

2015

Raport dotyczący rynku ppp w Polsce w obszarze budownictwa komunalnego

Publikacja została opracowana w ramach projektu systemowego Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości „Partnerstwo publiczno-prywatne” finansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki, Działanie 2.1. „Rozwój kadr nowoczesnej gospodarki”, Poddziałanie 2.1.3. „Wsparcie systemowe na rzecz zwiększenia zdolności adaptacyjnych pracowników i przedsiębiorstw”.

Autorzy:

Bartosz Korbus, specjalista z zakresu ppp i funduszy UE, założyciel Instytutu PPP, kierownik projektu systemowego PARP po stronie partnera – IPPP, uczestniczył w realizacji wielu inwestycji samorządowych jako doradca strony publicznej lub prywatnej.

Marcin Wawrzyniak, adwokat, ekspert z zakresu partnerstwa publiczno-prywatnego i zamówień publicznych, redaktor naczelny „Biuletynu partnerstwa publiczno-prywatnego”, „Forum PPP”, doradca w kilkunastu projektach koncesyjnych i ppp.

Redakcja:

Bartosz Korbus

Poglądy i opinie wyrażone przez autorów publikacji nie muszą odzwierciedlać stanowiska Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.

Wydawca:

Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości
ul. Pańska 81/83
00-834 Warszawa
www.parp.gov.pl

Współpraca:

Instytut Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, partner projektu
www.ippp.pl

Skład i łamanie:

Agnieszka Kaczmarek, Studio Grafiki i DTP Grafpa, www.grafpa.pl

© Copyright by Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości, Warszawa 2015

Publikacja bezpłatna
Publikacja dostępna jest na stronie www.ppp.parp.gov.pl

ISBN 978-83-7633-226-0

Raport dotyczący rynku ppp w Polsce w obszarze budownictwa komunalnego

Spis treści

1. Wprowadzenie	5
1. Ppp jako formuła realizacja zadań z zakresu budownictwa społecznego.....	6
2. Budownictwo mieszkaniowe a zadania własne jednostek samorządu terytorialnego	8
3. Przegląd postępowań na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza w obszarze budownictwa komunalnego	12
2. Analiza przeprowadzonych postępowań oraz zawartych umów o ppp dotyczących realizacji przedsięwzięć w obszarze budownictwa komunalnego.....	36
1. Przedmiot analizy.....	36
2. Przygotowanie projektu	36
3. Przedmiot i zakres przedsięwzięć	37
4. Tryb wyboru partnera prywatnego.....	38
5. Warunki udziału w postępowaniu.....	38
6. Kryteria oceny ofert.....	39
7. Struktura finansowa projektu i czas trwania umowy	40
8. Podział zadań i ryzyk pomiędzy strony umowy.....	41
9. Wsparcie eksperckie	42
10. Rezultaty postępowań.....	43
3. Podsumowanie i rekomendacje.....	45

1

Wprowadzenie

Niniejszy raport został przygotowany w ramach projektu systemowego PARP „Partnerstwo publiczno-prywatne”. Przedmiotem opracowania jest przedstawienie informacji na temat bieżącego stanu realizacji projektów ppp w obszarze budownictwa komunalnego na terenie całego kraju, od wejścia w życie Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym¹, czyli od 27 lutego 2009 r. do 28 lutego 2015 r. – daty zakończenia niniejszego badania.

W krajach Europy Zachodniej, w szczególności w Wielkiej Brytanii, partnerstwo publiczno-prywatne stanowi popularną formę finansowania inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego. W latach 1992–2009 w Wielkiej Brytanii zrealizowano 25 dużych projektów w tym sektorze, w wyniku których wybudowano lub wyremontowano ok. 13 tys. domów komunalnych, o wartości ok. 2,8 mld £². Siedem ostatnich programów, realizowanych w ramach PFI w zakresie budownictwa komunalnego, zakończonych do końca 2014 r. w takich miastach, jak: North Tyneside, Manchester, Salford, Leeds, Stoke-on-Trent, Kent i Woking przyniosło budowę lub remont ponad 5,6 tys. domów komunalnych, a wartość nakładów inwestycyjnych opiewała na ponad 600 mln £. Specyfiką większości tych projektów, realizowanych w ramach zamówień publicznych, jest zobowiązanie spółki celowej (partnera prywatnego) do finansowania, projektowania, budowy i zarządzania budynkami przez cały okres życia projektu, w zamian za co lokalne władze zobowiązują się do wynagradzania partnera prywatnego w ramach tzw. opłaty za dostępność przez okres 25–30 lat³. Tym samym ppp w Albionie stanowi dominujące źródło finansowania inwestycji publicznych w obszarze budownictwa społecznego. Model ppp stanowić ma źródło finansowania budowy ponad 2,7 tys. nowych mieszkań komunalnych w Dublinie, stolicy Irlandii⁴.

W Polsce zastosowanie ppp w budownictwie komunalnym jest rzadkością. Spośród niewielkiej liczby postępowań (łącznie 11 przedsięwzięć) tylko jedno zakończyło się podpisaniem umowy. Wśród wielu przyczyn takiego stanu rzeczy na pierwszy plan wysunąć należy ograniczoną skłonność samorządów gminnych do zaciągania wobec partnera prywatnego długoterminnych zobowiązań finansowych. Specyfiką tego typu projektów jest przejęcie zasadniczej części ryzyka popytu przez stronę publiczną, podczas gdy na partnerze prywatnym ciążyć ma zasadnicza część ryzyka dostępności. Taki podział wiąże się z modelem wynagrodzenia partnera prywatnego, opartym o regularne płatności podmiotu publicznego, których wysokość zależna będzie od poziomu dostępności infrastruktury. Ograniczona wielkość nadwyżki operacyjnej wielu gmin i niepewność co do sposobu klasyfikacji zobowiązań z umów o ppp ze względu na dług publiczny powodują, że wolne środki gminy decydują się alokować na inne projekty inwestycyjne. Niektóre z nich, zamiast sięgać po ppp, decydują się na samodzielne finansowanie inwestycji z zakresu budownictwa komunalnego, tudzież pokrywają koszty takich inwestycji długiem albo powierzają realizację tego zadania towarzystwom budownictwa społecznego (TBS).

Wbrew jednak powyżej zarysowanym tendencjom niektóre gminy w ostatnich lat podjęły próby zaangażowania kapitału prywatnego do realizacji zadań w zakresie budownictwa komunalnego. Doświadczenia tych samorządów, które prowadziły postępowania na wybór partnera prywatnego, stanowią cenną wskazówkę dla innych podmiotów, które dopiero rozważają lub przygotowują się do realizacji przedsięwzięć w formule ppp. Analiza krytyczna tych doświadczeń może pozwolić na wyciągnięcie konstruktywnych wniosków, co jest jednym z głównych założeń niniejszego opracowania.

W opracowaniu przedstawiono najważniejsze założenia ogłoszonych postępowań dotyczących przedsięwzięć z zakresu budownictwa komunalnego, a także z zawartych umów o ppp. Raport bazuje na danych zebranych w trakcie analizy ogłoszeń, służących zainicjowaniu postępowania, zapisach umów oraz opinii podmiotów publicznych i prywatnych biorących udział w realizacji przedsięwzięcia. Wskazano również strony zawartych umów, harmonogram realizacji przedsięwzięć. Zebrane dane posłużyły analizie przyjętych w danych projektach modeli prawnych i finansowych wraz z rekomendacją tych, które się sprawdziły, a także ze wskazaniem okoliczności, które mogły być powodem niepowodzenia projektu.

¹ Ustawa z dnia 18 grudnia 2008 r. (Dz.U. z 2009 r., nr 19, poz. 100 ze zm.), zwana dalej „u.p.p.”.

² C&AG’s reports, *PFI in housing*, HC 71, 2010–2011 and *The performance and management of hospital PFI contracts*, HC 68, 2010–2011.

³ <http://www.socialhousing.co.uk/free-preview-social-housings-pfi-report/7005234.article>

⁴ <http://www.dublincity.ie/main-menu-services-housing/housing-renewal-projects>

1. Ppp jako formuła realizacja zadań z zakresu budownictwa społecznego

Przedsięwzięcia ppp w obszarze budownictwa komunalnego zwykle polegać będą na powierzeniu partnerowi prywatnemu zasadniczo dwóch różnych zakresów obowiązków:

- związanych z zaprojektowaniem i budową budynku mieszkalnego;
- związanych z zarządzaniem lub utrzymaniem tego obiektu budowlanego przez określony czas.

Dodatkowo, specyfika projektów ppp w sektorze budownictwa komunalnego najczęściej wyklucza partnera prywatnego z bezpośredniego świadczenia usług publicznych na rzecz odbiorcy końcowego, sprowadzając partnera prywatnego do roli zarządcy/administradora wybudowanego przezeń obiektu budowlanego. Z tych względów należy rozważyć, jaki zakres obowiązków zwykle ciążyć będzie na partnerze prywatnym na etapie zarządzania lub utrzymania składników majątkowych.

Działania prowadzone w ramach ppp przez partnera prywatnego muszą służyć realizacji przedsięwzięcia, które na gruncie u.p.p.p. obejmuje zawsze element utrzymania lub zarządzania składnikiem majątkowym wykorzystywanym do realizacji przedsięwzięcia publiczno-prywatnego lub tym, który jest z nim związany. Przedmiotem współpracy podmiotu publicznego i partnera prywatnego w ramach ppp ma być zatem wspólnie prowadzone przedsięwzięcie. Definicję przedsięwzięcia zawiera art. 2 pkt 4 u.p.p.p. W jego świetle, przedmiotem przedsięwzięcia może być:

- budowa lub remont obiektu budowlanego,
- świadczenie usług,
- wykonanie dzieła, w szczególności wyposażenie składnika majątkowego w urządzenie podwyższające jego wartość lub użyteczność, lub
- inne świadczenie,

przy czym **wszystkie te czynności powinny być połączone z utrzymaniem lub zarządzaniem składnikiem majątkowym**, który jest wykorzystywany do realizacji przedsięwzięcia publiczno-prywatnego lub jest z nim związany.

Przedsięwzięcie w ramach ppp powinno być w istotnym stopniu, a nawet w całości, realizowane przez partnera prywatnego. Jeżeli zakres zadań partnera prywatnego nie będzie obejmował pieczy nad składnikiem majątkowym, to zastosowanie znajdują przepisy u.p.z.p.⁵ lub u.k.r.b.u.⁶ Składnikiem majątkowym, zgodnie z art. 2 pkt 3 u.p.p.p., jest nieruchomości, część składowa nieruchomości, przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 551 KC, rzecz ruchoma oraz prawo majątkowe. W świetle zacytowanych przepisów, tj. na podstawie art. 7 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 5 i pkt 3 u.p.p.p., podmiot publiczny (w tym gmina lub Skarb Państwa) może wnieść do przedsięwzięcia realizowanego w oparciu o umowę o ppp wkład własny, w szczególności postaci nieruchomości lub jej części składowej (np. budynku).

Obowiązek partnera prywatnego w zakresie utrzymania lub zarządzania składnikiem majątkowym musi przynajmniej w części wykazywać się cechami, o których mowa powyżej, aby przedsięwzięcie mogło nosić znamiona „przedsięwzięcia” realizowanego w ramach ppp. Przedsięwzięcie polegające jedynie na wybudowaniu obiektu budowlanego bez utrzymania lub zarządzania nim będzie zwykłym zamówieniem publicznym, choćby nawet płatność dla wykonawcy była rozłożona na lata⁷.

Przepisy u.p.p.p. nie zawierają legalnych definicji pojęć „utrzymania” składników majątkowych lub „zarządzania składnikami majątkowymi”. Rekonstrukcja w oparciu o wykładnię systemową i znaczenie słownikowe pojęć „zarządzanie” i „utrzymanie” pozwala zgodzić się z wyrażonym w literaturze poglądem, że „**utrzymanie**” składnika majątkowego powinno polegać na ponoszeniu kosztów pozostawienia składnika majątkowego w stanie nie pogorszonym, zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania i przy zachowaniu zasad należytej staranności. Utrzymanie powinno polegać także na dbaniu o prawidłowe funkcjonowanie składnika majątkowego. „**Zarządzanie**” składnikiem majątkowym powinno polegać z kolei na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu prawidłowe i efektywne funkcjonowanie tego składnika. Zarządzanie może się wiązać z koniecznością ponoszenia nakładów finansowych. Zwykle przyjmuje się, że pojęcie „utrzymanie”

⁵ Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.), dalej „u.p.z.p.”.

⁶ Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2015, poz. 113), dalej „u.k.r.b.u.”.

⁷ Zob. T. Skoczyński, *Komentarz do art. 2 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym*, Lex 2011, stan prawny na: 2011.06.30

składnika majątkowego obejmować będzie przede wszystkim konserwację urządzeń, remonty, usuwanie wad i usterek, przeglądy techniczne i obsługę techniczną. Czynnościami utrzymania mogą być także prace zmierzające do zwiększenia użyteczności składnika majątkowego odpowiednio do postępu technicznego. Do niedawna jeszcze pojęcie „zarządzania” składnikami majątkowymi w odniesieniu do nieruchomości można było interpretować na gruncie art. 185 ust. 1 u.g.n.⁸, który definiował zarządzanie nieruchomościami, jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu, w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- bieżące administrowanie nieruchomością;
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Definicja „zarządzania nieruchomościami” zawierała w sobie m.in. eksploatację i utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, a także stałe inwestowanie. Posłużenie się przez ustawodawcę pojęciem „w szczególności” oznaczało, że wymienione w przepisie czynności miały charakter przykładowy, nieobligatoryjny i niewyłączny, co oznacza, że każdorazowo w drodze umowy o zarząd nieruchomością zakres obowiązków zarządcy mógł zostać ustalony dowolnie, tj. w zakresie zbieżnym z opisanym w art. 185 ust. 1 u.g.n., w zakresie szerszym, ale również węższym (zob. art. 185 ust. 3 u.g.n.). W literaturze wskazuje się, że umową o zarządzanie nieruchomością będzie więc każda umowa przewidująca wykonywanie czynności służących wymienionym celom, a zarządcą nieruchomości będzie ten, kto wykonuje te czynności. Przy tym nie muszą one być wykonywane wszystkie w jednym czasie, bowiem strony umowy o zarządzanie nieruchomością mogą dowolnie ukształtować ich wybór w konkretnym przypadku⁹. Wskazać jednak należy, że od 1 stycznia 2014 r. przepis art. 185 uległ bardzo daleko idącym modyfikacjom, stosownie do których znikła ustawowa definicja „zarządzania nieruchomością”, a sama umowa o zarządzanie nieruchomością poddana została całkowitej swobodzie kontraktowej stron. Ponadto przestał istnieć wymóg licencjonowania działalności polegającej na zarządzaniu nieruchomościami.

W świetle powyższego, podział czynności zarządzania nieruchomością, stanowiącą składnik majątkowy zaangażowany w przedsięwzięcie ppp, podlegać będzie swobodnemu uznaniu stron, jednak pewne ustawowe obowiązki zarządcy nieruchomości będą musiały spoczywać na partnerze prywatnym stosownie do postanowień umowy o ppp.

Przepisy u.p.p.p. nie określają minimalnego zakresu utrzymania składników majątkowych wykorzystywanych do realizacji przedsięwzięcia lub z nim związanych, zarówno w aspekcie funkcjonalnym, jak i czasowym. Nie tylko brak ustawowej definicji pojęć „zarządzania” i „utrzymania” składników majątkowych, ale również brak wskazówek odnośnie do tego, jaki zakres każdorazowo ustalonych przez strony i adekwatnych dla danego rodzaju przedsięwzięcia czynności z tym związanych ponosić ma dana strona umowy o ppp. Ponadto brak wyraźnych wskazówek dotyczących tego, czy obowiązki w zakresie zarządzania i utrzymania muszą trwać tak długo, jak czas zawartej umowy o ppp, czy też mogą trwać krócej. Wystarczy zatem, że na partnerze prywatnym ciążyć będzie jakikolwiek obowiązek w tym zakresie (np. obowiązek serwisowania wszystkich lub poszczególnych obiektów albo urządzeń w ramach przedłużonej gwarancji, lub rękojmi za wady, pokrywania kosztów wszystkich, lub tylko niektórych napraw, lub ponoszenia wybranych kosztów eksploatacyjnych). Podobnie rzecz ma się w odniesieniu do obowiązków partnera prywatnego w zakresie zarządzania składnikami majątkowymi wykorzystywanymi do realizacji przedsięwzięcia lub z nimi związanymi (np. obowiązek administrowania wszystkich lub tylko niektórych obiektów, urządzeń, lub systemów w ramach przedsięwzięcia, tudzież ponoszenie całości lub części kosztów związanych z wynagrodzeniem zatrudnionego przez partnera prywatnego zewnętrznego zarządcy). Obowiązki partnera prywatnego w powyższym zakresie nie mają również ograniczenia czasowego, choć zasadniczo partner prywatny będzie każdorazowo zarządzać lub utrzymywać składniki majątkowe przez cały okres trwania umowy o ppp. Może wszakże przewidywać, że obowiązki partnera prywatnego w zakresie zarządzania lub utrzymania składników majątkowych trwają tylko określony czas (choćby tylko kilkanaście miesięcy lub kilka lat), który krótszy niż czas trwania umowy o ppp, ale rozwiązanie takie z zasady sprzeczne będzie z naturą ppp.

⁸ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 ze zm.)

⁹ E. Bończak-Kucharczyk, *Komentarz do art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Lex. Stan prawny na: 2013.02.28

W literaturze pojawia się pogląd, że jeżeli przykładowo partner prywatny świadczy usługi bez eksploatacji urządzeń niezbędnych do wykonywania takich usług, to w istocie mamy do czynienia z klasycznym zamówieniem publicznym¹⁰. Pogląd ten jednak, o ile jest zasadny na gruncie umów koncesji, to traci na znaczeniu na gruncie u.p.p.p., która dopuszcza swobodny podział zadań pomiędzy strony umowy, a ponadto bliżej nie precyzuje konkretnych obowiązków partnera prywatnego w ramach „zarządzania” składnikami majątkowymi lub „utrzymania” ich, a także czasookresu ich trwania.

W świetle powyższego należy przyjąć, że każde przedsięwzięcie ppp, definiowane i ograniczone ramami umowy o ppp, obejmować będzie określone czynności dotyczące wytworzenia nowych lub modernizacji istniejących składników majątkowych, tudzież tylko świadczenie usług w oparciu o takie składniki majątkowe w nieodłącznym powiązaniu z czynnościami służącymi utrzymaniu tych składników majątkowych i zarządzaniu nimi.

2. Budownictwo mieszkaniowe a zadania własne jednostek samorządu terytorialnego

Począwszy od 1989 roku, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli stało się zadaniem własnym gmin. Na mocy Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym¹¹ (dalej „u.s.g.”), gminy stały się odpowiedzialne zarówno za komunalne budownictwo mieszkaniowe, jak i za zarządzanie skomunalizowanym majątkiem, w tym zasobami mieszkaniowymi. Przepisy u.s.g. podkreślają charakterystyczną cechę zadań własnych gminy, jaką jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej, czyli mieszkańców gminy i wymienia najważniejsze z nich. Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 7 Ustawy, zadania własne gminy obejmują gminne budownictwo mieszkaniowe. Sposób i zasady realizacji zadań własnych, a w szczególności ich finansowania, pozostawione zostały gminom, co potwierdza orzecznictwo sądów administracyjnych¹².

W celu realizacji zadań własnych gminy mogą wykorzystywać mienie komunalne. Zgodnie z art. 43 u.s.g., mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw. Zgodnie z art. 45 u.s.g., podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach prawa.

Prowadzenie budownictwa komunalnego przez gminę stanowi część gospodarki komunalnej gminy. Podobnie jak w innych jej obszarach, gminy posiadają swobodę w zakresie wyboru formy organizacyjnej wykonywania ciężących na nich zadań. Biorąc pod uwagę przykłady opisane w niniejszym raporcie, istotne jest podkreślenie, że w celu wykonywania zadań własnych gmina może tworzyć jednostki organizacyjne, a także zawierać umowy z innymi podmiotami, w tym z organizacjami pozarządowymi (art. 9 ust. 1 u.s.g.). Gmina może również w drodze umowy powierzyć wykonywanie zadań z zakresu budownictwa społecznego osobom fizycznym, osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym, nieposiadającym osobowości prawnej, z uwzględnieniem przepisów u.f.p.¹³, w trybie przepisów: u.p.p.p., u.k.r.b.u., u.p.z.p. oraz zapisów Ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie¹⁴ i Ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym¹⁵ albo na zasadach ogólnych. Powierzenie wykonywania zadań z zakresu gospodarki komunalnej, o którym mowa w art. 3 ust. 1 u.g.k.¹⁶, często wiąże się z udzieleniem zamówienia publicznego (w sytuacji, gdy gmina zobowiąże się do określonych płatności na rzecz przedsiębiorcy). Z tego względu ustawodawca przewidział, że do powierzenia przedsiębiorcy przez gminę wykonywania zadań z zakresu gospodarki komunalnej wymagane jest zastosowanie przepisów przewidujących konkurencyjne, otwarte i jawne zasady wyboru wykonawcy. Obowiązek stosowania przez gminę ww. Ustaw nie będzie dotyczył powierzenia utworzonej przez nią jednostce organizacyjnej wykonywania zadań użyteczności publicznej drogą aktu kreującego tę jednostkę organizacyjną. Gmina będzie mogła jednak z utworzoną przez siebie jednostką organizacyjną zawrzeć umowy o realizację zadania publicznego. W tym przypadku zobowiązana będzie zastosować przepisy u.p.z.p. Z obowiązku tego będzie zwolniona tylko wtedy, gdy zleci utworzonemu przez siebie podmiotowi zamówienie niemieszczące się w zakresie zadań, dla których gmina powołała tę jednostkę¹⁷.

¹⁰ zob. A. Panasiuk, *Koncesja na roboty budowlane lub usługi. Partnerstwo publiczno-prywatne. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2009, s. 314.

¹¹ Tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.

¹² Zob. Wyrok NSA z 9.06.1998 r., I SA/Łd 1311/97 (Wspólnota, 1998, nr 49, s. 26).

¹³ Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.).

¹⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 234, poz. 1536.

¹⁵ Dz. U. z 2011 r. Nr 5, poz. 13 ze zm.

¹⁶ Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.), zwana dalej „u.g.k.”.

¹⁷ Zob. Wyrok NSA z dnia 11.08.2005 r., II GSK 105/05 LEX nr 155826.

Przywołane powyżej regulacje oznaczają, iż gminy mogą realizować swoje zadania własne polegające m.in. na zapewnieniu lokali komunalnych obywatelom w formule ppp. W ramach takiej transakcji gminy mogą wykonywać mienie komunalne, np. wnieść wkład własny w postaci nieruchomości do przedsięwzięcia. Mogą także zakupić mienie komunalne w ramach inwestycji. Zgodnie bowiem z art. 44 ust. 1 pkt 5 u.s.g., gminy mogą nabywać mienie przez dowolne czynności prawne (np. wymiana nieruchomości).

Działania władz gminnych, na których spoczywa odpowiedzialność za zadania związane z gospodarką mieszkaniową dotyczą dwóch płaszczyzn: budowy nowych mieszkań oraz zarządzania zasobem mieszkań już istniejących. Wśród obowiązków gminy dotyczących sfery mieszkaniowej znajdują się:

- tworzenie zasobu mieszkaniowego gminy w drodze budowy bądź nabywania budynków mieszkalnych;
- propagowanie tanich i łatwo dostępnych form budownictwa;
- sprzedaż na dogodnych warunkach gruntów gminnych pod zabudowę indywidualną;
- tworzenie i wspieranie budowania infrastruktury towarzyszącej prywatnemu budownictwu mieszkaniowemu;
- wsparcie w uzyskaniu oraz spłacie przez mieszkańców gminy kredytów mieszkaniowych;
- określanie zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy;
- dysponowanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy przez określanie kryteriów wyboru osób, z którymi powinny być podpisane umowy najmu.

Zarządzanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi jest działaniem związanym z majątkiem mieszkaniowym gminy, obejmującym planowanie i podejmowanie decyzji w zakresie budowy nowych mieszkań oraz bieżącej eksploatacji i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym zasobów już istniejących.

Przedmiotem gospodarki mieszkaniowej gminy są **mieszkania komunalne**, które stanowią zasób mieszkaniowy należący do gminy i są częścią zasobów publicznych. Stanowią także składnik mienia komunalnego, zdefiniowanego w u.s.g., ponieważ jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W celu realizacji tego zadania gmina może posiadać oraz tworzyć zasób mieszkaniowy. Oznacza to, iż może ona budować nowe mieszkania, ale może również powiększać ten zasób ze źródeł innych niż własne inwestycje budowlane, np. przez odkupienie mieszkań od innych podmiotów.

