

PODSTAWOWE INFORMACJE

TYTUŁ PROJEKTU	PRZEBUDOWA DOMU OPIEKI SPOŁECZNEJ W KOBYLNICY NA POTRZEBY ZAKŁADU OPIEKUŃCZO-LECZNICZEGO ORAZ WYKONYWANIA ZADAŃ O CHARAKTERZE KOMPLEMENTARNYM Z ZAKRESU OPIEKI ZDROWOTNEJ LUB POMOCY SPOŁECZNEJ
MODEL PPP	PPP W TRYBIE KONCESJI
LOKALIZACJA	GMINA KOBYLNICA
WARTOŚĆ PROJEKTU	4 295 127,99 PLN (NETTO)
STATUS PROJEKTU	ETAP UTRZYMANIA I ZARZĄDZANIA

I. PRZEDMIOT PROJEKTU

Przedmiotem projektu jest przedsięwzięcie obejmujące przebudowę Domu Pomocy Społecznej w Kobylnicy na potrzeby zakładu opiekuńczo-leczniczego. Wniesiony przez gminę do projektu budynek ma łączną powierzchnię 2.665,92 m². Zlokalizowany jest przy ul. Franciszkańskiej 1 w Kobylnicy. Całość projektu realizowana będzie na terenie o powierzchni 0,5065 ha. Przedsięwzięcie obejmowało przeprowadzenie i finansowanie całego procesu inwestycyjnego. W szczególności wykonano praceprzygotowawcze niezbędne do wykonania robót budowlanych, przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie z umową w dwóch etapach realizacji. Etap pierwszy obejmował roboty budowlane obejmujące parter, poddasze niższe, części wspólne budynku oraz zagospodarowanie terenu, natomiast etap drugi roboty budowlane obejmujące poddasze wyższe oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Po zakończeniu I etapu inwestycyjnego partner prywatny zobowiązany został do świadczenia usług w formie zakładu opiekuńczo-leczniczego, w którym docelowo przebywać ma ok. 100 osób. Pozostała część budynku zrealizowanego w drugim etapie może zostać przeznaczona przez partnera prywatnego na działalność komplementarną z zakresu ochrony zdrowia lub pomocy społecznej.

II. PODSTAWA PRAWNA WYBORU PARTNERA PRYWATNEGO

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym, Partner Prywatny został wybrany na podstawie ustawy z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi.



III. PODMIOT PUBLICZNY

Urząd Gminy Kobylnica, ul. Główna 20, 76-251 Kobylnica.

IV. PARTNER PRYWATNY

SON sp. z o. o., ul. Ziemowita 1A, 76-200 Słupsk.

V. WKŁAD PODMIOTU PUBLICZNEGO

Wkładem finansowym podmiotu publicznego jest rezygnacja z poboru czynszu dzierżawnego za grunty, na których zlokalizowany został Zakład Opieki Lekarskiej. Przez cały okres trwania umowy partner prywatny będzie dzierżawił teren przedsięwzięcia, przy czym czynsz dzierżawny uiszczany będzie jedynie w ciągu ostatnich 5 lat trwania umowy. Po 30 latach obiekt zostanie nieodpłatnie przekazany podmiotowi publicznemu.

VI. ZADANIA PARTNERA PRYWATNEGO

Kluczowymi zadaniami partnera prywatnego są działania dotyczące przeprowadzenia procesu inwestycyjnego, a także utrzymania i zarządzania obiektem.

PODZIAŁ ZADAŃ I RYZYK	
PODMIOT PUBLICZNY	PARTNER PRYWATNY
część ryzyka finansowego (podmiot publiczny zabezpiecza hipotecznie 75% kredytu udzielonego przez instytucję finansującą)	ryzyko związane z przygotowaniem i prowadzeniem robót budowlanych
	ryzyka związane z finansowaniem przedsięwzięcia na etapie inwestycyjnym
	ewentualne ryzyko związane z finansowaniem świadczeń z NFZ lub innego źródła zewnętrznego
	ryzyko związane z popytem na świadczone usługi, dostępnością i jakością świadczonych usług
	ryzyko związane z zarządzaniem obiektem i jego utrzymaniem
	ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej
	ryzyko utrzymywania obiektu w stanie nie pogorszonym



VII. FINANSOWANIE

W ramach umowy partner prywatny zobowiązał się sfinansowania całości nakładów niezbędnych do uruchomienia i świadczenia usług, wykonania wszystkich robót budowlanych, a także zagospodarowania terenu wokół obiektu. Przez cały okres trwania kontraktu partner prywatny opłacać także będzie podatek od nieruchomości. W celu sfinansowania robót budowlanych partner prywatny zaciągnął kredyt inwestycyjny, który częściowo zabezpieczyła gmina poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości będącej przedmiotem umowy PPP w wysokości 75% zaciągniętego zobowiązania.

VIII. ZAKRES PRAC KANCELARII

Kancelaria Doradztwa Gospodarczego Cieślak & Kordasiewicz w okresie od dnia 8 grudnia 2009 roku do dnia 4 października 2010 roku wykonała na rzecz gminy Kobylnica kompleksowe usługi doradcze obejmujące:

- ✓ Opracowanie analizy przedrealizacyjnej przedsięwzięcia, w tym oceny prawnej, finansowej, organizacyjnej, technicznej, podatkowej oraz ryzyka, wraz z rekomendacją w zakresie struktury prawno-finansowej, harmonogramu oraz trybu wyboru inwestora prywatnego.
- ✓ Przygotowanie ogłoszenia o koncesji na roboty budowlane lub usługi wraz z załącznikami.
- ✓ Dokonanie analizy spełniania warunków udziału w postępowaniu.
- ✓ Udział w charakterze doradcy Gminy Kobylnica w negocjacjach z inwestorem prywatnym, który spełnił warunki udziału w postępowaniu.
- ✓ Udzielanie Podmiotowi Publicznemu bieżących wyjaśnień dotyczących kwestii prawnych o proceduralnych w zakresie prowadzonego postępowania.
- ✓ Sporządzenie projektu umowy o PPP wraz z umowami wykonawczymi.
- ✓ Opracowanie i opiniowanie pozostałych dokumentów formalno-prawnych związanych z przeprowadzeniem procedury wyboru inwestora prywatnego.

IX. HARMONOGRAM PROJEKTU

HARMONOGRAM PROJEKTU	
DECYZJA O REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA W FORMULE PPP	MARZEC 2009
DATA ZAMIESZCZENIA OGŁOSZENIA	20 SIERPNIĄ 2010
NEGOCJACJE Z PARTNEREM PRYWATNYM	WRZESIEŃ 2010
ZAWARCIE UMOWY O PPP	5 PAŹDZIERNIK 2010
OTWARCIE ZAKŁADU OPIEKUŃCZO- LECZNICZEGO	STYCZEŃ 2012



Kontakt:

r. pr. Rafał Cieślak – wspólnik zarządzający

Tel.: (+48) 501 701 094

e-mail: r.cieslak@kdg.waw.pl



CIEŚLAK & KORDASIEWICZ
kancelaria doradztwa gospodarczego