



**RAPORT PODSUMOWUJĄCY Z ANALIZ  
PRZEDREALIZACYJNYCH**  
**dla Przedsięwzięcia pn.**  
**„Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości”**

**wersja skrócona na potrzeby publikacji**

Warszawa, styczeń 2019 r.

## Spis treści

<b>SŁOWNICZEK .....</b>	<b>4</b>
<b>1. SYNTETYCZNE PODSUMOWANIE ZAGADNIENŃ OPISANYCH W RAPORCIE PODSUMOWUJĄCYM (EXECUTIVE SUMMARY) WRAZ ZE WSKAZANIEM GŁÓWNYCH WNIOSKÓW I REKOMENDACJI .....</b>	<b>8</b>
1.1 Podsumowanie (executive summary) .....	8
1.2 Opis przedsięwzięcia .....	9
1.3 Lokalizacja przedsięwzięcia .....	10
<b>2. WPROWADZENIE .....</b>	<b>11</b>
2.1 Identyfikacja celów podmiotu publicznego. Przedstawienie założeń Zamawiającego .....	11
2.2 Identyfikacja i określenie zasadności realizacji Przedsięwzięcia .....	11
2.3 Partnerstwo publiczno-prywatne .....	12
<b>3. WNIOSKI Z ANALIZY OTOCZENIA SPOŁECZNO-GOSPODARCZEGO .....</b>	<b>15</b>
<b>4. WERYFIKACJA POSIADANEJ PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO DOKUMENTACJI I MATERIAŁÓW, W TYM KONCEPCJI PROJEKTU Z PUNKTU WIDZENIA CELOWOŚCIOWEGO, FINANSOWEGO, PRAWNEGO I TECHNICZNEGO. WNIOSKI.....</b>	<b>16</b>
<b>5. WNIOSKI Z ANALIZY PRZYKŁADÓW REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘĆ ZBLIŻONYCH ZAKRESEM, W SZCZEGÓLNOŚCI PRZYKŁADY DOŚWIADCZEŃ Z POLSKI .....</b>	<b>20</b>
<b>6. WNIOSKI Z ANALIZY ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA, OPARTYCH O MECHANIZM DOTACJI, W TYM MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA ŚRODKÓW UNIJNYCH W PERSPEKTYWIE 2014-2020. ....</b>	<b>24</b>
<b>7. WSTĘPNIE ROZWAŻANE MODELE REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA .....</b>	<b>26</b>
<b>8. WNIOSKI Z ANALIZY FINANSOWO-EKONOMICZNEJ I ANALIZY RYZYKA .....</b>	<b>39</b>
<b>9. WNIOSKI Z ANALIZY PRAWNEJ PRZEDSIĘWZIĘCIA .....</b>	<b>40</b>
9.1 Zadania własne Gminy .....	42

<b>9.2 Realizacja Przedsięwzięcia, a regulacje szczególne .....</b>	<b>43</b>
<b>9.3 Analiza stanu prawnego nieruchomości .....</b>	<b>43</b>
<b>9.4 Zmiany w przepisach Ustawy o PPP.....</b>	<b>44</b>
<b>9.5 Syntetyczne podsumowanie opisanych zagadnień w Analizie prawnej wraz ze wskazaniem głównych wniosków i rekomendacji .....</b>	<b>44</b>
<b>SPIS TABEL.....</b>	<b>47</b>

## Słowniczek

Zawiera podstawowe, najczęściej używane definicje, nie stanowi katalogu zamkniętego. Stosowne definicje występują również bezpośrednio w treści raportu.

<b>Analiza, Opracowanie</b>	oznacza niniejszy dokument, chyba że odniesiono się do konkretnej analizy.
<b>Kodeks cywilny, k.c.</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, z późn. zm.).
<b>Kodeks spółek handlowych, k.s.h., KSH</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1577, z późn. zm.).
<b>Koncepcja, Architektoniczna</b>	<b>Koncepcja</b> oznacza dokument pn. Wstępna Koncepcja Architektoniczna Zagospodarowania Terenu, 06.03.2017 r., Biuro Projektowe z Wykonawstwem.
<b>Konsultanci, Wykonawca</b>	Konsorcjum Investment Support Agata Kozłowska oraz Kancelaria Radcy Prawnego Ireny Skubiszak – Kalinowskiej.
<b>Model</b>	oznacza strukturę organizacyjno-prawną realizacji Projektu.
<b>Nieruchomości</b>	oznacza nieruchomości, na których ma być usytuowane SCP
<b>Projekt, Inwestycja, SCP</b>	<b>Przedsięwzięcie</b> , oznacza przedsięwzięcie polegające na utworzeniu Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości.
<b>Promotor, Gmina, Podmiot Publiczny</b>	<b>Zamawiający</b> , oznacza Gminę Staszów.
<b>Rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie sposobu prowadzenia finansowej jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 7 grudnia 2010 r. w sprawie sposobu prowadzenia gospodarki finansowej jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1542, z późn. zm.).
<b>Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie rodzajów ryzyka oraz czynników uwzględnianych przy ich ocenie</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 11 lutego 2015 r. w sprawie rodzajów ryzyka oraz czynników uwzględnianych przy ich ocenie (Dz. U. z 2015 r., poz. 284).
<b>Rozporządzenie w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych

<b>inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym</b>	oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2004 r. Nr 130, poz. 1389).
<b>Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1129).
<b>SCP Sp. z o.o., Spółka SCP</b>	oznacza spółkę Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
<b>Umowa</b>	oznacza umowę zawartą w dniu pomiędzy Skarbem Państwa – Ministrem Inwestycji i Rozwoju – Zamawiającym a konsorcjum Investment Support Agata Kozłowska oraz Kancelaria Radcy Prawnego Ireny Skubiszak – Kalinowskiej w zakresie świadczenia kompleksowych usług doradztwa prawnego i ekonomiczno- finansowego w zakresie przedsięwzięcia utworzeniu Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości.
<b>Ustawa o CIT</b>	oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1036, z późn. zm.).
<b>Ustawa o dochodach jednostek samorządu terytorialnego</b>	oznacza ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1530, z późn. zm.).
<b>Ustawa o finansach publicznych</b>	oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077, z późn. zm.).
<b>Ustawa o gospodarce komunalnej</b>	oznacza ustawę z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 827, z późn. zm.).
<b>Ustawa o gospodarce nieruchomościami</b>	oznacza ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, z późn. zm.).
<b>Ustawa o obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 483).
<b>Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych</b>	oznacza ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1445, z późn. zm.).
<b>Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych</b>	oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1150, z późn. zm.).
<b>Ustawa o PPP</b>	oznacza ustawę z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-

prywatnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1834, z późn. zm.).

**Ustawa o samorządzie gminnym** oznacza ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994, z późn. zm.).

**Ustawa o szczególnych zasadach rozliczeń podatku VAT** oznacza ustawę z dnia 5 września 2016 r. o szczególnych zasadach rozliczeń podatku od towarów i usług oraz dokonywania zwrotu środków publicznych przeznaczonych na realizację projektów finansowanych z udziałem środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub od państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu przez jednostki samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 280).

**Ustawa o umowie koncesji** oznacza ustawę z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1920, z późn. zm.)<sup>1</sup>.

**Ustawa o VAT** oznacza ustawę z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2174, z późn. zm.).

**Ustawa Prawo budowlane** oznacza ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1202, z późn. zm.).

**Ustawa Pzp, Pzp** oznacza ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1986, z późn. zm.).

### **Skróty**

**DBFM** oznacza Design, Build, Finance, Maintain (Zaprojektuj, Wybuduj, Sfinansuj, Utrzymuj) – PPP w trybie Ustawy Pzp.

**DBFMO** oznacza Design, Build, Finance, Maintain, Operate (Zaprojektuj, Wybuduj, Sfinansuj, Utrzymuj, Zarządzaj) – PPP w trybie Ustawy o umowie koncesji.

**CIT** oznacza podatek dochodowy od osób prawnych.

**IOB** oznacza instytucje otoczenia biznesu.

**JST** oznacza jednostkę samorządu terytorialnego.

**KE** oznacza Komisję Europejską.

**MPZP** oznacza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

**PCC** oznacza podatek od czynności cywilnoprawnych.

**PPP** oznacza partnerstwo publiczno-prywatne.

---

<sup>1</sup> Ustawa o umowie koncesji weszła w życie 14 grudnia 2016 r. Z dniem 14 grudnia 2016 r. została uchylona ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 113).

<b>SCP</b>	oznacza Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości.
<b>SSE</b>	oznacza specjalną strefę ekonomiczną
<b>VAT</b>	oznacza podatek od towarów i usług.

# 1. Syntetyczne podsumowanie zagadnień opisanych w Raporcie podsumowującym (executive summary) wraz ze wskazaniem głównych wniosków i rekomendacji

## 1.1 Podsumowanie (executive summary)

Niniejszy raport podsumowujący z analiz przedrealizacyjnych stanowi podsumowanie prac przeprowadzonych w ramach Etapu I. Umowy nr DPA/BDG-III/PT-POWER/2/2018 zawartej w dniu 11 czerwca 2018 roku, pomiędzy Skarbem Państwa – Ministrem Inwestycji i Rozwoju z siedzibą w Warszawie – Zamawiającym, a Konsorcjum Investment Support Agata Kozłowska oraz Kancelaria Radcy Prawnego Ireny Skubiszak – Kalinowskiej, której przedmiotem jest świadczenie doradztwa dla strony publicznej przy przygotowaniu i realizacji projektu partnerstwa publiczno-prywatnego obejmującego doradztwo prawne, ekonomiczno-finansowe oraz techniczne na rzecz podmiotu publicznego gminy Staszów, w celu wyboru partnera prywatnego oraz realizacji projektu pn. „Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości” oraz przeprowadzenie – na podstawie zebranych w trakcie świadczenia doradztwa doświadczeń – specjalistycznych warsztatów dla podmiotów publicznych.

**Przedmiotem Przedsięwzięcia** jest zaprojektowanie, budowa i zarządzanie infrastrukturą w ramach Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości. Ostateczny kształt przedsięwzięcia będzie wynikiem negocjacji w ramach postępowania na wybór partnera prywatnego.

**Promotorem Projektu** jest Gmina Staszów.

Prace wykonane w ramach Etapu 1 Umowy zostały ujęte w następujących analizach:

- 1) Skan Projektu wraz z Załącznikiem nr 1;

W ramach Skanu Projektu przeanalizowano zakres Przedsięwzięcia pod względem zakładanych funkcji, planowanej lokalizacji i możliwej komercjalizacji powierzchni. Określono również cel realizacji Przedsięwzięcia oraz zasadność jego realizacji. Przeprowadzono analizę otoczenia społeczno-gospodarczego SPC z uwzględnieniem lokalnego rynku obiektów handlowych, biurowych i administracyjnych. Przeanalizowano dane demograficzne oraz rynku pracy. Następnie zidentyfikowano posiadaną przez Promotora dokumentację (o czym szczegółowo napisano w dalszej części niniejszego Raportu). Częścią Skanu Projektu jest również zaprezentowanie zakładanych funkcji i otoczenia SPC na tle innych przedsięwzięć zbliżonych zakresem w Polsce i za granicą. Analizie podlegały również możliwości finansowania Projektu w oparciu o dotację ze środków unijnych, a także zaprezentowano wszystkie wstępnie rozważane modele realizacji Przedsięwzięcia wraz z identyfikacją czterech modeli (trzech wybranych oraz jednego dodatkowego, rekomendowanego, który został opracowany w wyniku przeprowadzonego testu rynku), które następnie były przedmiotem analiz finansowych oraz prawnych.

- 2) Analiza finansowo-ekonomiczna i analiza ryzyka wraz z modelem finansowym;

W analizie finansowo-ekonomicznej przeprowadzono badanie trzech wybranych modeli realizacji Przedsięwzięcia pod względem ich korzystności w porównaniu do modelu tradycyjnego (realizowanego przez Promotora) i zastosowano komparator PSC. W wyniku przeprowadzonego testu rynku i opinii potencjalnych inwestorów prywatnych w Analizie finansowo-ekonomicznej



wyodrębniono dodatkowy, rekomendowany wariant, który powinien stanowić podstawę do realizacji Projektu w formule PPP (w niniejszym raporcie model ten jest opisany w punkcie 1.2 poniżej). Analiza finansowo-ekonomiczna zawiera również analizę ryzyka dla Projektu.

3) Analiza prawna;

Analiza prawna zawiera kompleksowy opis zasad realizacji zadań publicznych z uwzględnieniem różnorodnych możliwości, jakie mają do dyspozycji podmioty publiczne, z uwzględnieniem formuły partnerstwa publiczno-prywatnego. W Analizie prawnej opisano modele oraz najważniejsze kwestie prawne, które występują przy modelach, skierowanych do dalszej analizy. Nieodłączną częścią Analizy prawnej jest analiza nieruchomości, których stan prawny jest skomplikowany i niejednorodny, a które stanowią główny element w modelu realizacji Projektu.

4) Analiza techniczna;

Analiza techniczna zawiera wstępny program funkcjonalno-użytkowy SCP, przygotowany w oparciu o założenia Promotora. Założenia funkcjonalne stanowią punkt wyjścia do negocjacji z potencjalnymi partnerami prywatnymi w ramach postępowania na wybór partnera prywatnego. Ostateczny program funkcjonalno-użytkowy zostanie opracowany po zakończeniu negocjacji i będzie stanowił podstawę do przygotowania ofert przez podmioty biorące udział w postępowaniu na wybór partnera prywatnego.

5) Raport z testu rynku wraz z Memorandum Informacyjnym;

W trakcie opracowania analiz, został przeprowadzony test rynku, który miał na celu zweryfikowanie wstępnych założeń, dotyczących realizacji Przedsięwzięcia oraz zidentyfikowanie optymalnego modelu realizacji Inwestycji. Badanie przeprowadzono we wrześniu i w październiku 2018 r. W badaniu wzięło udział 26 podmiotów, w tym 3 inwestorów lokalnych.

