



Centrum Obsługi Inwestora - rusza dialog konkurencyjny

2018-04-06

Czy Kraków - wzorem miast zachodnioeuropejskich - przyciągnie partnerów prywatnych do realizacji zadań publicznych, na które nie ma środków w budżecie? Dowiemy się tego po zakończeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w sprawie budowy, utrzymania i zarządzanie obiektem Centrum Obsługi Inwestora w Krakowie w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie ogłosił postępowanie o udzielenie zamówienia pod nazwą „Budowa, utrzymanie i zarządzanie obiektem Centrum Obsługi Inwestora w Krakowie w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”. Zgodnie z zamówieniem wyłoniony w ramach dialogu konkurencyjnego wykonawca wybuduje na własny koszt obiekt w oparciu o istniejący projekt budowlany, a następnie będzie zarządzał i utrzymywał biurowiec przez 20 lat obowiązywania umowy.

– Mamy za sobą dialog techniczny. Dzięki wsparciu niezależnych firm doradczych wskazanych i sfinansowanych przez Ministerstwo Rozwoju, wiemy, że jest zainteresowanie taką formą partnerstwa publiczno-prywatnego. Przed nami żmudna faza dialogu konkurencyjnego – mówi Janina Pokrywa, dyrektor Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie.

Warto wiedzieć, że dialog konkurencyjny w sprawie COI prowadzony jest w oparciu o rządową uchwałę z lipca 2017 roku w sprawie Polityki rządu w zakresie rozwoju partnerstwa publiczno-prywatnego. Jej głównym założeniem jest wsparcie dla samorządów przy realizacji zadań publicznych, szczególnie w przypadku projektów dużych, na które gminy nie mają wystarczającego zabezpieczenia finansowego. Przy realizacji takich projektów przez samorządy, Ministerstwo Rozwoju zapewnia profesjonalne doradztwo prawne, finansowe i techniczne. Oczekuje się, że w skali całego kraju do 2020 roku zostanie podpisanych 100 umów dotyczących realizacji zadań w formule PPP.

Na czym miałyby polegać współpraca pomiędzy gminą a prywatnymi podmiotami w zakresie Centrum Obsługi Inwestora? – My gwarantujemy teren, a także kompletną dokumentację projektową wraz z pozwoleniem na budowę – informuje Janina Pokrywa. Natomiast druga strona umowy sfinansuje budowę Centrum z własnych środków.

Po wybudowaniu gmina nadal będzie właścicielem obiektu, umożliwiając partnerowi prywatnemu świadczenie w okresie umowy usług związanych zarządzaniem i utrzymaniem budynku. – Wynagrodzeniem partnera prywatnego będą odroczone do czasu oddania budynku w użytkowanie, i rozłożone w czasie płatności za dostępność, które Miasto będzie ponosić w okresie eksploatacji budynku – zaznacza Janina Pokrywa.

Płatności te pokrywać będą poniesione przez partnera prywatnego w okresie budowy oraz wydatki związane z finansowaniem, utrzymaniem i zarządzaniem budynkiem, wraz z należnym zyskiem. – W przypadku, jeśli z winy partnera prywatnego ograniczona będzie dostępność budynku Miasto będzie miało prawo do egzekwowania kar umownych, które pomniejszać będą płatności – zaznacza dyrektor ZIM Kraków. Ostateczny zakres przedsięwzięcia (w tym m.in. komercjalizacja budynku, jego wyposażenie) zostanie określony w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, z uwzględnieniem



wniosek wynikających z przeprowadzonego dialogu konkurencyjnego.

Warto wiedzieć, że budowa Centrum Obsługi Inwestora ma na celu przede wszystkim poprawę standardów obsługi mieszkańców oraz optymalizację kosztów funkcjonowania Urzędu Miasta Krakowa. Mają tam mieć swoją siedzibę wszystkie komórki Urzędu Miasta Krakowa obsługujące proces inwestycyjny, które obecnie rozsiadane są w kilkunastu lokalizacjach w mieście. – Takie rozwiązanie, a więc skupienie w jednym budynku urzędników odpowiedzialnych za proces inwestycyjny ma to poprawić warunki obsługi mieszkańców oraz przedsiębiorców, którzy będą mogli załatwić wszystkie sprawy w jednym miejscu – argumentuje Janina Pokrywa.

Po zakończeniu inwestycji do nowego budynku przeprowadzą się, między innymi: Wydział Skarbu, Wydział Geodezji, Biuro Planowania Przestrzennego oraz Wydział Architektury i Urbanistyki. Część opuszczonych przez wydziały budynków mogłaby zostać przeznaczona na sprzedaż (ul. Wielopole 17a, ul. Sarego 4, ul. Grunwaldzka 8, ul. Kasprowicza 29), a część zostanie zagospodarowana na potrzeby UMK, np. zabytkowy budynek dawnego Ratusza Podgórskiego. Po ewentualnej sprzedaży dotychczasowych budynków UMK miasto nie tylko zyska środki finansowe, ale – co równie ważne – nie będzie musiało utrzymywać starej i generującej wysokie koszty infrastruktury.

