności lub innych świadczeń koncesjodawcy,
- stopień zabezpieczenia zobowiązań koncesjonariusza zaciągniętych w związku z realizacją przedsięwzięcia,
- termin wykonania robót budowlanych.

Etap II traktowano w ogłoszeniu, jako fakultatywny³⁰.

Zgodnie z ogłoszeniem koncesjonariusz zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy za wynagrodzeniem. Jest nim wyłączne prawo do korzystania z obiektu w sposób zgodny z zamieszczonym w umowie opisem przedmiotu koncesji.

Koncesjonariusz przyjmuje na siebie ryzyko związane z przygotowaniem i prowadzeniem robót budowlanych, finansowaniem przedsięwzięcia na etapie inwestycyjnym. Również ewentualne ryzyko związane z finansowaniem świadczeń z NFZ lub innego źródła zewnętrznego oraz ryzyko związane z popytem na świadczone usługi, dostępność i jakość świadczonych usług, ryzyko związane z zarządzaniem obiektem i jego utrzymaniem, ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej oraz utrzymywania obiektu w stanie nie pogorszonym znajdują się po stronie partnera prywatnego. Nie określono podziału ryzyka związanego z zagospodarowaniem terenu³¹. Część ryzyka finansowego pozostała po stronie koncesjodawcy. Zabezpiecza on hipotecznie 75% kredytu udzielonego przez instytucję finansującą.

23 sierpnia 2010 roku ofertę w postępowaniu koncesyjnym złożył jeden podmiot prywatny – Niepubliczny Psychiatryczny Zakład Opieki Zdrowotnej SON Sp. z o.o. Komisja koncesyjna ds. postępowania oceniła poprawność wniosku i dopuściła podmiot do negocjacji. Przeprowadzono je w formie trzech spotkań negocjacyjnych. Negocjacje zakończono w końcu września 2010 roku. W opinii podmiotu publicznego negocjacje były długie i męczące, wielokrotnie przerywane.

Po fazie negocjacji podmiot publiczny wystosował zaproszenie do składania ofert. Przedstawiono w ofercie terminy wykonania umów robót budowlanych. Dla pierwszego etapu czas realizacji nie miał przekroczyć 18 miesięcy od przekazania placu budowy. Dla drugiego natomiast – 24 miesięcy. Wszystkie wymagane w ogłoszeniu dokumenty zostały dostarczone.

W wyniku tego postępowania w dniu 5 października 2010 r. zawarto umowę koncesji z Niepublicznym Psychiatrycznym Zakładem Opieki Zdrowotnej SON Sp. z o.o.

³⁰ <http://bip.kobylnica.tensoft.pl/index.php?gid=55&grp=4749990627b160d409d17ca070c2d183&ver=2#menuscroll>.

³¹ <http://www.bip.kobylnica.tensoft.pl/index.php?gid=ab7aa3500d9e4e56dad19702d2bf9d6&grp=3855de9cc6ca3e98162b4e5c902c2fbb&ver=1&action=print>.

Tabela 6 Etapy realizacji projektu *Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym*

DATA	NAZWA	LICZBA PODMIOTÓW/KONSORCJÓW APLIKUJĄCYCH
2002	Start projektu	
Marzec 2009	Decyzja o realizacji w formule PPP	
20 sierpnia 2010	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	1 zainteresowany podmiot
Wrzesień 2010	Negocjacje z wybranymi podmiotami	1 partner prywatny
Przełom września i października 2010	Wybór najlepszej oferty	
5 października 2010	Podpisanie umowy	
Grudzień 2010	Zamknięcie finansowe	
Koniec 2010 roku – koniec 2011	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
Grudzień 2011	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

Szczegóły finansowania

Wartość robót budowlanych objętych umową oszacowano na 4 295 128 zł.

W ramach umowy koncesjonariusz zobowiązał się sfinansowania całości nakładów niezbędnych do uruchomienia i świadczenia usług, do wykonania wszystkich robót budowlanych i zagospodarowania terenu wokół obiektu. Przyjął na siebie w całości ryzyka związane z procesem budowlanym. Ponadto będzie on ponosił ryzyka związane z popytem na usługi świadczone w placówce, jak również ryzyko dostępności infrastruktury przez cały okres trwania umowy. Na koncesjonariusza przeniesione zostało również ryzyko związane z zarządzaniem obiektem i jego utrzymaniem, ponieważ odpowiada za pozyskanie finansowania świadczonych usług medycznych w ramach kontraktu z NFZ.

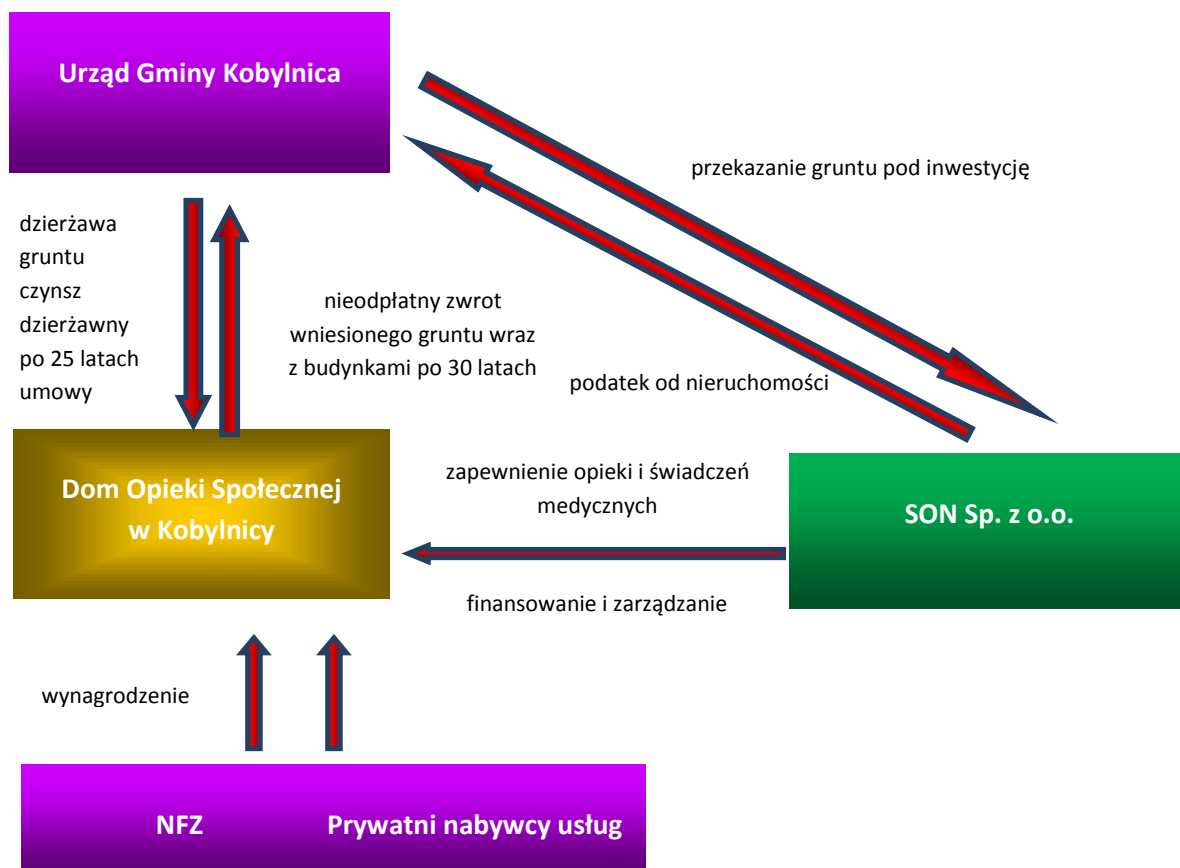
Przez cały okres trwania kontraktu koncesjonariusz opłacać także będzie podatek od nieruchomości.

W celu sfinansowania robót budowlanych koncesjonariusz zaciągnął kredyt inwestycyjny w banku PKO BP, który częściowo zabezpieczyła gmina poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości będącej przedmiotem umowy koncesji w wysokości 75% zaciągniętego zobowiązania.

Umowa została zawarta na okres 30 lat, a roboty budowlane koncesjonariusz wykonał w ciągu 24 miesięcy od objęcia terenu inwestycji.

Wkładem finansowym koncesjodawcy jest rezygnacja z poboru czynszu dzierżawnego za grunty, na których zlokalizowany zostanie ZOL. Przez cały okres trwania umowy koncesjonariusz będzie dzierżawił teren przedsięwzięcia, przy czym czynsz dzierżawny uiszczany będzie jedynie w ciągu ostatnich 5 lat trwania umowy. Po 30 latach obiekt zostanie nieodpłatnie przekazany koncesjodawcy.

Schemat 3 Struktura finansowania projektu “ Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym”



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Projekt jest dobrym przykładem skutecznego przygotowania i przeprowadzenia postępowania koncesyjnego. Ocena ta jest tym bardziej ważką, iż dotyczy projektu z zakresu świadczenia usług medycznych, szczególnie trudnego do realizacji ze względu na obowiązujący system finansowania takich usług – oparty o roczne (max. 3-letnie kontrakty z NFZ), generujący wysoki poziom ryzyka popytu.

Podkreślenia wymaga także i to, iż projekt realizowany jest przez małą gminę. Do jego przygotowania korzystano z doradztwa zewnętrznego (obie strony umowy), mimo iż wartość projektu jest niewielka a budżet gminy bardzo ograniczony. Sam fakt, nawet profesjonalnego, doradztwa nie stanowi jednak o sukcesie przedsięwzięcia. Istotnym jest jeszcze profesjonalny, otwarty i odważny adresat udzielanych propozycji rozwiązań. Przeprowadzone wywiady z obu stronami umowy wskazują, iż tak właśnie było w tym przypadku.

Historia realizacji tego projektu ukazuje także dwa charakterystyczne dla obecnego etapu implementacji PPP do praktyki polskiej błędy: wyprzedzającego w stosunku do umowy przygotowania dokumentacji projektowej i narzucenia jej partnerowi prywatnemu oraz przeprowadzania postępowania w trybie PZP w celu wyboru koncesjariusza.

Pierwszy z nich wynika przede wszystkim z braku gotowości do rezygnacji z już gotowej i sfinansowanej dokumentacji; drugi – przede wszystkim z obawy oskarżenia o niedopełnienie warunku staranności działania.

W opisywanym tu przypadku, koncesjodawca ma tego pełną świadomość, co więcej swoje doświadczenia w tym przedmiocie postrzega w kategoriach nauki na przyszłość.

3.4 Budowa kotłowni na odnawialne źródła energii oraz wytwarzanie energii cieplnej w Pieckach

Wprowadzenie

Jednym z zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie zaopatrzenia m.in. w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz. Celem uruchomienia omawianego tu projektu była poprawa efektywności energetycznej i zmniejszenie kosztów ogrzewania. Brak środków własnych gminy skłonił ją do poszukiwania prywatnych źródeł finansowania koniecznych inwestycji oraz zmiany formy zarządzania miejską ciepłownią. Takim właśnie rozwiązaniem jawiło się być PPP.

Wynagrodzeniem dla koncesjonariusza jest wyłączne prawo do korzystania z wykonanej kotłowni oraz sprzedaż energii cieplnej.

Warunki ramowe realizacji

Na koniec września 2011 r. projekty energetyczne stanowiły 11% rynku PPP w Polsce dzięki dwóm umowom. Pierwsza z nich została podpisana przez gminę Radzionków na kompleksową termomodernizację grupy budynków oświatowych. Jest to dziesięcioletnia koncesja o wartości prawie 9 mln zł, w której partner prywatny (Siemens Sp. z o.o.) udzielił koncesjodawcy gwarancji na uzyskanie określonych oszczędności energetycznych w wyniku przeprowadzonej termomodernizacji. Druga umowa (ok. 3 mln zł) to budowa oraz eksploatacja (przez okres 30 lat) kotłowni na biomasę w gminie Piecki, realizowanej przez polski oddział fińskiego Vapo³².

Przesłankami do podjęcia decyzji o realizacji projektu budowy kotłowni na odnawialne źródła energii oraz wytwarzanie energii cieplnej w Pieckach w formule PPP były:

- obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie zaopatrzenia m.in. w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz(z art. 7 ust. 1 pkt. 3 ustawy o samorządzie gminnym),
- brak środków publicznych i potencjału organizacyjnego do realizacji przedsięwzięcia.

Budynki wielorodzinne nie spełniały norm energetycznych. Należało liczyć się z tym, że będą sukcesywnie remontowane, a co za tym idzie zmniejszać się będzie moc zamawiana – obecnie 1,9425 MW. Koncesjodawca, czyli gmina, liczył także na to, że koncesjonariusz będzie się starał we własnym zakresie o pozyskanie nowych odbiorców energii.

Do dyspozycji koncesjonariusza koncesjodawca pozostawił kocioł olejowy o mocy 1,6 MW. Ponieważ koszt energii z kotła olejowego jest znacznie wyższy niż z kotła na OZE, koncesjodawca oczekiwał, że partner prywatny zainstaluje urządzenia grzewcze o minimalnej mocy łącznej 1 MW. Kocioł olejowy miał stanowić rezerwę mocy przy maksymalnym zapotrzebowaniu w okresie silnych mrozów. Kotłownia może być zasilana różnymi rodzajami biomasy i biopaliw w postaci ciekłej lub gazowej, w szczególności drewnem w postaci surowych kawałków, korą, zrębkami, trocinami, pyłem drzewnym lub odpadami powstałymi w zakładach przemysłu drzewnego, jak również wszelkimi formami zbrzykietowanych roślin energetycznych i słomy oraz biogazem, biodieslem (szczególnie do istniejącego kotła olejowego). Koncesjodawca nie dopuszczał współspalania biopaliw z węglem.

³² http://www.kigee.org.pl/dzialania_ppp.php.

Wsparciem energii z OZE mogły być kolektory słoneczne. Koncesjodawca dopuścił możliwość zasilania instalacji grzewczej w kotłowni z innego źródła OZE.

Zadaniem koncesjonariusza jest wytwarzanie energii cieplnej w urządzeniach na OZE, a przy ekstremalnych obciążeniach, dodatkowo przy użyciu kotła olejowego. Energia wytworzona i przesłana do sieci ciepłowniczej jest opomiarowana i sprzedawana operatorowi sieci ciepłowniczych Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (ZGKiM) w Pieckach.

Istotnym elementem projektów energetycznych jest oznaczenie wysokości zakładanych oszczędności wynikających z zastosowania zmienionej technologii wytwarzania energii. W czasie przygotowania projektu kotłowni w Pieckach również przeprowadzono analizy umożliwiające ocenę jakości przyszłych ofert pod tym kątem. Wzięto pod uwagę stawki nośników ciepła z 10 ciepłowni w najbliższej okolicy, porównano ze stawkami zatwierdzonymi przez Urząd Regulacji Energetyki³³ i wyznaczono dwa progi – wartość dotychczas osiągnięta przez gminę oraz średnia dla 10 najbliższych. W zestawieniu z tym warunkami ograniczającymi stawka, którą zaproponowała firma VAPO była atrakcyjną ofertą pozwalającą na osiągnięcie zakładanych oszczędności. Dodatkowo oferta zakładała zastosowanie różnorodnych paliw, dzięki czemu możliwe się stało ograniczenie emisji pyłu.

Szczegółowy opis projektu

Przedmiotem koncesji jest zaprojektowanie, wykonanie i eksploatacja kotłowni na OZE usytuowanej w istniejącym budynku kotłowni Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pieckach przy ul. Polnej 3A, na działce nr 82/2 oraz zaprojektowanie i wykonanie 20 dwufunkcyjnych węzłów cieplnych w budynkach zasilanych w energię cieplną z kotłowni.

Koncesjonariusz zobowiązał się do wybudowania kotłowni na OZE, zapewniając środki finansowe na realizację tego zadania. W zamian została udzielona mu koncesja na wyłączne wytwarzanie i sprzedaż energii cieplnej.

Realizacja inwestycji ma zapewnić bezawaryjną dostawę energii dla odbiorców. Zastosowanie OZE ma się natomiast przyczynić do relatywnie niskich kosztów eksploatacji.

Koncesjodawca dopuścił wykonanie prac budowlanych związanych z wyburzeniami wewnętrznych ścian działowych i stawianie nowych, jeśli wpłynęłoby to korzystnie na organizację i warunki pracy. Wszelkie prace wyburzeniowe musiały być zaakceptowane przez koncesjodawcę.

W zakresie prac budowlanych w pomieszczeniach, w których wykonane miały być węzły cieplne, koncesjonariusz wykonał jedynie niezbędne prace wynikające z posadowienia węzłów.

W zakresie instalacji grzewczych i sanitarnych w budynku kotłowni wykonano następujące prace remontowe:

- wymieniono całą wewnętrzną instalację grzewczą,
- wymieniono instalacje sanitarne.

Koncesjodawca dopuścił zmianę sposobu ogrzewania części pomieszczeń warsztatowych np. przy użyciu urządzeń wentylacji mechanicznej.

Głównymi celami koncesjodawcy były:

- osiągnięcie jak najniższych kosztów energii cieplnej przy uwzględnieniu warunków ekonomicznych i ekologicznych,
- wykonanie wysokosprawnych dwufunkcyjnych węzłów cieplnych,

³³ http://www.ure.gov.pl/porta1/pl/424/4619/Coraz_wiecej_mocy_zainstalowanej_w_odnawialnych_zrodlach_energii.html

- uzyskanie propozycji kosztów wykonania węzłów cieplnych zawierających koszt niezbędnej dokumentacji budowlanej, koszt dostawy urządzeń i wykonania oraz koszty finansowe związane z kredytowaniem tej części inwestycji,
- zobowiązanie koncesjonariusza do kredytowania węzłów przez okres nie krótszy niż 36 miesięcy i nie dłuższy niż 96 miesięcy,
- zapewnienie trwania umowy koncesyjnej w okresie nie krótszym niż 180 miesięcy i nie dłuższym niż 360 miesięcy.

Zbliżając się do realizacji tych celów, gmina współpracowała ściśle z koncesjonariuszem, uczestnicząc w wyborze kotłów do usunięcia z istniejącej kotłowni i przygotowując obiekt do przejścia do modernizacji. Prace były prowadzone w szybkim tempie. Postawiono i zainstalowano kotły i w sezonie grzewczym wykorzystywano energię wytwarzaną przez firmę VAPO.

Władze gminy dostrzegają ryzyko związane z długoterminowym charakterem koncesji. Opłatę za dostępność gmina ponosi w związku z realizacją umowy koncesji przez cały okres realizacji umowy. Jako utrudnienie w realizacji przedsięwzięć tego typu w formule PPP władze widzą także uciążliwe procedury przetargowe. W tym wypadku koncepcyjna pomoc RIO była nie do przecenienia. Nie było innej niż PPP możliwości realizacji ważnej społecznie usługi. Gmina posiadała grunty do lokalizacji kotłowni. Nie miała natomiast środków własnych ani możliwości uzyskania kredytowania ze względu na limity zadłużenia wynikające z ustawy o finansach publicznych.

Tabela 7 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy kotłowni w Pieckach

Nazwa i przedmiot projektu	Budowa kotłowni na odnawialne źródła energii oraz wytwarzanie energii cieplnej w Pieckach. Zaprojektowanie, wykonanie i eksploatacja kotłowni na odnawialne źródła energii (OZE) usytuowanej w istniejącym budynku kotłowni Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pieckach oraz zaprojektowanie i wykonanie dwufunkcyjnych węzłów cieplnych w budynkach zasilanych w energię ciepłą z kotłowni.
Podmiot publiczny	Urząd Gminy Piecki
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	Udział w postępowaniu uwarunkowany był: <ul style="list-style-type: none"> • przedstawieniem planu finansowania projektu wraz z dokumentami potwierdzającymi możliwość sfinansowania przedmiotu koncesji zgodnie z zapisami planu finansowego, • dysponowaniem niezbędną wiedzą i doświadczeniem oraz potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia lub przedstawieniem pisemnego zobowiązania innych podmiotów do udostępnienia potencjału technicznego i osób zdolnych do wykonania umowy, • dysponowaniem zespołem osób z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem, które mogą uczestniczyć w realizacji przedmiotu koncesji.
Kryteria oceny ofert	<ul style="list-style-type: none"> • Cena brutto energii cieplnej, • Koszt brutto wykonania węzłów, • Okres spłaty wykonania węzłów.
Podmiot prywatny	Vapo Sp. z o.o.
Podział ryzyk między partnerami	Koncesjonariusz zobowiązał się do zaprojektowania i sfinansowania modernizacji składników infrastruktury w celu świadczenia usług. Koncesjodawca wniósł jako wkład własny, budynek dawnej kotłowni

	osiedlowej, zobowiązał się do ściągania od mieszkańców należności z tytułu odbioru ciepła, ogrzewania i ciepłej wody. Ryzyko budowy i dostępności – koncesjonariusz. Ryzyko popytu – koncesjodawca.
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	2,5 – 3,0 mln PLN
Struktura projektu i finansowania	Każdy etap inwestycji koncesjonariusz finansuje we własnym zakresie - kredyt bankowy. Zwrot wyłożonych przez partnera prywatnego środków odbywa się w oparciu o wynagrodzenie wypłacane przez koncesjodawcę.
Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	Koncesjodawca wniósł jako wkład własny budynek dawnej kotłowni osiedlowej. Koncesjonariusz poniósł nakłady na modernizację kotłowni.
Czas trwania umowy	30 lat
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	Koncesjodawca oczekiwał od koncesjonariusza przeprowadzenia remontu budynku kotłowni (wydzielonej dla firmy VAPO) w zakresie: - wymiany stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych, - wykonania nowego pokrycia dachu papą zgrzewalną, - wykonanie nowej elewacji, - przeprowadzenia remontu pomieszczeń z malowaniem, - wyburzenia starych instalacji kominowych.
Liczba użytkowników	Szacunkowa liczba mieszkańców korzystających z ciepłej wody użytkowej wynosi 1350, a w szkołach 680 uczniów (szkoła podstawowa i gimnazjum).
Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	Istniały gotowe analizy techniczne zmodernizowania kotłowni (zmiany systemu opalania), nie było jednak środków na jej realizację.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Skorzystano z pomocy doradców zewnętrznych. Wybrany został doradca ds. prawnych i technicznych, który przygotował specyfikację oraz pomagał gminie od strony formalno-proceduralnej, nie było odrębnego doradcy finansowego. Ten sam doradca przeprowadził analizy techniczno-ekonomiczne dotyczące efektywności przedsięwzięcia oraz analizy prawne - związane ze stosowaniem prawa zamówień publicznych a także nowej (ówczesnie) ustawy o PPP. Przeprowadzona analiza wskazała na użyteczność ustawy o PPP, jako podstawy prawnej do realizacji inwestycji (poprzednio inwestycja miała być realizowana poza formułą PPP).
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	2008 – 2010: ok. 24 miesiące
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Brak deklaracji o szczególnych trudnościach związanych z przygotowaniem projektu.
Konsultacje społeczne	Nie były prowadzone.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

Na przełomie 2008/2009 przygotowano projekt modernizacji miejskiej kotłowni. Z uwagi na brak środków własnych zaczęto brać pod uwagę wchodzące w życie nowe regulacje - ustawę o PPP oraz ustawę o koncesji.

W czerwcu 2010 ogłoszono przetarg nieograniczony na poszukiwanie koncesjonariusza. Zgłosiły się trzy firmy. Jedna z ofert została odrzucona z uwagi na błędy w ofercie. Odbyły się negocjacje z 2 firmami – w tym jedną z kapitałem fińskim firmą VAPO. Obie firmy zostały zaproszone do złożenia ofert, ale żadna z nich początkowo oferty nie złożyła. Dyrektor VAPO przyjechał jednak na rozmowę dotyczącą majątku kotłowni po modernizacji. Według ówczesnego stanu miał on przechodzić na własność gminy³⁴. Po wstępnych rozmowach rozpoczęto negocjacje z firmą VAPO Sp. z o.o., której oferta ostatecznie została zaakceptowana.

Umowa została podpisana w lutym 2011 roku.

Procedura wyboru koncesjonariusza jest postrzegana przez podmiot prywatny jako żmudna. Nie było co prawda w jej trakcie żadnych istotnych zakłóceń, a problematyczne kwestie były na bieżąco wyjaśniane z RIO. Niepewność i brak przejrzystości procedur wpływały jednak negatywnie na jej ocenę ze strony podmiotu publicznego. Wydaje się, że wypracowanie pewnych standardów w procedurach koncesyjnych oraz publikowanie przez RIO odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania mogłoby w znacznym stopniu ułatwić prowadzenie procedur wyboru zgodnie z wymogami zamówień publicznych przy mniejszym obciążeniu psychicznym władz i urzędników samorządowych.

Mimo tych trudności gmina jest zainteresowana realizacją kolejnych inwestycji w formule PPP. Został już zgromadzony odpowiedni poziom wiedzy i najtrudniejsze ścieżki zostały przetarte. Pracownicy, zwłaszcza odpowiadający za zamówienia publiczne i dział księgowości, zostali już gruntownie przeszkoleni.

Istotnym elementem projektu ułatwiającym realizację przedsięwzięcia w formule PPP, mimo jej niewielkiej znajomości w gminie, były kontakty z RIO. Ważne było też wsparcie merytoryczne ze strony skarbnika i wójta.

Tabela 8 Etapy realizacji projektu budowy kotłowni w Pieckach

DATA	NAZWA	Liczba podmiotów/konsorcjów aplikujących
2008/2009	Start projektu	
2009	Decyzja o realizacji w formule PPP	
Czerwiec 2010	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	3 firmy złożyły oferty.
Czerwiec 2010 Listopad 2010	Negocjacje z wybranym/i podmiotem/ami	Negocjacje z 1 firmą. Druga oferta odrzucona.
Luty 2011	Wybór najlepszej oferty	VAPO Sp. z o.o.
Luty 2011 – podpisana umowa na wytwarzanie ciepła	Podpisanie umowy	VAPO Sp. z o.o.
Luty 2011	Zamknięcie finansowe	

³⁴ http://bip.warmia.mazury.pl/piecki_gmina_wiejska/131/300/PROTOKOL_Nr_LIV_10_LIV_Sesji_Rady_Gminy_Piecki_z_30_wrzesnia_2010_r/.

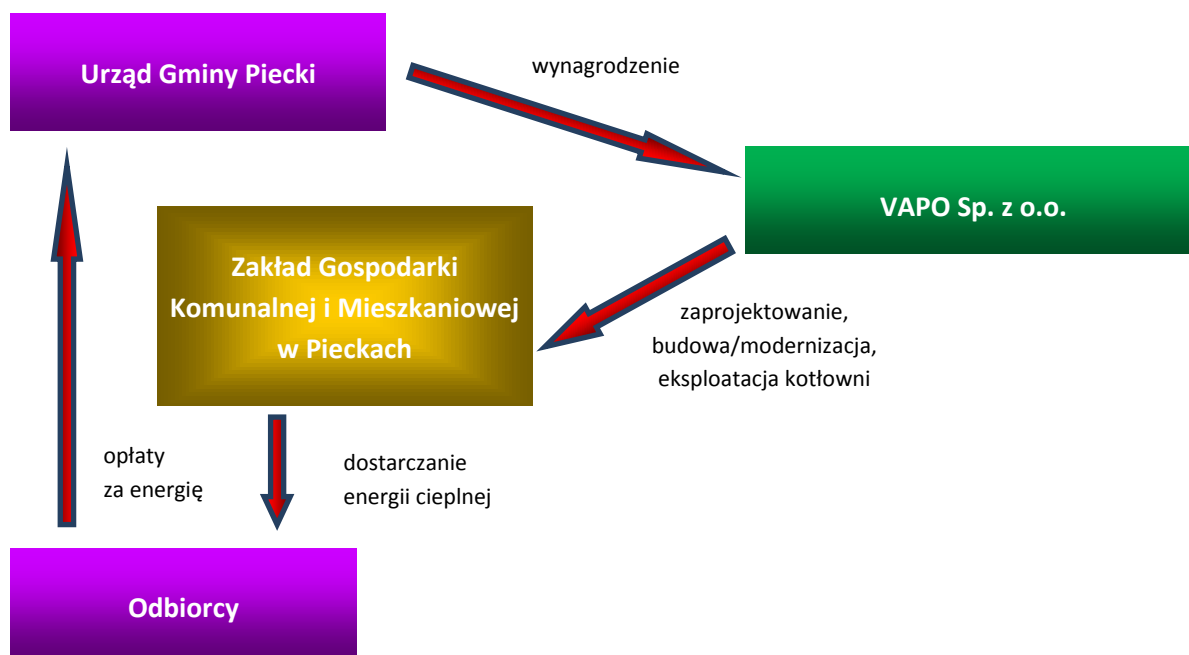
17 lutego 2011 – rozpoczęto od ściągnięcia kotła na biomasę, wrzesień 2011 – budowa węzłów ciepłowniczych	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
26 lutego 2011 od momentu uruchomienia kotła	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

Szczegóły finansowania

Punktem wyjścia do przygotowania projektu były zbyt wysokie koszty funkcjonowania istniejącej kotłowni. Konstrukcja była przestarzała, wymagała remontu, na który gmina nie miała środków (ok. 3 milionów zł). PPP było w tej sytuacji jedynym remedium, zwłaszcza, że udało się tak skonstruować projekt, aby nie sprzedawać kotłowni firmie prywatnej. Prywatyzacja miałaby, w opinii władz gminy, bardzo negatywny odbiór społeczny, wynikający z poczucia zagrożenia oczekiwanym silnym wzrostem cen ogrzewania. Ryzyko budowy i dostępności leży po stronie koncesjonariusza, a ryzyko popytu po stronie koncesjodawcy.

Projekt charakteryzuje się mało skomplikowaną konstrukcją. Koncesjonariusz finansuje modernizację, bieżące remonty oraz wszelkie koszty związane z produkcją energii ciepłej i jej przesyłem. Zwrot wyłożonych środków odbywa się w oparciu o wynagrodzenie wypłacane przez koncesjodawcę. Odpowiada on za ściągnięcie należności od odbiorców energii. Jest to na pewno bardziej przyjazne mieszkańcom, jednak kosztowa efektywność tego rozwiązania budzi wątpliwości. Jest to jednak wynik zapisów umowy i wydzierżawienia koncesjonariuszowi jedynie kotłowni bez dzierżawy sieci.

Schemat 4 Struktura finansowania projektu Budowa kotłowni na odnawialne źródła energii oraz wytwarzanie energii ciepłej



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Jako kontynuację projektu należy rozważyć możliwość przekazania koncesjonariuszowi w zarządzanie nie tylko kotłowni, ale i sieci przesyłowej, która w chwili obecnej jest w zarządzie gminy.

Już widać pierwsze pozytywne efekty realizacji projektu. Inne jednostki publiczne zachęcane przykładem Piecek, chcą realizować podobne przedsięwzięcia. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Rucianem-Nidzie (20 km od Piecek) szuka obecnie firmy zainteresowanej zaprojektowaniem, wybudowaniem oraz eksploataowaniem kotłowni opalanej biomasą o mocy 1,8 MW.

Wartym podkreślenia jest fakt, iż podstawową przesłanką realizacji projektu w formule PPP było nie tylko kryterium pozyskania kapitału do realizacji koniecznej inwestycji, ale i ograniczenie kosztów wytwarzania i przesyłu energii.

Przy przygotowaniu projektu korzystano z zewnętrznej firmy doradczej i konsultowano z RIO. Konsultowano kwestię podstawy prawnej wyboru partnera prywatnego.

W wyniku negocjacji przedłużono z 15 do 30 lat okres umowy, ale umowa dotyczy tylko wytwarzania energii – przesył pozostał w kompetencjach podmiotu publicznego. W zestawieniu z niewielką wartością przewidzianych w projekcie nakładów, decyzja ta wydaje się być kontrowersyjna.

Ze względu na pozostawienie po stronie publicznej obowiązku ściągania opłat za energię projekt nie uruchamia możliwości poprawy ściągalności opłat za energię. Nie uruchomiono mechanizmu poprawy efektywności jej wytwarzania; zwiększono zaś koszty udziału gminy w przedsięwzięciu.

Pozostawienie przesyłu w kompetencjach gminy pozbawia ją możliwości uzyskania oszczędności energii (i kosztów jej przesyłu) bez konieczności uruchomienia odrębnego przedsięwzięcia – projektu. Czas trwania umowy wydaje się niewspółmiernie długi w stosunku do wysokości zaangażowania finansowego partnera prywatnego.

Władze gminy zastanawiają się nad szerszym zastosowaniem PPP, m.in. nad budową lokali socjalnych w PPP, głównie ze względu na liczne nakazy eksmisji i zbyt małą liczbę mieszkań i lokali socjalnych dostępnych w zasobie gminy. Dodatkowymi wymaganiami wobec partnera prywatnego lub koncesjonariusza mogłyby być, jak wstępnie zakładają władze, wymiana bądź montaż nowego oświetlenia energooszczędnego oraz zapewnienie efektywności energetycznej w odniesieniu do ogrzewania budynków. Podobnie rozważyć można inwestycję dotyczącą samego jedynie oświetlenia. Gmina rocznie wydaje ok. 290 tys. zł na oświetlenie, czego istotną składową jest oświetlenie dróg (w tym krajowej i wojewódzkiej). Optymalizacja kosztowa w tym zakresie byłaby cennym osiągnięciem w opinii władz Piecek.

3.5 Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Radzionków: Gimnazjum im. Ojca Ludwika Wrodarczyka, Zespół Szkół Podstawowo-Gimnazjalnych, Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Podstawowa nr 2 i Przedszkole nr 3

Wprowadzenie

Jednym z zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie edukacji publicznej.

Projekt polega na termomodernizacji budynków oświatowych oraz modernizacji oświetlenia obiektów budowlanych stanowiących budynki oświatowe w Gminie Radzionków połączonych z utrzymaniem tych obiektów. Roboty wykonano w budynkach oświatowych zlokalizowanych na terenie Gminy Radzionków w województwie śląskim, w tym w Gimnazjum im. Ojca Ludwika Wrodarczyka (ul. Krzywa 18), Zespole Szkół Podstawowo-Gimnazjalnych (ul. Sikorskiego 8a), Liceum Ogólnokształcącym (Plac Jana Pawła II 8), Szkole Podstawowej Nr 2 (ul. Szymały 36) oraz Przedszkolu Nr 3 (ul. Szymały 38). Gmina, zawierając umowę, chciała uzyskać oszczędności w wydatkach ponoszonych na energię ciepłą i elektryczną w budynkach objętych projektem. Wykonano termomodernizację, polegającą na modernizacji instalacji centralnego ogrzewania – źródeł ciepła oraz modernizacji źródeł światła.

Warunki ramowe realizacji projektu

Jak wspomniano w opisie projektu realizowanego w Pieckach, znaczenie inwestycji termomodernizacyjnych w gospodarce krajowej rośnie. Tym istotniejszy wydaje się pozytywny wkład obu projektów – Piecek i Radzionkowa – do tworzenia nowego podejścia do realizacji tych inwestycji. Gmina Radzionków odwołuje się do unijnej strategii Europa 2020 na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu oraz przejścia do gospodarki opartej na efektywnym korzystaniu z zasobów. Zgodnie z nią efektywność energetyczna jest jednym z priorytetów w rozwoju UE. Tymczasem największa utrata energii związana jest eksploatacją budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności publicznej. Gmina zdaje sobie sprawę z obowiązku zainicjowania działań zmierzających do poprawy efektywności energetycznej ze względu na znaczne nakłady finansowe, których inwestycje te wymagają.

Gmina Radzionków, jako pierwsza w Polsce, zrealizowała inwestycję termomodernizacyjną wspólnie z partnerem prywatnym. Innowacyjność tego rozwiązania polega na wypracowaniu rozwiązań przyczyniających się do optymalizacji wykorzystania energii przy wykorzystaniu know – how partnera prywatnego. Istotnym novum jest też uzależnienie poziomu wynagrodzenia partnera prywatnego od osiągniętych wskaźników energetycznych. Jest to korzystne ze względów środowiskowych i kosztowych, ale także biorąc pod uwagę regulacje dotyczące zaliczania zobowiązań wynikających z przedsięwzięć PPP do długu publicznego. Uzależnienie wynagrodzenia partnera od osiągniętych wyników jednoznacznie przesunęło ryzyko dostępności na stronę partnera prywatnego zgodnie z opiniami EUROSTATu.

Przesłankami o podjęciu decyzji o realizacji projektu kompleksowej termomodernizacji budynków oświatowych Gminy Radzionków w formule PPP były:

- obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie edukacji publicznej oraz utrzymanie placówek oświatowych (art. 7 ust. 1 pkt. 8 ustawy o samorządzie gminnym),

- zmniejszenie kosztów z tytułu wydatków na energię elektryczną i ciepłą,
- brak środków finansowych i potencjału organizacyjnego na przeprowadzenie niezbędnych prac modernizacyjnych.

Partnerem prywatnym Gminy Radzionków została firma Siemens Sp. z o.o. Do zadań partnera prywatnego należało wykonanie i sfinansowanie oraz świadczenie usług zarządzania energią ciepłą i elektryczną. Partner prywatny musiał też udzielić pełnej gwarancji osiągnięcia efektu ekonomicznego w obrębie wykonanej inwestycji. Po zakończeniu robót budowlanych partner prywatny ma utrzymywać wykonaną inwestycję w stanie pozwalającym na utrzymanie poziomu gwarantowanych przez niego oszczędności zużycia energii cieplnej i energii elektrycznej.

Partner prywatny przyjął na siebie obowiązek utrzymywania obiektów w należytym stanie technicznym i estetycznym w pełnym zakresie objętym projektowaniem i rzeczową realizacją inwestycji.

Szczegółowy opis projektu

Posługując się procedurą dialogu konkurencyjnego określono przedmiot zamówienia poprzez minimalne wymagania. Każdy z oferentów mógł zwiększyć zakres prac, o ile przyniosłoby to pożądane efekty. Zakładano, że był to element konkurencji między oferentami. Jak pokazują efekty badań prowadzonych w zadaniu 2³⁵, część podmiotów publicznych prowadzących postępowania o wybór partnera prywatnego dostrzega potencjalną barierę pozyskania nowego know-how od partnerów w związku z możliwością zapoznania się innych uczestników postępowania z ofertami konkurencji. W tym przypadku ryzyko tego rodzaju nie wystąpiło. Właśnie transfer know-how był największym osiągnięciem projektu.

Istotą projektu jest budowa zdalnego systemu monitorowania i zarządzania energią, podłączonego do centrum monitoringu i analiz energii i mediów (tzw. Advantage Operational Centre – AOC) Siemens. Centrum jest zlokalizowane w Warszawie. Podmiot publiczny będzie miał do niego zdalny dostęp. Istnieje także możliwość, aby w przyszłości do systemu podłączyć kolejne budynki.

Siemens Sp. z o.o. w ramach projektu Energy Performance Contracting zmodernizuje w wymienionych obiektach węzły ciepłownicze i kotłownie oraz oświetlenie, a także ociepli ściany i wymieni okna.

Korzyści tej inwestycji są wymierne: system pozwoli zredukować zużycie energii cieplnej o ponad 50 procent i zmniejszyć moc zainstalowanego oświetlenia o blisko 40 procent. W ramach kontraktu Siemens Sp. z o.o. będzie nadzorował funkcjonowanie systemu do końca 2020 roku³⁶.

Kompleksowe roboty termomodernizacyjne miały na celu zmniejszenie kosztów energii cieplnej i energii elektrycznej. Istotnym wydaje się fakt, że projekt dawał możliwość redukcji emisji CO₂ do atmosfery oraz możliwość podniesienia standardu użytkowanych budynków.

Partner prywatny ma przez 10 lat eksploatować inwestycję w stanie pozwalającym na utrzymanie poziomu gwarantowanych przez niego oszczędności zużycia energii cieplnej i energii elektrycznej. Ustalono minimalny zakres prac budowlanych.

³⁵ Herbst I., Jadach-Sepiolo A., 2012, *Raport z badania podmiotów publicznych*, zrealizowany na potrzeby „Analizy potencjału podmiotów publicznych i przedsiębiorstw do realizacji projektów Partnerstwa Publiczno – Prywatnego” dla Polskiej Agencji Przedsiębiorczości, Warszawa.

³⁶ <http://www.siemens.pl/pl/newsletter/nr35/radzionkow-oszczedza-energie.htm>.