Potencjalni partnerzy prywatni zgłosili szereg istotnych kwestii, na podstawie których opracowano dodatkowy, rekomendowany model, w którym możliwe jest wybudowanie i zarządzanie SCP. Model ten opisany jest szczegółowo w Analizie finansowo-ekonomicznej oraz w rekomendacjach, zamieszczonych poniżej.

## ***1.2 Opis przedsięwzięcia***

W związku z wynikami przeprowadzonego testu rynku wskazującymi na zainteresowanie realizacją Przedsięwzięcia ze strony lokalnych podmiotów oraz mając na względzie wyniki analiz (finansowo-ekonomicznej i prawnej), modelem rekomendowanym dla realizacji Przedsięwzięcia jest model PPP o charakterze koncesyjnym, przy ograniczeniu zakresu Inwestycji w obszarze powierzchni biurowej i magazynowej na rzecz funkcji handlowych i usługowych, zgodnie z koncepcją Partnera Prywatnego, zakładający wynagrodzenie partnera prywatnego w formie prawa do pobierania pożytków oraz z płatnością ze strony Podmiotu Publicznego. Aby to umożliwić, w ramach SCP będą dominować obiekty o charakterze komercyjnym.

W modelu tym, Podmiot Publiczny (Gmina Staszów) wnosi na cele realizacji Przedsięwzięcia:

Zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki SCP – istotne są tu Nieruchomości, na których ma być usytuowane SCP,

Nieruchomości – co najmniej część w drodze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego części, część w drodze użyczenia (chyba że Partner Prywatny w ofercie wskaże, że kupi od Podmiotu Publicznego wszystkie działki wnoszone do Przedsięwzięcia w ramach Nieruchomości)

Wniesienie przez Podmiot Publiczny gruntów z PKS w Staszowie, odpłatnie, wcześniej odkupionych gruntów przez Gminę ze spółki gminnej PKS w Staszowie,

Postępowanie na wybór Partnera Prywatnego w Przedsięwzięciu, z przyczyn ostrożnościowych odbędzie się w trybie dialogu konkurencyjnego na podstawie Ustawy Pzp.

Partner Prywatny po zawarciu umowy o PPP, zapłaci Podmiotowi Publicznemu - Gminie Staszów, za nabywane działki i Spółkę SCP. Jednocześnie Gmina zabezpiecza interes publiczny w taki sposób, że dopóki nie zostanie zrealizowany obiekt publiczny (wynikający z PFU, minimalny zakres Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości), Partner Prywatny nie może ustanowić hipoteki na nieruchomości zakupionej od Gminy i zrealizować własnej części inwestycji o charakterze komercyjnym, nie wynikającej z PFU. Zakłada się, że płatność za działki nabywane nastąpi w ciągu 3 miesięcy od zawarcia umowy o PPP. Co związane jest z wyceną wartości nieruchomości, którą Podmiot Publiczny musi dysponować przed zaproszeniem do składania ofert.

Podsumowując, model rekomendowany to model wychodzący naprzeciw oczekiwaniom lokalnych inwestorów, znających specyfikę Staszowa i jego rynku nieruchomości oraz realiów gospodarczych, uwzględniający przede wszystkim oczekiwanie Promotora Projektu do ograniczenia zobowiązań finansowych po stronie publicznej, wynikających z Projektu, aby nie ograniczać możliwości inwestycyjnych Gminy Staszów w realizacji innych projektów i przedsięwzięć zbyt wysokimi płatnościami tytułem wynagrodzenia Partnera Prywatnego w Przedsięwzięciu.

Istotną cechą tego modelu jest ograniczenie zakresu rzeczowego Inwestycji w obszarach funkcji, które z uwagi na realia rynku lokalnego, mogą nie przynieść oczekiwanych przychodów na rzecz funkcji, które w ocenie podmiotu składającego ofertę, będą umożliwiały mu osiągnięcie zwrotu z inwestycji.

### ***1.3 Lokalizacja przedsięwzięcia***

Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości powstanie na obszarze Miasta Staszów, na terenie 9 działek o łącznej powierzchni 3,4408 ha. Nieruchomość objęta projektem położona jest w południowo – zachodniej części miasta przy drodze wojewódzkiej Nr 757 relacji Opatów - Stopnica (ulica Krakowska), która po 25 km łączy się z drogą krajową Nr 73 relacji Kielce – Tarnów, w odległości ok. 1,3 km od centrum Staszowa i ok. 300m w kierunku centrum od skrzyżowania dróg wojewódzkich Nr 757 relacji Opatów - Stopnica, Nr 765 relacji Chmielnik - Osiek, Nr 764 relacji Kielce - Połaniec. Na tej przestrzeni droga zabudowana jest obiektami o charakterze produkcyjnym, handlowym, usługowym, nieużytkowanymi obiektami komunikacji publicznej – dworzec PKP i PKS.

## 2. Wprowadzenie

### 2.1 Identyfikacja celów podmiotu publicznego. Przedstawienie założeń Zamawiającego

Na podstawie przekazanych dokumentów oraz materiałów, a także na podstawie kilku spotkań odbytych z przedstawicielami Promotora, można zidentyfikować następujące cele podmiotu publicznego:

- Utworzenie Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości, które będzie ośrodkiem współpracy z przedsiębiorcami i środowiskiem naukowo-badawczym oraz zalążkiem parku naukowo-technologicznego
- Inkubowanie firm rozpoczynających działalność i zapewnienie usług wsparcia dla firm innowacyjnych
- Organizacja współpracy ze środowiskiem naukowo - badawczym i intensyfikacja transferu technologicznego
- Wynajem powierzchni biurowej, laboratoryjnej i produkcyjnej dla firm w różnej fazie rozwoju
- Zarządzanie terenami inwestycyjnymi przeznaczonymi dla firm technologicznych w fazie ekspansji
- Pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych

### 2.2 Identyfikacja i określenie zasadności realizacji Przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie utworzenia Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości wpisuje się w ideę parku technologicznego, który stanowi najbardziej rozwiniętą formę instytucjonalną wspierającą rozwój przedsiębiorstw oraz małych i średnich firm poprzez zapewnienie przedsiębiorcom warunków dla stabilnego rozwoju ich przedsięwzięć od etapu pomysłu na biznes, aż do jego komercjalizacji i uruchomienia funkcjonującej na rynku firmy.

Pomoc jaką oferują parki (inkubatory) polega na zintegrowanej ofercie usługowej poczynając od usług prostych typu obsługi biurowej (wynajem pomieszczeń na zasadach preferencyjnych, telefon, faks, szerokopasmowy Internet, ksero, podstawowe usługi księgowo), a kończąc na usługach specjalistycznych (analiza potencjału rynkowego przedsięwzięcia, budowanie biznes planu, poszukiwanie źródeł finansowania i tworzenia strategii marketingowej). W ten sposób parki i inkubatory poprzez obniżenie kosztów pośrednich funkcjonowania firmy oraz wspieranie firmy na różnych etapach jej rozwoju przyczyniają się do znaczącego podniesienia wskaźnika przetrwania dla firm rozpoczynających działalność i poprawy warunków wzrostu dla firm we wczesnym stadium rozwoju.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Por. Analiza parków przemysłowo-technologicznych w Polsce w dalszej części opracowania (rozdział 5); por. Koncepcja utworzenia..., op. cit., s. 6.

Park technologiczny jest czasową formą współpracy z firmą w ramach świadczonych usług. Firma na wczesnym etapie rozwoju, potrzebująca zaplecza administracyjno-biurowo-technologicznego przez określony okres korzysta z infrastruktury parku a następnie „wychodzi na własne”, jeśli osiągnie określony poziom rozwoju. Wówczas park może oferować jej inne usługi: zaplecze techniczne, biurowe, usługi, doradztwo, możliwość inwestycji, pomoc finansową - w zależności od profilu firmy, zakresu jej działalności oraz stopnia rozwoju.

Projekt Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości będzie dużym wyzwaniem dla podmiotu publicznego, w szczególności z uwagi na:

- Niewielki potencjał edukacyjny, technologiczny Gminy Staszów (potencjalną szansą są instytucje wojewódzkie, w tym 1 wspomnianych powyżej instytucji wsparcia)
- Oddalenie mającego powstać SPC od SSE i brak pokrycia terenów mającego powstać SPC oddziaływaniem Strefy
- Stosunkowo niewielka liczba nowych przedsiębiorstw zainteresowanych zlokalizowaniem swoich start-up'ów w ramach SPC (wyniki badań rynku z 2017 r.)
- Niewielkie szanse na samodzielne uzyskanie rentowności przez SPC przy zakładanych stawkach za czynsz (zgodnie z badaniami rynku z 2017 r.)
- Ryzyko popytu, a więc obmyślenia koncepcji funkcjonowania SPC i pozyskiwania najemców, prawdopodobnie będzie po stronie Gminy Staszów i SCP Sp. z o.o., które będą musiały wzmocnić swoje kompetencje w tym zakresie
- Konieczność szerokiej i intensywnej promocji mającego powstać SPC i zaangażowania do przedsięwzięcia szerokiego grona różnych instytucji (publicznych i prywatnych, z zakresu biznesu, nauki, nowych technologii)
- Bliskość Kieleckiego Parku-Technologicznego, który stanowi potencjalną konkurencję.

Uwzględniając powyższe kwestie, można określić, że realizacja Projektu jest zasadna, z zastrzeżeniem, że ostateczny kształt SCP będzie znany po przeprowadzeniu negocjacji z potencjalnymi partnerami prywatnym, w tym uzgodnieniu alokacji ryzyka.

Warto zwrócić uwagę, że powyżej opisane wskaźniki korelują bezpośrednio z ryzykami, które będą alokowane pomiędzy partnerami w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

### ***2.3 Partnerstwo publiczno-prywatne***

Partnerstwo publiczno-prywatne odnosi się przede wszystkim do projektów inwestycyjno-eksploatacyjnych realizowanych w oparciu o długoletni kontrakt, zawierany przez władze publiczne i podmioty sektora prywatnego (podmioty rynkowe), w celu stworzenia niezbędnej infrastruktury, umożliwiającej świadczenie usług publicznych.

Istotna w tej formule jest współpraca sektora publicznego i prywatnego przy realizacji przedsięwzięć wpisujących się w zadania publiczne władz publicznych. Strona publiczna (podmiot publiczny) zobowiązany jest świadczyć usługi publiczne, natomiast celem strony prywatnej (partnera

prywatnego) jest prowadzenie działalności gospodarczej i osiągnięcie z tego tytułu dochodów. PPP umożliwia połączenie sfery działania władz publicznych i sektora prywatnego w ramach realizacji zadań publicznych.

PPP nie jest równoznaczne z prywatyzacją działań władzy publicznej, ze zwolnieniem jej z obowiązków świadczenia usług publicznych czy też odpowiedzialności za poziom dostępności do danych usług. W przedsięwzięciu PPP, rozdzielone zostają sfery działań gospodarczych i odpowiedzialności politycznej. Władza publiczna ponosi cały czas odpowiedzialność polityczną za realizację zadań publicznych. „Sprywatyzowane” zostają działania gospodarcze występujące w ramach realizacji zadań publicznych – proces inwestycyjny, eksploatacji i zarządzania projektem oraz finansowanie tych działań. Za poziom i jakość dostępnych społeczeństwu usług publicznych w dalszym ciągu odpowiada jednak władza publiczna.

PPP jest odpowiedzią społeczeństw (gospodarki i polityki) na obecne uwarunkowania demokratycznych krajów gospodarki rynkowej, tj. w jaki sposób, przy ograniczeniu wielkości funduszy publicznych, zaspokoić rosnące oczekiwania społeczne w zakresie wolumenu i standardu świadczenia usług publicznych.

Wśród korzyści związanych z wdrożeniem formuły PPP można wskazać w szczególności:

- strona publiczna uzyskuje dostęp do prywatnego kapitału, co w warunkach ogromnych potrzeb w sferze usług publicznych i jednocześnie ograniczonych zasobów władzy publicznej, umożliwia przyspieszenie nakładów na rozwój infrastruktury użyteczności publicznej;
- PPP jest zwykle tańsze niż tradycyjna formuła realizacji inwestycji, mimo wyższej ceny pozyskania kapitału przez partnera prywatnego, PPP pozwala osiągnąć oszczędności rzędu 15-17%<sup>3</sup> w porównaniu z tradycyjnym modelem realizacji inwestycji – lepsze zarządzanie, kryterium efektywności ekonomicznej liczone dla całego okresu życia projektu, a nie odrębnie dla poszczególnych jego faz działania;
- projekty PPP są realizowane szybciej i sprawniej niż w modelu tradycyjnym – patrz tabela 2 poniżej;
- jakość usług dostarczanych przez partnera prywatnego jest wyższa, co wynika ze zwiększonego dostępu podmiotów prywatnych do innowacyjnej wiedzy, efektów skali i doświadczeń zdobytych we wcześniejszej działalności operacyjnej o podobnym profilu;
- następuje podział ryzyk pomiędzy partnerem prywatnym i podmiotem publicznym – każda ze stron kontraktu PPP odpowiada za ryzyka, z którymi sobie lepiej (taniej, wydajniej, szybciej) radzi;
- odpowiedni podział ryzyk pomiędzy partnerem prywatnym i podmiotem publicznym, zgodny z decyzją Eurostat z 11 lutego 2004 r., powoduje, iż podjęte, na mocy umowy o PPP, przez podmiot publiczny zobowiązania finansowe, nie obciążają długu publicznego.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Value for Money Drivers in the Private Finance Initiative, Partnerships UK, 2007.

<sup>4</sup> Zgodnie z decyzją Eurostat (18/2004) podjęte przez stronę publiczną zobowiązania finansowe nie obciążają długu publicznego, jeśli dwa z trzech ryzyk – budowy, dostępności, popytu - w tym zawsze ryzyko budowy, obciążają partnera prywatnego.

Zestawienie kompetencji (obowiązków) w tradycyjnym modelu realizacji przedsięwzięcia a realizowanym w formule PPP przedstawia tabela nr 1 poniżej.

