



KSP  
legal & tax advice

Gdańsk, 21 marca 2014 r.





# ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW DWORCA PKP W SOPOCIE ORAZ SĄSIADUJĄCYCH Z NIMI TERENÓW PRZY UDZIALE PARTNERA PRYWATNEGO

Tomasz Srokosz, radca prawny

Kancelaria KSP Legal & Tax Advice w Katowicach

Gdańsk, 21 marca 2014 r.

# PPP W SOPOCIE

historia kształtowania

W latach 2009 – 2011 kancelarie **Dentons** oraz **KSP Legal & Tax Advice** jako doradcy prawni Miasta Sopot dla Inwestycji pn.: „Zagospodarowanie terenów dworca PKP w Sopocie oraz sąsiadujących z nimi terenów, z udziałem podmiotów prywatnych”, prowadzili negocjacje w celu pozyskania partnera prywatnego.

# CELE I ZAKRES PRZEDSIĘWZIĘCIA (1)

przedsięwzięcie odwoływało się  
do zadań gminy z zakresu:

- rewitalizacji zabudowy miejskiej
- ładu przestrzennego i gospodarki nieruchomościami Gminy i PKP
- gminnych dróg, ulic i organizacji ruchu drogowego
- lokalnego transportu zbiorowego
- turystyki, w tym terenów rekreacyjnych
- zieleni gminnej
- gospodarowania gminnymi i kolejowymi obiektami oraz urządzeniami użyteczności publicznej
- promocji gminy oraz PKP

# CELE I ZAKRES PRZEDSIĘWZIĘCIA (2)

planowany zakres przedsięwzięcia,  
zgodnie z zapisami miejscowego  
planu zagospodarowania  
przestrzennego

- kompleks budynków o funkcjach handlowo – usługowo - biurowych z funkcją dworca ok. 300 - 500 m<sup>2</sup>
- hotel
- dwupoziomowe parkingi podziemne, na minimum 240 miejsc parkingowych i dodatkowo parking naziemny
- sprowadzenie ruchu kołowego w pobliżu dworca pod ziemię oraz wybudowanie drogi wyprowadzającej ruch z parkingów podziemnych
- modernizacja układu komunikacyjnego, która utworzy z terenów przydworcowych integracyjny węzeł komunikacyjny dla komunikacji pieszej, samochodowej, autobusów miejskich, kolei SKM i kolei dalekobieżnej

# OPIS POSTĘPOWANIA

(1)

- 12 grudnia 2008 r. pomiędzy Gminą Miasta Sopotu a PKP S.A. zostało zawarte **POROZUMIENIE**, które miało za zadanie doprowadzić do wspólnej realizacji Projektu rewitalizacji dworca oraz terenów przydworcowych, przy współudziale Inwestora Prywatnego
- zgodnie z zawartym Porozumieniem **dokonano wyboru doradcy prawnego i ekonomiczno – biznesowego**, z którymi zawarto umowy odpowiednio we wrześniu i listopadzie 2009 r.
- 2 lutego 2010 r. w Urzędzie Miasta Sopotu zostało zorganizowane **Forum dla Inwestorów**, podczas którego partnerzy prywatni potencjalnie zainteresowani projektem mieli możliwość zapoznania z projektem od strony funkcjonalno – użytkowej, jak i wariantami jego realizacji

# OPIS POSTĘPOWANIA

(2)

- konsekwencją Forum stały się **indywidualne spotkania** z wieloma inwestorami, organizowane przy współudziale PKP S.A. oraz doradcy prawnego i ekonomicznego, na których przedstawiciele firm prezentowali własne spostrzeżenia i oczekiwania do projektu
- po przeprowadzonych konsultacjach z inwestorami oraz na podstawie:
  - wykonanej przez doradcę biznesowego „Analizy finansowo -ekonomicznej modelu wykonalności przedsięwzięcia”
  - wykonanej przez doradcę prawnego „Analizy prawno-podatkowej wybranych przez zleceniodawcę wariantów w związku z przygotowaniem i realizacją przedsięwzięcia”

zarówno **Gmina Miasta Sopotu jak i PKP S.A.** kierując się min. najkorzystniejszym dla nich rachunkiem ekonomicznym, **zdecydowali o realizacji wariantu, pt. „partnerstwo publiczno – prywatne bez zawiązania spółki celowej ppp, gdzie miasto jest jedynym podmiotem publicznym”**