Szczegółowe zasady realizacji zadania własnego gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego określają przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁸ (dalej „u.o.p.l.”). Ustawa ta zawiera definicję gminnych zasobów mieszkaniowych. Zgodnie z tą Ustawą, mieszkaniowy zasób gminy tworzą mieszkania stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych, utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem товариств будownицтва сполечного. Jest to zatem zasób mieszkań przeznaczonych na wynajem, z założenia dla osób, które nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych samodzielnie przez wynajęcie mieszkania na rynku wtórnym, jego zakup lub budowę. Funkcją mieszkania komunalnego jest z jednej strony pomoc ze strony gminy w stosunku do osób o najniższych dochodach, z drugiej jednak strony u.o.p.l. wyraźnie precyzuje zasady wynajmowania mieszkań komunalnych, wskazując, iż mieszkanie takie może zostać wynajęte jedynie na czas nieokreślony. Prowadzi to do sytuacji, w której najemca, jeśli tylko wywiązuje się ze swoich obowiązków oraz regularnie płaci czynsz, otrzymuje dożywotnie prawo do korzystania z mieszkania, niezależnie od jego późniejszej sytuacji ekonomicznej. Jednocześnie mieszkanie komunalne stanowi część majątku gminy, który może być przez nią wykorzystywany w celu pomnażania swoich dochodów. Gmina może więc takie mieszkanie wynająć lub sprzedać, a dochody zarówno z wynajmu mieszkania, jak i jego sprzedaży są dochodami własnymi gminy¹⁹.

Zgodnie z art. 4 u.o.p.l., tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należą do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w Ustawie, zapewnia lokale socjalne i zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje powyższe zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub może to zadanie realizować w inny sposób. Gminy mogą otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa na realizację powyższych zadań.

W przypadku budowy mieszkań komunalnych w modelu ppp za pobór czynszów od najemców lokali komunalnych zwykle odpowiedzialna będzie gmina, zawierająca umowy z najemcami. Zasady zawierania i rozwiązywania takich umów określa u.o.p.l. w art. 5 i nast. Zgodnie z tymi zasadami, umowa o odpłatne używanie lokalu

¹⁸ Tj. Dz. U. z 2014, poz. 150.

¹⁹ J. Rutkowski (red.), *Partnerstwo publiczno-prywatne w Polsce i jego funkcjonowanie na przykładzie wybranych projektów*, Łódź 2010.

może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator.

Gmina zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- a) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
- b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- c) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej, z wyjątkiem osprzętu;
 - wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Z kolei najemca obowiązany jest utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, takie jak: dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- okien i drzwi;
- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej, pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

W przypadku projektu ppp opisane powyżej obowiązki gminy jako wynajmującego lokal komunalny przejmuje zwykle partner prywatny. W takiej sytuacji jest on z reguły odpowiedzialny za naprawy, remonty i zapewnienie odpowiedniego stanu lokali komunalnych. Zagadnienia te są szczegółowo uregulowane w umowie o ppp, z precyzyjnym wskazaniem standardów świadczenia usług, jakich oczekuje się od partnera prywatnego.

W typowych przedsięwzięciach ppp płatności ponoszone na rzecz partnera prywatnego przez gminę z tytułu umowy o ppp nie są powiązane z wysokością czynszów pobranych przez gminę od najemców lokali. Zagadnienia związane z polityką lokalową gminy zwykle pozostają poza zakresem zainteresowania partnera prywatnego. Powyższe regulacje oznaczają, że w przypadku projektów ppp zwykle to gmina będzie najem-

cją lokali komunalnych, eksploatowanych przez partnera prywatnego lub też stanowiących własność partnera prywatnego. W takim przypadku gmina, która występuje w roli najemcy lokali, podnajmować je będzie osobom uprawnionym do otrzymania lokalu komunalnego. Przepisy u.o.p.l. dopuszczają, aby czynsz płacony przez lokatorów na rzecz gminy był mniejszy niż czynsz płacony przez gminę na rzecz partnera prywatnego. W ramach gminnego zasobu mieszkaniowego gminna powinna wydzielić jego część na tzw. **lokale socjalne**²⁰. W świetle powyższych ustaleń, należy stwierdzić, że przedmiotem umowy o ppp może być także powierzenie partnerowi prywatnemu budowy i utrzymania lokali socjalnych lub zarządzania nimi.

Za wykonywanie zadań w zakresie gminnego budownictwa komunalnego partner prywatny będzie miał prawo oczekiwać wynagrodzenia. Na gruncie art. 4 u.p.p.p. możliwa jest sytuacja, w której wynagrodzeniem partnera prywatnego będą pożytki, które może on czerpać z eksploatacji wybudowanych lokali. W praktyce pożytkami z przedsięwzięcia najczęściej będą opłaty wnoszone przez użytkowników przedmiotu partnerstwa, czyli klientów danej usługi (np. najemców lokali). Pożytkiem z przedmiotu partnerstwa będą jednak także zyski ze sprzedaży i zamiany nieruchomości (wybudowanych lokali). Przez czas trwania umowy partner prywatny nabywał będzie wszelkie pożytki z wniesionych do przedsięwzięcia składników majątkowych, albo jako posiadacz zależny wzniesionej i zarządzanej lub tylko zarządzanej infrastruktury, albo jako właściciel. Aby umożliwić partnerowi prywatnemu pozyskanie jak największych wpływów, niezbędne jest umożliwienie mu prowadzenia działalności komercyjnej. W odniesieniu do przedsięwzięć ppp pożytkami partnera prywatnego z takiej działalności mogą być:

- czynsze otrzymywane przez partnera prywatnego z najmu lokali użytkowych (sklepy, placówki instytucji finansowych etc.);
- czynsze otrzymywane przez partnera prywatnego z najmu lokali mieszkalnych, wynajmowanych innym podmiotom niż gmina;
- zyski uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych, jeśli partner prywatny prowadzić będzie działalność deweloperską (o ile umowa przewidywać będzie sprzedaż nieruchomości na rzecz partnera prywatnego).

Z uwagi jednak na niewielką gotowość przedsiębiorców prywatnych do przejmowania ryzyka komercyjnego wynajmu lub sprzedaży wybudowanych lokali w ramach projektów ppp, dominować będzie model wynagrodzenia oparty z budżetu gminy (tzw. opłata za dostępność). Partner prywatny co najmniej przez okres spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy mieszkań komunalnych uzyskiwać będzie od gminy stałe płatności, obejmujące zwrot kapitału, odsetki od kredytu i marżę partnera prywatnego za wykonanie robót budowlanych. Wynagrodzenie partnera prywatnego z tytułu realizacji domu komunalnego stanie się świadczeniem należnym w następstwie dokonania odbioru robót budowlanych i oddania domu komunalnego do użytkowania. Poszczególne części ceny za zaprojektowanie lub wybudowanie domu komunalnego staną się wymagane z upływem terminu płatności każdej z rat. Najczęściej dokumentem księgowym, stanowiącym podstawę do wypłaty wynagrodzenia w powyższy sposób, będzie jedna faktura VAT, wystawiona przez partnera prywatnego już po oddaniu domu komunalnego do użytkowania. Ta część wynagrodzenia partnera prywatnego zwykle nie będzie podlegała pomniejszeniom, chyba że podmiot publiczny będzie miał możliwość potrącenia z niej własnych wierzytelności względem partnera prywatnego z tytułu kar umownych, z uwagi na wadliwe lub nieterminowe wykonanie robót budowlanych. Odnośnie do tej części wynagrodzenia partnera prywatnego instytucja finansująca bardzo często zainteresowana będzie uzyskaniem zabezpieczenia w postaci cesji wierzytelności. W związku z utrzymaniem lub zarządzaniem domem komunalnym w okresie trwania umowy partner prywatny otrzymywać będzie także wynagrodzenie z tytułu świadczenia tych usług. Wynagrodzenie partnera prywatnego za zarządzanie lub utrzymanie domu komunalnego zależne będzie od faktycznej dostępności obiektu, tzn. będzie zrelatywizowane do rzeczywistego poziomu i jakości świadczonych usług. Pojęcie „zależności” dotyczyć będzie nie tylko faktycznej wrażliwości przedsięwzięcia na ryzyka związane z dostępnością, ale również możliwości warunkowania wielkości wynagrodzenia przez podmiot pu-

²⁰ Definicja lokalu socjalnego zawarta została w art. 2 ust. 1 pkt 5. Przez lokal socjalny należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może mieć obniżony standard. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do wynajmu lokalu i której dochody nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy lub której prawo do lokalu socjalnego przyznane zostało wyrokiem sądu. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

bliczny rzeczywistym stopniem gotowości przedmiotu umowy do świadczenia usługi. W rażącym przypadku, jeżeli swoje zobowiązanie partner prywatny wykonuje nienależycie lub go nie wykonuje w ogóle, jego wynagrodzenie (lub spółki mieszanej) może ulec obniżeniu. Dopuszczalny zakres potrącenia wynagrodzenia partnera prywatnego wraz ze wskazaniem potencjalnych sytuacji, w których będzie to możliwe, powinna przewidywać umowa (art. 7 ust. 3 u.p.p.p.).

Uwzględniając powyższe założenia, wypada przyrzeć się praktyce rynkowej funkcjonowania ppp w Polsce w sektorze budownictwa komunalnego. W dalszej części raportu przedstawiony zostanie przegląd przeprowadzonych w Polsce w latach 2009–2015 postępowań na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza do przedsięwzięć w zakresie budowy mieszkań komunalnych, przy uwzględnieniu kluczowych aspektów organizacyjnych, finansowych i prawnych realizowanych projektów.

3. Przegląd postępowań na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza w obszarze budownictwa komunalnego

Lp.	Zakres danych	Opis
1.	Nazwa projektu.	Budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Oławie przy ul. Zacisznej. Utrzymanie i zarządzanie obiektem przez okres 15 lat.
2.	Przedmiot projektu.	Przedmiot zamówienia obejmował przeprowadzenie całego procesu inwestycyjnego, w tym przygotowanie projektu, budowę i eksploatację budynku mieszkalnego w Oławie przy ul. Zacisznej.
3.	Nazwa podmiotu publicznego.	Gmina Miasto Oława Plac Zamkowy 15 55-200 Oława
4.	Obecny etap projektu (jeden z niżej wymienionych): 1. Ogłoszone postępowanie na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza. 2. Zakończenie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego/koncesjonariusza bez zawarcia umowy (wraz z informacją o przyczynie niezawarcia umowy). 3. Zawarta umowa o ppp.	Postępowanie zostało ogłoszone 06.08.2009 r. Postępowanie zostało unieważnione 21.07.2010 r. z powodu braku ofert.
5.	Nazwa podmiotu prywatnego*.	Nie dotyczy.
6.	Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego.	Postępowanie było prowadzone w trybie dialogu konkurencyjnego na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych w zw. z art. 4 ust. 2 Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r.
7.	Warunki udziału w postępowaniu.	Zdolność ekonomiczna i finansowa. 1. Podmiot prywatny powinien posiadać środki finansowe lub zdolność kredytową na kwotę minimum 5 mln zł brutto. 2. Podmiot prywatny musi posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę minimum 5 mln zł brutto. Zdolność techniczna. 1. Podmiot prywatny powinien posiadać niezbędną wiedzę i doświadczenie wyrażające się wykonaniem w całości i z należytą starannością w okresie ostatnich 5 lat (jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, bierze się pod uwagę dotychczasowy czas funkcjonowania firmy), licząc od dnia wszczęcia postępowania, robót budowlanych polegających na wybudowaniu co najmniej dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych (min. 50 lokali mieszkalnych w każdym) i co najmniej dwóch lokali użytkowych. 2. Podmiot prywatny powinien dysponować osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu zamówienia.
8.	Informacja na temat przeprowadzenia testu rynku i dialogu technicznego.	Nie przeprowadzono testu rynku i dialogu technicznego.

9.	Kryteria oceny ofert.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cena oferty – Waga 40. 2. Podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym – Waga 30. 3. Termin i wysokość przewidywanych płatności podmiotu publicznego – Waga 20. 4. Stosunek wkładu własnego podmiotu publicznego do wkładu partnera prywatnego – Waga 10.
10.	Model podziału zadań i ryzyk między partnerami.	Wykonawca miał ponosić zasadniczą część ryzyka: finansowego, projektowego, budowlanego i eksploatacyjnego. Na etapie realizacji procesu inwestycyjnego wkład własny podmiotu publicznego stanowić miała nieruchomości oraz poniesienie części wydatków na realizację inwestycji.
11.	Zakładana wartość inwestycji (pełna wartość projektu).	W przedziale między 5,15 mln a 10 mln euro netto (21 424 000 zł – 42 000 000 zł).
12.	Struktura finansowania projektu*.	Finansowanie – 100% pokrywa partner prywatny. Środki na realizację inwestycji uzyskał z kredytu inwestycyjnego, spłacanego w formie opłaty za dostępność. Część wynagrodzenia w formie koncesyjnej związanej z możliwością eksploatacji lokalu użytkowego na parterze będzie otrzymywał partner prywatny.
13.	Zakładany czas trwania umowy*.	Realizacja przedsięwzięcia – 195 miesięcy od czasu zawarcia umowy. Okres eksploatacji – 15 lat.
14.	Przedmiot projektu z uwzględnieniem infrastruktury.	<p>Inwestycja obejmować miała budowę:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budynku mieszkalno-usługowego, składającego się z części mieszkalnej, którą stanowi 75 mieszkań o zróżnicowanej wielkości i strukturze, części usługowej, którą stanowią lokale usługowe o powierzchni ok. 800 m² (nieprzekraczające 20% całkowitej powierzchni użytkowej budynku); • parkingów terenowych; • zieleni osiedlowej z urządzeniami rekreacji. <p>Zgodnie z ustaleniami m.p.z.p., liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie mogła przekroczyć 7 pięter, a wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu 24 m². Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie mogła przekroczyć 40%, w tym co najmniej 25% powierzchni terenu powinno być urządzone jako powierzchnia biologicznie czynna. Na terenie działki należało zapewnić miejsca parkingowe dla mieszkańców, zgodnie ze wskaźnikiem co najmniej 1,2 stanowiska na 1 mieszkanie, tj. 90 miejsc postojowych oraz 20 miejsc postojowych dla osób, korzystających z usług, także dojazd i dojście do budynku.</p> <p>Struktura i wielkość mieszkań wynosiłaby 4 600 m², w jej skład wchodziłyby powierzchnia użytkowa mieszkań – 3 800 m² oraz powierzchnia użytkowa usług – 800 m².</p>
15.	Informacja na temat wystąpienia wsparcia eksperckiego (doradztwo zewnętrzne).	Podmiot publiczny korzystał z zewnętrznego wsparcia eksperckiego w zakresie opracowania dokumentacji przedrealizacyjnej – prawnej i ekonomicznej oraz na etapie prowadzenia przetargu.
16.	Czas od powzięcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia do wszczęcia postępowania na wybór partnera prywatnego*.	6 miesięcy.
17.	Informacja na temat wystąpienia trudności formalnych w przygotowaniu projektu.	Nie stwierdzono trudności formalnych.
18.	Informacja na temat przeprowadzenia konsultacji społecznych.	Nie przeprowadzono konsultacji społecznych.
19.	Opinie przedstawicieli partnera publicznego i prywatnego na temat przyczyn porażki/sukcesu postępowania ppp*.	Postępowanie unieważnione z powodu braku zainteresowania sektora prywatnego złożeniem oferty współpracy.

Lp.	Zakres danych	Opis
1.	Nazwa projektu.	Budowa wielorodzinnego budynku socjalnego w Oławie przy ul. Zwierzyniec Duży.

2.	Przedmiot projektu.	Przedmiot zamówienia obejmowało przeprowadzenie całego procesu inwestycyjnego, czyli przygotowanie projektu, budowę i eksploatację na każdym etapie jego realizacji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Realizacja obiektu miała nastąpić zgodnie z wymaganiami podmiotu publicznego, zawartymi w programie funkcjonalno-użytkowym, udostępnionym podczas etapu negocjacji.
3.	Nazwa podmiotu publicznego.	Gmina Miasto Oława Plac Zamkowy 15 55-200 Oława
4.	Obecny etap projektu (jeden z niżej wymienionych): 1. Ogłoszone postępowanie na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza. 2. Zakończenie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego/koncesjonariusza bez zawarcia umowy (wraz z informacją o przyczynie niezawarcia umowy). 3. Zawarta umowa o ppp.	Postępowanie zostało ogłoszone 18.11.2009 r. Postępowanie zostało unieważnione z powodu braku zainteresowania ze strony sektora prywatnego.
5.	Nazwa podmiotu prywatnego*.	Nie dotyczy.
6.	Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego.	Postępowanie było prowadzone w trybie dialogu konkurencyjnego na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych w zw. z art. 4 ust. 2 Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r.
7.	Warunki udziału w postępowaniu.	<p>Zdolność ekonomiczna i finansowa. O udzielenie zamówienia mogli ubiegać się wykonawcy (partnerzy prywatni), spełniający poniższe wymagania.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Posiadanie środków finansowych lub zdolności kredytowej na kwotę minimum 2 mln zł. 2. Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę minimum 2 mln zł 3. Wykazali wymagania dotyczące zdolności technicznej. <p>Zdolność techniczna. Partnerzy musieli spełnić poniższe warunki.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia, wyrażających się wykonaniem w całości w okresie ostatnich 5 lat, licząc od dnia wszczęcia postępowania, robót budowlanych polegających na wybudowaniu co najmniej dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych (minimum 30 lokali mieszkalnych w każdym z budynków) 2. Dysponowanie osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu zamówienia lub przedstawienie pisemnego zobowiązania innego podmiotu do udostępnienia osób zdolnych do wykonania zamówienia, w tym co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> • głównym projektantem, posiadającym uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej; • projektantami branżowymi, posiadającymi uprawnienia budowlane bez ograniczeń do projektowania w specjalnościach: konstrukcyjno-budowlanej, instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych; • kierownikiem robót w specjalności sanitarnej, posiadającym uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności: instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych; • kierownikiem robót o specjalności elektrycznej, posiadającym uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych; • dysponowanie osobą posiadającą doświadczenie w zarządzaniu obiektami mieszkalnymi. <p>Projektanci, kierownik budowy i kierownicy robót powinni posiadać uprawnienia budowlane.</p>
8.	Informacja na temat przeprowadzenia testu rynku i dialogu technicznego.	Nie przeprowadzono testu rynku i dialogu technicznego.

9.	Kryteria oceny ofert.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cena – Waga 40. 2. Podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym – Waga 30. 3. Termin przewidywanych płatności podmiotu publicznego – Waga 20. 4. Wysokość przewidywanych płatności podmiotu publicznego – Waga 10.
10.	Model podziału zadań i ryzyk między partnerami.	Przez okres trwania umowy partner prywatny miał utrzymywać i zarządzać przedmiotem zamówienia, pobierając korzyści z przedsięwzięcia, ale w stopniu mniejszym, niż wynosić będzie bezpośrednia zapłata od podmiotu publicznego i dopłata do świadczonych usług.
11.	Zakładana wartość inwestycji (pełna wartość projektu).	35 mln zł.
12.	Struktura finansowania projektu*.	Udział finansowy partnera prywatnego lub instytucji finansującej nie mniejszy niż 55% wydatków na realizację przedsięwzięcia.
13.	Zakładany czas trwania umowy*.	10 lat.
14.	Przedmiot projektu z uwzględnieniem infrastruktury.	<p>Przedmiot zamówienia obejmował przeprowadzenie całego procesu inwestycyjnego, czyli przygotowanie projektu, budowę i eksploatację. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wytycznymi podmiotu publicznego, przygotowanymi jako załącznik do programu funkcjonalno-użytkowego na terenie, na którym znajdować miała się planowana inwestycja przewidywano wzniesienie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budynku mieszkalnego i socjalnego, którą stanowią 34 mieszkania o zróżnicowanej wielkości i strukturze, pomieszczenia techniczne i gospodarcze; • parkingu terenowego przygotowanego na 13 miejsc postojowych; • zieleni osiedlowej z urządzeniami rekreacji. <p>Liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekroczyć 4 pięter, a wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu musi wynosić maksymalnie 14 m².</p> <p>Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu.</p> <p>Powierzchnia użytkowa – 825 m². Powierzchnia kondygnacji netto – 1 075 m². Powierzchnia działki – 1 680 m². Liczba projektowanych mieszkań – 34. Liczba kondygnacji naziemnych – 3 lub 4. Udział powierzchni usługowej w powierzchni użytkowej budynku nie mógł przekroczyć 10% (82,5 m²).</p> <p>Wytyczne z programu funkcjonalno-użytkowego.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mieszkania dla jednej, dwóch, trzech i czterech osób o wielkościach 20–35 m², w tym jedno mieszkanie czteroosobowe przeznaczone na lokal służbowy (do dyspozycji palacza, sprzątaczkę, pełniących funkcję dozorców budynku). 2. Pomieszczenia związane z obsługą budynku, takie jak: kotłownia olejowa, komórka techniczna pomieszczenia gospodarcze dla lokatorów – jedno wspólne dla każdej kondygnacji budynku oraz ewentualnie inne niezbędne dla funkcjonowania obiektu. 3. Pomieszczenia przeznaczone dla ruchu wewnątrz budynku – klatka schodowa, przedsionek, korytarze itp. Wymagano zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych co najmniej do jednego mieszkania.
15.	Informacja na temat wystąpienia wsparcia eksperckiego (doradztwo zewnętrzne).	Podmiot publiczny korzystał z zewnętrznego wsparcia eksperckiego na etapie opracowywania dokumentacji przetargowej.
16.	Czas od powzięcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia do wszczęcia postępowania na wybór partnera prywatnego*.	6 miesięcy.
17.	Informacja na temat wystąpienia trudności formalnych w przygotowaniu projektu.	Nie stwierdzono trudności formalnych.
18.	Informacja na temat przeprowadzenia konsultacji społecznych.	Nie przeprowadzono konsultacji społecznych.
19.	Opinie przedstawicieli partnera publicznego i prywatnego na temat przyczyn porażki/sukcesu postępowania ppp*.	Postępowanie zostało unieważnione z powodu braku zainteresowania ze strony sektora prywatnego – nie rozpoczęto etapu negocjacji.

Lp.	Zakres danych	Opis
1.	Nazwa projektu.	Budowa dwóch wielorodzinnych, socjalnych budynków mieszkalnych w Zblewie przy ul. Chojnickiej.
2.	Przedmiot projektu.	Przedmiotem zamówienia jest budowa dwóch wielorodzinnych, socjalnych budynków mieszkalnych w Zblewie przy ul. Chojnickiej na działce nr 136/7, dla której Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi księgę wieczystą o numerze: GD1A/00042540/0 w systemie partnerstwa publiczno-prywatnego zgodnie z Ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym.
3.	Nazwa podmiotu publicznego.	Urząd Gminy Zblewo ul. Główna 40 83-210 Zblewo
4.	Obecny etap projektu (jeden z niżej wymienionych): 1. Ogłoszone postępowanie na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza. 2. Zakończenie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego/koncesjonariusza bez zawarcia umowy (wraz z informacją o przyczynie niezawarcia umowy). 3. Zawarta umowa o ppp.	Postępowanie zostało ogłoszone 20.09.2010 r. Data zakończenia postępowania 30.06.2011 r. Postępowanie zakończone z powodu braku ofert.
5.	Nazwa podmiotu prywatnego*.	Nie dotyczy.
6.	Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego.	Postępowanie było prowadzone w trybie dialogu konkurencyjnego na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych w zw. z art. 4 ust. 2 Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r.
7.	Warunki udziału w postępowaniu.	Warunek wiedzy i doświadczenia. Wykonanie w całości w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu na składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w kryterium oceny bierze się pod uwagę tylko okres funkcjonowania firmy), robót budowlanych polegających na wybudowaniu co najmniej czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych o wartości co najmniej 2 mln zł każdy. Dysponowanie osobami zdolnymi do wykonania zamówienia. 1. Główny projektant posiadający łącznie: <ul style="list-style-type: none"> • uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej; • doświadczenie w zaprojektowaniu co najmniej czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych, z których każdy posiada co najmniej 20 lokali. 2. Projektantami branżowymi, posiadającymi uprawnienia budowlane do projektowania w specjalnościach: konstrukcyjno-budowlanej, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych. 3. Kierownik budowy posiadający łącznie: <ul style="list-style-type: none"> • uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej; • doświadczenie w pełnieniu funkcji kierownika budowy na co najmniej czterech inwestycjach, których przedmiotem była budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych posiadających co najmniej 20 lokali. 4. Kierownik robót w specjalności sanitarnej posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wodociągowych i kanalizacyjnych. 5. Kierownik robót w specjalności elektrycznej, posiadający uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych.
8.	Informacja na temat przeprowadzenia testu rynku i dialogu technicznego.	Nie prowadzono testu rynku i dialogu technicznego.