**Tabela 1. Zestawienie kompetencji (obowiązków) w tradycyjnym modelu realizacji przedsięwzięcia a realizowanym w formule PPP**

	Model tradycyjny	PPP
Przedmiot umowy	dostarczanie aktywów	dostarczanie usług
Zdefiniowanie zakresu i standardu świadczenia usług	strona publiczna	strona publiczna
Odpowiedzialność za funkcjonowanie przedsięwzięcia (aktywów i organizacji świadczenia usług)	strona publiczna	strona prywatna
Struktura, specyfikacja aktywów	strona publiczna	strona prywatna
Zarządzanie projektem, koszty eksploatacji	strona publiczna	strona prywatna
Zapewnienie środków finansowych	strona publiczna (całość kosztów)	strona prywatna ponosi – wyprzedzająco - koszty procesu inwestycyjnego, eksploatacji, zarządzania.  Zwrot nakładów podmiotu prywatnego odbywa się z odroczeniem. W przypadku usług płatnych, zwrot nakładów części/całości (zależnie od wysokości ceny ich sprzedaży) następuje z tytułu ich płatnego świadczenia.
Podział ryzyk	wszystkie rodzaje ryzyk ponosi strona publiczna	ryzyko dzielone jest pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym

Źródło: Opracowanie własne

**Tabela 2. Porównanie PPP z tradycyjnymi zamówieniami – budżety i terminy realizacji**

<b>Porównanie PPP z tradycyjnymi zamówieniami publicznymi w Australii</b>					
Źródło	Okres porównawczy	Średnie przekroczenie budżetu (% pierwotnie szacowanych kosztów)		Średnie opóźnienia (% pierwotnie szacowanego czasu)	
		PPP	Zam. publiczne	PPP	Zam. publiczne
Infrastructure Partnerships Australia. 2007	Od akceptacji do końca kontraktu	12%	35%	13%	26%
	Podpisanie do końca kontraktu	1%	15%	-3%	24%
Duffield review of PPP performance. 2008	Ogłoszenie do końca kontraktu	24%	52%	17%	15%
	Od zaakceptowania budżetu do końca kontraktu	8%	20%	12%	18%
	Podpisanie do końca kontraktu	4%	18%	1,40%	26%

<b>Porównanie PPP z tradycyjnymi zamówieniami publicznymi w Wielkiej Brytanii</b>					
Źródło	Okres porównawczy	Proporcja przekroczenia budżetu projektu (%)		Proporcja przekroczenia terminu projektu (%)	
		PPP	Zam. publiczne	PPP	Zam. publiczne
National Audit Office, 2003	Podpisanie do końca kontraktu	22%	73%	24%	70%
National Audit Office, 2007	Podpisanie do końca kontraktu	35%	46%	31%	37%

Źródło: Public-private Partnerships Reference Guide: Version 1.0, World Bank Institute, World Bank, Public-Private Infrastructure Advisory Facility, 2012.

Umowa o PPP należy do umów cywilnoprawnych, co oznacza że w kwestiach nieuregulowanych w Ustawie o PPP, Ustawie o umowie koncesji lub Ustawie Pzp zastosowanie mają przepisy KC. Zasadnicze znaczenie mają przepisy księgi trzeciej KC, szczególności przepisy z części ogólne.

### **3. Wnioski z analizy otoczenia społeczno-gospodarczego**

Staszów jest niewielkim miasteczkiem ze skromnym potencjałem edukacyjnym, technologicznym oraz w oddaleniu od zaplecza szkół wyższych. Jego położenie, mimo niewielkiej populacji, predestynuje go do pełnienia roli lokalnego centrum rozwoju biznesu. Jest to lokalne centrum – dla społeczności, z wieloma atrybutami lokalnego centrum administracyjnego (starostwo, sąd, prokuratura, komenda powiatowa policji).

Staszów ma potencjał rozwoju turystyki: Kurozwęki, Szydłów (sąsiednia gmina), zalew Chańcza (sztuczny zbiornik na rzece – zapora).

W Staszowie nie ma komunikacji miejskiej/ gminnej. Gmina tego nie zorganizowała. Wniosek: można to rozważyć, jako dodatkowy element projektu, np. poprzez włączenie PKS, który można poruszyć podczas dialogu konkurencyjnego (jako opcja) – podczas opracowania niniejszych analiz udział PKS nie był rozważany, a jedynie traktowany jako ewentualna, potencjalna koncepcja (zob. analiza prawna dotycząca PKS).

W Staszowie brak jest kina: brak komercyjnych miejsc spotkań: kręgielnia, etc. Wniosek: można połączyć SCP z powierzchniami komercyjnymi – handlowymi – z uwagi na lokalizację przy obwodnicy, typu convenience center (jak projekt dworca PKS w Łomży).

Ruch na rynku nieruchomości jest niewielki. Istnieje szansa, że mające powstać Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości stanie się magnesem przyciągających przedsiębiorców i rozrusza rynek powierzchni biurowych.



#### **4. Weryfikacja posiadanej przez Zamawiającego dokumentacji i materiałów, w tym koncepcji projektu z punktu widzenia celowościowego, finansowego, prawnego i technicznego. Wnioski.**

Zamawiający posiada następującą dokumentację i materiały, dotyczące Projektu:

##### **1) Materiały koncepcyjne Promotora:**

- a) Koncepcja utworzenia wielofunkcyjnego obszaru aktywności gospodarczej w Staszowie (WOAG), czerwiec 2015 r., Maximus Consulting
- b) Informacja o projekcie SCP z 12.06.2018 r.
- c) Aktualny wykaz działek przeznaczonych przez Promotora do objęcia projektem PPP pn. „Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości” z 12.06.2018 r.
- d) Aktualna mapa terenu dla Projektu
- e) Wstępna Koncepcja Architektoniczna Zagospodarowania Terenu, 06.03.2017 r., Biuro Projektowe z Wykonawstwem
- f) Informacja o działkach objętych projektem PPP z 26.06.2018 r.
- g) Informacja o hipotekach i innych obciążeniach na nieruchomościach objętych projektem PPP z dnia 26.06.2018 r.
- h) Zestawienie wyników z badania rynku przeprowadzonych w IV kwartale 2017 r. z dnia 28.06.2018 r.
- i) Informacja o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 7.09.2018 r.,
- j) Zaktualizowana Koncepcja (str.89-91) przekazana 7.09.2018 r.

##### **2) Dokumenty strategiczne opracowane przez Promotora i uchwały Rady Miejskiej, dotyczące Projektu:**

- a) Uchwała Nr XLII/368/17 Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 17.04.2017 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVII/230/16 Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 28 czerwca 2016 roku w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta i Gminy Staszów
- b) Uchwała Nr XXIII/207/16 Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przyjęcia do wdrożenia Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta i Gminy Staszów
- c) Uchwała Nr XXXVIII/336/17 Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 10 stycznia 2017 r. w sprawie przyjęcia do wdrożenia „Aktualizacji Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta i Gminy Staszów”
- d) Uchwała Nr LV/472/17 Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia do wdrożenia Aneksu nr 2 „Aktualizacji Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta i Gminy Staszów”



- e) Uchwała Nr LXVI/536/18 Rady Miejskiej w Staszowie dnia 6 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Staszów na lata 2018-2029
- f) Prognoza Oddziaływania na Środowisko Strategii Rozwoju Miasta Gminy Staszów na lata 2015-2025
- g) Strategia Rozwoju Miasta Gminy Staszów na lata 2015-2025
- h) Diagnoza Strategiczna na potrzeby opracowania Strategii Rozwoju Miasta Gminy Staszów na lata 2015-2025
- i) Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta i Gminy Staszów na lata 2018-2029

**3) Dokumenty urzędowe (formalnoprawne):**

- a) Decyzja Wojewody Świętokrzyskiego Nr 11/17 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z 25.07.2017 r.
- b) Decyzja Burmistrza Gminy i Miasta Staszów Nr 45/2011 o warunkach zabudowy z 8.03.2011 r.
- c) Decyzja Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 7.03.2018 r. o odszkodowaniu za przejęcie nieruchomości
- d) Odpis z KRS spółki z 7 stycznia 2019 r.

**4) Dokumenty, w tym finansowe, dotyczące spółki:**

- a) Sprawozdanie Finansowe Spółki Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości Sp. z o.o. a rok obrotowy 2016 i 2017
- b) Informacja dodatkowa
- c) Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za 2017 r.
- d) Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za 2016 r.

**5) Umowy:**

- a) Umowy kredytowe
- b) Akt notarialny Akt założycielski spółki Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości Sp. z o.o.
- c) Akt notarialny Akt założycielski spółki Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej Sp. z o.o.
- d) Akt notarialny Umowa sprzedaży nieruchomości

**6) Dokumenty dodatkowe:**

- a) Decyzje podziałowe Burmistrza Miasta i Gminy Staszów nieruchomości położonej w Staszowie stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKS Sp. z o.o. w Staszowie:

- Decyzja znak: GHG.II.74301-15/08 z dnia 2008-05-26 dla działki nr 2511/2,
  - Decyzja znak: PNG.VII.74301-51/10 z dnia 2010-08-17 dla działki nr 2511/1 oraz 2511/3,
  - Decyzja znak: GNR.6831.31.2013.VII z dnia 2013-09-11 dla działki nr 2511/6 oraz 2511/8.
- b) Akt notarialny sprzedaży PGE Dystrybucja Rzeszów Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością prawa użytkowania wieczystego działki nr 2511/4, Repetytorium A numer: 444/2009,
- c) Akt notarialny sprzedaży małżonkom Tomaszowi Dyl i Beacie Gajek – Dyl prawa użytkowania wieczystego działki nr 2511/21, Repetytorium A numer: 819/2018,
- d) Dokument o wysokości opłat, terminie płatności z tytułu użytkowania wieczystego działek o następujących nr ew.: 2511/19, 2511/15, 2511/16, 25/11/23, 2511/25, 2511/27, 2511/11, 2511/7, 2511/21:
- pismo Starostwa Powiatowego w Staszowie znak: GN-IV1.6843.2.2018 z dnia 2018-01-03 dotyczące: zmian wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Staszowie, ustalonej w piśmie z dnia 28.11.2011r. znak: G.6843.211.2011.VI (działka nr 2511/19),
  - pismo Starostwa Powiatowego w Staszowie znak: GN-IV1.6843.2.2018 z dnia 2018-01-08 dotyczące: zmian wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, położonych w Staszowie, oznaczonych numerem działek 2511/7 i 2511/11,
  - pismo Starostwa Powiatowego w Staszowie znak: GN-IV1.6843.1.2018 z dnia 2018-01-03 dotyczące: zmian wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Staszowie, ustalonej w piśmie z dnia 28.03.2017r. znak: GN-IV1. 6843.38.2017 (działki nr: 2511/15; 2511/16; 2511/21; 2511/23; 2511/25; 2511/27),
- e) Pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie, decyzje o warunkach zabudowy – dotyczące istniejącej zabudowy – decyzja o warunkach zabudowy nr 45/2011 PNG.II-7331/1-239/2010,
- f) Decyzje o odroczeniu podatków, w tym:
- Decyzja Prezydenta Miasta Skarżysko Kamienna znak: FN2-P.3120.005.6.2017 z dnia 24.05.2017r. – w sprawie odroczenia terminu płatności podatku od nieruchomości za 2017r. (SCP sp. z o.o.),
  - Decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Staszów znak: Fn.3120.0.4.2018 z dnia 28.02.2018r. – w sprawie odroczenia zaległego podatku od nieruchomości za miesiąc styczeń 2018r. oraz odroczenia terminu płatności podatku od nieruchomości za miesiące od lutego do grudnia 2018r. (SCP sp. z o.o.),
  - Decyzja Starosty Staszowskiego znak: GN-IV1.6843.19.2018 z dnia 07.05.2017r. – w sprawie odroczenia terminu zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Staszowie za rok 2018 (PKS sp. z o.o.),

- Decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Staszów znak: Fn.3120.0.6.2018.VII z dnia 14.05.2018r. – w sprawie odroczenia płatności I raty podatków od środków transportowych za 2018 rok w kwocie 46 569,00 zł oraz 4 rat podatków od nieruchomości za 2018 rok (PKS sp. z o.o.),
  - Decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Staszów znak: Fn.3120.0.8.2018.VII z dnia 16.07.2018r. – w sprawie odroczenia terminu płatności 4 raty podatków od nieruchomości za miesiące V, VI, VII, VIII 2018 rok (PKS sp. z o.o.).
- g) Zezwoleńie na wykreślenie hipoteki umownej łącznej, wpisanej w księdze wieczystej Kw nr KI1A/00043123/7 na działce nr 2511/7 na rzecz Banku Spółdzielczego w Staszowie, z dnia 14 września 2018 r.
- h) KRS Banku z dnia 14 września 2018 r.
- i) Oświadczenie Banku do wniosku o wpis zmiany w księdze wieczystej Kw nr KI1A/00017122/7,
- j) Wyciąg z ksiąg wieczystych KI1A/00043123/7 – SCP i KI1A/000172122/9 – PKS z 3.10.2018 r.

Koncepcja Projektu opisana jest przede wszystkim w następujących dokumentach:

- a) Koncepcja utworzenia wielofunkcyjnego obszaru aktywności gospodarczej w Staszowie (WOAG), czerwiec 2015 r., Maximus Consulting
- b) Informacja o projekcie SCP z 12.06.2018 r.
- c) Aktualny wykaz działek przeznaczonych przez Promotora do objęcia projektem PPP pn. „Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości” z 12.06.2018 r.
- e) Wstępna Koncepcja Architektoniczna Zagospodarowania Terenu, 06.03.2017 r., Biuro Projektowe z Wykonawstwem

Dokumenty, opisujące koncepcję Projektu pozwoliły przede wszystkim na określenie założeń Przedsięwzięcia oraz przyjęcie wstępnych założeń funkcjonalno-użytkowych, które znajdują się w Analizie technicznej. Wstępnych, ze względu na planowany wybór partnera prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia w formule dialogu konkurencyjnego, który uniemożliwia negocjacje z potencjalnymi partnerami wszelkich aspektów realizacji Projektu, w tym programu funkcjonalno- użytkowego. Program funkcjonalno-użytkowy będzie załącznikiem do specyfikacji istotnych warunków zamówienia, która zostanie rozesłana do uczestników postępowania na wybór partnera prywatnego wraz z zaproszeniem do składania ofert.