1. W zakresie termomodernizacji obejmował on ocieplenie ścian i stropodachów wraz z uwzględnieniem wykonania nowych obróbek blacharskich, zabudowy nowych rynien i rur spustowych, wykonania nowej instalacji odgromowej, remont pokrycia dachowego w koniecznym zakresie, wykonanie cokołu i opaski wokół budynku, wymianę zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę lub budowę (odpowiednio) węzła ciepła (jego automatyki i sterowania) albo wymianę kotłowni, przebudowę lub regulację instalacji CO wraz z zabudową zaworów termostatycznych z instalacją antywłamaniową dla głowic, z podziałem na strefy grzewcze.
2. W odniesieniu do modernizacji oświetlenia nastąpić miała poprawa oświetlenia w celu dostosowania do obowiązujących norm w zakresie natężenia oświetlenia wraz z wymianą wszystkich opraw i źródeł światła.
3. Założono także wdrożenie systemu zarządzania ciepłem i oświetleniem.

Osiągnięto następujące wskaźniki oszczędności energetycznej dla poszczególnych obiektów:

- SP 2 – 1 625 GJ na 222 dni ogrzewania/872,6 GJ = 752,4 GJ (54%)
- ZSPG – 1 191,4 GJ – 442,9 GJ = 748,10 GJ = (37%)
- GIMNAZJUM – 2 716 GJ – 1581,9 GJ = 1 134,1 GJ (58%)
- LO – 2 313 GJ – 1 317 GJ = 994,20 GJ (57%)
- Przedszkole nr 3 – 559,3 GJ – 325,6 GJ = 233,70 GJ (58%)³⁷.

Istotnym elementem przedmiotu zamówienia była również konieczność wykonywania przez partnera prywatnego prac z zachowaniem ciągłości zajęć dydaktycznych.

Tabela 9 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym termomodernizacji budynków w Gminie Radzionków

Nazwa i przedmiot projektu	Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Radzionków: Gimnazjum im. Ojca Ludwika Wrodarczyka, Zespół Szkół Podstawowo-Gimnazjalnych, Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Podstawowa nr 2 i Przedszkole nr 3
Podmiot publiczny	Gmina Radzionków
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o PPP i zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o PPP - PZP (dialog konkurencyjny na podstawie art. 60b PZP).
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	Warunki uczestnictwa w postępowaniu to ³⁸ : <ul style="list-style-type: none"> • posiadanie uprawnień do wykonywania działalności lub czynności pozwalających na realizację zamówienia, • dobra sytuacja ekonomiczna i finansowa zapewniająca wykonanie zamówienia, • posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia oraz dysponowanie potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia lub przedstawienie pisemnego zobowiązania innych podmiotów do udostępnienia potencjału technicznego i osób zdolnych do wykonania umowy (np. posiadają zespół osób z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem, które będą uczestniczyć w realizacji przedmiotu koncesji).

³⁷ http://www.ppp.gov.pl/Konferencjelseminaria/Documents/prezentacja_Radzionkow_20120420.pdf, s. 12.

³⁸ <http://bzp1.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=239914&rok=2009-07-15>.

Kryteria oceny ofert	<ul style="list-style-type: none"> • Cena – 70% • Podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym – 25% • Termin i wysokość przewidywanych płatności lub innych świadczeń podmiotu publicznego, jeżeli są one planowane – 5%
Podmiot prywatny	Siemens Spółka z o. o.
Podział ryzyk między partnerami	<p>Partner prywatny przyjął na siebie kwestie ryzyka związane z:</p> <ul style="list-style-type: none"> • procesem projektowym i budowlanym; • dostępnością nakładów na przedsięwzięcie; • ryzyko nie uzyskania oszczędności; • ryzyko utrzymania budynków i wykonywania usług koniecznych do podtrzymania zagwarantowanych oszczędności. <p>Partner publiczny wziął na siebie ryzyka:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ryzyka makroekonomiczne; • zmiany stawek VAT; • zmian cen gazu, energii; • związane ze sposobem zmiany sposobu użytkowania obiektu w okresie 10 lat; • związane z wystąpieniem klęsk żywiołowych. <p>Ryzyka budowy i dostępności – partner prywatny Ryzyko popytu – wspólnie: partner publiczny i partner prywatny.</p>
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	Koszt inwestycji: 8 181 874,00 PLN
Struktura projektu i finansowania	Zadaniem partnera prywatnego było wykonanie i sfinansowanie oraz wytwarzanie i świadczenie usług w zakresie energii cieplnej i elektrycznej. Partner prywatny musiał też udzielić pełnej gwarancji osiągnięcia efektu ekonomicznego – oszczędności zużycia energii z tytułu wykonanej inwestycji
Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	Koszt inwestycji: 8 181 874,00 PLN ³⁹ – partner prywatny Koszt utrzymania: 79 570 PLN/ rok – partner prywatny
Czas trwania umowy	10 lat
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	<p>Szczegółowe prace:</p> <ul style="list-style-type: none"> • docieplenie ścian w tym - nowe obróbki blacharskie, nowe rynny i rury spustowe, nowa instalacja odgromowa oraz cokół i opaska wokół budynku - 11 200 m², • wymiana okien – 2.851 m² (762 szt.), • wymiana drzwi – 66 m² (18 szt.), • wymiana 3 kotłowni w tym pieców kondensacyjnych z wewnętrzną zamkniętą komorą spalania i elektroniką pozwalającą na regulację temperatury wewnątrz pomieszczeń, • wymiana i regulacja CO wraz z automatyką + zawory termostatyczne z instalacją przeciw kradzieżową – 5 obiektów, • modernizacja oświetlenia – wymiana 1.179 opraw, • wymiana 2 węzłów ciepłych wraz z przyłączem CO, • docieplenie stropodachów – 5.500 m², • inne prace – projekty budowlane, system zarządzania energią, malowanie elewacji sali gimnastycznej przy ZSPG, docieplenie tarasu SP2.
Liczba użytkowników	Gimnazjum im. Ojca Ludwika Wrodarczyka, Zespół Szkół Podstawowo-

³⁹ Patrz: <http://www.inwestycje.radzionkow.pl/index.php?page=ppp>.

	Gimnazjalnych, Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Podstawowa nr 2 i Przedszkole nr 3
Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	Brak informacji
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Partner publiczny i prywatny nie korzystali z doradztwa zewnętrznego. Analiza ryzyka, analiza ekonomiczna oraz analiza finansowa – wszystkie przeprowadzone we własnym zakresie, bez wsparcia zewnętrznego.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Początek 2008 – lipiec 2009 (ok. 16-18 miesięcy)
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Szczególnych trudności formalnych nie było. Jedynym problemem, który się pojawiał, było zbyt mało czasu na przeprowadzenie całego procesu przygotowania i realizacji inwestycji z uwagi na wcześniej rozpoczęty sezon grzewczy w owym czasie.
Konsultacje społeczne	Nie były prowadzone.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

Projekt został zainicjowany na przełomie 2008/2009. W 2009 roku podjęto decyzję o realizacji przedsięwzięcia w formule PPP. W lipcu 2009 roku ogłoszono postępowanie na wybór partnera prywatnego na podstawie ustawy o PPP, w trybie dialogu konkurencyjnego, w oparciu o PZP.

Jak wynika z art. 60 b ust. 1 PZP „Zamawiający może udzielić zamówienia w trybie dialogu konkurencyjnego, jeżeli zachodzą łącznie następujące okoliczności:

1) nie jest możliwe udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego lub przetargu ograniczonego, ponieważ ze względu na szczególnie złożony charakter zamówienia nie można opisać przedmiotu zamówienia zgodnie z art. 30 i 31 lub obiektywnie określić uwarunkowań prawnych lub finansowych wykonania zamówienia;

2) cena nie jest jedynym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty”.

W tym wypadku posłużono się dialogiem konkurencyjnym, ponieważ spełnione były oba kryteria. Oferty w 70% były oceniane pod względem ceny. Kolejne kryteria (gwarantowane oszczędności ciepła, gwarantowane oszczędności energii elektrycznej, termin i wysokość płatności) wymagały wypracowania indywidualnego rozwiązania z partnerem prywatnym⁴⁰. W SIWZ zawarto cechy obiektów, m.in. kubaturę budynków, powierzchnię zabudowy oraz powierzchnię użytkową. Innym wymogiem w przedmiocie zamówienia była konieczność wykonywania przez partnera prywatnego prac z zachowaniem ciągłości zajęć dydaktycznych.

Elementami całej procedury dialogu konkurencyjnego były badania. Ich wyniki, pomiary wykonywane przez partnerów prywatnych na własny koszt i własne ryzyko wykorzystano w procesie przygotowania ofert. Narzędziami w tych działaniach były ankiety, ale i spotkania z zainteresowanymi stronami. Poza know-how z zakresu zarządzania energią skorzystano z doświadczenia partnerów prywatnych w sposobie obliczania oszczędności w energii. Podmiot publiczny miał też okazję podwyższyć poziom swojej wiedzy w zakresie księgowego i podatkowego ewidencjonowania osiągniętych oszczędności.

Zgłosiło się 2 oferentów: ESCO Sp. z o. o., oraz Siemens sp. z o. o. – z nimi odbyły się negocjacje w okresie sierpień-grudzień 2009.

Prywatni uczestnicy dialogu przedstawili dwie oferty:

⁴⁰ http://www.ppp.gov.pl/Konferencjelseminaria/Documents/prezentacja_Radzionkow_20120420.pdf.

- 12 785 629,02 PLN brutto firma ESCO Sp. z o. o.

oraz

- 8 977 574,00 PLN brutto firma Siemens Sp. z o. o.

Oferta Siemens została wybrana w styczniu 2010 roku jako korzystniejsza finansowo. Umowę podpisano w marcu 2010 roku. W kwietniu nastąpiło zamknięcie finansowe projektu. W czerwcu 2010 rozpoczęto fazę konstrukcyjną, zaś w listopadzie – eksploatację.

Tabela 10 Etapy realizacji projektu termomodernizacji budynków oświatowych w Radzionkowie

DATA	NAZWA	Liczba podmiotów/konsorcjów aplikujących
2008/2009	Start projektu	
2009	Decyzja o realizacji w formule PPP	
Lipiec 2009	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	Wyboru partnera prywatnego dokonano w trybie dialogu konkurencyjnego.
Sierpień 2009 - Grudzień 2009	Negocjacje z wybranym/i podmiotem/ami	Prywatni uczestnicy dialogu przedstawili dwie oferty: 12 785 629,02 PLN brutto firma ESCO Sp. z o. o., oraz 8 977 574,00 PLN brutto firma Siemens Sp. z o. o.
Styczeń 2010	Wybór najlepszej oferty	Wybrano korzystniejszą finansowo, czyli 8 977 574,00 PLN brutto. firmy Siemens Sp. z o. o.
Marzec 2010	Podpisanie umowy	Siemens Sp. z o. o.
Kwiecień 2010	Zamknięcie finansowe	
Kwiecień - Październik 2010	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
Listopad 2010	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

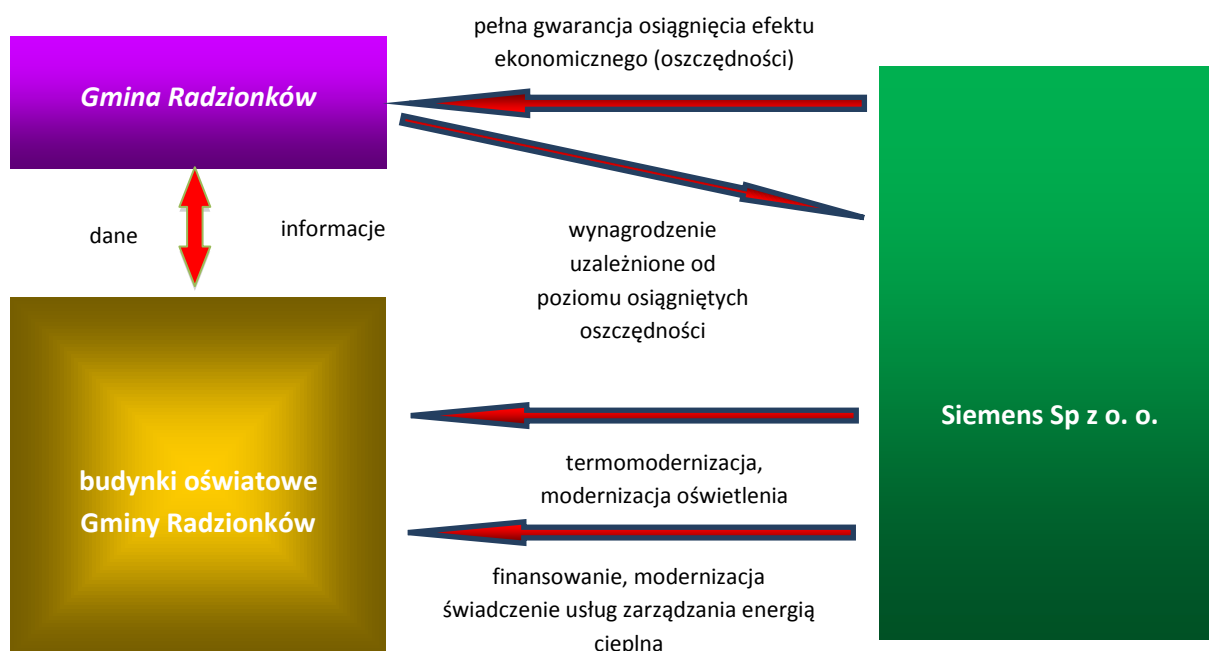
Szczegóły finansowania

Wartość projektu to ok. 8 mln zł. Ta kwota to ustalone wynagrodzenie ryczałtowe brutto dla wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy. Jego wysokość uzależniona była głównie od uzyskania gwarantowanego poziomu oszczędności. Przyjęte parametry poziomu oszczędności to odpowiednio 54,03% dla zużycia energii cieplnej i 39,77% dla oszczędności wynikającej ze zmniejszenia zainstalowanej mocy oświetlenia. Gdyby poziomy te nie zostały osiągnięte, wykonawca zobowiązał się do uiszczenia różnicy wynikającej z gwarantowanych oszczędności pomniejszonej o faktyczne oszczędności w terminie do 7 dni po dokonaniu rozliczenia.

Całość nakładów finansowych w projekcie pokrywa partner prywatny. Wynagrodzenie dla partnera prywatnego pochodzi z budżetu gminy.

Mechanizm wynagradzania uzależnia wypłatę wynagrodzenia od osiągnięcia przyjętych w umowie norm oszczędności energii elektrycznej i cieplnej. Oszczędności z tego tytułu przekładają się na oszczędności z tytułu mniejszych opłat gminy za rzeczywisty poziom zużycia energii. Po 10 latach – czas trwania umowy – kwota oszczędności z tytułu zmniejszenia zużycia energii i kwota wypłaconego podmiotowi prywatnemu wynagrodzenia zrównają się. Kwota szacowanych oszczędności pozyskanych dzięki modernizacji wynosi 3 417 000,00 zł.

Schemat 5 Struktura finansowania projektu „Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Radzionków: Gimnazjum im. Ojca Ludwika Wrodarczyka, Zespół Szkół Podstawowo-Gimnazjalnych, Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Podstawowa nr 2 i Przedszkole nr 3”



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Gmina osiągnęła korzyści polegające m.in. na zwiększeniu komfortu użytkowania budynków dla uczniów, rodziców, nauczycieli oraz pracowników administracyjnych. Ponadto poprawiono estetykę miasta i ograniczono emisję CO₂ do atmosfery. W projekcie skorzystano z doświadczenia profesjonalnego partnera prywatnego, posiadającego dużą praktykę w realizacji tego typu przedsięwzięć. Wyróżnikiem omawianego projektu jest zastosowanie jako podstawowego źródła wynagrodzenia partnera prywatnego oszczędności z tytułu obniżenia zużycia energii. Dzięki temu uzyskano rzeczywistą zależność między wynagrodzeniem partnera prywatnego a uzyskiwanymi efektami. Jest to jeden z głównych powodów, dla których przedsięwzięcia mające na celu uzyskanie gwarantowanych oszczędności z tytułu użytkowania energii znakomicie wpisują się w formułę PPP. Projekt wydaje się modelowo skonstruowany i mógłby stanowić znakomity przykład do naśladowania.

O sukcesie projektu świadczy też jego promocja wśród zagranicznych gości. 28 marca 2012 r. Radzionków gościł uczestników ukraińskiego projektu P3DP (Public-Private Partnership Development Program) realizowanego w ramach amerykańskiego programu USAID. Zorganizowano spotkanie z przedstawicielami Urzędu Miasta oraz firmy Siemens Sp. z o.o. Grupa ta przyjechała do Polski, aby na podstawie zrealizowanych już projektów PPP w naszym kraju, zapoznać się ze sposobem ich realizacji oraz osiągniętymi rezultatami. Zwiedzała również szpital w Jaworznie i projekty realizowane m.in. w Krakowie⁴¹.

⁴¹ http://www.radzionkow.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=606:ukraiscy-gocie&catid=23&Itemid=64.

3.6 Budowa parkingu podziemnego na Placu Na Groblach w Krakowie

Wprowadzenie

Organizacja płatnych parkingów w strefach płatnego parkowania należy do zadań własnych gminy. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa”⁴² z 2003 r. inwestycje parkingowe wewnątrz II obwodnicy miejskiej mają przywrócić ciągom komunikacyjnym funkcje ciągów pieszych z uzupełniającą rolą komunikacji publicznej. W oparciu o zapisy Studium podjęto decyzję o rozpoczęciu przygotowań do realizacji inwestycji polegających na budowie parkingów podziemnych, które miały sprzyjać eliminowaniu ulicznego parkowania.

Przedsięwzięcie budowy parkingu podziemnego dwukondygnacyjnego na 600 miejsc wraz z odbudową Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego oraz z wjazdem i wyjazdem przy ul. Powiśle w Krakowie jest przykładem działania gminy realizowanego w zgodzie z przyjętą w 2003 r. polityką tworzenia miejsc parkingowych w centrum miasta.

Parking zbudowany został w systemie koncesji, a wynagrodzeniem dla koncesjonariusza jest możliwość użytkowania parkingu przez 70 lat i pobieranie opłat od użytkowników. Był to pierwszy projekt parkingu zrealizowany w Polsce w systemie koncesyjnym.

Warunki ramowe realizacji projektu

Podstawowymi przesłankami brnymi pod uwagę przy podejmowaniu decyzji o realizacji projektu budowy podziemnego parkingu na Placu Na Groblach w Krakowie w formule PPP były:

- obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie zarządzania gminnymi drogami, ulicami, mostami, placami oraz organizacją ruchu drogowego (art. 7 ust. 1 pkt. 2 ustawy o samorządzie gminnym),
- brak środków budżetu gminy na sfinansowanie przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie realizowane w formule PPP było odpowiedzią na pilną potrzebę budowy parkingu przy braku środków w budżecie miasta na ten cel. Wybrano alternatywny w stosunku do środków publicznych sposób finansowania przedsięwzięcia – zaangażowanie kapitału prywatnego.

Podkreślenia wymaga fakt, iż decyzja o wyborze formuły PPP zapadła jeszcze przed datą uruchomienia w Polsce odrębnych regulacji prawnych w tym przedmiocie. Miasto Kraków jest niewątpliwie pionierem implementacji PPP w Polsce. Nie korzystało przy tym z usług doradztwa zewnętrznego przy przygotowaniu i realizacji całego przedsięwzięcia. Samodzielnie dokonano oszacowania kosztów robót budowlanych metodą wskaźnikową oraz analizy ekonomicznej dla określenia okresu zwrotu kosztów inwestycji w czasie jej eksploatacji przez potencjalnego koncesjonariusza. Miasto skorzystało jedynie z usług firmy doradczej przy sporządzaniu programu funkcjonalno-użytkowego.

Treść zawartej umowy wyraźnie świadczy o umiejętności posługiwania się tą formą realizacji usług publicznych. W szczególności przejawia się to w zapisach opisujących zakres przedmiotowy umowy –

⁴² Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 roku.

rozszerzenie inwestycji parkingu o działania związane z rewitalizacją terenów naziemnych. Widoczne jest to także w przyjętym klarownym podziale ryzyk.

Na strukturę przedmiotową i finansową projektu wpłynęły szczególne uwarunkowania lokalne. Dotyczą one miejsca lokalizacji parkingu – centrum miasta i dostosowania okresu obowiązywania umowy o PPP nie tylko do możliwości finansowych partnera publicznego, ale i jego polityki stanowienia opłat za miejsce parkowania.

Bardzo długi okres umowy, 70 lat, jest przede wszystkim wypadkową dwóch przyjętych przez gminę założeń:

- braku gotowości do uczestnictwa w finansowaniu projektu,
- nie istnienia w najbliższym otoczeniu parkingu strefy płatnego parkowania.

Trzy wymienione wyżej cechy omawianego tu projektu: pierwszy w Polsce parking zrealizowany w formule PPP, całkowity brak udziału partnera publicznego w finansowaniu takiego przedsięwzięcia oraz długi okres obowiązywania umowy w znaczący sposób wyróżniają ten projekt z ogółu realizowanych projektów PPP w Polsce.

Szczegółowy opis projektu

Miasto Kraków wyraziło zgodę na budowę parkingu podziemnego i udzieliło koncesji w rozumieniu art. 2 pkt. 4 PZP na zaprojektowanie, budowę i eksploatację podziemnego parkingu. Koncesja jest niezbywalna i nie może zostać przekazana żadnemu innemu podmiotowi. Ewentualne wydzierżawienie obiektu innej firmie wymagałoby zgody koncesjodawcy. Przez cały okres obowiązywania umowy koncesji gmina pozostaje właścicielem gruntu.

Parking zlokalizowany jest w historycznym centrum Krakowa na terenie Placu Na Groblach, w którego sąsiedztwie znajduje się Wawel z katedrą i zamkiem królewskim. Sam plac powstał w II połowie XIX wieku po zasypaniu starorzecza Wisły, a swoją nazwę wywodzi od grobli, która powstała w średniowieczu. Obecnie plac ma charakter miejski, z trzech stron jest obudowany kamienicami pochodzącymi z XIX wieku. Jego wnętrze zajmują obiekty sportowe Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego. Prace ziemne były prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym, bowiem teren inwestycji położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej o nazwie „Kraków – historyczny zespół Miasta”, uznany za pomnik historii.

Koncesjonariuszem została hiszpańska firma ASCAN Empresa Constructora y de Gestion SA, która posiada duże doświadczenie przy budowie parkingów podziemnych w Hiszpanii. Istotne w tym wypadku były inwestycje firmy w centrach zabytkowych miast oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nabrzeży portowych i morskich. Oprócz budowy parkingu koncesjonariusz dokonał odbudowy Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego (300 metrowa bieżnia z nowoczesną poliuretanową nawierzchnią z niewielkimi trybunami dla kibiców po obu jej stronach, nowe boiska do siatkówki i piłki nożnej) oraz wykonał remont nawierzchni ulic, chodników i zieleńców otaczających Plac Na Groblach.

Podczas całego okresu eksploatacji parkingu hiszpański koncesjonariusz będzie ponosić wszelkie koszty związane z funkcjonowaniem parkingu, w tym także płać opłaty i podatki związane z jego utrzymaniem. Po upływie siedemdziesięciu lat parking zostanie przekazany gminie, wraz z dokumentami i instrukcjami dotyczącymi jego użytkowania i wyposażenia. Zakłada się, że w chwili przekazania będzie w stanie pozwalającym na jego dalsze funkcjonowanie i nie gorszym niż w dniu jego oddania do eksploatacji, z uwzględnieniem normalnego zużycia oraz w stanie wolnym od wszelkich praw osób trzecich i obciążeń.

Z uwagi na relatywnie długi okres (70 lat) obowiązywania umowy koncesjonariusz zabezpieczył się przed skutkami ewentualnej upadłości hiszpańskiego koncesjonariusza. Zastosowano zabezpieczenie należytego wykonania umowy w postaci gwarancji bankowych.

Zgodnie z programem funkcjonalno-użytkowym, przygotowanym przez Urząd Miasta Kraków, koncesjonariusz zobowiązał się do wykonania projektu budowlanego i wykonawczego, a także do wybudowania parkingu oraz późniejszego odtworzenia kompleksu boisk sportowych na powierzonej nieruchomości stanowiącej własność gminy. Koncesjonariusz przedstawił wykonaną przez siebie dokumentację projektową do akceptacji gminy. Przekazanie terenu na czas realizacji inwestycji nastąpiło dopiero po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę. W trakcie trwania budowy, na każdym jej etapie, Wydział Inwestycji Urzędu Miasta Krakowa sprawował nadzór inwestorski nad przedsięwzięciem. Również w okresie eksploatacji gmina zastrzegła sobie, na mocy ustawy o PPP, prawo do kontroli stanu obiektu oraz sposobu jego użytkowania.

Tabela 11 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy parkingu

Nazwa i przedmiot projektu	Budowa parkingu podziemnego, na placu Na Groblach w Krakowie
Podmiot publiczny	Gmina Miasto Kraków, Urząd Miasta Kraków
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Postępowanie przetargowe, w trybie negocjacji, z ogłoszeniem o udzielenie zamówienia na roboty budowlane, obejmujące koncesję na prawo eksploatacji obiektu budowlanego zgodnie z zasadami opisanymi w PZP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP ⁴³ .
Warunki udziału w postępowaniu	Warunki udziału w postępowaniu przetargowym ⁴⁴ : <ul style="list-style-type: none"> • odpowiednia sytuacja ekonomiczna i finansowa zapewniająca wykonanie zamówienia, • dysponowanie niezbędną wiedzą i doświadczeniem oraz potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.
Kryteria oceny ofert	<ul style="list-style-type: none"> • okres eksploatacji obiektu - 60 %, • okres realizacji projektu i budowy - 30 %, • cena - 10 %,
Podmiot prywatny	Ascan Empresa Constructora y de Gestion
Podział ryzyka między partnerami	<p>Koncesjonariusz przejął na siebie kwestie ryzyka związane z:</p> <ul style="list-style-type: none"> • procesem projektowym i budowlanym, • dostępnością nakładów na przedsięwzięcie, • utrzymaniem inwestycji, • popytem na usługi parkingowe, • dostępnością usług parkingowych. <p>Koncesjonariusz wziął na siebie ryzyko:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sprawowania nadzoru inwestorskiego nad przedsięwzięciem, • kontroli stanu obiektu oraz sposobu jego użytkowania. <p>Trzy podstawowe ryzyka: budowy, dostępności i popytu - koncesjonariusz.</p>
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	62,7 mln PLN – nakłady ponoszone w pełni przez koncesjonariusza.
Struktura projektu i finansowania	Całościowy koszt inwestycji został pokryty przez hiszpańską spółkę,

⁴³ Umowa koncesyjna UM Krakowa z Ascan Empresa Constructora y de Gestion <http://www.bip.krakow.pl/zalaczniki/dokumenty/n/68108/0/karta>.

⁴⁴ Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia <http://www.bip.krakow.pl/zalaczniki/dokumenty/n/68106/0/karta>.

	<p>która w zamian uzyskała prawo do pobierania opłat parkingowych przez okres 70 lat. Ponadto koncesjonariusz został zobowiązany do remontu wszystkich ulic i chodników wokół placu a także odbudowy Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego. Płaci też podatek od nieruchomości.</p> <p>Nieruchomości, na której powstał parking są wolne od wszelkich praw osób trzecich i obciążeń.</p>
Nakłady inwestycyjne ⁴⁵	<p>Hiszpański koncesjonariusz pokrył koszty inwestycyjne związane z zaprojektowaniem i wybudowaniem parkingu oraz modernizacją terenów przyległych – 62,7 mln PLN.</p> <p>Miasto Kraków wydzierżawiło koncesjonariuszowi na 70 lat grunt, na którym zbudowano parking.</p>
Czas trwania umowy	70 lat
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	<p>Nieruchomości, na której powstał parking posiadają łączną powierzchnię 11 015 m².</p> <p>W czasie budowy wywieziono około 60 tys. m³ ziemi, a wykopy osiągnęły głębokość 8 metrów. Podziemna zewnętrzna ściana konstrukcyjna parkingu (tzw. ściana szczelinowa) stanowi fundament chroniący przed naporem wód gruntowych. Do wykonania konstrukcji parkingu użyto około 17 tys. m³ betonu oraz 4,5 tys. ton stali zbrojeniowej.</p>
Liczba użytkowników	Podziemny garaż na 600 samochodów.
Inne szczegóły techniczne (oraz cechy charakterystyczne projektu)	Główna płyta dwupoziomowego garażu znajduje się na głębokości 16m.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	<p>Brak zewnętrznego doradztwa prawnego.</p> <p>Miasto skorzystało jedynie z usług firmy doradczej przy sporządzaniu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programu Funkcjonalno-Użytkowego, pokazującego w zarysie jak inwestycja powinna wyglądać oraz jaką rolę powinna pełnić, • analizy ekonomicznej, która pokazywała, kiedy inwestycja powinna się zwrócić.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Kwiecień 2003 – Listopad 2005 (32 miesiące)
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Z uwagi na pionierski charakter działań, całość procesu przygotowania postępowania przetargowego oraz negocjowanie umowy oceniane jest, jako trudne.
Konsultacje społeczne	<p>Zostały przeprowadzone w celach informacyjnych oraz żeby rozwiązać wątpliwości i obawy mieszkańców okolicznych budynków mieszkalnych. Konsultacje odbywały się w formie protokołowanych spotkań z mieszkańcami. Uczestniczyli w tych spotkaniach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wiceprezydent Miasta, - projektant parkingu, - inni urzędnicy. <p>Szczegółowo odpowiadano na pytania mieszkańców. Parking budził wiele kontrowersji, ze względu na swoje położenie pomiędzy kamienicami.</p> <p>Dodatkowo został zorganizowany wyjazd zagraniczny mieszkańców, którzy obejrzeni jak podobna inwestycja wygląda za granicą.</p> <p>Konsultacje odbywały się bez formalnie przyjętej procedury.</p>

⁴⁵ Program funkcjonalno-użytkowy <http://www.bip.krakow.pl/zalaczniki/dokumenty/n/68107/0/karta>.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

Postępowanie przetargowe, w trybie negocjacji z ogłoszeniem o udzielenie zamówienia na roboty budowlane, obejmowało także koncesję na prawo do eksploatacji obiektu budowlanego zgodnie z zasadami opisanymi w ustawie o koncesji.

Czas od pojawienia się pomysłu na realizację parkingu do momentu wszczęcia postępowania to okres od kwietnia 2003 do listopada 2005 roku. Szukano drogi do realizacji tej inwestycji we współpracy z prywatnym przedsiębiorstwem. Z braku ścieżki prawnej określonej jako partnerstwo publiczno-prywatne zastosowano – dopuszczaną wówczas w PZP – formułę koncesji. Wraz z wejściem w życie ustawy o PPP z 2005 r. próbowano zastosować ją do realizacji projektu, jednak nie udało się. Miasto pozostało przy koncesji. Jako główny problem związany z zastosowaniem regulacji z ustawy o PPP z 2005 r. wskazano niewystarczająco jasne procedury.

W początkowej fazie postępowania wnioski złożyło czterech potencjalnych koncesjonariuszy. Po weryfikacji złożonych wniosków wyłoniono dwóch uczestników postępowania, którzy wzięli udział w negocjacjach.

Negocjacje z zaproszonymi podmiotami odbyły się między majem a wrześniem 2006. Polegały one na kilkukrotnych całodziennych spotkaniach z zaproszonymi podmiotami prywatnymi i zostały podzielone na rundy. Przedmiotem negocjacji w pierwszej z nich były między innymi: koncepcja budowy parkingu podziemnego wielopoziomowego, czas wykonania projektu i budowy parkingu oraz opracowane przez zamawiającego warianty realizacji projektu. Istotne dla stron były także postanowienia umowy na projekt, budowę i prawo do eksploatacji wybudowanego obiektu. W kolejnej rundzie negocjacyjnej omawiano opis techniczny przedmiotu koncesji, a następnie aspekty prawne i ekonomiczne negocjowanej umowy. Dopiero wówczas opracowano finalną wersję specyfikacji i zaproszono obu inwestorów do złożenia ofert ostatecznych.

Miasto szacuje, że przygotowania do poszczególnych spotkań negocjacyjnych zajmowały każdorazowo ponad miesiąc pracy.

We wrześniu 2006 roku wybrano hiszpańską firmę Ascan Empresa y de Gestion. Zamknięcie komercyjne przedsięwzięcia, czyli podpisanie umowy z wybranym partnerem prywatnym nastąpiło w grudniu 2006 roku. Niedługo po podpisaniu umowy, jeszcze w grudniu 2006, nastąpiło również zamknięcie finansowe przedsięwzięcia.

W lutym 2007 roku rozpoczęły się prace konstrukcyjne. Faza eksploatacji została rozpoczęta 9 grudnia 2009 rok i trwa do dziś.

Najtrudniejszym etapem było –jak twierdzą przedstawiciele koncesjodawcy zaangażowani w projekt – przygotowanie postępowania i negocjowanie umowy koncesji.

Tabela 12 Etapy realizacji projektu budowy parkingu podziemnego w Krakowie

DATA	NAZWA	Liczba podmiotów/konsorcjów aplikujących
Kwiecień 2003	Start projektu– przyjęto studium uwarunkowań	
2005	Decyzja o realizacji w formule PPP	
Listopad 2005	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	W początkowym przebiegu postępowania wnioski złożyło czterech potencjalnych inwestorów.
Maj 2006 – Wrzesień 2006	Negocjacje z wybranym/i podmiotem/ami	Po etapie weryfikacji wniosków wyłoniono dwóch uczestników postępowania, którzy wzięli udział w negocjacjach

Wrzesień 2006	Wybór najlepszej oferty	Wybór firmy Ascan Empresa y de Gestion
Grudzień 2006	Podpisanie umowy	Ascan Empresa y de Gestion
Grudzień 2006	Zamknięcie finansowe	
Luty 2007	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
Grudzień 2009	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

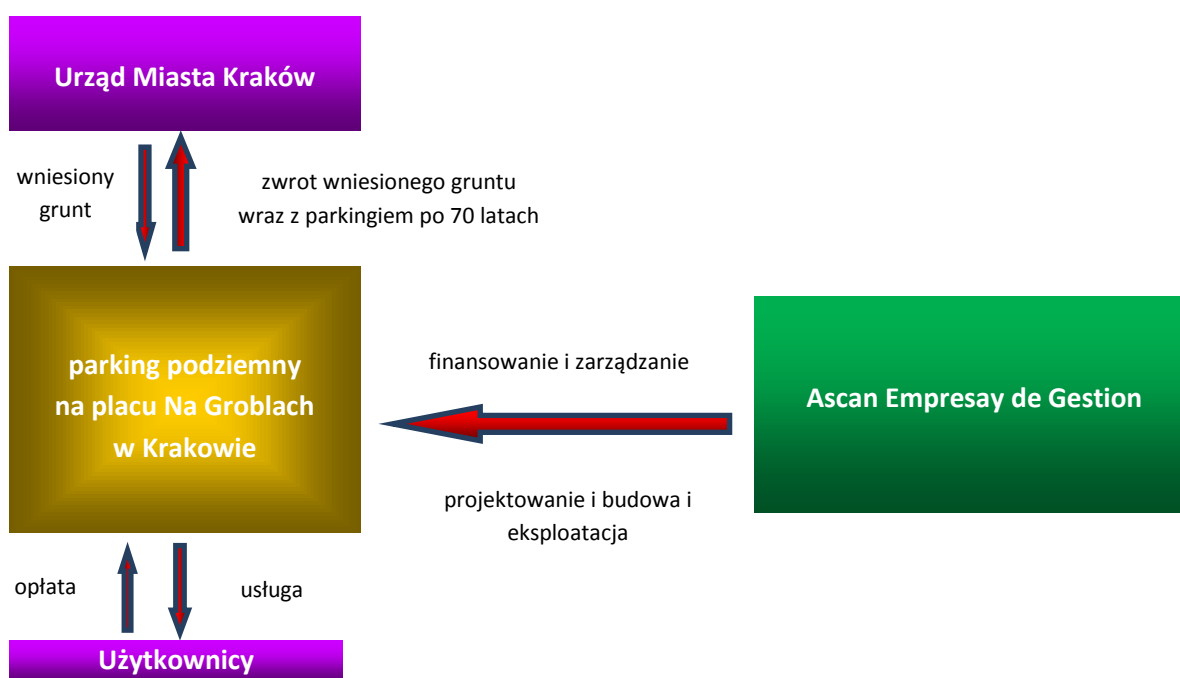
Szczegóły finansowania

Koncesjonariusz ponosi wszystkie koszty związane z zaprojektowaniem i wybudowaniem parkingu oraz jego eksploatacją. Ponosi też pełne koszty remontu wszystkich ulic i chodników wokół placu. Po jego stronie jest też sfinansowanie odbudowy Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego. W celu zapewnienia przedsięwzięciu finansowania korzysta z kredytu bankowego i środków własnych. Ponosi również koszty związane z opłatami podatkowymi, w tym opłaty czynszowe z tytułu dzierżawy gruntu.

Ponadto koncesjonariusz zobowiązany był ubezpieczyć wykonywane roboty budowlane w zakresie ryzyka budowy. Ubezpieczenie musiało obejmować także roszczenia z tytułu odpowiedzialności podmiotu publicznego, jako właściciela nieruchomości, za skutki katastrofy budowlanej. Polisa pokrywa ryzyka wszelkiego rodzaju szkód, łącznie z ryzykiem pożaru, powodzi, kradzieży, zawalenia i innych zdarzeń z sumą gwarancyjną w wysokości 10 mln zł.

Wynagrodzeniem za zrealizowanie zadania jest prawo do eksploatacji parkingu podziemnego i pobierania korzyści z tytułu jego eksploatacji przez 70 lat (840 miesięcy). Koncesjonariusz ponosi większość ryzyk, w tym trzy podstawowe: budowy, dostępności i popytu.

Schemat 6 Struktura finansowania projektu „Budowa parkingu podziemnego, na placu Na Groblach w Krakowie”



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Parking Na Groblach był pierwszym w Polsce obiektem wybudowanym w systemie koncesji (w oparciu o stare regulacje prawne - PZP), w całości sfinansowanym ze środków koncesjonariusza. Miastu zależało, aby nie brać na siebie żadnych zobowiązań finansowych i nie ponosić kosztów przygotowania, budowy i późniejszego funkcjonowania obiektu. Stąd wynikał wybór formuły koncesyjnej oraz wybór partnera, który wyraził zgodę na odzyskiwanie wydatków związanych z uruchomieniem parkingu wyłącznie w formie sprzedaży usług parkingowych. Długi okres zwrotu (70 lat) wyłożonych nakładów jest prostą konsekwencją takiego rozwiązania.

Projekt jest spektakularnym przykładem ścisłego uzależnienia trwania umowy od czasu zwrotu wyłożonych przez partnera prywatnego środków pokrywających całość wydatków inwestycyjnych i eksploatacyjnych.

O powodzeniu projektu w dużej mierze zadecyduje dostępność miejsc do parkowania (i ich cena) na sąsiadującym z parkingiem terenie. Warto zwrócić uwagę na konieczność ograniczenia liczby miejsc parkingowych w sąsiedztwie w celu zapewnienia projektowi rentowności.

Ze względu na bardzo długi okres umowy, szanse powielenia go wprost w praktyce innych miast są niewielkie. Przy wyższych wpływach z opłat okres ten uległby jednak skróceniu. Przy założeniu możliwości modyfikacji długości umowy koncesji ze względu na prostotę pozostałych przyjętych rozwiązań projekt jest dobrym, wartym upowszechniania, o dużych walorach dydaktycznych rozwiązaniem modelowym.

3.7 Zaprojektowanie i wybudowanie parkingu podziemnego pod placem Nowy Targ we Wrocławiu

Wprowadzenie

Jednym z zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie zarządzania gminnymi drogami, ulicami, mostami, placami oraz organizacją ruchu drogowego. Także organizacja płatnych parkingów w strefach płatnego parkowania należy więc do zadań własnych gminy.

W celu rozwiązania problemów parkingowych na terenie Miasta Wrocławia władze gminy zdecydowały o budowie parkingu podziemnego pod placem Nowy Targ. Wrocław, z uwagi na przyjętą politykę transportową, postanowił dążyć do wyłączenia ruchu samochodowego z centrum miasta. Konsekwentna realizacja tej polityki wymagała stworzenia miejsc postojowych, w tym budowy parkingów.

Projekt zakładał budowę parkingu podziemnego wraz z nawierzchnią placu i jej zagospodarowaniem. Koncesjonariusz na podstawie umowy koncesji zobowiązany jest do wykonania przedmiotu koncesji za wynagrodzeniem, którym jest, przede wszystkim, wyłączne prawo do korzystania z parkingu wraz z płatnością koncesjodawcy. Specyficzną cechą omawianego niżej projektu jest fakt uczestniczenia w jego finansowaniu Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju (EBOiR) – pierwszy przypadek zaangażowania się tego banku w przedsięwzięcie PPP w Polsce.