9.	Kryteria oceny ofert.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cena – Waga 30. 2. Terminy przewidywanych płatności podmiotu publicznego – Waga 10. 3. Wysokość przewidywanych płatności podmiotu publicznego – Waga 10. 4. Podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym – Waga 25. 5. Termin wzniesienia budynków wielorodzinnych od momentu przejęcia przez partnera prywatnego placu budowy – Waga 25.
10.	Model podziału zadań i ryzyk między partnerami.	<p>Ryzka partnera prywatnego. Przygotowanie projektu, ryzyko budowy i dostępności.</p> <p>Ryzka podmiotu publicznego. Udostępnienie tytułem wkładu własnego nieruchomości, na której znajdować się miała inwestycja, uiszczanie wynagrodzenia proporcjonalne do faktycznej dostępności infrastruktury dla lokatorów zakwaterowanych przez gminę.</p>
11.	Zakładana wartość inwestycji (pełna wartość projektu).	8 mln zł brutto.
12.	Struktura finansowania projektu*.	Finansowanie – 100% pokrywa partner prywatny. W tym znajdują się także koszty budowy i eksploatacji. Podmiot publiczny pokrywa koszty opłaty za dostępność, zgodnie z umową.
13.	Zakładany czas trwania umowy*.	15 lat.
14.	Przedmiot projektu z uwzględnieniem infrastruktury.	<p>Przedmiotem zamówienia była budowa dwóch wielorodzinnych, socjalnych budynków mieszkalnych w Zblewie przy ul. Chojnickiej na działce nr 136/7. Na terenie działki należało zaprojektować lokalizację wydzielonych miejsc do gromadzenia i usuwania odpadów oraz pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów. Liczba projektowanych mieszkań – 30 mieszkań (tj. po 15 mieszkań w każdym z budynków). Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – ok. 1060 m². Liczba kondygnacji naziemnych – 3 (parter + 2 piętra). Wartość wskaźnika powierzchni użytkowej budynku do powierzchni netto budynku winna być większa od 0,825 ($P_u/P_n > 0,825$). Uwzględniając wytyczne zamawiającego oraz charakter socjalny mieszkań, powierzchnia żadnego z lokali mieszkalnych nie powinna przekraczać 35 m². Dopuszczano możliwość przekroczenia łącznej powierzchni użytkowej mieszkań o maksymalnie 5%. Dostęp do budynków należało zapewnić z poziomu terenu bez stopni i platform dla osób niepełnosprawnych.</p>
15.	Informacja na temat wystąpienia wsparcia eksperckiego (doradztwo zewnętrzne).	Podmiot publiczny nie korzystał z zewnętrznego wsparcia zewnętrznego.
16.	Czas od powzięcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia do wszczęcia postępowania na wybór partnera prywatnego*.	5 miesięcy.
17.	Informacja na temat wystąpienia trudności formalnych w przygotowaniu projektu.	Głównym problemem było określenie zasad, na jakich zobowiązanie do płatności na rzecz podmiotu prywatnego ujmować w budżecie publicznym.
18.	Informacja na temat przeprowadzenia konsultacji społecznych.	Nie przeprowadzono konsultacji społecznych.
19.	Opinie przedstawicieli partnera publicznego i prywatnego na temat przyczyn porażki/sukcesu postępowania ppp*.	W ocenie strony publicznej największą przeszkodą w realizacji projektu była niepewność co do zasad, na jakich podmiot publiczny mógł zaciągać wieloletnie zobowiązania budżetowe tytułem opłaty za dostępność.

Lp.	Zakres danych	Opis
1.	Nazwa projektu.	Wykonanie robót budowlanych w trybie koncesji, polegających na wybudowaniu w systemie (BOMT) budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne i usługowe w Bolesławcu przy ul. Staroszkolnej, na działce nr 105/27, obręb nr X.

2.	Przedmiot projektu.	Koncesjonariusz miał wybudować w systemie BOMT (tj. built, operate, maintain and transfer, czyli wybuduj, eksploatuj, utrzymuj i przekaż) dwa pięciokondygnacyjne budynki komunalne.
3.	Nazwa podmiotu publicznego.	Gmina Miejska Bolesławiec Rynek 41 Ratusz 59-700 Bolesławiec
4.	Obecny etap projektu (jeden z niżej wymienionych): 1. Ogłoszone postępowanie na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza. 2. Zakończenie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego/koncesjonariusza bez zawarcia umowy (wraz z informacją o przyczynie niezawarcia umowy). 3. Zawarta umowa o ppp.	Postępowanie zostało ogłoszone 07.04.2011 r. Postępowanie zostało unieważnione z powodu braku wniosków o udział w postępowaniu. Ponownie projekt został ogłoszony 19.07.2011 r., i został unieważniony 06.09.2011 r. z powodu niewpłynięcia wniosków.
5.	Nazwa podmiotu prywatnego*.	Nie dotyczy.
6.	Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego.	Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi. w zw. z art. 4 ust. 1 Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r.
7.	Warunki udziału w postępowaniu.	Zdolność ekonomiczna i finansowa. 1. Posiadanie zdolności finansowej do poniesienia kosztów realizacji przedmiotu koncesji i udokumentowanej wysokości posiadanych środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości nie mniejszej niż 3,5 mln zł. 2. Wykazanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę minimum 5 mln zł. Zdolność techniczna. 1. Posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia, wyrażających się wykonaniem w całości w okresie ostatnich 5 lat, licząc od dnia wszczęcia postępowania, robót budowlanych polegających na wykonaniu: co najmniej jednego obiektu kubaturowego o wartości minimum 1 mln zł. 2. Dysponowanie osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu koncesji, w tym co najmniej: <ul style="list-style-type: none"> kierownikiem budowy oraz kierownikami robót branżowych w następujących specjalnościach: konstrukcyjno-budowlanej; instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, elektroenergetycznych, i teletechnicznych; instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych; drogowej.
8.	Informacja na temat przeprowadzenia testu rynku i dialogu technicznego.	Nie przeprowadzono testu rynku i dialogu technicznego.
9.	Kryteria oceny ofert.	1. Stawka za m ² wynajmowanej powierzchni mieszkalnej – 100%. Stawka za m ² uwzględnia także stawkę za zarządzanie zasobem lokalowym.
10.	Model podziału zadań i ryzyk między partnerami.	Ryzyko ekonomiczne wykonywania robót budowlanych i zarządzania przedmiotem koncesji spoczywać będzie na koncesjonariuszu.
11.	Zakładana wartość inwestycji (pełna wartość projektu).	23 645 000 zł brutto.
12.	Struktura finansowania projektu*.	Finansowanie – 100% pokrywa koncesjonariusz.
13.	Zakładany czas trwania umowy*.	30 lat.

14.	Przedmiot projektu z uwzględnieniem infrastruktury.	Planowana inwestycja polegać miała na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w układzie klatkowo-korytarzowym o 5 kondygnacjach, bez podpiwniczenia. 4 kondygnacje mają charakter mieszkalny, 1 kondygnacja jest przeznaczona na powierzchnie usługowo-handlowe na parterze, zaprojektowanie dojazdów, śmietnika, parkingów, wykonanie dojazdów pieszych do klatek schodowych budynków, ogólnodostępnych terenów zielonych wraz z infrastrukturą techniczną na działce należącej do miasta Bolesławiec. Wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych ma przebiegać wzdłuż ul. Staroszkolnej i ul. Gałczyńskiego i maksymalnie wynosić 15–16 m. Powierzchnia zabudowy to ok. 1 857 m ² , powierzchnia całkowita budynków wynosi ok. 9 285 m ² , powierzchnia użytkowa mieszkań ok. 6 899 m ² . Oczekiwana liczba mieszkań to 155 wraz z lokalami użytkowymi, mieszczącymi się na parterze o łącznej powierzchni użytkowej minimum 1 500 m ² . Na terenie parceli przewiduje się lokalizację miejsc parkingowych, minimum 26.
15.	Informacja na temat wystąpienia wsparcia eksperckiego (doradztwo zewnętrzne).	Podmiot publiczny korzystał z zewnętrznego wsparcia eksperckiego na etapie opracowywania dokumentacji.
16.	Czas od powzięcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia do wszczęcia postępowania na wybór partnera prywatnego*.	6 miesięcy.
17.	Informacja na temat wystąpienia trudności formalnych w przygotowaniu projektu.	Nie stwierdzono trudności formalnych w trakcie przygotowania projektu.
18.	Informacja na temat przeprowadzenia konsultacji społecznych.	Nie przeprowadzono konsultacji społecznych.
19.	Opinie przedstawicieli partnera publicznego i prywatnego na temat przyczyn porażki/sukcesu postępowania ppp*.	Przedsiębiorcy nie byli skłonni podjąć się zarządzania ryzykiem ekonomicznym w ramach przedsięwzięcia.

Lp.	Zakres danych	Opis
1.	Nazwa projektu.	Koncesja na roboty budowlane w zakresie budownictwa mieszkalnego.
2.	Przedmiot projektu.	Przedmiotem koncesji była rozbiorca 3 budynków mieszkalnych położonych w Murowanej Goślinie przy ul. Przemysłowej nr 11, 13 i 17 oraz zaprojektowanie i wybudowanie jednego lub więcej budynków mieszkalnych, zgodnie z zaakceptowaną przez koncesjodawcę koncepcją zabudowy oraz decyzją o warunkach zabudowy.
3.	Nazwa podmiotu publicznego.	Gmina Murowana Goślina ul. Poznańska 18 62-095 Murowana Goślina
4.	Obecny etap projektu (jeden z niżej wymienionych): 1. Ogłoszone postępowanie na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza. 2. Zakończenie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego/koncesjonariusza bez zawarcia umowy (wraz z informacją o przyczynie niezawarcia umowy). 3. Zawarta umowa o ppp.	Postępowanie zostało ogłoszone 13.07.2011 r. Postępowanie zostało unieważnione 24.09.2012 r. Podmiot prywatny, który brał udział w negocjacjach, odstąpił od udziału w postępowaniu.
5.	Nazwa podmiotu prywatnego*.	Nie dotyczy.
6.	Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego.	Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi, w zw. z art. 4 ust. 1 Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r.

7.	Warunki udziału w postępowaniu.	<p>Zdolność ekonomiczna i finansowa.</p> <ol style="list-style-type: none"> Suma wyników finansowych za ostatnie 3 lata obrotowe kwalifikowana jako wartość dodatnia. Posiadanie środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości minimum 1 mln zł. Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem postępowania na kwotę minimum 1 mln zł. <p>Zdolność techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> Wykonanie robót budowlanych w okresie ostatnich 5 lat, których przedmiotem było zaprojektowanie i budowa „pod klucz”, co najmniej 8-lokalowego budynku mieszkaniowego z kategorii XIII. Do udziału w postępowaniu mógł się zgłosić nawet podmiot, który tylko raz wykonał taki projekt. Dysponowanie osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, czyli: <ul style="list-style-type: none"> projektantem, posiadającym uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej; kierownikiem budowy, posiadającym uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej; kierownikiem robót, posiadającym uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych; kierownikiem robót, posiadającym uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych bez ograniczeń; kierownikiem robót, posiadającym uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności telekomunikacyjnej.
8.	Informacja na temat przeprowadzenia testu rynku i dialogu technicznego.	Nie przeprowadzono testu rynku i dialogu technicznego.
9.	Kryteria oceny ofert.	Okres obowiązywania umowy – 100%.
10.	Model podziału zadań i ryzyk między partnerami.	<p>Zadania lub ryzyka koncesjonariusza.</p> <ol style="list-style-type: none"> Rozbiórka trzech starych budynków mieszkalnych. Sfinansowanie, zaprojektowanie i budowa jednego lub więcej budynków socjalnych. Eksploatacja (utrzymanie, zarządzanie, w tym pobieranie czynszu, wynajem części lokali na wolnym rynku.
11.	Zakładana wartość inwestycji (pełna wartość projektu).	10,5 mln zł brutto.
12.	Struktura finansowania projektu*.	Finansowanie – 100% pokrywa koncesjonariusz.
13.	Zakładany czas trwania umowy*.	Maksymalnie 30 lat.
14.	Przedmiot projektu z uwzględnieniem infrastruktury.	<p>Pod względem infrastrukturalnym projekt zakłada wybudowanie łącznie co najmniej 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 000 m², przy czym do 16 lokali prawo koncesjonariusza miało zostać ograniczone.</p> <p>Budynki musiały posiadać powierzchnię użytkową co najmniej 720 m² i stanowić 4 lokale z 1 pokojem o powierzchni użytkowej minimum 35 m² każdy oraz 12 lokali z 2 pokojami o powierzchni użytkowej minimum 40 m² każdy. Ponadto konieczna była rozbiórka starych budynków.</p>
15.	Informacja na temat wystąpienia wsparcia eksperckiego (doradztwo zewnętrzne).	Podmiot publiczny korzystał z zewnętrznego wsparcia eksperckiego na etapie opracowywania dokumentacji.
16.	Czas od powzięcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia do wszczęcia postępowania na wybór partnera prywatnego*.	Okolo 1 rok.
17.	Informacja na temat wystąpienia trudności formalnych w przygotowaniu projektu.	Nie stwierdzono trudności formalnych w trakcie przygotowywania projektu.

18.	Informacja na temat przeprowadzenia konsultacji społecznych.	Nie przeprowadzono konsultacji społecznych.
19.	Opinie przedstawicieli partnera publicznego i prywatnego na temat przyczyn porażki/sukcesu postępowania ppp*.	Postępowanie nie powiodło się z powodu braku zainteresowania ze strony prywatnej, która już trakcie postępowania odstąpiła od negocjacji.

Lp.	Zakres danych	Opis
1.	Nazwa projektu.	Wybór partnera prywatnego dla przedsięwzięcia – budowa i eksploatacja domów komunalnych w Krakowie.
2.	Przedmiot projektu.	Przedmiotem zamówienia było zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w zakresie budowy dwóch zespołów budynków mieszkalnych na nieruchomościach położonych w Krakowie przy ul. Jana Kantego Przyzby i ul. Zalesie oraz ul. Łąży, należących do podmiotu publicznego oraz ich późniejsza eksploatacja i pobieranie pożytków, oraz realizacja koniecznych do rozpoczęcia eksploatacji budynków urządzeń infrastruktury technicznej, tj. kanalizacyjnych i energetycznych.
3.	Nazwa podmiotu publicznego.	Gmina Miejska Kraków i Urząd Miasta Krakowa Pl. Wszystkich Świętych 3–4 31-004 Kraków
4.	Obecny etap projektu (jeden z niżej wymienionych): 1. Ogłoszone postępowanie na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza. 2. Zakończenie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego/koncesjonariusza bez zawarcia umowy (wraz z informacją o przyczynie niezawarcia umowy). 3. Zawarta umowa o ppp.	Postępowanie zostało ogłoszone 30.03.2012 r. Postępowanie unieważniono w sierpniu 2013 r. z powodu braku zainteresowania ze strony prywatnej.
5.	Nazwa podmiotu prywatnego*.	Nie dotyczy.
6.	Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego.	Postępowanie było prowadzone na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych w zw. z art. 4 ust. 2 Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r.
7.	Warunki udziału w postępowaniu.	Zdolność ekonomiczna i finansowa. Partner prywatny musi posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności na sumę nie mniejszą niż 20 mln zł i posiadać środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości co najmniej 50 mln zł. Kwalifikacje techniczne. 1. Zaprojektowanie w okresie ostatnich 3 lat, przed dniem upływu terminu składania wniosków (jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w kryterium oceny bierze się pod uwagę tylko okres funkcjonowania firmy) co najmniej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 1 500 m ² wraz z wymaganą infrastrukturą. 2. W okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania wniosków, podmiot prywatny powinien zarządzać przez co najmniej rok budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o powierzchni użytkowej przekraczającej 1500 m ² oraz dysponować osobą posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe do zarządzania nieruchomością, która w okresie ostatnich 3 lat, przed upływem terminu składania wniosków, zarządzała przez co najmniej rok budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o powierzchni użytkowej przekraczającej 1500 m ² . Podmiot prywatny musi także dysponować, w okresie przewidzianym na realizację zamówienia, osobami posiadającymi odpowiednie kwalifikacje zawodowe do wykonania przedmiotu zamówienia.
8.	Informacja na temat przeprowadzenia testu rynku i dialogu technicznego.	Przeprowadzono dwustopniowy test rynku.

9.	Kryteria oceny ofert.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wysokość płatności zamawiającego – Waga 1. 2. Podział zadań – Waga 2. 3. Podział ryzyk – Waga 3. 4. Terminy płatności zamawiającego – Waga 4.
10.	Model podziału zadań i ryzyk między partnerami.	<p>Zadania partnera prywatnego. Zaprojektowanie, wybudowanie i zarządzanie obiektem. Partner prywatny w trakcie negocjacji mógł zdecydować o zakresie wykorzystania parteru budynków, które mogły być skomercjalizowane.</p> <p>Zadania partnera publicznego. Gmina uzyska możliwość zasiedlenia lokali osobami oczekującymi na pomoc mieszkaniową. Dodatkowo wkładem podmiotu publicznego będzie nieruchomości, na której zlokalizowany miał być projekt.</p>
11.	Zakładana wartość inwestycji (pełna wartość projektu).	70 mln zł brutto.
12.	Struktura finansowania projektu*.	Środki pozyskane przez partnera prywatnego (własne lub kredyt).
13.	Zakładany czas trwania umowy*.	30 lat.
14.	Przedmiot projektu z uwzględnieniem infrastruktury.	Partner prywatny miał zaprojektować i wykonać roboty budowlane w zakresie wybudowania dwóch zespołów budynków mieszkalnych na nieruchomościach położonych w Krakowie przy ul. Jana Kantego Przyzby i ul. Zalesie oraz ul. Łazy, należących do zamawiającego oraz ich późniejszej eksploatacji i pobierania pożytków, jak również realizacji koniecznych do rozpoczęcia eksploatacji budynków urządzeń infrastruktury technicznej, tj. kanalizacyjnych, energetycznych itp. Struktura lokali mieszkalnych określona była w programie funkcjonalno-użytkowym. Ponadto przygotowano załącznik „Standard eksploatacyjny” dla poszczególnych części lokalu.
15.	Informacja na temat wystąpienia wsparcia eksperckiego (doradztwo zewnętrzne).	Podmiot publiczny korzystał z zewnętrznego wsparcia eksperckiego. Doradztwo obejmowało porady: prawne, ekonomiczne i techniczne w zakresie analiz przedrealizacyjnych oraz na etapie postępowania przetargowego.
16.	Czas od powzięcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia do wszczęcia postępowania na wybór partnera prywatnego*.	6 miesięcy.
17.	Informacja na temat wystąpienia trudności formalnych w przygotowaniu projektu.	Kluczowym zagadnieniem, które ostatecznie przesądziło o zarzuceniu postępowania przez podmiot publiczny była niepewność prawna co do statusu zobowiązań zaciąganych przez podmiot publiczny na rzecz partnera prywatnego, szczególnie wpływ umów o ppp na państwowy dług publiczny oraz zasady ujmowania wydatków w budżecie (założeniem władz było zawarcie umowy przed końcem roku 2013). Wobec braku rozporządzenia wykonawczego do art. 18 a Ustawy o ppp władze miasta zdecydowały samodzielnie zrealizować inwestycję, nie czekając już na działania legislacyjne.
18.	Informacja na temat przeprowadzenia konsultacji społecznych.	Nie prowadzono konsultacji społecznych.
19.	Opinie przedstawicieli partnera publicznego i prywatnego na temat przyczyn porażki/sukcesu postępowania ppp*.	Mimo dużego zainteresowania ze strony sektora prywatnego, postępowanie zostało unieważnione z powodu niepewności prawnej w obszarze prawa budżetowego obowiązującego przed rokiem 2014.

Lp.	Zakres danych	Opis
1.	Nazwa projektu.	Budowa wielorodzinnego budynku socjalnego w Oławie przy ul. Zwierzyniec Duży.
2.	Przedmiot projektu.	Sporządzenie dokumentacji projektowej, wybudowanie budynku oraz zarządzanie budynkiem z przeznaczeniem na lokale socjalne wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku.
3.	Nazwa podmiotu publicznego.	Gmina Miasto Oława Plac Zamkowy 15 55-200 Oława

4.	<p>Obecny etap projektu (jeden z niżej wymienionych):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ogłoszone postępowanie na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza. 2. Zakończenie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego/koncesjonariusza bez zawarcia umowy (wraz z informacją o przyczynie niezawarcia umowy). 3. Zawarta umowa o ppp. 	<p>Postępowanie zostało ogłoszone 09.10.2012 r. Umowę podpisano 22.11.2012 r.</p>
5.	<p>Nazwa podmiotu prywatnego*.</p>	<p>MPM DEVELOPMENT Sp. z o.o.</p>
6.	<p>Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego.</p>	<p>Postępowanie było prowadzone na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych w zw. z art. 4 ust. 2 Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r. (przetarg nieograniczony).</p>
7.	<p>Warunki udziału w postępowaniu.</p>	<p>Zdolność ekonomiczna i finansowa. O udzielenie zamówienia mogli ubiegać się wykonawcy (partnerzy prywatni), którzy spełniali poniższe warunki.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Posiadali środki finansowe lub zdolność kredytową na kwotę minimum 2 mln zł. 2. Dysponowali ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę minimum 2 mln zł. <p>Zdolność techniczna. Zainteresowany podmiot musiał spełniać łącznie następujące warunki udziału dotyczące doświadczenia i dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Posiadanie niezbędnej wiedzy i doświadczenia, wyrażających się wykonaniem w całości w okresie ostatnich 5 lat, licząc od dnia wszczęcia postępowania, robót budowlanych polegających na wybudowaniu co najmniej dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych (minimum 30 lokali mieszkalnych w każdym z budynków). 2. Dysponowanie osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu zamówienia lub przedstawienie pisemnego zobowiązania innego podmiotu do udostępnienia osób zdolnych do wykonania zamówienia, w tym: <ul style="list-style-type: none"> • głównego projektanta, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej; • projektantami branżowymi, posiadającymi uprawnienia budowlane bez ograniczeń do projektowania w specjalnościach: konstrukcyjno-budowlanej, instalacyjno-inżynierskiej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych. Projektanci ww. winni posiadać doświadczenie konieczne do wykonania prac projektowych, stanowiących przedmiot zamówienia, tzn. powinni zaprojektować co najmniej jeden wielorodzinny budynek mieszkalny (minimum 30 lokali); • kierownikiem budowy, posiadającym wykonawcze uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, doświadczenie w kierowaniu robotami budowlanymi, których przedmiotem była co najmniej jedna budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego (minimum 30 lokali); • kierownikiem robót w specjalności sanitarnej, posiadającym uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, wodociągowych, kanalizacyjnych; • kierownikiem robót w specjalności elektrycznej, posiadającym uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych. <p>Projektanci, kierownik budowy i kierownicy robót powinni posiadać uprawnienia budowlane, dodatkowo należało dysponować także osobą posiadającą uprawnienia do zarządzania nieruchomością.</p>
8.	<p>Informacja na temat przeprowadzenia testu rynku i dialogu technicznego.</p>	<p>Nie przeprowadzono testu rynku i dialogu technicznego.</p>