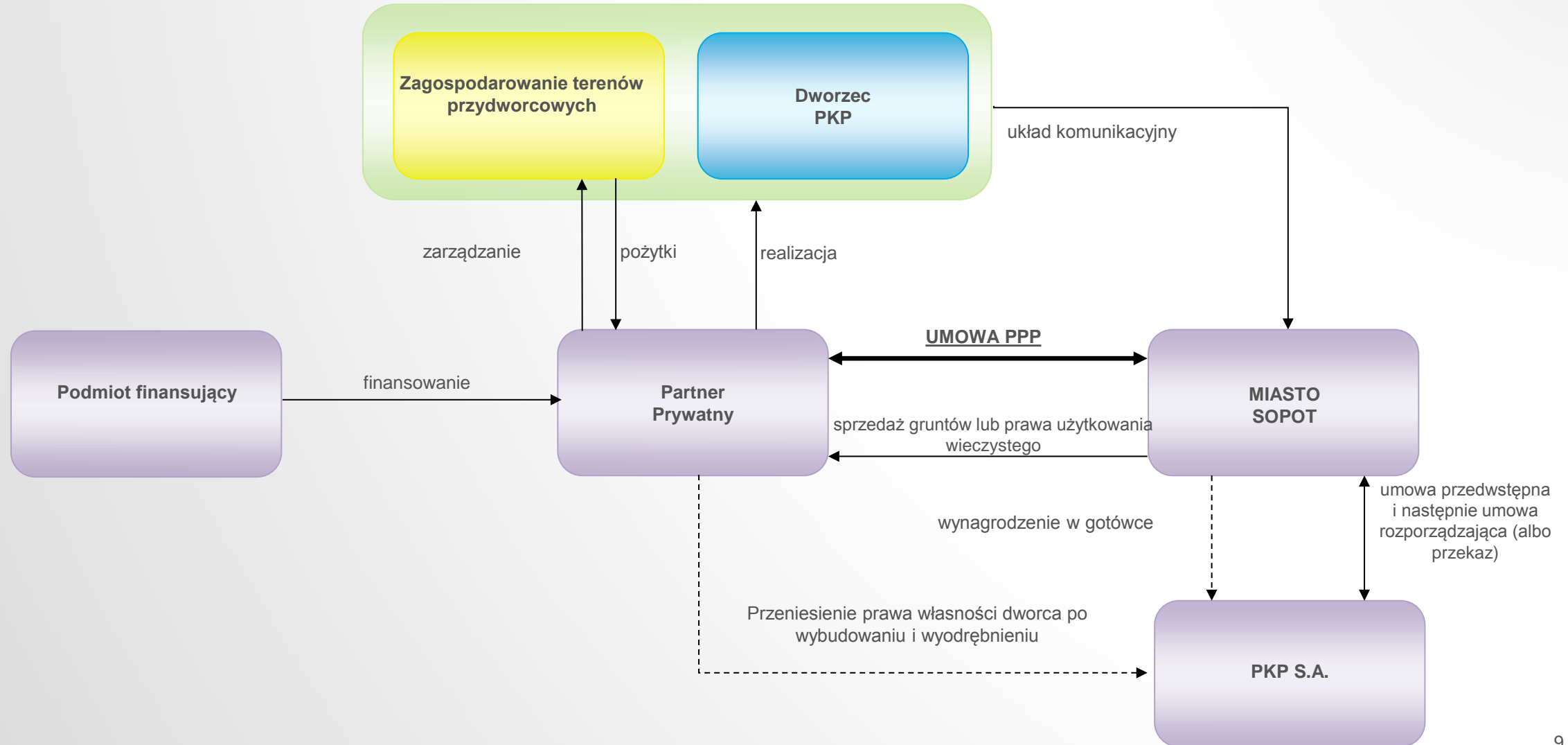
# OPIS PRZYJĘTEGO WARIANTU

etapy realizacji

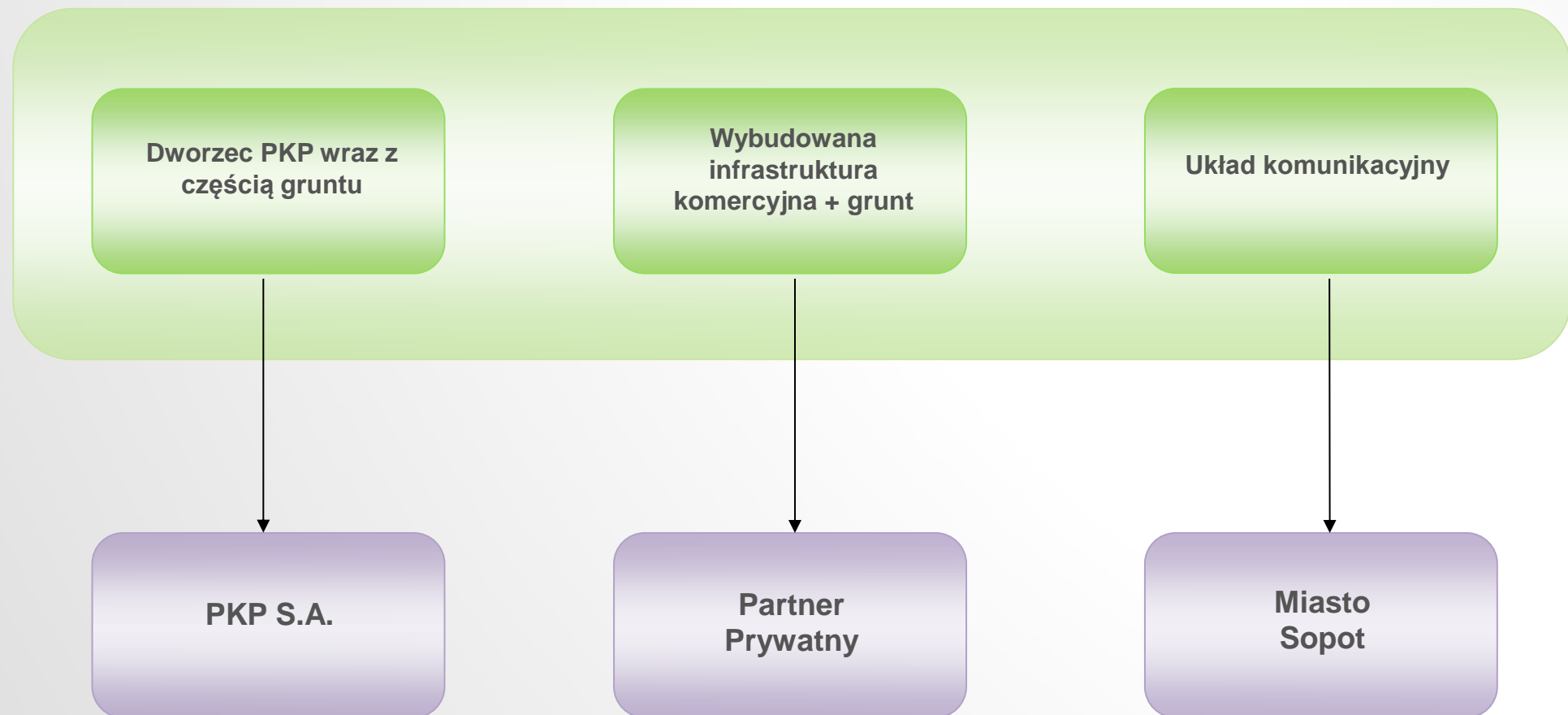
- PKP i Miasto zawierają Porozumienie – w tym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości i zamiany,
- Miasto organizuje procedurę wyboru Partnera prywatnego w trybie UPPP,
- Miasto i Partner prywatny zawierają Umowę ppp – w tym umowę przedwstępną,
- Partner prywatny przygotowuje inwestycję do realizacji, tym gwarantuje finansowanie,
- PKP i Miasto zawierają przyrzeczoną umowę sprzedaży i zamiany nieruchomości,
- Ewentualnie Miasto ujednolica tytuł prawny do nieruchomości,
- Miasto i Partner prywatny zawierają umowę przyrzeczoną sprzedaży nieruchomości,
- Partner prywatny realizuje inwestycję budowlaną,
- Partner prywatny eksploatuje obiekty budowlane.