Warunki ramowe realizacji projektu

Podstawowymi przesłankami o podjęciu decyzji o realizacji projektu budowy parkingu podziemnego pod placem Nowy Targ we Wrocławiu były:

- obowiązek zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie zarządzania gminnymi drogami, ulicami, mostami, placami oraz organizacją ruchu drogowego (art. 7 ust. 1 pkt. 2 ustawy o samorządzie gminnym),
- brak środków budżetu Miasta na sfinansowanie niezbędnych w tym przedsięwzięciu nakładów - inwestycyjnych i kosztów eksploatacji.

Miasto wykonało niezbędne do przeprowadzenia przedsięwzięcia analizy, w tym analizę popytu, optymalnego czasu zwrotu nakładów poniesionych przez partnera prywatnego (40-50 lat). Równolegle zlecono wykonanie badań geologicznych terenu oraz wystąpiono o decyzję o warunkach zabudowy.

Podobnie jak w przypadku krakowskiego projektu parkingowego, budowę połączono z rewitalizacją terenów naziemnych. Lokalizacja w historycznym Centrum Wrocławia wymusiła też konieczność przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych. Lokalizacja parkingu i związane z tym dodatkowe działania i nakłady stanowią, tak jak i w przypadku krakowskim, o specyfice jego uwarunkowań lokalnych.

W przeciwieństwie do projektu krakowskiego, partner publiczny nie przyjął jednak założenia o konieczności realizacji projektu bez udziału finansowania publicznego. W konsekwencji udział finansowy Miasta Wrocław pozwolił na znacznie krótszy (niż w Krakowie) termin obowiązywania umowy – 40 lat.

W dużej mierze rozwiązanie powyższe jest wyrazem realistycznej oceny obecnych uwarunkowań ekonomicznych i sektorowych. W wyniku kryzysu gospodarczego zmieniły się istotnie uwarunkowania rynkowe i finansowe. Pogorszyła się dostępność kredytów oraz standing ekonomiczny i wiarygodność podmiotów ubiegających się o kredyt długoterminowy. Poprawie uległy za to uwarunkowania prawne i instytucjonalne. Weszły w życie nowe, łatwiejsze do stosowania regulacje prawne. Wzrosła wiedza o PPP zarówno wśród urzędników przygotowujących projekt jak i wśród pracowników organów nadzorczych i kontrolnych. Najistotniejszym jednak wydaje się przywilej wykorzystania doświadczeń innych miast, w tym Krakowa.

Szczegółowy opis projektu

Budowę podziemnego parkingu postanowiono połączyć z rewitalizacją placu Nowy Targ. Jednym z głównych cech projektu jest odrestaurowanie poprzedniego kształtu architektoniczno-urbanistycznego. Parking usytuowany jest w centrum miasta, naprzeciwko urzędu miejskiego.

Zakres projektu obejmował w szczególności:

- opracowanie koncepcji architektonicznej,
- opracowanie dokumentacji projektowej,
- wykonanie prac przygotowawczych,
- wykonanie wszystkich robót budowlanych związanych z budową parkingu na min. 331 max.350 miejsc postojowych, budową nawierzchni placu i jej zagospodarowaniem (mała architektura, oświetlenie),
- zarządzanie parkingiem, świadczenie usług postojowych.

Wśród prac przygotowawczych wymieniono wiele działań. Przede wszystkim ze względu na zabytkowy charakter obszaru – przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych. Zrobiono także rozpoznanie ułożenia infrastruktury technicznej na obszarze objętym inwestycją. W rezultacie otrzymano mapę kolidujących instalacji. Zdecydowano o ich przełożeniu. Wraz z tymi pracami wykonano instalację zasilającą plac budowy. W związku z wyłączeniem placu z ruchu kołowego przygotowano także zastępczą organizację ruchu. Wśród pozostałych prac warto wymienić m.in. inwentaryzację zieleni, wycinki lub przesadzenia drzew.

Podstawowe negocjowane założenia projektu to:

- parking podziemny na min. 300 – max. 800 miejsc postojowych – w rezultacie negocjacji w umowie przyjęto przedział 331-350 miejsc,
- wysokość udziału finansowego koncesjodawcy w zależności od liczby miejsc postojowych,
- okres trwania umowy koncesji – max. 40 lat,
- zagospodarowanie nawierzchni placu zgodnie z koncepcją konkursową,
- czas trwania projektowania i budowy obiektu – max. 36 miesięcy od zawarcia umowy.

Negocjujący po stronie prywatnej uzależnili zainteresowanie projektem od zobowiązania koncesjodawcy do prowadzenia przyjaznej inwestycji polityki parkingowej wokół parkingu.

Wartość projektu to ok. 39 mln zł. Większość ryzyk obciąża partnera prywatnego – w tym ryzyko budowy, popytu i dostępności. Partner publiczny ponosi część ryzyka ekonomicznego związanego z wykonaniem umowy. Po jego stronie jest zapłata części wynagrodzenia na rzecz koncesjonariusza.

Obecnie projekt znajduje się w fazie budowy. Po okresie koncesyjnym – 40 lat – parking stanie się na mocy zawartej umowy – własnością koncesjodawcy.

Tabela 13 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy parkingu podziemnego we Wrocławiu

Nazwa i przedmiot projektu	Zaprojektowanie i wybudowanie parkingu podziemnego pod placem Nowy Targ
Podmiot publiczny	Urząd Miasta Wrocław
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	Warunki udziału w przetargu na wybór partnera prywatnego: ⁴⁶ <ul style="list-style-type: none"> • dysponowanie uprawnieniami do realizacji zamówienia, • odpowiednia do wykonania zamówienia sytuacja ekonomiczna i finansowa, • dysponowanie niezbędną wiedzą i doświadczeniem oraz potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia lub przedstawienie pisemne zobowiązania innych podmiotów do udostępnienia potencjału technicznego i osób zdolnych do wykonania umowy (np. posiadanie zespołu osób z odpowiednią wiedzą i doświadczeniem, które będą uczestniczyć w realizacji przedmiotu koncesji.
Kryteria oceny ofert	Okres trwania koncesji Wysokość udziału finansowego koncesjonariusza
Podmiot prywatny	Konsorcjum w składzie: <ol style="list-style-type: none"> 1. Mota – Engil Central Europe S.A. – Lider konsorcjum, z siedzibą w Krakowie, 2. Mota – Engil, Engenharia e Construcao, S.A. (Portugalia), 3. Emsa – Empreendimentos e exploracao de estacionamento, S.A. (Portugalia), 4. Esli – Parques de Estacionamento, S.A. Lizbona (Portugalia), 5. IMMO Park Sp. z o.o. Kraków.
Podział ryzyk między partnerami	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wszelkie ryzyka związane z wykonaniem umowy obciążają koncesjonariusza, w szczególności ryzyko prawidłowego zaprojektowania i wykonania obiektu, ryzyko dostępności i popytu a także ryzyko ekonomiczne związane z wykonaniem przedmiotu koncesji, 2. Koncesjodawca ponosi część ryzyka ekonomicznego związanego z wykonaniem Umowy (w zakresie płatności części wynagrodzenia na rzecz koncesjonariusza), ryzyko związane prowadzeniem postępowania o wybór koncesjonariusza. Ponosi on także ryzyko polityczne i społeczne związane z realizacją przedmiotu umowy. Ponadto obciążają go wszelkie ryzyka związane z przedmiotem umowy od chwili przejęcia parkingu po okresie jego eksploatacji przez koncesjonariusza, w tym ryzyko związane z końcową wartością parkingu oraz ryzyko ekonomiczne i eksploatacyjne związane z jego dalszą eksploatacją.
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	Ok. 39 mln PLN (38 731 429,62 PLN)
Struktura projektu i finansowania	Realizacja projektu jest finansowana przez koncesjonariusza – ze środków własnych oraz kredytu bankowego(z kredyt 31,3 mln PLN Udzielony przez EBOiR). Wynagrodzeniem jest czerpanie korzyści z tytułu świadczenia usług uzupełnione wypłatami z budżetu miasta (do kwoty 15 mln PLN.)

⁴⁶ http://www.komunikaty.pl/komunikaty/0,80206,4074510.html?xx_announ=885065&drukuj.

Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	Koncesjonariusz ma obowiązek sfinansowania przedsięwzięcia, bądź zapewnienia jego sfinansowania przez osoby trzecie – ok. 39 mln PLN. Udział koncesjodawcy: wynagrodzenie (15 mln PLN) sukcesywnie wypłacane partnerowi prywatnemu w okresie trwania umowy.
Czas trwania umowy	40 lat
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	W koncepcji przyjęto założenie wielkości podziemnego parkingu pod placem Nowy Targ na minimalnie 300, maksymalnie 800 miejsc postojowych.
Liczba użytkowników	Trzy kondygnacje podziemne – 331 miejsc postojowych
Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	3 kondygnacje podziemne, czyli ponad 10 000 tys. metrów kwadratowych.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Koncesjodawca - korzystano z doradztwa zewnętrznego: doradztwo prawne od etapu negocjacji. W ramach działań zleconych były prowadzone wstępne analizy ekonomiczne w zakresie możliwości wydłużenia okresu koncesyjnego oraz gruntowne rozeznanie zapotrzebowania miejsc postojowych, bilans miejsc postojowych.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	2007 – kwiecień 2009, czyli 28 miesięcy
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Pierwsze postępowanie ogłoszone w marcu 2008 roku w oparciu o PZP zostało unieważnione uwagi na fakt, że przepisy PZP uniemożliwiały uwzględnienie wniosków wykonawców zgłaszanych w trakcie postępowania ⁴⁷ .
Konsultacje społeczne	Nie były prowadzone.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

Pomysł na realizację parkingu w formule PPP zrodził się jeszcze przed 2005 roku, zanim pojawiła się ustawa o PPP z 2005 r. Procedura prowadzona była zgodnie z przepisami PZP. Wstępnie zakładano budowę parkingu podziemnego trzykondygnacyjnego na ok. 800 miejsc, wyburzenie ochronnej budowli (schronu) zlokalizowanej pod placem, przebudowę nawierzchni i układu komunikacyjnego placu. Określono także, że maksymalny okres użytkowania obiektu przez koncesjonariusza nie będzie dłuższy niż 40 lat. Po stronie koncesjodawcy miały być koszty modernizacji nawierzchni placu i jego zagospodarowanie. Projekt miał być wykonany w formule zaprojektuj i wybuduj.

Procedura została unieważniona z uwagi na brak możliwości, w świetle obowiązujących przepisów PZP, uwzględnienia wniosków wykonawców w trakcie postępowania. Wnioski dotyczyły m.in.: zmniejszenia liczby miejsc postojowych do ok. 400, wydłużenia okresu eksploatacji parkingu przez koncesjonariusza do ok. 70 lat czy redukcji poziomych miejsc parkingowych w sąsiedztwie budowanego parkingu. Żądano także pisemnej deklaracji władz miasta, że w promieniu ok. 400 m nie powstaną inne miejskie parkingi oraz poręczenia kredytu bankowego przez miasto.

Drugie postępowanie zostało ogłoszone w oparciu o nowe regulacje PPP – w szczególności ustawę o koncesji.

⁴⁷ Parking podziemny pod Placem Nowy Targ. Koncesja na roboty budowlane, prezentacja na platformę PPP, Wrocław, sierpień 2011.

Założenia drugiego postępowania uwzględniały wyniki poprzedniego postępowania. Były dzięki temu znacznie bardziej elastyczne poprzez podanie przez koncesjodawcę wartości maksymalnych i oczekiwanych. Propozycje liczby miejsc pozostawiono oferentom. Zmiany w stosunku do warunków pierwszego postępowania skonsumowały większość zastrzeżeń.

1. Dopuszczono do negocjowania ilości miejsc postojowych (między 300 a 800 miejsc parkingowych).
2. Pozostawiono do decyzji oferentów ostateczny czas trwania koncesji poprzez określenie, jako maksymalnego okresu 40 lat.
3. Wprowadzono częściowy udział koncesjodawcy w finansowaniu projektu.
4. Uzależniono wysokość udziału koncesjodawcy w finansowaniu projektu od ilości miejsc parkingowych.
5. Koncesjodawca zdecydował się na podjęcie oczekiwanego zobowiązania do prowadzenia przyjaznej dla koncesjonariusza polityki parkingowej wokół parkingu.

Drugie postępowanie zakończyło się sukcesem. 16 lipca 2010 r. została podpisana umowa koncesji. Następnie prowadzone były kolejne działania przygotowawcze do realizacji projektu. W październiku 2010 r. koncesjonariusz przejął teren budowy i rozpoczął badania archeologiczne. W grudniu 2010 r. zatwierdzono koncepcję i opracowano dokumentację projektową. W styczniu 2011 r. uzyskano prawomocną decyzję RDOŚ o oddziaływaniu inwestycji na środowisko. W lipcu 2011 r. wydano pozwolenia na budowę dla I i II etapu.

Tabela 14 Etapy realizacji projektu budowy parkingu podziemnego pod placem Nowy Targ

DATA	NAZWA	Liczba podmiotów/konsorcjów aplikujących
2005	Start projektu	
2007	Decyzja o realizacji w formule PPP	
<u>II kw. 2007 – 28 listopada 2008</u>	<u>I. Postępowanie:</u>	4 wnioski złożone.
<ul style="list-style-type: none"> • II kw. 2007 r., • III kw. 2007 r.- I kw. 2008, • marzec 2008 r. • maj 2008 r., • maj - sierpień 2008 r., • sierpień 2008 r., • - październik 2008 r., • – 25 listopada 2008 r., • – 28 listopada 2008 r. 	<ul style="list-style-type: none"> • decyzja o wyborze trybu postępowania, • opracowanie PFU, geologia, uzgodnienia, • ogłoszenie postępowania w oparciu o PZP, • złożenie wniosków (4) • uzupełnianie wniosków, protesty, odwołania, • zaproszenie do składania ofert wstępnych, • negocjacje z 2 oferentami, • złożenie ofert ostatecznych, • unieważnienie postępowania (brak ofert). 	
Kwiecień 2009	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	7 wniosków złożonych.
Wrzesień 2009 Styczeń 2010	Negocjacje z wybranym/i podmiotem/ami	4 podmioty zaproszone do złożenia ofert.

Czerwiec 2010	Wybór najlepszej oferty	Wybór konsorcjum w skład, którego wchodzi:
16 lipca 2010	Podpisanie umowy	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mota – Engil Central Europe S.A. – Lider konsorcjum, 2. Mota – Engil, Engenharia e Construção, S.A. 3. EMSA – EMPREENDIMENTOS E EXPLORACAO DE ESTACIONAMENTOS, S.A. 4. ESLI – Parques de Estacionamento, S.A. 5. IMMO Park Sp. z o.o.
Czerwiec 2011	Zamknięcie finansowe	
Lipiec 2011	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
Planowane na Lipiec 2013	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

Szczegóły finansowania

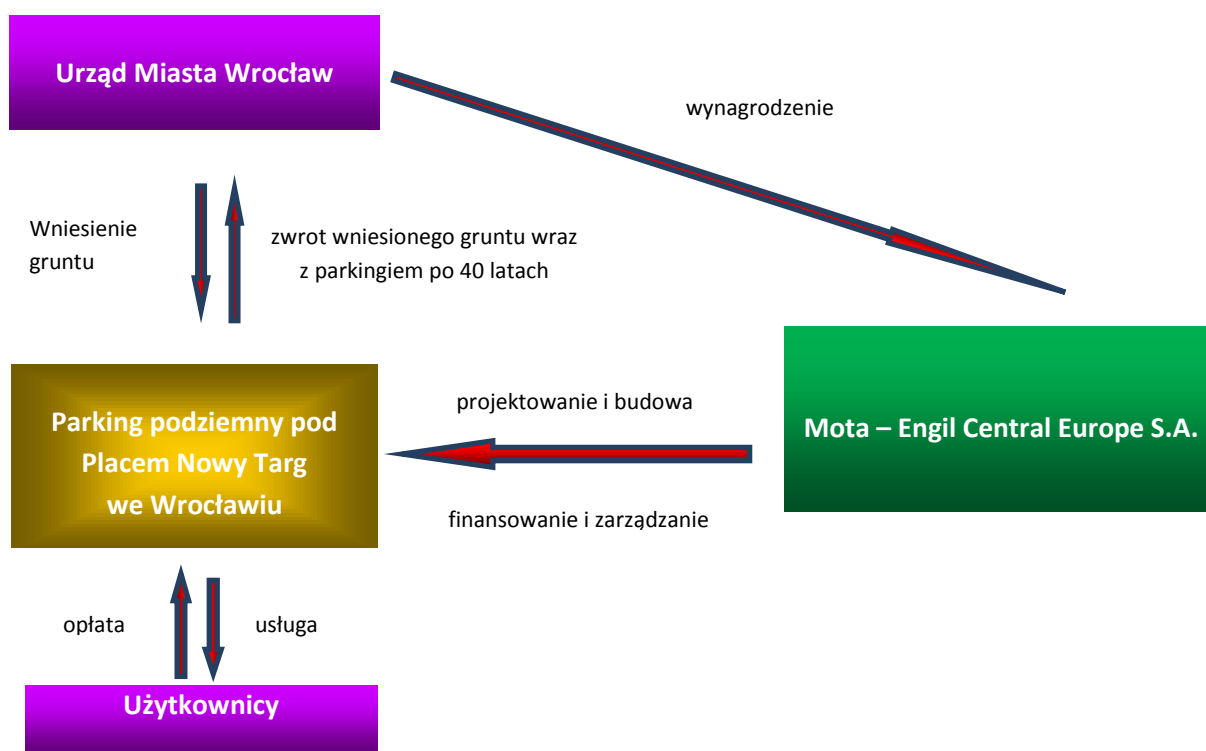
Zadaniem koncesjonariusza jest zapewnienie finansowania projektu w kwocie 39 mln zł. Konsorcjum pod przewodnictwem spółki Mota – Engil Central Europe pozyskało na ten cel kredyt z Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju (EBOiR) – pierwszy przypadek zaangażowania się tego banku w przedsięwzięcie PPP w Polsce. Kredyt w wysokości 31,3 mln zł trafił do Immo Park, spółki celowej powołanej do zorganizowania finansowania i zarządzania parkingiem podziemnym.

Wynagrodzeniem dla koncesjonariusza jest wyłączne prawo eksploatacji tego obiektu przez okres określony w umowie oraz wynagrodzenie, wypłacane przez koncesjodawcę – do kwoty 15 mln zł. Wynagrodzenie to jest sukcesywnie wypłacane przez cały okres trwania umowy.

Ryzyko budowy, dostępności i popytu przeniesione zostało na koncesjonariusza.

Koncesjodawca ponosi ryzyko polityczne, ekonomiczne – związane z dopłatami do 15 mln zł oraz ryzyka związane z końcową wartością parkingu, a także ryzyko ekonomiczne i eksploatacyjne związane z jego dalszym funkcjonowaniem. Należy podkreślić, iż ryzyko ekonomiczne ponoszone przez partnera publicznego jest ściśle określone – nie może być większe od zadeklarowanej w umowie kwoty dopłaty 15 mln zł.

Schemat 7 Struktura projektu budowy parkingu podziemnego pod placem Nowy Targ we Wrocławiu



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

W ocenie przedstawicieli Miasta Wrocławia procedura realizacji przedsięwzięć PPP oparta na procedurze z ustawy o koncesji jest bardziej elastyczna od regulacji PZP. Nie istnieje konieczność każdorazowego stosowania przepisów PZP. Ustawa o koncesji daje większe szanse skutecznego wyboru partnera prywatnego i pomyślnego zakończenia postępowania.

Przygotowanie obu postępowań na parking podziemny na placu Nowy Targ natrafiło na trudności, związane w szczególności z przepisami prawa podatkowego. Problem dotyczył określenia momentu powstania obowiązku podatkowego z tytułu świadczenia usługi przez podmiot prywatny i rozliczeń między stronami partnerstwa. Trudne jest też rozliczenie podatku VAT. Przedstawiciele koncesjodawcy zwracali uwagę na niestabilność regulacji podatkowych jako jedną z najistotniejszych przeszkód w zamknięciu komercyjnym i finansowym. Ponadto, pojawił się problem odpisu amortyzacji oraz niejasności w zakresie płatności podatku od nieruchomości.

Kazus parkingu we Wrocławiu pokazał dwie interesujące dla całego rynku PPP w Polsce sytuacje:

- z inicjatywą realizacji projektu wyszedł sektor prywatny, nie publiczny;
- w finansowaniu przedsięwzięcia istotną rolę odgrywa Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOiR).

Porównanie warunków obu przeprowadzonych postępowań na wybór partnera prywatnego w celu realizacji projektu budowy parkingu dostarcza wielu informacji o charakterze edukacyjnym i może stanowić przydatny materiał dydaktyczny – szkoleniowy.

3.8 Uruchomienie linii przewozów regularnych dzieci do szkoły i innych osób w gminie Ustka

Wprowadzenie

Jednym z zadań własnych gminy jest zapewnienie dowozu dzieci do szkół. Do roku 2010 zadanie to realizowano w Ustce przy wykorzystaniu środków gminy. Ze względu na ograniczenie budżetowe, po przeprowadzeniu wstępnych analiz możliwości sfinansowania tej działalności ze środków wykorzystania dla tego celu formuły PPP, zdecydowano się na przeprowadzenie postępowania wyboru partnera prywatnego do realizacji tej usługi. Ogłoszenie o zamówieniu pojawiło się w BZP w lutym 2010 roku. Negocjacje z wybranymi partnerami prowadzono na przełomie I i II kwartału 2010 roku. W wyniku postępowania przetargowego wybrano 2 podmioty prywatne świadczące obecnie usługi w tym zakresie. Wybór partnerów i podpisanie umów nastąpił w lipcu, tak, aby początek świadczenia usług mógł się rozpocząć wraz z nowym rokiem szkolnym 2010/2011.

Warunki ramowe realizacji projektu

O decyzji o realizacji projektu PPP w przedmiocie dowozu dzieci do szkół zadecydowały potrzeby w zakresie:

- spoczywającego na gminach obowiązku zapewnienia dowozu dzieci do szkół (art. 7 ust. 1 pkt. 8 ustawy o samorządzie gminnym w powiązaniu z art. 5a ust. 2 pkt. 1 ustawy o systemie oświaty),
- zapewnienia dużym grupom mieszkańców gminy możliwości korzystania z transportu publicznego,
- finansowania przedsięwzięcia pozwalającego na poprawę sytuacji w zakresie dostępu mieszkańców gminy do usług transportu publicznego.

W gminie Ustka lokalny PKS wyłączył z użytkowania wybrane, nierentowne linie. W rezultacie tej decyzji niektóre miejscowości zostały pozbawione transportu publicznego. Część mieszkańców, nieposiadających samochodów osobowych została przez to pozbawiona możliwości wygodnego podróżowania i opuszczania własnego miejsca zamieszkania. Jednocześnie z tych miejscowości regularnie kursowały autobusy, dowożące i przywożące dzieci ze szkół publicznych. Z tych autobusów jednak mogły korzystać jedynie dzieci⁴⁸. Powstała sytuacja, w której na jednej linii kursowały częściowo puste autobusy wożące dzieci. Istniał natomiast niezaspokojony popyt na usługi transportu zbiorowego zgłaszany przez mieszkańców na zebraniach wiejskich.

Po przeprowadzeniu analiz Urząd Gminy Ustka uznał, iż formuła PPP może pomóc wyjść z trudnej sytuacji.

⁴⁸ Zgodnie z art. 4 pkt. 9 ustawy o transporcie drogowym jako „przewóz regularny specjalny określa się niepubliczny przewóz regularny określonej grupy osób, z wyłączeniem innych osób”, co jednoznacznie wskazuje, iż z transportu tego nie mogą korzystać osoby do tego nieupoważnione.

Dotychczas stosowana forma realizacji obowiązku dowozu dzieci do szkół realizowana w formie transportu specjalnego (autobus gminny) była kosztowna, mało skuteczna. Co więcej nie pozwalała na przewożenie innych pasażerów poza dziećmi, nawet jeśli autobus był pusty.

Istotnym założeniem projektu było uruchomienie stałych linii komunikacyjnych obsługujących zarówno dzieci (dowóz do szkół) jak i innych, także dorosłych mieszkańców gminy.

Wstępnie zakładano, że opisywane przedsięwzięcie polegać będzie na uruchomieniu 6 linii. Ostatecznie funkcjonuje 5 linii. Dokładny harmonogram kursów na każdej z tras ustalany jest z dyrektorami szkół i dostosowywany do planów lekcyjnych.

Szczegółowy opis projektu

Gmina zrezygnowała z większości dotychczasowych usług transportu specjalnego (dowóz dzieci do szkół). W to miejsce wyznaczyła 6 tras linii autobusowych, pokrywających zarówno potrzeby związane z dowozem dzieci jak i potrzeby transportowe mieszkańców⁴⁹. Linie zostały rozdzielone pomiędzy partnerów prywatnych wyłonionych w przeprowadzonym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego⁵⁰.

Projekt nie wymaga nakładów inwestycyjnych partnera publicznego. Usługa jest realizowana w oparciu o tabor partnerów prywatnych. Zakłada powstanie 5 tras linii autobusowych obsługiwanych przez dwóch przewoźników. Trzy spośród nich są dłuższe.

1. Linia 1 przewidziana jest na minimum 55 miejsc siedzących (szacunkowo ok. 56 km jedna pętla) i obejmuje trasę: Ustka -Machowino - Radwanki - Wytowno - Machowinko - Objazda - Gąbino - Dominek - Gąbino - Objazda - Machowinko - Wytowno - Radwanki - Machowino - Charnowo - Zimowiska - Grabno – Ustka.
2. Linia 2 z kolei na minimum 55 miejsc siedzących (szacunkowo ok. 48 km jedna pętla) na trasie Ustka -Przewłoka - Dolimierz Przewłocki - Wytowno - Machowinko - Poddąbie - Objazda - Bałamątek - Dębina - Rowy - Dębina - Bałamątek - Objazda - Machowinko - Wytowno - Dolimierz Przewłocki - Przewłoka – Ustka.
3. Na linii 3 przewoźnik ma zapewnić minimum 45 miejsc siedzących (szacunkowo ok. 36 km jedna pętla) na trasie Ustka - Wodnica Os. - Duninowo - Golęcino - Zaleskie - Starkowo - Krężółki - Możdżanowo - Zaleskie - Golęcino - Duninowo – Ustka.

Dwie pozostałe zamykają się w 20 km.

1. Linia 4 przewidziana jest na minimum 25 miejsc siedzących (szacunkowo ok. 20 km jedna pętla) na trasie Ustka -Duninowo - Duninówko - Pęplino - Duninówko - Duninowo – Ustka.
2. Linia 5 natomiast na minimum 30 miejsc siedzących (szacunkowo ok. 18 km jedna pętla) na trasie Ustka – Grabno - Zimowiska - Charnowo - Zimowiska - Grabno – Ustka.

Zgodnie z umową możliwa jest modyfikacja liczby i przebiegu tras. Zakłada się, że z usług korzystać będą uczniowie z 5 szkół (ogółem 840 osób) oraz osoby prywatne.

Wartość inwestycji oszacowano na ok. 600 tys. zł. Jest ona ściśle związana z faktycznym wykorzystaniem usługi. Ryzyko związane z dostępnością oraz popytem na usługi ponosi partner prywatny.

⁴⁹Urząd miasta wyznaczał trasy ww. linii samodzielnie – zdaniem podmiotów prywatnych powinien to czynić w porozumieniu z przewoźnikami, którzy mają praktyczne doświadczenia przewozowe.

⁵⁰<http://www.ppp.it.kielce.pl/index.php/ppp-w-teorii-i-praktyce/111-przewoz-dzieci-do-szkoy-i-innych-osob-na-terenie-ustki-w-ramach-ppp>.

Czas trwania umowy określono na 3 lata i 4 miesiące.

Pomimo iż żaden z partnerów nie informował o trudnościach formalnych z przystąpieniem do projektu należy zaznaczyć, iż partner prywatny miał słabszą pozycję negocjacyjną. Jego udział w projekcie nie oznacza wyłączności na przewóz dzieci do szkół na terenie gminy.

Podczas przygotowania oraz przeprowadzania procesu wyboru partnera prywatnego nie korzystano ze wsparcia eksperckiego, nie prowadzono żadnych konsultacji społecznych.

Tabela 15 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym dowozu dzieci do szkół w Gminie Ustka

Nazwa i przedmiot projektu	Uruchomienie linii przewozów regularnych dzieci do szkoły i innych osób w gminie Ustka
Podmiot publiczny	Urząd Gminy Ustka
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o PPP i zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o PPP - PZP (dialog konkurencyjny na podstawie art. 60b PZP).
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	Doświadczenie w realizacji usług przewozów pasażerskich, Posiadanie odpowiedniej ilości kapitału, Niezaleganie ze składkami ZUS/podatkami
Kryteria oceny ofert	Cena biletów dla uczniów, Cena biletów dla mieszkańców; Ceny usług dodatkowych świadczonych na zlecenie dyrekcji szkół.
Podmiot prywatny	Usługi Przewozowe „Ramzes” oraz Lazur Sp. z o.o.
Podział ryzyk między partnerami	Ryzyko budowy: świadczona usługa nie wymaga budowy – usługa realizowana jest w oparciu o tabor samochodowy partnerów prywatnych. Ryzyko dostępności: partner prywatny Ryzyko popytu: partner prywatny
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	Około 600 tys. PLN. Jest to wartość szacowana – w praktyce jest ona związana z faktycznym wykorzystaniem (ilość wykupionych biletów na dowóz uczniów u danego przewoźnika).
Struktura projektu i finansowania	Rodzic korzystając z prawa do zwrotu kosztów przewozu dziecka w formie pobrania biletów ze szkoły lub zwrotu kosztów nabycia biletów u innego, niż wybrani w przetargu, przewoźnika. Nabywcą biletów przekazywanych szkole jest gmina, nabywająca je od partnerów prywatnych projektu.
Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	Brak wkładu podmiotu publicznego. Partner prywatny świadczy usługę w oparciu o posiadany tabor.
Czas trwania umowy	3 lata i 4 miesiące
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	5 tras linii autobusowych, 2 przewoźników (partnerów prywatnych). 5/6 autobusów i podobna liczba kierowców
Liczba użytkowników	840 uczniów (z pięciu szkół) + osoby prywatne
Inne szczegóły techniczne (oraz cechy charakterystyczne projektu)	Umowa dopuszcza modyfikacje ilości i przebiegu tras.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Nie korzystano ze wsparcia zewnętrznego.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	2 miesiące
Trudności formalne (trudności	Żadna ze stron nie wskazywała problemu trudności formalnych.

przygotowania projektu)	Pozyskane z wywiadów informacje wskazują na słabą pozycję negocjacyjną partnera prywatnego. Partner prywatny nie uzyskał wyłączności na przewóz dzieci – rodzice mogą korzystać z innych przewoźników i otrzymywać z tego tytułu refundację wydatków poniesionych na bilety. Nie zostało zabezpieczone w umowie podwyższenie opłat z tytułu wzrostu cen paliwa.
Konsultacje społeczne	Nie były prowadzone konsultacje społeczne. Wójt dwa razy do roku spotyka się z mieszkańcami na tzw. zebraniach wiejskich. Wnioski z tych zebrań były jedną z przesłanek realizacji projektu.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

25 lutego 2010 r., w oparciu o PZP (w trybie dialogu konkurencyjnego), ogłoszono postępowanie wyboru partnera prywatnego. Przed przystąpieniem do negocjacji oferty zapoznali się z aktualnym stanem technicznym dróg na ustalonych trasach przewozu. Negocjacje obejmowały przede wszystkim finansową stronę jego realizacji zamówienia.

Warunki brzegowe udziału w postępowaniu były standardowe. Dotyczyły:

- doświadczenia w realizacji usług przewozów pasażerskich,
- posiadania odpowiedniej ilości kapitału,
- niezalegania ze składkami ZUS/podatkami.

Głównymi kryteriami wyboru ofert były⁵¹:

- cena miesięcznego transportu dzieci korzystających z przewozów, w rozbiciu na do 10 km i powyżej 10 km,
- cena biletów jednorazowych za przejazdy dla pozostałych pasażerów.

Założono także, że na wybór oferty wpłynie cena organizacji dodatkowych przejazdów zamawianych przez dyrektora szkoły w związku z wyjazdami młodzieży i dzieci.

Zamawiający dopuścił możliwość składania ofert częściowych na poszczególne linie (ustalone trasy). Postępowanie cieszyło się dużym zainteresowaniem lokalnych przedsiębiorstw komunikacyjnych. O zamówienie ubiegało się 5 podmiotów. Do postępowania startował również jeden podmiot spoza regionu pomorskiego (PKS z Gorzowa Wielkopolskiego).

Oferty wpłynęły na pięć z sześciu zaproponowanych przez gminę linii. Na każdą linię wpłynęły co najmniej trzy oferty. Postępowanie na wybór partnera prywatnego zakończono 7 lipca 2010 roku. W tym samym miesiącu podpisano umowy z podmiotami prywatnymi. Partnerem prywatnym na obsługę trzech linii została firma Usługi Przewozowe „RAMZES” Adrian Radomski. Operatorem przewozów na dwóch pozostałych liniach zostało przedsiębiorstwo Lazurowe Sp. z o. o.

Należy zaznaczyć, iż partner prywatny nie czuł się w trakcie dialogu równorzędnym partnerem. Może to wynikać z postawy urzędu albo z nastawienia samego przedsiębiorcy. Jest to przedsiębiorca mały, dla którego kontrakty z gminą są jednym z głównych źródeł przychodów.

⁵¹ Patrz: <http://bip.ustka.ug.gov.pl/?content=3950&id=612>.

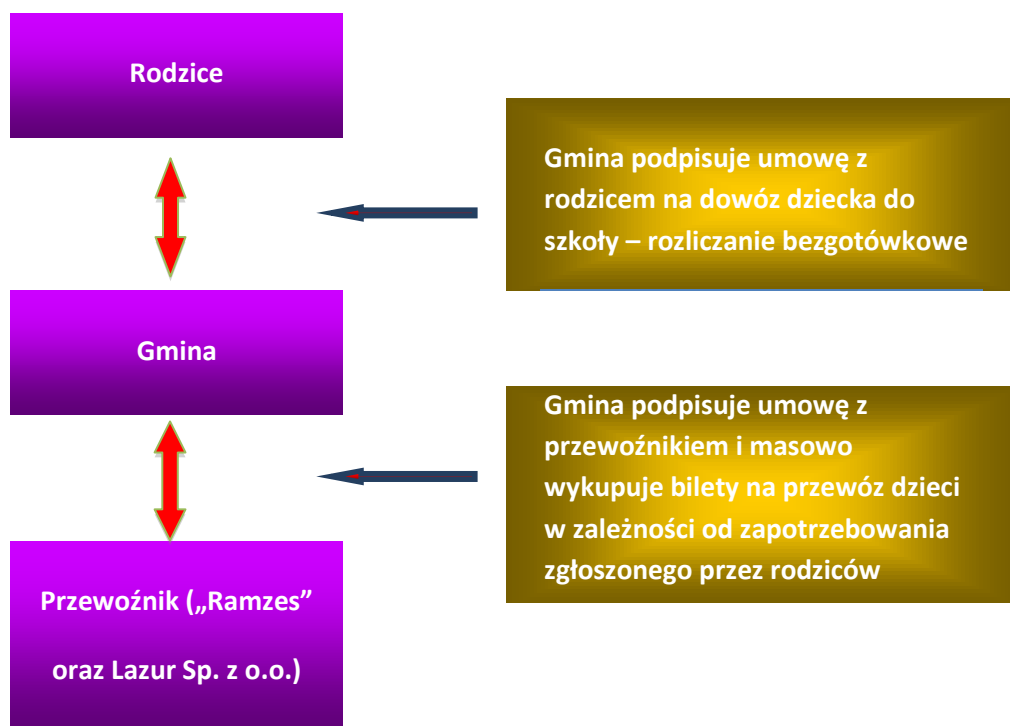
Tabela 16 Etapy realizacji projektu dowozu dzieci do szkół w Gminie Ustka

DATA	NAZWA	LICZBA PODMIOTÓW/KONSORCJÓW APLIKUJĄCYCH
Styczeń, 2010	Start projektu	
Styczeń, 2010	Decyzja o realizacji w formule PPP	
25.02.2010	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	5 oferentów
I kwartał 2010	Negocjacje z wybranymi podmiotami	5 oferentów
07.07.2010	Wybór najlepszej oferty	
07.2010	Podpisanie umowy	
Koncesja na usługi, opłata pobierana od użytkowników usługi.	Zamknięcie finansowe	
Nie występuje przy koncesji na usługi.	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
1.09.2010	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

Szczegóły finansowania

Łączna szacunkowa wartość wszystkich zawartych umów do końca 2013 roku to ok. 600 tys. zł. Przewozy zostały uruchomione przez partnerów prywatnych z dniem 1 września 2010 r. i są świadczone bez zakłóceń. Umowa z partnerem prywatnym wykonywana będzie do końca 2013 r. Usługa świadczenia przewozu dla dzieci jest opłacana przez gminę w formie zakupu biletów miesięcznych, przekazywanych następnie rodzicom dowożonych dzieci. Partner prywatny świadczy usługę przewozu, wykorzystując do tego własny tabor autobusowy. Ma prawo do odpłatnego świadczenia usługi osobom trzecim. W całości ponosi ryzyko popytu i dostępności. Zdaniem partnerów prywatnych oparcie wyboru oferty na kryterium długości linii („poniżej i powyżej 10 km”) zamiast stawki „za kilometr” było błędem. Tak skonstruowany mechanizm wynagrodzenia został jednak zaakceptowany przez obie strony. Może to sygnalizować słabość negocjacyjną mniejszych przedsiębiorstw w negocjacjach tego typu umów.

Schemat 8 Struktura finansowania projektu "Uruchomienie linii przewozów regularnych dzieci do szkoły i innych osób w gminie Ustka"



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Przykład dowozu dzieci do szkół w Ustce pokazuje, że nawet małe projekty usługowe można realizować w formie partnerstwa publiczno-prywatnego. PPP stało się w tym przypadku narzędziem umożliwiającym zaspokojenie dwóch równoległe powstałych potrzeb społecznych – dowozu dzieci do szkół oraz przewozu osób z miejscowości pozbawionych komunikacji zbiorowej. Kazus ten pokazuje:

- wagę odpowiedniej diagnozy potrzeb społecznych przed przystąpieniem do realizacji projektów (dialog z mieszkańcami w czasie zebrań wiejskich),
- potrzebę prawidłowej identyfikacji i podziału ryzyk oraz adekwatnej do nich konstrukcji mechanizmu wynagrodzenia (równoległe utrzymanie dwóch form finansowania przez gminę dowozu dzieci do szkoły – kupowanie biletów przez gminę oraz refundacja kosztów zakupu biletów u innych, poza projektowych przewoźników) zasadniczo podwyższyło ryzyko popytu ponoszone przez podmiot prywatny,
- znaczenie dobrze przeprowadzonych negocjacji,
- trudności po stronie partnerów prywatnych w negocjach warunków kontraktu „jak równy z równym” z podmiotem publicznym.

W takich przypadkach zasadne byłoby podjęcie działań wzmacniających podmioty prywatne przed startem negocjacji. W języku angielskim takie działania noszą nazwę empowermentu. Prawidłowo przeprowadzone negocjacje umożliwiają bowiem:

- wymianę wiedzy (np. o trasach przewozów, sposobach rozliczeń),

- pełne rozpoznanie ryzyk i zapobieżenie im w konstruowanej umowie (np. poprzez umożliwienie wzrostu/spadku cen biletów w zależności od średniej ceny benzyny, inny sposób konstrukcji mechanizmu wynagradzania.

W tym przypadku bardziej celowa byłaby raczej opłata za dostępność niż pełne ryzyko popytu po stronie partnera prywatnego. Można było także rozważyć pełne ryzyko popytu, ale konieczna byłaby jednoczesna rezygnacja z refundacji usług przewozu świadczonych przez przewoźników spoza grona partnerów prywatnych.

Wzmocnienie pozycji negocjacyjnych podmiotów prywatnych służyłoby końcowemu rezultatowi dialogu. W rezultacie mogłaby powstać umowa w większym zakresie dostosowana do realiów świadczonych usług, w której lepiej zidentyfikowanoby ryzyka i skuteczniej je ograniczono.

3.9 Zaprojektowanie oraz częściowe sfinansowanie przebudowy drogi gminnej nr 101130G, 101202G i skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 203 wraz z budową oświetlenia drogowego - wybór partnera prywatnego w ramach umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym (Budowa drogi gminnej w Ustce)

Wprowadzenie

Jednym z zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest zapewnienie utrzymania dróg publicznych. Lokalizacja na terenie gminy jednego z największych w Europie zakładów przetwórstwa rybnego wymagała od gminy przeprowadzenia modernizacji drogi dojazdowej do zakładu. Modernizacja drogi znajdowała się w planach inwestycyjnych gminy. Dziennie przejeżdża nią ok. 200 tirów, a ok. 1500 osób dojeżdża do pracy autami osobowymi.

