

- Praktyka PPP -
Budowa Centrum Sportowo-Rekreacyjnego
w Płocku

Rafał Cieślak

Warszawa, 7 grudnia 2021 r.

Założenia Przedsięwzięcia PPP

- Celem Przedsięwzięcia jest zapewnienie mieszkańcom Miasta Płock i regionu dostępu do całorocznej, wielofunkcyjnej infrastruktury sportowej i rekreacji wodnej, a tym samym wzbogacenie obecnej oferty programowej o nowe usługi sportowe, rekreacyjne, dla osób w różnym przedziale wiekowym oraz o różnym stanie zdrowia i poziomie sprawności
- Zakłada się, że realizacja Przedsięwzięcia zwiększy skuteczność realizacji zadań własnych Miasta w zakresie kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, edukacji publicznej, ochrony zdrowia i polityki prorodzinnej
- Zakres Przedsięwzięcia: projektowanie, budowa, finansowanie, utrzymanie lub zarządzanie
- Model PPP – PPP z opłatą za dostępność;
- Partner Prywatny może zarządzać obiektem i pobierać opłaty od użytkowników
- Zakładany model prawny i proceduralny – PPP na podstawie ustawy o PPP; wybór Partnera Prywatnego w oparciu o przepisy ustawy PZP

Pierwsze postępowanie PPP

- Wybór Partnera Prywatnego na podstawie art. 60a ustawy PZP (dialog konkurencyjny)
- Złożono jeden wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu
- Unieważnienie postępowania na podstawie art. 93 ust. 1d ustawy PZP

Drugie postępowanie PPP

- Data wszczęcia postępowania: 5 kwietnia 2017 r.
- Do udziału w postępowaniu zakwalifikowano 3 Partnerów Prywatnych
- Dialog zakończony został w 2020 r.
- W postępowaniu złożono 2 oferty
- Wybrany Partner Prywatny: Warbud PPP4 Sp. z o.o. (spółka celowa)
- Umowa o PPP została zawarta w dniu 29 kwietnia 2021 r.
- Okres Umowy: 23 lata
- Wartość Umowy: ponad 206 mln zł brutto
- Wartość nakładów inwestycyjnych: ponad 104 mln zł brutto
- Zamknięcie finansowe przewidziane jest na 28 grudnia 2021 r.

Elastyczny charakter dialogu konkurencyjnego

- Ostateczne ustalenie zakresu inwestycji (PFU)
- Ostateczne ustalenie modelu eksploatacji obiektu (utrzymuje i zarządza technicznie Partner Prywatny; rolą Podmiotu Publicznego jest zarządzanie komercyjne);
- Zmiana lokalizacji Przedsięwzięcia (!)
- Złożenie przez wykonawców koncepcji architektonicznych wraz z ofertami
- Zebranie wykonawców przed złożeniem ofert

Kryteria oceny ofert

- 1) Wynagrodzenie Partnera Prywatnego – waga 80%
- 2) Termin wykonania Robót Budowlanych – waga 7%
- 3) *Ulgi przyznane dzieciom i młodzieży w korzystaniu z komercyjnej części Obiektu – 6,5%*
- 4) Podział zadań i ryzyk (Przychód Komercyjny Partnera Prywatnego) – waga 6,5%

Projektowanie i Roboty Budowlane

- Partner Prywatny zaprojektuje i wybuduje nowy **Aquapark o powierzchni ok. 10 tys. m²**, a następnie przez 20 lat po zakończeniu inwestycji zapewni utrzymanie techniczne obiektu. Wewnątrz znajdą się **baseny, których lustro wody wewnątrz obiektu zajmie powierzchnię aż 1200 m²**, a także **strefa SPA z zespołem saun** oraz **wodne place zabaw** wewnątrz i na zewnątrz obiektu
- Dwukondygnacyjny budynek, podzielony funkcjonalnie na strefę rekreacji wodnej, strefę usługowo-komercyjną, zaplecze techniczne oraz część administracyjną
- Nad bryłą obiektu dominować będzie **24-metrowej wysokości wieża**. Przestrzeń hali basenowej wyróżniać się będzie spadzistym dachem i dużą ilością przeszkleń w elewacji. W strefie wodnej usytuowanej na parterze znajdzie się **sześciotorowy basen sportowy, basen rekreacyjny** o nieregularnym kształcie z wodnymi atrakcjami, a także czterotorowy **basen do nauki pływania, brodzik dla dzieci** z wodnymi atrakcjami, **plac zabaw na plaży** basenowej oraz wanna z hydromasażem w części basenowej, a także 3 dodatkowe wanny w części saun. Elementem, który doda nietuzinkowego klimatu owej strefie będzie imponujące **akwarium** usytuowane pomiędzy strefą saun i strefą basenów
- W zespole zjeżdżalni pojawi się m.in. **multimedialna 150m zjeżdżalnia rurowa** (światło i dźwięk) oraz ta do **zjazdów ekstremalnych** typu „Aqualoop”



Dobre praktyki PPP

- Powołanie Zespołu PPP po stronie Podmiotu Publicznego – na etap przygotowania Przedsięwzięcia, procedury wyboru Partnera Prywatnego oraz zarządzania Umową o PPP
- Zastosowanie metody BIM (Building Information Modeling) do projektowania i eksploatacji Obiektu
- Zapewnienie przez Partnera Prywatnego limitu zużycia mediów
- Wprowadzenie Funduszu Remontowego
- Opracowanie informatora kontraktu w celu efektywnego zarządzania Umową o PPP
- Wzorcowa dokumentacja – już wykorzystywana w innych projektach PPP

dr Rafał Cieślak
radca prawny
Uniwersytet Warszawski

ul. Sobieszyńska 35

02-764 Warszawa

www.cieslak.waw.pl



+48 501 701 094



r.cieslak@cieslak.waw.pl

rcieslak@uw.edu.pl