



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, 24 kwi. 2018

OR-03.0003.3712.2018

**Pani
Aleksandra Dziedzic
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie budowy COI przy ul. Centralnej, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 11 kwietnia 2018 r., uprzejmie informuję, że aktualnie w Zarządzie Inwestycji Miejskich w Krakowie toczy się postępowanie pn. Budowa, utrzymanie i zarządzanie obiektem Centrum Obsługi Inwestora w Krakowie w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (nr ZIM.ZP.271.2.11.2018) w trybie dialogu konkurencyjnego.

Pełnomocnictwo Prezydenta Miasta Krakowa nr 57/2018 z dnia 13 lutego 2018 r. upoważnia ZIM w Krakowie do przeprowadzenia procedury wyłonienia partnera prywatnego oraz przeprowadzenia wszelkich czynności zastrzeżonych w postępowaniu o udzielenie zamówienia do kompetencji zamawiającego, czyli Gminy Miejskiej Kraków, z wyłączeniem prawa do podpisania umowy o udzielenie zamówienia. Aktualnie trwa etap składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu. Muszą one spełniać określone wymagania. Spośród złożonych wniosków, w oparciu o kryteria selekcji, zostaną wybrane trzy najwyżej punktowane. Do tych podmiotów, które je złożyły, zostaną wysłane zaproszenia do dialogu. Następnie w wyniku negocjacji (zgodnie z trybem dialogu konkurencyjnego) zostanie określona szczegółowa specyfikacja zamówienia i istotne postanowienia umowy. W końcowej fazie dialogu konkurencyjnego zostaną złożone oferty i spośród nich wybrana zostanie najkorzystniejsza. Oferta ta zostanie przebadana pod kątem jej korzyści dla Gminy Miejskiej Kraków z uwzględnieniem porównania kosztów realizacji przedsięwzięcia w formule PPP z realizacją przedsięwzięcia w sposób tradycyjny. Jeśli zawarcie umowy z partnerem prywatnym będzie leżeć w interesie publicznym, wówczas podjęta zostanie stosowna decyzja.

Gmina Miejska Kraków znacznie wcześniej rozpoczęła działania w celu realizacji Centrum Obsługi Inwestora (w celu skupienia w jednym miejscu wydziałów Urzędu Miasta Krakowa zajmujących się procesem inwestycyjnym), na podstawie stosownych uchwał Rady Miasta Krakowa. W 2008 r. został ogłoszony konkurs na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla COI, w którym sąd konkursowy wyłonił zwycięzcę – koncepcję autorstwa Claudio Nardi. Następnie w 2009 r. podpisana została z tym architektem umowa o wykonanie dokumentacji projektowej COI (łącznie z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę) z wynagrodzeniem ok. 10 mln zł. Projekt budowlany dla Centrum Obsługi Inwestora został opracowany w 2010 r. i uzyskał pozwolenie na budowę. Wydłużony czas procedury wydania decyzji o pozwoleniu na budowę COI był wynikiem postępowań odwoławczych stron, które podjęte zostały zgodnie z ich uprawnieniem. Decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna z dniem 28 sierpnia 2014 r. Uwzględniła ona wiele różnorodnych aspektów, w tym wyniki przeprowadzonych konsultacji społecznych, a także sporządzonych ekspertyz w odpowiedzi na złożone przez strony skargi, uwagi i wnioski. W tej sytuacji za jak najbardziej zasadne i gospodarne należy uznać podejmowane kolejne starania zmierzające do znalezienia sposobu realizacji tego zadania.

W 2017 r. otworzyły się nowe możliwości dzięki przyjęciu przez rząd nowej polityki w zakresie rozwoju partnerstwa publiczno-prywatnego, zakładającej wsparcie samorządów w efektywnej realizacji zadań publicznych PPP. Politykę tę wprowadza Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju (MR). Po przedstawieniu zamierzenia inwestycyjnego COI zostało wprowadzone do programu i w maju 2017 r. Ministerstwo Rozwoju przyznało nieodpłatnie, Gminie Miejskiej Kraków wsparcie w postaci profesjonalnego doradztwa prawnego, finansowego i technicznego (konsorcjum doradcze firm w składzie: Domański Zakrzewski Palinka sp.k. z siedzibą w Warszawie (lider konsorcjum), Mott MacDonald Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Crido Taxand sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) w celu przygotowania i przeprowadzenia postępowania mającego na celu wyłonienie partnera prywatnego w celu wspólnej realizacji przedsięwzięcia partnerstwa publiczno-prywatnego nazwanego „Budowa, utrzymanie i zarządzanie obiektem Centrum Obsługi Inwestora w Krakowie” (umowa nr DPA/BDG-III/PT-POWER/2/17-2). Przeprowadzone w ramach tych działań analizy prawne, finansowe i techniczne wykazały, iż takie przedsięwzięcie ma duże szanse powodzenia, a także że zakładane cele przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego dla COI mogą zostać zrealizowane we współpracy z partnerem prywatnym w sposób, który przyniesie Gminie Miejskiej Kraków wymierne korzyści, jakie zostały wyliczone dla łącznych kosztów w całym cyklu życia obiektów COI z uwzględnieniem kosztów przeprojektowania i budowy, bieżącej realizacji usług, kosztów utrzymania oraz rozliczeń na koniec realizacji przedsięwzięcia.

Istotne jest natomiast, że planowany model realizacji przedsięwzięcia zakłada, że w okresie budowy wszystkie koszty inwestycyjne poniesie partner prywatny, a grunty przeznaczone pod inwestycję, a także wzniesiony obiekt, przez cały czas obowiązywania umowy będą własnością Gminy Miejskiej Kraków. Po oddaniu obiektu do użytkowania Miasto przez okres około 20 lat ponosić będzie rozłożone w czasie płatności w ramach tzw. „opłaty za dostępność”. Płatności te pokrywać będą poniesione przez partnera prywatnego wydatki w okresie budowy oraz nakłady związane z jej finansowaniem, a następnie z utrzymaniem i zarządzaniem budynkiem. W przypadku, jeśli z winy partnera prywatnego ograniczona będzie dostępność budynku, Miasto będzie miało prawo do egzekwowania kar umownych, które pomniejszać będą płatności. W okresie eksploatacji partner prywatny będzie odpowiadał za administrowanie i bieżące utrzymanie budynku, w tym za utrzymanie standardów umownych w zakresie bezpieczeństwa, dostępności mediów, remontów i bieżącej konserwacji, utrzymania czystości wewnątrz i terenów zielonych.

Wynikający z analiz przedrealizacyjnych harmonogram dla tej inwestycji przewiduje, że budowa może potrwać ok. 3 lata, a jej rozpoczęcie – o ile zostanie podpisana umowa z partnerem prywatnym wyłonionym w tej procedurze – nastąpić może na początku 2020 r. Podanie informacji dotyczących pełnych kosztów przedsięwzięcia COI nie jest możliwe w związku trwającą procedurą i przebiegającym w jej trakcie ustalenia właściwego modelu finansowego, który musi być zaakceptowany przez stronę publiczną i partnera prywatnego. W opublikowanym ogłoszeniu i załączniku nr 1 (opis potrzeb i wymagań) podane zostały informacje ww. przedsięwzięciu, w tym wstępnie planowane terminy jego realizacji (link: http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=96316).

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. Aa