Zainicjowane przez ZIM Kraków postępowanie związane z wyłonieniem partnera prywatnego potrwa około 15 miesięcy. Najpierw zainteresowane podmioty będą miały kilkadziesiąt dni na składanie wniosków o udział w postępowaniu. Wnioski będą oceniane przez komisję przetargową. Zaproszenia do udziału w dialogu zostaną wysłane jedynie do trzech firm, które przejdą gęste sito preselekcji. W okresie od lipca do października odbędą się trzy rundy dialogu, a następnie komisja prowadząca postępowanie zaprosi podmioty, z którym prowadzony był dialog do złożenia ofert. To spośród tych złożonych ofert wybrana będzie ta najkorzystniejsza, a z firmą która ją złoży Miasto podpisze umowę na realizację projektu w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. – Faza dialogu jest kluczowa. To wtedy okaże się, czy nasze oczekiwania i możliwości firm prywatnych da się pogodzić, czy jest przestrzeń na współpracę przy realizacji tej inwestycji – podkreśla Pokrywa.

W procedurze wyłonienia przyszłego partnera prywatnego Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie korzysta ze wsparcia niezależnych doradców – konsorcjum warszawskich firm: Domański Zakrzewski Palinka sp. k. (doradca prawny, lider konsorcjum), Mott MacDonald Polska sp. z o.o. (doradca techniczny), Crido Taxand sp. z o.o. (doradca finansowy), których prace zleciło i finansuje Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju. Zespół doradczy przygotował wcześniej analizy przedrealizacyjne, z których wynika pozytywna rekomendacja dla realizacji przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

Reprezentacyjny gmach Centrum Obsługi Inwestora zaprojektowany przez włoskiego architekta Claudio Nardiego planowany jest do realizacji przy ul. Centralnej, nieopodal siedziby ZIKIT. Będzie to budynek wolnostojący, składający się z trzykondygnacyjnej części podziemnej i części nadziemnej składającej się z różnej wysokości równoległych i geometrycznie różnorodnych brył rozdzielających się na poziomie pierwszego piętra. Powierzchnia terenu objętego projektem wynosi ok. 19 700 m². Powierzchnia całkowita budynku to ok. 46 700 m², a jego wysokość do 19.7 m. Warto podkreślić, że w budynku przewiduje wykorzystanie energii słonecznej (instalacja solarna do wstępnego podgrzewu c.w.u.) oraz montaż systemu „grey water” – instalacja mająca za zadanie wykorzystanie wody



**Magiczny
Kraków**

opadowej z dachu obiektu poprzez jej magazynowanie, uzdatnianie (podczyszczanie, filtrowanie), a następnie wykorzystywanie na potrzeby COI. Szacowana wartość wydatków inwestycyjnych wynosi ok. 258 mln PLN brutto.

W budynku przewidziano utworzenie ok. stanowisk 980 pracy, oszacowano także dzienną liczbę interesantów na 1520 osób, nie licząc okazjonalnych uczestników konferencji, które będą odbywać się w auli głównej (pojemność około 300 osób) i trzech mniejszych salach konferencyjnych, które mogą być łączone ze sobą za pomocą przesuwanych ścian w kilku konfiguracjach).

Rekomendowana przez Ministerstwo Rozwoju formuła partnerstwa publiczno-prywatnego to nowy model współpracy pomiędzy podmiotami prywatnymi i publicznymi. Wykorzystuje on jednak rozwiązania stosowane od lat z powodzeniem w wielu krajach Unii Europejskiej, choćby w Niemczech, Wielkiej Brytanii czy Francji. W Polsce już wcześniej czynione były próby nawiązania współpracy na linii samorządy – firmy prywatne. W naszym mieście, w trybie koncesji na roboty budowlane, który określany jest mianem małego partnerstwa publiczno-prywatnego udało się zrealizować parking podziemny pod placem Na Groblach. W tym przypadku wynagrodzeniem dla koncesjonariusza za wykonanie obiektu na gminnej działce i według projektu przekazanego przez gminę Kraków jest prawo do pobierania korzyści z tytułu jego użytkowania przez 70 lat. Wykonawcą, a jednocześnie operatorem obiektu, jest hiszpańska firma ASCAN Empresa Constructora y de Gestion.

Na podobnych zasadach zrealizowana została spopielnia zwłok, a także budowany jest nowy cmentarz komunalny w Podgórkach Tynieckich. W tym przypadku umowa na realizację publicznego zadania przez prywatny podmiot została podpisana z konsorcjum firm w składzie: Centrum Pogrzebowe Sp. z o.o. z Łodzi, Przedsiębiorstwo Usług Pogrzebowych KLEPSYDRA T. Salski i D. Salska z Łodzi, Urciuoli Group`s S.R.L. z Włoch. W obu przypadkach za projekt odpowiadał Wydział Inwestycji UMK, na bazie którego powstał Zarząd Inwestycji Miejskich.