

PODSTAWOWE INFORMACJE

TYTUŁ PROJEKTU	BUDOWA BUDYNKU SĄDU REJONOWEGO W NOWYM SĄCZU W FORMULE PPP
MODEL PPP	PPP W TRYBIE PZP
LOKALIZACJA	MIASTO NOWY SĄCZ
WARTOŚĆ PROJEKTU	122 940 429, 60 PLN (BRUTTO)
STATUS PROJEKTU	ZAWARTA UMOWA O PPP

PIERWSZY PROJEKT PPP NA SZCZEBLU RZĄDOWYM W POLSCE

I. PRZEDMIOT PROJEKTU

Przedmiotem Projektu jest wybudowanie nowoczesnej siedziby dla Sądu Rejonowego w Nowym Sączu przy ul. Grunwaldzkiej, o powierzchni około 6 760 m², spełniającej wysokie standardy w zakresie pracy i obsługi klientów, przy jednoczesnym zapewnieniu optymalizacji kosztów, w szczególności wysokiej efektywności energetycznej obiektu. W szczególności Projekt ma obejmować zaprojektowanie i wybudowanie budynku wraz z pełną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu oraz jego wyposażenie, a następnie utrzymanie i zarządzanie.

II. PODSTAWA PRAWNA WYBORU PARTNERA PRYWATNEGO

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym, Partner Prywatny został wybrany na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych, w trybie dialogu konkurencyjnego.

III. PODMIOT PUBLICZNY

Skarb Państwa - Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, ul. Pijarska 3, 33-300 Nowy Sącz.

IV. PARTNER PRYWATNY

Warbud – Infrastruktura Sp. z o. o., ul. Domaniewska 32, 02-672 Warszawa.



V. ZADANIA PARTNERA PRYWATNEGO

Kluczowymi zadaniami partnera prywatnego są działania dotyczące przeprowadzenia procesu inwestycyjnego, utrzymania i zarządzania obiektem, zastosowania nowoczesnych technologii oraz sfinansowania Projektu.

PODZIAŁ ZADAŃ I RYZYK	
PODMIOT PUBLICZNY	PARTNER PRYWATNY
ryzyko zaplanowania przedsięwzięcia i wyboru partnera prywatnego	ryzyko finansowania etapu przygotowawczego, etapu inwestycyjnego wraz z opłatami za pobrane media na realizację zadania w zakresie robót budowlanych
ryzyka związane z wniesieniem wkładu własnego	ryzyko finansowania zadań występujących na etapie utrzymania i zarządzania
ryzyka związane z nieruchomością, w tym związane ze stanem prawnym nieruchomości, geologiczne i archeologiczne	ryzyka dotyczące należytego i terminowego przeprowadzenia robót budowlanych w celu realizacji przedsięwzięcia
ryzyka związane z zanieczyszczeniem gruntu, powstałym przed zawarciem umowy dzierżawy	ryzyko związane z dostępnością materiałów, podwykonawców, zewnętrznych ekspertów
ryzyko związane z koniecznością zabezpieczenia środków finansowych dla wywiązania się z obowiązku zapłaty wynagrodzenia	ryzyko spłaty zaciągniętych środków kredytowych lub innych zobowiązań finansowych
ryzyka związane ze zmianami w kosztach eksploatacji obiektu w zakresie opłat (w tym cen energii elektrycznej i cen gazu), których zgodnie z umową nie ponosi partner prywatny	ryzyko związane ze zmianą cen wykonania robót budowlanych, dostaw i usług
ryzyko związane z obowiązkiem podatkowym w zakresie podatku od nieruchomości	ryzyko związane ze zmianami w kosztach zarządzania i utrzymania obiektu oraz w zakresie konserwacji oraz remontów i napraw