Dokumenty przekazane przez Promotora, stanowiące podstawę opracowania analizy prawnej pozwalają na stwierdzenie, iż Przedsięwzięcie ma szansę powodzenia, a w szczególności przyczyni się do poprawy i rozwoju infrastruktury Gminy Staszów.

Z przekazanych materiałów ( m. in. wypis z ksiąg wieczystych czy wypis z ewidencji gruntów i budynków) wynika, iż realizacja Przedsięwzięcia będzie miała miejsce na dość rozległym terenie. Teren ten nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego, co w przyszłości, już po realizacji Przedsięwzięcia może stanowić jego wartość dodaną. W miarę rozwoju Inkubatora teren ten może stać się atrakcyjny nie tylko pod względem rozbudowy infrastruktury przemysłowej czy handlowej, ale także infrastruktury mieszkaniowej. Jeśli dodatkowo wzrosłaby liczba ludności, będzie to niewątpliwie stanowić „siłę napędową” rozwoju przedsiębiorczości w ramach nowoutworzonych inkubatorów.

Analiza stanu prawnego Nieruchomości wykazała, iż nie do wszystkich działek przysługuje Promotorowi tytuł prawny, a zatem ich wykorzystanie w Przedsięwzięciu uwarunkowane będzie: po pierwsze - podjęciem decyzji co do ostatecznej wielkości obszaru poddanego pod zabudowę, po drugie – możliwościami pozyskania tytułu prawnego do wszystkich, objętych Przedsięwzięciem terenów. Szczegóły dotyczące powyższych zagadnień uwzględniono w Analizie prawnej dotyczącej nieruchomości..

Analiza treści decyzji nr 11/17 z dnia 25 lipca 2017 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, także pozwala na stwierdzenie, iż plan budowy drogi może mieć wymierny wpływ na Przedsięwzięcie.

Rozwój infrastruktury drogowej przyczynia się do poprawy jakości życia, co w konsekwencji przekładać się może na decyzje w sprawie tworzenia nowych miejsc pracy, a co za tym idzie tworzenia nowego bądź rozwijania istniejącego zaplecza. Na działce nr 2511/16 znajduje się stacja paliw, która jak wynika z założeń Promotora, będzie przebudowana. Istnienie zatem stacji paliw na terenie Przedsięwzięcia oraz budowa drogi, to kolejny czynnik atrakcyjny dla potencjalnego przedsiębiorcy prowadzącego działalność na terenie Przedsięwzięcia.

Nie można przy tym tracić z pola widzenia istniejącej spółki Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości Sp. o. o., której głównym założeniem jest zwiększenie i rozwój przedsiębiorczości na terenie Gminy. Spółka z uwagi na krótki okres prowadzenia działalności nie podjęła się jeszcze prowadzenia projektów, które mogłyby przynieść jej oczekiwany zysk.

Przedłożone dokumenty wskazują, iż spółka jest podmiotem prawa publicznego, a zatem zobowiązana jest do stosowania ustawy Pzp. Okoliczność ta ma znaczenie z punktu widzenia planowania inwestycji czy zakupów, a tym samym pozwoli na kontrolowanie wydatków związanych z prowadzoną działalnością.

Reasumując, przekazane przez Promotora dokumenty dały możliwość wyciągnięcia wniosków jak powyżej oraz opracowania szczegółowej Analizy prawnej w zakresie objęcia Przedsięwzięcia formułą PPP.

## **5. Wnioski z analizy przykładów realizacji przedsięwzięć zbliżonych zakresem, w szczególności przykłady doświadczeń z Polski.**

W ramach analizy podobnych przedsięwzięć, zaprezentowano w Załączniku 1 do niniejszego Skanu Projektu kilkadziesiąt parków naukowo technologicznych i parków przemysłowych. Na szczególną uwagę zasługują kilka z nich:

- 1) Park Naukowo-Technologiczny Świerk – położony pod Warszawą, w części Otwocka na terenie Narodowego Centrum Badań Jądrowych. Samo miasto Otwock jest większym ośrodkiem niż Staszów, jednak Świerk stanowi jego dzielnicę (włączoną do miasta Otwocka). Park zasługuje na uwagę ze względu na podobne funkcje do tych, zakładanych w SPC: wynajem powierzchni, usługi badawcze (laboratoria), usługi proinnowacyjne. Oferta skierowana jest do MŚP i start-upów w branżach: elektronicznej, telekomunikacyjnej, materiałowej, urządzeń medycznych, bezpieczeństwa. Charakterystyczną cechą tego parku jest usytuowanie go na terenie Narodowego Centrum Badań Jądrowych, z którego park korzysta pod względem potencjału wiedzy, doświadczeń i wyposażenia laboratoriów.
- 2) Park Regionalny w Gryfinie – utworzony w ramach Kostrzyński-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, o powierzchni ponad 160 ha, zapewnia pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Mimo rozległej powierzchni parku, samo miasto Gryfino stanowi niewiele większy ośrodek od Staszowa.
- 3) Śremski Park Inwestycyjny – obejmuje powierzchnię nieco ponad 5 ha. Park oferuje nieruchomości w formie sprzedaży. Śrem oferuje doskonałe warunki dla rozwoju przedsiębiorczości. Do najważniejszych zalet miasta należy jego dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Posiada nowoczesną mechaniczno - biologiczną oczyszczalnię ścieków oraz nową stację uzdatniania wody. W pełni dostępne są też sieci wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne i teleinformatyczne.

Są to parki (z ponad 80 przeanalizowanych) położone w najmniejszych ośrodkach. W dwóch z nich nie jest prowadzona działalność usługowa, biznesowa, naukowa itd. a przedsiębiorcom udostępniane są wyłącznie grunty na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (Gryfino, Śrem). Wyjątkiem jest park w Świerku, który świadczy rozwinięte usługi badawcze, korzystając z kilkudziesięcioletniego doświadczenia Narodowego Centrum Badań Jądrowych.

Z powyższego wynika, co było przedmiotem również analiz powyżej (m.in. w rozdziale Identyfikacja i określenie zasadności realizacji Przedsięwzięcia), że wartość dodana parków technologicznych czy centrów przedsiębiorczości, w tym SPC, jest głównie oparta na kooperacji z innymi instytucjami. W przypadku innych analizowanych parków technologicznych, są one głównie położone w pobliżu albo w granicach dużych miast, głównie wojewódzkich, ale też powiatowych. Parki korzystają zatem z bogatej bazy wiedzy i bliskości uniwersytetów, politechnik, instytutów badawczych, instytucji kultury, firm oraz ośrodków badawczych. Niewątpliwie, powodzenie parków zależy w głównej mierze od różnorodności i atrakcyjności świadczonych usług na rzecz przedsiębiorców i oferty oraz wysokiego standardu oferowanych do wynajmu powierzchni a także od bliskości (a wręcz bezpośredniego sąsiedztwa) instytucji wsparcia, takich jak: uczelnie wyższe, centra innowacji, agencje rozwoju, fundacje działające na rzecz przedsiębiorczości. Sukces zależy od pozyskania odpowiedniej liczby i profilu najemców. Mimo że parki technologiczne na pierwszy rzut oka mają zbliżone funkcje i oferują podobne usługi, te odnoszące największe sukcesy (mające najwięcej najemców, albo z sukcesem sprzedające/udostępniające tereny inwestycyjne) są sprofilowane pod kątem technologicznym, określonej dziedziny nauki, związanych ze specjalizacją współpracujących z parkiem instytucji i

uczelni, lub rodzaju usług i doradztwa dla przedsiębiorstw, rozwijających się na terenie oddziaływania parku.

Mając na względzie że SCP ma być realizowane w formule PPP, warto również zwrócić uwagę na obiekty, które są prowadzone przez podmioty prywatne (prywatne parki technologiczne)<sup>7</sup>.

Wśród analizowanych parków wyróżnia się Sosnowiecki Park Naukowo-Technologiczny. Jego operatorem jest Agencja Rozwoju Lokalnego S.A., którą Gmina Sosnowiec wyłoniła w drodze postępowania koncesyjnego, zgodnie z Ustawą o koncesji na roboty budowlane lub usługi z dnia 9 stycznia 2009 r.

Pozostałe prywatne parki to m.in.:

- 1) AURO Business Park - zlokalizowany jest w Gliwicach na terenie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, podstrefa gliwicka. Jest to park biznesowo – przemysłowy, dysponujący nowoczesnymi powierzchniami produkcyjnymi, magazynowymi oraz biurowo – socjalnymi. Został oddany do użytku w 2010 r. Jest to przedsięwzięcie całkowicie prywatne, działające na zasadach rynkowych, nie współpracujące z gminami. AURO Business Park ma do zaoferowania wynajem powierzchni produkcyjno-magazynowych oraz socjalno-biurowych. Dodatkowo istnieje możliwość korzystania z benefitów wynikających z pomocy publicznej, przeznaczonej dla pomiotów działających na terenie specjalnej strefy ekonomicznej.
- 2) Bionanopark w Łodzi - jest parkiem naukowo-technologicznym z ofertą badawczą, inwestycyjną oraz inkubacyjną skierowaną do firm i instytucji działających w obszarze zaawansowanych technologii. W ramach parku funkcjonuje nowoczesne centrum wdrożeniowe dla biznesu, w którym znajdują się wyposażone w sprzęt badawczy laboratoria bio- i nanotechnologiczne. Profil sprzętowy laboratoriów został tak dobrany, by przedsiębiorcy mogli zlecić prowadzenie badań na każdym etapie rozwoju ich produktów lub technologii.
- 3) IT Loft Park - park ten jest prowadzony przez Memo Sp. z o.o. – prywatnego dewelopera i inwestora, powstał na terenie zabytkowego Browaru Obywatelskiego w Tychach dzięki prywatnemu kapitałowi oraz dotacji ze środków Unii Europejskiej. Projekt powstał w wyniku adaptacji budynku dawnej słodowni na nowoczesne powierzchnie biurowe oraz laboratoria urządzone w stylu LOFT o łącznej powierzchni ponad 8000 m<sup>2</sup>. Jest to miejsce stwarzające warunki do rezydowania i rozwoju dla firm z branży: IT, telekomunikacyjnych oraz szeroko pojętych multimediiów, ceniących sobie dostępność specjalistycznych narzędzi ich pracy, ale również komfort oraz prestiż lokalizacji.
- 4) MMC Brainville - park ten w Nowym Sączu prowadzi spółka Miasteczko Multimedialne Sp. z o.o. Udziałowcami są dwie firmy prywatne, Wyższa Szkoła Techniczno-Ekonomiczna w Warszawie oraz Wyższa Szkoła Biznesu National Louis University w Nowym Sączu. Profil sektorowy parku obejmuje: ICT (m.in. technologie

---

<sup>7</sup> Nie uwzględniono tu parków technologicznych, które są zarządzane przez spółki z udziałem JST.



mobilne, internet i nowe media, technologie gier, animacja i grafika 3D, aplikacje i oprogramowanie, telekomunikacja, e-learning).

- 5) Park Lifescience Kraków - park LifeScience jest prowadzone przez Jagiellońskie Centrum Innowacji Sp. z o.o., jest to kompleks 3 połączonych budynków o łącznej powierzchni 20 tys. m<sup>2</sup> zlokalizowany przy ulicy Bobrzyńskiego 14 w Krakowie. Obejmuje on obiekty o zróżnicowanym przeznaczeniu tj. podzielonej modułowo oraz gotowej do dowolnej adaptacji powierzchni dla dużych i średnich przedsiębiorstw oraz - dostępnych w ramach bioinkubatora, zaadaptowanych i wyposażonych - pomieszczeń laboratoryjnych dla małych firm i projektów naukowych.

Z powyższego wynika, że prywatne parki stanowią swoiste centra rozwoju nowych technologii i nowych usług dla przedsiębiorców. Głównym celem tych obiektów jest komercjalizowanie badań i wyników naukowych poprzez oferowanie ich do wykorzystania przez firmy na wysoko wyspecjalizowanym rynku usług. Również udostępniane powierzchnie oraz urządzenia zachowują wysoki standard i proponują najbardziej zaawansowane technologicznie rozwiązania. Wszystko to sprzyja możliwości samofinansowania się przez te obiekty i uzyskiwaniu zysku z prowadzonej przez parki działalności.

Sposób działalności prywatnych obiektów stanowi wytyczne do sprofilowania działalności przyszłego SCP, w taki sposób, aby możliwe było jak najmniejsze jego dofinansowanie ze środków publicznych. Oznacza to przewagę komercyjnej funkcji SPC, które będą wychodziły naprzeciw potrzebom przedsiębiorców. Więcej o profilu przyszłego SPC w rozdziale, dotyczącym rekomendowanego modelu realizacji Przedsięwzięcia.

Podsumowując powyższy przegląd parków naukowo-technologicznych, działających w Polsce oraz uwzględniając dwa wskazane europejskie przykłady, można wysnuć następujące wnioski:

- Najbardziej różnorodne funkcje i najciekawsze rozwiązania, w tym w zakresie świadczonych funkcji, oferują parki, będące w prywatnym zarządzie (prywatne spółki), co oznacza, że sam pomysł powstania parku był prywatny i zrealizowany od początku przez prywatnych inwestorów. W innym przypadku, jeśli lokalizacja i ramowe warunki są narzucone, prywatny inwestor wybuduje wszystko, co chce zamawiający, jednak będzie oczekiwał wynagrodzenia za budowę, tym bardziej, że te najbardziej nowoczesne parki są z reguły najdroższe ze względu na sposób ich budowy oraz wyposażenie.
- Niezwykle istotne są rozwiązania z zakresu najnowszych technologii, zarówno jeśli chodzi o rozwiązania architektoniczne parków (np. MMC Brainwille, czy Park Lifescience Kraków), jak i świadczenie usług przy użyciu najnowszych rozwiązań technicznych i informacyjnych.