Po przeprowadzeniu wstępnych analiz zdecydowano się na wykonanie przedsięwzięcia w formule PPP. Założono wybór partnera prywatnego odpowiedzialnego za modernizację i eksploatację drogi w całym okresie obowiązywania umowy o PPP.

Warunki ramowe realizacji projektu

Przebudowywana droga kategorii gminnej, klasy dojazdowej, położona jest w sołectwie Duninowo. Ma ona istotne znaczenie lokalne, ponieważ zapewnia komunikację z jednym z największych w Europie zakładów – Zakładu Przetwórstwa Rybnego MORPOL. Zamawiane roboty związane z przebudową drogi zapewnić miały poprawę warunków i bezpieczeństwa ruchu drogowego. Poprawiono estetykę terenu objętego modernizacją układu komunikacyjnego. Zrealizowana przebudowa zmniejszyła także koszty kolejnych modernizacji.

Przesłanki, na których oparto decyzję o realizacji projektu budowy drogi gminnej w formule PPP, to:

- obowiązek utrzymania dróg publicznych wynikający z art. 7 ust. 1 pkt. 2 ustawy o samorządzie gminnym,
- deficyt środków publicznych,
- lokalizacja na terenie gminy istotnego dla rozwoju gminy zakładu przetwórstwa rybnego Morpol S.A., Oddział Duninowo, jednego z największych w Europie przedsiębiorstw tej branży, użytkownika drogi.

Ponadto budowa drogi w formule PPP umożliwi nie tylko skuteczne wywiązanie się z ustawowych obowiązków gminy. Gmina stworzyła sprzyjające warunki dla rozwoju zakładu. Dzięki temu przyczynia się do zwiększenia swoich dochodów z tytułu zwiększenia przyszłych opłat podatkowych dokonywanych przez zakład przemysłowy.

Stan drogi był przyczyną częstych kolizji. Tymczasem ze względu na stan finansów gminy projekt nie mieścił się na liście pilnych inwestycji. Celem projektu była poprawa bezpieczeństwa dojazdu do przedsiębiorstwa. Pośrednio dążono także do poprawy warunków jazdy i bezpieczeństwa zatrudnionym w tym przedsiębiorstwie.

Wstępnie zakładano, że przedsięwzięcie polegać będzie na poszerzeniu drogi i jej utrzymaniu. W rezultacie drogę poszerzono do 7 metrów wraz z oświetleniem i dobudowano ciąg pieszy (chodnik).

Szczegółowy opis projektu

Przedmiotem projektu jest zaprojektowanie oraz częściowe sfinansowanie przebudowy drogi gminnej nr 101130G, 101202 oraz skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 203. Planuje się także budowę oświetlenia drogowego przy drodze prowadzącej do przedsiębiorstwa Marpol S.A.

Przedsięwzięcie zostało zlokalizowane na terenie działki drogowej nr 29 stanowiącej własność Gminy Ustka o powierzchni 2,42 ha. Jest to droga gminna na podstawie uchwały nr XX/214/2004 Rady Gminy Ustka z dnia 27 -10-2004 r.

Projekt powinien odnosić się do wszystkich niezbędnych branż. Z założenia miał być kompletnym studium uwarunkowań inwestycji, odpowiadając celom, którym ma ona służyć.

Projekt wykonany został z podziałem na:

- a) „TOM I – Projekt budowlano-wykonawczy branży drogowej z uwzględnieniem usunięcia kolizji i zabezpieczenia istniejących sieci,
- b) TOM IA – Informację dotyczącą BIOZ branży drogowej,
- c) TOM II – Projekt budowlano–wykonawczy branży elektrycznej z uwzględnieniem usunięcia kolizji (w przypadku przebudowy oświetlenia ulicznego),
- d) TOM IIA – Informację dotyczącą BIOZ branży elektrycznej,
- e) jeżeli protokół ZUDP będzie wymagał tego należy wykonać oddzielne projekty branżowe na usunięcie kolizji,
- f) projekt zatwierdzonej organizacji ruchu,
- g) plan wycięcia”⁵².

Szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót powinny zawierać wszystkie dane wyszczególnione w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

Zakładano również, że oferta zawierać będzie zgody wszystkich właścicieli gruntów, przez które przechodzi inwestycja drogowa.

Dla inwestycji istniał Program funkcjonalno-użytkowy. Projekt miał uwzględniać zawarte w nim zapisy. W szczególności zakładano sporządzenie projektu budowlano-wykonawczego. Następnie po stronie partnera prywatnego było uzyskanie wynikających z przepisów opinii, uzgodnień i pozwoleń. Po uzyskaniu akceptacji projektu partner miał wykonać roboty budowlane na podstawie powyższego projektu. Do jego obowiązków należało także przeprowadzenie wymaganych prób i badań. Po zakończeniu inwestycji miał on przygotować dokumenty związane z oddaniem budowanej drogi w użytkowanie. Umowa przewidywała także bieżące utrzymanie drogi przez okres do 25 lat od dnia zakończenia budowy.

Inwestycja dotyczyła budowy drogi gminnej nr 101130G, 101202 G o długości ok. 1350 mb i szerokości jezdni: 5,5 m - 6,1 m. Podmiot publiczny zakładał też budowę chodnika o szerokości 1,5 m i długości ok. 1350 mb, zjazdów indywidualnych oraz skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 203. Partner prywatny ma również zaprojektować i wykonać oświetlenie oraz dokonać profilowania terenów zielonych przyległych do drogi⁵³.

⁵² Program funkcjonalno – użytkowy, Przebudowa drogi gminnej nr 101130G, 101202G (dz. nr 29 obręb Duninowo PGR) wraz ze skrzyżowaniem z drogą wojewódzką nr 203 (dz. nr 14/1 obręb Duninowo PGR, dz. nr 7 obręb Wodnica).

⁵³http://przetargi.nasze-zyski.pl/oferta-331178_403.html.

Tabela 17 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy drogi gminnej w Ustce

Nazwa i przedmiot projektu	Zaprojektowanie oraz częściowe sfinansowanie przebudowy drogi gminnej nr 101130G, 101202 i skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 203 wraz z budową oświetlenia drogowego
Podmiot publiczny	Urząd Gminy Ustka
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o PPP i zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o PPP - PZP (dialog konkurencyjny na podstawie art. 60b PZP).
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	Doświadczenie w realizacji usług drogowych, Posiadanie niezbędnego zaplecza technicznego i kadrowego Posiadanie odpowiedniej ilości kapitału, Niezaleganie ze składkami ZUS/podatkami
Kryteria oceny ofert	Cena, tj. wysokość kosztów realizacji inwestycji, Współczynnik procentowy udziału zamawiającego w finansowaniu tych kosztów, Okres spłaty przez zamawiającego niefinansowych kosztów realizacji inwestycji, Okres realizacji bieżącego utrzymania przedmiotu inwestycji.
Podmiot prywatny	Morpol S.A., Oddział Duninowo
Podział ryzyk między partnerami	Ryzyko budowy i ryzyko dostępności: partner prywatny Ryzyko popytu: partner publiczny.
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	Ok. 2,2 mln PLN
Struktura projektu i finansowania	Partner prywatny finansuje przedsięwzięcie w ok. 65%;, partner publiczny: ok.35%. Wynagrodzenie partnera publicznego płatne w miesięcznych ratach przez 3 lata, na rok 2012 zaplanowano w budżecie gminy 150 tys zł ⁵⁴ . Część wynagrodzenia (ok. 700 tys. PLN) wypłacana w formie zwolnienia z podatków lokalnych
Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	34,42% inwestycji po stronie publicznej; reszta po stronie inwestora prywatnego.
Czas trwania umowy	15 lat
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	Długość to ok. 1350 m; szerokość 5,5 m - 6,1 m; chodniki o szerokości 1,5 m; 8 zjazdów indywidualnych;
Liczba użytkowników	3500 pracowników przedsiębiorstwa (poza sezonem – 2000 osób). Udostępnienie zakładowi możliwości korzystania z transportu kołowego dla celów produkcyjnych.
Inne szczegóły techniczne (oraz cechy charakterystyczne projektu)	Drogę poszerzono do 7 metrów (trochę więcej niż było to zawarte w dokumentacji) oraz wykonano ciąg dla pieszych z oświetleniem.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Nie korzystano z doradztwa zewnętrznego. Projekt przygotowali prawnik oraz dyrektor jednego z wydziałów urzędu gminy.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Od końca 2009 roku do kwietnia 2010 roku
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Brak większych trudności z obu stron.

⁵⁴ <http://www.google.pl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cts=1331299418024&ved=0CDAQFjAC&url=http%3A%2F%2Fbip.ustka.ug.gov.pl%2Ffile.php%3Fattachment%3D14128&ei=TQRaT76oIMvKsgaWt6iwwDA&usq=AFQjCNEChzMWZeEtvciQ5YeMdzYJkAZUCA&sig2=eCdNPo5qTkuV4h99Y57YIQ>.

Konsultacje społeczne	Nie były prowadzone.
-----------------------	----------------------

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

17 lutego 2010 r. w BZP⁵⁵ ogłoszono postępowanie na wybór partnera prywatnego w oparciu o PZP (w trybie dialogu konkurencyjnego). Przed przystąpieniem do negocjacji oferenci zapoznali się z aktualnym stanem technicznym drogi, której dotyczył proces zamówienia.

Warunki udziału w postępowaniu dotyczyły:

- doświadczenia w realizacji usług drogowych,
- posiadania niezbędnego zaplecza technicznego i kadrowego
- posiadania odpowiedniej ilości kapitału,
- niezalegania ze składkami ZUS/podatkami.

Głównymi kryteriami wyboru ofert były⁵⁶:

- cena, tj. wysokość kosztów realizacji inwestycji,
- współczynnik procentowy udziału zamawiającego w finansowaniu tych kosztów.

W ocenie uwzględniono również propozycje oferenta odnośnie okresu spłaty przez zamawiającego niefinansowych kosztów realizacji inwestycji oraz okres realizacji bieżącego utrzymania przedmiotu inwestycji.

Negocjacje z wybranymi partnerami prowadzono na przełomie II i III kwartału 2010 roku. Wybór partnera nastąpił w lipcu. Umowę z partnerem prywatnym podpisano w sierpniu 2010 roku. Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej (w całości) zaplanowano na połowę roku 2012.

Do postępowania została dopuszczona tylko jedna firma – Morpol S.A. Oddział Duninowo. Oferent spełnił kryteria ujęte w zamówieniu. Jest to główny zainteresowany modernizacją i rozbudową tej drogi. Prowadzi działalność gospodarczą na terenie gminy Ustka. To z nim ostatecznie w dniu 16 sierpnia 2010 r. zawarto umowę o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Zamawiający oczekiwał, że partner prywatny pokryje częściowo nakłady związane z realizacją inwestycji. Wartość wkładu finansowego miała być procentowo ustalona w wyniku procedury negocjacyjnej. Widełki ustalono pomiędzy 40% a 70% wartości inwestycji. Podmiot publiczny miał sfinansować pozostałą część inwestycji. Zaplanowano zaangażowanie gminy do wysokości 700 tys. zł brutto. Roboty budowlane w ramach inwestycji zostały już wykonane, a droga została oddana do eksploatacji.

Tabela 18 Etapy realizacji projektu budowy drogi gminnej w Ustce

DATA	NAZWA	LICZBA PODMIOTÓW/KONSORCJÓW APLIKUJĄCYCH
Początek 2009	Start projektu	
Koniec 2009 roku	Decyzja o realizacji w formule PPP	
17 lutego 2010	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	2 zainteresowanych inwestorów
Od kwietnia do sierpnia 2010.	Negocjacje z wybranymi podmiotami	1 partner prywatny
2.07.2010	Wybór najlepszej oferty	
16.08.2010	Podpisanie umowy	

⁵⁵ <http://bzp1.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=32839&rok=2010-02-17>.

⁵⁶ Patrz: <http://bip.ustka.ug.gov.pl/?content=4005&id=612>.

Inwestycję realizowano z bieżących środków partnera	Zamknięcie finansowe	
2011 rok	Faza konstrukcyjna	
Połowa 2012 roku; na okres 15 lat	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

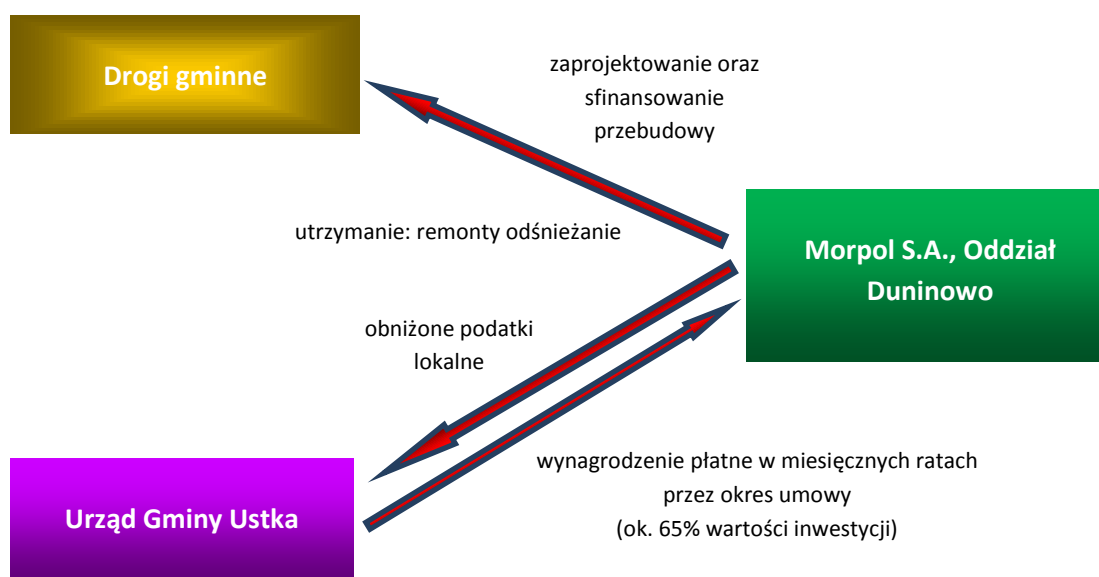
Szczegóły finansowania

Ostateczna wartość robót budowlanych zaoferowana przez partnera prywatnego została skalkulowana na kwotę 2 178 816,43 zł. Jego udział finansowy to 1.478.816,43 zł, co stanowi ok. 67,87% wartości inwestycji. Umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym zakłada, że wartość nakładów partnera prywatnego będzie mu sukcesywnie zwracana w miesięcznych nieoprocentowanych ratach w okresie 10 lat.

Gmina finansuje tę inwestycję do wysokości 34,42% całego przedsięwzięcia (nie więcej niż 740 tys. zł). Wynagrodzenie partnera prywatnego wypłacane jest w miesięcznych ratach w ramach wydatków majątkowych gminy. Dodatkową formą gratyfikacji partnera prywatnego jest obniżenie podatków lokalnych z tytułu prowadzonej działalności na terenie gminy Ustka przez okres 10 lat. Dopiero przez ostatnie 5 lat będzie on ponosił opłaty na ogólnych warunkach.

Gmina liczy na to, że przedsiębiorstwo będzie się rozbudowywało, planowane są nowe hale. – Tym samym zwiększą się wpływy do gminy z tytułu opłat podatku od nieruchomości.

Schemat 9 Struktura finansowania projektu "Zaprojektowanie oraz częściowe sfinansowanie przebudowy drogi gminnej nr 101130G, 101202 i skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 203 wraz z budową oświetlenia drogowego"



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Zarówno podmiot publiczny jak i prywatny są zadowoleni ze współpracy. Negocjacje, etap projektowy i konstrukcyjny przebiegły bezproblemowo. Partnerowi prywatnemu zależało na realizacji tego przedsięwzięcia. Poprawa standardu drogi prowadzącej do tego przedsiębiorstwa była dla niego istotna ze względów ekonomicznych i prestiżowych.

Opisywany projekt może stanowić dobry przykład wywiązania się władzy publicznej z ustawowo nałożonych na nią zadań, mimo niedoboru środków finansowych. Jednocześnie poprzez realizację inwestycji podmiot publiczny może uzyskać dodatkowe korzyści. Warto podkreślić możliwość zwiększenia w przyszłości wpływów podatkowych, gdy przedsiębiorstwo zrealizuje plany rozwojowe, które uzależniło od budowy drogi.

Ważny walor projektu to przeniesienie na partnera prywatnego dużej części realizacji inwestycji. Dzięki temu nie tylko jego know-how, ale i zaangażowanie lokalne może być właściwie wykorzystane. Jednocześnie dzięki wstępnym analizom i programowi funkcjonalno-użytkowemu sporządzonemu dla gminy uzyskuje się realizację celu publicznego.

3.10 Budowa cmentarza wraz z obiektem ceremonialnym i spopieliarnią w Podgórkach Tynieckich

Wprowadzenie

Jednym z zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie pochówku zmarłych. Do kwestii pochówku zmarłych odnosi się wprost również ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych, która stanowi w art. 20 ust. 1, że to gmina jest odpowiedzialna za zakładanie i rozszerzanie cmentarzy komunalnych.

W Krakowie, od lat narastał problem braku miejsca pochówku pogłębiony brakiem spopieliarni. Budowa cmentarza na terenie Podgórków Tynieckich była przygotowywana od wielu lat przez Zarząd Cmentarzy Komunalnych. Już w 1994 miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Krakowa zakładał budowę cmentarza na tym terenie. Począwszy od 1996 roku pozyskiwane były grunty pod budowę cmentarza w Podgórkach Tynieckich. Miasta nie było stać na to, żeby zrealizować projekt w oparciu o własne środki, tak więc do jego realizacji zdecydowano się zaangażować kapitał prywatny.

Warunki ramowe realizacji projektu

„W Polsce działa 9 spopieliarni, w USA i w Japonii po około dwa tysiące. Liczba spopieliarni na świecie wzrasta, co roku o kilka procent. W Krakowie przeciętna ilość pogrzebów to pięć do sześciu tysięcy rocznie, a ilość decyzji o spopieleniu swoich zwłok wzrasta systematycznie, corocznie niemal się podwajając. Początki tej formy pogrzebu to 1995 r. Odkryto się wtedy 28 pochówków urnowych – po spopieleniu zwłok w Rudzie Śląskiej lub Częstochowie. W 1997 r. pochówków takich było już 93, w 2000 r. – 312, a w 2009 r. już 1 122. W ujęciu procentowym oznacza to wzrost z 0,5% do ponad 20% wszystkich pogrzebów”⁵⁷.

Podstawowe przesłanki podjęcia decyzji o realizacji projektu budowy cmentarza wraz z obiektem ceremonialnym i spopieliarnią w Podgórkach Tynieckich to:

- konieczność wywiązania się z obowiązku zapewnienia ludności dostępu do usług cmentarnych,
- brak środków publicznych niezbędnych do finansowania projektu.

Polityka inwestycji cmentarnych Miasta Krakowa w latach 1999-2018 zakładała budowę 3 nowych cmentarzy komunalnych. Zlokalizowano je w Ruszcy, przy ul. Wielickiej oraz w Podgórkach Tynieckich. 1 lipca 2009 r. uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Tyniec węzeł Sidzina. Dopuszczono na tym terenie budowę cmentarza i spopieliarni. Przedsięwzięcie Podgórki Tynieckie jest realizowane zgodnie z długoterminową strategią miasta. Zakłada ona rozwój infrastruktury cmentarnej na terenie gminy na obszarze wskazany w obowiązującym planie miejscowym.

„Zdecydowana większość Krakowian jest za zbudowaniem spopieliarni – wg raportu z badań społecznych przeprowadzonych w czerwcu 2009 r. Około dwie trzecie badanych (68,4%) jest zdania,

⁵⁷ <http://www.dialogspoleczny.krakow.pl/files/objects/2037/50/Podg%C3%B3rki%20Tynieckie%20opis%20spopieliarni.pdf>.

że Kraków powinien posiadać własną spopieliarnię zwłok. Prawie tyle samo (65,4%) osób opowiedziało się za lokalizacją spopieliarni na uboczu, z dala od osiedli mieszkaniowych. Jak widać z powyższego, prawie wszyscy chcą spopieliarni w Krakowie. Z drugiej strony nieświadomość procesu spopieliarnia i działania spopieliarni budzi pewne obawy⁵⁸.

Szczegółowy opis projektu

Nowoczesny cmentarz jest odpowiedzią miasta na problem braku nowych miejsc pochówku. W szczególności ma służyć zabezpieczeniu potrzeb mieszkańców prawobrzeżnej części miasta.

Przygotowano program funkcjonalno-użytkowy oraz koncepcję architektoniczną. Przeprowadzono analizę ekonomiczną i analizy związane z terenem. Zgromadzono niezbędne dokumenty do postępowania przetargowego. Sporządzono także raport oddziaływania inwestycji na środowisko oraz przeprowadzono badania geologiczne.

Na cmentarzu przewiduje się różne możliwe formy pochówku począwszy od grobów ziemnych, poprzez groby murowane i katakumby aż po kolumbaria. Obiekt ceremonialny dostosowany będzie do możliwości odprawiania ceremonii zgodnie z obrzędami różnych wyznań oraz pochówków świeckich. Na cmentarzu umiejscowiono spopieliarnię zwłok.

Budowa Cmentarza w Podgórkach Tynieckich w Krakowie wraz z obiektem ceremonialnym i cmentarzem o powierzchni ok. 9 ha realizowana jest w granicach działek nr: 41/1, 259/2, 259/3, 259/4, obr. 79 Podgórze oraz w granicach działek nr 50, 51, 52/1, 52/2, 53/7 - obr. 80 Podgórze.

W ramach przedsięwzięcia powstanie:

- nowy cmentarz,
- budynek spełniający funkcję spopieliarni, kaplicy, pomieszczeń administracyjnych oraz technicznych o powierzchni ogólnej ok. 1 500 m kw.,
- parking naziemny o powierzchni ok. 0,5 ha, przewidywana liczba miejsc parkingowych ok. 150.

Inwestycja finansowana jest w całości przez koncesjonariusza. Ponosi on wszystkie nakłady inwestycyjne na realizację projektu. Wartość inwestycji to 24,5 mln zł. Zwrot nakładów będzie następował sukcesywnie z planowanej sprzedaży usług. Czas trwania umowy określono na 30 lat.

Koncesjodawca korzystał ze wsparcia doradców zewnętrznych jedynie w przypadku analiz ekonomicznych oraz programu funkcjonalno-użytkowego. Pozostałe analizy wykonane zostały w ramach Urzędu Miasta bądź we współpracy z miejskimi jednostkami organizacyjnymi. Koncesjonariusz zdecydował się na doradztwo prawne. Z uwagi na specyfikę projektu niezbędne było sporządzenie raportu oddziaływania inwestycji na środowisko oraz przeprowadzenie badań geologicznych na obszarze inwestycji.

Partnerzy nie zgłosili żadnych trudności formalnych.

Tabela 19 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy cmentarza w Krakowie

Nazwa i przedmiot projektu	Budowa cmentarza wraz z obiektem ceremonialnym i spopieliarnią w Podgórkach Tynieckich
Podmiot publiczny	Urząd Miasta Krakowa
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP

⁵⁸ Tamże.

Warunki udziału w postępowaniu	Przed wszystkim – doświadczenie. Potwierdzenie możliwości uzyskania kredytu w wysokości 25 mln PLN, wielkość obrotów z trzech ostatnich lat nie mniejsza niż 15 mln PLN.
Kryteria oceny ofert	Doświadczenie w realizacji podobnych przedsięwzięć, dysponowanie odpowiednim kapitałem umożliwiającym realizację przedsięwzięcia, odpowiednie możliwości finansowe i kadrowe.
Podmiot prywatny	Konsorcjum w składzie: Centrum Pogrzebowe Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, Przedsiębiorstwo Usług Pogrzebowych KLEPSYDRA T. Salski i D. Salska Spółka Jawna z siedzibą w Łodzi, Urciuoli Group`s S.R.L. z siedzibą w Avellino – Włochy.
Podział ryzyk między partnerami	Koncesjodawca ponosi ryzyko budowy drogi do cmentarza; koncesjonariusz ponosi całość ryzyk związanych z projektowaniem, budową oraz eksploatacją inwestycji na terenie należącym do gminy miejskiej Kraków przez okres obowiązywania koncesji – w tym ryzyko budowy, dostępności i popytu.
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	24,5 mln PLN
Struktura projektu i finansowania	Przedsięwzięcie jest podzielone na cztery etapy, dotyczy budowy spopieliarni zwłok wraz z budynkiem administracyjnym i budynkiem ceremonialnym, jak również z budową cmentarza o łącznej powierzchni 9 hektarów. Każdy z 4 etapów inwestycji koncesjonariusz finansuje we własnym zakresie (kredyt bankowy). Zwrot poczynionych przez koncesjonariusza nakładów nastąpi z planowanej sprzedaży usług.
Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	Wartość całości inwestycji to 24,5 mln PLN (brak danych o nakładach na budowę drogi dojazdowej).
Czas trwania umowy	30 lat
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	Inwestycja w granicach działek nr: 41/1, 259/2, 259/3, 259/4, obr. 79 Podgórze oraz publiczny parking w granicach działek nr 50, 51, 52/1, 52/2, 53/7 - obr. 80 Podgórze. łącznie powierzchnia 9 hektarów.
Liczba użytkowników	Brak szacunków
Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	Istotnym elementem projektu była spopieliarnia i decyzja o jej parametrach technicznych.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Koncesjodawca nie korzystał z pomocy doradców zewnętrznych. Wszelkie analizy zostały przeprowadzone samodzielnie w ramach Urzędu Miasta bądź we współpracy z miejskimi jednostkami organizacyjnymi, w tym z Zarządem Cmentarza Komunalnego w Krakowie. Analizy ekonomiczne i program funkcjonalno-użytkowy zostały zlecone na zewnątrz. Analiza ekonomiczna wskazała, w jakim okresie inwestycja powinna się zwrócić i dostarczyła przesłanek do późniejszych negocjacji. Program funkcjonalno - użytkowy stanowił zaś wstępną koncepcję cmentarza ze spopieliarnią (opis obiektu wraz z prostą wizualizacją, funkcje). Koncesjonariusz korzystał z doradztwa prawnego.

Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Sierpień 2007 – Maj 2010 - 34 miesiące
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Brak trudności formalnych. Ze względu na specyfikę przedmiotu projektu konieczne było sporządzenie raportu oddziaływania inwestycji na środowisko oraz przeprowadzenie badań geologicznych. Opór i obawy społeczne przed realizacją tego typu inwestycji – konieczność pozyskania przyzwolenia społecznego.
Konsultacje społeczne	Były prowadzone pełne ⁵⁹ konsultacje społeczne, przez Wydział Inwestycji Urzędu Miasta Krakowa od października 2010 do lutego 2011.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

W lipcu 2007 roku ogłoszono przystąpienie do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Tyniec Węzeł Sidzina. W sierpniu 2007 opracowano wstępną dokumentację geotechniczną dla planowanego cmentarza komunalnego. Wykonawcą był Geoprojekt na zlecenie Zarządu Cmentarzy Komunalnych.

25 stycznia 2010 r. Prezydent Miasta Krakowa Jacek Majchrowski ogłosił decyzję o podjęciu zadania budowy nowego cmentarza i spopieliarni zwłok w Podgórkach Tynieckich. Prezydent podjął wówczas także decyzję o realizacji tego zadania w trybie koncesji.

W dniu 28 kwietnia 2010 r. Rada Miasta Krakowa uchwaliła podjęcie zadania „Cmentarz w Podgórkach Tynieckich”. Zadanie zostało wprowadzone do Budżetu Miasta Krakowa na 2010 r. Przewidziano w budżecie na 2010 r. kwotę 50 tys. zł na dokończenie dokumentacji przedprojektowej. Środki miały być również przeznaczone na ogłoszenie i przeprowadzenie postępowania wyboru partnera prywatnego.

14 maja 2010 r. zostało wszczęte postępowanie o udzielenie koncesji na budowę cmentarza w Pogórkach Tynieckich w Krakowie wraz z obiektem ceremonialnym i spopieliarnią.

W tym samym czasie prowadzono konsultacje społeczne, które były istotnym elementem przygotowania społeczności do przeprowadzenia inwestycji. Jednym z wymagań sformułowanych w stosunku do przyszłych projektantów było dopasowanie architektury budowanych obiektów do otoczenia, a rosnące na tym terenie okazałe topole miały być uwzględnione jako istotny element w krajobrazie. Cmentarz miał mieć utrzymany parkowy charakter.

Tylko jeden podmiot prywatny złożył ofertę – konsorcjum w składzie: Centrum Pogrzebowe Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, Przedsiębiorstwo Usług Pogrzebowych KLEPSYDRA T. Salski i D. Salska Spółka Jawna z siedzibą w Łodzi, Urciuoli Group`s S.R.L. z siedzibą w Avellino – Włochy. Po ogłoszeniu postępowania, zdarzały się telefony, z których wynikało, że są jeszcze potencjalnie zainteresowane podmioty. Nie spełniały one jednak odpowiednich wymogów związanych ze złożeniem wstępnych wniosków.

Negocjacje odbyły się w okresie od września 2010 do marca 2011. Po złożeniu ofert zdecydowano się na przyjęcie oferty konsorcjum w pierwotnym składzie. W lipcu 2011 podpisana została umowa

⁵⁹ http://www.dialogspoleczny.krakow.pl/files/objects/2700/35/zp_2315_10Spopieliarnia.pdf

Konsultacje pełne oparte na dialogu społecznym, działaniach informacyjnych, działaniach promocyjnych, reklamowych oraz public relations uruchamiane, zgodnie z Uchwałą na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta, Uchwały Rady Miasta lub na wniosek co najmniej 2000 mieszkańców Krakowa.

i obecnie partner prywatny stara się zapewnić finansowanie dla projektu. Zamknięcie finansowe projektu ma nastąpić najpóźniej do końca 2012 r.

Fazę konstrukcyjną podzielono na cztery etapy. Zakłada się prowadzenie prac w 2013, 2017, 2020 i 2026 r.

Tabela 20 Etapy realizacji projektu budowy cmentarza w Krakowie

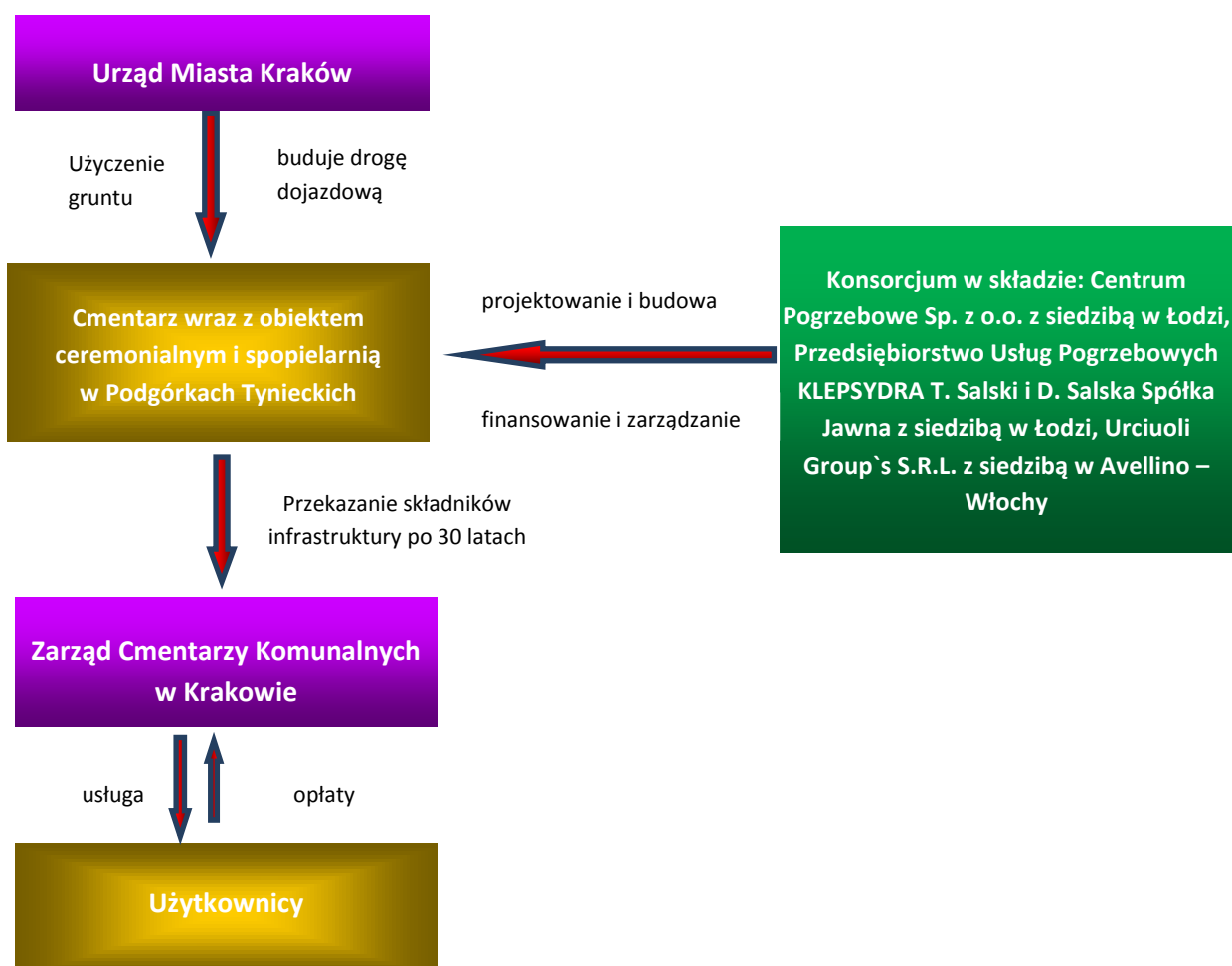
DATA	NAZWA	Liczba podmiotów/konsorcjów aplikujących
Lipiec/Sierpień 2007	Start projektu	
Styczeń 2010	Decyzja o realizacji w formule PPP	
Maj 2010	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	1 zainteresowany podmiot złożył ofertę. Konsorcjum w składzie: Centrum Pogrzebowe Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, Przedsiębiorstwo Usług Pogrzebowych KLEPSYDRA T. Salski i D. Salska Spółka Jawna z siedzibą w Łodzi, Urciuoli Group`s S.R.L. z siedzibą w Avellino – Włochy.
Wrzesień 2010 - Marzec 2011	Negocjacje z wybranym/i podmiotem/ami	
Kwiecień 2011	Wybór najlepszej oferty	Konsorcjum w składzie: Centrum Pogrzebowe Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, Przedsiębiorstwo Usług Pogrzebowych KLEPSYDRA T. Salski i D. Salska Spółka Jawna z siedzibą w Łodzi, Urciuoli Group`s S.R.L. z siedzibą w Avellino – Włochy.
Lipiec 2011	Podpisanie umowy	
Najpóźniej Grudzień 2012	Zamknięcie finansowe	Przygotowywane przez partnera prywatnego.
Najpóźniej styczeń 2013	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	Podzielone na etapy -2013;2017; 2020;2026.
2014	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	Zamknięcie całego projektu 2026.

Szczegóły finansowania

Wartość projektu to 24,5 mln zł. Całość wydatków inwestycyjnych i eksploatacyjnych ponosi partner prywatny. Podział na etapy ułatwił strukturyzację finansową projektu. Dzięki temu rozwiązaniu rozwiązano przede wszystkim problem pozyskania kredytu oraz jego wartości. Nakłady inwestycyjne z kolejnego etapu częściowo pokrywane będą dochodami etapów poprzednich.

Zwrot poczynionych przez partnera prywatnego nakładów następuje z dochodów sprzedaży usług. Wynagrodzenie koncesjonariusza stanowi wyłącznie prawo do korzystania z obiektu ceremonialnego, cmentarza i parkingu przez okres obowiązywania umowy wraz z prawem do pobierania pożytków i innych dochodów z przedmiotu koncesji. Wysokość opłat za usługi określana będzie w kolejnych uchwałach Rady Miasta Krakowa.

Schemat 10 Struktura finansowania projektu „Budowa cmentarza wraz z obiektem ceremonialnym i spoielarnią w Podgórkach Tynieckich”



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Projekt można zakwalifikować do dobrych praktyk. Przeprowadzono niezbędne analizy przedrealizacyjne, a także świadomie podzielono ryzyka. Dzięki szerokim konsultacjom społecznym stworzono warunki do skutecznej realizacji projektu. Było to istotne, ponieważ projekt budził sprzeciw społeczności lokalnej. Od lat trwał konflikt mieszkańców z władzami Krakowa na temat lokalizacji obiektów cmentarnych, w tym i spoielarni. Kolejna zmiana lokalizacji inwestycji mogłaby dostarczyć jej przeciwnikom dodatkowego czasu na rozpowszechnianie poglądu, że spoielarnia jest niebezpieczna dla zdrowia.

Istotnym wydaje się, iż władze Miasta Krakowa prowadząc konsultacje społeczne podkreślały atrakcyjność całej inwestycji dla okolicznych mieszkańców. Planowana inwestycja miała nie kojarzyć się jedynie z uciążliwościami, ale i z korzyściami, które pojawią się przy okazji jej realizacji.

Do słabych stron zaliczyć trzeba brak badania rynku potencjalnych inwestorów i w konsekwencji pojedynczą ofertę. W przypadku tak specjalistycznych projektów warto wstępnie rozeznanie przeprowadzić, także wśród podmiotów zagranicznych.

3.11 Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Kiszkowo

Wprowadzenie

Jednym z zadań własnych gmin zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest zaopatrzenie mieszkańców w wodę i odprowadzanie ścieków. Projekt „Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Kiszkowo” jest przedsięwzięciem umożliwiającym realizację tego zadania. Obejmuje prowadzenie działalności zaopatrzenia mieszkańców w wodę i odbiór nieczystości oraz konserwację urządzeń z tym związanych. Dzięki koncesyjnemu trybowi realizacji przedsięwzięcia realizacja obowiązku gminy zostaje przeniesiona na koncesjonariusza. Jego wynagrodzenie natomiast uzależnione jest ilości dostarczanej wody.

Warunki ramowe realizacji, opis projektu

Przesłanki, które leżały u podstaw podjęcia decyzji realizacji projektu „Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Kiszkowo” to:

- obowiązek zaopatrzenia mieszkańców w wodę i odprowadzania ścieków (art. 7 ust. 1 pkt. 3 ustawy o samorządzie gminnym w powiązaniu z art. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków),
- brak potencjału gminnego do sprawnej eksploatacji infrastruktury wodno-ściekowej,
- brak środków budżetowych.

Zgodnie z zapisami umowy zadaniem koncesjonariusza jest świadczenie usług w oparciu o instalacje wodociągowe i kanalizacyjne (wraz z urządzeniami) przekazane mu do użytkowania.

Po rozpoczęciu fazy eksploatacyjnej koncesjodawca dobudował nowe urządzenia do przekazanych już koncesjonariuszowi instalacji. Ta część inwestycji została zrealizowana przy współfinansowaniu ze środków unijnych. Z uwagi na zmianę dotychczasowych parametrów projektu i ewentualną konieczność zmiany umowy koncesyjnej koncesjodawca samodzielnie eksploatuje te urządzenia.

Umowa koncesji została zawarta na okres trzech lat. Obejmuje jedynie sferę działań eksploatacyjnych. Potencjalni koncesjonariusze podczas negocjacji podnosili, że konieczne jest poniesienie znacznie większych nakładów finansowych na modernizację istniejącej infrastruktury. Uzależniali od tego wysoką jakość dostarczanych usług. Ostatecznie realizowany projekt nakłada na partnera prywatnego obowiązek finansowania jedynie remontów bieżących.

Na żadnym etapie przygotowania oraz przeprowadzania procesu wyboru partnera prywatnego nie były prowadzone konsultacje społeczne. Omawiano projekt koncesji jedynie z radnymi. Projektowane działania były elementem Programu Rozwoju Lokalnego przyjętego w gminie. Rada Miasta była więc od początku pozytywnie nastawiona do ich realizacji. Zakładano, że przekazanie ich partnerowi prywatnemu pozwoli na ich realizację przy braku potrzeby angażowania środków gminy. W przypadku ograniczenia koncesji jedynie do bieżącej eksploatacji skorzystano z tego jedynie częściowo.

Szczegółowy opis projektu

Umowa z partnerem prywatnym, którym została Spółdzielnia Mieszkaniowa w Rybnie Wielkim, została podpisana w dniu 18 grudnia 2009 roku.