ryzyka polityczne przedsięwzięcia	ryzyko zapewnienia dostępności na etapie utrzymania i zarządzania
ryzyko zgodności z przepisami prawa decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego	ryzyka dotyczące zmian technicznych i technologicznych, z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w umowie
ryzyko zmiany prawa, w szczególności związane z tym ryzyko ponoszenia nakładów na dodatkowe wyposażenie obiektu lub dodatkowych nakładów związanych z utrzymaniem obiektu, nieobjętych umową	ryzyko kosztów zużycia energii elektrycznej potrzebnej do działania systemu klimatyzacji
ryzyko związane z protestami społecznymi	ryzyko skrócenia okresu usunięcia awarii
	ryzyko prowadzenia robót budowlanych bez względu na warunki atmosferyczne
	ryzyko prowadzenia bufetu

VI. FINANSOWANIE

Partner prywatny zobowiązany jest do poniesienia w pełnym zakresie wydatków na finansowanie przedsięwzięcia. Roboty budowlane finansowane będą ze środków własnych lub pozyskanych przez partnera prywatnego na podstawie umowy kredytowej zawartej z instytucją finansującą w terminie umożliwiającym wykonanie robót budowlanych. Wynagrodzenie partnera prywatnego pochodzi w całości od podmiotu publicznego w postaci tzw. opłaty za dostępność w wysokości 122 940 429,60 zł brutto.

VII. ZAKRES PRAC KANCELARII

Kancelaria Doradztwa Gospodarczego Cieślak & Kordasiewicz w okresie od dnia 1 marca 2013 roku do dnia 5 marca 2015 roku wykonała na rzecz podmiotu publicznego kompleksowe usługi doradcze obejmujące:

- ✓ Identyfikację możliwych metod i modeli realizacji projektu.
- ✓ Rekomendację najkorzystniejszego modelu realizacji projektu.
- ✓ Rekomendację formy prawnej i trybu udzielania zamówienia na podstawie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym oraz ustawy Prawo zamówień publicznych.
- ✓ Weryfikację wymaganej dokumentacji do wszczęcia procedury wyboru partnera prywatnego, w tym ogłoszenia o zamówieniu wraz z załącznikami.
- ✓ Doradztwo na rzecz komisji przetargowej w procedurze wyboru partnera prywatnego



we wszystkich etapach postępowania, w tym w zakresie oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu, sporządzania pism w toku postępowania.

- ✓ Sporządzenie projektu umowy o PPP oraz negocjacje jej treści z partnerami prywatnymi biorącymi udział w dialogu konkurencyjnym.
- ✓ Przygotowanie Raportu Końcowego z projektu oraz Komparatora PSC.
- ✓ Udzielanie podmiotowi publicznemu bieżących wyjaśnień dotyczących kwestii prawnych o proceduralnych w zakresie prowadzonego postępowania.

VIII. HARMONOGRAM PROJEKTU

HARMONOGRAM PROJEKTU	
POWOŁANIE KOMISJI PRZETARGOWEJ	7 PAŹDZIERNIKA 2013
DATA ZAMIESZCZENIA OGŁOSZENIA O ZAMÓWIENIU	10 PAŹDZIERNIKA 2013
TERMIN SKŁADANIA WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU	20 GRUDNIA 2013
OCENA WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU	GRUDZIEŃ 2013/STYCZEŃ 2014
WYNIKI OCENY WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU	3 LUTY 2014
ZAPROSZENIA DO UDZIAŁU W DIALOGU KONKURENCYJNYM	5 LUTY 2014
DIALOG KONKURENCYJNY (V TUR)	20 LUTY 2014 – 4 SIERPNIA 2014
ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT	3 PAŹDZIERNIK 2014
OTWARCIE OFERT	26 STYCZNIA 2015
WYBÓR NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY	4 LUTY 2015
ZAWARCIE UMOWY O PPP	5 MARCA 2015
PLANOWANY TERMIN ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI	SIERPIEŃ 2018

Kontakt:

r. pr. Rafał Cieślak – wspólnik zarządzający

Tel.: (+48) 501 701 094

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



CIEŚLAK & KORDASIEWICZ
kancelaria doradztwa gospodarczego