## **6. Wnioski z analizy źródeł finansowania realizacji Przedsięwzięcia, opartych o mechanizm dotacji, w tym możliwości wykorzystania środków unijnych w perspektywie 2014-2020.**

Dokonując analizy dostępnych źródeł finansowania można stwierdzić, iż Miasto i Gmina Staszów może liczyć na finansowanie inwestycji z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2014-2020. Jednak dofinansowanie to nie będzie wspierało realizacji samego Przedsięwzięcia (budowy infrastruktury), a jedynie niektóre usługi świadczone przez SCP na rzecz małych i średnich przedsiębiorstw. Są to działania, które i tak – w rozważanych modelach w formule PPP – pozostają po stronie podmiotu publicznego w ramach ryzyka popytu (działalności operacyjnej). Oznacza to, że pozyskanie ewentualnej dotacji przez Promotora/SCP Sp. z o.o. nie stanowi kluczowego warunku realizacji przedsięwzięcia, ponieważ nie pokryje ona głównych kosztów – kosztów budowy.

W ramach Osi priorytetowej 2. Konkurencyjna gospodarka Beneficjent może liczyć na wsparcie realizowane w ramach Priorytetu inwestycyjnego 3a. Promowanie przedsiębiorczości, w szczególności poprzez ułatwianie gospodarczego wykorzystywania nowych pomysłów oraz sprzyjanie tworzeniu nowych firm, w tym również poprzez inkubatory przedsiębiorczości, który zakłada interwencję w IOB mającą na celu zwiększenie ich potencjału do świadczenia profesjonalnych usług związanych z rozwojem przedsiębiorczości. Innym typem projektów objętych wsparciem w ramach PI 3a będzie przekształcenie niezagospodarowanych oraz zdegradowanych obszarów w pełnowartościowe tereny inwestycyjne.

Powyższa interwencja także skierowana do JST z terenu województwa świętokrzyskiego oraz IOB na tworzenie nowej i rozwój istniejącej infrastruktury na rzecz rozwoju gospodarczego (w tym na obszarach powojсковych, przemysłowych, pokolejowych i popegeerowskich, nieużytkach). Tworzenie nowych terenów inwestycyjnych musi wynikać z zapotrzebowania rynku. Preferowane będą inwestycje na terenach zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie znaczącej infrastruktury transportowej. W ramach projektów dot. terenów inwestycyjnych zakłada się wsparcie działań informacyjnych, ukierunkowanych na promocję tych terenów.

Zgodnie z treścią Szczegółowego Opisu Osi Priorytetowych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego na lata 2014-2020<sup>8</sup>, w ramach Osi Priorytetowej 2. Konkurencyjna gospodarka, Działanie 2.2. Tworzenie nowych terenów inwestycyjnych, wspierane mogą być następujące typy projektów:

---

<sup>8</sup> Regionalny Program Operacyjny Województwa Świętokrzyskiego na lata 2014-2020. Szczegółowy Opis Osi Priorytetowych (wersja 19), październik 2018 r.



- tworzenie nowych i rozbudowa istniejących terenów inwestycyjnych (w tym budowa, przebudowa i remont obiektów/budynków), będących w posiadaniu beneficjenta, poprzez kompleksowe uzbrojenie terenu pod działalność gospodarczą;
- zadania dotyczące uporządkowania i przygotowania terenów inwestycyjnych (w szczególności prace studyjno-koncepcyjne, badania geotechniczne, kompleksowe wyposażenie w media, modernizacja wewnętrznej infrastruktury komunikacyjnej w celu nadania im nowych funkcji gospodarczych);
- wspierane będą tereny inwestycyjne będące w posiadaniu beneficjenta;
- tworzenie nowych terenów inwestycyjnych bezwzględnie będzie musiało odpowiadać zapotrzebowaniu rynku (projekt będzie musiał wynikać z analizy konkretnych potrzeb przedsiębiorców na określony typ terenów inwestycyjnych, przeprowadzonej przed rozpoczęciem prac nad przygotowaniem projektu, a jej wyniki powinny znaleźć się w dokumentacji projektowej na etapie aplikacji).

Preferencjami objęte będą m.in. inwestycje:

- na terenach zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie znaczącej infrastruktury transportowej,
- realizowane na terenach zdegradowanych,
- wykazujące dużą zdolność do pozyskania inwestorów, przyczyniające się do wyrównania dysproporcji w rozmieszczeniu funkcjonujących podmiotów gospodarczych.

Beneficjentami tego działania mogą być:

- JST z terenu województwa świętokrzyskiego,
- wojewódzkie samorządowe osoby prawne.

Maksymalny poziom dofinansowania dla projektu wynosi 85% kosztów kwalifikowanych.

Minimalny wkład własny beneficjenta 15% wydatków kwalifikowalnych.

Minimalna wartość wydatków kwalifikowalnych projektu to: 500 000,00 PLN, a maksymalna wartość wydatków kwalifikowalnych projektu to: 10 000 000,00 PLN.

Okres kwalifikowalności wydatków rozpoczął się w dniu 1 stycznia 2014 r. W celu współfinansowania projektu, można przedłożyć projekt, który nie został fizycznie ukończony (w przypadku robót budowlanych) lub w pełni zrealizowany (w przypadku dostaw i usług) przed złożeniem Instytucji Zarządzającej wniosku o dofinansowanie w ramach Programu Operacyjnego, niezależnie od tego, czy wszystkie dotyczące tego projektu płatności zostały przez beneficjenta dokonane (projekt ukończony/zrealizowany to projekt, dla którego przed dniem złożenia wniosku o dofinansowanie nastąpił odbiór ostatnich robót, dostaw lub usług).

**Zgodnie z informacjami zawartymi w dokumencie pn. „Harmonogram naborów wniosków o dofinansowanie w trybie konkursowym na rok 2019 dla Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego 2014-2020” (wersja z 29**

listopada 2018 r.) w ramach Osi Priorytetowej 2. Konkurencyjna gospodarka nie przewiduje się na obecną chwilę nowych konkursów w zakresie:

- działania 2.1. Wsparcie świętokrzyskich IOB w celu zwiększenia poziomu przedsiębiorczości w regionie;

- działania 2.2. Tworzenie nowych terenów inwestycyjnych.

W ramach Osi Priorytetowej 2. Konkurencyjna gospodarka przewiduje się na obecną chwilę (I kwartał 2019 r.) wsparcie adresowane do mikro, małych oraz średnich przedsiębiorstw – konkurs w zakresie działania 2.5. Wsparcie inwestycyjne sektora MŚP dla następujących projektów:

1. Dofinansowanie inwestycji związanych z rozwojem przedsiębiorstwa, wprowadzeniem nowych produktów i/lub usług, a także unowocześnieniem wyposażenia związanego z działalnością gospodarczą, wprowadzeniem innowacji produktowych, technologicznych i/lub organizacyjnych.

2. Dokonywanie zasadniczych zmian procesu produkcyjnego lub zmiana w sposobie świadczenia usług za pośrednictwem zakupu zaawansowanych nowych technologii lub w wyniku wdrożenia wyników prac B+R.

Mając na uwadze ww. harmonogram, co do zasady na obecną chwilę nie jest możliwe wsparcie planowanego projektu w ramach Osi Priorytetowej 2. Konkurencyjna gospodarka, w szczególności w zakresie działania 2.2. Tworzenie nowych terenów inwestycyjnych, przy czym przyjęty harmonogram może ulec zmianie, w szczególności w przypadku zmian zapisów RPOWŚ 2014-2020, SZOOP oraz dostępności środków w ramach Działania/ Poddziałania.

Natomiast Priorytet inwestycyjny 3b Opracowywanie i wdrażanie nowych modeli biznesowych dla MŚP, w szczególności w celu umiędzynarodowienia dotyczy usług oferowanych przez IOB dla mikro, małych i średnich przedsiębiorstw w zakresie opracowywania i przygotowania do wdrożenia nowych modeli biznesowych. Priorytet ten obejmuje także dofinansowanie działań promujących potencjał najważniejszych branż gospodarczych regionu.

## **7. Wstępnie rozważane modele realizacji Przedsięwzięcia**

W wyniku weryfikacji dokumentacji oraz po przeprowadzeniu kilku wizyt u Promotora Projektu, a także po przeanalizowaniu otoczenia rynkowego i sposobu funkcjonowania innych parków technologicznych oraz centrów przedsiębiorczości, przyjęto następujące wstępne założenia, które pozwoliły zidentyfikować modele realizacji Przedsięwzięcia:

1. Staszów jest niewielkim miasteczkiem ze skromnym potencjałem edukacyjnym, technologicznym oraz w oddaleniu od zaplecza szkół wyższych.

2. Jego położenie, mimo niewielkiej populacji, predestynuje go do pełnienia roli lokalnego centrum rozwoju biznesu. Jest to lokalne centrum – dla społeczności, z wieloma atrybutami lokalnego centrum administracyjnego (starostwo, sąd, prokuratura, komenda powiatowa policji).
3. Staszów ma potencjał rozwoju turystyki, co wynika z unikalnych obiektów położonych na terenie samej Gminy np. zespołu pałacowo- parkowego w Kurozwałkach wraz z jedyną prywatną hodowlą bizonów w Polsce czy sztuczny zbiornik wodny - zalew Chańcza oraz licznymi atrakcjami położonymi w sąsiednich gminach, np. w miejscowości Szydłów (sąsiednia gmina).
4. Staszów ma potencjał do rozwoju przemysłu. Na obszarze Gminy znajdują tereny po kopalni siarki, uzbrojone. w infrastrukturę gazową, wodę, energię elektryczną. Pozostała po zlikwidowanych zakładach infrastruktura stanowi dobrą bazę dla przemysłu. Na terenie Gminy, w oparciu o tereny pokopalniane funkcjonuje strefa ekonomiczna. Tereny dawnej kopalni były skomunikowane siecią kolejową, m.in. znajduje się tam bocznica kolei szerokotorowej LHS (dawniej stacja kolei LHS). Druga stacja LHS znajduje się w Staszowie, a obok toru tej kolei przebiega tor kolei klasycznej, co umożliwi przeładunek z wagonów o klasycznym rozstawie kół na wagony kolei szerokotorowej LHS.
5. Przy lokalizacji Inwestycji powstaje obecnie obwodnica Staszowa, a zarazem niedaleko mieści się dawna stacja PKP gdzie znajduje się część przeładunkowa kolei LHS. Jak wspomniano wyżej, w Grzybowie, na terenach pokopalnianych jest nadal bocznica kolei szerokotorowej.
6. SCP jest położone pomiędzy działkami należącymi do Gminy w 100% podmiotu tj. do spółki PKS w Staszowie sp. z o.o., a projektowanym przy obwodnicy Staszowa – MOP (Miejsce Obsługi Pasażerów/ podróżujących). W związku z trudną sytuacją finansową PKS, spółka PKS sprzedała z początkiem 2018 roku działkę, która położona jest pomiędzy terenem PKS, działką Gminy i działką Spółki SCP. Wydzieloną działkę docelowo miała kupić Spółka SCP, niemniej Gmina nie dokapitalizowała Spółki, w efekcie czego Spółka nie miała środków na uczestniczenie w transakcji. W przeprowadzonym przez spółkę PKS postępowaniu, nieruchomością kupił lokalny prywatny inwestor, który prowadzi szereg firm w Staszowie. Położenie sprzedanej przez PKS działki ma znaczenie dla realizacji Projektu w tym sensie, iż przez sprzedaną działkę zapewniony jest dojazd do działki Spółki SCP. Jak przedstawiono na rysunku na kolejnej stronie, ewentualna zabudowa tej działki może przełożyć się na gorszą ekspozycję budynków SCP w przyszłości. Ogranicza też powierzchnię terenu w stosunku do pierwotnej koncepcji Promotora, gdyż jest położona centralnie w stosunku do całości terenu, którym pierwotnie dysponował PKS.
7. W Staszowie nie ma komunikacji miejskiej/ gminnej. Gmina tego nie zorganizowała. Prowadzi to do wniosku, iż można rozważyć, kwestię włączenia zorganizowania komunikacji miejskiej/ gminnej, np. poprzez włączenie spółki PKS w Staszowie, będącej spółką komunalną, jako ewentualnego dodatkowego elementu Projektu, którą można poruszyć podczas dialogu konkurencyjnego (jako opcja). Podczas opracowania niniejszych analiz udział spółki PKS nie był rozważany, a jedynie traktowany jako ewentualna, potencjalna koncepcja (zob. analiza prawna dotycząca PKS).
8. Jak wspomniano wyżej, na terenie Gminy Staszów działa obecnie SSE Starachowice, której tereny położone są poza miastem Staszowem. Niemniej należy wskazać, iż w samym Staszowie, w bezpośrednim sąsiedztwie Projektu, nie ma dużego przedsiębiorcy. Z punktu widzenia realizacji Projektu, Staszów „potrzebuje” dużego inwestora, wokół którego mogłyby powstawać młode

biznesy, „start-upy”, aby SCP mogło w pełni spełniać swoją rolę. Z przeprowadzonego testu rynku i rozmów z lokalnymi inwestorami, którzy być może są potencjalnymi partnerami prywatnymi, wynika, że istnieje szansa, aby pozyskać taki podmiot w wyniku postępowania na wybór partnera prywatnego. Rolą takiego inwestora byłoby wygenerowanie na tyle dużego biznesu, iż pojawiłoby się z jego strony zapotrzebowanie na zakup usług na zewnątrz oraz liczne grono lokalnych kooperantów. Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, iż w Projekcie pojawia się istotne ryzyko popytu obejmujące znalezienie najemców określonego typu - ciężko bowiem w takiej sytuacji o znalezienie firm – w tym „start-upów”. Dodatkowo doświadczenie innych parków technologicznych wskazuje, iż ich pozyskanie związane jest z ogromnymi nakładami marketingowymi a ewentualne przestrzenie SCP przeznaczone pod wynajem to konkurencja na lokalnym rynku najmu powierzchni.