# MODEL PARTNERSTWA PUBLICZNO - PRYWATNEGO



# OGÓLNY SCHEMAT SYTUACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA PO ZAKOŃCZENIU UMOWY



# HISTORIA PRZEDSIĘWZIĘCIA

(1)

- Zarząd PKP S.A. zaakceptował opisany powyżej Wariant realizacji przedsięwzięcia zagospodarowania terenów przydworcowych w Sopocie,
- Rada Miasta Sopotu 30 kwietnia 2010r. podjęła uchwały:
  - w sprawie akceptacji Wariantu realizacji projektu polegającego na gruntownej rewitalizacji terenów dworca PKP w Sopocie wraz z sąsiadującymi terenami oraz wyrażenia zgody na przeprowadzenie przez Gminę Miasta Sopotu procedury wyboru partnera prywatnego oraz
  - w sprawie zgody na nabycie przez Gminę Miasta Sopotu od PKP S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętych projektem gruntownej rewitalizacji terenów dworca PKP w Sopocie wraz z sąsiadującymi terenami.

# HISTORIA PRZEDSIĘWZIĘCIA

(2)

- ogłoszenie o koncesji na roboty budowlane i usługi wraz z opisem potrzeb i wymagań podmiotu publicznego zostało udostępnione w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej w dniu 15 czerwca 2010 r., z terminem na składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu wyznaczonym na 9 września 2010 r.;
- w wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski: Bałtyckiej Grupa Inwestycyjnej S.A. z siedzibą w Gdańsku i GRRES Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Obaj kandydaci zostali zaproszeni do udziału w negocjacjach;
- w celu przeprowadzenia postępowania na wybór inwestora prywatnego, w tym do prowadzenia negocjacji powołana została Komisja Przetargowa, w skład której wchodził pracownicy UM posiadający specjalistyczną wiedzę oraz dwóch przedstawicieli PKP S.A. Na potrzeby prac komisji zarządzeniem Prezydenta Miasta Sopotu określono regulamin prac komisji;
- w celu pozyskania informacji specjalnych komisja powoływała biegłych, którymi byli m.in. doradcy prawni i ekonomiczni;

# REALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

- po zakończeniu trwających blisko rok negocjacji, obie firmy zostały w dniu 10 czerwca 2011 r. zaproszone do składania ofert. Wraz z zaproszeniem przesłano Opis Warunków Partnerstwa Publiczno – Prywatnego oraz projekt Umowy PPP. Ostateczny termin na złożenie ofert wraz z koncepcją architektoniczno – urbanistyczną wyznaczono na dzień 30 sierpnia 2011 r.,
- zanim w wyznaczonym terminie obie firmy złożyły swoje oferty, wystosowały do Miasta szereg dodatkowych pytań związanych zarówno z Umową jak i Opisem Warunków PPP,
- decyzją komisji przetargowej, oferta firmy GRRES Sp. z o.o. nie została dopuszczona do oceny i porównania ze względu na niespełnienie warunków formalnych z Opisu Warunków Partnerstwa Publiczno – Prywatnego,
- w grudniu 2011 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę GRRES na rozstrzygnięcie Komisji Przetargowej.

