

ZASPOKOIĆ POTRZEBY DZIĘKI PPP



dr Rafał Cieślak
Radca Prawny
Jakub Kot
aplikant adwokacki
**Kancelaria Doradztwa Gospodarczego
Cieślak & Kordasiewicz**

Jednym z projektów, które miasto Kobyłka realizuje w formule PPP, jest budowa kompleksu mieszkaniowo-usługowego. W tym celu zawiązana została specjalna spółka, złożona z czterech podmiotów. Na rok 2016 zaplanowane jest rozpoczęcie etapu inwestycyjnego przedsięwzięcia.

Pomysł zrealizowania inwestycji polegającej na budowie kompleksu mieszkaniowo-usługowego w podwarszawskim mieście Kobyłka narodził się w 2013 roku, jako efekt zaobserwowanych w ostatnich latach tendencji demograficznych, skutkujących stałym zwiększaniem się liczby mieszkańców gminy, jak również potrzeby zagospodarowania terenu w centrum Kobyłki (miasto dwukrotnie bez powodzenia podejmowało próby sprzedaży nieruchomości). Ograniczone możliwości uzyskania wspar-

cia ze środków zewnętrznych i brak wystarczającej ilości środków własnych zmusiły samorządowców do poszukiwania alternatywnych sposobów sfinansowania inwestycji. Tym sposobem miasto zainteresowało się formułą partnerstwa publiczno-prywatnego.

PPP sensu largo

Zgodnie z uregulowaniami przyjętymi przez polskiego ustawodawcę, przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na

podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym (art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym, tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 696 z późn. zm.). Co istotne, przedmiotowy projekt określić należy jako partnerstwo publiczno-prywatne sensu largo, w celu realizacji przedsięwzięcia miasto Kobyłka utworzyło bowiem wspólnie z wyłonionym partnerem prywatnym spółkę celową w oparciu o przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodar-

Wizualizacja arch: UIM Kobyłka



Koncepcja budynku mieszkaniowo-usługowego w Kobyłce, przy ul. J. Fałata i Ręczajskiej

ce komunalnej (tj. Dz.U. 2011 Nr 45, poz. 236 z późn. zm.). Procedura wyboru partnera prywatnego została poprzedzona wielowariantowym opracowaniem możliwych wariantów realizacyjnych przedsięwzięcia, a także sporządzeniem analizy prawno-finansowej projektu.

Kobyłka Dom Sp. z o.o

Procedurę wyboru partnera prywatnego zainicjowano 16 września 2013 roku zamieszczeniem ogłoszenia o poszukiwaniu inwestora do spółki celowej. W odpowiedzi na ogłoszenie wnioski o dopuszczenie w procedurze złożyły dwa podmioty, z którymi przeprowadzono negocjacje w celu wypracowania optymalnej struktury przedsięwzięcia. Po przeprowadzonym przez miasto „dialogu” jeden z inwestorów złożył satysfakcjonującą dla podmiotu publicznego ofertę, efektem czego 2 lipca 2014 roku podpisano umowę na realizację projektu. Zważywszy, że projekt ma być realizowany w formie spółki, następstwem zawartego kontraktu było zawiązanie pod koniec 2015 roku spółki Kobyłka Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Kobyłce, pomiędzy miastem Kobyłka, MULTIBUD INVESTMENT W. CIURZYŃSKI S.A., UNIDEVELOPMENT S.A. oraz TECHNOBETON Sp. z o.o.

W ramach projektu miasto Kobyłka zostało zobligowane do pokrycia

jonie ulic Ręczajskiej, Fałata, Leśnej i Nadarzyńskiej kompleksu składającego się z trzech budynków mieszkaniowo-usługowych (w ramach których zaprojektowano łącznie 275 mieszkań o rozmaitej strukturze lokali) wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Dodatkowym celem projektu jest zagospodarowanie terenu wokół obiektów na nieruchomościach gruntowych będących własnością miasta. Ponadto w ramach zrealizowanej w ten sposób inwestycji miasto wykorzysta część powierzchni usługowej na potrzeby prowadzenia biblioteki miejskiej, placów zabaw dla najmłodszych, a także świadczenia innych usług użyteczności publicznej. Inwestycja zostanie zrealizowana we współpracy z partnerem prywatnym, który jest odpowiedzialny za jej sfinansowanie, opracowanie biznes planu, koncepcji architektonicznej oraz harmonogramu-rzeczowo-finansowego przedsięwzięcia, a także przeprowadzenie prac budowlanych. Na etapie eksploatacji projektu nowo zawiązana spółka będzie natomiast odpowiedzialna za komercjalizację obiektu, w szczególności poprzez sprzedaż lokali mieszkaniowych i usługowych.

Realizacja projektu jest już na ostatniej prostej – zgodnie z przyjętym harmonogramem na rok 2016 zaplanowane jest rozpoczęcie etapu inwestycyjnego przedsięwzięcia.

Następstwem zawartego kontraktu było zawiązanie pod koniec 2015 roku spółki Kobyłka Dom sp. z o.o. pomiędzy miastem Kobyłka, MULTIBUD INVESTMENT W. CIURZYŃSKI S.A., UNIDEVELOPMENT S.A. oraz TECHNOBETON Sp. z o.o.

udziałów w kapitale zakładowym nowo zawiązanej spółki. W tym celu miasto wniosie zgodnie z ustalonym przez strony harmonogramem aport do spółki w postaci nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 1,4086 ha, na których zostaną przeprowadzone prace budowlane. Dobrą praktyką w ramach realizowanego projektu było wykorzystanie rzetelnego modelu wyceny nieruchomości – została przeprowadzona w sposób dwutorowy, zarówno przez miasto, jak i niezależnie przez partnera prywatnego.

Na ostatniej prostej

Projekt realizowany przez miasto Kobyłka ma na celu budowę w re-

Co warto podkreślić – projekt pn. *Budowa kompleksu mieszkaniowo-usługowego* to nie jedyny sukces Kobyłki osiągnięty we współpracy z partnerem prywatnym. Miasto jest liderem, jeśli chodzi o realizację inwestycji w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego na Mazowszu, w Kobyłce z powodzeniem realizowane są bowiem kolejne interesujące projekty PPP – *Modernizacja energetyczna obiektów użyteczności publicznej Miasta Kobyłki*, w którym umowa o PPP została zawarta 5 sierpnia 2015 roku, oraz *Modernizacja oświetlenia ulicznego w Kobyłce*, w którym obecnie trwa procedura dialogu konkurencyjnego. ■