9. Należy wskazać, iż w Staszowie brak jest komercyjnych miejsc spotkań takich jak kino czy kręgielnia. Prowadzi to do konkluzji, iż można połączyć SCP z powierzchniami komercyjnymi np. handlowymi, którym zwykle, w nowoczesnych obiektach handlowych towarzyszą lokale gastronomiczne i kina. Z uwagi na dogodną lokalizację Projektu przy obwodnicy Staszowa, można w Projekcie uwzględnić czysto komercyjny obiekt typu *convinience centre* (podobnym projektem PPP w Polsce miał być projekt dworca PKS w Łomży wraz z otoczeniem komercyjnym). Ograniczenie dla takiego rozwiązania stanowi jednak położenie działek spółki PKS. Działki te są narożne, położone przy skrzyżowaniu obwodnicy z drogą wylotową ze Staszowa w kierunku południowym (m.in. terenów pokopalnianych) z dobrą ekspozycją od strony drogi. Ich położenie uniemożliwia wybudowanie bezpośrednio przy dworcu PKS kilku połączonych obiektów komercyjnych. Biorąc pod uwagę wskazane ograniczenie, należy rozważyć włączenie spółki PKS w Staszowie lub gruntów, na których PKS działa, do Projektu w trakcie postępowania na wybór partnera prywatnego, co opisano w modelu rekomendowanym, szczegółowo opisanym w Analizie finansowo-ekonomicznej.
10. W Staszowie, w bliskim sąsiedztwie planowanego terenu Inwestycji jest nieczynna stacja kolejowa osobowo/towarowa położona niedaleko dworca PKS, tj. w odległości w linii prostej ok. 200 m. W przeszłości Staszów miał zapewnione połączenie kolejowe obsługujące podróżnych. Obecnie stacja w Staszowie pełni rolę wyłączenia stacji towarowej. Niemniej należy wskazać, iż w zakresie komunikacji zbiorowej poza PKS w Staszowie połączenia autobusowe realizują także prywatne podmioty działające w oparciu o flotę busów.
11. PKS realizuje obecnie głównie długodystansowe trasy. Zgodnie z uzyskanymi informacjami, PKS Staszowie, jest podmiotem wymagającym dofinansowania, restrukturyzacji w sposobie zarządzania, wynagradzania, zatrudnienia a także nowych inwestycji w szczególności zakupu taboru. PKS w Staszowie działa jak większość podmiotów tego typu w trudnych warunkach rynkowych, co przekłada się na odchodzenie od zapewniania dowozu osób w komunikacji zbiorowej na krótszych trasach, na rzecz realizacji przewozów na trasach wycieczkowych czy długodystansowych.
12. PKS prowadzi stację benzynową, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie działki Spółki SCP. W ramach działalności spółki PKS może poszerzyć swoją działalność w zakresie prowadzenia stacji kontroli pojazdów i stacji diagnostycznej, a także myjni dla lor – ciągników siodłowych, naczep oraz autobusów (dużych pojazdów). Wobec słabej kondycji finansowej spółki PKS, być może takie poszerzenie działalności i włączenie PKS jako instytucji współpracującej

przy Projekcie (do rozważenia na etapie dialogu z potencjalnymi partnerami prywatnymi), spowoduje polepszenie jego sytuacji.

Na bazie powyższych założeń zidentyfikowano 10 modeli, z których 3 modele poddano szczegółowej analizie finansowo-ekonomicznej, ryzyka oraz prawnej oraz zidentyfikowany został 4 model (w wyniku testu rynku), który został opisany w punkcie 1.2 powyżej. Pozostałe modele mogą stanowić zaplecze do rozmów podczas przyszłych negocjacji z potencjalnymi partnerami prywatnymi, gdyby ostatecznie rekomendowany model został rozbudowany o dodatkowe elementy albo, jeśli koncepcja potencjalnych partnerów prywatnych dotyczyłaby kwestii, opisywanych w innych, niewykorzystanych modelach.

Poniżej zaprezentowano 3 główne modele, poddane analizom.

### **1) Model PSC. Tradycyjna realizacja przez Gminę.**

Zgodnie z oczekiwaniami Promotora dotyczącymi uwzględnienia w badanych modelach Spółki SCP w niniejszym modelu Gmina i Spółka SCP – zlecają, na podstawie porozumienia (zbiorowy zamawiający) w procedurze zaprojektuj i wybuduj realizację Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości. Gmina finansuje ze swojego budżetu realizację Inwestycji. Następnie, po jego wybudowaniu, Gmina wnosi do Spółki SCP prawo użytkowania wieczystego działki 2511/19 w drodze aportu, na której posadowione są już zrealizowane Obiekty SCP. Spółka SCP jest właścicielem i operatorem Projektu – wynajmuje powierzchnie biurowe i usługowe, czerpie korzyści z prowadzonej działalności.

Finansowanie.

W ramach omawianego modelu, na etapie inwestycyjnym, podmiotem zapewniającym finansowanie jest Gmina Staszów. Spółka SCP nie prowadzi dotąd istotnej działalności, jej obiekty są zdekapitalizowane i nie przedstawiają istotnej wartości jako ewentualnego zabezpieczenia kredytu, gdyby to Spółka miała finansować realizację inwestycji w konsekwencji zabezpieczenie ewentualnego kredytu zaciąganego przez Spółkę musiałaby dostarczyć Gmina.

Z uwagi na to, że Spółka SCP jest podmiotem ze stosunkowo krótką historią działalności koszt finansowania dłużnego może być stosunkowo niski (oprocentowanie) pod warunkiem zobowiązania się Gminy do wsparcia Spółki w obsłudze zadłużenia. Finansowanie przez Gminę będzie znacznie tańsze. Oprocentowanie kredytów dla gminy o budżecie wielkości Gminy Staszów wynoszą, według wiedzy Konsultantów z przygotowania pod kątem PPP innych projektów, średnio od 0,7 do 1,2% plus WIBOR. Dodatkowo, Gmina jest użytkownikiem wieczystym, większej z działek.

Finansowanie realizacji inwestycji przez Gminę pozwoli uniknąć także ustanowienia hipoteki jako zabezpieczenia kredytu.

Własność.

Przy założeniu braku istotnego ograniczania zakresu rzeczowego Projektu, z uwagi na to, iż Gmina Staszów jest użytkownikiem wieczystym jednej działki, a Spółka SCP drugiej działki, Inwestycja może być zrealizowana na gruntach dwóch podmiotów lub jednego z nich. W przypadku realizacji Inwestycji na działkach dwóch podmiotów pojawia się problem, w jaki sposób doprowadzić do tego, aby w późniejszym okresie tj. na etapie eksploatacji, uwzględnić w Projekcie działalność Spółki SCP



jako operatora Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości. Racjonalnym działaniem jest oddanie zarządzania Przedsięwzięciem Spółce SCP.

Doprowadzenie do tego jest możliwe jest poprzez wniesienie przez Gminę aportem prawa użytkownika wieczystego działki 2511/19 do Spółki SCP, wydzierżawienie lub realizacja Inwestycji na tej działce i działce SCP i wniesienie zrealizowanej Inwestycji wraz prawem do użytkownika wieczystego działki 2511/19 aportem do Spółki SCP.

W niniejszym modelu, z racji tego, że przyjęto finansowanie realizacji Inwestycji oraz powierzenie realizacji Gminie, przyjęto, iż Gmina zrealizuje Inwestycję a następnie wniesienie aportem gotowy obiekt SCP wraz z prawem użytkownika wieczystego gruntu do Spółki SCP. Wówczas Spółka będzie dysponować majątkiem umożliwiającym jej ewentualny dalszy rozwój Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości (inwestycje obecnie nieplanowane).

W konsekwencji, docelowym właścicielem Obiektów Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości stałaby się Spółka SCP, która w 100% zależna jest do Gminy Staszów, stając się także użytkownikiem wieczystym obecnej działki Gminy.

Analogiczna sytuacja w zakresie finansowania Przedsięwzięcia oraz kwestii własnościowych pojawia się w wielu spółkach wodno- kanalizacyjnych, gdzie gminy, które kontrolują spółki, najpierw same realizują inwestycje wodno- kanalizacyjne i je finansują z udziałem środków zewnętrznych, co pozwala ograniczyć koszty finansowe wobec sytuacji, w której to spółki realizują projekt na zasadach komercyjnych (przy ograniczonych możliwościach pozyskania finansowania preferencyjnego w stosunku do możliwości gmin) a następnie wnoszą lub wydzierżawiają majątek swoim spółkom prowadzącym już działalność operacyjną.

Realizacja inwestycji.

Realizacja Inwestycji musi uwzględniać istotny fakt, jakim jest informacja, iż działka 2511/19, której użytkownikiem wieczystym jest Gmina Staszów, nie ma dostępu do drogi publicznej. Taki dostęp byłby możliwy, obecnie tylko przez działkę 2511/11, której użytkownikiem wieczystym jest Spółka SCP, która ma dostęp do drogi publicznej przez służebność przejazdu i przechodu ustanowioną na działce 2511/21 (obecnie działka w użytkowaniu wieczystym, prywatny inwestor).

Z uwagi na to, iż Gmina Staszów jest użytkownikiem wieczystym jednej działki, a Spółka SCP drugiej, natomiast PKS w Staszowie kolejnych, możliwe jest zrealizowanie Projektu na działce Gminy, działce SCP, działkach Gminy i Spółki SCP oraz, ewentualnie, działkach Gminy, Spółki SCP oraz spółki PKS. Niemniej jednak, Przedsięwzięcie może być zrealizowane tylko na działkach Gminy i Spółki SCP lub Spółki SCP, ale w tym ostatnim przypadku, zakres Projektu, pod względem rzeczowym musiałby zostać znacząco okrojony. Realizacja Inwestycji tylko na działce Gminy jest obecnie wątpliwa z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej.

Racjonalne jest zrealizowanie Projektu na działkach, którymi dysponuje Gmina i Spółka SCP. Włączenie działek PKS należy traktować opcjonalnie, niemniej jak wskazano, mają istotne walory wynikające z ich położenia. Włączenie działek PKS wymaga ich przejęcia przez Gminę Staszów lub włączenia do Projektu analogicznie jak Spółkę SCP także spółki PKS.

Z uwagi na to, iż Gmina zapewnia w modelu finansowanie oraz Gmina Staszów jest użytkownikiem jednej działki, a Spółka SCP drugiej przyjęto, iż Gmina i Spółka zawrą porozumienie a następnie Gmina przeprowadzi postępowanie na wybór wykonawcy Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości.

Wynika to m.in. z faktu, iż Spółka SCP nie dysponuje odpowiednimi kadrami do przeprowadzenia zamówienia publicznego i jego nadzorowania, którymi bezpośrednio dysponuje Gmina. Dodatkowo należy uwzględnić, iż na realizację Inwestycji wydatkowane są w rozważanym modelu środki Gminy.

Z uwagi na brak MPZP, w omawianym modelu, na etapie inwestycji dla każdej z działek będzie odrębna decyzja o warunkach zagospodarowania, odrębne pozwolenie na budowę oraz odrębne pozwolenie na użytkowanie.

Biorąc pod uwagę powyższe w omawianym modelu Spółka SCP byłaby wehikułem do prowadzenia działalności operacyjnej w ramach SCP i na jego majątku.

Działalność operacyjna.

Z uwagi na to, iż w zamierzeniu Promotora jest uwzględnienie Spółki SCP w Projekcie, należy wskazać, iż właściwym rozwiązaniem w modelu publicznym jest powierzenie takiej działalności zewnętrznej w stosunku do urzędu Miasta i Gminy Staszów podmiotowi komercyjnemu jakim jest Spółka SCP. Forma spółki będzie wymuszać na tym podmiocie osiągnięcie efektu, a uzyskanie Nieruchomości w formie aportu od właściciela Spółki nie będzie wymuszało odzyskania poniesionych na Obiekty nakładów w działalności. To będzie sprzyjać działalności Spółki SCP w realizacji celów jakie ma realizować Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości.

Należy wskazać, iż o ile teoretycznie w modelu PSC można przyjąć, że operatorem będzie samodzielnie Gmina, o tyle zakres rzeczowy Inwestycji w ramach Projektu powoduje, iż samodzielnie Gmina nie mogłaby niektórymi obszarami zarządzać i powinna je wydzielić (np. gastronomia lub usługi hotelarskie, etc.) i wynająć/ wydzierżawić obiekty lub pomieszczenia, niemniej wówczas pominięta byłaby Spółka SCP w tym obszarze. Jak wskazano wcześniej, teoretycznie Gmina mogłaby też wydzierżawić SCP zewnętrznemu prywatnemu podmiotowi. Należy jednak wskazać, iż realizacja SCP jest podyktowana osiągnięciu przez Gminę określonego efektu w obszarze obsługi przedsiębiorczości – w szczególności „młodych” podmiotów gospodarczych i pobudzania rozwoju przedsiębiorczości w Gminie. Wydzierżawienie podmiotowi prywatnemu powodowałoby nacisk na dwa istotne obszary, wycenę majątku Gminy i ustalenie stawki czynszu na poziomie odpowiadającym wartości majątku a najlepiej odzyskaniu zainwestowanych nakładów oraz po stronie dzierżawcy – maksymalizację zysków a zatem istnieje spore ryzyko nowe podmioty mogłyby otrzymać rynkowe (należy pamiętać iż rozważana jest zupełnie nowa inwestycja, o stosunkowo wysokim standardzie) lub wyższe niż rynkowe stawki najmu.

Przychodami Spółki SCP w omawianym modelu będą przychody z najmu i prowadzenia SCP. Przychody i przepływy nie będą musiały uwzględniać obsługi zadłużenia związanego z realizacją Inwestycji. Pewnym ryzykiem jest oczywiście działalność operacyjna Spółki SCP, która może generować straty a w konsekwencji konieczność dokapitalizowania Spółki, niemniej Spółka nie obciążona kosztami obsługi zadłużenia realizacji Inwestycji nie będzie w omawianym modelu wyeksponowana na ryzyko braku środków i konieczność dokapitalizowania, tak, jak w modelach, w których to Spółka zaciągałaby dług na finansowanie Inwestycji.