W ramach obowiązków koncesjonariusza przewidziano szereg zadań składających się na gospodarkę wodno – kanalizacyjną gminy. Odpowiada on za zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków odbiorców usług na terenie gminy Kiszkowo. Realizuje je zgodnie z normami i przepisami prawa dotyczącymi jakości wody pitnej i odprowadzanych ścieków. Ma także zapewnić ciągłość i niezawodność usług w zakresie zaopatrzenia w wodę i odbiór ścieków. Odpowiada za bieżące remonty sieci wodno-kanalizacyjnej oraz konserwację urządzeń i drobnych bieżących remontów oczyszczalni zapewniających sprawność techniczną. Zarządza siecią wodno-kanalizacyjną i oczyszczalniami ścieków na terenie gminy Kiszkowo. Ma zapewnić jej sprawność przesyłową i technologiczną. Utworzyć także centrum obsługi (transportowo-sprzętowo-obługowej) na terenie gminy Kiszkowo. Ponadto koncesjonariusz wykonuje czynności sprawozdawcze. Sporządza i przedstawia Radzie Gminy, uprzednio pisemnie zaakceptowane przez koncesjodawcę projekty taryf na zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków. Odpowiada więc za monitorowanie zmian w zużyciu wody i odprowadzaniu ścieków i zastępuje gminę w tych zadaniach.

W umowie przyjęto ceny taryfowe z możliwością ich uzasadnionego podnoszenia o maksymalnie 10%. Jak dotychczas cena nie została zmieniona. Jedną z przyczyn krótkiego okresu trwania umowy była obawa przed brakiem kontroli nad ceną usługi w dłuższym okresie. Jak się okazało ograniczenie to stało się istotną przeszkodą w uzyskaniu korzyści z zastosowania formuły PPP.

Zgodnie z umową koncesjonariusz przejmuje na siebie także rozliczenia. Pobiera od odbiorców usług w zakresie zaopatrzenia w wodę i odbiór ścieków opłaty za dostarczoną wodę i odebrane ścieki zgodnie z zatwierdzoną taryfą. Prowadzi też windykację należności.

Koncesjodawca wynegocjował również, aby koncesjonariusz mógł udzielać poręczeń za jego zobowiązania, w tym kredytów, w związku z pozyskaniem środków zewnętrznych na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Wzmacnia to pozycję gminy w ubieganiu się o środki na rozwój tego rodzaju infrastruktury.

Tabela 21 Podstawowe informacje związane z projektem Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Kiszkowo

Nazwa i przedmiot projektu	Koncesja na prowadzenie działalności zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Kiszkowo
Podmiot publiczny	Gmina Kiszkowo
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	Zdolność ekonomiczna i finansowa (ubezpieczenie OC), Doświadczenie i kwalifikacje techniczne lub zawodowe (m.in.: w ciągu ostatnich 5 lat: pobieranie opłat za wodę i ściąganie należności obejmujących: co najmniej jedną gminę, dla min. 1000 odbiorców).
Kryteria oceny ofert	Warunki finansowe - wysokość zysku wchodzącego w skład ceny (opłaty) za dostawę wody oraz za odbiór ścieków (w %), szacowany poziom stawek taryf w okresie obowiązywania umowy ze wskazaniem czynników kosztotwórczych i elementów optymalizacji kosztów operacyjnych, wiarygodność oferenta poparta referencjami.

Podmiot prywatny	Spółdzielnia Mieszkaniowa w Rybnie Wielkim
Podział ryzyk między partnerami	Brak ryzyk po stronie koncesjodawcy.
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	3 mln PLN
Struktura projektu i finansowania	Koncesjonariusz finansuje całość przedsięwzięcia. Wynagrodzeniem (zwrot poniesionych wydatków) jest czerpanie dochodów z tytułu sprzedaży usługi, uzależnione od ilości doprowadzanej wody i odprowadzonych ścieków
Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	Koncesjodawca wniósł do przedsięwzięcia istniejące urządzenia i instalacje
Czas trwania umowy	3 lata
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	Koncesja usługowa zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Kiszkowo - brak szczegółowych parametrów technicznych.
Liczba użytkowników	5500 - 6000 użytkowników
Inne szczegóły techniczne (oraz cechy charakterystyczne projektu)	240 tys. m ³ wyprodukowanej wody rocznie
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Tak, kancelaria prawna – wykonanie analizy przedrealizacyjnej uwarunkowań prawnych.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Ok. 1 roku
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Zbyt duży stopień sformalizowania procesu wyboru partnera,; wymagana duża liczba dokumentów (opinia partnera prywatnego)
Konsultacje społeczne	Nie były przeprowadzane

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

Przeprowadzono wstępne analizy przedprojektowe. Na ich podstawie zdecydowano o przeprowadzeniu postępowania koncesyjnego. Jako przedmiot koncesji określono świadczenie usług zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Wyłączono w tym przypadku budowę infrastruktury. Jest to jedynie koncesja na usługi.

Ogłoszenie o koncesji pojawiło się w BZP 9 października 2009 roku. Przed przystąpieniem do negocjacji oferenci zapoznali się z aktualnym stanem technicznym infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Negocjacje z wybranymi partnerami prowadzono w IV kwartale 2009 roku.

Warunki udziału w postępowaniu były standardowe. Wymagano doświadczenia w realizacji usług wodno-kanalizacyjnych. Oferenci musieli posiadać niezbędne zaplecze techniczne i kadrowe oraz odpowiedni kapitał. Wymagano także oświadczenia o niezaleganiu ze składkami ZUS i podatkami.

Oferty były analizowane pod kątem wysokości zysku wchodzącego w skład ceny (opłaty) za dostawę wody oraz za odbiór ścieków (w %). Miały również przedstawiać szacowany poziom stawek taryf w okresie obowiązywania umowy. Badano także wiarygodność oferenta na podstawie przedstawionych referencji. Ze względu na krótki okres koncesji nie można było, w opinii oferentów, przedstawić pełni korzyści wynikających ze współpracy.

Do postępowania zgłosiły się tylko 3 podmioty. Oferty zostały złożone przez 2 zainteresowane podmioty. Wybór partnera prywatnego oraz podpisanie z nim umowy nastąpiło w grudniu 2009 roku. Faza eksploatacyjna przedsięwzięcia rozpoczęła się w styczniu 2010 roku.

Tabela 22 Etapy realizacji projektu Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Kiszkowo

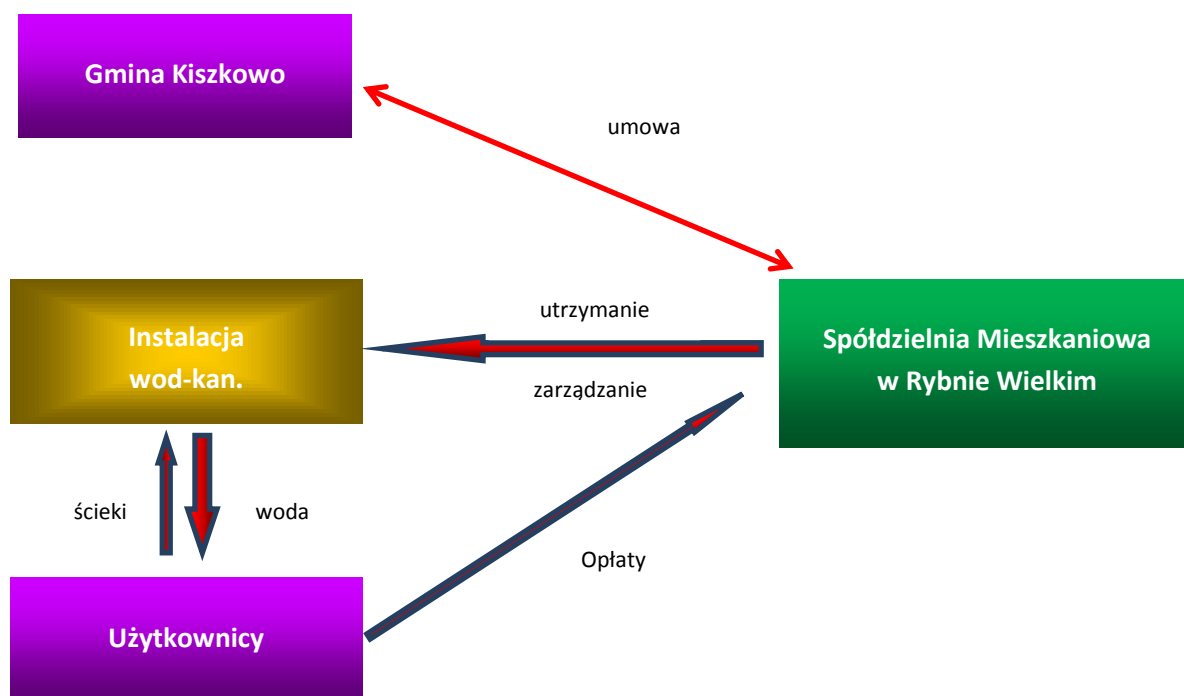
DATA	NAZWA	LICZBA PODMIOTÓW/KONSORCJÓ W APLIKUJĄCYCH
2008 rok	Start projektu	
2008	Decyzja o realizacji w formule PPP	
09.10.2009	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	3 zainteresowanych inwestorów
IV kwartał 2009	Negocjacje z wybranymi podmiotami	2-3 partnerów prywatnych
15.12.2009	Wybór najlepszej oferty	
18.12.2009	Podpisanie umowy	
Koncesja na usługi, opłata pobierana od użytkowników końcowych.	Zamknięcie finansowe	
Nie występuje.	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
Styczeń 2010	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

Szczegóły finansowania

Całkowitym źródłem przychodów koncesjonariusza są przychody z opłat od użytkowników. Koncesjonariusz pobiera wynagrodzenie od użytkowników (mieszkańców). Jest ono uzależnione od ilości doprowadzanej wody i odprowadzonych ścieków.

Koncesjodawca jako wkład własny wniósł posiadaną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną. Ponieważ faza inwestycyjna była już zakończona, nie można mówić w tym przypadku o ryzyku budowy. Koncesjonariusz natomiast przyjął na siebie ryzyko popytu, a także ryzyko dostępności. To on odpowiada za dostarczenie usługi. Jednocześnie monitoruje zużycie i proponuje zmiany stawek. W gestii koncesjonariusza pozostaje także ściąganie bieżących oraz windykacja zaległych opłat. Zasady wyznaczania poziomu opłat za użytkowanie w tym projekcie zostały określone przez koncesjodawcę w ogłoszeniu i zapisane w umowie koncesyjnej.

Schemat 11 Struktura finansowania projektu “Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Kiskowo”



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Według koncesjonariusza realizacja przedsięwzięć w trybie koncesyjnym jest formułą dość skomplikowaną pod względem formalnym. Duża liczba potrzebnych dokumentów sprawia, że inwestor prywatny zastanowi się przy kolejnym przystąpieniu do takiego przedsięwzięcia. Ma on też duże zastrzeżenia do praktyki stosowania przepisów PZP.

Omawiany projekt nie jest najlepszym przykładem stosowania formuły PPP. Ograniczono się do zlecenia działalności zarządczej i eksploatacji. Krótki okres obowiązywania umowy (3 lata) nie zostawia przestrzeni dla przekazania partnerowi prywatnemu zadań inwestycyjnych i obowiązku finansowania. W opinii koncesjonariusza krótki okres umowy nie pozwala wykorzystać benefitów wynikających z PPP. Przede wszystkim nie można wprowadzić modyfikacji zarządczych wynikających z monitoringu eksploatacji. Działalność partnera prywatnego nie różni się w zasadzie od realizacji typowego zamówienia publicznego w tradycyjnej formule. Z tego powodu nie rekomenduje się zawierania umów PPP i koncesji na krótkie okresy (poniżej 10 lat).

3.12 Koncesja na roboty budowlane dla zadania pn. "Kompleks mineralnych basenów w Solcu - Zdroju"

Wprowadzenie

Jednym z zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest zapewnienie ochrony i promocja zdrowia oraz zapewnienie usług sportowo-rekreacyjnych.

Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju jest realizowany w formule hybrydowego PPP.

Wykorzystanie funduszy unijnych ma w tym przypadku przede wszystkim znaczenie finansowe. Dzięki ich obecności ograniczono wielkość środków koniecznych do zaangażowania przez partnera prywatnego i umożliwiono lewarowanie inwestycji. Projekt ten został przedstawiony w niniejszym opracowaniu, jako jedyny hybrydowy⁶⁰, realizowany w obecnej perspektywie finansowej (2007-2013).

Warunki ramowe realizacji, opis projektu

Przesłanki o podjęciu decyzji budowy Kompleksu mineralnych basenów w Solcu – Zdroju w formie PPP:

- obowiązek zapewnienia opieki medycznej i świadczeń medycznych poprzez zakłady opieki zdrowotnej, (art. 7 ust. 1 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym),
- obowiązek świadczenia usług związanych z kulturą fizyczną i turystyką, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych (art. 7 ust. 1 pkt. 10 ustawy o samorządzie gminnym),
- brak możliwości sfinansowania wkładu własnego do realizacji projektu zakwalifikowanego do wsparcia w konkursie zamkniętym 2.3.2 dla Działania 2.3 Promocja Gospodarcza i Turystyczna Regionu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007 – 2013.

Funkcja uzdrowiskowa Gminy Solec – Zdrój jest głównym czynnikiem rozwoju gminy. Jako uzdrowisko miejscowość funkcjonuje od 1837 roku. Bogactwem gminy są wody mineralne w postaci solanek chlorowo-jodowo-bromkowo-siarczkowych. Uchodzą one za najsilniej zmineralizowane wody lecznicze w Polsce i w Europie. Średnie natężenie siarki w jednym ze złóż wynosi 750 mg/l. Wody tego typu mają najsilniejsze spośród wód mineralnych zdolności lecznicze. Pite odtruwają organizm ze złogów metali ciężkich. Kąpiele natomiast gwarantują wysoki odczyn balneologiczny i dobrą skuteczność leczenia chorób stawów, zarówno zwyrodnieniowych, jak i pourazowych.

Dotychczas posiadana baza uzdrowiskowa nie pozwalała na zaspokojenie popytu na usługi lecznictwa uzdrowiskowego. Brak środków finansowych w budżecie gminy uniemożliwiał realizację założonych planów inwestycyjnych, w tym w zakresie budowy basenów mineralnych.

W gminie mieszka ok. 5 tysięcy mieszkańców. Z szacunków dotyczących liczby kuracjuszy odwiedzających tutejsze sanatoria wynika, że rocznie wykorzystywanych jest 70 tysięcy osobodni.

⁶⁰ Projekty hybrydowe to projekty realizowane w formule PPP współfinansowane bądź wspierane ze środków unijnych.

Dodatkowo ok. 400 osób korzysta z prywatnej bazy noclegowej oraz 350 dzieci z kolonijnej⁶¹. W programie funkcjonalno – użytkowym sugerowano, że nastąpi w najbliższym czasie zwiększenie popularności turystyki uzdrowiskowej. Korzystając z unikatowego potencjału gminy, należałoby rozwijać bazę turystyczno – uzdrowiskową, aby móc konkurować z zachodnimi ośrodkami.

Po przeprowadzeniu wstępnych analiz dokonanych na potrzeby gminy, opracowaniu studium wykonalności projektu „Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju” projekt zakwalifikowany został do wsparcia w I etapie dwuetapowego konkursu zamkniętego nr 2.3.2 dla Działania 2.3 Promocja Gospodarcza i Turystyczna Regionu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007 – 2013. Już na etapie aplikacji o te środki gmina zakładała, że realizacja tego projektu będzie odbywała się w formule partnerstwa publiczno prywatnego.

Warto zauważyć, że zaangażowanie środków unijnych determinowało udział Instytucji Zarządzającej w niektórych częściach postępowania koncesyjnego. W czasie negocjacji prowadzonych do października 2010 roku konsultowano się z Instytucją Zarządzającą Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007 – 2013. Ustalenia dotyczyły wszystkich aspektów koncesji (technicznych, finansowych, prawnych).

Na żadnym etapie realizacji procedury koncesyjnej nie były prowadzone konsultacje społeczne.

Szczegółowy opis projektu

Początkowo projekt „Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju” próbowano zrealizować przy współfinansowaniu z działania 2.4 Tworzenie kompleksowych terenów inwestycyjnych. Nie został on jednak zakwalifikowany do dofinansowania, ponieważ obejmował nie tylko przygotowanie terenu, ale i realizację inwestycji. W kolejnym podejściu, w działaniu 2.3. Promocja turystyczna i gospodarcza, projekt uzyskał dofinansowanie na poziomie 50% ze względu na lukę finansową. Celem projektu, zgodnie z wnioskiem o dofinansowanie, jest poszerzenie oferty turystycznej regionu świętokrzyskiego. W skali lokalnej natomiast ma on służyć uzupełnieniu bazy uzdrowiskowej gminy.

Projekt zakłada rozbudowę kompleksu sześciu basenów rekreacyjnych. W założeniu mają być one napełnione wodą siarczkową o stężeniu, które będzie pozwalało na kąpiel bez konieczności wykonania wcześniejszych badań lekarskich. Standardowo jest to wymagane w basenach leczniczych. Z założenia zakres rzeczowy projektu obejmował budowę i wyposażenie hali basenowej z podziałem na część terapeutyczną oraz rekreacyjną. W tej drugiej zlokalizowany ma zostać także basen dla dzieci. Oprócz tego zakłada się budowę zespołu szatniowo – natryskowego. W tej części obok pomieszczeń administracyjnych i socjalnych powstanie też salon odnowy biologicznej.

Obok basenów m.in. z biczami i wulkanami wodnymi, powstaną sauny i gabinety masażu. Wszystko razem będzie tworzyło mini-spa. W ramach projektu powstanie także park, zaprojektowany według zasad feng-shui z miejscami do rekreacji.

Budynek o powierzchni użytkowej 4,5 tys. m² zostanie podzielony na trzy sektory. W pierwszym basenowo-rehabilitacyjnym będzie basen z podgrzewaną wodą siarkową o powierzchni 70 m². W drugim - strefie basenowo-rekreacyjnej znajdzie się wodny park. Ostatnią częścią będzie centrum odnowy biologicznej i SPA.

Koncesjonariusz odpowiada za szereg czynności składających się na model DBOT. W szczególności opracowuje dokumentację przedmiotu zamówienia oraz musi uzyskać wszystkie niezbędne

⁶¹ Karwowski B., 2008, *Program funkcjonalno użytkowy wraz z koncepcją architektoniczno urbanistyczną*, Zadanie: Kompleks mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu – Zdroju, część opisowa, Solec- Zdrój, s. 2.

uzgodnienia, opinie i zatwierdzenia, w tym pozwolenie na budowę. W jego gestii jest również wykonanie wszystkich prac przygotowawczych, a następnie robót budowlanych. Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie ma eksploatować obiekt w sposób zapewniający jego prawidłowe funkcjonowanie przez 27 lat.

Tabela 23 Podstawowe informacje związane z projektem Kompleks mineralnych basenów w Solcu - Zdroju

Nazwa i przedmiot projektu	Koncesja na roboty budowlane dla zadania pn. "Kompleks mineralnych basenów w Solcu - Zdroju"
Podmiot publiczny	Urząd Gminy Solec – Zdrój
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP.
Warunki udziału w postępowaniu	<ul style="list-style-type: none"> • spełnienie warunków finansowych, • dostępność do wody siarkowej, • niekaralność, • niepodleganie wykluczeniu, • doświadczenie w realizacji usług objętych zamówieniem.
Kryteria oceny ofert	<ul style="list-style-type: none"> • okres trwania koncesji, • wysokość współfinansowania, • termin wykonania przedmiotu koncesji, • liczba godzin udostępniania obiektu mieszkańcom gminy oraz wysokość promocji do ceny usługi dla mieszkańców gminy.
Podmiot prywatny	Malinowy Zdrój Sp. z o.o.
Podział ryzyk między partnerami	Ryzyko budowy, dostępności i popytu: koncesjonariusz Koncesjonariusz ponosi także większość pozostałych ryzyk takich jak: projektowe, eksploatacyjne. Ryzyko finansowe ponoszone jest wspólnie przez obu partnerów – gmina wniosła do projektu dotacje ze środków UE
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	16 mln PLN netto
Struktura projektu i finansowania	Strony ponoszą po 50% całości niezbędnych środków finansowania projektu. Koncesjodawca złożył wniosek o dofinansowanie projektu z funduszy RPO WŚ na poziomie 50% wartości projektu.
Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	Wkład koncesjodawcy – 8 mln PLN (dotacja z RPO WŚ: środki europejskie 6,8 mln PLN; 1,2 mln PLN – publiczne środki krajowe), wkład koncesjonariusza – 8 mln. PLN (kredyt inwestycyjny)
Czas trwania umowy	27 lat
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	Działka – ok. 4ha; powierzchnia zabudowy – ok. 2000 m ² , powierzchnia użytkowa obiektu – 4500 m ² , kubatura – ok. 28 m ³ , obiekt składa się z trzech kondygnacji.
Liczba użytkowników	200-250 / dziennie
Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	Hala basenowa o powierzchni 670 m ² , jeden basen ze zjeżdżalniami, ławeczki do ćwiczeń gimnastycznych, powierzchnia lustra wody to ok. 260 m ² , basen o głębokości 130 cm, brodzik, basen w wydzielonej Sali – 184 m ² , strefa saun, jacuzzi, basen zewnętrzny o powierzchni 130 m ²

Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Koncesjodawca posiadał doradcę prawnego i finansowego.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Kwiecień 2007 – sierpień 2009 (28 miesięcy)
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Dużym problemem okazały się kwestie związane z finansowaniem ze środków unijnych oraz doprecyzowanie treści umowy z koncesjonariuszem.
Konsultacje społeczne	Nie były prowadzone.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

30 grudnia 2009 roku gmina Solec – Zdrój ogłosiła postępowanie koncesyjne w realizacji projektu „Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju”⁶². Warunki udziału dotyczyły sytuacji prawnej wykonawców, zdolności ekonomiczno-finansowej do realizacji przedsięwzięcia oraz zdolności technicznych. Warunki te sformułowano w sposób standardowy. Złożony zakres przedsięwzięcia był natomiast widoczny w sformułowaniu kryteriów wyboru ofert.

Oceniano przede wszystkim przejęcie przez oferenta jak największej liczby i zakresu zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem. Analizowano okres trwania koncesji, wysokość współfinansowania przedmiotu koncesji ze środków oferenta, termin wykonania przedmiotu koncesji. Wskazano również kryteria czysto ilościowe pozwalające na uzyskanie dobrej porównywalności ofert.

- 1) Oferenci mieli ocenić koszt utrzymania przedsięwzięcia, funkcjonalność, jakość, parametry techniczne, poziom oferowanej technologii, w tym odnieść się do programu funkcjonalno – użytkowego i koncepcji. Liczono na oryginalne propozycje dotyczące zastosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zgodnych z najnowszymi trendami światowymi, proekologicznych i gwarantujących niezawodne działanie całego obiektu, wykorzystania naturalnych wód mineralnych z obszaru gminy oraz zakresu ich wykorzystania.
- 2) Oferta miała zawierać liczbę godzin udostępnianych dzieciom i młodzieży szkolnej i przedszkolnej gminy Solec – Zdrój oraz mieszkańcom gminy Solec-Zdrój na obiekcie, a także promocję cenową dla mieszkańców gminy Solec – Zdrój (np. stałe upusty cenowe lub ilość godzin rocznie do wykorzystania).
- 3) Zakładano również konieczność podania w ofercie wysokości opłaty za usługę świadczoną na przedmiocie koncesji na rzecz podmiotów trzecich.

Postępowanie na wybór koncesjonariusza odbywało się etapowo. Ostatnim etapem procedury wyboru było zawarcie umowy koncesji. Została ona podpisana 28 października 2010 roku na roboty budowlane Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju z Firmą Malinowy Zdrój Sp. z o.o. Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej przewidziano na styczeń 2013 roku.

13 października 2011 została ostatecznie podpisana umowa na dofinansowanie projektu „Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju” w ramach Działania 2.3 Promocja Gospodarcza i Turystyczna Regionu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007 – 2013, na poziomie 50% kosztów kwalifikowanych, w wysokości 8 mln zł.

Partnerzy projektu ponoszą wspólne ryzyko finansowe do wysokości ponoszonych wkładów finansowych. Środki ze strony koncesjonariusza pochodzą ze środków własnych. Zaciągnął on kredyt na 15 lat. Koncesjodawca wniósł wkład do projektu w formie zapłaty za wykonanie zlecenia budowy

⁶² <http://solec-zdroj.pl/bip/przetarg.php?id=86>.

obiektów basenowych finansowanej ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (6,8 mln zł) oraz ze środków budżetu państwa (1,2 mln zł).

Koncesjonariusz zaspokaja się z opłat. Prawo to jest jednak ograniczone zapisem umowy, w myśl której koncesjonariusz zobowiązany jest świadczyć usługi w zakresie udostępniania basenów kąpielowych w kompleksie dla mieszkańców gminy, na 100 godzin miesięcznie, przy założeniu, że miesiąc ma 30 dni. Opłata za taką usługę objęta będzie stałym upustem cenowym wynoszącym minimum 10% od standardowych cen za tą usługę określonych przez koncesjonariusza. W przypadku miesięcy dłuższych bądź krótszych od 30 dni, liczba godzin miesięcznie ulegać ma odpowiedniemu zwiększeniu lub zmniejszeniu.

Tabela 24 Etapy realizacji projektu Kompleks mineralnych basenów w Solcu - Zdroju

DATA	NAZWA	LICZBA PODMIOTÓW/KONSORCJÓW APLIKUJĄCYCH
Październik 2008.	Decyzja o realizacji w formule PPP	
30 grudnia 2009	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	1 zainteresowany podmiot
Styczeń – wrzesień 2010	Negocjacje z wybranymi podmiotami	1 partner prywatny
Październik 2010	Wybór najlepszej oferty	
28.10.2010	Podpisanie umowy	
13.10.2011	Zamknięcie finansowe	
Sierpień 2011	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
Przewidziane na styczeń, 2013	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

Szczegóły finansowania

Na etapie przygotowywania studium wykonalności opracowanego do wniosku o dofinansowanie projektu z RPO gmina zakładała udział partnera prywatnego w realizacji projektu. Miał on przede wszystkim dostarczyć brakującego finansowania, ponieważ gmina miała problem z wkładem własnym. W konkursie w ramach Działania 2.3 Promocja Gospodarcza i Turystyczna Regionu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007 – 2013 gmina wystąpiła o 80% dofinansowanie projektu.

Instytucja Zarządzająca RPO, z uwagi na udział partnera prywatnego, zobowiązała gminę do przedstawienia opinii UOKiK w zakresie dopuszczalnego poziomu pomocy publicznej. Na podstawie pozytywnej opinii UOKiK Gmina Solec-Zdrój uzyskała dofinansowanie projektu „Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju” na poziomie 50% kosztów kwalifikowanych w wysokości 8 mln zł.

Projekt jest finansowany wspólnie. Udziały obu partnerów w finansowaniu wynoszą po 50%. 8 mln zł w formie kredytu bankowego wnosi koncesjonariusz. Kolejne 8 mln zł – koncesjodawca w formie zapłaty za wykonanie zlecenia budowy obiektów basenowych.

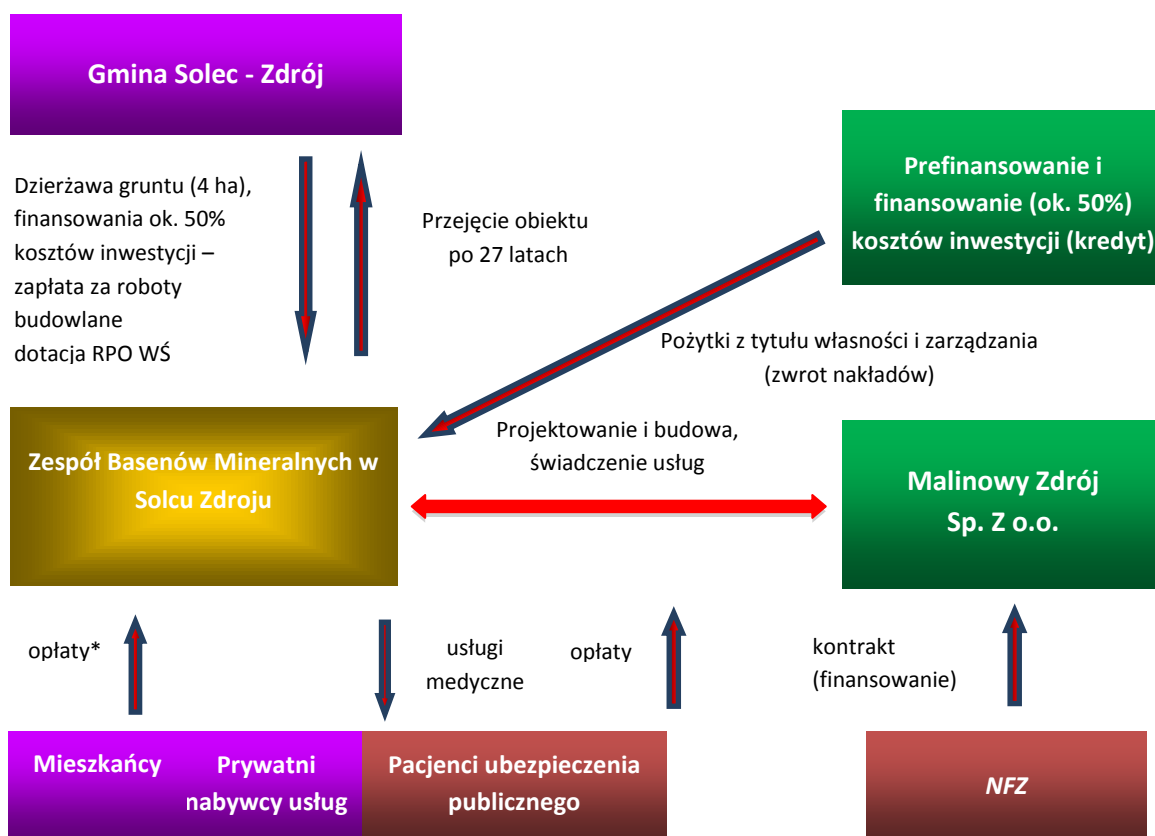
Wynagrodzenie partnera prywatnego składa się z dwóch części:

- prawa do korzystania na zasadzie wyłączności z nieruchomości oraz wykonanych obiektów budowlanych stanowiących Kompleks Mineralnych Basenów w Solcu – Zdroju oraz prawo do

pobierania wszelkich z tego tytułu pożytków, w szczególności dochodów płynących ze sprzedaży biletów wstępu oraz opłat za usługi świadczone w obiekcie przez okres 27 lat, na jaki została zawarta umowa koncesyjna,

- płatności od podmiotu publicznego za wykonanie przedmiotu umowy koncesji (projektowanie i budowa obiektów basenowych) nie więcej jednak niż 49,47% wartości przedmiotu koncesji⁶³.

Schemat 12 Struktura finansowania projektu “Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju”



* Koncesjonariusz zobowiązany jest świadczyć usługi w zakresie udostępniania basenów kąpielowych w Kompleksie dla mieszkańców gminy, w ilości 100 godzin miesięcznie, przy założeniu, że miesiąc ma 30 dni, przy czym opłata za taką usługę objęta będzie stałym upustem cenowym wynoszącym minimum 10% od standardowych cen za tą usługę określonych przez Koncesjonariusza. W przypadku miesięcy dłuższych bądź krótszych od 30 dni, liczba godzin miesięcznie ulega odpowiedniemu zwiększeniu lub zmniejszeniu.

Źródło: opracowanie własne CPPP

⁶³ Nie więcej niż 50 % kosztów kwalifikowanych projektu Kompleksu mineralnych basenów w Solcu – Zdroju, tj. w wysokości płatności Instytucji Zarządzającej w ramach dotacji przyznanej Koncesjonariuszowi ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego pozyskanych w ramach Działania 2.3 Promocja gospodarcza i turystyczna regionu Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007 – 2013, powiększonych o podatek VAT od tej części wynagrodzenia.

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Opisany wyżej projekt stanowi interesujący przykład udanej próby połączenia formuły PPP z wykorzystaniem zasilania ze środków unijnych. Realizacja modeli hybrydowych oceniana jest jako szczególnie trudna do przeprowadzenia.

Należy zwrócić uwagę na konieczność uwzględnienia w analizie pomocy publicznej. Prawdopodobnie instytucja zarządzająca przed podpisaniem umowy o dofinansowanie zażąda opinii UOKiK na temat występowania pomocy publicznej. W sytuacji ponadlokalnego charakteru inwestycji i jej komercyjnego charakteru zachodzą przesłanki wystąpienia pomocy. W związku z tym już na etapie planowania koncesyjnego trybu pozyskania partnera prywatnego do współpracy przy realizacji projektu należy uwzględnić możliwą do uzyskania intensywność pomocy. W analogiczny sposób (jako hybrydy) należy traktować projekty wspierane ze środków zwrotnych.

Zastosowana tu metoda postępowania może stanowić dla innych władz publicznych dobry wzorzec działania przy podejmowaniu decyzji o wyborze źródła finansowania inwestycji służącej świadczeniu usług publicznych. Przyjęta tu koncepcja rozwiązania problemu wydaje się godna szerszego promowania. Jest to jak dotąd jedyny tego typu projekt realizowany w Polsce.

3.13 Centralny Park Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „Termy Gostynińskie”

Wprowadzenie

Jednym z zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest zapewnienie mieszkańcom dostępu do kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych. Projekt miał zostać zrealizowany przy współfinansowaniu ze środków unijnych, lecz ze względu na trudności formalne nie została jeszcze podpisana umowa o dofinansowanie. Z uwagi na brak kontaktu z podmiotem publicznym nie udało się w pełni opisać założeń projektu.

Warunki ramowe realizacji, opis projektu

Przesłankami o podjęciu decyzji budowy Centralnego Parku Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „Termy Gostynińskie” w formie PPP był:

- obowiązek zapewnienia opieki medycznej i świadczeń medycznych poprzez zakłady opieki zdrowotnej, (art. 7 ust. 1 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym),
- obowiązek świadczenia usług związanych z kulturą fizyczną i turystyką, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych (art. 7 ust. 1 pkt. 10 ustawy o samorządzie gminnym),
- brak możliwości sfinansowania wkładu własnego do realizacji projektu zakwalifikowanego do wsparcia z RPO.

W celu zapewnienia przejrzystości prowadzenia przedsięwzięcia, które z założenia miało być realizowane w formule hybrydowej, a więc PPP współfinansowanego ze środków unijnych, przekazano obowiązki związane z obsługą projektu inżynierowi kontraktu. Miał on stale współpracować z koncesjonariuszem. Jego obowiązki wynikały w części z konieczności gromadzenia odpowiedniej dokumentacji wykonawczej i powykonawczej inwestycji na potrzeby sprawozdawczości unijnej. Odpowiadać miał za administrowanie umową koncesji – organizację i zarządzanie procesem inwestycyjnym. W jego gestii miała być kontrola pierwszego stopnia oraz weryfikacja całości dokumentacji dot. inwestycji „Termy Gostynińskie”, a także nadzór techniczny i prawny na budowie. Miał również kontrolować ponoszone koszty i prowadzić rozliczenia inwestycji, w szczególności w zakresie wynikającym z dofinansowania ze środków unijnych.

Inżynier kontraktu miał działać w celu zabezpieczenia praw koncesjodawcy i zobowiązany jest do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu powierzonych mu obowiązków. Wraz ze swoim personelem jest zobowiązany do zachowania poufności zawodowej przez okres trwania umowy i po jej zakończeniu⁶⁴.

Szczegółowy opis projektu

Centralny Park Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „Termy Gostynińskie” znajdować się ma w północnej części Gostynina. Zajmie teren o powierzchni ok. 17 ha, na którym znajduje się odwiert geotermalny, sąsiadujący z obszarem drugiego odwiertu w mieście⁶⁵.

⁶⁴ <http://www.competitionline.com/de/wettbewerb/52868>.

⁶⁵ http://termygostyninskie.com/?page_id=101.

Podstawową funkcją obiektu będzie rekreacja, wypoczynek i rehabilitacja wodna oraz usługi medyczne. Będą one realizowane w oparciu o źródło wody geotermalnej, zlokalizowane na działce będącej we władaniu spółki Termy Gostynińskie Sp. z o.o.

Spółka Termy Gostynińskie Sp. z o.o. to spółka celowa, która powstała specjalnie dla realizacji zadania polegającego na wybudowaniu i eksploatacji wód termalnych w Gostyninie. Spółka ma, zgodnie z warunkami umowy zawartej z koncesjonodawcą, zaprojektować i wybudować termy w ciągu trzech lat – do połowy lipca 2013. Następnie w ciągu kolejnych dwóch miesięcy ma uzyskać wszystkie pozwolenia na ich użytkowanie.

Wielofunkcyjny obiekt ma być przeznaczony dla masowego odbiorcy. Oferta parku ma zapewnić zarówno zabawę i rekreację wodną (baseny rekreacyjne, zespoły zjeżdżalni itp.), jak i wypoczynek, odnowę biologiczną i rehabilitację na bazie wód geotermalnych (baseny rekreacyjno-rehabilitacyjne, zespół SPA i VIP). Istotną częścią prowadzonej działalności ma być też oferta dla potencjalnych pacjentów, dla których będą realizowane usługi typowo medyczne.

Kompleks będzie składał się z takich obiektów jak:

- hotel, restauracja hotelowa, centrum konferencyjne,
- część komercyjna, gastronomia, część klubowa (nocna),
- park wodny, kąpielisko zewnętrzne, spa & wellness,
- część balneologiczna i lecznicza,
- rekreacja zewnętrzna,
- zmodernizowana oczyszczalnia ścieków,
- system zasilania geotermalnego,
- infrastruktura towarzysząca (sieci, przyłącza).

Kompleks będzie posiadał w sumie 17 różnej wielkości basenów do celów rekreacyjnych i leczniczych. Łączna powierzchnia wody w basenach zewnętrznych wyniesie 1666 m² oraz odpowiednio 1433 m² dla basenów wewnętrznych.

Tabela 25 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym „Term Gostynińskich”

Nazwa i przedmiot projektu	Zaprojektowanie i budowa obiektu pn.: Centralny Park Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „Termy Gostynińskie”
Podmiot publiczny	Gmina Miasta Gostynina
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Instytucjonalne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	Zainteresowane podmioty prywatne kwalifikowały się do udziału w przetargu, jeśli m.in.: <ul style="list-style-type: none"> • w okresie 10 lat przed wszczęciem postępowania wykonali co najmniej 1 obiekt budowlany wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), spośród następujących klas, o wartości nie mniejszej niż 120 mln PLN brutto, • w okresie ostatnich 5 lat przed wszczęciem postępowania zaprojektowali co najmniej 1 obiekt budowlany wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), spośród następujących klas, o wartości usług projektowych nie mniejszej niż 4 mln PLN brutto, • dysponowali osobami posiadającymi kwalifikacje konieczne do realizacji przedmiotu koncesji,

	<ul style="list-style-type: none"> znajdowały się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie przedmiotu koncesji- tj. posiadały środki finansowe lub zdolność kredytową na poziomie nie mniejszym niż 150 mln PLN oraz posiadały ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, na kwotę nie mniejszą niż 10 mln zł.
Kryteria oceny ofert	<ul style="list-style-type: none"> cena za zaprojektowanie i wybudowanie obiektu, okres zaprojektowania i wybudowania obiektu, okres eksploatacji obiektu.
Podmiot prywatny	Termy Gostynińskie Sp. z o.o.
Podział ryzyk między partnerami	Ryzyko budowy, dostępności i popytu – partner prywatny.
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	285 mln PLN
Struktura projektu i finansowania	Projekt finansowany będzie jednocześnie ze środków Unii Europejskiej w ramach Regionalnego Programu Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013, Działanie 6.2 Turystyka oraz ze środków prywatnych. Pozostała kwota środków finansowych, niezbędnych do sfinansowania projektu, zostanie pozyskana przez koncesjonariusza w formie kredytu bankowego. Zamknięcie finansowe projektu uzależnione jest w dużej mierze od oceny projektu i akceptacji wniosku o dofinansowanie przez krajowe instytucje odpowiedzialne za wdrażanie Regionalnego Programu Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013.
Nakłady inwestycyjne	<p>Wkład koncesjodawcy - przekazanie przez gminę nieruchomości wraz z infrastrukturą istniejącego odwiertu oraz dotacji UE w maksymalnej wysokości 72 mln zł - pod warunkiem zrealizowania inwestycji.</p> <p>Pozostała część inwestycji finansowana przez koncesjonariusza za pomocą kredytu bankowego.</p>
Czas trwania umowy	30 lat
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	Kompleks będzie posiadał w sumie 17 różnej wielkości basenów do celów rekreacyjnych i leczniczych oraz tężnie. Łączna powierzchnia wody w basenach zewnętrznych wyniesie 1666 m ² oraz odpowiednio 1433 m ² dla basenów wewnętrznych.
Liczba użytkowników	Brak dostępnych informacji.
Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	Hotel, park wodny z basenami otwartymi, saunami, lecznicami, SPA, centrum konferencyjnym, restauracją, kręgielnią, które stanowią całość techniczno - użytkową z instalacjami i urządzeniami oraz z miejscami do parkowania samochodów, wybudowaną i oddaną do użytkowania wraz z zagospodarowanym terenem wokół, m.in. polami golfowymi, kortami tenisowymi oraz placami zabaw dla dzieci.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Brak dostępnych informacji.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Brak dostępnych informacji.
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Brak dostępnych informacji.
Konsultacje społeczne	Brak dostępnych informacji.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

W projekcie Centralnego Parku Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „Termy Gostynińskie” dwukrotnie ogłaszane były poszukiwania partnera prywatnego. Pierwsze ogłoszenie o koncesji na roboty budowlane lub usługi pojawiło się w dniu 22.04.2009 roku. Termin na składanie wniosków ustalono (po zmianach) na dzień 30.06.2009 r. Nie doszło jednak do podpisania umowy koncesji, postępowanie odwołano. Powodem odwołania postępowania był brak zainteresowania inwestorów ogłoszeniem. Nie wpłynął żaden wniosek.