9.	Kryteria oceny ofert.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cena – Waga 60. 2. Podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym – Waga 20. 3. Cena za zarządzanie wybudowanym budynkiem – Waga 20.
10.	Model podziału zadań i ryzyk między partnerami.	Przez okres trwania umowy partner prywatny utrzymuje i zarządza przedmiotem zamówienia, pobierając korzyści z przedsięwzięcia, ale w mniejszym stopniu, niż wynosić ma bezpośrednia zapłata od podmiotu publicznego i dopłata do świadczonych usług.
11.	Zakładana wartość inwestycji (pełna wartość projektu).	5,7 mln zł brutto.
12.	Struktura finansowania projektu*.	<p>Finansowanie – 55 % pokrywa partner prywatny lub instytucja finansująca.</p> <p>Dotyczy to kosztów realizacji przedsięwzięcia.</p>
13.	Zakładany czas trwania umowy*.	12 lat.
14.	Przedmiot projektu z uwzględnieniem infrastruktury.	<p>Przedmiot zamówienia obejmuje przeprowadzenie całego procesu inwestycyjnego, w tym przygotowanie projektu, budowy i eksploatacji. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wytycznymi zamawiającego, do programu funkcjonalno-użytkowego na terenie, na którym znajduje się planowana inwestycja przewiduje się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> • socjalnego budynku mieszkalnego, składającego się z części mieszkalnej, którą stanowią 34 mieszkania o zróżnicowanej wielkości i strukturze, pomieszczenia techniczne i gospodarcze; • parkingu terenowego na 13 miejsc postojowych; • zieleni osiedlowej z urządzeniami rekreacji. <p>Liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekroczyć 4 pięter. Powierzchnia kondygnacji – 1 075 m². Powierzchnia działki – 1 680 m². Liczba projektowanych mieszkań – 34. Liczba kondygnacji naziemnych – 3 lub 4. Liczba i struktura mieszkań, zgodnie z wytycznymi zamawiającego.</p> <p>Kategoria mieszkania wraz z powierzchnią użytkową mieszkania (m²).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mieszkania jednoosobowe 20,0 17 340,0 m². 2. Dwuosobowe 25,0 9 225,0 m². 3. Trzyosobowe 31,0 5 155,0 m². 4. Czterooosobowe 35,0 3 105,0 m². <p>Łączna powierzchnia mieszkań wynosi 34 825,0 m². Zestawienie powierzchni kondygnacji netto budynku z uwzględnieniem powierzchni mierzonej w m².</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Powierzchnia użytkowa mieszkania – 34 mieszkania 825 2 m². 2. Powierzchnia usługowa funkcji własnej budynku (maksymalnie 10% powierzchni użytkowej) – 50 m². 3. Pomieszczenie kotłowni olejowej – 15 m². 4. Komórka techniczna – 5 m². <p>Pomieszczenia gospodarcze na każdej kondygnacji 30 m². Powierzchnia ruchu (maksymalnie 25% powierzchni użytkowej) 200 m².</p> <p>Klatka schodowa, przedsionek, korytarze – 200 m². Powierzchnia kondygnacji netto budynku – 1075 m². Udział powierzchni ruchu w powierzchni użytkowej budynku nie może przekroczyć 25% (206,2 m²). Udział powierzchni usługowej w powierzchni użytkowej budynku nie może przekroczyć 10% (82,5 m²).</p> <p>Wytyczne z programu funkcjonalno-użytkowego.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mieszkania przeznaczone dla jednej, dwóch, trzech i czterech osób o wielkościach 20–35 m², w tym jedno mieszkanie dla czterech osób przeznaczone na lokal służbowy (do dyspozycji palacza, sprzątaczkę, pełniących funkcję dozoru budynku). 2. Pomieszczenia związane z obsługą budynku, takie jak: kotłownia olejowa, komórka techniczna, pomieszczenia gospodarcze dla lokatorów – jedno wspólne dla każdej kondygnacji budynku oraz ewentualnie inne niezbędne dla funkcjonowania obiektu. 3. Pomieszczenia przeznaczone dla ruchu wewnątrz budynku, czyli klatka schodowa, przedsionek, korytarze itp. <p>Wymagany był także dostęp dla osób niepełnosprawnych do co najmniej jednego mieszkania. Dostęp do budynku należy zapewnić z poziomu terenu bez stopni i bez platform przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.</p>

15.	Informacja na temat wystąpienia wsparcia eksperckiego (doradztwo zewnętrzne).	Podmiot publiczny korzystał z zewnętrznego wsparcia eksperckiego na etapie opracowywania dokumentacji.
16.	Czas od powzięcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia do wszczęcia postępowania na wybór partnera prywatnego*.	6 miesięcy.
17.	Informacja na temat wystąpienia trudności formalnych w przygotowaniu projektu.	Nie stwierdzono trudności formalnych.
18.	Informacja na temat przeprowadzenia konsultacji społecznych.	Nie przeprowadzono konsultacji społecznych.
19.	Opinie przedstawicieli partnera publicznego i prywatnego na temat przyczyn porażki/sukcesu postępowania ppp*.	Przedsięwzięcie jest realizowane ze względu na uprzednie doprecyzowanie zakresu przedsięwzięcia i ustalenie struktury podziału zadań i ryzyk. Podmiot publiczny zdecydował się na tryb przetargu nieograniczonego, po wcześniejszym skonsultowaniu zasad budżetowania umowy o ppp (podział ryzyk) z Regionalną Izbą Obrachunkową.

Lp.	Zakres danych	Opis
1.	Nazwa projektu.	Budowa budynku mieszkalnego w formule ppp w Wąbrzeźnie.
2.	Przedmiot projektu.	Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie, budowa, finansowanie, zarządzanie i eksploatacja budynku mieszkalnego w formule partnerstwa publiczno-prywatnego w mieście Wąbrzeźno przy ul. Macieja Rataja na działce nr 19.
3.	Nazwa podmiotu publicznego.	Gmina Miasto Wąbrzeźno ul. Wolności 18 87-200 Wąbrzeźno
4.	Obecny etap projektu (jeden z niżej wymienionych): 1. Ogłoszone postępowanie na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza. 2. Zakończenie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego/koncesjonariusza bez zawarcia umowy (wraz z informacją o przyczynie niezawarcia umowy). 3. Zawarta umowa o ppp.	Postępowanie zostało ogłoszone 17.01.2014 r. Postępowanie zostało unieważnione 17.02.2014 r., gdyż nie wpłynął żaden wniosek o dopuszczenie do udziału w nim. Postępowanie po raz drugi zostało ogłoszone 11.03.2014 r. Postępowanie zostało unieważnione 15.04.2014 r. gdyż nie wpłynął żaden wniosek o dopuszczenie do udziału w nim.
5.	Nazwa podmiotu prywatnego*.	Nie dotyczy.
6.	Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego.	Postępowanie było prowadzone na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych w zw. z art. 4 ust. 2 Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r.
7.	Warunki udziału w postępowaniu.	Warunek wiedzy i doświadczenia. 1. Wykonanie i prawidłowe ukończenie, w ciągu ostatnich 5 lat przed terminem składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu (jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, bierze się pod uwagę dotychczasowy czas funkcjonowania firmy) dwóch obiektów budowlanych o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 000 m ² każdy oraz o wartości robót nie mniejszej niż 2 mln zł brutto każdy. 2. Wykonanie w ciągu ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu (jeżeli okres prowadzonej działalności jest krótszy, bierze się pod uwagę dotychczasowy czas funkcjonowania firmy) należycie co najmniej 2 usług projektowych dla obiektów budowlanych o powierzchni użytkowej minimum 1 000 m ² każdy i o wartości tej usługi minimum 25 tys. zł brutto lub 1 usługi polegającej na zaprojektowaniu minimum 2 obiektów budowlanych, z których każdy miał powierzchnię minimum 1 000 m ² o wartości minimum 50 tys. zł brutto.

		<p>3. Wykonanie w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu (jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, bierze się pod uwagę dotychczasowy czas funkcjonowania firmy) co najmniej 2 usług polegających na obsłudze technicznej i utrzymaniowej lub zarządzaniu przez minimum 12 miesięcy dla obiektu budowlanego o powierzchni użytkowej co najmniej 1 000 m², o wartości nie mniejszej niż 70 tys. zł brutto.</p> <p>Dysponowanie osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.</p> <p>1. Kierownikiem budowy o specjalności konstrukcyjno-budowlanej, posiadającym wykształcenie wyższe techniczne, aktualne uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, minimum 5 lat doświadczenia zawodowego w nadzorowaniu robót na stanowisku: kierownik budowy, kierownik robót lub inspektor nadzoru inwestorskiego, doświadczenie w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych na stanowiskach: kierownik budowy, kierownik robót lub inspektor nadzoru inwestorskiego, nadzorujący co najmniej 2 roboty budowlane, polegające na budowie wielorodzinnych budynku/ów mieszkalnych o kubaturze co najmniej 4000 m³ każdy.</p> <p>2. Kierownikiem robót instalacyjnych w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, posiadającym wykształcenie wyższe techniczne, aktualne uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych, i kanalizacyjnych, minimum 5 lat doświadczenia zawodowego w nadzorowaniu robót instalacyjnych w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych, i kanalizacyjnych na stanowiskach: kierownik budowy, kierownik robót lub inspektor nadzoru inwestorskiego.</p> <p>3. Kierownikiem robót instalacyjnych w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych, posiadającym wykształcenie wyższe techniczne, aktualne uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności elektrycznej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych.</p> <p>4. Osobą, która będzie pełnić funkcję głównego projektanta, posiadającą ważne uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń oraz posiadającą co najmniej 3 lata doświadczenia w pełnieniu funkcji projektanta.</p> <p>5. Osobą, która będzie pełniła funkcję licencjonowanego zarządcy nieruchomości.</p> <p>Zdolność ekonomiczna i finansowa.</p> <p>1. Posiadanie środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości co najmniej 6 mln zł.</p>
8.	Informacja na temat przeprowadzenia testu rynku i dialogu technicznego.	Przeprowadzono test rynku i dialog techniczny.
9.	Kryteria oceny ofert.	<p>1. Cena – Waga 1.</p> <p>2. Wysokość opłaty za dostępność – Waga 2.</p> <p>3. Długość umowy – Waga 3.</p> <p>4. Podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy zamawiającym a wykonawcą – Waga 4.</p>
10.	Model podziału zadań i ryzyk między partnerami.	<p>Zadania i ryzyka partnera prywatnego. Zaprojektowanie, budowa, finansowanie, zarządzanie i eksploatacja budynku mieszkalnego. Partner prywatny ponosi ryzyko budowlane i dostępności w zasadniczej części.</p> <p>Zadania podmiotu publicznego. Wkład własny w postaci działki budowlanej. Podmiot publiczny wypłaca wynagrodzenie stosownie do zapewnienia dostępności budynku.</p>
11.	Zakładana wartość inwestycji (pełna wartość projektu).	Okolo 6 mln zł brutto. Podana kwota jest uzależniona od wyniku postępowania.
12.	Struktura finansowania projektu*.	Finansowanie – 100% ponosi partner prywatny.
13.	Zakładany czas trwania umowy*.	20 lat.

14.	Przedmiot projektu z uwzględnieniem infrastruktury.	<p>Zakres inwestycji obejmuje także zagospodarowanie terenu wokół budynku mieszkalnego, a w szczególności wykonanie drogi, chodnika, placu zabaw, wiaty na śmietnik oraz odwodnienie terenu. Budowa budynku mieszkalnego wraz z zagospodarowaniem przyległego terenu obejmuje m.in.: wykonanie projektu budowlano-wykonawczego; budowę zaprojektowanego budynku; wykonanie infrastruktury technicznej, tj. m.in.: przyłącza wody i sieć wodociągowa ppoż., przyłącza kanalizacji sanitarnej, oświetlenia budynku; Zagospodarowanie terenu obejmuje: śmietnik, plac zabaw, zieleni, roboty odwodnieniowe; budowę drogi osiedlowej i chodnika.</p> <p>Przewidywane dane wielkościowe przedmiotowej inwestycji. Powierzchnia zabudowy – ok. 570,00 m². Powierzchnia użytkowa mieszkań – ok. 1010,00 m². Kubatura budynku – ok. 6 154,00 m³. Liczba mieszkań w budynku – 30 (w tym 10 mieszkań jednopokojowych o powierzchni ok. 25 m², 15 mieszkań dwupokojowych o powierzchni ok. 35 m² oraz 5 mieszkań dwupokojowych o powierzchni ok. 45 m²).</p>
15.	Informacja na temat wystąpienia wsparcia eksperckiego (doradztwo zewnętrzne).	Podmiot publiczny korzystał z zewnętrznego wsparcia eksperckiego w ramach projektu systemowego PARP „Partnerstwo publiczno-prywatne”.
16.	Czas od powzięcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia do wszczęcia postępowania na wybór partnera prywatnego*.	18 miesięcy.
17.	Informacja na temat wystąpienia trudności formalnych w przygotowaniu projektu.	Nie stwierdzono trudności formalnych.
18.	Informacja na temat przeprowadzenia konsultacji społecznych.	Przeprowadzono konsultacje społeczne.
19.	Opinie przedstawicieli partnera publicznego i prywatnego na temat przyczyn porażki/sukcesu postępowania ppp*.	Przedsięwzięcie nie powiodło się z powodu braku zainteresowania ze strony sektora prywatnego.

Lp.	Zakres danych	Opis
1.	Nazwa projektu.	Budowa mieszkań komunalnych na terenie Osiedla Glinki przy ul. Poznańskiej w Toruniu w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.
2.	Przedmiot projektu.	Przedmiotem projektu jest wspólna realizacja przez gminę i miasto Toruń wraz z wybranym partnerem prywatnym przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu, budowie kompleksu wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz zarządzaniu nimi.
3.	Nazwa podmiotu publicznego.	Gmina Miasto Toruń ul. Wały gen. Sikorskiego 10 87-100 Toruń
4.	Obecny etap projektu (jeden z niżej wymienionych): 1. Ogłoszone postępowanie na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza. 2. Zakończenie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego/koncesjonariusza bez zawarcia umowy (wraz z informacją o przyczynie niezawarcia umowy). 3. Zawarta umowa o ppp.	Postępowanie zostało ogłoszone 03.05.2014 r. Trwają negocjacje z pięcioma uczestnikami.
5.	Nazwa podmiotu prywatnego*.	Nie dotyczy.
6.	Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego.	Postępowanie było prowadzone na podstawie Ustawy Prawo zamówień publicznych w zw. z art. 4 ust. 2 Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r.

7.	Warunki udziału w postępowaniu.	<p>Zdolność ekonomiczna i finansowa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Informacja banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej potwierdzająca wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową wykonawcy, wystawiona nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia. 2. Sprawozdanie finansowe albo jego część (jeżeli podlega ono badaniu przez biegłego rewidenta, zgodnie z przepisami o rachunkowości, również opinii o badanym sprawozdaniu albo jego części za ostatnie dwa lata obrotowe (2012–2013), a w przypadku wykonawców niezobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego innych dokumentów określających obroty oraz zobowiązania i należności – za okres obejmujący ostatnie dwa lata obrotowe (2012–2013). 3. Oplacona polisa, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia. 4. Wykonawca może polegać na zdolnościach finansowych innych podmiotów, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków. Wykonawca w takiej sytuacji zobowiązany jest udowodnić zamawiającemu, iż będzie dysponował zasobami niezbędnymi do realizacji zamówienia, w szczególności przedstawiając w tym celu pisemne zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na okres korzystania z nich przy wykonaniu zamówienia. 5. Jeżeli z uzasadnionej przyczyny wykonawca nie może przedstawić dokumentów dotyczących sytuacji finansowej i ekonomicznej, wymaganych przez zamawiającego, ma prawo przedstawić inny dokument, który w wystarczający sposób potwierdza spełnienie opisanego przez zamawiającego warunku. Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli wykonawca wykaże, że posiada środki finansowe na rachunku bankowym lub zdolność kredytową w wysokości co najmniej 20 mln zł. <p>Kwalifikacje techniczne.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wykaz robót budowlanych wykonanych w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu. 2. Wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, doświadczenia i wykształcenia, niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nich czynności, oraz informację o podstawie do dysponowania tymi osobami. 3. Oświadczenie, że osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia posiadają wymagane uprawnienia, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień. 4. Zrealizowanie w ciągu ostatnich 5 lat, przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, co najmniej 3 robót budowlanych w zakresie obiektów kubaturowych o łącznej wartości nie mniejszej niż 25 mln zł, z zastrzeżeniem, że każda z robót przedstawionych do oceny nie może mieć mniejszej wartości niż 5 mln zł.
8.	Informacja na temat przeprowadzenia testu rynku i dialogu technicznego.	Przeprowadzono test rynku.
9.	Kryteria oceny ofert.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym – Waga 25. 2. Wysokość przewidywanych płatności podmiotu publicznego – Waga 75.
10.	Model podziału zadań i ryzyk między partnerami.	<p>Ryzyka partnera prywatnego. Ryzyko budowy i dostępności.</p> <p>Ryzyka podmiotu publicznego. Ryzyko popytu, ryzyko legislacyjne oraz związane ze składnikiem majątkowym, wnoszonym do przedsięwzięcia.</p>
11.	Zakładana wartość inwestycji (pełna wartość projektu).	80 mln zł netto.

12.	Struktura finansowania projektu*.	Partner prywatny zobowiązany będzie do kompleksowej realizacji przedmiotu przedsięwzięcia w zakresie wykonania niezbędnych prac projektowych, budowy budynków komunalnych, a także poniesienia w całości wydatków na realizację inwestycji lub poniesienia ich przez osobę trzecią. Będzie także administrował budynkami po ich wybudowaniu.
13.	Zakładany czas trwania umowy*.	Od 12 do 18 lat.
14.	Przedmiot projektu z uwzględnieniem infrastruktury.	<p>Partner prywatny wybuduje kompleks 11 budynków wielorodzinnych z lokalami komunalnymi oraz zagospodaruje teren (parkingi, place zabaw, śmietniki itp.) w ramach wieloletniego kontraktu. Łączną liczbę mieszkańców w kompleksie budynków szacuje się na ok. 570. Zakładana struktura mieszkań w budynkach przedstawia się następująco:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lokale 3-pokojowe – ok. 20%, • lokale 2-pokojowe – ok. 70%, • lokale 1-pokojowe – ok. 10%. <p>Przy czym należy przewidzieć w każdej klatce 1 lokal przystosowany dla osoby niepełnosprawnej. Dopuszcza się także zaprojektowanie i wybudowanie w budynkach komunalnych lokali użytkowych. W budynkach nie przewiduje się, ze względu na zwiększone koszty, wykonania piwnic i balkonów. Stąd w każdym budynku należy przewidzieć suszarnię, a w każdej klatce miejsce na wózki i rowery. Na osiedlu został zaplanowany do wybudowani budynek administracyjno-usługowy (alternatywnie dopuszcza się możliwość ulokowania pomieszczeń administracyjnych w nowo wybudowanym budynku, np. przez przekształcenie 4-5 lokali mieszkalnych na parterie w pomieszczenia administracyjne – ok. 200-250 m²).</p> <p>Standard wykończenia.</p> <p>Mieszkania powinny zostać wyposażone w podstawowe media, indywidualnie opomiarowane z możliwością odłączenia. Liczniki (elektryczne przedpłatowe) i zawory powinny znajdować się na klatkach schodowych. W każdym lokalu musi być kuchenka gazowa, zlew i szafka pod zlew oraz łazienka, wyposażona w biały montaż oraz kafelki, podłogi pokryte wykładziną PCV lub panelami.</p>
15.	Informacja na temat wystąpienia wsparcia eksperckiego (doradztwo zewnętrzne).	Podmiot publiczny korzystał z zewnętrznego wsparcia eksperckiego w zakresie prawnym, ekonomicznym oraz technicznym.
16.	Czas od powzięcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia do wszczęcia postępowania na wybór partnera prywatnego*.	2 lata.
17.	Informacja na temat wystąpienia trudności formalnych w przygotowaniu projektu.	Nie stwierdzono trudności formalnych.
18.	Informacja na temat przeprowadzenia konsultacji społecznych.	Nie przeprowadzono konsultacji społecznych.
19.	Opinie przedstawicieli partnera publicznego i prywatnego na temat przyczyn porażki/sukcesu postępowania ppp*.	Nie dotyczy. Przedsięwzięcie jest na etapie wdrażania.

Lp.	Zakres danych	Opis
1.	Nazwa projektu.	Koncesja na roboty budowlane w zakresie budownictwa mieszkalnego.
2.	Przedmiot projektu.	<p>Przedmiotem koncesji miało być:</p> <ul style="list-style-type: none"> zaprojektowanie i wybudowanie 1 lub więcej budynków mieszkalnych w Murowanej Goślinie przy ul. Rogozińskiej; rozbiórka 3 budynków mieszkalnych położonych w Murowanej Goślinie przy ul. Przemysłowej nr 11, 13 i 17 oraz zaprojektowanie i wybudowanie 1 lub więcej budynków mieszkalnych. <p>Przedmiot koncesji miał obejmować:</p> <ul style="list-style-type: none"> sporządzenie wymaganych dokumentów i uzyskanie zezwoleń na rozbiórkę budynków; rozbiórkę budynków; przeprowadzenie badań gruntowo-wodnych i uwarunkowania posadowienia obiektów; przygotowanie i uzgodnienie z koncesjodawcą ogólnej koncepcji zabudowy; uzyskanie zgody gestorów mediów i warunków podłączenia budynków do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, teletechnicznej i układu drogowego; sporządzenie projektów budowlanych; uzyskanie pozwoleń na budowę; sporządzenie projektów wykonawczych; sporządzenie specyfikacji technicznych wykonania robót budowlanych; wykonanie robót budowlanych na podstawie tych projektów wraz ze wszystkimi przyłączami (woda, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna, gaz, energia elektryczna, telefon, internet); zagospodarowanie terenów; uzyskanie pozwoleń na użytkowanie budynków.
3.	Nazwa podmiotu publicznego.	Gmina Murowana Goślina ul. Poznańska 18 62-095 Murowana Goślina
4.	<p>Obecny etap projektu (jeden z niżej wymienionych):</p> <ol style="list-style-type: none"> Ogłoszone postępowanie na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza. Zakończenie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego/koncesjonariusza bez zawarcia umowy (wraz z informacją o przyczynie niezawarcia umowy). Zawarta umowa o ppp. 	<p>Postępowanie zostało ogłoszone 07.08.2014 r. Termin składania wniosków upłynął 30.09.2014 r.</p>
5.	Nazwa podmiotu prywatnego*.	Postępowanie zostanie unieważnione. Nie wpłynęły żadne wnioski od partnerów prywatnych.
6.	Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego.	Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi. w zw. z art. 4 ust. 1 Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r.

7.	Warunki udziału w postępowaniu.	<p>Zdolność ekonomiczna i finansowa. W postępowaniu mogły wziąć udział zainteresowane podmioty, które:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wykazywały się sumą wyników finansowych za ostatnie 3 lata obrotowe, jako wartością dodatnią; • wykazywały się posiadaniem środków finansowych lub zdolnością kredytową w wysokości minimum 1 mln zł; • są ubezpieczone od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem postępowania na kwotę minimum 1 mln zł. <p>Zdolność techniczna.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zrealizowanie w okresie ostatnich 5 lat (jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, bierze się pod uwagę dotychczasowy czas funkcjonowania firmy) co najmniej jedną robotę budowlaną, której przedmiotem było zaprojektowanie i budowa „pod klucz” co najmniej 8-lokalowego budynku mieszkaniowego z kategorii opisanej w XIII Załączniku do Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. 2. Dysponowanie osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, tj.: <ul style="list-style-type: none"> • projektantem posiadającym uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej; • kierownikiem budowy posiadającym uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej; • kierownikiem robót posiadającym uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych; • kierownikiem robót posiadającym uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych bez ograniczeń; • kierownikiem robót posiadającym uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności telekomunikacyjnej. <p>Osoba pełniąca funkcję projektanta powinna posiadać wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności, oraz posiadać co najmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe, w tym doświadczenie zawodowe polegające na zaprojektowaniu co najmniej 8-lokalowego budynku mieszkalnego.</p> <p>Każda z pozostałych osób, o których mowa powyżej, powinna posiadać wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności oraz posiadać co najmniej 5-letnie doświadczenie zawodowe w pełnieniu funkcji kierownika budowy bądź kierownika robót, w tym posiadać doświadczenie zawodowe w pełnieniu funkcji kierownika budowy bądź kierownika robót przy co najmniej 1 zakończonej budowie budynku mieszkalnego z kategorii zawartej w XIII Załączniku do Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Powyższe warunki miały być uważane za spełnione w przypadku wywiązania się z nich przez podmiot, będący podmiotem bezpośrednio dominującym w stosunku do podmiotu ubiegającego się o udzielenie koncesji.</p>
8.	Informacja na temat przeprowadzenia testu rynku i dialogu technicznego.	Nie przeprowadzono testu rynku i dialogu technicznego.
9.	Kryteria oceny ofert.	Okres obowiązywania umowy – 100%
10.	Model podziału zadań i ryzyk między partnerami.	<p>Ryzyka koncesjonariusza.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rozbiórka trzech starych budynków mieszkalnych, sfinansowanie, zaprojektowanie i budowa jednego lub więcej budynków socjalnych. 2. Eksploatacja (utrzymanie, zarządzanie, czyli pobieranie czynszu, wynajem części lokali na wolnym rynku). 3. Prawo koncesjonariusza do korzystania z 16 lokali ograniczonych, z zastrzeżeniem, że zobowiązany będzie on wynajmować je osobom wskazanym przez koncesjodawcę według stawek obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym. Lokale ograniczone będą oddane do użytkowania w pierwszej kolejności. <p>Koncesjodawca dopuszczał dodatkowe wynagrodzenie koncesjonariusza w wysokości nie wyższej niż środki uzyskane ze sprzedaży do 30% lokali wybudowanych przez koncesjodawcę.</p>

11.	Zakładana wartość inwestycji (pełna wartość projektu).	Od 10 558 800 zł netto do 14 881 860 zł netto.
12.	Struktura finansowania projektu*.	Finansowanie – 100% pokrywa koncesjonariusz.
13.	Zakładany czas trwania umowy*.	Koncesjodawca zakłada wykonanie przedmiotu koncesji w terminie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Szczegółowy harmonogram realizacji przedmiotu koncesji zostanie ustalony w ramach negocjacji prowadzonych z kandydatami. Maksymalny czas trwania umowy koncesji wynosi 30 lat, co zostało zawarte w kryterium oceny ofert.
14.	Przedmiot projektu z uwzględnieniem infrastruktury.	Projekt zakłada: <ul style="list-style-type: none"> zaprojektowanie i wybudowanie 1 lub więcej budynków mieszkalnych w Murowanej Goślinie przy ul. Rogozińskiej, zgodnie z zaakceptowanym przez koncesjodawcę projektem zabudowy oraz analizą możliwości zagospodarowania (do wglądu w Urzędzie) i decyzją o warunkach zabudowy. W ostateczności ma powstać co najmniej 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej 720 m², co będzie stanowić 4 lokale 1-pokojowe o powierzchni użytkowej minimum 35 m² każdy oraz 12 lokali 2-pokojowych o powierzchni użytkowej minimum 40 m² każdy. rozbiorę 3 budynków mieszkalnych położonych w Murowanej Goślinie przy ul. Przemysłowej nr 11, 13 i 17 oraz zaprojektowanie i wybudowanie 1 lub więcej budynków mieszkalnych, zgodnie z zaakceptowaną przez koncesjodawcę koncepcją zabudowy oraz decyzją o warunkach zabudowy. W ostateczności ma powstać 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej 3 000 m² albo co najmniej 44 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej 2 200 m², przy czym 16 lokali, w stosunku do których prawo koncesjonariusza zostanie ograniczone w sposób określony w odpowiednim dokumencie, musi posiadać łączną powierzchnię użytkową co najmniej 720 m² i stanowić 4 lokale 1-pokojowe o powierzchni użytkowej minimum 35 m² każdy oraz 12 lokali 2-pokojowych o powierzchni użytkowej minimum 40 m² każdy. Każdy z tych warunków został zawarty i szczegółowo opisany w poszczególnych załącznikach.
15.	Informacja na temat wystąpienia wsparcia eksperckiego (doradztwo zewnętrzne).	Podmiot publiczny korzystał z zewnętrznego wsparcia eksperckiego.
16.	Czas od powzięcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia do wszczęcia postępowania na wybór partnera prywatnego*.	Postępowanie jest modyfikacją wcześniejszego ogłoszenia.
17.	Informacja na temat wystąpienia trudności formalnych w przygotowaniu projektu.	Nie stwierdzono trudności formalnych.
18.	Informacja na temat przeprowadzenia konsultacji społecznych.	Nie przeprowadzono konsultacji społecznych.
19.	Opinie przedstawicieli partnera publicznego i prywatnego na temat przyczyn porażki/sukcesu postępowania ppp*.	Postępowanie nie spotkało się z zainteresowaniem sektora prywatnego z uwagi na formułę wynagrodzenia.