Podsumowanie

W modelu tym, Gmina finansując realizację inwestycji poniosłaby koszty finansowe (Projekt nie jest ujęty w WPF) należy zatem założyć, iż w okresie realizacji Inwestycji Gmina miałaby deficyt budżetowy spowodowany nakładami inwestycyjnymi Projektu, który finansowałaby długiem (chyba,

że dysponowałaby znaczącą nadwyżką, niemniej należy przyjąć gorszy scenariusz dla Gminy). Wniesienie aportem Obiektów (własność) oraz użytkowania wieczystego działki do Spółki SCP powoduje, iż Gmina nie zyskuje majątku bezpośrednio, ale pośrednio, kontrolując Spółkę SCP. Gmina jako 100% właściciel Spółki SCP ma prawo do 100% przepływów Spółki SCP (tj. do dywidendy). Spółka płaci także podatek od nieruchomości, o tyle istotny, iż powstają znacznej wartości i wielkości Obiekty SCP (budynki i budowle).

Dodatkowo, powierzając majątek Spółce SCP i działalność operacyjną, pojawia się szerszy margines do zatrudniania wykwalifikowanego personelu do zarządzania i prowadzenia SCP, na co Gmina samodzielnie nie mogłaby sobie pozwolić. W modelu tym Spółka SCP dysponuje nowym majątkiem, który w przypadku rozwoju SCP, może być już istotnym zabezpieczeniem finansowania dłużnego kolejnych inwestycji.

Należy także wskazać, iż w dotychczasowej praktyce parków technologicznych więcej z nich działa jako spółki komunalne niż zupełnie prywatne podmioty będące dzierżawcami obiektów, które następnie wynajmują.

## **2) Model PPP w trybie Pzp. Podmiot Publiczny: Gmina i Spółka SCP.**

Niniejszy model to model PPP DBFM zaprojektuj, wybuduj, sfinansuj, utrzymuj, gdzie podstawowym i jedynym wynagrodzeniem partnera prywatnego jest płatność podmiotu publicznego. Model nie obejmuje zarządzania komercyjnymi Obiektami SCP przez partnera prywatnego, za ten zakres odpowiedzialna jest w modelu Spółka SCP.

W rozważanym modelu, wynagrodzenie partnera prywatnego zależne jest od faktycznej dostępności a podmiotem publicznym będzie wspólnie Gmina i Spółka SCP, gdzie Spółka SCP docelowo będzie odpowiadać za nadzór realizacji i spełnianie standardów dostępności. Połączenie Gminy i Spółki SCP jako zbiorowego podmiotu publicznego wynika z dwóch przesłanek, pierwszej tj. oczekiwania Promotora, aby w Przedsięwzięcie zaangażowana została Spółka SCP oraz drugiej, iż Gmina i Spółka SCP są użytkownikami wieczystymi poszczególnych działek, wnoszonych do Przedsięwzięcia tytułem wkładu własnego podmiotu publicznego.

Gmina i Spółka SCP, na podstawie zawartego porozumienia ogłasza postępowanie na wybór partnera prywatnego w trybie dialogu konkurencyjnego na podstawie Ustawy Pzp, ponieważ, jak wspomniano wyżej, Przedsięwzięcie jest realizowane w formule DBFM – zaprojektuj, wybuduj, sfinansuj, utrzymuj. Gmina jako wkład własny podmiotu publicznego na cele realizacji Projektu wnosi prawo użytkowania wieczystego działki 2511/19 w drodze użyczenia. Podobnie jest w przypadku Spółki SCP. Partner Prywatny w rozważanym modelu nie prowadzi działalności komercyjnej na zrealizowanych Obiektach i nimi nie operuje. Odpowiada za ich utrzymanie na rzecz podmiotu publicznego w określonym standardzie.

Po zrealizowaniu Inwestycji przez Partnera Prywatnego wybranego w postępowaniu i oddaniu do użytkowania zrealizowanych w jej ramach Obiektów, zarówno na działkach Spółki SCP oraz działce Gminy Staszów o nr 2511/19, Gmina wnosi swoją działkę wraz z na niesieniami aportem do Spółki SCP. Tym samym Spółka SCP jest użytkownikiem wieczystym wszystkich działek w ramach Projektu i właścicielem obiektów.

W okresie operacyjnym, następującym po oddaniu Obiektów do użytkowania przez Partnera Prywatnego, Spółka SCP zarządza komercyjnie obiektami i czerpie z nich pożytki, a Partner Prywatny



utrzymuje je w standardzie dostępności wynikającym z uzgodnionych w trakcie dialogu warunków oraz zgodnie ze swoją ofertą, jeśli dopuszczone zostanie w postępowaniu wskazanie zróżnicowania standardów w ofercie i będzie to podlegało ocenie w zakresie wyboru oferty najkorzystniejszej.

Od momentu oddania do użytkowania i przekazania Spółce SCP działki gminnej wraz z obiektami, Spółka SCP ponosi opłatę za dostępność na rzecz Partnera Prywatnego wspólnie z Gminą, tj. jeśli Spółka SCP nie jest w stanie wypracować odpowiednich przepływów z działalności SCP, całość wynagrodzenia Partnera Prywatnego ponosi Gmina. Opłata za dostępność w związku ze standardami dostępności oraz usługami w okresie operacyjnym (eksploatacji i utrzymania) obejmuje m.in. usługi: ochrony, ogrzewania Obiektów SCP, sprzątnięcia, utrzymania zieleni i parkingów.

#### Wynagrodzenie Partnera Prywatnego w Projekcie.

Jak wskazano wyżej, wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie pochodziło z płatności od Podmiotu Publicznego zależnej od faktycznej dostępności. Będzie ponoszone na jego rzecz dopiero po oddaniu do użytkowania zrealizowanych obiektów oraz przekazaniu przez Gminę działki gminnej i obiektów na niej, aportem do Spółki SCP. Spółka SCP będzie odpowiedzialna za kontrolę przestrzegania przez Partnera Prywatnego standardów dostępności.

Z uwagi na to, iż umowę z Partnerem Prywatnym zawrą Gmina i Spółka SCP oraz wynagrodzenie będzie ponosić w pierwszej kolejności Spółka SCP, Gmina będzie nadal zobligowana do ujęcia limitu wydatków na Przedsięwzięcie. W zależności od terminów płatności wynagrodzenia Partnera Prywatnego ponoszonego w pierwszej kolejności przez Spółkę SCP oraz wielkości brakujących po stronie Spółki SCP środków na pokrycie wynagrodzenia Partnera Prywatnego, Gmina będzie mogła dokapitalizować Spółkę SCP, aby mogła zapłacić Wynagrodzenie Partnera lub zapłacić bezpośrednio Partnerowi.

#### Finansowanie.

Zapewnienie finansowania w Projekcie w omawianym modelu należy do Partnera Prywatnego. Zabezpieczeniem kredytu będzie cesja wynagrodzenia ponoszonego na rzecz Partnera Prywatnego przez Spółkę SCP i Gminę. Ustanowienie hipoteki będzie problematyczne choć w omawianym modelu, z uwagi na przeniesienie użytkowania wieczystego w drodze aportu przez Gminę do Spółki SCP możliwe.

Z uwagi na to, iż analogicznie jak w modelu SPC Spółka SCP nie jest podmiotem o pewnych przepływach, a ponosi bezpośrednio ryzyko związane z działalnością SCP, dla instytucji finansujących oparcie wynagrodzenia Partnera Prywatnego o przepływy Spółki SCP nie będzie wystarczającym zabezpieczeniem. W związku z powyższym zaproponowano mechanizm wspólnego wyboru i zawarcia umowy o PPP przez Gminę i Spółkę SCP, wówczas, nawet przy wniesieniu przez Gminę Staszów użytkowania wieczystego działki i własności wybudowanych obiektów do Spółki SCP, pozostanie przy Gminie zobowiązanie do zapłaty wynagrodzenia. Alternatywnym rozwiązaniem, może być tutaj cesja umowy o PPP (analogicznie do przypadku cesji umowy o zamówienie publiczne, która co do zasady jest możliwa po stronie zamawiającego). Wówczas to tylko Spółka SCP byłaby zobowiązana do ponoszenia wynagrodzenia na rzecz Partnera Prywatnego a w przypadku braku zapłaty Partner Prywatny miałby prawo regresu do Gminy. Takie rozwiązanie jest jednak mniej

korzystne od zaproponowanego w modelu patrząc z punktu widzenia pewności uzyskania zapłaty przez Partnera Prywatnego do Spółki SCP. Ma to istotne znaczenie dla bankowości a w konsekwencji wykonalności Projektu w tym modelu.

#### Własność.

W omawianym modelu, na etapie realizacji inwestycji, działka gminna będzie nadal w użytkowaniu wieczystym Gminy Staszów a działki Spółki SCP w użytkowaniu wieczystym Spółki SCP. Po zakończeniu realizacji Inwestycji, Gmina wniesienie swoją działkę wraz z naniesieniami wykonanymi przez Partnera Prywatnego aportem do Spółki SCP. Na etapie inwestycji działki będą użyczone Partnerowi Prywatnemu. Z uwagi na to, iż Partner Prywatny nie będzie prowadził działalności komercyjnej w Obiektach a będzie to robiła Spółka SCP, nie ma konieczności wydzierżawiania Obiektów ani Nieruchomości Partnerowi.

#### Realizacja Inwestycji.

Realizacja inwestycji zostanie powierzona Partnerowi Prywatnemu. Z uwagi na złożony charakter Podmiotu Publicznego (łącznie Gmina i Spółka SCP), Partner Prywatny będzie inwestorem zastępczym. Proponowane rozwiązanie umożliwia etapowanie realizacji Inwestycji, jeśli w toku dialogu pojawi się taka konieczność. Z uwagi na brak MPZP, w omawianym modelu, na etapie inwestycji dla każdej z działek będzie odrębna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania, odrębne pozwolenie na budowę oraz odrębne pozwolenie na użytkowanie.

#### Działalność Operacyjna.

W modelu działalność w zakresie komercyjnego zarządzania i czerpania pożytków z Przedsięwzięcia będzie po stronie spółki komunalnej – Spółki SCP. Partner Prywatny będzie odpowiadał za utrzymanie Obiektów w określonym standardzie, poprzez świadczenie usług związanych z nieruchomościami: ochroną, sprzątnięciem, utrzymaniem terenu zielonego, parkingów a także ogrzewaniem Obiektów. W modelu wniesienie przez Gminę aportem użytkowania wieczystego działki do Spółki SCP pozwala na wprowadzenie elementu komercyjnego zarządzania SCP co wynika z charakteru podmiotu jakim jest Spółka SCP. W przypadku zarządzania przez Gminę, jej możliwości byłyby ograniczone i w niektórych obszarach sprawdzałyby się do konieczności wydzierżawienia Obiektów podmiotom trzecim.

Należy wskazać, iż omawiany model mógłby wyglądać inaczej tj. Gmina mogłaby być samodzielnym podmiotem publicznym, gdyby wcześniej odkupiła od Spółki SCP działki a następnie wniosła je do PPP. Po zrealizowaniu inwestycji przez Partnera Prywatnego, mogłaby je wydzierżawić Spółce SCP, która dalej prowadziłaby działalność komercyjną. Niemniej pojawia się pytanie, w jakim celu miałyby być rozdzielone utrzymanie i zapewnienie standardów dostępności wynikających z umowy o PPP od umowy dzierżawy, choć teoretycznie ułożenie realizacji pomiędzy jedną umową – umową o PPP Gminy z Partnerem Prywatnym a umową dzierżawy – umową Gminy z jej Spółką SCP, byłoby możliwe. W takim wypadku, Gmina, ponosząc opłatę za dostępność w pełnej wysokości, z uwagi na to, że pożytki z SCP byłyby po stronie Spółki SCP jako dzierżawcy, dążyłaby do

maksymalizacji czynszu dzierżawnego. Jeszcze innym rozwiązaniem byłoby powierzenie zarządzania komercyjnego w imieniu i na rzecz Gminy Staszów Spółce SCP za wynagrodzeniem.

Pożytki z SCP byłyby wówczas Gminy Staszów, tak jak i koszty: koszty związane z opłatą za dostępność jak i koszt wynagrodzenia Spółki SCP. Ponadto usługi zarządzania nieruchomościami na rynku komercyjnym, ale także coraz częściej w odniesieniu do obiektów komunalnych (choćby hale czy stadiony) powierzane są w takim zakresie w ramach zamówienia publicznego, co mogłoby wyeliminować Spółkę SCP z udziału w Projekcie.

#### Podsumowanie

W omawianym modelu proponuje się wyjście naprzeciw oczekiwaniom Promotora Projektu, dotyczącego uwzględnienia w modelach Spółki SCP. Omawiany model wychodzi także naprzeciw oczekiwaniom podmiotów finansujących, które w przypadku projektów PPP oczekują zabezpieczeń kredytów odnoszących się do przepływów z Projektu i zobowiązań podmiotów publicznych do gwarantowania poziomu tych przepływów do poziomu pokrywającego co najmniej spłatę kwoty głównej zaciągniętego przez partnera prywatnego finansowania realizacji inwestycji w ramach danego PPP.

Niemniej w takim modelu PPP, jak omawiany (PPP DBFM), w większości przypadków oczekują zapłaty wynagrodzenia partnera prywatnego, umożliwiającego spłatę kwoty głównej kredytu oraz kosztów finansowania. Jak wskazano wcześniej, w przypadku umów o PPP typu koncesyjnego, w szczególności gdzie własność obiektów realizowanych w ramach PPP jest po stronie publicznej, a płatności podmiotu publicznego są mniejsze lub nie ma ich w ogóle, oczekują również cesji z tych płatności o ile występują oraz gwarancji rozliczenia nakładów z partnerem w przypadku wcześniejszego zakończenia umowy o PPP lub umowy koncesji do poziomu umożliwiającego spłatę kwoty głównej kredytu oraz kosztów finansowania.

### **3) Model PPP w trybie koncesji. Teren Spółki SCP i teren Gminy. Podmiot Publiczny: Gmina.**

Omawiany model co do zasady jest modelem PPP o charakterze koncesyjnym. Oznacza to, iż wynagrodzenie Partnera Prywatnego w Projekcie w większości pochodzi z korzyści osiągniętych przez Partnera z Przedsięwzięcia a nie z płatności Podmiotu Publicznego.