# BGI S.A. – KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA



# BGI S.A. – KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA



# BGI S.A. – KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA







KSP  
legal & tax advice

We know how



# PPP

ZESPÓŁ NASZYCH PRAWNIKÓW OD WIELU LAT POMAGA W REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘĆ REALIZOWANYCH W SZEROKO ROZUMIANYM MODELU PPP I KONCESJI. DZIĘKI ZNAJOMOŚCI ZAGADNIENI SAMORZĄDOWYCH ORAZ DOŚWIADCZENIU W OBSŁUDZE KLIENTÓW BIZNESOWYCH JESTEŚMY W STANIE ZAOFEROWAĆ POMOC PRAWNĄ, KTÓRA PRZYNIESIE KORZYŚCI OBU PARTNEROM

## Kontakt:

**Tomasz Srokosz**, Partner  
T: +48 32 731 68 52  
E: tomasz.srokosz@ksplegal.pl

**Marzena Pytlarz**, Associate  
T: +48 32 731 68 62  
E: marzena.pytlarz@ksplegal.pl



**Zapewniamy Klientom kompleksową obsługę** na każdym etapie postępowania zmierzającego do zawarcia umowy o partnerstwo publiczno prywatne oraz koncesji na roboty budowlane i usługi.

Prowadzimy doradztwo przy opracowywaniu struktur, wdrażaniu, finansowaniu i eksploatacji projektów infrastrukturalnych. Analizujemy przedsięwzięcia zgodnie z przepisami prawa polskiego i prawa europejskiego, w tym przepisami pomocy publicznej, prawa zamówień publicznych, a także możliwościami realizacji przedsięwzięć z uwzględnieniem środków unijnych. Uczestniczymy w postępowaniach przetargowych z uwzględnieniem zasad prowadzenia dialogu konkurencyjnego lub trybów negocjacyjnych, reprezentujemy inwestorów w postępowaniach kwalifikacyjnych i odwoławczych, przygotowujemy i negocjujemy umowy PPP.

## Projekty, w których braliśmy udział:

- Doradztwo prawne związane ze strukturą organizacyjną i działalnością operacyjną pierwszej w Polsce spółki prowadzącej usługi wodnokanalizacyjne w trybie PPP,
- Doradztwo prawne na rzecz spółki zajmującej się budową spalarni odpadów w systemie koncesyjnym,
- Doradztwo prawne na rzecz gminy przy przygotowaniu pionierskiego projektu rewitalizacji centrum miasta w trybie PPP
- Wykonanie analiz prawnych w celu budowy akademików, wsparcie Uniwersytetu w kompleksowym przygotowywaniu dokumentacji i w negocjowaniu zasad współpracy pomiędzy zaangażowanymi stronami,
- przygotowanie umowy o PPP rozbudowy Szpitala z udziałem wsparcia pochodzącego ze środków Unii Europejskiej – Inicjatywy JESSICA,
- Doradztwo prawne przy przeprowadzeniu postępowania o zawarcie umowy o PPP, w tym przygotowanie pełnej dokumentacji, prowadzenie dialogu konkurencyjnego doradztwo przy wyborze partnera prywatnego, a także w ramach PPP powołanie spółki celowej dla realizacji przedsięwzięcia budowy aquaparku.

# ZAPRASZAMY DO KONTAKTU



**Tomasz Srokosz**

Partner, radca prawny

T: +48 32 731 68 52

E: [tomasz.srokosz@ksplegal.pl](mailto:tomasz.srokosz@ksplegal.pl)

KSP Legal & Tax Advice

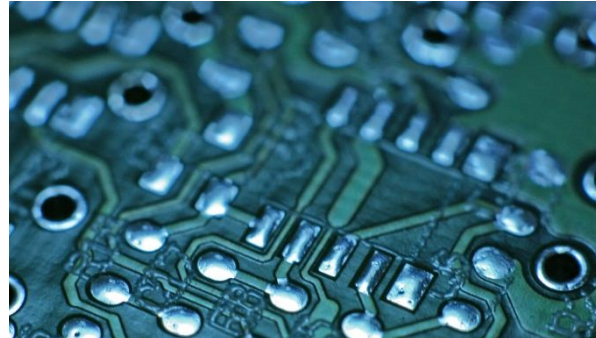
Chorzowska 50

40-121 Katowice

[www.ksplegal.pl](http://www.ksplegal.pl)

IP LAW KSP BLOG [www.blog.ksplegal.pl](http://www.blog.ksplegal.pl)

TAX BLOG [www.taxblog.ksplega.pl](http://www.taxblog.ksplega.pl)



 **KSP**  
legal & tax advice  
Dziękujemy za uwagę