Lp.	Zakres danych	Opis
1.	Nazwa projektu.	Wybór partnera prywatnego do realizacji inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalno-usługowego przy ulicy Mieszka I w Pleszewie”.
2.	Przedmiot projektu.	<p>Celem podmiotu publicznego jest realizacja przedsięwzięcia, w ramach którego wybrany partner prywatny zobowiąże się do sfinansowania oraz zaprojektowania, wybudowania oraz eksploatacji nowoczesnego budynku mieszkalno-usługowego na terenie udostępnionym przez podmiot publiczny.</p> <p>Przedmiot przedsięwzięcia obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wykonanie projektu budowlano-wykonawczego inwestycji; • budowę zaprojektowanego budynku; • wykonanie infrastruktury technicznej: przyłącza wody i sieci wodociągowej, ppoż., przyłącza kanalizacji deszczowej i sanitarnej, przyłącza energetyczne oraz centralnego ogrzewania; • zagospodarowanie terenu; • budowę parkingu, drogi i chodnika; • eksploatację obiektu; • zarządzanie obiektem.
3.	Nazwa podmiotu publicznego.	Miasto i Gmina Pleszew Rynek 1 63-300 Pleszew
4.	<p>Obecny etap projektu (jeden z niżej wymienionych):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ogłoszone postępowanie na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza. 2. Zakończenie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego/koncesjonariusza bez zawarcia umowy (wraz z informacją o przyczynie niezawarcia umowy). 3. Zawarta umowa o ppp. 	<p>Postępowanie zostało ogłoszone 11.02.2015 r. Termin składania wniosków upłynął 02.03.2015 r.</p>
5.	Nazwa podmiotu prywatnego*.	Nie dotyczy na obecnym etapie.
6.	Podstawa prawna wyboru partnera prywatnego.	Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi. w zw. z art. 4 ust. 1 Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym z dnia 19 grudnia 2008 r.
7.	Warunki udziału w postępowaniu.	<p>Zdolność ekonomiczna i finansowa.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zainteresowany podmiot powinien znajdować się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie umowy o ppp, w szczególności musi: <ul style="list-style-type: none"> • posiadać środki finansowe w wysokości co najmniej 18mln zł i/lub zdolność kredytową pozwalającą na ubieganie się o uzyskanie środków w tej samej wysokości lub w wysokości równoważnej dla walut obcych, liczoną według średniego kursu w stosunku do walut obcych, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego na dzień, w którym ukazało się ogłoszenie; • posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę nie mniejszą niż 18 mln zł. <p>Kwalifikacje techniczne.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. O zawarcie umowy o ppp mogą ubiegać się podmioty, które posiadają doświadczenie polegające na: <ul style="list-style-type: none"> • realizacji przedsięwzięć odpowiadających swoim rodzajem i zakresem przedmiotowi partnerstwa. <p>W celu potwierdzenia spełnienia warunku zainteresowany podmiot musi wykazać, że w ciągu ostatnich 5 lat, przed terminem składania wniosków o zawarcie umowy o ppp, wykonał, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i prawidłowo ukończył, dwa obiekty budowlane o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 5 000 m² każdy oraz o wartości robót nie mniejszej niż 11 mln zł brutto każdy.</p> <ul style="list-style-type: none"> • świadczeniu usług odpowiadających swoim rodzajem i zakresem przedmiotowi partnerstwa.

		<p>W celu potwierdzenia spełnienia warunku zainteresowany podmiot musi wykazać, że w ciągu ostatnich 3 lat, przed upływem terminu składania wniosków o zawarcie umowy o ppp, wykonał należycie co najmniej 2 dokumentacje projektowe zawierające w swym zakresie minimum projekt budowlany oraz projekty wykonawcze dla dwóch różnych obiektów budowlanych o powierzchni użytkowej minimum 5 000 m² każdy obiekt i o wartości każdej z dokumentacji projektowych minimum 160 tys. zł brutto.</p> <p>2. Dysponowanie osobami zdolnymi do wykonywania zamówienia, w tym co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • głównym projektantem, posiadającym łącznie uprawnienia budowlane bez ograniczeń do projektowania w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w branży konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń oraz minimum 5-letnie doświadczenie zawodowe związane z projektowaniem obiektów budowlanych; • kierownikiem budowy, posiadającym łącznie wykształcenie wyższe techniczne, aktualne uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, minimum 5 lat doświadczenia zawodowego (łącznie) na stanowiskach: kierownik budowy lub kierownik robót lub inspektor nadzoru inwestorskiego, doświadczenie w pełnieniu samodzielnych funkcji technicznych na stanowiskach: kierownik budowy lub kierownik robót, lub inspektor nadzoru inwestorskiego podczas realizacji co najmniej dwóch robót budowlanych, polegających na budowie budynku/ów mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni użytkowej minimum 5 000 m² każdy; • kierownikiem robót instalacyjnych w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, posiadającym łącznie: wyższe wykształcenie techniczne, aktualne uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, minimum 5 lat doświadczenia zawodowego w nadzorowaniu robót instalacyjnych w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych na stanowiskach: kierownik budowy, kierownik robót lub inspektor nadzoru inwestorskiego; • kierownikiem robót instalacyjnych w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych, posiadającym łącznie: wyższe wykształcenie techniczne, aktualne uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności elektrycznej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych, minimum 5 lat doświadczenia zawodowego w nadzorowaniu robót instalacyjnych w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych na stanowiskach: kierownik budowy, kierownik robót lub inspektor nadzoru inwestorskiego; • osobą, która będzie pełniła funkcję zarządcy nieruchomości, posiadającą minimum 5 lat doświadczenia zawodowego w zarządzaniu nieruchomościami.
8.	Informacja na temat przeprowadzenia testu rynku i dialogu technicznego.	Przeprowadzono testy rynku, nie prowadzono dialogu technicznego.
9.	Kryteria oceny ofert.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Terminy i wysokość przewidywanych płatności lub innych świadczeń podmiotu publicznego. 2. Podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym. 3. Okres obowiązywania umowy o ppp.
10.	Model podziału zadań i ryzyk między partnerami.	Przedmiot umowy, zakres obowiązków partnera prywatnego oraz podział ryzyk zostaną doprecyzowane i uzupełnione na etapie prowadzenia negocjacji z zainteresowanymi podmiotami. Zakłada się, że większa część wynagrodzenia partnera prywatnego pochodzić będzie ze sprzedaży części lokali oraz ich wynajmu podmiotom innym niż podmiot publiczny. Kwestia opłaty za dostępność uiszczanej przez podmiot publiczny jest przedmiotem negocjacji.

11.	Zakładana wartość inwestycji (pełna wartość projektu).	16 mln zł netto.
12.	Struktura finansowania projektu*.	Finansowanie – 100% pokrywa partner prywatny.
13.	Zakładany czas trwania umowy*.	Zależnie od negocjacji, maksymalnie 20 lat.
14.	Przedmiot projektu z uwzględnieniem infrastruktury.	<p>Budynek o powierzchni użytkowej 8 500 m² zlokalizowany zostanie w południowej części Pleszewa przy ulicy Mieszka I na działce ewidencyjnej nr 3605/13. Działka jest położona na obszarze największego w mieście, istniejącego osiedla mieszkaniowego. Teren jest kompletnie uzbrojony, bez żadnych inwestycji. W pobliżu granicy działki usytuowane są sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetyczna, telefoniczna, centralnego ogrzewania z kotłowni osiedlowej. Do działki można wykonać zjazdy z trzech asfaltowych dróg gminnych: z ul. Mieszka I, ul. Stanisława Augusta Poniatowskiego oraz ul. Warneńczyka. Na działce nie występują żadne obiekty kubaturowe wymagające rozbiórki. Nieruchomość ta stanowić będzie wkład własny podmiotu publicznego do przedsięwzięcia.</p> <p>Przedmiot przedsięwzięcia obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wykonanie projektu budowlano-wykonawczego inwestycji; • budowę zaprojektowanego budynku; • wykonanie infrastruktury technicznej: przyłącza wody i sieci wodociągowej, ppoż., przyłącza kanalizacji deszczowej i sanitarnej, przyłącza energetyczne oraz centralnego ogrzewania; • zagospodarowanie terenu; • budowę parkingu, drogi i chodnika.
15.	Informacja na temat wystąpienia wsparcia eksperckiego (doradztwo zewnętrzne).	Podmiot publiczny korzystał z zewnętrznego wsparcia eksperckiego w pełnym zakresie w ramach projektu systemowego PARP „Partnerstwo publiczno-prywatne”.
16.	Czas od powzięcia decyzji o realizacji przedsięwzięcia do wszczęcia postępowania na wybór partnera prywatnego*.	2 lata.
17.	Informacja na temat wystąpienia trudności formalnych w przygotowaniu projektu.	Nie stwierdzono trudności formalnych.
18.	Informacja na temat przeprowadzenia konsultacji społecznych.	Przeprowadzono bardzo szczegółowe konsultacje społeczne. Na ich podstawie sporządzono raport, który został wysłany do PARP.
19.	Opinie przedstawicieli partnera publicznego i prywatnego na temat przyczyn porażki/sukcesu postępowania ppp*.	Nie dotyczy na obecnym etapie.

2

Analiza przeprowadzonych postępowań oraz zawartych umów o ppp dotyczących realizacji przedsięwzięć w obszarze budownictwa komunalnego

1. Przedmiot analizy

Przedmiotem analizy leżącej u podstaw niniejszego raportu jest 13 postępowań przeprowadzonych na wybór partnera prywatnego/koncesjonariusza w okresie od 1 lutego 2009 do 28 lutego 2015 r., przy czym niektóre z postępowań ogłaszane były ponownie z uwagi na brak zainteresowania ze strony prywatnych inwestorów. Należą do nich:

- Budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Oławie przy ul. Zacisnej – ogłaszane trzy razy przez gminę i miasto Oława (dwa razy w 2009 r. i raz w roku 2012);
- Budowa dwóch wielorodzinnych, socjalnych budynków mieszkalnych w Zblewie przy ul. Chojnickiej – ogłoszone przez Gminę Zblewo (2009 r.);
- Wykonanie robót budowlanych w trybie koncesji polegających na wybudowaniu w systemie (BOMT) budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne i usługowe w Bolesławcu przy ul. Staroszkolnej, działka nr105/27, obręb nr X – ogłoszone dwa razy przez Gminę Miasto Bolesławiec (dwa razy w 2011 r.);
- Koncesja na roboty budowlane w zakresie budownictwa mieszkalnego – ogłoszone dwa razy przez gminę Murowana Goślina (raz w 2011 r. i raz 2014 r.);
- Wybór partnera prywatnego dla przedsięwzięcia – budowa i eksploatacja domów komunalnych w Krakowie – ogłoszone przez Gminę Miasto Kraków (raz w 2012 r.);
- Budowa mieszkań komunalnych na terenie Osiedla Glinki przy ul. Poznańskiej w Toruniu w formule partnerstwa publiczno-prywatnego – ogłoszone przez Gminę Miasto Toruń w 2014 r.;
- Budowa budynku mieszkalnego w formie ppp w Wąbrzeźnie – ogłoszone dwa razy przez Gminę Miasto Wąbrzeźno (dwa razy w 2014 r.);
- Wybór partnera prywatnego dla realizacji inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalno-usługowego przy ulicy Mieszka I w Pleszewie” – ogłoszone przez Gminę i Miasto Pleszew (luty 2015 r.).

2. Przygotowanie projektu

Skuteczne wdrożenie i realizacja projektów w zakresie budowy oraz utrzymania/zarządzania domu komunalnego w ramach ppp lub koncesji, z punktu widzenia możliwości osiągnięcia zakładanego celu, w pierwszej kolejności wymaga od podmiotu publicznego przeprowadzenia inwentaryzacji infrastruktury objętej zakresem przedsięwzięcia oraz określenia wstępnego zakresu projektu. Dlatego też we wszystkich analizowanych w niniejszym raporcie postępowaniach ppp strona publiczna w dokumentacji przetargowej wskazała pożądane zakresy inwestycji, które następnie stanowiły punkt wyjścia do określenia w trakcie dialogu lub negocjacji z inwestorami ostatecznego zakresu inwestycyjnego przedsięwzięcia i dokonania optymalnego podziału zadań projektowych pomiędzy strony przyszłego kontraktu.

Podjęcie decyzji o realizacji przedsięwzięcia w formule ppp poprzedzić może dialog techniczny/test rynku z potencjalnymi kandydatami w celu weryfikacji przyjętych założeń. **Dialog techniczny jest relatywnie nową instytucją prawną, dlatego w analizowanych projektach jego cele zrealizowano przez** wdrożenie testu rynku. Choć postępowania prowadzone przez gminy Kraków i Wąbrzeźno zostały ostatecznie unieważnione, to w przypadku gminy Kraków można mówić o pozytywnych efektach testu rynku, albowiem w przeciwieństwie do większości unieważnionych postępowań z omawianego sektora (czego powodem był najczęściej brak wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu) w tym wypadku do postępowania zgłosiło się aż pięć podmiotów, z których część brała udział w teście rynku. Uwagi i sugestie uczestników testu rynku

w przypadku projektu krakowskiego przełożyły się na opis przedmiotu zamówienia i projekt wykonalności. Należy także zauważyć, że w przypadku przedsięwzięcia realizowanego w gminie Oława, zakończonego podpisaniem jedynej umowy w tym sektorze, ani dialogu technicznego, ani testu rynku nie przeprowadzono. Gdyby zdecydowano się na test rynku w przypadku przedsięwzięć koncesyjnych w Murowanej Goślinie i Bolesławcu być może nie doszłoby do ich formalnego zainicjowania.

W zakresie przygotowania poszczególnych projektów trzeba zwrócić uwagę na wykonywanie analiz przedrealizacyjnych. W przypadku projektów: krakowskiego, toruńskiego i pleszewskiego skorzystano z pełnego zakresu wsparcia doradczego, obejmującego zarówno analizy przedrealizacyjne, jak i pomoc w opracowaniu dokumentacji oraz wsparcie w przygotowaniu i realizowaniu postępowania. W gminach Oława czy Murowana Goślina opracowanie przedsięwzięcia nie obejmowało zakresu technicznego. W przypadku gmin Bolesławiec i Oława wsparcie doradcze obejmowało opracowanie dokumentacji projektu. Jedynie gmina Zblewo nie korzystała z jakiegokolwiek wsparcia doradczego. Podkreślić wypada, że te z projektów, które osiągnęły najwyższy poziom zaawansowania (Kraków, Toruń, Oława) korzystały ze wsparcia ekspertów. Jest to wskazówka, że poprzedzenie projektu odpowiednim przygotowaniem merytorycznym zwiększa wykonalność przedsięwzięcia.

Konsultacje społeczne projektu przeprowadzono jedynie w gminach: Pleszew, Wąbrzeźno i Kraków. W przypadku gminy Pleszew zakres konsultacji społecznych dotyczył bardzo wielu aspektów.

3. Przedmiot i zakres przedsięwzięć

Wszystkie analizowane projekty cechuje podobny przedmiot zamówienia. Oczekiwaniem podmiotów publicznych względem partnera prywatnego było zaprojektowanie i wybudowanie jednego lub większej liczby budynków mieszkalnych, a także infrastruktury towarzyszącej, np. miejsc parkingowych (naziemne), dróg dojazdowych, ewentualnych powierzchni zielonych czy obiektów małej architektury. Częstym wymogiem zamawiających jest także wykonanie na przewidzianej do zabudowy działce infrastruktury technicznej (media). W tym zakresie jedyną istotną różnicą była skala projektów. Najmniejsze projekty w gminach: Oława, Zblewo i Wąbrzeźno dotyczyły budowy jednego budynku mieszkalnego oraz ok. 30 mieszkań. W projektach o większej skali, np. krakowskim czy toruńskim, przewidywano budowę dwóch zespołów budynków mieszkalnych na ok. 300 mieszkań lub nawet do 11 budynków wielorodzinnych z lokalami komunalnymi wraz z zagospodarowaniem terenu (parkingi, place zabaw, śmietniki itp.), przy czym łączną liczbę mieszkań w kompleksie budynków szacuje się na ok. 570. Pozostałe projekty można zaklasyfikować jako średnie. Zwykle dotyczą one budowy jednego większego budynku lub kilku budynków mieszkalnych przewidzianych na 40–60 mieszkań.

Niekiedy oczekiwaniem zamawiającego było, aby partner prywatny, oprócz lokali mieszkalnych, wybudował także lokale usługowe. Budowę lokali usługowych założono w dwóch projektach: pleszewskim i krakowskim. W odniesieniu do projektu krakowskiego należy wskazać, że lokale usługowe nie cieszyły się zainteresowaniem ze strony potencjalnych inwestorów. Wynikać to może z tego, że potencjalni partnerzy w przypadku tego typu projektów nie chcą podejmować ryzyka komercjalizacji powierzchni usługowej, której atrakcyjność dla potencjalnych najemców w przypadku mieszkalnictwa komunalnego może być ograniczona.

W przypadku niektórych projektów opis przedmiotu zamówienia wskazuje jedynie na prace projektowe i budowlane. Chodzi o projekty gmin: Zblewo i Murowana Goślina. Brak w ogłoszeniach informacji o oczekiwaniach zamawiających względem inwestorów odnośnie do eksploatacji obiektów po ich wybudowaniu. W przypadku projektu z gminy Zblewo tym mocniej może to dziwić, że sama formuła ppp wymusza, aby obowiązki partnera prywatnego objęły również etap eksploatacyjny. Nieco inaczej wygląda to w przypadku projektu z Murowanej Gośliny. Projekt ten zaplanowano w formule koncesji na roboty budowlane (podobnie wyglądało to w gminie Bolesławiec), co jest nietypowym rozwiązaniem w tym sektorze. Być może koncesjodawca był przekonany, że do opisanego przedmiotu koncesji wystarczy sam opis przedmiotu robót budowlanych, bez opisywania obowiązków na etapie eksploatacji i czerpania pożytków. Nie jest to jednak dobre rozwiązanie, albowiem eksploatacja obiektu budowlanego jest elementem przedmiotowo istotnym umowy o koncesję na roboty budowlane.

Typowy zakres przedsięwzięcia w analizowanych postępowaniach wskazywał, że partner prywatny ma się zobowiązać do sfinansowania, zaprojektowania, wybudowania oraz eksploatacji budynku mieszkalnego na terenie udostępnionym przez podmiot publiczny.

Należy wskazać, że opisy przedmiotu zamówienia w analizowanych postępowaniach na ogół nie wskazywały, z jakich źródeł i w jaki sposób ma być finansowane wynagrodzenie partnera prywatnego. W przypadku inwestycji prowadzonych w procedurze koncesyjnej zastosowany tryb sugerował, że wynagrodzenie partnera (koncesjonariusza) pochodzić miało głównie z innych źródeł niż zapłata sumy pieniężnej przez podmiot publiczny. Z kolei po-

stępowania prowadzone w trybie przepisów u.p.z.p. sugerowały, że podmioty publiczne są gotowe finansować wynagrodzenie partnera prywatnego w większej części lub w całości płatnościami ze środków budżetowych.

4. Tryb wyboru partnera prywatnego

Ustawodawca przewidział dwie zasadnicze ścieżki wyboru partnera prywatnego, wskazując je w art. 4 u.p.p.p. Czynnikiem kluczowym w zakresie trybu wyboru partnera prywatnego jest planowany model wynagrodzenia partnera prywatnego. Budowa domów komunalnych jest rodzajem przedsięwzięcia, gdzie niemal zawsze jedynym źródłem wynagrodzenia partnera prywatnego są środki pochodzące z budżetu podmiotu publicznego. Tymczasem art. 4 u.p.p.p. wskazuje, że:

- *Jeżeli wynagrodzeniem partnera prywatnego jest prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego, albo przede wszystkim to prawo wraz z zapłatą sumy pieniężnej, do wyboru partnera prywatnego i umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym stosuje się przepisy ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. Nr 19, poz. 101, Nr 157, poz. 1241 i Nr 223, poz. 1778), w zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie.*
- *W przypadkach innych niż określone w ust. 1, do wyboru partnera prywatnego i umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655, ze zm.3), w zakresie nieregulowanym w niniejszej ustawie.*

Biorąc pod uwagę powyższe uregulowania oraz uwzględniając, iż niemal zawsze całość wynagrodzenia partnera prywatnego pochodzić będzie ze środków budżetowych podmiotu publicznego, zachodzi konieczność wyłonienia partnera prywatnego w oparciu o przepisy u.p.z.p. Tak również było w większości analizowanych projektów. Wystarczy wymienić choćby – Zblewo, Oławę, Toruń, Kraków, Wąbrzeźno. We wszystkich tych przypadkach, gdzie do wyboru partnera prywatnego stosowano przepisy u.p.z.p., wybrano tryb dialogu konkurencyjnego (art. 60a–60e u.p.z.p.). Szeroka analiza rynku ppp w Polsce, z uwzględnieniem innych sektorów, pokazuje, że dialog konkurencyjny jest najczęściej stosowanym trybem wyboru partnera prywatnego. Wynika to przede wszystkim z możliwości przeprowadzenia wieloaspektowych negocjacji z potencjalnymi partnerami prywatnymi, w celu ustalenia zakresu technicznego i funkcjonalnego przedsięwzięcia oraz uwarunkowań prawnych i finansowych ich realizacji.

Jedną z głównych korzyści z zastosowania procedury dialogu konkurencyjnego do wyboru partnera prywatnego jest możliwość dokonania przed zaproszeniem do składania ofert modyfikacji zakresu rzeczowego projektu.