Kolejne ogłoszenie w oparciu o ustawę o koncesji opublikowano w dniu 08.04.2010 r. Ostateczny termin na składanie wniosków ustalono na dzień 24.05.2010 r. Jako najkorzystniejsza wybrana została w dniu 08.07.2010 r. oferta złożona przez Termy Gostynińskie Sp. z o.o. z siedzibą w Gostyninie, ul. Wyszńskiego 1.

11.07.2010 r. strony podpisały umowę. Termin wykonania obiektu określony jest w umowie na 38 miesięcy. Na wniosek Starosty Gostynińskiego zawieszono postępowanie administracyjnego w sprawie wydania zarówno pozwolenia na budowę ośrodka, jak również na rozbiórkę budynków, wymagających usunięcia z terenu planowanej inwestycji. W dniu 8 lipca 2011 r. spółka Termy Gostynińskie Sp. z o.o. zwróciła się do Starosty o podjęcie zawieszonych postępowań. Starosta powołał zespół do oceny przedstawionych przez spółkę dokumentów i projektów budowlanych. W jego skład wchodzi pracownicy Wydziału Architektury, Budownictwa i Inwestycji Starostwa Powiatowego w Gostyninie. Jeszcze w lipcu 2011 r. prowadzono prace mające na celu wyjaśnienie wątpliwości dotyczących projektu. Odbyły się spotkania robocze, na którym uzupełniono część projektów, pracownicy spółki odpowiedzieli na część zastrzeżeń. Nie uruchomiono natomiast na nowo postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania spółce pozwolenia na budowę obiektu.

Pomimo podpisania umowy koncesji oraz umowy o dofinansowanie z Unii Europejskiej z instytucją zarządzającą. Projekt wciąż znajduje się w fazie przedrealizacyjnej, także ze względu na wątpliwości RIO odnośnie kondycji finansowej i statusu spółki prowadzącej inwestycję.

Tabela 26 Etapy realizacji projektu Centralny Park Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „Termy Gostynińskie”

DATA	NAZWA	Liczba podmiotów/konsorcjów aplikujących
2009	Start projektu	
2009	Decyzja o realizacji w formule PPP	
22.04.2009	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	Brak ofert, unieważnienie
8.04.2010	Drugie ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	Brak dostępnych informacji.
Czerwiec 2010	Negocjacje z wybranym/i podmiotem/ami	Brak dostępnych informacji.
8.07.2010	Wybór najlepszej oferty	Termy Gostynińskie Sp. z o.o.
Lipiec 2010 – Podpisana umowa koncesji – brak informacji o kontynuacji działań	Podpisanie umowy	

Brak dostępnych informacji.	Zamknięcie finansowe	
Brak dostępnych informacji.	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
Brak dostępnych informacji.	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

Szczegóły finansowania

Szacowany koszt projektu to ok. 250 mln zł. Zakładane było dofinansowanie projektu w wysokości 72 mln zł, ponieważ projekt został wpisany na Indykatory Wykaz Indywidualnych Projektów Kluczowych RPO WM 2007-2013, Działanie 6.2 Turystyka. Zgodnie z ustawą o koncesji, która miała tu zastosowanie do wyboru koncesjonariusza, sfinansuje on ze środków własnych pozostałą część kosztów projektu. Jego pożytki będą pochodzić z eksploatacji obiektu przez okres do 30 lat.

Podpisana została pre-umowa z Mazowiecką Jednostką Wdrażania Programów Unijnych. Nie podpisano jednak ostatecznej umowy o dofinansowanie.

Z uwagi na brak zamknięcia finansowego projektu, nie jest możliwe przedstawienie schematu finansowania przedsięwzięcia.

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Projekty miast uzdrowiskowych związane z eksploatacją i wykorzystaniem na cele medyczne i rekreacyjne wód geotermalnych w Polsce mają dwie zasadnicze cechy, które predestynują się do realizacji w trybie koncesji na roboty budowlane i usługi.

Po pierwsze mogą to być projekty zyskowe. Zaspokojenie koncesjonariusza, więc może następować przynajmniej w dominującej części z opłat użytkowników za korzystanie z oferty obiektu rekreacyjno-medycznego. Po drugie, projekty te mogą być istotną dźwignią rozwoju i stymulacji lokalnej gospodarki w miastach o charakterze uzdrowiskowym. Środki budżetowe samorządów lokalnych nie pozwalają najczęściej na realizację tego typu inwestycji. PPP jest więc tutaj warunkiem *sine qua non* tych projektów (podobnie – projekt Term w Nałęczowie).

Istotnym wsparciem mogą być dotacje ze środków strukturalnych. Łączenie kosztownych projektów w PPP i środków unijnych jest jeszcze w dalszym ciągu dużym wyzwaniem dla samorządów. Istotną rekomendacją w związku z tym byłoby opracowanie na potrzeby promocji dobrych praktyk w PPP hybrydowym poradnika włączania środków unijnych w realizację projektów w formule PPP. Wskazane byłoby zebranie w nim doświadczeń i wskazówek m.in. Inicjatywy JASPERS.

3.14 Zagospodarowanie terenów dworca PKP w Sopocie

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 7 ustawy o samorządzie gminnym do zadań własnych samorządu gminnego należą m.in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska, przyrody i gospodarki wodnej oraz promocji gminy. Projekt zagospodarowania terenów dworca PKP w Sopocie to przykład działań rewitalizacyjnych, skoncentrowanych na społecznym i gospodarczym ożywieniu zdegradowanych obszarów miast i obejmujących realizację wielu zadań zapisanych ustawą o samorządzie gminnym.

Przedsięwzięcie zakłada przebudowę części terenów przylegających do dworca kolejowego w Sopocie oraz budowę nowego obiektu służącego obsłudze pasażerów. Do realizacji przedsięwzięcia wybrano formułę partnerstwa publiczno-prywatnego.

Celem projektu jest przede wszystkim gruntowna rewitalizacja terenów przydworcowych w Sopocie wraz z równoczesnym rozwiązaniem problemów komunikacyjnych na tym obszarze oraz stworzenie reprezentacyjnej zabudowy, architektoniczno-funkcjonalnej wizytówki Sopotu.

Warunki ramowe realizacji, opis projektu

Przesłanką podjęcia decyzji o realizacji projektu zagospodarowania terenu dworca PKP w Sopocie były:

- obowiązek zapewnienia ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami oraz promocji gminy (art. 7 ustawy o samorządzie gminnym) – niezbędność technicznej, gospodarczej i estetycznej sanacji dworca PKP, przydworcowych terenów i ciągów komunikacyjnych,
- możliwość wykorzystania kapitału prywatnego do sfinansowania przedsięwzięcia.

Stronami projektu są miasto Sopot, PKP S.A. oraz koncesjonariusz wybrany przez miasto w oparciu o przepisy ustawy o koncesji. Zgodnie z koncepcją PKP sprzedaje samorządowi dwie działki gruntu i wymienia z miastem kolejnych 6 działek na nowy dworzec w Sopocie, zbudowany przez partnera prywatnego. Miasto zawiera z koncesjonariuszem umowę o koncesji. Na podstawie tej umowy partner prywatny wybuduje hotel, obiekty handlowe i parkingi, których będzie właścicielem, układ drogowy z rondem i terenami zielonymi, które przekaże miastu Sopot. W skład projektu wchodzi też nowy dworzec kolejowy, który za pośrednictwem miasta koncesjonariusz przekaże spółce PKP S.A.

Współpraca dwóch podmiotów publicznych wymagała przygotowania wielu wariantów rozwiązań oraz konsultacji społecznych. Testem trafności przyjętych w umowie rozwiązań będzie pozyskanie kredytu przez partnera prywatnego – termin na zamknięcie finansowe 1 rok od podpisania umowy (do końca 2012 r.).

Jest to drugie podejście Miasta Sopotu do realizacji projektu rewitalizacyjnego w formule PPP. Pierwsze – budowa Centrum Haffnera, choć nie było pełnym PPP, jest zwykle w prasie branżowej z formułą PPP łączone. Warto omawiając warunki ramowe realizacji projektu dworca wspomnieć o tych wcześniejszych doświadczeniach miasta.

Projekt rozpoczęła uchwała Rada Miasta z 1997 r. o powierzeniu w drodze konkursowej deweloperowi budowy nowego centrum Sopotu. Na początku 1999 r. komisja przetargowa wyłoniła

firmę NDI S.A. jako oferenta, który zaprezentował najbardziej korzystną koncepcję zagospodarowania terenu przy sopockim moło. W marcu 1999 r. podpisano umowę, w której deweloper zobowiązał się do przebudowy terenu na własny koszt i ryzyko. W 2001 r. Rada Miasta Sopotu podjęła kolejną uchwałę o przystąpieniu do spółki Centrum Haffnera z o.o. Miała to być z założenia spółka niskokapitałowa, której dokapitalizowanie było uzależnione od zamknięcia finansowego projektu. Pod koniec 2005 r. przy udziale środków z kredytu udzielonego przez PKO BP S.A. oraz udziału kapitałowego banku w spółce projekt udało się zamknąć finansowo. Z umowy wspólników wynikało, że Miasto Sopot posiadało w spółce 32,3%, bank PKO BP S.A. – 49,4% oraz deweloper (NDI S.A.) – 18,3%.

W umowie określono strukturę kosztów projektu, organizację procesu inwestycyjnego i finansowanie projektu ze strony miasta. Kolejnym krokiem było zawarcie umów spółek celowych dedykowanych poszczególnym częściom składowym inwestycji: Sopot Zdrój, Promenada Sopocka, Kamienica Morska oraz Centrum Majkowskiego. Wszystkie spółki, jako kapitał początkowy miały 50.000 PLN i ich jedynym udziałowcem była spółka Centrum Haffnera sp. z o.o. Następnie prowadzono szczegółowe prace nad opracowaniem projektu inwestycyjnego i stopniowo podwyższano kapitał w spółkach, aby zapewnić możliwość finansowania całej inwestycji⁶⁶. Powstały hotel, nowy Dom Zdrojowy, centrum handlowo – usługowe, budynek biurowo – parkingowy, mieszkania oraz przekształcono układ komunikacyjny, budując tunel. Projekt spotkał się z dotkliwą krytyką oraz oskarżeniami o nieprawdliwość. Kontrowersje udało się wyjaśnić, a miasto w rezultacie głębokiej analizy realizowanych działań wydaje się być bardzo dobrze przygotowane do realizacji projektu w formule PPP.

Szczegółowy opis projektu

W ramach projektu powstanie dwupoziomowy plac miejski połączony z tzw. „Monciakiem” (ul. Bohaterów Monte Cassino), podziemny parking na 250 samochodów, nowy hotel, dworzec, galeria handlowa. Stary budynek dworca zostanie rozebrany, a nowy powstanie kilkadziesiąt metrów dalej. Na placu pojawi się fontanna. W miejscu istniejącego dziś dworca staną pawilony handlowe i usługowe, zmieniają się ciągi komunikacyjne.

Budowa powinna rozpocząć się w ciągu 12 miesięcy od podpisania umowy. Wszystkie obiekty będą oddane do użytku za niecałe trzy lata, wiosną 2014 roku. Nowy dworzec kolejowy będzie miał około 500 m². Zgodnie z zapisami umowy ma zostać wykonany z materiałów najwyższej jakości. Sama hala dworca zostanie przebudowana i zintegrowana z zespołem budynków handlowo-usługowych, które powstaną wzdłuż ulicy Dworcowej. Przy ul. Podjazd stanie dostępny cenowo hotel. Przebudowie ulegnie też cały układ komunikacyjny ulic Dworcowej i Podjazd łączących się z ul. Bohaterów Monte Cassino.

Prosto z pociągu będzie można wejść wprost na zagospodarowany plac wyłączony z ruchu kołowego. Będzie on prowadził wprost na dwupoziomowy plac miejski, centralną część kompleksu. Zostanie on wzbogacony elementami małej architektury, zielenią miejską, interaktywną fontanną oraz ogródkami. Powstaną kawiarnie i restauracje wpływające na ożywienie przestrzeni publicznej. W tym miejscu planowane są też garaże podziemne na 250 samochodów oraz przy ul. Kolejowej parking naziemny. Ulica Nowa Dworcowa połączona zostanie z ulicami Kościuszki i Podjazd za pomocą dwóch rond. Wszystko po to, żeby komunikacja przebiegała płynnie i nie była uciążliwa dla pieszych.

⁶⁶ http://www.centrum-haffnera.eu/kalendarium_projektu.htm.

Koncesjonariusz będzie odpowiedzialny przez czas obowiązywania umowy za kompleksowe zarządzanie i utrzymanie terenu oraz obiektów wybudowanych na gruntach, do których będzie przysługiwało mu prawo własności lub użytkowania wieczystego. Bałtycka Grupa Inwestycyjna zobowiązała się do zaprojektowania, sfinansowania, budowy i pełnego wyposażenia zespołu budynków na terenie obecnego dworca PKP oraz terenów sąsiadujących. Umowa obejmuje także utrzymanie i zarządzanie całym kompleksem przez określony w umowie okres 10 lat.

BGI będzie w szczególności odpowiedzialna za zarządzanie gospodarcze obiektami, zapewniające utrzymanie obiektów i zachowanie ich w niepogorszonym stanie oraz zarządzanie funkcjonowaniem obiektów, jak również za zarządzanie komercyjne i biznesowe obiektami, zgodnie z założonymi celami, zapewniające wysoki standard działania oraz organizacji.

Tabela 27 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym zagospodarowania terenów przydworcowych w Sopocie

Nazwa i przedmiot projektu	Zagospodarowanie terenów dworca PKP w Sopocie
Podmioty publiczne	Urząd Miasta Sopot oraz Skarb Państwa (PKP S.A.)
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu ⁶⁷	Zainteresowane podmioty prywatne kwalifikowały się do udziału w przetargu, jeśli m.in.: <ul style="list-style-type: none"> • posiadały zdolność ekonomiczną oraz finansową, • posiadały kwalifikacje techniczne lub zawodowe, • posiadały uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności.
Kryteria oceny ofert	<ul style="list-style-type: none"> • ocena koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zaprezentowanej przez oferentów (45 %), • podział zadań i ryzyka związanego z przedsięwzięciem prowadzonym wspólnie przez miasto i inwestora (20 proc.), • płatność gotówkowa na rzecz Miasta (20%), • termin realizacji inwestycji (15 proc.).
Podmiot prywatny	Bałtycka Grupa Inwestycyjna S.A.
Podział ryzyk między partnerami	Ryzyko budowy oraz popytu –koncesjonariusz. Ryzyko dostępności – przez 8 lat w całości po stronie koncesjonariusza, potem - w zakresie usług publicznych - przejęte przez obu partnerów publicznych – gminę Sopot i PKP.
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	Ok. 100 mln PLN
Struktura projektu i finansowania	Projekt w całości finansowany jest przez koncesjonariusza. Składa się z trzech komponentów: <ul style="list-style-type: none"> • komponentu miejskiego – układ dróg, parkingów, ciągów komunikacyjnych, zieleni • komponentu PKP – dworzec kolejowy • komponentu komercyjnego – szeroko pojęte usługi. <p>Podmioty publiczne wnoszą do projektu grunty, których są właścicielami (Sopot) lub użytkownikami wieczystymi (PKP).</p>

⁶⁷ <http://www.sopot.pl/eGmina/pl/cityzone/Aktualnosci/Ogloszenia/modules/pages/0100.html>.

	Wynagrodzeniem koncesjonariusza jest prawo do zrealizowania własnych inwestycji na gruncie wniesionym do projektu przez gminę i PKP.
Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	Wkład koncesjonariusza: sfinansowanie – projektowania, budowy i zarządzania składnikami infrastruktury w celu świadczenia usług publicznych: ok. 100 mln PLN. Wkład koncesjodawcy (Miasto Sopot): wniesienie gruntów, na których ma być realizowane przedsięwzięcie.
Czas trwania umowy	10 lat
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	Nowy kompleks, który zajmuje teren należący do miasta i kolei o powierzchni 17 tys. m ² .
Liczba użytkowników	Ok. 1 mln osób rocznie
Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	Planowany zakres przedsięwzięcia, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: <ul style="list-style-type: none"> • kompleks budynków o funkcjach handlowo – usługowo - biurowych z funkcją dworca ok. 300 - 500 m², • hotel, • dwupoziomowe parkingi podziemne, na minimum 240 miejsc parkingowych i dodatkowo parking naziemny, • sprowadzenie ruchu kołowego w pobliżu dworca PKP pod ziemię oraz wybudowanie drogi wyprowadzającej ruch z parkingów podziemnych, • modernizacja układu komunikacyjnego, która utworzy z terenów przydworcowych integracyjny węzeł komunikacyjny dla komunikacji pieszej, samochodowej, autobusów miejskich, kolei SKM i kolei dalekobieżnej, • rewitalizacja oraz stworzenie nowych terenów zielonych.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Korzystano z doradztwa zewnętrznego. Były prowadzone wstępne analizy prawne oraz analizy ekonomiczno-finansowe. Analizy prawne pokazywały różne możliwości realizacji inwestycji - w tym wskazały na możliwość realizacji inwestycji w formule PPP, który to wariant został ostatecznie wybrany. Analizy ekonomiczno-finansowe pokazywały różne warianty prowadzenia inwestycji w zakresie ich ekonomicznej opłacalności.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	2008 – czerwiec 2010 30 miesięcy
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Duży poziom trudności ze względu na wysoki stopień skomplikowania i uczestnictwo w nim 2 partnerów publicznych(inne cele).
Konsultacje społeczne	Cały czas były prowadzone. Konsultacje społeczne były w Sopocie jedną z przyczyn realizacji projektu dworcowego. To mieszkańcy wskazywali potrzebę rewitalizacji dworca, jako jedną z najpilniejszych do zrealizowania inwestycji w mieście. Metody używane w ramach konsultacji z mieszkańcami to: <ul style="list-style-type: none"> • badania społeczne (ankietowanie mieszkańców); • konsultacje różnych wariantów możliwości zabudowy dworca; • po negocjacjach przedstawiono mieszkańcom dwie finalne koncepcje do konsultacji.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

Pierwsze przymiarki do realizacji tego projektu rozpoczęły się w 1996 roku. W 2008 roku Gmina Miasta Sopotu i PKP S.A. zawarły porozumienie, które miało za zadanie doprowadzić do wspólnej realizacji przedsięwzięcia.

W 2010 roku zapadła decyzja, aby przy realizacji przedsięwzięcia zastosować formułę partnerstwa publiczno-prywatnego. W czerwcu 2010 ogłoszone zostało postępowanie na wybór koncesjonariusza do realizacji przedsięwzięcia zagospodarowania terenów dworca PKP w Sopocie.

W negocjacjach trwających od września 2010 roku uczestniczyły dwie firmy: Bałtycka Grupa Inwestycyjna S.A. z Gdańska (BGI) oraz Global Retail and Residential Estate Services Sp. z o. o. z Warszawy (GRRES). Po zakończeniu trwających blisko rok negocjacji obie firmy przystąpiły do dalszej fazy postępowania. W odpowiedzi na zaproszenie w dniu 30 sierpnia 2011 roku złożyły swoje oferty. Z powodu niespełnienia wszystkich wymogów formalnych, określonych w Opisie Warunków Partnerstwa Publiczno – Prywatnego oferta Global Retail and Residential Estate Services Sp. z o. o. nie została dopuszczona do oceny i porównania.

4 października komisja jednogłośnie przyjęła ofertę Bałtyckiej Grupy Inwestycyjnej. Komisja Przetargowa w toku oceny ofert wspierana była przez doradców prawnych, economicznych, architektów oraz urbanistów.

23 stycznia 2012 roku prezydent Sopotu Jacek Karnowski oraz prezes Bałtyckiej Grupy Inwestycyjnej S.A. z Gdańska Marcin Kaniewski podpisali umowę koncesji.

Uruchomiona została procedura odwoławcza przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Gdańsku firmy Global Retail and Residential Estate Services Sp. z o. o. Firma ta została odrzucona przez urzędników UM Sopot w przetargu na wybór partnera prywatnego z przyczyn formalnych. Nie wniosła prawidłowo wadium. Wadium ważne było przez trzy miesiące, czyli okres związania umową. Jednak warunkiem jego wypłacenia była decyzja potwierdzająca sądów w dwóch instancjach. Uzyskanie zatem wadium w ciągu niecałych 90 dni jest niewykonalne. Oznaczało to, że wadium wniesione przez firmę GRRES nie zabezpieczało interesów miasta. Skargą zajęł się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku. Nie doszukał się jednak uchybień w przygotowanej przez miasto Sopot procedurze. 20 grudnia 2012 r. skarga GRRES, dotycząca wyboru inwestora dla dworca w Sopocie została oddalona.

Planowany termin zakończenia budowy to I kwartał 2014 roku, niedługo potem planowane jest rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej.

Tabela 28 Etapy realizacji projektu zagospodarowania terenu dworca PKP w Sopocie

DATA	NAZWA	Liczba podmiotów/konsorcjów aplikujących
2008	Start projektu	
2010	Decyzja o realizacji w formule PPP	
Czerwiec 2010	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	Zgłosiły się dwie firmy.
Wrzesień 2010 - Sierpień 2011	Negocjacje z wybranym/i podmiotem/ami	W negocjacjach uczestniczyły te same dwie firmy, które się zgłosiły.
4 października 2011	Wybór najlepszej oferty	Przyjęto ofertę Bałtyckiej Grupy Inwestycyjnej
23 stycznia 2012	Podpisanie umowy	

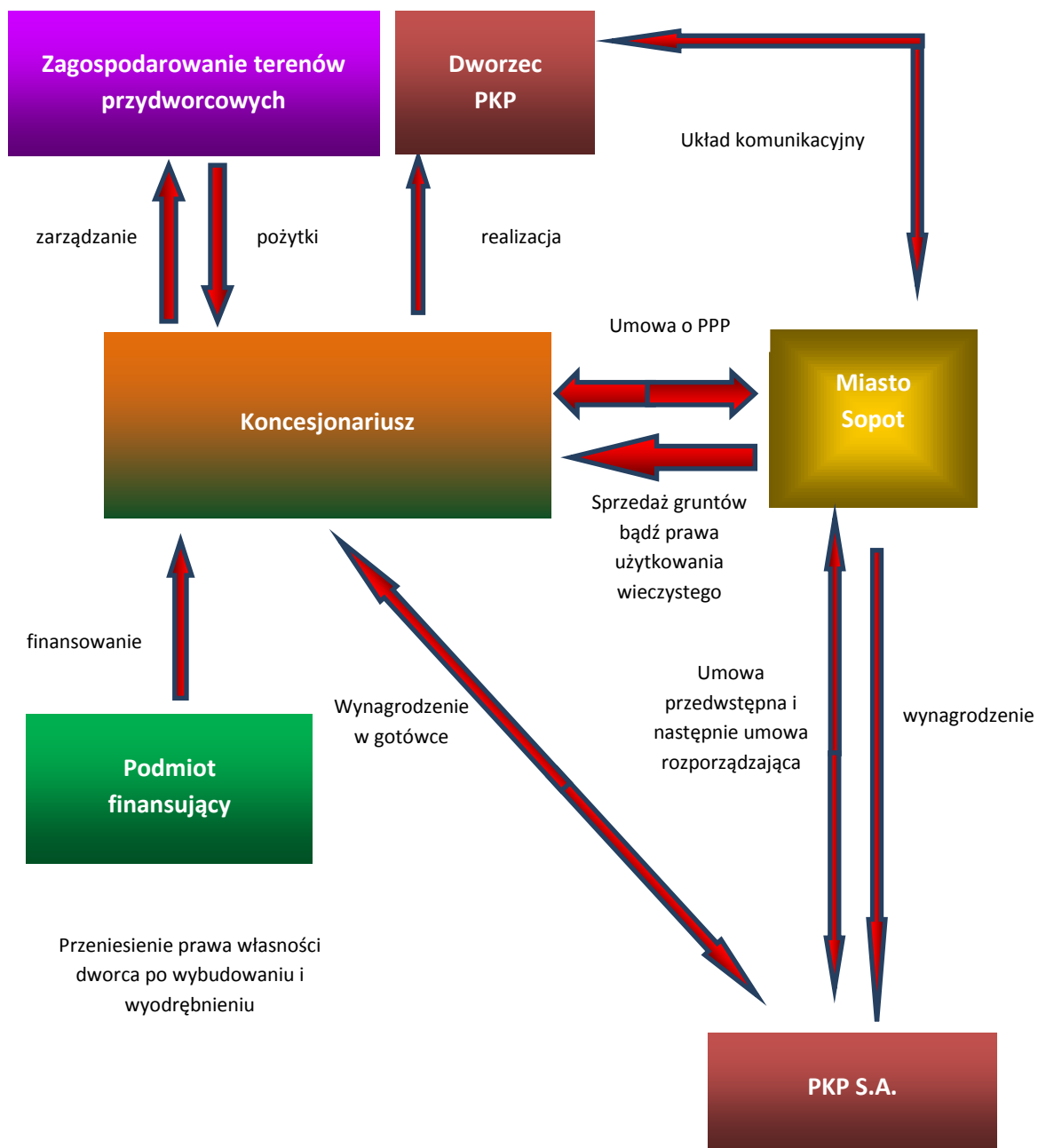
Najpóźniej Styczeń 2013	Zamknięcie finansowe	
Planowany termin rozpoczęcia budowy: II kwartał 2013 r.	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
Planowany termin zakończenia budowy: I kwartał 2014 r.	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

Szczegóły finansowania

Nie przewidziano wynagrodzenia dla partnera prywatnego w formie zapłaty sumy pieniężnej od podmiotu publicznego. Wyłącznym wynagrodzeniem koncesjonariusza za realizację przedmiotowego przedsięwzięcia będzie prawo do pobierania pożytków. Z prawa do pobierania pożytków wyłączone są układ komunikacyjny oraz obiekt dworca PKP. Prawo własności do nich będą posiadać odpowiednio Gmina Miasta Sopotu oraz PKP S.A.

Koncesjonariusz – spółka BGI S. A. ubiega się o dofinansowanie unijne dla tego przedsięwzięcia ze środków Inicjatywy JESSICA. Byłby to pierwszy projekt partnerstwa publiczno-prywatnego sfinansowany przy wsparciu Funduszu Rozwoju Obszarów Miejskich. Wniosek o pożyczkę ze środków JESSICA jest obecnie analizowany pod względem formalnym przez Komitet Inwestycji FROM. Podpisanie umowy będzie możliwe po pozytywnej ocenie ekonomiczno-finansowej projektu.

Schemat 13 Struktura projektu zagospodarowania terenu dworca PKP w Sopocie



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Omawiany projekt należy do kategorii dużych, wieloaspektowych i trudnych projektów rewitalizacyjnych. W dużej mierze jest to konsekwencją istoty przedmiotu projektu – działań rewitalizacyjnych, które narzucają konieczność współuczestnictwa wielu podmiotów w tych działaniach. Dodatkowo specyfiką tego projektu jest oparcie struktury jego finansowania o zasadę zaspakajania się koncesjonariusza ze sprzedaży świadczonych usług komercyjnych, bez udziału wynagrodzenia pochodzącego ze środków publicznych. W polskich uwarunkowaniach jest to projekt nowatorski. Przejawia się to nie tylko w rozwiązaniu zastosowanym w zakresie mechanizmu wynagrodzenia, ale także z punktu widzenia udziału w nim dwóch podmiotów publicznych o różnym przedmiocie i celach działania.

Korzyści dla koncesjonariusza to dostęp do atrakcyjnych gruntów w Sopocie, nowoczesne powierzchnie handlowo – usługowe oraz korzyść finansowa w postaci zwrotu z zaangażowanego kapitału.

Korzyści dla PKP S.A. to nowoczesny i funkcjonalny dworzec kolejowy, intensyfikacja ruchu kolejowego oraz możliwość efektywniejszej obsługi zwiększonego ruchu kolejowego.

Korzyści dla miasta to rewitalizacja centralnej części Sopotu, zmodernizowany układ komunikacyjny, większa liczba miejsc parkingowych, zrewitalizowane tereny zielone, zmodernizowany dworzec kolejowy, intensyfikacja turystyki oraz wzrost atrakcyjności i znaczenia Sopotu.

Jeśli umowę o PPP uda się zamknąć finansowo i następnie zrealizować określone w umowie zadania, projekt sopocki stanie się użytecznym, dobrym wzorcem postępowania, nie tylko w Polsce. Warto także, aby w omawianym projekcie miasto pokazało, w jaki sposób pozytywnie wykorzystane zostały negatywne doświadczenia z realizacji przedsięwzięcia Centrum Haffnera.

3.15 WiMax Wielkopolska. Świadczenie odpłatnych usług bezprzewodowego, szerokopasmowego dostępu do sieci Internet na częstotliwości obejmującej cztery dwupleksowe kanały radiowe, każdy o szerokości 3,5 MHz, z zakresu 3600-3700 MHz na sześciu obszarach koncesyjnych: 30.1- 30.668. Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego.

Wprowadzenie

W roku 2009 Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej ogłosiła przetarg na koncesję na Internet dostarczany drogą radiową w województwie wielkopolskim. Urząd Marszałkowski wygrał postępowanie na udzielenie koncesji w sześciu obszarach Województwa Wielkopolskiego. Z powyższymi koncesjami wiązały się zobowiązania do objęcia zasięgiem odpowiedniej powierzchni i liczby ludności w określonych terminach. Urząd Marszałkowski następnie udzielił analogicznej koncesji partnerowi prywatnemu, który również podjął analogiczne zobowiązania. Będzie on, do końca 2022, w oparciu o te koncesje, świadczył usługi dostępu do Internetu szerokopasmowego.

Warunki ramowe realizacji, opis projektu

Decyzja o realizacji projektu w formule PPP wiązała się z:

- nowo powstałymi możliwościami technicznymi - szerokopasmowym dostępem internetowym na falach radiowych (tzw. WiMax) oraz gotowością podmiotu prywatnego do świadczenia tej formy usług,
- zdiagnozowaną niezaspokojoną potrzebą społeczną,
- niedoborem środków publicznych na finansowanie niezbędnych inwestycji w tym zakresie,
- polityką UKE,
- możliwościami technicznymi i finansowymi podmiotu prywatnego oraz jego polityką rozwojową,
- niedoborem wiedzy technicznej i potencjału organizacyjnego podmiotu publicznego.

Województwo wielkopolskie już w 2004 roku przyjęło Strategię budowy i rozwoju społeczeństwa informacyjnego w województwie wielkopolskim⁶⁸. Zapisano w niej m.in. że warunkiem likwidacji wykluczenia cyfrowego jest stworzenie odpowiednich warunków do tego, by każdy mógł mieć dostęp do komputerów, telefonów, telewizji cyfrowej i innych urządzeń elektronicznych dołączonych do sieci, jako podstawowych narzędzi dostępu do informacji. W województwie istniały tzw. białe plamy w zasięgu. Część województwa o mniejszym zagęszczeniu ludności była bez dostępu do internetu szerokopasmowego.

⁶⁸ Patrz ogłoszenia:

<http://bzp0.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=110168&rok=2009-04-17>

<http://bzp0.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=110400&rok=2009-04-17>

<http://bzp0.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=110494&rok=2009-04-17>

<http://bzp1.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=63753&rok=2009-04-17>

<http://bzp1.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=63773&rok=2009-04-17>

<http://bzp1.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=63791&rok=2009-04-17>

⁶⁹ Patrz: <http://www.kti.ue.poznan.pl/files/Raport-strategia.pdf>.

Strategia wyznacza następujące zadania wobec instytucji publicznych:

- uznanie budowy sprawnej infrastruktury teleinformatycznej, jako czynnika rozwoju gospodarczego i zapewnienie wsparcia regionalnego/rządowego,
- wspieranie procesu dostosowania regulacji prawnych do wymagań społeczeństwa informacyjnego, w tym zintensyfikowanie prac i pilne uchwalenie ustawy o PPP, pozwalającej na aktywne włączenie się podmiotów prywatnych w realizację rozwiązań teleinformatycznych obsługujących funkcje państwa,
- podejmowanie działań na rzecz obniżania kosztów dostępu do Internetu.

Jak widać z powyżej przytoczonych fragmentów, myślenie o powszechnym dostępie do Internetu (realizowanej również w formule PPP) ma w województwie wielkopolskim względnie długie tradycje. Możliwość przeprowadzenia inwestycji nadarzyła się przy okazji zmian w polityce UKE. Najpierw zwolniono wybrane częstotliwości, na których mogą być świadczone usługi, a następnie na preferencyjnych warunkach przyznawano samorządom koncesje na te częstotliwości.

Dlatego Zarząd Województwa, po otrzymaniu zgody od sejmiku województwa, rozpoczął starania o przyznanie częstotliwości w sześciu obszarach, na które zostało podzielone województwo wielkopolskie (obszary oznaczone przez UKE kolejnymi numerami: 30.1-30.6).

Województwo wielkopolskie było jedynym oferentem, który wystąpił do UKE o przyznanie częstotliwości. Zostały one przyznane decyzją prezesa UKE dnia 19 stycznia 2009 roku. Dla województwa przyznanie częstotliwości wiązało się z ryzykiem. Podjęło ono bowiem zobowiązania względem UKE w zakresie objęcia usługą określonego obszaru województwa i określonej liczby mieszkańców. Nie było jednak pewności, czy podmioty prywatne zgłoszą się do wykonania niniejszego projektu.

Szczegółowy opis projektu

Zakres projektu obejmuje dwie warstwy sieci. Pierwsza – szkieletowa obejmuje agregację ruchu z wielu sieci dystrybucyjnych. Druga – dystrybucyjna agregację ruchu z węzłów dostępowych w jeden strumień.

W ramach projektu realizowane jest wiele usług o charakterze podstawowym i komplementarnym związanym z użytkowaniem sieci. Przewidziano następujące czynności:

- dzierżawę kanalizacji kablowej,
- dzierżawę ciemnych włókien,
- usługę kolokacji w węzłach szkieletowych,
- dzierżawę „jasnych” włókien (lambda),
- usługi transmisyjne w najpopularniejszych protokołach MPLS oraz Ethernet,
- usługę hurtowego dostępu do Internetu.

Współpraca podmiotów opiera się na umowie inwestycyjnej. Zakłada objęcie przez nich akcji po uzyskaniu dofinansowania projektu. Podmiot publiczny miał objąć ok. 90% akcji, partner prywatny – ok. 10%.

Podczas przygotowywania projektu były prowadzone konsultacje społeczne.

Zgodnie z umową koncesjonariusz odpowiada za świadczenie usług telekomunikacyjnych na rzecz osób trzecich (podmiotów prywatnych i instytucjonalnych, w tych jednostek samorządu terytorialnego i pozostałych podmiotów publicznych) w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Istotnym punktem umowy jest uprawnienie koncesjonariusza do zawierania podobnych umów z podwykonawcami. Całość odpowiedzialności za działania innych podmiotów

ponosi koncesjonariusz, przy czym jest on zobowiązany do informowania koncesjodawcy o podmiotach umocowanych przez siebie do działania.

W decyzji określono, że rezerwacjami objęte są cztery duplexowe kanały radiowe. Każdy z nich ma szerokość 3,5 MHz z zakresu 3600 – 3800 MHz. Zasięgiem mają być objęte w następujących powiatach:

- gnieźnieńskim (gminy: Czarniejewo, Gniezno, Kiszkowo, Kłecko, Łubowo, Mieleszyn, Niechanowo, Trzemeszno, Witkowo, miasto Gniezno),
- jarocińskim (gmina Żerków),
- pleszewskim (gminy Chocz, Czermin, Gizałki),
- poznańskim (gminy Kórnik, Mosina),
- słupeckim (gminy Łądek, Orchowo, Ostrowite, Powidz, Słupca, Strzałkowo, Zagórów, miasto Słupca),
- średzkim (gminy Dominowo, Krzykosy, Nowe Miasto nad Wartą, Środa Wielkopolska, Zaniemyśl),
- śremskim (gminy Brodnica, Dolsk, Książ Wielkopolski, Śrem),
- wrzesińskim (gminy Kołaczkowo, Miłośław, Nekla, Pyzdry, Września).

Tworzona infrastruktura miała mieć postać sieci typu punkt. Świadczenie usług bezprzewodowego, szerokopasmowego Internetu miało odbywać się w oparciu o sieć wielu punktów.

Założono, że koncesjonariusz będzie stopniowo pokrywał budowaną przez siebie infrastrukturą coraz większą powierzchnię województwa. W ciągu roku od podpisania umowy ma on objąć zasięgiem infrastruktury 15% ludności na obszarze wskazanych w decyzji UKE. W kolejnych latach 20% i 30%, aż do osiągnięcia 50% ludności najpóźniej po 48 miesiącach od podpisania umowy.

Realizacja umowy obejmuje głównie świadczenie usług i bieżącą konserwację sieci.

Tabela 29 Podstawowe informacje związane z projektem WiMax Wielkopolska

Nazwa i przedmiot projektu	Świadczenie odpłatnych usług bezprzewodowego, szerokopasmowego dostępu do sieci Internet
Podmiot publiczny	Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	1) Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert. 2) Informacja z banku, w którym oferent ma prowadzony rachunek bankowy, potwierdzająca wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową oferenta na kwotę nie mniejszą niż 2 000 000,00 zł., wystawioną nie wcześniej niż trzy miesiące przed upływem terminu składania ofert. 3) Polisa lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie świadczonych usług objętych przedmiotem koncesji, w okresie wykonywania umowy koncesji. 4) Dokument potwierdzający rejestrację oferenta w Urzędzie Komunikacji Elektronicznej, jako operatora telekomunikacyjnego. 5) Dokumenty potwierdzające przynajmniej dwuletnie doświadczenie w prowadzeniu działalności operatora telekomunikacyjnego wraz z

	<p>wykazem świadczonych usług na poszczególnych rynkach telekomunikacyjnych w okresie co najmniej dwóch lat przed datą złożenia oferty.</p> <p>6) Aktualna informacja z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 13 ust. 1 pkt. 4 ustawy o koncesji, wystawioną nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert..</p>
Kryteria oceny ofert	<p>1) Efektywność realizacji zobowiązań nałożonych na Województwo Wielkopolskie decyzją UKE.</p> <p>2) Zdolność inwestycyjna i planowane zamierzenia biznesowe oferenta.</p> <p>3) Oferty współpracy dla samorządów w województwie przedstawione przez oferenta.</p> <p>4) Oferta usług rynkowych planowanych do wdrożenia przez oferenta,</p> <p>5) Wysokość opłat zadeklarowanych przez oferenta na rzecz koncesjodawcy w związku z wykonywaniem koncesji, z zastrzeżeniem, iż wielkość opłat nie może być wyższa, niż opłaty ponoszone przez koncesjodawcę na rzecz UKE.</p> <p>6) Liczba ofert złożonych przez oferenta na inne obszary koncesyjne, na które koncesjodawca uzyskał rezerwację częstotliwości i które objęte zostały odrębnymi postępowaniami o zawarcie umowy koncesji.</p>
Podmiot prywatny	INEA S.A.
Podział ryzyk między partnerami	Większość ryzyk pozostaje po stronie koncesjonariusza, w tym ryzyko: budowy, dostępności i popytu. Także zobowiązania koncesjodawcy do objęcia zasięgiem odpowiedniego odsetka mieszkańców oraz odpowiedniej powierzchni zostały przeniesione umową na koncesjonariusza.
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	407 mln PLN (6 umów)
Struktura projektu i finansowania	<p>Finansowanie projektowania, inwestycji i eksploatacji jest obowiązkiem koncesjonariusza. Zwrot wyłożonych środków odbywa się w wyniku sprzedaży usług. Umowa nie zakłada, iż cena usługi nie powinna być wyższa niż cena usługi świadczonej w formie Internetu kablowego – w praktyce taryfy są identyczne.</p> <p>Dodatkowo koncesjonariusz jest obciążony spłatą połowy ceny płaconej przez Urząd za przyznaną mu przez UKE koncesję.</p>
Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	Koncesjodawca uzyskał z UKE prawo do korzystania z częstotliwości, i udostępnia ją partnerowi prywatnemu za wynagrodzeniem ½ opłaty rocznej (jego wkład to ½ opłaty koncesyjnej) koncesjodawca pokrywa ze swoich środków całość inwestycji.
Czas trwania umowy	15 lat (do 2023 roku)
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	Obszar całego województwa wielkopolskiego, częstotliwość 3,5 - 3,7 MHz (wyłączne prawo do korzystania z częstotliwości). Określona powierzchnia oraz odsetek ludności, do której ma dotrzeć usługa
Liczba użytkowników	Usługa ma być dostępna w większej części województwa. Na początek 2012 roku korzysta z niej około 1300 abonentów. ⁷⁰

⁷⁰ Patrz: <http://stare.satelitarne.tv/?readmore=22110>.

Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	Wymaganych jest 60 stacji bazowych na terenie całego województwa (obecnie jest ich dwa razy mniej).
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Nie korzystano.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Ok. 2 lat
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Niewielkie przeszkody formalno-prawne na etapie negocjacji
Konsultacje społeczne	Nie były prowadzone.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

16 kwietnia 2009 r. Zarząd Województwa podjął uchwałę⁷¹ o wszczęciu postępowania na zawarcie umowy koncesji dla kandydatów na koncesjonariuszy na określone częstotliwości. W uchwale zapisano warunki brzegowe kontraktu. Zakładano objęcie do końca 2012 r. zasięgiem 30% ludności województwa oraz 70% jego powierzchni. Dodatkowo wskazano na możliwość „odzyskania” opłat koncesyjnych płaconych UKE do 2020 roku, w wysokości maksymalnie 169 260 zł rocznie. Możliwość ta dotyczyła 6 koncesji.

17 kwietnia 2009 roku Województwo ogłosiło zamiar zawarcia umów koncesyjnych z wykonawcami w przyznanych sześciu obszarach koncesyjnych. Terminem składania wniosków o udzielenie koncesji był 4 czerwca 2009 roku. Wniosek złożyło kilka firm. Wymogi formalne spełniała tylko jedna - INEA S.A.

Negocjacje były prowadzone do końca 2009 roku. Niektóre zapisy umowy z góry nie podlegały negocjacom – były to warunki brzegowe, do których zobowiązało się województwo względem UKE. Zostały one wprost przeniesione do umowy z koncesjonariuszami. Koncesjodawca uzyskał gwarancję wsparcia w negocjacjach z innymi podmiotami publicznymi (jednostki samorządu terytorialnego). Są one pomocne w sytuacjach, w których partner prywatny dąży do postawienia masztu na nieruchomości należącej do innego podmiotu publicznego (np. powiatu albo gminy). Dodatkowo Urząd Marszałkowski prowadzi konkursy dla jednostek samorządowych w celu promocji dostępu idei szerokopasmowego dostępu do Internetu. Te działania również pomagają podmiotowi prywatnemu uzyskiwać decyzje na wykorzystanie budynków instytucji publicznych, jako miejsc umieszczania masztów telekomunikacyjnych.

Prowadzone negocjacje były dla obydwu stron długie i wyczerpujące. Głównymi barierami hamującymi ich progres były kwestie formalno-prawne związane ze specjalistycznymi zagadnieniami koncesji i pozwoleń na świadczenie usług telekomunikacyjnych na falach radiowych. Urząd Marszałkowski musiał występować do UKE w sprawie interpretacji niektórych zapisów legislacyjnych. Partnerzy wzajemnie jednak chwalą swoją postawę negocjacyjną. Z jednej strony koncesjodawca wskazuje na to jak ważne było dobre merytoryczne przygotowanie koncesjonariusza do negocjacji. Z drugiej strony, koncesjonariusz zauważa wysoką kulturę negocjacyjną, umiejętność podejmowania odważnych decyzji oraz zrozumienie dla procesów gospodarczych po stronie podmiotu publicznego.

⁷¹ Patrz: https://bip.umww.pl/portal?id=50015&res_id=258756.

Tabela 30 Etapy realizacji projektu WiMax Wielkopolska

DATA	NAZWA	LICZBA PODMIOTÓW/KONSORCJÓW APLIKUJĄCYCH
2008	Start projektu	
2009	Decyzja o realizacji w formule PPP	
Kwiecień, 2009	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	5
Od czerwca do końca 2009 roku	Negocjacje z wybranymi podmiotami	1 (tylko jeden spełniał wymogi formalne)
Początek 2010 roku	Wybór najlepszej oferty	
Czerwiec 2010	Podpisanie umowy	
Nie występowało	Zamknięcie finansowe	
Nie występuje przy koncesji na usługi.	Rozpoczęcie fazy konstrukcyjnej	
Wrzesień 2010	Rozpoczęcie fazy eksploatacyjnej	

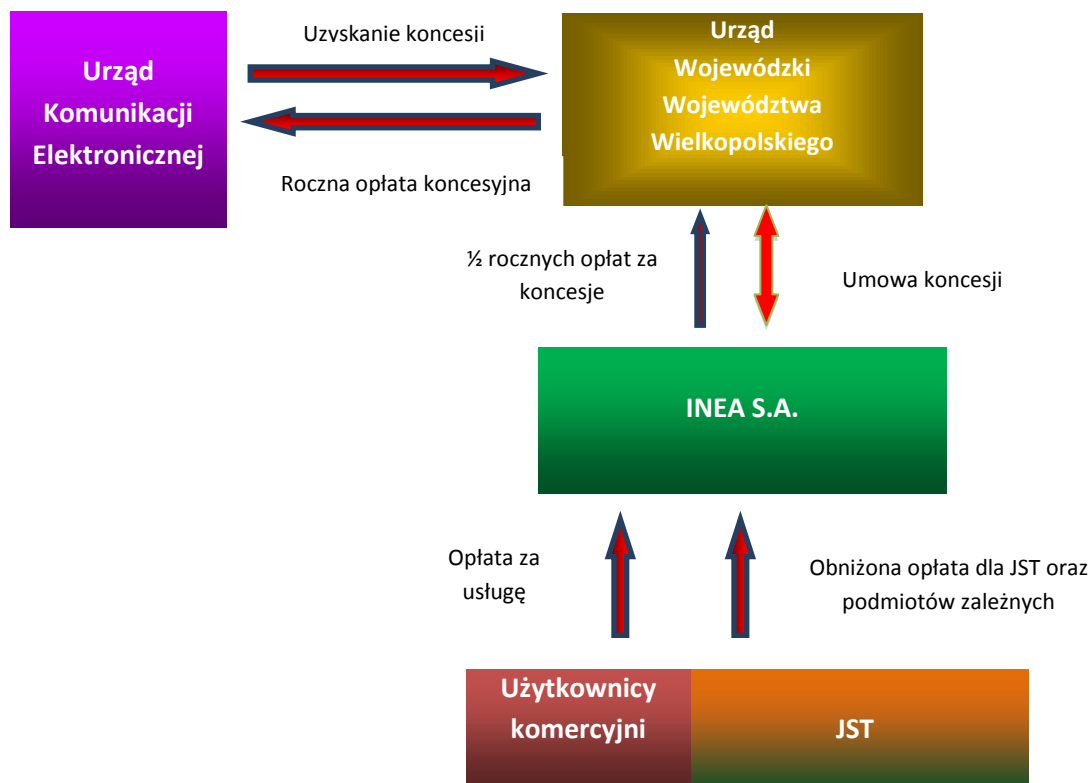
Szczegóły finansowania

Zgodnie z umową większość ryzyk znajduje się po stronie koncesjonariusza. To on w całości buduje, finansuje i eksploatuje infrastrukturę. Ponadto płaci Urzędowi Marszałkowskiemu połowę kwoty, którą ten przeznacza na spłatę koncesji pozyskanych przez Urząd od Urzędu Komunikacji Elektronicznej.

Koncesjonariusz udziela rabatów na usługi telekomunikacyjne gminom i powiatom oraz ich jednostkom podległym. W zamian spłaca tylko połowę kwot należnych UKE od Urzędu Marszałkowskiego za udzielone koncesje. W innym wypadku konieczna byłaby spłata całej należności. Urząd Marszałkowski finansuje akcje promocyjne i popularyzujące szerokopasmowy dostęp do Internetu w gminach i powiatach.

Zwrot ponoszonych przez koncesjonariusza nakładów inwestycyjnych oraz kosztów eksploatacji dokonywany jest z przychodów z tytułu sprzedaży usług.

Schemat 14 Struktura finansowania projektu Świadczenie odpłatnych usług bezprzewodowego, szerokopasmowego dostępu do sieci Internet



Źródło: opracowanie własne CPPP

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Przypadek realizacji sieci WiMax w Województwie Wielkopolskim pokazuje dwie prawidłowości.

- Istnieje możliwość realizacji projektów infrastrukturalnych na poziomie samorządowym przy instytucjonalnym wsparciu instytucji centralnych (w tym przypadku UKE)
- Dobre praktyki współpracy pomiędzy partnerami ujawniały się już na etapie negocjacyjnym, a później na etapie realizacyjnym. Podmiot publiczny wykazał się dobrym zrozumieniem dla procesów biznesowych. Obaj partnerzy współdziałali w trakcie realizacji zamówienia, m.in. w promocji przedsięwzięcia.

Partnerzy przygotowali się do realizacji podobnych, skomplikowanych projektów telekomunikacyjnych w przyszłości. Rozwój technologiczny najprawdopodobniej spowoduje, iż w domenie instytucji publicznych znajdą się nowe platformy/narzędzia (w tym i dalsze uwalnianie częstotliwości), które będzie można wykorzystać. Potrzebna będzie do tego specjalistyczna wiedza i kwalifikacje oraz kapitał. PPP wydaje się być skutecznym i efektywnym instrumentem realizacji takich zadań publicznych. Opisany wyżej projekt stanowi użyteczny wzorzec postępowania, warty upowszechniania.

3.16 Rewitalizacja budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 3 w Krakowie

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 9 ustawy o samorządzie gminnym do zadań własnych samorządu gminnego należą sprawy kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Omawiany projekt dotyczył poprawy warunków funkcjonowania i prowadzenia działalności kulturalnej przez miejską instytucję kultury w zabytkowym budynku. Był projektowany i użytkowany od samego początku, jako zaplecze Teatru Miejskiego im. Juliusza Słowackiego, służąc jako magazyn. Obiekt powstał w 1896 r. według projektu Jana Rzymkowskiego. Jest przykładem architektury modernistycznej.

Warunki ramowe realizacji, opis projektu

Zgodnie z założeniami projektowymi na parterze i w podziemiach kamienicy, które przeszły we władanie firmy Rawelin, powstać miała kawiarnia teatralna wraz z zapleczem gastronomicznym oraz pracownia artystycznych zdjęć. Pierwsze piętro i poddasze pozostać miały w użytkowaniu teatru. Powstać miały tam warsztaty krawieckie oraz 200 metrowa sala prób. Przez 20 lat partner prywatny miał zagwarantowaną możliwość wykorzystywać część obiektu wyłącznie na cele promocji kultury. Prowadząc prestiżową działalność klubową oraz wysokiej klasy działalność handlową - z wyłączeniem działalności naruszającej dobre obyczaje miał stworzyć lokalne centrum kulturalne⁷².

Szczegółowy opis projektu

Projekt rewitalizacji budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 3 w Krakowie zakładał gruntowny remont zabytkowego obiektu Magazynu Środków Inscenizacyjnych. Obiekt jest własnością Teatru im. Juliusza Słowackiego. Celem projektu miało być zaadaptowanie części remontowanej powierzchni na potrzeby działalności kulturalnej.

Teatr od dawna potrzebował sali prób. Chciał ją urządzić w swym magazynie przy Radziwiłłowskiej. Planowano także umieścić tam zaplecze techniczne i odciążyć tym samym budżet od kosztów najmu pomieszczeń zastępczych. Teatru nie było stać na remont i adaptację budynku. Zdecydowano więc o zastosowaniu formuły PPP. Prywatny inwestor miał wyremontować obiekt w zamian za 20-letnią dzierżawę połowy budynku⁷³.

Zakładano, że kamienica zostanie wyremontowana w ciągu 2 lat kosztem 6,5 mln zł. Projekt krakowskiego architekta Grzegorza Dreslera obejmował "odświeżenie stalowych konstrukcji ścian i ceglanych murów oraz podzielenie przestrzeni szklanymi przegrodami". Teatr miał uzyskać również 200- metrową salę prób i pomieszczenia na garderoby i poprawki krawieckie⁷⁴.

⁷² <http://ww2.senat.pl/k7/kom/kgm/ppp/10.pdf>.

⁷³ <http://pmdg.pl/component/content/article/288.html>.

⁷⁴ <http://www.e-teatr.pl/pl/artykuly/127223,druk.html>.

Tabela 31 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym rewitalizacji budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 3 w Krakowie

Nazwa i przedmiot projektu	Rewitalizacja Budyńku przy ul. Radziwiłłowskiej 3, zgodnie z umową zawartą na podstawie przepisów ustawy z dnia 19.12.2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym.
Podmiot publiczny	Teatr im. Juliusza Słowackiego w Krakowie
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	Zainteresowane podmioty prywatne kwalifikowały się do udziału w przetargu, jeśli m.in.: <ul style="list-style-type: none"> • posiadały odpowiednie środki finansowe na prowadzenie działalności objętej przedmiotem koncesji, • dysponowały środkami finansowymi lub zdolnością kredytową pozwalającą na zrealizowanie w ciągu 2 lat prac remontowych o wartości 6 500 000,- PLN, • nie zalegały z należnościami publicznoprawnymi, w szczególności podatkami oraz składkami na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne, • posiadały ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie niższą niż 1 000 000 PLN, a także: posiadały doświadczenie przy prowadzeniu działalności w zakresie kultury.
Kryteria oceny ofert	<ul style="list-style-type: none"> • okres eksploatacji – waga 80 %, • okres realizacji etapu prac remontowych – waga 10 %, • podział pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym dochodów pochodzących z realizowanych wspólnie działań w ramach przedsięwzięcia – waga 10 %.
Podmiot prywatny	Rawelin FCC sp. z o.o. i Wspólnicy sp.k.
Podział ryzyk między partnerami	<p>Ryzyko koncesjonariusza związane z realizacją robót budowlanych w terminie 20 miesięcy oraz zobowiązanie do prowadzenia działalności związanej z działalnością artystyczną w powierzonej części budynku.</p> <p>Koncesjodawca zobowiązał się do:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wkładu w postaci oddania do użytku części budynku, • organizacji ekspozycji rekwizytów teatralnych oraz militariów w holu wejściowym, jako wkład artystyczny ze strony teatru. <p>Koncesjonariusz zobowiązał się do:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizacji robót w terminie 20 miesięcy, • prowadzenia działalności związanej z działalnością artystyczną w powierzonej części budynku⁷⁵ <p>Ryzyko budowy, dostępności i popytu – koncesjonariusz.</p>
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	ok. 6,5 mln PLN
Struktura projektu i finansowania	Całość środków na finansowanie inwestycji pochodzić miała od koncesjonariusza.

⁷⁵ <http://pmdg.pl/component/content/article/288.html>

Nakłady inwestycyjne (w tym wkład partnera prywatnego i wkład partnera publicznego)	Wkład w postaci oddania do użytku części budynku przez koncesjodawcę.
Czas trwania umowy	20 lat
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	<ul style="list-style-type: none"> warsztaty krawieckie oraz 200 metrowa sala prób (I piętro i poddasze), kawiarnia teatralna wraz z zapleczem gastronomicznym oraz pracownia artystycznych zdjęć (partner i podziemia).
Liczba użytkowników	Brak dostępnych informacji.
Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	Odnowienie XIX-wiecznego magazynu teatru i zaadaptowanie go dla nowych celów.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Brak dostępnych informacji.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Brak dostępnych informacji.
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Brak dostępnych informacji.
Konsultacje społeczne	Brak dostępnych informacji.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

W dniu 3 lutego 2010 roku opublikowano ogłoszenie o koncesji na roboty budowlane lub usługi. Przetarg wygrała firma "Rawelin FCC Sp. z o.o. i Wspólnicy sp.k." ze wsi Opypy pod Grodziskiem Mazowieckim. Spółka zobowiązała się odnowić XIX-wieczny magazyn teatru przy ul. Radziwiłłowskiej 3. Po zaadaptowaniu go na potrzeby prowadzenia działalności kulturalno-gastronomicznej miała dzierżawić część pomieszczeń przez 20 lat. 6 maja 2010 roku opublikowano informację o udzieleniu zamówienia.

Początkowo prace prowadzono zgodnie z planem. W marcu 2011 roku wykonawca zszedł jednak z placu budowy z powodu nie otrzymywania wynagrodzenia od partnera prywatnego. W czerwcu okazało się, że spółka komandytowa FCC Rawelin i Wspólnicy, która miała sfinansować remont kamienicy nie ma środków i nie uzyska kredytu. Złożyła również w sądzie wnioski o upadłość⁷⁶.

11 października 2011 roku w kancelarii teatru partner prywatny złożył oświadczenie o braku środków. Dyrektor teatru, zagroził koncesjonariuszowi sądem i prokuraturą. 9 listopada 2011 roku doszło do ugody pomiędzy dwoma stronami. Strony rzekły się wzajemnych roszczeń. Podmiot publiczny rozważa ponowne rozpisanie przetargu.

Tabela 32 Etapy realizacji projektu rewitalizacji budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 3 w Krakowie

DATA	NAZWA	Liczba podmiotów/konsorcjów aplikujących
Brak dostępnych informacji.	Start projektu	
Brak dostępnych informacji.	Decyzja o realizacji w formule PPP	

⁷⁶ <http://www.e-teatr.pl/pl/artykuly/127223,druk.html>.

Luty 2010	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	Brak dostępnych informacji.
Marzec – Kwiecień 2010	Negocjacje z wybranym/i podmiotem/ami	Brak dostępnych informacji.
Maj 2010	Wybór najlepszej oferty	Brak dostępnych informacji.
Maj 2010	Podpisanie umowy	
Czerwiec 2011	Wniosek o upadłość partnera prywatnego	

Szczegóły finansowania

Brak dostępnych danych.

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Projekt rewitalizacji budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 3 w Krakowie pokazał jak istotne jest prawidłowe przygotowanie postępowania i określenie właściwych kryteriów przy wyborze koncesjonariusza, a także bieżące monitorowanie jego wiarygodności płatniczej i rozliczeń z inwestorami. Jest to kwestia, która była przedmiotem analizy w przypadku projektu Szpitala Powiatowego w Żywcu w odniesieniu do konieczności zabezpieczenia się przed nieprawidłowościami w nadzorze nad postępowaniem partnera prywatnego i utratą przez niego płynności. Pomocne mogą być w tym przypadku stosowane w czysto komercyjnych projektach w formule Project finance rachunki powiernicze typu escrow. Warto jednak zwrócić uwagę, jak niejednoznaczna może być ocena sytuacji finansowej koncesjonariusza. Mimo spełnionych przez niego warunków udziału w postępowaniu takich jak: posiadanie odpowiednich środków finansowych oraz dysponowanie środkami finansowymi lub zdolnością kredytową pozwalającą na zrealizowanie w ciągu 2 lat prac remontowych o wartości 6 500 000 PLN, wybrany koncesjonariusz okazał się niewypłacalny i ogłosił upadłość, uniemożliwiając tym samym realizację projektu.

W artykułach prasowych publikowanych po zatrzymaniu inwestycji wskazywano na powiązania spółki z fundacją Fortalicja Czemierniki (FCC), która przez kilka lat aktywnie prowadziła przeważnie ze swoich środków komercyjne projekty rewitalizacyjne⁷⁷. Można odnieść wrażenie, że nie zbadano dokładnie powiązań kapitałowych wybranego koncesjonariusza. Trudno jednak snuć przypuszczenia, ponieważ na zatrzymanie inwestycji mógł mieć również istotny wpływ czynnik losowy, zaginięcie szefowej jednoosobowej Rady Fundatorów fundacji.

Mimo niepowodzenia projektu, Dyrekcja Teatru rozważa ponowne rozpisanie przetargu na poszukiwanie partnera prywatnego.

Mimo że o pozytywnych efektach tego projektu w tym momencie nie można mówić, warta podkreślenia jest konieczność zapewnienia w projektach PPP stałej kontroli płynności finansowej partnera prywatnego, a na etapie wyboru – kontroli powiązań kapitałowych partnera prywatnego i jego zarządu.

⁷⁷ <http://www.dziennikpolski24.pl/pl/aktualnosci/malopolska/1189957-krakowska-plajta-publiczno-prywatna.html,0:pag:3,0:pag:1#nav0>.

3.17 Budowa Hali Widowiskowo-Sportowej (Czyżyny) w Krakowie

Wprowadzenie

Jednym z zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest zapewnienie dostępu do usług sportowo-rekreacyjnych. Hala miała powstać przy Al. Pokoju i ul. Stanisława Lema w Krakowie. Miasto planowało organizację licznych imprez i zawodów sportowych o randze krajowej i międzynarodowej, w co najmniej 18 dyscyplinach sportowych m.in. w lekkoatletyce, hokeju jak i innych zawodów halowych: w piłce siatkowej, koszykówce, piłce nożnej, piłce ręcznej, tenisie, gimnastyce, sportach walki, łyżwiarstwie figurowym. Inwestycja nie zostanie zrealizowana.

Warunki ramowe realizacji, opis projektu

Przesłanką do podjęcia decyzji budowy Hali Widowiskowo-Sportowej w Krakowie w formie PPP był:

- obowiązek świadczenia usług związanych z kulturą fizyczną i turystyką, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych (art. 7 ust. 1 pkt. 10 ustawy o samorządzie gminnym).
- brak środków finansowych w budżecie Miasta.

Kompleks miał być podzielony na dwie części: halę główną, przeznaczoną dla 15 tys. widzów i drugą: halę treningową. Znaleźć się tam również miały tak zwane sky – boxy, czyli miejsca wynajmowane przez firmy na organizację różnych przedsięwzięć biznesowych. W hali działać miało też centrum odnowy biologicznej i zaplecze restauracyjne. Całkowita powierzchnia komercyjna w kompleksie liczyć miała ponad 9 500 m².

Szczegółowy opis projektu

Tabela 33 Podstawowe informacje związane z budową hali widowiskowo – sportowej w Krakowie

Nazwa i przedmiot projektu	Budowa Hali Widowiskowo – Sportowej (Czyżyny) w Krakowie
Podmiot publiczny	Urząd Miasta Krakowa
Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego	Ustawa o koncesji w związku z art. 4 ust. 1 ustawy o PPP.
Forma prawna projektu	Kontraktualne PPP
Warunki udziału w postępowaniu	Zainteresowane podmioty prywatne kwalifikowały się do udziału w przetargu, jeśli m.in.: <ul style="list-style-type: none">• posiadały zdolność ekonomiczną i finansową do wykonania przedmiotu inwestycji, tj. - osiągnęły w ostatnich trzech latach obrotowych przychód w wysokości co najmniej 500 mln PLN, w tym w ostatnim roku obrotowym co najmniej 200 mln PLN oraz posiadały zdolność kredytową pozwalającą na ubieganie się o uzyskanie środków w kwocie co najmniej 400 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie przedmiotu koncesji,• posiadały kwalifikacje techniczne lub zawodowe, w tym: niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponowały osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu koncesji.
Kryteria oceny ofert	<ul style="list-style-type: none">• okres realizacji Hali,• czas trwania koncesji.
Podmiot prywatny	Nie zgłosił się żaden inwestor.

Podział ryzyk między partnerami	Koncesjonariusz miał być odpowiedzialny za realizację przedmiotu koncesji oraz sfinansowanie budowy i wyposażenia obiektów, a także utrzymania i zarządzania obiektami przez czas trwania koncesji. Koncesjodawca nie przewidywał płaćności na rzecz koncesjonariusza. Ryzyka związane z budową, dostępnością i popytem przedmiotu koncesji ponosić miał koncesjonariusz.
Wartość inwestycji (pełna wartość projektu)	350 – 400 mln PLN
Struktura projektu i finansowania	Całość środków na finansowanie inwestycji pochodzić miała od koncesjonariusza.
Nakłady inwestycyjne	Koncesjonariusz ponieść miał całość nakładów inwestycyjnych.
Czas trwania umowy	Czas trwania koncesji był jednym z kryteriów udzielenia zamówienia.
Parametry techniczne (długość, powierzchnia itp.)	Wielkość widowni - 15 328 osób, z czego na trybunach stałych 11 554 miejsc, na trybunach składanych 3774 miejsc. Wielkość głównej areny sportowej 4882 m ² dla lekkoatletyki i 2388 m ² dla innych dyscyplin sportowych. Wielkość hali treningowej wraz z widownią dla 304 osób i zapleczem –3382 m ² . Powierzchnia zabudowy 19 559 m ² . Powierzchnia netto wraz z garażem ogólnodostępnym 79 564 m ² . Wysokość 27 m. Kubatura wraz z garażem 679 836 m ³ . Parkingi - obiekt będzie dysponował w sumie 1341 miejscami parkingowymi, (parking podziemny 808 mp. ogólnodostępnych i 206 mp. dla VIP, parking autobusów 19 mp., parking fitness 19 mp., parking personelu 46 mp., parking ogólnodostępny na płycie 243 mp.).
Liczba użytkowników	Ponad 15 000 użytkowników.
Inne szczegóły techniczne (cechy charakterystyczne projektu)	Zaprojektowanie i wybudowanie hotelu – obiekt towarzyszący.
Wsparcie eksperckie/doradcze zewnętrzne	Brak dostępnych informacji.
Czas od pomysłu do wszczęcia postępowania	Pomysł narodził się w 2004 roku, w 2008 powstał projekt, w 2009 roku rozpisano postępowanie.
Trudności formalne (trudności przygotowania projektu)	Brak dostępnych informacji.
Konsultacje społeczne	Brak dostępnych informacji.

Proces przetargowy i kamienie milowe projektu

Pomysł narodził się w 2004 roku. W wyniku przeprowadzonego w 2008 roku konkursu na koncepcję urbanistyczno - architektoniczną parku sportowego wraz z koncepcją architektoniczną hali widowiskowo-sportowej, wyłoniony został projektant hali - konsorcjum firm: Perbo Projekt Sp. z o.o. z Krakowa oraz Modern Construction Systems Sp. z o.o. z Poznania. W 2008 roku podpisana została umowa na wykonanie dokumentacji projektowej. Opracowana została także koncepcja wielobranżowa. W 2009 roku odebrany został projekt budowlany oraz złożony wniosek o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Po uzyskaniu pozwolenia na budowę opracowany został projekt wykonawczy. 22.04.2009 ogłoszono postępowanie w oparciu o ustawę o koncesji. Termin na składanie wniosków ustalono na dzień 15.06.2009 roku. Przez okres ten nie zgłosił się jednak żaden inwestor zainteresowany realizacją inwestycji. Jako przyczynę niepowodzenia podawano okrojenie przestrzeni komercyjnej przy hali. Projekt budowlany i zdobyte pozwolenie na budowę umożliwiały zarobek jedynie na imprezach sportowych i innych widowiskach odbywających się wewnątrz hali. Nie było możliwości zarobku przez stronę prywatną na przestrzeni komercyjnej. Zrezygnowano z realizacji inwestycji w formule

koncesji. 21 kwietnia 2011 roku podpisano umowę z wykonawcą w formule tradycyjnej. Spółka miejska ARM S.A pozyskała finansowanie na tę inwestycję.

Tabela 34 Etapy realizacji projektu budowy hali widowiskowo – sportowej w Krakowie

DATA	NAZWA	Liczba podmiotów/konsorcjów aplikujących
2004	Start projektu	
2008	Decyzja o realizacji w formule PPP	
Kwiecień 2009	Ogłoszenie (prekwalifikacja, zaproszenie zainteresowanych)	Brak dostępnych informacji.
Brak dostępnych informacji.	Negocjacje z wybranym/i podmiotem/ami	Brak dostępnych informacji.
Anulowanie ogłoszenia	Wybór najlepszej oferty	Brak dostępnych informacji.
21.04.2011	Podpisanie umowy w formule tradycyjnej	

Szczegóły finansowania

Brak dostępnych danych.

Podsumowanie, wnioski i rekomendacje

Przykład hali w Czyżynach pokazuje, że nawet atrakcyjnie przygotowana oferta inwestycyjna niekoniecznie musi spotkać się z zainteresowaniem inwestorów prywatnych zainteresowanych formułą PPP. W tym wypadku prawdopodobnie dokładniejsza analiza rynku i wariantów działania mogłaby doprowadzić wcześniej do wskazania formuły tradycyjnej jako optymalnej. Istotną rekomendacją w tego typu przypadkach może okazać się rozważenie skorzystania z usług doradczych na etapie przedrealizacyjnym.

4. WNIOSKI KOŃCOWE

Wprowadzenie

Zawarty w Raporcie opis 14 przypadków **skutecznej** (zakończonych podpisaniem umowy i realizowanej) realizacji przedsięwzięć współpracy między partnerami publicznymi a prywatnymi dostarcza wielu bardzo interesujących informacji. Dotyczą one zarówno danych twardych - zapisanych wprost w umowach wielkości zobowiązań, podziału praw i obowiązków oraz sposobu ich realizacji jak i danych miękkich, opisujących społeczny, ekonomiczny i polityczny kontekst podjęcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia w formule PPP – przyczyny podjęcia powyższych decyzji, trudności ich realizacji, oczekiwania.

Uzyskane informacje możemy zatem podzielić na dwie grupy:

- informacje opisujące fakty: przedmiot PPP, wartość projektu, okres trwania umowy, sposób wyboru partnera prywatnego, struktura organizacyjna, struktura finansowa, sposób podziału ryzyk, zobowiązania stron, sposób wynagradzania,
- informacje ukazujące przyczyny podjęcia decyzji o zastosowaniu formuły PPP i wyborze konkretnego sposobu przeprowadzenia postępowania wyboru partnera prywatnego i przygotowania przedsięwzięcia, analiz przedrealizacyjnych, oceny przebiegu procesu przygotowania i zapisów podpisanej już umowy, oceny dotychczasowych efektów funkcjonowania projektu, oceny istniejących regulacji prawno-instytucjonalnych i ich wpływu na kształt realizowanego projektu PPP oraz propozycje zmian w tym przedmiocie, oceny przydatności PPP, jako formy realizacji usług publicznych, oczekiwania działań ułatwiających i przyspieszających jego rozpowszechnienie.

14 opisanych przypadków to projekty, dla których zakończono etap przygotowania i podpisano umowy a projekty są nadal realizowane. Co więcej tylko 3⁷⁸ (na 14) projekty nie mają tzw. zamknięcia finansowego – obecnie partner prywatny negocjuje z bankami warunki pozyskania środków kredytowych. W zestawieniu z liczbą opublikowanych ogłoszeń o poszukiwaniu partnera do przedsięwzięcia realizowanego w formule PPP (120 do końca 2011 r.), 14 przypadków, nawet szczegółowo opisanych, wydaje się być raczej skromnym źródłem wiedzy o praktyce stosowania PPP w Polsce. Jeśli jednak przyrówna się liczbę zbadanych tu przypadków do liczby podpisanych umów o PPP/koncesji, przedstawione 14 studiów przypadku okazują się obrazem ponad 62% polskiego rynku realizowanych projektów PPP. Co więcej, w 2009-2011⁷⁹ podpisano 24 umowy, z tego tylko 11 przeszło etap zamknięcia finansowego; **wszystkie z nich były przedmiotem niniejszego badania**⁸⁰.

⁷⁸ Kraków – cmentarz, Żywiec – szpital, Sopot – dworzec PKP i rewitalizacja terenów przydworcowych.

⁷⁹ Dane do końca III kw. Herbst I., Jadach-Sepiolo A., 2012, *Raport z analizy danych zastanych*, zrealizowany na potrzeby „Analizy potencjału podmiotów publicznych i przedsiębiorstw do realizacji projektów Partnerstwa Publiczno – Prywatnego” dla Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, Warszawa.

⁸⁰ Jeden z badanych projektów – parking w Krakowie został przygotowany w latach 2003-2005 i jako realizowany przed wprowadzeniem regulacji ustawowych nie jest ujęty w powoływanej statystyce opisującej ilość ogłoszeń i umów PPP w Polsce.

Analiza danych o większości projektów, dla których podpisane zostały umowy oraz danych o wszystkich projektach zamkniętych finansowo, nie upoważnia jednak do wyciągania wniosków dotyczących przebiegu procesu upowszechniania się PPP w przyszłości. Ze względu na nadal bardzo małą liczebność realizowanych projektów, analiza statystyczna danych ilościowych może być zdeformowana wieloma przypadkowymi czynnikami. Przykładowo przedmiot i struktura finansowa projektu może być wynikiem nie tyle suwerennej decyzji opartej na przesłankach merytorycznych, ale wynikać z konieczności wykorzystania uprzednio poczynionych planów czy inwestycji (np. wcześniej przygotowana dokumentacja projektowa, zapisy planu miejscowego, uchwały Rady Gminy, rozpoczęta budowa itp.).

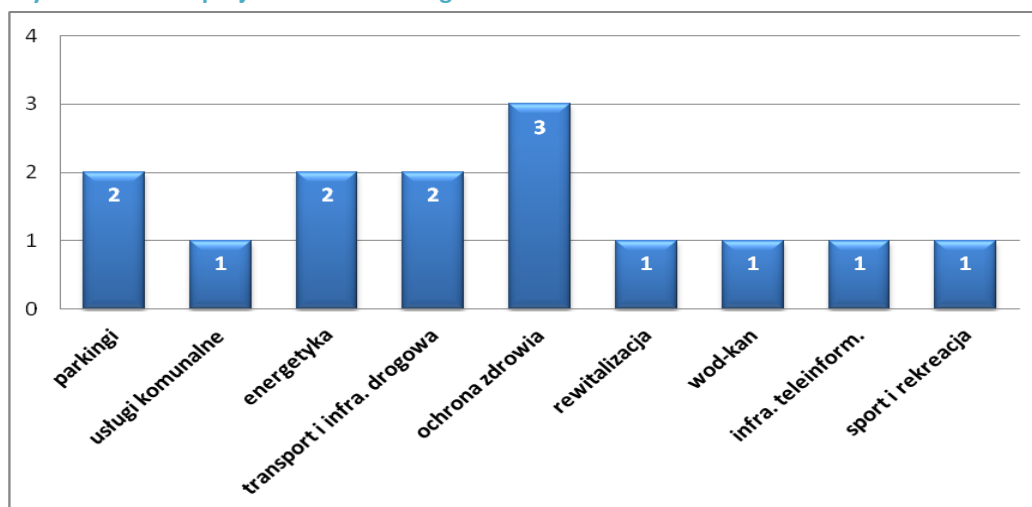
Podobną ostrożność należy wykazać przy interpretacji danych jakościowych. Dostarczają one informacji na temat przyczyn podjęcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia w formule PPP i ukazują zachowania i postawy obu stron umowy. Jeśli ich identyfikacja dotyczy małej próby badawczej to pozyskane dane pozwalają na sporządzenie fotografii badanej próby, ale nie mogą być automatycznie ekstrapolowane na cały rynek potencjalnych, przyszłych projektów PPP.

Charakterystyka projektów PPP w oparciu o informacje twarde

Na poniższych wykresach przedstawiono strukturę 14 projektów PPP – podziału dokonano w oparciu o następujące kryteria:

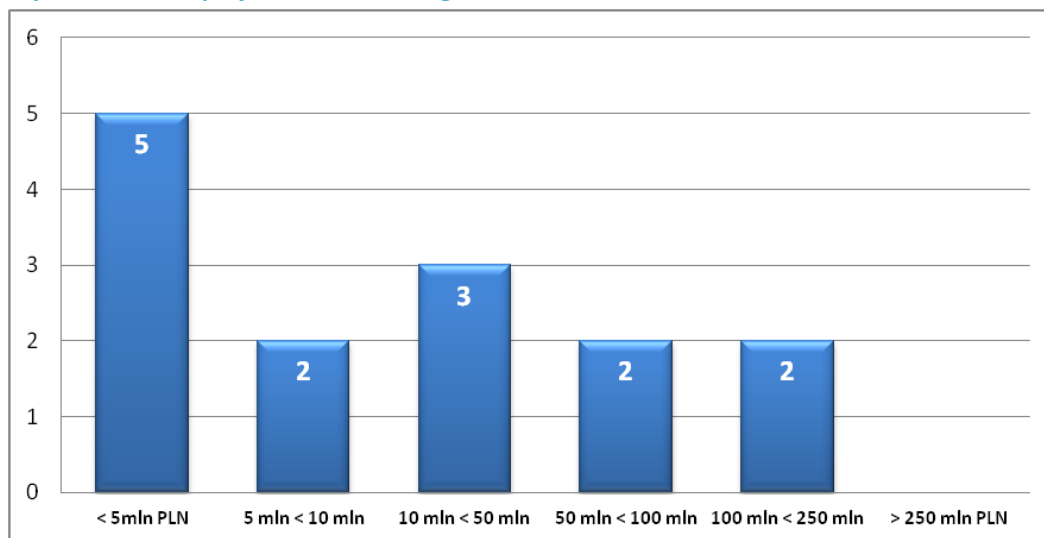
- przedmiot PPP,
- wartość projektu,
- okres trwania umowy,
- sposób wyboru partnera prywatnego,
- sposób podziału ryzyk,
- sposób wynagradzania,
- posiłkowanie się doradztwem zewnętrznym.