W przypadku trzech postępowań, w Murowanej Goślinie, Bolesławcu, Pleszewie, do wyboru partnera prywatnego zastosowano przepisy u.k.r.b.u. Podkreślić wypada, że zarówno w Murowanej Goślinie, jak i w Bolesławcu, pomimo dwukrotnego ogłoszenia postępowania w ani jednym przypadku nie zgłosił się choćby jeden podmiot zainteresowany przedsięwzięciem. Można z tego wywnioskować, że nie tyle procedura koncesyjna co model koncesyjny transakcji, narzucający podział ryzyk, jak i model wynagrodzenia koncesjonariusza nie cieszą się zainteresowaniem inwestorów. Dlatego wydaje się, że przepisy zawarte w u.k.r.b.u. nie powinny być stosowane do wyboru partnera prywatnego/koncesjonariusza w typowych projektach z zakresu budownictwa komunalnego, w którym jedynym wynagrodzeniem strony prywatnej jest uprawnienie do pobierania czynszu. Na tym tle szczególnym wypadkiem jest projekt realizowany w Pleszewie, który większość lokali powstałych w trakcie przedsięwzięcia dopuszcza do sprzedaży. Będzie to stanowić wynagrodzenie strony prywatnej.

5. Warunki udziału w postępowaniu

Analiza dokumentacji przetargowej przedsięwzięć z zakresu budownictwa komunalnego umożliwiła dokonanie zestawienia najczęściej stosowanych w tych procedurach warunków udziału w postępowaniu. Oprócz formalnych kryteriów, dopuszczających do udziału w procedurze, na uwagę zasługują warunki dotyczące wiedzy i doświadczenia, potencjału kadrowego oraz zdolności ekonomicznej inwestorów prywatnych.

Wiedza i doświadczenie

Najczęściej stawianym warunkiem udziału w analizowanych postępowaniach było posiadanie przez wykonawców odpowiedniego doświadczenia w projektowaniu i realizacji prac budowlanych w zakresie przedmiotowym oraz finansowym planowanej inwestycji. Takie postanowienia znalazły się we wszystkich postępowaniach. Najczęściej brany pod uwagę okresem było 5 lat poprzedzających datę ogłoszenia postępowania ppp (w 6 przy-

padkach). W dwóch przypadkach czas ten ograniczono do 3 lat. W 4 przypadkach oczekiwano ponadto doświadczenia w zakresie zarządzania budynkami mieszkalnymi lub ogólnie obiektami kubaturowymi.

Potencjał kadrowy

We wszystkich analizowanych postępowaniach podmiot publiczny wymagał wykazania odpowiedniego potencjału kadrowego, który został zweryfikowany przez oświadczenie o dysponowaniu osobami o określonych kwalifikacjach. Podmioty publiczne wskazywały najczęściej na wymóg dysponowania osobami odpowiedzialnymi za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, w szczególności osobą posiadającą uprawnienia budowlane w zakresie budowy i projektowania budynków bez ograniczeń. Najczęściej podmioty publiczne wymieniały:

- osobę posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi, specjalność: konstrukcyjno-budowlana;
- osobę uprawnioną do kierowania i projektowania robót, specjalność: instalacyjna w zakresie sieci i instalacji wewnętrznych, urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych;
- osobę uprawnioną do kierowania i projektowania robót, specjalność: instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych, i elektroenergetycznych.

Niekiedy również oczekiwano od wykonawcy dysponowania osobą posiadającą stosowne uprawnienia i doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami (Pleszew, Wąbrzeźno, Kraków, Oława).

Zdolność ekonomiczna

Najczęściej stosowanym warunkiem udziału w postępowaniu o charakterze ekonomicznym była zdolność podmiotu do sfinansowania przedsięwzięcia, wyrażona koniecznością posiadania odpowiednich środków finansowych/zdolności kredytowej lub ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. W każdym z ogłoszeń znalazły się postanowienia wprowadzające w stosunku do podmiotu prywatnego wymóg posiadania środków finansowych lub zdolności kredytowej, określony w postaci konkretnej wartości wyrażonej w złotych polskich. Zwykle wartość ta korespondowała z szacunkową wartością robót budowlanych, nigdy jednak jej nie przekraczała. W przypadku projektu realizowanego w gminie Zblewo w ogóle nie postawiono warunków finansowych lub ekonomicznych udziału w postępowaniu, co można uznać za błąd proceduralny. Z kolei w gminie Murowana Goślina określono warunki finansowe i ekonomiczne udziału w postępowaniu na bardzo niskim poziomie, w niewielkim stopniu korespondującym z szacunkową wartością robót budowlanych.

Innym często występującym kryterium było posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Taki wymóg zastosowano w 6 postępowaniach, z wyjątkiem projektów realizowanych w Wąbrzeźnie i Zblewie. W jednym przypadku w Pleszewie oczekiwana wartość polisy ubezpieczeniowej OC zainteresowanego podmiotu przekraczała szacunkową wartość przedmiotu zamówienia, co wydaje się być nadmiernym oczekiwaniem podmiotu publicznego.

6. Kryteria oceny ofert

Analiza wszystkich ogłoszeń wykazała, że kryteriami najczęściej branyymi pod uwagę przy ocenie składanych ofert są:

- terminy i wysokość przewidywanych płatności lub innych świadczeń podmiotu publicznego (5 przypadków);
- podział zadań i ryzyk związanych z przedsięwzięciem pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym (5 przypadków).

Zastosowanie dwóch ww. kryteriów wynika wprost z wymogów zawartych w przepisach art. 6 ust. 2 u.p.p.p., który określa obligatoryjne zasady oceny ofert. Muszą być one uwzględnione w każdym z postępowań zmierzających do wyboru partnera prywatnego, niezależnie od zastosowania trybu postępowania. Dziwić może tylko, że nie we wszystkich postępowaniach ppp zastosowano te kryteria. Niekiedy ww. warunki odzwierciedlono w wyrażających podobną treść kryteriach najkorzystniejszej ceny (3 przypadki), wysokości opłaty za dostępność (1 przypadek), stawek za m² wynajmowanej powierzchni mieszkalnej 100% (1 przypadek). Innym, stosunkowo popularnym kryterium w postępowaniach toczonych w trybie u.k.r.b.u. był okres obowią-

zywania umowy (3 przypadki). W jednym z nich wystąpiło także kryterium odnoszące się do terminu wzniesienia budynków od momentu przejścia przez partnera prywatnego placu budowy.

Omówione powyżej kryteria są najpopularniejsze, także jeżeli chodzi o projekty ppp cechujące się wynagrodzeniem partnera prywatnego opartym na płatnościach podmiotu publicznego. Dla podmiotów publicznych w takich przypadkach kluczowego znaczenia nabiera wysokość okresowych płatności na rzecz partnera prywatnego, a także termin tych płatności. Na drugi plan schodzą wówczas inne kryteria.

Warto dodać, że tylko w dwóch postępowaniach (Zblewo, Murowana Goślina) podmiot publiczny zdecydował się na określenie znaczenia kryteriów oceny ofert przez wskazanie ich wagi już w ogłoszeniu o zamówieniu. W jednym przypadku podmiot publiczny określił je przez wymienienie kryteriów w kolejności od najważniejszego do najmniej ważnego, tak było w przypadku Wąbrzeźna. W pozostałych przypadkach na etapie ogłoszenia postępowania strona publiczna nie opisywała ostatecznego znaczenia poszczególnych warunków.

7. Struktura finansowa projektu i czas trwania umowy

W niemal każdym (7 przypadków spośród 8 projektów) z analizowanych projektów przewidywano przejście przez partnera prywatnego ryzyka w zakresie finansowania projektu i realizacji robót budowlanych na etapie inwestycyjnym. Partner prywatny miał podjąć decyzję, czy będzie finansował inwestycje kapitałem własnym czy pożyczonym. W przypadku gminy Oława oczekiwany udział finansowy partnera prywatnego lub instytucji finansującej miał być na poziomie nie mniejszym niż 55% wydatków na realizację przedsięwzięcia. Podmiot publiczny tym samym dopuszczał partycypację w kosztach realizacji inwestycji. Z pewnością ta okoliczność przyczyniła się do powodzenia tego przedsięwzięcia. W żadnym z analizowanych przedsięwzięć nie przewidywano finansowania ze źródeł dotacyjnych, krajowych lub zagranicznych.

Trzy z analizowanych projektów przewidywały koncesyjny model realizacji przedsięwzięcia (Murowana Goślina, Bolesławiec, Pleszew). W przypadku Pleszewa w samym ogłoszeniu nie wskazano, w jaki sposób finansowane ma być wynagrodzenie partnera prywatnego. Z uwagi na zastosowanie przepisów u.k.r.b.u., można zakładać, że głównym wynagrodzeniem strony prywatnej będą dochody z innych źródeł niż płatności podmiotu publicznego. Założenia te znajdują potwierdzenie w opisie potrzeb i wymagań podmiotu publicznego i wskazują, że partner uzyska przychód ze sprzedaży lokali pozostawionych do jego dyspozycji.

W przypadku Murowanej Gośliny zakładano, że wynagrodzeniem koncesjonariusza będą opłaty czynszowe pobierane od najemców wg stawek określonych przez koncesjodawcę, jak również dodatkowe wynagrodzenie w wysokości nie wyższej niż środki uzyskane ze sprzedaży, czyli do 30% lokali wybudowanych przez koncesjonariusza. W Bolesławcu ograniczono się tylko do czynszów od najemców. Można z całą odpowiedzialnością stwierdzić, że tak ukształtowane wynagrodzenie koncesjonariuszy zadecydowało o braku zainteresowania udziałem w postępowaniu ze strony jakiegokolwiek podmiotu.

We wszystkich pozostałych projektach, realizowanych w oparciu o przepisy u.p.z.p., wynagrodzeniem partnera prywatnego miały być płatności podmiotu publicznego (opłata za dostępność), ewentualnie dochody potencjalnych pożytków (czynsze najmu lokali usługowych, powierzchnia reklamowa). Jako że postępowania prowadzone w trybie u.p.z.p. albo kończyły się podpisaniem umowy (Oława), albo zamykały się na etapie negocjacji (Kraków, Toruń), można stwierdzić, że oparcie wynagrodzenia partnera prywatnego na opłacie za dostępność stanowi istotny, choć niewystarczający warunek do tego, aby projekt był intratny. Z tych względów model koncesyjny może okazać się nieadekwatny dla typowych uwarunkowań sektora budownictwa komunalnego bez wzbogacenia go o komponent sprzedaży części lokali zaangażowanych w przedsięwzięcie. Projekt koncesyjny w Pleszewie, który spotkał się na razie z zainteresowaniem inwestorów, zakłada możliwość sprzedaży mieszkań i może się stać opłacalny rynkowo.

W żadnym z analizowanych projektów nie przewidywano powoływania spółek celowych ppp o kapitale mieszanym podmiotu publicznego i partnera prywatnego (art. 14 ust. 1 u.p.p.p.). W przypadku projektów podmiotu publicznego z opłatą za dostępność tworzenie takich spółek wydaje się rozwiązaniem zupełnie bezcelowym.

Wśród analizowanych przedsięwzięć dominował długi lub bardzo długi okres trwania umowy. W przypadku przedsięwzięć realizowanych w modelu koncesji na roboty budowlane (Murowana Goślina, Bolesławiec) występował maksymalny, 30-letni okres trwania umowy. Dla projektu pleszewskiego w ogłoszeniu nie wskazano planowanego okresu trwania umowy o ppp. W przypadku pozostałych projektów, realizowanych w modelu z opłatą za dostępność przewidywano nieco krótsze terminy, z wyjątkiem projektu krakowskiego, gdzie również wstępnie założono 30-letni okres trwania umowy. W gminie Wąbrzeźno zakładano, że umowa będzie trwała 20 lat. W przypadku Torunia przewiduje się okres 12–18 lat. W Zblewie przewidywano 15-letni okres trwania umowy. W Oławie umowę zawarto na 12 lat. Z powyższego można wnioskować, że konieczność

płatności budżetowych w projektach z opłatą za dostępność skłania podmioty publiczne do skracania czasu trwania umów. Z drugiej strony może to być podyktowane przez instytucje finansowe, które zwykle nie są zainteresowane finansowaniem projektów inwestycyjnych w perspektywie dłuższej niż 20 lat.

8. Podział zadań i ryzyk pomiędzy strony umowy

W przypadku niektórych przedsięwzięć (Murowana Goślina, Bolesławiec) podział ryzyk z góry narzucił koncesjonariusz, stosując do realizacji przedsięwzięcia model koncesji na roboty budowlane lub usługi. Stosownie bowiem do art. 1 ust. 3 u.k.r.b.u., zasadnicze ryzyko ekonomiczne w koncesji obciążać ma koncesjonariusza. Jako że ryzyko ekonomiczne wykonywania koncesji nierozdzielnie wiąże z modelem wynagrodzenia koncesjonariusza, to narzuca ona oparcie wynagrodzenia koncesjonariusza na płatnościach od podmiotów trzecich. W przypadku projektów w zakresie budownictwa komunalnego musiałoby się to wiązać z koniecznością przejęcia przez koncesjonariusza obowiązku poboru i egzekucji na własne ryzyko czynszów od najemców lokali komunalnych (socjalnych). Tego typu czynsze często nie pokrywają kosztów utrzymania nieruchomości, a ich egzekucja jest tylko w ograniczonym stopniu skuteczna, dlatego czynsze od najemców lokali nie będą stanowiły atrakcyjnego zabezpieczenia dla instytucji finansowych. Z tego względu partnerzy nie będą zainteresowani przejęciem większości ryzyka ekonomicznego. W związku z tym należy stwierdzić, że model koncesyjnego podziału ryzyk nie pasuje do specyfiki przedsięwzięć w omawianych sektorze. Wskazuje na to brak jakiegokolwiek skuteczności postępowań prowadzonych w trybie przepisów u.k.r.b.u., gdzie we wszystkich przypadkach postępowanie kończyło się na procedurze zaproszenia do udziału w nim. Z powyższych względów w gminie Pleszew, gdzie do wyboru partnera prywatnego zastosowano przepisy u.k.r.b.u., kluczowe okazało się umożliwienie stronie prywatnej zbycia istotnej części lokali.

Typowego podziału ryzyk w projektach z zakresu budownictwa komunalnego szukać należy w pozostałych postępowaniach, w szczególności tych zakończonych umową (Oława), będących w toku negocjacji (Toruń) lub zakończonych decyzją podmiotu publicznego na etapie negocjacji (Kraków), które przynajmniej w ograniczonym zakresie zostały zaakceptowane przez rynek. Przedsięwzięcia budownictwa komunalnego w modelu ppp charakteryzują się strukturą organizacyjno-prawną, w ramach której partner prywatny ponosi zasadniczą część ryzyk występujących w projekcie zarówno na etapie inwestycyjnym, jak również w fazie zarządzania obiektami.

Ryzyka partnera prywatnego

Na podstawie przeprowadzonej w niniejszym raporcie analizy wskazać należy, iż do typowych ryzyk spoczywających na stronie prywatnej należą:

Ryzyka związane ze sfinansowaniem przedsięwzięcia obejmujące:

- ryzyko związane z niedoszacowaniem prac i obowiązków partnera prywatnego;
- ryzyko płynności finansowej;
- ryzyko utraty zysku w związku z nieprawidłową realizacją przedsięwzięcia (np. zapłata kar umownych, pomniejszenie wynagrodzenia).

Ryzyka związane z projektowaniem obejmujące:

- przyjęcie błędnych założeń projektowych;
- przyjęcie rozwiązań projektowych niezgodnych z programem funkcjonalno-użytkowym;
- złożenie kompletnych wniosków o uzyskanie wymaganych prawem decyzji administracyjnych.

Ryzyka związane z wykonaniem robót budowlanych obejmujące:

- ryzyko opóźnień spowodowanych warunkami meteorologicznymi;
- ryzyko opóźnień spowodowanych błędami w planowaniu i koordynacji etapu budowy;
- ryzyko związane z udziałem podwykonawców, w tym wystąpienia wypadków przy pracy;
- ryzyko zastosowania jakości materiałów niezgodnych z programem funkcjonalno-użytkowym;
- ryzyko nieodpowiedniej wielkości zasobów ludzkich i materialnych.

Ryzyka związane z zarządzaniem budynkiem lub utrzymaniem go obejmujące:

- ryzyko związane niemożliwością dostarczenia zadeklarowanej w ofercie jakości usług;

- ryzyko niedotrzymania parametrów dostępności (spełnienia standardu eksploatacyjnego budynku określonego w umowie);
- ryzyko ponoszenia kosztów utrzymania budynku w stanie zgodnym z określonym w umowie standardem.

Ryzyka podmiotu publicznego

W katalogu ryzyk ponoszonych przez stronę publiczną najczęściej znalazły się:

- **ryzyko związane z lokalizacją przedsięwzięcia;**
- **ryzyko związane z przekazywaniem i stanem składników majątkowych;**
- **ryzyko związane ze zmianą sposobu użytkowania obiektów objętych zakresem przedsięwzięcia;**
- **ryzyko polityczne;**
- **ryzyko usunięcia skutków aktów wandalizmu w obiektach.**

Przedstawiony powyżej podział ryzyk projektowych ma istotne znaczenie z punktu widzenia klasyfikacji budżetowej wydatków ponoszonych przez stronę publiczną w ramach kontraktu ppp, bowiem, zgodnie z postanowieniami art. 18a u.p.p.p., aktywa włączone w przedsięwzięcie ppp nie będą zaliczane do państwowego długu publicznego, jeżeli zostaną spełnione łącznie następujące warunki: partner prywatny przejmie na siebie większość „ryzyka związanego z budową” oraz większość z następujących ryzyk: „ryzyka popytu” lub „ryzyka dostępności”. Jako że wskazany powyżej podział ryzyk w projektach z zakresu budownictwa komunalnego zakłada obciążenie partnera prywatnego większą częścią ryzyka budowy oraz ryzyka dostępności, to zobowiązania z zawartych umów o ppp w tym obszarze nie będą wpływać na państwowy dług publiczny.

9. Wsparcie eksperckie

W przypadku 7 spośród 8 analizowanych przedsięwzięć strona publiczna korzystała z kompleksowego, zewnętrznego wsparcia eksperckiego. W zależności od oczekiwań zamawiającego jego zakres był zróżnicowany i obejmował albo wykonanie kompleksowych analiz przedrealizacyjnych z prawną obsługą postępowania na wybór partnera prywatnego (3 przedsięwzięcia), albo dotyczył wyłącznie doradztwa prawnego na etapie procedury przetargowej (2 przedsięwzięcia). W przypadku dwóch projektów autorowi nie udało się ustalić, z jakiego zakresu wsparcia korzystały podmioty publiczne.

W związku z powyższym można zarysować następujący zakres wsparcia doradczego dla typowego projektu z zakresu budownictwa komunalnego:

Analizy przedrealizacyjne

Przedmiot analiz przedrealizacyjnych obejmował w szczególności:

- weryfikację dokumentacji technicznej, posiadanej przez podmiot publiczny pod kątem przydatności do realizacji przedsięwzięcia;
- analizę ekonomiczno-finansową przedsięwzięcia pod kątem porównania realizacji przedsięwzięcia samodzielnie przez gminę, z wykorzystaniem spółki celowej lub na zasadach ppp/koncesji;
- analizę korzyści, jakie wynikają z tytułu realizacji przedsięwzięcia na podstawie u.p.p.p. lub u.k.r.b.u.;
- określenie warunków powierzenia podmiotowi prywatnemu świadczenia usług w zakresie utrzymania i zarządzania domami komunalnymi;
- wskazanie rekomendowanego modelu podziału zadań i ryzyk projektowych;
- ustalenie zasad gospodarowania nieruchomościami publicznymi;
- ustalenie źródeł i zasad wynagradzania partnera prywatnego;
- ustalenie wpływu zobowiązań z przedsięwzięcia na państwowy dług publiczny, jak również sposoby ewidencjonowania wydatków budżetowych podmiotu publicznego;
- rekomendację modelu realizacji przedsięwzięcia.

Doradztwo prawne

Z kolei zakres doradztwa prawnego w analizowanych przedsięwzięciach obejmował:

- opracowanie dokumentacji przetargowej (ogłoszenia o postępowaniu z wymaganymi załącznikami);
- ocenę spełnienia przez zainteresowane podmioty warunków udziału w postępowaniu;

- sporządzenie projektu umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- udział w negocjacjach z partnerami prywatnymi;
- przygotowanie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) i szczegółowych kryteriów oceny ofert;
- bieżące konsultacje i sporządzanie pism w toku postępowania;
- przygotowanie projektów zapytań do organów typu: Urząd Zamówień Publicznych, Regionalne Izby Obrahunkowe, organy skarbowe;
- reprezentacja podmiotu publicznego w postępowaniu odwoławczym przez KIO i sądem powszechnym.

Warto zwrócić uwagę, iż strona publiczna rzadko korzystała ze wsparcia doradców technicznych, samodzielnie weryfikując rekomendowany przez wykonawców w trakcie negocjacji zakres prac inwestycyjnych.

10. Rezultaty postępowań

Udział sektora budownictwa komunalnego w skali całego rynku ppp w Polsce jest nieznaczny. Spośród ponad 250 różnych projektów ppp, dla których w ciągu ostatnich 6 lat podmioty publiczne poszukiwały wsparcia kapitału prywatnego (tj. w okresie obowiązywania u.p.p.p. i u.k.r.b.u.), tylko 8 projektów dotyczyło budownictwa komunalnego (ok. 3%). Zawarto zaledwie jedną umowę o ppp w listopadzie w 2012 r. (gmina Oława). Dwa postępowania są w toku, przy czym w Toruniu trwa etap negocjacji z potencjalnymi kandydatami. W Pleszewie złożono na początku marca 2015 r. 2 wnioski o udział w postępowaniu. W 5 przypadkach procedury zostały odwołane, w niektórych nawet kilkakrotnie. Spośród tych projektów, w których procedury odwołano (unieważniono postępowanie), jedynie w Krakowie uczyniono to na etapie negocjacji. W pozostałych przypadkach w ogóle nie było podmiotów zainteresowanych realizacją przedsięwzięcia. W gminie Oława partnera prywatnego udało się znaleźć dopiero w trzecim postępowaniu, mimo że pewna szansa zawarcia umowy rysowała się już przy pierwszym podejściu. Można wywnioskować, że model koncesyjny jest nieadekwatny do budowy domów komunalnych. Brak gotowości ze strony sektora prywatnego, a w szczególności banków, do podjęcia ryzyka popytu wyklucza jakąkolwiek inną formę wynagradzania partnera prywatnego niż opłata za dostępność. W takich gminach, jak: Murowana Goślina i Bolesławiec trzeba było aż dwóch postępowań, aby się o tym przekonać. Niepowodzenia projektów realizowanych w gminach Wąbrzeźno i Zblewo w modelu opłaty za dostępność doszukiwać się można z kolei małej skali przedsięwzięć (wartość nakładów inwestycyjnych to odpowiednio ok. 6 mln zł i 8 mln zł). Tak niewielkimi projektami nie są zainteresowane duże podmioty, dysponujące stabilnym, długoletnim finansowaniem. Z kolei mali wykonawcy z reguły nie są w stanie zgodzić się na rozłożenie zapłaty wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych na dłuższy okres. Wyjątek od tej reguły stanowi projekt realizowany w gminie Oława. Wyróżnia go dość znaczna partycypacja podmiotu publicznego w nakładach inwestycyjnych (do 45%), co mogło przesądzić o zapewnieniu finansowania dla projektu i złożeniu oferty. Na tle rynku skalą wielkości projektów wyróżniają się projekty prowadzone w gminach Kraków i Toruń.

W obszarze budownictwa komunalnego realizowanego w ppp szansę na realizację (zamknięcie finansowe) mogą mieć projekty obejmujące większą ilość lokali mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą. Projektowanie, finansowanie, budowa, zarządzanie i utrzymanie domów komunalnych spoczywać powinno na partnerze prywatnym. Jego zadaniem jest wynajmowanie lokali mieszkalnych podmiotowi publicznemu, który z kolei może je podnajmować lokatorom. Wynagrodzeniem partnera prywatnego powinna być opłata za dostępność, obejmująca marżę za wykonanie robót budowlanych oraz wynagrodzenie za zarządzanie i utrzymanie przedsięwzięcia. Podmiot publiczny miał przekazywać partnerowi prywatnemu na określony czas (np. w Krakowie miał być to okres pięciu lat, z uwzględnieniem raty kapitałowej tytułem zapłaty za inwestycję). Płatności te mogą być dokonywane tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez partnera prywatnego na zaprojektowanie i budowę domów komunalnych. Stało się tak w Toruniu, gdzie negocjacje trwają, a zmiany w prawie budżetowym wydają się sprzyjać przedsięwzięciu. Niestety w toku negocjacji po stronie miasta Kraków (w 2013 r.) zwyciężyły obawy dotyczące sposobu ewidencji wydatków budżetu z tytułu umowy z partnerem prywatnym, skutkiem czego postępowanie unieważniono.