Wykres 1 Podział projektów PPP według sektorów



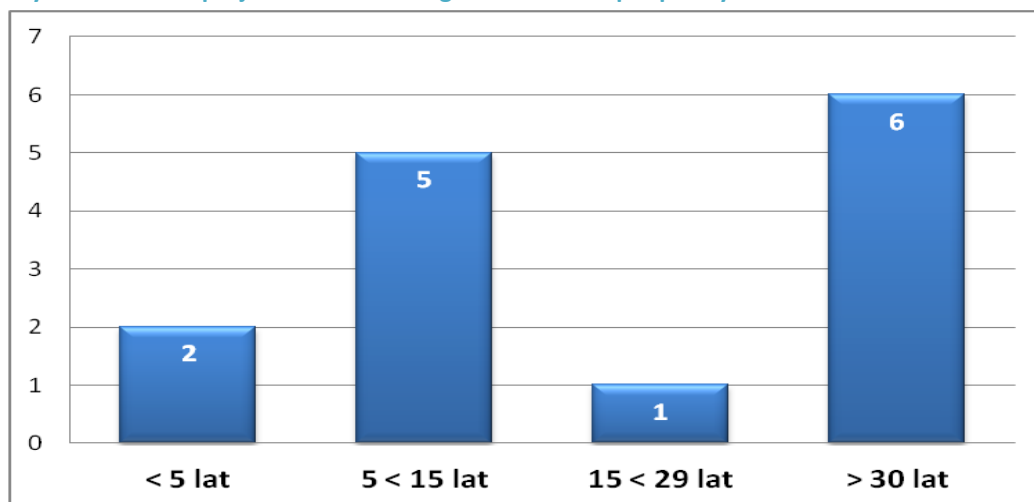
Źródło: opracowanie własne CPPP, 2012

Wykres 2 Podział projektów PPP według wartości



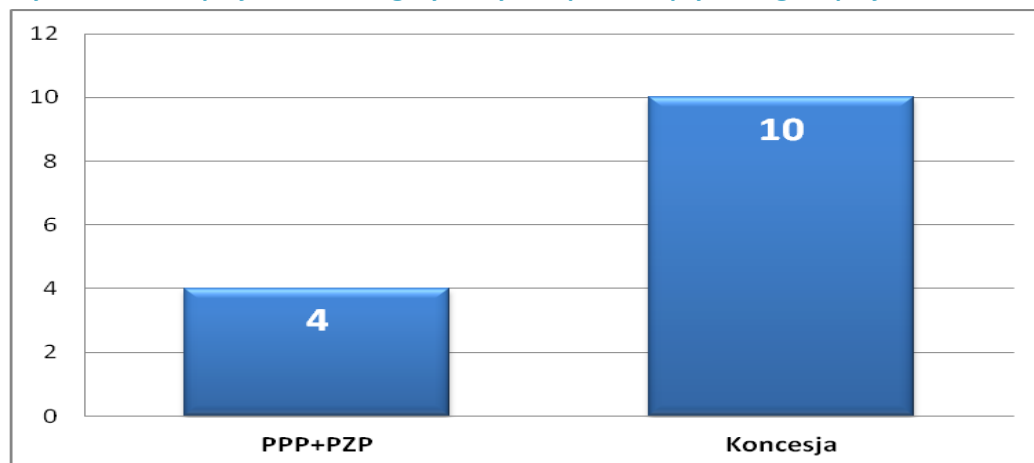
Źródło: opracowanie własne CPPP, 2012

Wykres 3 Podział projektów PPP według czasu trwania podpisanych umów



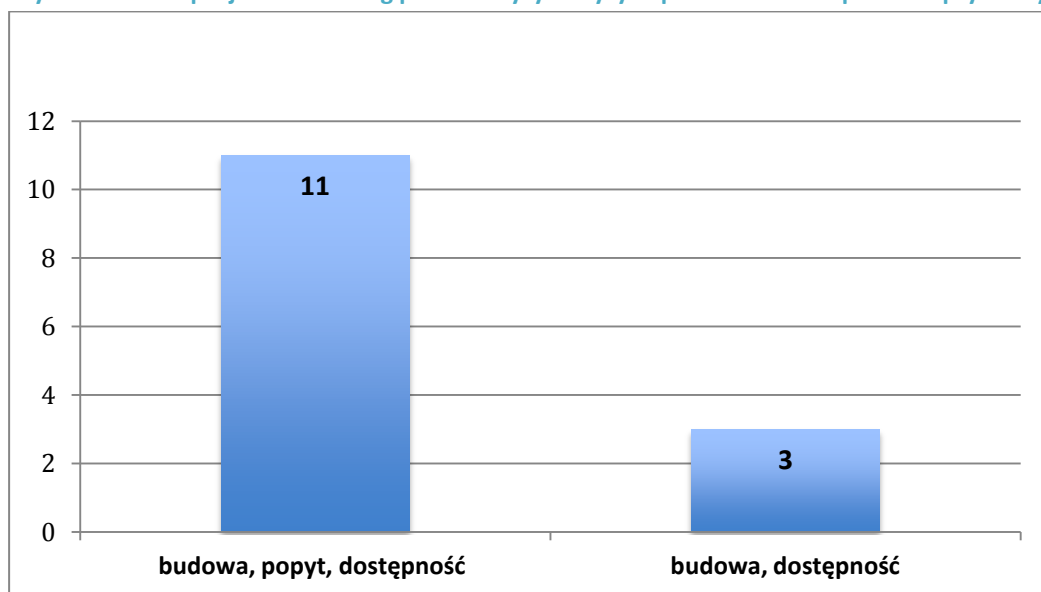
Źródło: opracowanie własne CPPP, 2012

Wykres 4 Podział projektów według trybu wyboru partnera prywatnego w projektach PPP



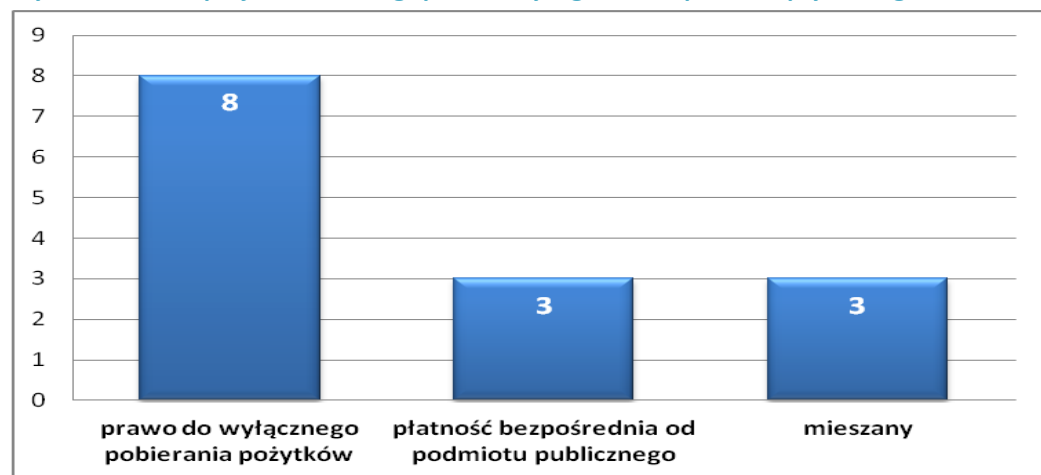
Źródło: opracowanie własne CPPP, 2012

Wykres 5 Liczba projektów według podziału ryzyk – ryzyka przeniesione na podmiot prywatny



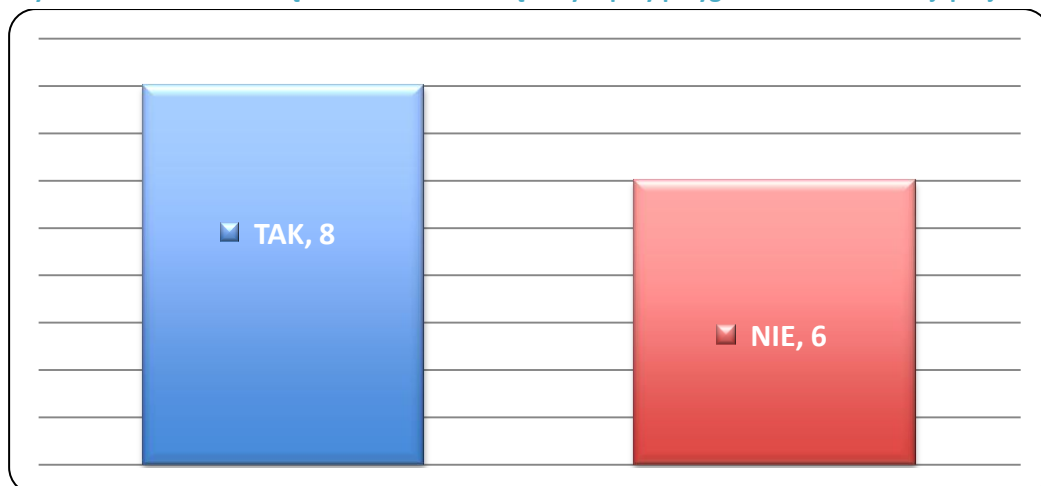
Źródło: opracowanie własne CPPP, 2012

Wykres 6 Podział projektów według sposobu wynagradzania partnera prywatnego



Źródło: opracowanie własne CPPP, 2012

Wykres 7 Posiłkowanie się doradztwem zewnętrznym przy przygotowaniu i realizacji projektów PPP



Źródło: opracowanie własne CPPP, 2012

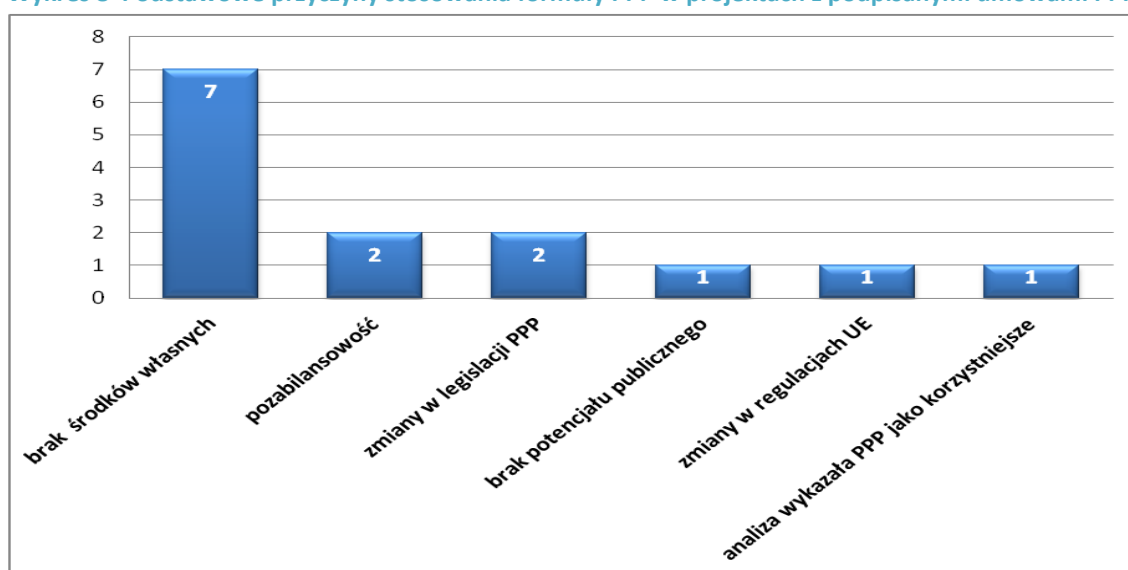
Powyższe zestawienia pozwalają na sformułowanie następujących wniosków:

- istniejąca struktura przedmiotu PPP charakteryzuje się dużym rozproszeniem. W tylko czterech sektorach mamy do czynienia z więcej niż jednym PPP – parkingi (2), energetyka (2), transport i infrastruktura drogowa (2) oraz, najwięcej w ochronie zdrowia (3 - dwa szpitale oraz stacja dializ). W pozostałych sektorach uruchomiono po jednym projekcie. Porównanie tych wyników z wynikami analizy dokonywanej dla wszystkich ogłoszeń rozpoczynających procedurę przygotowywania PPP w Polsce ukazuje dwie spektakularne odmienności:
 - badane projekty cechuje wyróżniająco duża liczba projektów w sektorze ochrony zdrowia,
 - spektakularnie mało w sektorze sport i rekreacja,
- najwięcej (5) jest małych projektów, o wartości do 5 mln PLN, 3 projekty mają wartość 10-50 mln PLN, w pozostałych kategoriach są ich po dwa. Najmniejszy zrealizowany projekt miał wartość 0,6 mln PLN; największy – 407 mln PLN. Daje to zbliżony wynik do struktury opisującej wartość projektów zgłoszonych w procedurach ogłoszeniowych,
- ze względu na kryterium czasu trwania umowy, najwięcej (6 projektów: 42% ogółu badanych) jest projektów 30- letnich i dłuższych, w drugiej kolejności to umowy na 5-15 lat (5). Jest to struktura podobna do struktury projektów zgłoszonych w ogłoszeniach. Minimalny okres trwania umowy to 3 lata, maksymalny 70 lat; średni czas wynosi 23 lata;
- 10 na 14 badanych projektów realizowanych jest w trybie koncesji. To także odwzorowanie struktury zbioru porównawczego,
- na 14 projektów w 11-tu, trzy podstawowe ryzyka: budowy, popytu i dostępności zostały przejęte przez partnera prywatnego; w 3- ech ryzyko popytu, pozostało po stronie partnera publicznego. Jest to konsekwencją świadomych decyzji podmiotów publicznych, dla których jedną z podstawowych przesłanek decyzji o realizacji przedsięwzięcia formule PPP jest (obok braku środków finansowych) uniknięcie zaliczania zobowiązań finansowych do długu publicznego,
- aż w ośmiu przypadkach (na 14) wybranym sposobem wynagradzania partnera prywatnego jest przyznanie mu wyłącznego prawa do czerpania pożytków z eksploatacji przedmiotu umowy, tylko w 4- ech wynagrodzenie wypłacane jest bezpośrednio przez partnera publicznego,
- w ośmiu przypadkach partner publiczny korzystał z doradztwa zewnętrznego. W znakomitej większości było to wyłącznie doradztwo prawne. W przypadku partnerów prywatnych, korzystanie z doradztwa w zasadzie było normą.

Informacje opisujące społeczny, ekonomiczny i polityczny kontekst podjęcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia w formule PPP⁸¹.

Połowa respondentów podała, iż podstawową i najważniejszą przyczyną podjęcia decyzji o zastosowaniu formuły PPP był brak środków własnych na realizację przedsięwzięcia; znakomita większość z nich nie zrealizowałaby tego projektu, gdyby nie możliwość skorzystania z alternatywnych, w stosunku do publicznych, środków. Na wykresie 8 pokazano rozkład odpowiedzi pozostałych respondentów. Zwraca uwagę mała liczba (2 przypadki) odpowiedzi wskazujących, jako najistotniejszą przyczynę możliwość uniknięcia wzrostu długu, czy brak własnego potencjału (1 odpowiedź).

Wykres 8 Podstawowe przyczyny stosowania formuły PPP w projektach z podpisanymi umowami PPP



Źródło: opracowanie własne CPPP, 2012

Znaczną część pozyskanych w badaniu informacji „miękkich” dotyczy opinii i ocen. Z względu na to, iż respondenci odnosili się zazwyczaj do własnych, często unikalnych doświadczeń a także ze względu na odmienny charakter realizowanych przez nich projektów (np. tryb wyboru partnera, wartość projektu, stopień trudności, przedmiot PPP) przedstawianie ich w ujęciu statystycznym nie niesie za sobą interesujących wartości poznawczych. Co więcej, 14 projektów to zbyt mała próba badawcza, by uzyskane informacje, o charakterze oceniającym, przyjmować, jako w pełni wiarygodne przesłanki formułowania polityki upowszechniania PPP.

Poniżej zamieszczamy krótkie opisy wyrażanych przez respondentów opinii.

Ocena istniejących regulacji prawno-instytucjonalnych i ich wpływu na kształt realizowanego projektu

Opinie w tym przedmiocie są wyraźnie podzielone. Część respondentów ocenia dobrze nowe regulacje w zakresie PPP/koncesji, podkreślając wyraźną poprawę w porównaniu z ustawą o PPP

⁸¹ Podsumowanie nie uwzględnia ocen projektu Miasta Gostynin – odmowa udzielenia wywiadu.

z roku 2005. Dla innych, stara ustawa była zbyt restrykcyjna, nowa zbyt ogólna, wymagająca interpretacji a tym samym za mało pomocna w podejmowaniu decyzji. Bardziej negatywne opinie dotyczą Prawa Zamówień Publicznych i sposobu jego stosowania – podkreśla się zbiurokratyzowanie procesu, zbyt duże znaczenie, jakie nadaje się cenie, jako podstawowemu kryterium wyboru oferty. Opinie podmiotów prywatnych są wyraźnie mniej krytyczne.

Ocena przydatności PPP jako formy realizacji usług publicznych

Wszyscy respondenci, zarówno publiczni, jak i prywatni, podkreślali dużą przydatność PPP jako formy realizacji usług publicznych. Wymieniając przyczyny tej przydatności podmioty publiczne podkreślały przede wszystkim uwarunkowania budżetowe – brak środków, konieczność zmniejszenia zadłużenia; dostrzegano jednak także problem braku odpowiednio wykwalifikowanego personelu do prowadzenia nowoczesnych, opartych na innowacyjnych rozwiązaniach inwestycji, większe umiejętności podmiotów prywatnych w zakresie zarządzania ryzykami gospodarczymi.

Dla podmiotów prywatnych najważniejszym powodem zainteresowania PPP jest możliwość zawierania długookresowych umów pozwalających na stabilizację działania ich firm.

Samoocena stanu potencjału merytorycznego i organizacyjnego potrzebnego do realizacji projektów PPP

Znaczna grupa (blisko 2/3) respondentów publicznych krytycznie oceniła możliwości szerszego stosowania formuły PPP przez swoje instytucje, wskazując jednocześnie wiele własnych zadań, dla realizacji których zastosowanie PPP byłoby jedynym rozwiązaniem wobec braku środków w budżetach. Pozostali - dobrze oceniają swoje możliwości prowadzenia projektów siłami własnymi.

Obie grupy wskazują przy tym na konieczność szerszego uruchomienia szkoleń w tym przedmiocie. Często podnoszona jest także konieczność uruchomienia specjalistycznych szkoleń dla RIO i innych organów nadzorczych i kontrolnych.

Oczekiwania działań ułatwiających i przyspieszających jego upowszechnienie

Obie grupy respondentów (podmioty publiczne częściej), podnoszą konieczność powstania specjalnych publicznych instytucji doradczych pomagających w podejmowaniu decyzji o korzystności PPP i dostarczających wiążących interpretacji regulacji prawnych.

5. SPIS TABEL, SCHEMATÓW I WYKRESÓW

SPIS TABEL:

Tabela 1 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy szpitala powiatowego w Żywcu.....	8
Tabela 2 Etapy realizacji projektu budowy nowego Szpitala Powiatowego w Żywcu	11
Tabela 3 Podstawowe informacje związane z projektem Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie	16
Tabela 4 Etapy realizacji projektu Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego, przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie	18
Tabela 5 Podstawowe informacje związane z projektem Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym.....	23
Tabela 6 Etapy realizacji projektu Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym.....	26
Tabela 7 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy kotłowni w Pieckach .	31
Tabela 8 Etapy realizacji projektu budowy kotłowni w Pieckach.....	33
Tabela 9 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym termomodernizacji budynków w Gminie Radzionków.....	38
Tabela 10 Etapy realizacji projektu termomodernizacji budynków oświatowych w Radzionkowie.....	41
Tabela 11 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy parkingu	45
Tabela 12 Etapy realizacji projektu budowy parkingu podziemnego w Krakowie.....	47
Tabela 13 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy parkingu podziemnego we Wrocławiu.....	51
Tabela 14 Etapy realizacji projektu budowy parkingu podziemnego pod placem Nowy Targ	54
Tabela 15 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym dowozu dzieci do szkół w Gminie Ustka	59
Tabela 16 Etapy realizacji projektu dowozu dzieci do szkół w Gminie Ustka	61
Tabela 17 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy drogi gminnej w Ustka	66
Tabela 18 Etapy realizacji projektu budowy drogi gminnej w Ustce	67
Tabela 19 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym budowy cmentarza w Krakowie	71
Tabela 20 Etapy realizacji projektu budowy cmentarza w Krakowie.....	74
Tabela 21 Podstawowe informacje związane z projektem Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Kiszkowo	77
Tabela 22 Etapy realizacji projektu Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Kiszkowo.....	79
Tabela 23 Podstawowe informacje związane z projektem Kompleks mineralnych basenów w Solcu-Zdroju	83
Tabela 24 Etapy realizacji projektu Kompleks mineralnych basenów w Solcu - Zdroju.....	85
Tabela 25 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym „Term Gostynińskich”	89

Tabela 26 Etapy realizacji projektu Centralny Park Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „Termy Gostynińskie”	91
Tabela 27 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym zagospodarowania terenów przydworcowych w Sopocie	95
Tabela 28 Etapy realizacji projektu zagospodarowania terenu dworca PKP w Sopocie	97
Tabela 29 Podstawowe informacje związane z projektem WiMax Wielkopolska	103
Tabela 30 Etapy realizacji projektu WiMax Wielkopolska	106
Tabela 31 Podstawowe informacje związane z projektem dotyczącym rewitalizacji budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 3 w Krakowie.....	109
Tabela 32 Etapy realizacji projektu rewitalizacji budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 3 w Krakowie....	110
Tabela 33 Podstawowe informacje związane z budową hali widowiskowo – sportowej w Krakowie	112
Tabela 34 Etapy realizacji projektu budowy hali widowiskowo – sportowej w Krakowie.....	114

SPIS SCHEMATÓW:

Schemat 1 Struktura finansowania projektu „Budowa nowej siedziby Szpitala Powiatowego w Żywcu”	12
Schemat 2 Struktura finansowania projektu Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym w Jaworznie.....	20
Schemat 3 Struktura finansowania projektu “ Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym”	27
Schemat 4 Struktura finansowania projektu Budowa kotłowni na odnawialne źródła energii oraz wytwarzanie energii cieplnej.....	34
Schemat 5 Struktura finansowania projektu „Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Radzionków: Gimnazjum im. Ojca Ludwika Wrodarczyka, Zespół Szkół Podstawowo-Gimnazjalnych, Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Podstawowa nr 2 i Przedszkole nr 3”	42
Schemat 6 Struktura finansowania projektu „Budowa parkingu podziemnego, na placu Na Groblach w Krakowie”	48
Schemat 7 Struktura projektu budowy parkingu podziemnego pod placem Nowy Targ we Wrocławiu	56
Schemat 8 Struktura finansowania projektu “ U uruchomienie linii przewozów regularnych dzieci do szkoły i innych osób w gminie Ustka”	62
Schemat 9 Struktura finansowania projektu “ Zaprojektowanie oraz częściowe sfinansowanie przebudowy drogi gminnej nr 101130G, 101202 i skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 203 wraz z budową oświetlenia drogowego”	68
Schemat 10 Struktura finansowania projektu „Budowa cmentarza wraz z obiektem ceremonialnym i spopieliarnią w Podgórkach Tynieckich”	75
Schemat 11 Struktura finansowania projektu “Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie gminy Kiszkowo”	80
Schemat 12 Struktura finansowania projektu “Kompleks mineralnych basenów w Solcu – Zdroju” ...	86
Schemat 13 Struktura projektu zagospodarowania terenu dworca PKP w Sopocie.....	99

Schemat 14 Struktura finansowania projektu Świadczenie odpłatnych usług bezprzewodowego, szerokopasmowego dostępu do sieci Internet	107
---	-----

SPIS WYKRESÓW:

Wykres 1 Podział projektów PPP według sektorów	116
Wykres 2 Podział projektów PPP według wartości	117
Wykres 3 Podział projektów PPP według czasu trwania podpisanych umów	117
Wykres 4 Podział projektów według trybu wyboru partnera prywatnego w projektach PPP	117
Wykres 5 Liczba projektów według podziału ryzyk – ryzyka przeniesione na podmiot prywatny	118
Wykres 6 Podział projektów według sposobu wynagradzania partnera prywatnego	118
Wykres 7 Posiłkowanie się doradztwem zewnętrznym przy przygotowaniu i realizacji projektów PPP	118
Wykres 8 Podstawowe przyczyny stosowania formuły PPP w projektach z podpisanymi umowami PPP	120

6. Bibliografia

Raporty i opracowania:

1. Herbst I. 2012, *PPP w Polsce – stan obecny. Wyniki przeprowadzonej analizy potencjału podmiotów publicznych i przedsiębiorców do realizacji projektów PPP na podstawie danych zastanych*, Konferencja inauguracyjna projekt systemowy PARP „Partnerstwo publiczno-prywatne, Warszawa.
2. Herbst I., Jadach-Sepiolo A., 2012, *Raport z badania podmiotów publicznych*, zrealizowany na potrzeby „Analizy potencjału podmiotów publicznych i przedsiębiorstw do realizacji projektów Partnerstwa Publiczno – Prywatnego” dla Polskiej Agencji Przedsiębiorczości, Warszawa.
3. Raport metodologiczny stworzony na potrzeby realizacji projektu pt. „Analiza potencjału podmiotów publicznych i przedsiębiorstw do realizacji projektów partnerstwa publiczno-prywatnego realizowanego dla PARP, Warszawa 2011.
4. Raport z poprawności przeprowadzenia procedury wyboru partnera prywatnego dla przedsięwzięcia pn. „Budowa Szpitala Powiatowego w Żywcu” pod kątem wykorzystania dobrych praktyk w projektach hybrydowych oraz projektowania rozwiązań na przyszłą perspektywę budżetową, na zlecenie MRR Urcon Doradztwo Finansowe Michał Urbanowski, Warszawa czerwiec 2011.
5. Parking podziemny pod Placem Nowy Targ. Koncesja na roboty budowlane, prezentacja na platformę PPP, Wrocław, sierpień 2011.
6. Karwowski B., 2008, *Program funkcjonalno użytkowy wraz z koncepcją architektoniczno urbanistyczną*, Zadanie: Kompleks mineralnych basenów rekreacyjnych w Solcu – Zdroju, część opisowa, Solc- Zdrój.

Akty prawne:

1. Ustawa o finansach publicznych – Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.).
2. Ustawa o koncesji - Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub
3. usługi (Dz. U. Nr 19, poz. 101 z późn. zm.).
4. Ustawa o PPP z 2005 r. – Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-
5. prywatnym (Dz. U. Nr 169, poz. 1420 z późn. zm.).
6. Ustawa o PPP – Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 z późn. zm.).
7. PZP – Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.
8. U. z 2010 r. nr 113, poz. 759 ze zm.).
9. Ustawa o samorządzie gminnym – Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., nr 142, poz. 1591).
10. Ustawa o samorządzie powiatowym – Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. 2001, nr 142, poz. 1592 z późn. zm.).
11. Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych – Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. 2000, nr 23, poz. 295 z późn. zm.).
12. Ustawa o systemie oświaty - Ustawa z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2572 z późn. zm.)
13. Ustawa o transporcie drogowym – Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o transporcie drogowym (Dz. U. 2001, nr 125, poz. 1371).

14. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2001, nr 72, poz. 747).
15. Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r., nr 106, poz. 675).
16. Rozporządzenie Ministra Zdrowia z 2 lutego 2011 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej (Dz. U. z 2011, nr 31, poz. 158).

Źródła internetowe:

1. <http://www.mz.gov.pl/wwwmz/index?mr=m1&ms=904&ml=pl&mi=904&mx=0&mt=&my=9&ma=015852>.
2. <http://serwiszoz.pl/16/aktualnosci/do-2016-r.-wydluzono-czas-na-dostosowanie-sie-donowych-wymogow-fachowych-i-sanitarnych>
3. <http://www.starostwo.zywiec.pl/szczegoly.php?12910>.
4. <http://www.starostwo.zywiec.pl/szczegoly.php?14335>.
5. www.zywiecczyzna.pl/dokumenty/8924-1.pdf.
6. www.zywiecczyzna.pl/dokumenty/8924-1.pdf.
7. <http://www.portalsamorzadowy.pl/raport/pierwszy-szpital-w-ppp-protesty-i-problem-z-kredytem,29519.html>.
8. <http://rudaslaska.naszemiasto.pl/artukul/1193455,chorzy-na-niewydolnosc-nerek-mieszkanicy-swietochlowic-chca,id,t.html>.
9. <http://www.pppportal.pl/case-study/blog>.
10. http://www.komunikaty.pl/komunikaty/0,80206,4074510.html?xx_announ=1700252&drukuj.
11. <http://www.pppportal.pl/artykuly-polskie/stacja-dializ-z-poradnia-nefrologiczna-w-jaworznie-studium-przypadku>.
12. <http://www.pppportal.pl/artykuly-polskie/stacja-dializ-z-poradnia-nefrologiczna-w-jaworznie-studium-przypadku>.
13. http://www.paiz.gov.pl/files/?id_plik=12280.
14. http://www.komunikaty.pl/komunikaty/0,79738.html?xx_announ=2160986.
15. <http://www.rynekzdrowia.pl/Rynek-Zdrowia/Postawili-wazny-krok-na-nieznanej-ziemi,110070,drukuj.html>.
16. <http://bip.kobylnica.tensoft.pl>
17. <http://www.eurobudowa.pl/przetargi/zakonczone/821686/przebudowa-budynku-na-potrzeby-zakladu-opiekunczo-leczniczego/>.
18. http://bip.warmia.mazury.pl/piecki_gmina_wiejska/131/300/PROTOKOL_Nr_LIV_10_LIV_Sesji_Rady_Gminy_Piecki_z_30_wrzesnia_2010_r/.
19. <http://www.siemens.pl/pl/newsletter/nr35/radzionkow-oszczedza-energie.htm>.
20. http://www.ppp.gov.pl/KonferencjeIseminaria/Documents/prezentacja_Radzionkow_20120420.pdf.
21. <http://bzp1.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=239914&rok=2009-07-15>.
22. <http://www.inwestycje.radzionkow.pl/index.php?page=ppp>.
23. http://www.ppp.gov.pl/KonferencjeIseminaria/Documents/prezentacja_Radzionkow_20120420.pdf.

24. http://www.radzionkow.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=606:ukraiscy-gocie&catid=23&Itemid=64.
25. <http://www.bip.krakow.pl/zalaczniki/dokumenty/n/68108/0/karta>.
26. <http://www.bip.krakow.pl/zalaczniki/dokumenty/n/68106/0/karta>.
27. <http://www.bip.krakow.pl/zalaczniki/dokumenty/n/68107/0/karta>.
28. http://www.komunikaty.pl/komunikaty/0,80206,4074510.html?xx_announ=885065&drukuj.
29. www.ppp.gov.pl/.../2_Wroclaw_prezentacja_MRR_82011.ppt.
30. <http://www.ppp.it.kielce.pl/index.php/ppp-w-teorii-i-praktyce/111-przewoz-dzieci-do-szkoy-i-innych-osob-na-terenie-ustki-w-ramach-ppp>.
31. <http://bip.ustka.ug.gov.pl/?content=3950&id=612>.
32. http://przetargi.nasze-zyski.pl/oferta-331178_403.html.
33. <http://www.google.pl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cts=1331299418024&ved=0CDAQFjAC&url=http%3A%2F%2Fbip.ustka.ug.gov.pl%2Ffile.php%3Fattachment%3D14128&ei=TQRaT76oIMvKsgaWt6iwDA&usg=AFQjCNEcHzMWZeEtvciQ5YeMdzYJkAZUCA&sig2=eCdNPo5qTkuV4h99Y57YIQ>.
34. <http://bzp1.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=32839&rok=2010-02-17>.
35. http://www.dialogspoleczny.krakow.pl/files/objects/2700/35/zp_2315_10Spopielarnia.pdf.
36. <http://solec-zdroj.pl/bip/przetarg.php?id=86>.
37. http://termygostyninskie.com/?page_id=101.
38. <http://www.sopot.pl/eGmina/pl/cityzone/Aktualnosci/Ogloszenia/modules/pages/0100.html>.
39. <http://bzp0.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=110168&rok=2009-04-17>.
40. <http://bzp0.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=110400&rok=2009-04-17>.
41. <http://bzp0.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=110494&rok=2009-04-17>.
42. <http://bzp1.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=63753&rok=2009-04-17>.
43. <http://bzp1.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=63773&rok=2009-04-17>.
44. <http://bzp1.portal.uzp.gov.pl/index.php?ogloszenie=show&pozycja=63791&rok=2009-04-17>.
45. http://www.dialogspoleczny.krakow.pl/files/objects/2700/35/zp_2315_10Spopielarnia.pdf.
46. <http://stare.satelitarne.tv/?readmore=22110>.
47. https://bip.umww.pl/portal?id=50015&res_id=258756.
48. <http://ww2.senat.pl/k7/kom/kgn/ppp/10.pdf>.
49. <http://pmdg.pl/component/content/article/288.html>.
50. <http://www.e-teatr.pl/pl/artykuly/127223,druk.html>.
51. <http://www.e-teatr.pl/pl/artykuly/127223,druk.html>.
52. <http://www.dziennikpolski24.pl/pl/aktualnosci/malopolska/1189957-krakowska-plajta-publiczno-prywatna.html,0:pag:3,0:pag:1#nav0..>
53. http://www.komunikaty.pl/komunikaty/0,79738.html?xx_announ=2160986.
54. <http://bip.kobylnica.tensoft.pl/index.php?gid=55&grp=4749990627b160d409d17ca070c2d183&ver=2#menuscroll>.
55. <http://www.bip.kobylnica.tensoft.pl/index.php?gid=ab7aa3500d9e4e56dad9c19702d2bf9d6&grp=3855de9cc6ca3e98162b4e5c902c2fbb&ver=1&action=print>.
56. http://www.centrum-haffnera.eu/kalendarium_projektu.htm.

57. <http://www.dialogspoleczny.krakow.pl/files/objects/2037/50/Podg%C3%B3rki%20Tynieckie%20opis%20spopielarni.pdf>.

1. ZAŁĄCZNIK 1 - TABELARYCZNE ZESTAWIENIE INFORMACJI TWARDYCH Z POSZCZEGÓLNYCH PRZYPADKÓW

L.P.	Nazwa	Miejscowość	Charakterystyka	Doradztwo	Sposób realizacji	Ryzyka podmiotu prywatnego	Ryzyka podmiotu publicznego	Wartość projektu	Długość trwania umowy	Przedmiot PPP	Potrzeby	Główny powód decyzji o PPP
1	Budowa nowej siedziby Powiatowego Szpitala	Żywiec (ok. 32 tys. mieszkańców)	8 oddziałów, 4 kondygnacje, 24 tys. m ²	TAK	PPP +PZP	Budowy, popytu (wspólnie z partnerem publicznym, który gwarantuje finansowanie kontraktów NFZ przez 3 lata w przypadku ich nieuzyskania), dostępności	Nadzór inwestorski, nadzór eksploatacyjny, zapewnienie opłat przez 3 lata w przypadku braku umowy z NFZ	220 mln zł	30 lat	Ochrona zdrowia	Opieka zdrowotna	Zmiany w legislacji PPP
2	Roboty budowlane polegające na zaprojektowaniu, wykonaniu i wyposażeniu w niezbędne instalacje obiektu szpitalnego przy SP ZOZ Szpitalu Wielospecjalistycznym	Jaworzno (ok. 95 tys. mieszkańców)	Projekt, budowa, wyposażenie obiektu szpitalnego	NIE	Koncesja	Budowy, popytu, dostępności	Nadzór inwestorski, kontrola procesu świadczenia usługi	6 mln zł	15 lat	Ochrona zdrowia	Rozbudowa szpitala i stacji dializ	Brak środków własnych

3	Przebudowa Domu Opieki Społecznej w Kobylnicy na potrzeby Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego oraz wykonywania zadań o charakterze komplementarnym	Kobylnica (ok. 4, 5 tys. mieszkańców)	Dokończenie i przebudowa budynku Domu Opieki Społecznej	TAK	Koncesja	Budowy, popytu, dostępności	Zabezpieczenie hipoteczne 75%	Ok. 4,3 mln zł	30 lat	Ochrona zdrowia	Potrzeby lokalne, konieczność zagospodarowania niszczonego obiektu w trakcie budowy	Brak środków własnych
4	Budowa kotłowni na odnawialne źródła energii oraz wytwarzanie energii cieplnej	Piecki (ok. 3,5 tys. mieszkańców)	Modernizacja kotłowni (budowa kotłowni na odnawialne źródła energii i 2 węzły cieplne)	TAK	Koncesja	Budowy, dostępności	Popytu	2,5-3,0 mln zł	30 lat	Energetyka	Poprawa efektywności energetycznej i zmniejszenie kosztów ogrzewania.	Brak środków własnych
5	Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Radzionków: Gimnazjum im. Ojca Ludwika Wrodarczyka, Zespół Szkół Podstawowo-Gimnazjalnych, Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Podstawowa nr 2 i Przedszkole nr 3	Radzionków (ok. 17 tys. mieszkańców)	Termomodernizacja 5 obiektów oświatowych	NIE	PPP +PZP	Budowy, dostępności, popytu	Popytu, zmiana VAT, zmiana cen energii i gazu, klęsk żywiołowych	8,2 mln zł	10 lat	Energetyka	Ograniczenie kosztów eksploatacji budynków oświatowych	Pozabilansowość

6	Budowa parkingu podziemnego, na placu Na Groblach	Kraków (ok. 760 tys. mieszkańców, parking znajduje się w Dzielnicy Stare Miasto ok. 40 tys. mieszkańców)	Parking na 600 aut, odbudowa ośrodka sportowego, modernizacja dojazdów	NIE	Koncesja	Budowy, popytu, dostępności	Nadzór inwestorski, kontrola stanu obiektu i sposobu jego użytkowania	62,7 mln	70 lat	Infrastruktura transportowa	Realizacja założeń Miasta o wyeliminowaniu parkowania ulicznego	Pozabilansowość
7	Zaprojektowanie i wybudowanie parkingu podziemnego pod placem Nowy Targ	Wrocław (ok. 630 tys. mieszkańców, parking znajduje się na terenie Dzielnicy Stare Miasto zamieszkałej przez ok. 55 tys. mieszkańców)	Trzy kondygnacje podziemne – 331 miejsc postojowych	TAK	Koncesja	Budowy, popytu, dostępności	Ryzyka związane z eksploatacją po przejęciu obiektu	39 mln zł (w tym publ. 15 mln zł)	40 lat	Infrastruktura transportowa	Analiza potrzeb miejsc parkingowych w centrum Wrocławia	Zmiany w legislacji PPP
8	Uruchomienie linii przewozów regularnych dzieci do szkoły i innych osób	Ustka (ok. 16 tys. mieszkańców)	Komunikacja lokalna i dowóz dzieci do szkół - 6 tras linii autobusowych	NIE	PPP +PZP	Budowy, popytu, dostępności	Nadzór inwestorski, kontrola procesu świadczenia usługi	0,6 mln zł	3 lata i 4 mies.	Infrastruktura transportowa	Zadania własne gminy	Analiza wykazała PPP, jako korzystniejsze

9	Zaprojektowanie oraz częściowe sfinansowanie przebudowy drogi gminnej nr 101130G, 101202G i skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 203 wraz z budową oświetlenia drogowego - wybór partnera prywatnego w ramach umowy o partnerstwie publiczno - prywatnym	Ustka (ok. 16 tys. mieszkańców)	1350 m; szerokość 5,5 do 6 / 6 i 1/3; chodniki o szerokości 1,5m; 8 zjazdów indywidualnych;	NIE	PPP +PZP	Budowy, dostępności	Popyt	2,2 mln zł (w tym: 34,42% finansuje publiczny+ulgi podatkowe dla prywatnego)	15 lat	Infrastruktura transportowa	Zadania własne gminy	Brak środków własnych
10	Budowa cmentarza wraz z obiektem ceremonialnym i spopieliarnią	Kraków, Podgórze Tynieckie (ok. 760 tys. mieszkańców, obszar projektu zamieszkały przez ok. 300 osób znajduje się na terenie Dzielnicy Dębniaki ok. 60 tys. mieszkańców)	Budowa cmentarza wraz z obiektem ceremonialnym i spopieliarnią	NIE	Koncesja	Budowy, popytu, dostępności	Budowa drogi do cmentarza	24,5 mln zł	30 lat	Usługi komunalne	Polityka inwestycyjna - konieczność wybudowania nowego cmentarza	Brak środków własnych
11	Koncesja na zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków	Kiszkowo (ok. 1,2 tys. mieszkańców)	Zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków	TAK	Koncesja	Budowy, popytu, dostępności	Nadzór inwestorski, kontrola procesu świadczenia usługi	3 mln zł	3 lata	Wodociągi i kanalizacja	Zadania własne - gospodarka wod.-kan.	Brak potencjału publicznego

12	Zagospodarowanie terenów dworca PKP	Sopot (ok. 38 tys. mieszkańców)	Rewitalizacja terenów przydworcowych powierzchnia terenu 17 tys.m ²	TAK	Koncesja	Budowy, popytu, dostępności	Dostępności	100 mln zł	10 lat	Rewitalizacja	Zagospodarowanie centralnej części miasta, modernizacja dworca, rozbudowa handlu i usług oraz parkingów	Brak środków własnych
13	Świadczenie odpłatnych usług bezprzewodowego, szerokopasmowego dostępu do sieci Internet na częstotliwości obejmującej cztery dupleksowe kanały radiowe, każdy o szerokości 3,5 MHz, z zakresu 3600-3700 MHz na sześciu obszarach koncesyjnych: 30.1-30.6	Województwo Wielkopolskie (ok. 3,4 mln. mieszkańców)	Budowa i eksploatacja infrastruktury teleinformatycznej	NIE	Koncesja	Budowy, popytu, dostępności	Nadzór inwestorski, kontrola procesu świadczenia usługi	407 mln zł (6 umów)	15 lat	Infrastruktura teleinformatyczna	Likwidacja białych plam w dostępie do Internetu	Zmiany w regulacjach UE
14	Koncesja na roboty budowlane dla zadania pn. "Kompleks mineralnych basenów"	Solec Zdrój (ok. 1 tys. mieszkańców)	Budowa kompleksu basenów	TAK	Koncesja	Budowy, popytu, dostępności	Nadzór inwestorski, kontrola procesu świadczenia usługi	16 mln zł netto	27 lat	sport i rekreacja	rozwój zaplecza uzdrowiskowego	brak środków własnych

15	Centralny Park Rekreacji, Balneologii, Turystyki i Wypoczynku „ Termy Gostynińskie”	Gostynin (ok. 20 tys. mieszkańców)	budowa parku wodnego i rozrywki	Brak dostępnych informacji	koncesja	budowy, dostępności i popytu	Przekazanie przez gminę nieruchomości wraz z infrastrukturą istniejącego odwiertu oraz dotacji UE w maksymalnej wysokości 72 mln zł - pod warunkiem zrealizowania inwestycji	285 mln PLN	30 lat	Sport i rekreacja	Zadania własne gminy	Brak środków własnych
16	Rewitalizacja Budynku przy ul. Radziwiłłowskiej 3 w Krakowie	Kraków (ok. 760 tys. mieszkańców)	Gruntowny remont zabytkowego obiektu Magazynu Środków Inscenizacyjnych	Brak dostępnych informacji	Koncesja	Budowy, dostępności i popytu	Wkład w postaci oddania do użytku części budynku	Ok. 6,5 mln PLN	20 lat	Rewitalizacja	Zadania własne gminy	Brak środków własnych
17	Budowa Hali Widowiskowo-Sportowej (Czyżyny) w Krakowie	Kraków (ok. 760 tys. mieszkańców)	Budowa hali widowiskowo-sportowej	Brak dostępnych informacji	Koncesja	Budowy, dostępności i popytu	Brak dostępnych informacji	350 – 400 mln PLN	Był jednym z kryteriów udzielenia zamówienia	Sport i rekreacja	Zadania własne gminy	Brak środków własnych