W maju w 2014 r. miasto Toruń ogłosiło w Dzienniku Ustaw UE postępowanie na wybór partnera prywatnego w trybie dialogu konkurencyjnego. Skutkiem zawarcia umowy o ppp w związku z toczącym się postępowaniem ma być wspólna realizacja przez gminę i miasto Toruń oraz partnera prywatnego przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu i budowie kompleksu mieszkalnych budynków wielorodzinnych wraz z zarządzaniem nimi. Projekt jest nieco zbliżony do realizowanych z dużym powodzeniem w Wielkiej Brytanii kompleksowych przedsięwzięć, albowiem zakłada on budowę aż 11 budynków wielorodzinnych z lokalami komunalnymi wraz z zagospodarowaniem terenu (parkingi, place zabaw, śmietniki itp.). Inwestycja będzie się

składać z poszczególnych etapów, przy założeniu wybudowania 3 domów rocznie w ciągu trzech pierwszych lat partnerstwa i 2 budynków w czwartym roku jego trwania. Szacuje się, że łączna liczba mieszkańców w kompleksie budynków wyniesie ok. 570. Partnera prywatnego obciążać ma odpowiedzialność zarówno za zaprojektowanie obiektów budowlanych, jak i wykonanie robót oraz ich sfinansowanie, a także późniejsze zarządzanie budynkami, przy zapewnieniu ciągłej dostępności przedmiotu partnerstwa, w szczególności przez zachowanie ustalonego przeznaczenia budynków przez cały czas trwania umowy o ppp. Partnera ma także obciążać utrzymywanie budynków w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, na poziomie zapewniającym możliwość niezakłóconego korzystania z nich w sposób zgodny z przeznaczeniem, określonym w umowie oraz przez bieżące dokonywanie niezbędnych napraw i remontów. Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie zryczałtowana płatność w formie opłaty za dostępność oraz pożytki w postaci czynszów i innych opłat związanych z najmem lokali użytkowych. Wysokość płatności podmiotu publicznego będzie uzależniona od rzeczywistej dostępności przedmiotu partnerstwa. Partner prywatny ponosić będzie ryzyko budowy, dostępności, natomiast podmiot publiczny będzie odpowiadać za ryzyko popytu, ryzyko legislacyjne oraz ryzyko związane ze składnikiem majątkowym wnoszonym do przedsięwzięcia. Szczegółowe wymagania określające odpowiednie obszary będą zdefiniowane po zakończeniu etapu dialogu konkurencyjnego. Jeżeli projekt toruński skończy się podpisaniem umowy i zamknięciem finansowym, to z pewnością będzie go można traktować jako wzorcowe rozwiązanie, które sprzyjać powinno realizacji kolejnych inwestycji w podobny sposób.

3

Podsumowanie i rekomendacje

Wstępnym, choć nie jedynym, warunkiem powodzenia projektów ppp w sektorze budownictwa komunalnego, jest gotowość podmiotu publicznego do finansowania wynagrodzenia partnera prywatnego z budżetu gminy. Brak gotowości podmiotu publicznego w tym zakresie powinno skutkować niepodjęciem prób nawiązania współpracy z sektorem prywatnym, albowiem te najpewniej skończą się niepowodzeniem. Dlatego ppp w zakresie budownictwa komunalnego to rozwiązanie adresowane do gmin gotowych na regularne i okresowe (10–20 lat) płatności budżetowe na rzecz partnera prywatnego. Projekty ppp z zakresu realizacji obiektów kubaturowych, czyli *de facto* przedsięwzięcia w formule opłaty za dostępność, należą do potencjalnie atrakcyjnych przedsięwzięć dla sektora prywatnego. Z punktu widzenia partnera prywatnego umowy tego rodzaju sprowadzają się bowiem do dostarczenia przez partnera prywatnego w pakiecie finansowania oraz wykonania robót budowlanych.

Omawiane projekty stanowią swego rodzaju formę kredytowania przez wykonawcę robót budowlanych, albowiem spłata wynagrodzenia z tego tytułu bywa rozłożona w czasie. Z tego względu ważne jest, aby skala projektu była wystarczająco atrakcyjna dla sektora publicznego. Nie licząc jednostkowego przykładu gminy Olawy, pożądanym przez rynek rozwiązaniem będą projekty opiewające na szacunkową wartość robót budowlanych na poziomie kilkudziesięciu milionów złotych. Takimi inwestycjami mogą zainteresować się podmioty, które stać na pozyskanie w miarę taniego i stabilnego finansowania w długim okresie. Kolejnym istotnym aspektem jest skupienie się przez podmiot publiczny na głównym celu przedsięwzięcia, jakim jest powstanie lokali mieszkalnych. Dla partnerów prywatnych przejęcie ryzyka komercjalizacji tego typu lokali nie jest atrakcyjne, wbrew temu co może się wydawać podmiotowi publicznemu. Jeżeli istnieje potrzeba budowy lokali usługowych (z reguły mieszczących się na parterze budynku), to ryzyko ich wynajmu powinien przejąć podmiot publiczny. Ważnym aspektem, sprzyjającym realizacji tego typu projektów, jest możliwość dłużnego finansowania inwestycji publicznych przez gminę i zaciągnięcie wieloletniego zobowiązania u partnera prywatnego, bez jednoczesnego powiększenia państwowego długu publicznego. Ważne są jednak odpowiednio sformułowane zapisy w umowie i przeniesienie większości kluczowych ryzyk na partnera prywatnego. Z kolei wyodrębnienie wydatków związanych ze spłatą inwestycji od wydatków związanych z zapłatą za zarządzanie i utrzymanie budynków pozwala na korzystne księgowanie wydatków inwestycyjnych jako wydatków majątkowych.

Uwzględniając powyższe uwagi, należy wskazać, jak powinno wyglądać modelowe przedsięwzięcie z zakresu budownictwa komunalnego. Kluczowym aspektem takiego przedsięwzięcia będzie model wynagrodzenia partnera prywatnego. Wynagrodzenie partnera prywatnego w projektach z zakresu budownictwa komunalnego pochodzić powinno w większości lub w całości z płatności podmiotu publicznego. Partner prywatny co najmniej przez okres spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy obiektu budowlanego, będącego przedmiotem współpracy ppp, uzyskiwać będzie stałe płatności, obejmujące zwrot kapitału, odsetki od kredytu i marżę partnera prywatnego za wykonanie robót budowlanych. Poszczególne części ceny za zaprojektowanie lub wybudowanie obiektu budowlanego staną się wymagalne z upływem terminu płatności każdej z rat. Najczęściej dokumentem księgowym stanowiącym podstawę do wypłaty wynagrodzenia w powyższy sposób będzie jedna faktura VAT wystawiona przez partnera prywatnego już pod oddaniem obiektu budowlanego do użytkowania. Ta część wynagrodzenia partnera prywatnego zwykle nie będzie podlegała pomniejszeniom, chyba że podmiot publiczny będzie miał możliwość potrącenia z nią własnych wierzytelności względem partnera prywatnego z tytułu kar umownych z uwagi na wadliwe lub nieterminowe wykonanie robót budowlanych. Odnośnie do tej części wynagrodzenia partnera prywatnego instytucja finansująca bardzo często zainteresowana będzie uzyskaniem zabezpieczenia w postaci cesji wierzytelności.

W związku z utrzymaniem lub zarządzaniem obiektem budowlanym w okresie trwania umowy partner prywatny otrzymywać będzie także wynagrodzenie z tytułu świadczenia tych usług. Wynagrodzenie partnera prywatnego za zarządzanie lub utrzymanie obiektu budowlanego zależne będzie od faktycznej dostępności obiektu, tzn. będzie zrelatywizowane do rzeczywistego poziomu i jakości świadczonych usług. Pojęcie „zależności” dotyczyć będzie nie tylko faktycznej wrażliwości przedsięwzięcia na ryzyka związane z dostępnością, ale również możliwości warunkowania wielkości wynagrodzenia przez podmiot publiczny rzeczywistym stopniem gotowości

przedmiotu umowy do świadczenia usługi. Brak sprawności przedmiotu umowy, istotne wady lub okresowe wyłączenia z użytku (ze względu np. na przewlekłe remonty), wynikłe z winy partnera lub mieszczące się w zakresie przejętego przez niego ryzyka postawić mogą w wątpliwość dalszą zasadność uzyskiwania przez partnera wynagrodzenia w dotychczasowej wysokości (wobec faktycznego braku ekwiwalentności świadczeń). W rażącym przypadku, jeżeli swoje zobowiązanie partner prywatny wykonuje nienależycie lub go nie wykonuje, jego wynagrodzenie (lub spółki mieszanej) może ulec obniżeniu. Dopuszczalny zakres obniżenia wynagrodzenia partnera prywatnego, wraz ze wskazaniem potencjalnych sytuacji, w których będzie to możliwe, powinna przewidywać umowa (art. 7 ust. 3 u.p.p.p.). W praktyce wynagrodzenie partnera prywatnego w formie okresowych płatności podmiotu publicznego, uzależnionych faktyczną dostępnością przedmiotu przedsięwzięcia, zwykle się nazywa „**opłatą za dostępność**”. Opłata za dostępność ma charakter ustalonej w oparciu o przyjęty w umowie algorytm opłaty, której poszczególne składniki stanowią elementy kalkulacyjne dla określenia wysokości należnej w danym okresie rozliczeniowym ceny. Z tego względu opłata za dostępność podlegać może potrąceniom w zakresie częściowego lub całkowitego niewykonania obowiązków partnera prywatnego na etapie eksploatacyjnym, lub ich nienależytego wykonania. Jej wysokość będzie zależna przede wszystkim od przestrzegania przez partnera prywatnego przyjętego w umowie **standardu eksploatacyjnego**.

Przykładowe zapisy umowne 1.:

Standard Eksploatacyjny – standardy oraz normy jakościowe, techniczne oraz organizacyjne dotyczące Przedmiotu Przedsięwzięcia oraz Nieruchomości określone w **Załączniku nr [***]** do Umowy, do których zachowania zobowiązany jest Partner Prywatny w dniu Przyjęcia Przedmiotu Przedsięwzięcia oraz w trakcie Etapu Eksploatacji. Standard Eksploatacyjny określa także czasy reakcji na zgłoszenie o konieczności naprawy, o konieczności przywrócenia standardu eksploatacyjnego itd., do których zachowania zobowiązany jest Partner Prywatny w przypadku naruszenia Standardu Eksploatacyjnego;

- „1. Partner Prywatny zobowiązany jest zachować pełną dostępność zgodnie ze Standardem Eksploatacyjnym Części Publicznej na potrzeby Podmiotu Publicznego przez cały okres Etapu Eksploatacji.
2. Partner Prywatny może czasowo ograniczyć w odpowiednim zakresie dostępność Części Publicznej, jeżeli:
 - zaistnieje konieczność usuwania wad Robót Budowlanych, przeprowadzenia remontów, prac porządkowych lub dokonania nakładów (przy czym Partner Prywatny dołoży najlepszych starań aby związane z tym ograniczenie dostępności potrwało jak najkrócej);
 - wynikać to będzie z orzeczenia właściwego organu;
 - spowodowane to będzie koniecznością usunięcia szkody lub skutków katastrofy budowlanej albo usunięcia stanu zagrożenia szkodą lub katastrofą budowlaną;
 - zaistnieje inne zdarzenie stanowiące siłę wyższą;
 - wynikać to będzie z Przepisów Prawa.
3. Partner Prywatny jest obowiązany powiadomić Podmiot Publiczny o czasowym ograniczeniu dostępności Części Publicznej, jeżeli ograniczenie trwa powyżej 3 dni oraz dołożyć należytej staranności, aby ograniczenie dostępności trwało jak najkrócej. Strony uzgadniają czas ograniczenia dostępności. Spory wynikające z braku porozumienia Stron w przedmiocie uzgodnienia terminu ograniczenia dostępności lub zakwestionowania przez Podmiot Publiczny niezbędności ograniczenia dostępności oraz czasu jego trwania rozstrzygane będą [***].
4. Partner Prywatny zobowiązany jest do usuwania naruszeń Standardu Eksploatacyjnego w terminach wskazanych w Standardzie Eksploatacyjnym (czasy reakcji).
5. W przypadku naruszenia Standardu Eksploatacyjnego Opłata za Dostępność za okres rzeczywistego ograniczenia dostępności Części Publicznej ulega obniżeniu według zasad określonych w punkcie X”.

Potrącenia wynagrodzenia partnera prywatnego mogą w takiej sytuacji przyjąć postać kar pieniężnych. Kary są zwykle liczone, jako określony procent okresowego wynagrodzenia. Należy pamiętać, że wysokość kar umownych, obciążających partnera prywatnego, ma istotne znaczenie z punktu widzenia alokacji ryzyka. Z tego względu powinny mieć one znaczący wpływ na przychody/zysk partnera i nie mogą mieć wymiaru jedynie

czysto symbolicznego. W przypadku, gdy składnik majątkowy nie będzie dostępny przez istotny okres, oczekuje się, że płatności uiszczane przez sektor za ten okres zostaną obniżone do zera. Konsekwentnie, jeśli partner jest w stanie świadczyć usługi na warunkach określonych w kontrakcie po niższych kosztach niż przewidziano, powinien mieć prawo do zatrzymania większości lub całości przyszłego zysku. Wynagrodzenie partnera prywatnego w postaci opłaty za dostępność nieodzownie wiąże tę opłatę z przejściem przez partnera prywatnego **ryzyka dostępności**. Dowodem na przejście ryzyka dostępności przez partnera prywatnego będzie z reguły brak występowania w umowie o ppp następujących okoliczności:

umowa nie przewiduje możliwości obniżenia płatności dokonywanych przez podmiot publiczny, jeżeli partner prywatny nie spełnia wymaganych standardów jakościowych lub z powodu jego zaniedbań usługa nie jest dostępna;

- umowa nie przewiduje możliwości obniżenia w istotny sposób okresowych płatności dokonywanych przez podmiot publiczny w przypadku, gdy partner prywatny nie spełnia wymaganych standardów jakościowych lub z powodu jego zaniedbań usługa nie jest dostępna czy podmiot publiczny ma prawo zredukować płatności okresowe w sposób istotny, tak jak wymagałby tego każdy "zwykły klient", innymi słowy płatności podmiotu publicznego nie zależą od rzeczywistego stopnia dostępności zapewnianego przez partnera prywatnego w danym okresie;
- podmiot publiczny nie ma prawa zredukować płatności okresowych w przypadku niedotrzymania przez partnera standardów jakościowych i/lub ilościowych z przyczyn innych niż przyczyny zewnętrzne, niezależne od partnera prywatnego, takich jak: poważna zmiana polityczna, działanie „siły wyższej” lub niedopełnienie przez podmiot publiczny wynikających z umowy obowiązków;
- zmniejszenie płatności za nienależyte wywiązanie się z postanowień umowy nie jest w przybliżeniu proporcjonalne do wartości niedostarczonych usług lub jest znacząco mniejsze niż wartość niedostarczonych usług;
- w przypadku braku dostępności składnika aktywów utrzymującej się przez istotny okres płatności ponoszone przez podmiot publiczny nie spadną do zera (w umowie występują maksymalne kwoty lub maksymalne procenty kar).

Jeżeli umowa o ppp nie pozwala na wystąpienie ww. okoliczności, można domniemywać, że ryzyko dostępności zostało formalnie przejęte przez partnera prywatnego. Warunkiem faktycznego przejęcia tego ryzyka przez partnera będzie jednak dopiero skuteczne i systematyczne egzekwowanie przez podmiot publiczny przestrzegania przez partnera prywatnego postanowień umownych.

W przypadku ryzyka dostępności wypada się również odnieść do treści Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 11 lutego 2015 r. w sprawie rodzajów ryzyka oraz czynników uwzględnianych przy ich ocenie (Dz. U. z 2015 r., poz. 284), które stanowi akt wykonawczy do przepisu art. 18a u.p.p.p. W Rozporządzeniu tym wskazano (§ 3), że *Ryzyko dostępności obejmuje zdarzenia skutkujące niższą ilością lub gorszą jakością świadczonych w ramach umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym usług w porównaniu z wielkościami i wymaganiami uzgodnionymi w tej umowie, w szczególności związane:*

- *z niemożliwością dostarczenia zakontraktowanej ilości usług;*
- *z niemożliwością dostarczenia usług o określonej jakości i określonych standardach;*
- *z brakiem zgodności z ogólnymi przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz Polskimi Normami;*
- *ze wzrostem kosztów;*
- *ze zmianami technologicznymi;*
- *z brakiem zasobów ludzkich i materialnych;*
- *z niewłaściwym utrzymaniem lub zarządzaniem;*
- *ze zniszczeniem środków trwałych lub ich wyposażenia;*
- *ze zmianami w zakresie własności elementów składników środka trwałego;*
- *z podwykonawcami;*
- *z warunkami meteorologicznymi;*
- *z protestami organizacji społecznych lub strajkami;*
- *z wystąpieniem zmian w przepisach prawnych mających wpływ na realizację przedsięwzięcia.*

Ocena rozkładu ryzyka dostępności w konkretnej umowie o ppp powinna uwzględniać wskazówki uregulowane w § 6 Rozporządzenia, takie jak:

- *oznaczenie w umowie o partnerstwie publiczno-prywatnym wskaźników dotyczących standardów ilościowych lub jakościowych świadczonych usług przez partnera prywatnego, od których uzależnione jest jego wynagrodzenie;*
- *charakter płatności dokonywanych przez podmiot publiczny na rzecz partnera prywatnego na etapie utrzymania lub zarządzania środkiem trwałym;*
- *charakter i wysokość kar umownych z tytułu nieprzestrzegania przez partnera prywatnego standardów ilościowych lub jakościowych świadczonych usług na etapie utrzymania lub zarządzania środkiem trwałym;*
- *wpływ partnera prywatnego na brak dostępności środka trwałego.*

Praktyka pokazuje, że część wynagrodzenia partnera prywatnego związana z zapłatą za budowę lub zaprojektowanie i budowę oraz finansowanie robót budowlanych nie jest poddawana wartościowaniu ze względu na przyjęty w umowie podział ryzyka dostępności. Skutkiem tego, nawet w przypadku braku lub bardzo ograniczonej dostępności przedmiotu partnerstwa, partner prywatny będzie mógł oczekiwać wynagrodzenia za już wykonane i odebrane czynności na etapie inwestycyjnym, choćby jednocześnie opłata za dostępność została rażąco zredukowana. Tym samym przyjmuje się bardzo wyraźne rozróżnienie obu tytułów wynagrodzenia partnera prywatnego, powiązanych z dwoma odrębnymi ryzykami: ryzykiem budowy oraz ryzykiem dostępności. Podkreślić należy, że taka sytuacja występować będzie wówczas, gdy właścicielem obiektu budowlanego wzniesionego przez partnera prywatnego będzie podmiot publiczny. Wówczas podmiot publiczny będzie z jednej strony nabywcą robót budowlanych świadczonych przez partnera prywatnego, a z drugiej strony nabywcą usług świadczonych na etapie eksploatacji obiektu budowlanego. Odmienna sytuacja będzie występowała wówczas, gdy właścicielem obiektu budowlanego przez okres trwania umowy będzie partner prywatny. Wówczas podmiot publiczny będzie jedynie nabywcą usług świadczonych przez partnera prywatnego.

Przykładowe zapisy umowne 2.:

- „1. Za wykonanie Przedsięwzięcia Partnerowi Prywatnemu przysługuje Opłata za Dostępność w wysokości [***] zł netto (słownie [***]), powiększona o podatek VAT w wysokości [***] zł (słownie [***]), tj. łącznie [***] zł brutto (słownie [***]).
2. Opłata za Dostępność, obejmuje:
- *wynagrodzenie za Zarządzanie i Utrzymanie Przedmiotu Przedsięwzięcia w wysokości [***] zł netto (słownie [***]), powiększone o podatek VAT w wysokości [***] zł (słownie [***]), tj. łącznie [***] zł brutto (słownie [***]);*
 - *czynsz najmu lokali mieszkalnych oraz parkingów w wysokości [***] zł netto (słownie [***]), powiększone o podatek VAT w wysokości [***] zł (słownie [***]), tj. łącznie [***] zł brutto (słownie [***]);*
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, płatne będzie w równych ratach miesięcznych, jako jednolita Opłata za Dostępność, na rachunek bankowy Partnera Prywatnego o numerze [***], prowadzony przez bank [***] w terminie 30 dni od dnia doręczenia Podmiotowi Publicznemu prawidłowo wystawionej faktury VAT przez Partnera Prywatnego.
4. Poszczególne miesiące kończyć się będą ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, z wyjątkiem ostatniego miesiąca roku kalendarzowego, który kończyć się będzie 15 grudnia. Pierwsza rata Opłaty za Dostępność płatna będzie z ostatnim dniem tego miesiąca kalendarzowego, w trakcie którego Strony podpisały Protokół Zdawczo- Odbiorczy i podlegać będzie proporcjonalnemu zmniejszeniu, w zależności od długości rzeczywistego okresu rozliczeniowego.
5. Partner Prywatny w terminie 7 dni od zamknięcia każdego miesiąca kalendarzowego, stanowiącego podstawę do wypłaty Opłaty za Dostępność, wystawi Podmiotowi Publicznemu fakturę VAT obejmującą wartość danej raty Opłaty za Dostępność i doręczy ją Podmiotowi Publicznemu.
6. W razie zwłoki Podmiotu Publicznego z zapłatą poszczególnych rat Opłaty za Dostępność Partnerowi Prywatnemu przysługiwać będzie prawo do naliczania odsetek w wysokości odsetek ustawowych pomniejszonych o 3 punkty procentowe, liczonych od dnia wymagalności danej raty.”

Przykładowe zapisy umowne 3.:

- „1. Oplata za Dostępność w zakresie rat niewymagalnych w dacie płatności danej raty podlega waloryzacji w przypadku zmiany stawki podatku VAT, której nie dało się przewidzieć w momencie zawarcia Umowy, o różnicę wynikającą z tej zmiany.
2. W przypadku wstrzymania pełnej dostępności polegającej na naruszeniu Standardu Eksploatacyjnego Części Publicznej lub z przyczyn leżących po stronie Partnera Prywatnego i nieusunięciu naruszenia w terminie wskazanym w Standardzie Eksploatacyjnym, należna Partnerowi Prywatnemu rata Oplaty za Dostępność za dany okres ulega obniżeniu o część odpowiadającą powierzchni Części Publicznej, obliczonej zgodnie z zasadami określonymi w Standardzie Eksploatacyjnym, wyłączonej z pełnej dostępności dla Podmiotu Publicznego, pomnożoną przez czas wyłączenia pełnej dostępności danej Części Publicznej, zgodnie z poniższym wzorem:

$$Rw = Ru - Ru((Pn \div Pł) \times (Cn \div Cł))$$

gdzie:

Rw – oznacza ratę należną Partnerowi Prywatnemu,

Ru – oznacza ratę płatną przy pełnej dostępności Części Publicznej dla Podmiotu Publicznego w danym okresie rozliczeniowym,

Pn – oznacza powierzchnię Części Publicznej, obliczonej zgodnie z zasadami określonymi w Standardzie Eksploatacyjnym, wyłączonej z pełnej dostępności dla Podmiotu Publicznego,

Pł – oznacza łączną powierzchnię Części Publicznej tj. [***] m²,

Cn – oznacza każdy dzień wyłączenia pełnej dostępności,

Cł – oznacza pełny czas liczony w dniach, w jakim Część Publiczna powinna być dostępna w danym okresie rozliczeniowym.

3. W przypadku wstrzymania pełnej dostępności Części Publicznej dla Podmiotu Publicznego z powodów wskazanych w Umowie, w zakresie obejmującym więcej niż 50% powierzchni Części Publicznej, obliczonej zgodnie ze Standardem Eksploatacyjnym, przez cały okres rozliczeniowy, za dany okres rozliczeniowy Partnerowi Prywatnemu nie należy się Oplata za Dostępność”.

Jak to zostało wyżej wskazane, model współpracy ppp w obszarze budownictwa komunalnego przede wszystkim determinowanym będzie sposobem wynagradzania partnera prywatnego. Ten model wynagrodzenia wymusza na partnerze prywatnym przynajmniej ograniczony zakres pieczy nad składnikami majątkowymi przez czas konieczny do spłaty przez podmiot publiczny nakładów inwestycyjnych (oraz marży partnera prywatnego i kosztów finansowych) poniesionych przez partnera prywatnego. Czas trwania umowy o ppp będzie zatem najczęściej tożsamy z okresem spłaty inwestycji. Model ten będzie pochodną obowiązku partnera prywatnego, do którego zadań będzie należeć finansowanie i budowa (zwykle także projektowanie) przedmiotu ppp. Tytuł prawny do władania przez partnera prywatnego wybudowanym obiektem budowlanym, a także zabudowanej nim nieruchomości stanie się kwestią drugorzędną. Na okres budowy partnerowi prywatnemu nieruchomość będzie udostępniana na cele budowlane, bez szczególnego tytułu prawnego, jednakże z określeniem praw i obowiązków partnera prywatnego związanych z terenem budowy. Po oddaniu obiektu do użytkowania następować będzie właściwy transfer prawa do nieruchomości, przyjmujący zwykle postać najmu, dzierżawy lub sui generis, czyli nieodpłatnego przekazania nieruchomości, zgodnie z art. 13 ust. 1a u.g.n. Jako na posiadaczu zależnym nieruchomości, na partnerze prywatnym ciążyć będą określone w umowie obowiązki w zakresie zarządzania lub utrzymania nieruchomości. Niekiedy pełnienie roli zarządcy lub utrzymującego obiekt budowlany nie będzie w ogóle wymagało przekazania partnerowi prywatnemu faktycznego posiadania danego obiektu.

Poniżej został przedstawiony optymalny, z punktu widzenia autorów opracowania, schemat współpracy stron w zakresie realizacji domów komunalnych w formule ppp:

- partner prywatny wybrany zostanie w trybie u.p.z.p.;
- podmiotem publicznym, inicjującym realizację przedsięwzięcia będzie bezpośrednio gmina;

- umowa o ppp zawarta zostanie na okres ok. 15 lat;
- partner prywatny zaprojektuje, wybuduje i sfinansuje w całości roboty budowlane w zakresie budowy co najmniej X mieszkań komunalnych i ponosić będzie wydatki eksploatacyjne związane z zarządzaniem lokalami mieszkalnymi i usługowymi;
- dopuszczalne jest wniesienie do przedsięwzięcia nieruchomości partnera prywatnego – na nieruchomościach tych powstać mogą dodatkowe lokale komunalne, które partner prywatny wynajmie gminie, a ponadto nieruchomości partnera prywatnego mogą także podlegać zamianie na nieruchomości gminy;
- nieruchomości gminy udostępnione zostaną partnerowi prywatnemu na podstawie umowy nieodpłatnego przekazania nieruchomości na czas realizacji przedsięwzięcia, jako wkład własny gminy – po zakończeniu umowy o ppp nieruchomości te zabudowane lokalami mieszkalnymi i usługowymi powrócą do gminy;
- gmina nie przeniesie własności żadnej z nieruchomości na rzecz partnera prywatnego;
- po zakończeniu budowy lokali mieszkalnych partner prywatny udostępni je gminie na podstawie umowy najmu, a lokale usługowe partner prywatny wynajmować będzie na zasadach komercyjnych innym podmiotom;
- wynagrodzenie partnera prywatnego za realizację przedsięwzięcia pochodzić będzie z: płatności odpowiadającej cenie za zaprojektowanie, wykonanie i sfinansowanie robót budowlanych płatnej w X miesięcznych okresach płatności oraz z płatności od gminy w postaci opłat za dostępność płatnej w terminach i wysokościach ustalonych w umowie o ppp;
- podstawą kalkulacji opłaty za dostępność będą poniesione przez partnera prywatnego koszty eksploatacyjne związane z utrzymaniem lokali oraz czynsz najmu – część opłat odpowiadająca kosztom robót budowlanych będzie wartością stałą, a pozostała część opłaty za dostępność uzależniona będzie od wyników pracy partnera prywatnego i będzie obniżana w przypadku niedochowania przez niego standardów określonych w umowie o ppp;
- gmina wynajmować będzie lokale mieszkalne od partnera prywatnego z przeznaczeniem na prowadzenie własnej polityki mieszkaniowej i uiszczać z tego tytułu czynsz (komponent opłaty za dostępność);
- gmina zawierać będzie umowy z najemcami lokali komunalnych i pobierać z tego tytułu czynsze, przy czym wysokość pobranych czynszów z tytułu podnajmu lokali komunalnych nie będzie mieć wpływu na wysokość płatności dokonywanych na rzecz partnera prywatnego z tytułu umowy o ppp.

Ważnym aspektem, sprzyjającym realizacji tego typu projektów, jest możliwość dłużnego finansowania inwestycji publicznych przez gminę przez zaciągnięcie wieloletniego zobowiązania u partnera prywatnego, bez jednoczesnego powiększenia państwowego długu publicznego. Bardzo istotne jest jednak odpowiednie skonstruowanie zapisów w umowie i przeniesienie większości kluczowych ryzyk na partnera prywatnego – mowa o przeniesieniu zasadniczej części ryzyka budowy oraz ryzyka dostępności na partnera prywatnego. Kwestie podziału ryzyka dostępności omówione zostały powyżej. Warto powyższe uwagi uzupełnić o omówienie zasad podziału ryzyka budowy. Po pierwsze, definiując ryzyko budowy warto się odnieść do przepisów cytowanego już Rozporządzenia w sprawie podziału ryzyk. Jak wskazuje § 2 Rozporządzenia, ryzyko budowy obejmuje zdarzenia powodujące zmianę kosztów lub terminów wytworzenia nowych środków trwałych lub ulepszenia już istniejących, w szczególności związanych:

- z opóźnieniem w zakończeniu robót budowlanych;
- z wystąpieniem niezgodności z warunkami dotyczącymi ustalonych standardów wykonania robót budowlanych;
- ze wzrostem kosztów;
- z warunkami geologicznymi, geotechnicznymi i hydrologicznymi;
- z odkryciami archeologicznymi;
- z warunkami meteorologicznymi;
- z prowadzeniem sporów;
- z wypadkami;
- z protestami organizacji społecznych lub strajkami;
- z brakiem zasobów ludzkich i materialnych;
- ze zmianą stanu środowiska naturalnego;
- z wystąpieniem wad fizycznych lub prawnych zmniejszających wartość lub użyteczność środka trwałego;
- z wystąpieniem zmian w przepisach prawnych mających wpływ na realizację przedsięwzięcia;
- z odbiorem technicznym środka trwałego;
- z wystąpieniem wad w dokumentacji projektowej;

- z podwykonawcami;
- z niemożliwością uzyskania lub przedłużania, lub opóźnieniami w wydawaniu pozwoleń, zezwoleń, decyzji, koncesji, licencji lub certyfikatów;
- ze zmianą celów politycznych;
- z wystąpieniem zewnętrznych zdarzeń nadzwyczajnych, niemożliwych do przewidzenia i zapobiegania im;
- z brakiem środków finansowych ze strony partnerów.

Rozporządzenie wskazuje także na czynniki, które powinny być uwzględniane przy ocenie podziału ryzyka budowy w umowie o ppp (§ 5), tj.:

- wysokość finansowego udziału podmiotu publicznego w kosztach inwestycyjnych na etapie wytworzenia nowych środków trwałych lub ulepszenia już istniejących;
- charakter płatności dokonywanych przez podmiot publiczny na rzecz partnera prywatnego na etapie wytworzenia nowych środków trwałych lub ulepszenia już istniejących;
- sposób ujęcia nowego środka trwałego w księgach rachunkowych;
- ustanowienie obciążeń na nieruchomościach gruntowych podmiotu publicznego, a także na wytworzonym nowym środku trwałym.

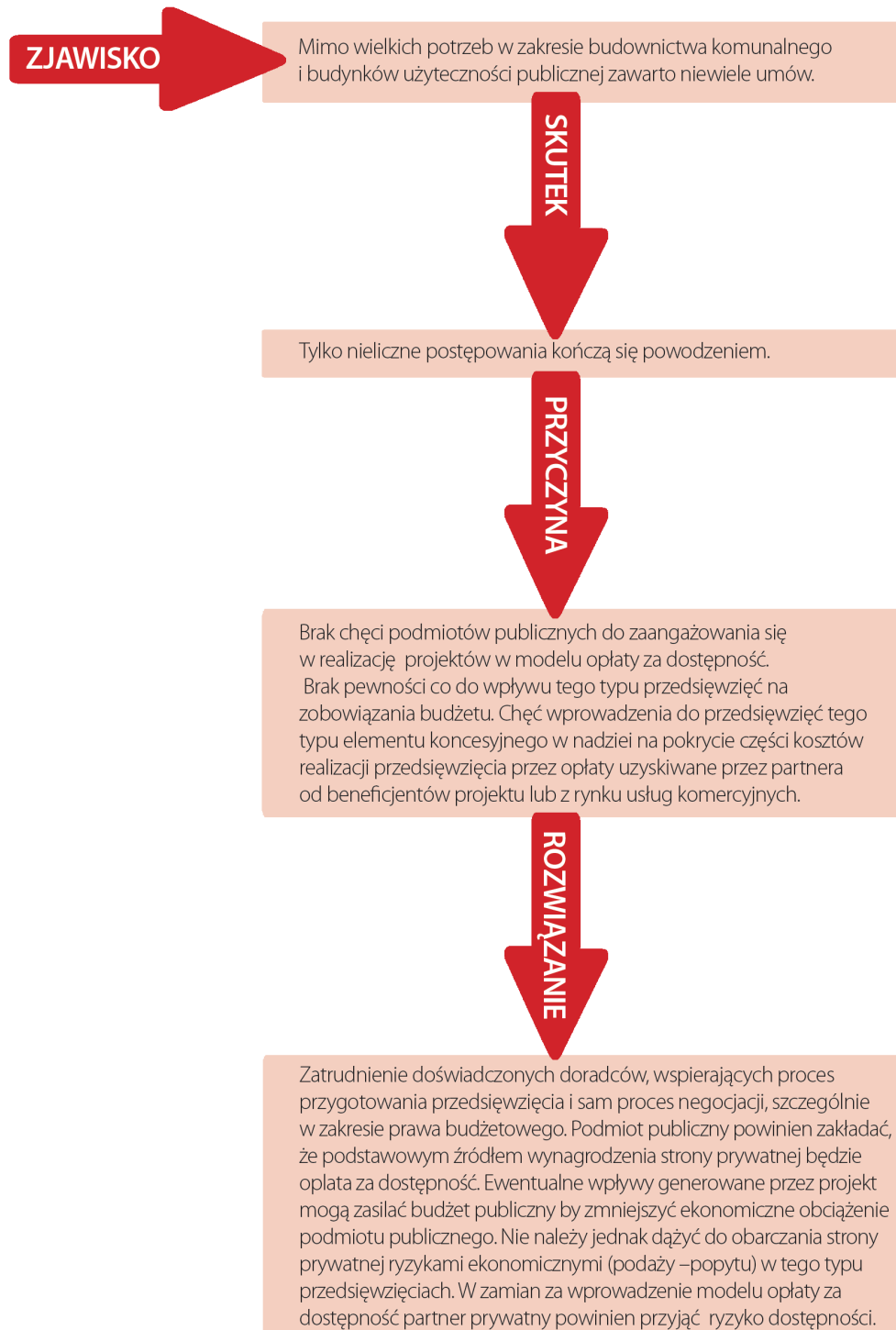
Z kolei wyodrębnienie wydatków związanych ze spłatą inwestycji od wydatków związanych z zapłatą za zarządzanie i utrzymanie budynków pozwala na korzystne księgowanie wydatków inwestycyjnych jako wydatków majątkowych.

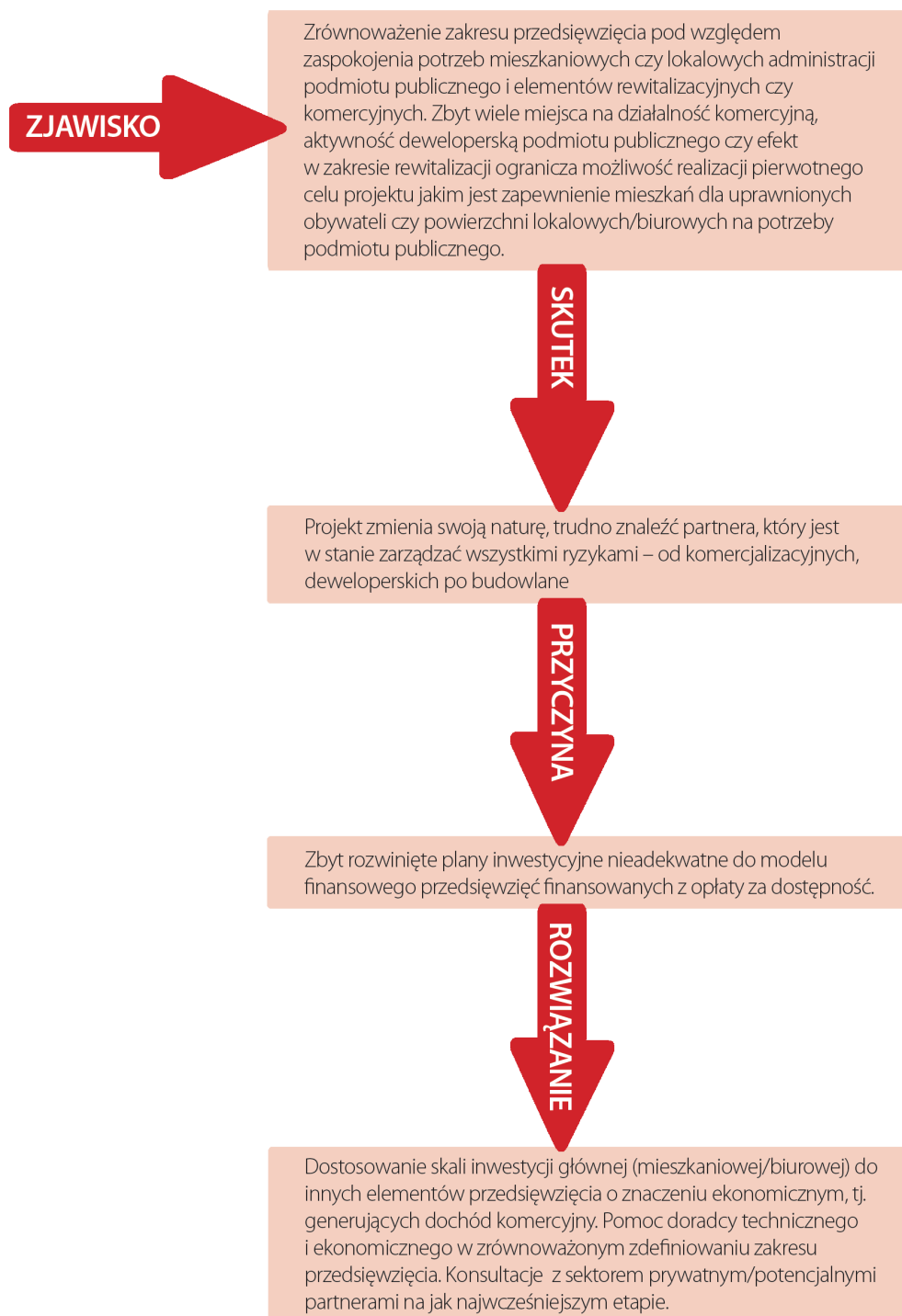
Aby wynagrodzenie partnera prywatnego mogło być traktowane, jako wydatek majątkowy budżetu j.s.t., powinny być spełnione następujące przesłanki:

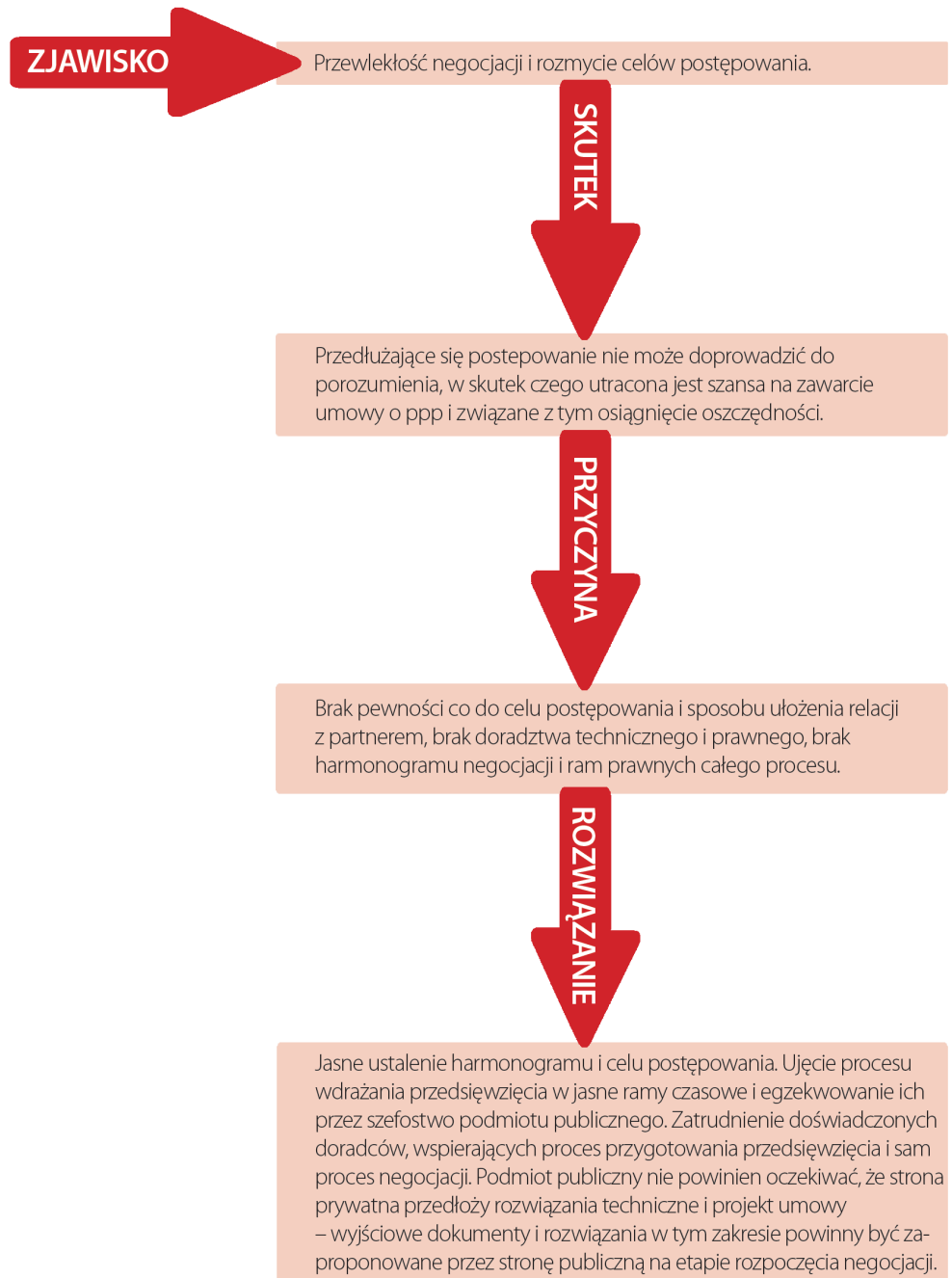
- wydatek powinien być ponoszony tytułem zapłaty za wytworzenie (rozbudowę) lub nabycie środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych (decyduje ekonomiczny charakter wydatku);
- powinien być wyraźnie wyodrębniony od innych wydatków podmiotu publicznego, np. wynagrodzenia za zarządzanie lub utrzymanie składnika majątkowego;
- jego wysokość powinna być z góry określona i stała, niepodlegająca czynnikom względnym i zmiennym w toku trwania umowy (jak np. ryzyko dostępności);
- powinien być udokumentowany odrębną fakturą VAT lub odrębną pozycją na fakturze VAT;
- środek trwały powinien powstawać w majątku podmiotu (powinien być wykazywany w jego księgach rachunkowych).

Przy odpowiednim spełnieniu powyższych warunków wydatkiem majątkowym budżetu j.s.t. będzie pieniężny wkład własny polegający na poniesieniu części wydatków na realizację przedsięwzięcia w zakresie wytworzenia lub nabycia środków trwałych, lub wartości niematerialnych i prawnych.

Uwzględnienie opisanych okoliczności powinno sprzyjać realizacji projektów ppp w ramach budownictwa komunalnego.







Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości (PARP) jest agencją rządową, która od 2000 roku wspiera przedsiębiorców. Celem działania PARP jest rozwój małych i średnich firm w Polsce – powstawanie nowych podmiotów, podnoszenie kwalifikacji i wzrost potencjału, wzmocnienie pozycji konkurencyjnej w oparciu o innowacyjność i nowoczesne technologie, kształtowanie przyjaznego otoczenia biznesowego, tworzenie warunków do prowadzenia działalności gospodarczej. Realizując działania wspierające przedsiębiorców (a także: instytucje otoczenia biznesu, jednostki samorządu terytorialnego, państwowe jednostki budżetowe, uczelnie), PARP korzysta ze środków budżetu państwa oraz funduszy europejskich. Zarówno w okresie przedakcesyjnym, jak i po wejściu przez Polskę do Unii Europejskiej, PARP oferowała przedsiębiorcom wsparcie finansowe i szkoleniowo-doradcze. W latach 2007–2015 Agencja realizuje działania w ramach trzech programów operacyjnych: Innowacyjna Gospodarka, Kapitał Ludzki i Rozwój Polski Wschodniej. W kolejnym okresie, obejmującym lata 2015-2020, odpowiada za wybrane działania w ramach nowych programów pomocowych: Program Operacyjny Inteligentny Rozwój, Program Operacyjny Wiedza, Edukacja, Rozwój, Program Operacyjny Polska Wschodnia.

PARP posiada unikalne doświadczenie nie tylko w przekazywaniu pomocy unijnej przedsiębiorcom. Od kilku lat w Agencji działa **Ośrodek Badań nad Przedsiębiorczością**, którego zadaniem jest prowadzenie badań z zakresu przedsiębiorczości, innowacyjności, zasobów ludzkich i usług wspierających prowadzenie działalności gospodarczej. Ich wyniki są wykorzystywane przy opracowywaniu nowych programów pomocowych i instrumentów służących rozwojowi przedsiębiorczości.

Aby pomoc była skuteczna, przedsiębiorca musi mieć łatwy dostęp do informacji na jej temat. PARP zainicjowała utworzenie Krajowego Systemu Usług dla MSP (KSU). KSU oferuje doradztwo dla firm na każdym etapie prowadzenia działalności: od rejestracji działalności, poprzez sprawne prowadzenie i zarządzanie firmą, aż po zawieszenie lub zakończenie działalności. Wszystkie ośrodki KSU działają na podstawie wypracowanych Standardów Usług, dzięki czemu przedsiębiorca może być pewien, że otrzyma usługę najwyższej jakości.

Działający przy PARP ośrodek sieci Enterprise Europe Network daje szansę przedsiębiorcom na skorzystanie z możliwości rynku ogólnoeuropejskiego. Ośrodek oferuje nieodpłatne, kompleksowe usługi obejmujące informacje, szkolenia i doradztwo, przede wszystkim z zakresu prawa i polityk Unii Europejskiej, prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce i za granicą, dostępu do źródeł finansowania, internacjonalizacji przedsiębiorstw, transferu technologii oraz udziału w programach ramowych UE.

PARP stale dopasowuje ofertę informacyjno-doradczą do zmieniających się potrzeb przedsiębiorców oraz pojawiających się nowych kanałów komunikacji. Obecnie Agencja dysponuje kilkunastoma **specjalistycznymi portalami internetowymi i społecznościowymi** oferującymi szkolenia e-learningowe, e-booki, transmisje ze spotkań szkoleniowych i konferencji, informacje nt. możliwości ubiegania się o wsparcie, bazy wiedzy, publikacje, wyniki badań. Z informacji i narzędzi zawartych we wszystkich portalach PARP dostępnych za pośrednictwem głównego portalu Agencji www.parp.gov.pl korzysta blisko milion internautów miesięcznie.

Osoby zainteresowane uzyskaniem dostępnych w PARP informacji na temat programów wsparcia dla przedsiębiorców oraz instytucji otoczenia biznesu mogą skorzystać z infolinii prowadzonej w ramach **Punktu Informacyjnego PARP**. Konsultanci udzielają informacji telefonicznie i poprzez pocztę elektroniczną oraz biorą udział w spotkaniach z zainteresowanymi osobami.

Zapraszamy do skorzystania z naszych usług!

Instytut Partnerstwa Publiczno-Prywatnego (Instytut PPP), jako niezależna fundacja (NGO) wspiera administrację samorządową i centralną w tworzeniu planów rozwoju infrastruktury i usług publicznych jak i w ich urzeczywistnianiu w drodze współpracy z sektorem prywatnym, szczególnie w drodze ppp i koncesji. Instytut PPP pomaga również sektorowi prywatnemu rozwijać działalność na rynku inwestycji publicznych – zwłaszcza w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego. Celem statutowym Instytutu PPP jest krzewienie idei ppp w Polsce. Instytut PPP jest partnerem Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości w realizacji projektu systemowego PARP „Partnerstwo publiczno-prywatne” finansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki, Działanie 2.1. „Rozwój kadr nowoczesnej gospodarki”, Poddziałanie 2.1.3. „Wsparcie systemowe na rzecz zwiększenia zdolności adaptacyjnych pracownikó*w* i przedsiębiorstw”.

Więcej informacji na stronie internetowej www.ippp.pl.