W tym modelu podmiotem publicznym jest Gmina Staszów, która samodzielnie wybiera partnera prywatnego. Model dopuszcza jednak płatność Gminy na rzecz Partnera Prywatnego tytułem jego wynagrodzenia. Model zakłada wynagradzanie Partnera Prywatnego związane z rzeczywistym wykorzystaniem. Pożytki, które może Partner czerpać związane są z funkcjonowaniem Obiektów SCP, które w większości będą wynajmowane przez zewnętrzne podmioty i osoby.

W związku z charakterem modelu Gmina ogłasza postępowanie na wybór partnera prywatnego w trybie Ustawy o umowie koncesji<sup>9</sup>. Wynika to z faktu, iż oczekiwaniem Gminy jest ponoszenie

---

<sup>9</sup> Postępowanie może być prowadzone również na podstawie Ustawy Pzp, zgodnie z Ustawą o PPP.

możliwie niskich płatności tytułem wynagrodzenia Partnera Prywatnego. Zwykle modele o charakterze koncesyjnym nie interesują głównych graczy na rynku PPP jakimi są duże firmy budowlane, zainteresowane głównie modelem PPP, opartym wyłącznie o opłatę za dostępność.

W omawianym modelu Gmina wnosi na cele realizacji Przedsięwzięcia wkład własny w postaci działki 2511/19 oraz zorganizowanego przedsiębiorstwa Spółki SCP. Wkład własny podmiotu publicznego wnoszony jest w formie sprzedaży na rzecz Partnera Prywatnego. Model zakłada, iż Gmina ewentualnie partycypuje finansowo w Projekcie do wysokości płatności za działkę i Spółkę SCP (Ceny, którą dostaje od partnera prywatnego, analogicznie jak w projektach PPP w Sopocie czy Gdańsku – rewitalizacja dworca PKP i jego okolic w Sopocie, rewitalizacja Dolnego Miasta w Gdańsku czy rewitalizacja Wyspy Spichrzów w Gdańsku). Partner Prywatny realizuje jako inwestor zakres minimalny Obiektów SCP uzgodniony w trakcie negocjacji (tj. zmniejszony w stosunku do pierwotnej wstępnej koncepcji Promotora) oraz część komercyjną: m.in. np. obiekt typu *convenience centre*, zajazd typu hotel Ibis Budget, dla kierowców TIR, stację kontroli pojazdów.

W trakcie umowy o PPP Partner Prywatny zobowiązany jest do wynajmu powierzchni biurowych, konferencyjnych, magazynowych, ew. laboratorium, małym firmom. Z uwagi na doświadczenia z innych podobnych projektów (w Sopocie, Gdańsku) umowa o PPP powinna być zawarta na krótszy okres, tj. np. na lat 17. (2+15, gdzie 2 lata to okres/etap inwestycyjny, a 15 lat, to okres operacyjny/ tj. etap/ okres eksploatacji i utrzymania w ramach umowy o PPP). Umowy o PPP we wspomnianych miastach zostały zawarte na krótsze okresy, jednak w Przedsięwzięciu istotny jest aspekt zapewnienie przestrzeni dla nowych biznesów w ramach SCP i wsparcie rozwoju gospodarczego Staszowa zatem umowa nie może być zbyt krótka. Po zakończeniu umowy o PPP zrealizowane Obiekty i działki należą do Partnera Prywatnego wybranego w ramach postępowania dla Przedsięwzięcia.

#### Wynagrodzenie Partnera Prywatnego.

W omawianym modelu wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie pochodziło przede wszystkim z pożytków, które będzie pobierał z prowadzenia Obiektów SCP i obiektów komercyjnych, jeśli je zrealizuje. W większości będą to czynsze od najemców w tym najemców powierzchni w ramach SCP (młode i małe firmy, „start-upy”). Wynagrodzenie w modelu będzie też pochodziło w części z płatności Podmiotu Publicznego – Gminy Staszów do wysokości środków, które Gmina otrzyma za wniesienie w drodze sprzedaży wkładu własnego. Należy wskazać, iż kwestia wysokości ewentualnych płatności ze strony Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięciu powinna być elementem oceny oferty najkorzystniejszej.

#### Finansowanie.

Finansowanie realizacji Inwestycji zapewnia w analizowanym modelu wybrany w toku postępowania Partner Prywatny. Finansowanie realizacji Inwestycji będzie pochodziło ze środków własnych Partnera oraz z finansowania dłużnego. Jest to typowa praktyka projektów typu *project finance*. Należy jednak wskazać, iż Partner Prywatny, w zależności od sytuacji w jakiej się znajduje jego firma, jakimi wolnymi środkami dysponuje, jaką ma płynność, może zdecydować się zrealizować inwestycję ze środków własnych i dopiero po jej realizacji uzyskać refinansowanie.

Możliwe jest też, iż w analizowanym modelu prywatny inwestor w Przedsięwzięciu weźmie udział poprzez spółkę celową, która po zawarciu umowy o PPP będzie Partnerem Prywatnym. Wówczas możliwe jest, iż podstawowy podmiot inwestora udzieli spółce celowej, Partnerowi Prywatnemu pożyczki, w konsekwencji finansowanie będzie miało charakter korporacyjny. Należy wskazać, iż na rynku PPP pojawiły się takie rozwiązania m.in. w umowie o PPP w związku z projektem dotyczącym rewitalizacji Dolnego Miasta w Gdańsku. Co do zasady, omawiany Projekt jest zbliżony w niniejszym modelu z modelem z Gdańska. Umowa o PPP powinna przewidywać w tym zakresie podobne rozwiązania. Natomiast podstawowy wariant finansowania, obejmujący finansowanie dłużne zaciągnięte w bankach, wymagać może (w celu zabezpieczenia spłaty zaciąganego kredytu) spełnienia oczekiwań ze strony instytucji finansujących, dotyczących ustanowienia przez Partnera Prywatnego na rzecz banku/ banków zabezpieczenia w formie hipoteki na Nieruchomości, nabytej przez Partnera Prywatnego w ramach PPP, a wniesionej przez Podmiot Publiczny w drodze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz ewentualnie dodatkowo cesji z ewentualnej płatności Podmiotu Publicznego.

#### Własność.

W prezentowanym modelu własność Nieruchomości i obiektów w okresie umowy o PPP będzie po stronie Partnera Prywatnego. W związku z zakładaną zapłatą ceny rynkowej (nie niższej niż w operacie szacunkowym określającym wartość przedmiotu wkładu własnego Podmiotu Publicznego), po zakończeniu umowy o PPP, Partner Prywatny dalej będzie właścicielem Nieruchomości i Obiektów zrealizowanych na niej. W okresie umowy o PPP, Partner jest w omawianym modelu właścicielem Nieruchomości i Obiektów.

Należy jednak wskazać, iż pomimo oczekiwań instytucji finansujących wskazanych wyżej, Gmina z drugiej strony, powinna również zabezpieczyć swój interes związany z realizacją postanowień umowy o PPP w zakresie realizacji zakresu rzeczowego Inwestycji na Nieruchomości m.in. np. poprzez ograniczenie możliwości zbycia Nieruchomości przez Partnera Prywatnego czy ustanowienia hipoteki, do czasu realizacji zasadniczej części Obiektów SCP. W konsekwencji, realizacja części Przedsięwzięcia w pierwszej kolejności będzie musiała być sfinansowana, tak jak zakup składników majątkowych wnoszonych w drodze sprzedaży przez Podmiot Publiczny, ze środków własnych Partnera Prywatnego.

Ponadto, w sytuacji naruszenia umowy o PPP, Gmina, podobnie jak w przypadku analogicznych rozwiązań we wspomnianych umowach o PPP (w Gdańsku i w Sopocie), powinna zabezpieczyć swój interes poprzez warunkowe wniesienie składników majątkowych tytułem wkładu własnego w drodze sprzedaży. Możliwe byłoby to np. poprzez zawarcie przedwstępnej (warunkowej) umowy sprzedaży, poprzedzającej umowę przyrzeczoną sprzedaży składników majątkowych, wnoszonych przez Gminę (jako Podmiot Publiczny w Projekcie) tytułem wkładu własnego podmiotu publicznego. Umowa przyrzeczoną zawarta będzie po spełnieniu określonych warunków określonych w umowie przedwstępnej. Umowie przyrzeczonej towarzyszyć powinny elementy zabezpieczające interes Gminy związane z ewentualnym odkupem Nieruchomości przez Podmiot Publiczny w razie nie zrealizowania określonych w umowie o PPP elementów. Warunkami, które zabezpieczać mogą Gminę i upoważniać ją do odkupu, mogą być m.in. brak realizacji Inwestycji przez Partnera Prywatnego w określonym czasie lub niezgodnie z zakresem określonym w umowie o PPP.



### Realizacja Inwestycji.

W omawianym modelu realizacja Inwestycji zostanie powierzona Partnerowi Prywatnemu. W związku z faktem, iż nabędzie on składniki majątkowe od Pomiotu Publicznego, wniesione przez Gminę w drodze sprzedaży, Partner Prywatny będzie inwestorem w rozumieniu prawa budowlanego. Decyzje i pozwolenia będą wydawane na rzecz Partnera Prywatnego. W związku z dysponowaniem wszystkimi działkami przez Partnera Prywatnego, będzie wydane jedna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania, jedna decyzja pozwolenie na budowę i jedna decyzja pozwolenie na użytkowanie.

W omawianym modelu Partner Prywatny będzie musiał samodzielnie zapewnić dojazd do nieruchomości gminnej, najprawdopodobniej poprzez scalenie działek od Spółki SCP oraz od Gminy (wnoszonych przez Gminę tytułem wkładu własnego podmiotu publicznego) lub zmianę służebności na działce inwestora prywatnego, nabytej w 2018 roku od PKS w Staszowie i ustanowienie służebności przejazdu i dojścia na działce od Spółki SCP.

Nadzór nad realizacją inwestycji i spełnieniem wymagań minimalnych, wynikających z umowy o PPP, będzie po stronie Podmiotu Publicznego, Gminy Staszów. Kluczowym elementem jest nadzór nad zgodnością proponowanych rozwiązań projektowych przez Partnera Prywatnego z celami Promotora, związanymi z realizacją Przedsięwzięcia, tj. zapewnieniem warunków do rozwoju przedsiębiorczości w Gminie i warunków dla dogodnego rozwoju w szczególności młodych firm.

### Działalność Operacyjna.

W omawianym modelu PPP, Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za całość działalności operacyjnej SCP. Będzie spoczywał na nim obowiązek wynajęcia powierzchni komercyjnych oraz wynajęcia Obiektów SCP, w szczególności młodym firmom, ich pozyskiwaniem iapełnieniem powierzchni Obiektów SCP takimi podmiotami. Model koncesyjny odpowiada w sposób najbardziej zbliżony praktyce biznesowej komercyjnych projektów nieruchomościowych.

### Podsumowanie

Proponowany model koncesyjny, odpowiada zapotrzebowaniu Promotora, dotyczącemu przejęcia znacznego zakresu ryzyka przez Partnera Prywatnego w związku z realizacją Przedsięwzięcia. Model wykorzystuje przedsiębiorstwo Spółki SCP jako wkład własny. Z punktu widzenia Przedsięwzięcia, a przede wszystkim Partnera Prywatnego, istotna jest nie tyle sama forma Spółki SCP, co zorganizowane przedsiębiorstwo Spółki SCP i jej aktywa, którymi są nieruchomości kluczowe do realizacji Przedsięwzięcia. Spółka SCP, jako stosunkowo młody podmiot gospodarczy, nie posiada rozbudowanej struktury, szczególnych kompetencji ani wykwalifikowanego zespołu. Model zakłada, iż Projekt będzie realizowany na warunkach rynkowych przy określeniu przez Podmiot Publiczny zadań Partnera Prywatnego związanych z rozwojem przedsiębiorczości – ma zapewnić przestrzenie młodym i małym firmom.

## 8. Wnioski z analizy finansowo-ekonomicznej i analizy ryzyka

Wybór określonego modelu instytucjonalno-prawno-finansowego może przynieść zgoła odmienny wpływ na generowane wskaźniki dotyczące inwestycji. W efekcie przeprowadzonych analiz zbadano efektywność finansową, ekonomiczno-społeczną oraz wrażliwość na zmiany niezależnych czynników zewnętrznych podmiotów uczestniczących w przedsięwzięciu.

Cechą charakterystyczną wszystkich modeli realizacji inwestycji jest brak rentowności finansowej Podmiotu Publicznego (występują ujemne wartości NPV oraz IRR - mniejsze od stopy dyskontowej). W modelach PPP, w których inwestorem jest Partner Prywatny wystąpi rentowność finansowa z projektu jedynie w dzięki transferowi środków pieniężnych z Miasta do Partnera Prywatnego (forma opłaty za dostępność lub opłata wyrównawcza). Sytuacja występuje analogicznie w modelu PPP w PZP, jak i w Koncesji. W tym drugim przypadku Koncesjonariusz przy założonych na podstawie koncepcji technicznej projektu parametrach funkcjonalno-użytkowych obiektów nie będzie w stanie realizować satysfakcjonującego poziomu dochodów z projektu, bez uzyskania dodatkowej płatności ze strony Miasta.

Wobec powyższego wniosku niezbędne wydaje się przeprowadzenie bardziej szczegółowej analizy koncepcji techniczno-funkcjonalnej z uwzględnieniem kosztów inwestycji i eksploatacji obiektów w celu ustalenia optymalnych możliwości komercjalizacji obiektów dla osiągnięcia rentowności biznesowej. W aktualnej formie przedsięwzięcie prezentuje stosunkowo wysoką relację nakładów inwestycyjnych w stosunku do możliwych do osiągnięcia dochodów z obiektów CP.

Pomimo faktu iż sama rentowność finansowa strony publicznej jest we wszystkich Modelach ujemna ( $NPV < 0$ ). Wszystkie analizowane modele charakteryzują się korzystnymi wskaźnikami efektywności ekonomiczno-społecznej co potwierdza fakt dotyczący pozytywnego wpływu przedsięwzięcia zagospodarowania otoczenia CP na środowisko społeczne.

Porównanie modeli pod względem skorygowanych wskaźników efektywności finansowej o wartości ryzyka (por. NPV Podmiotu Publicznego skorygowane o wartość ryzyka zatrzymanego przez Podmiot Publiczny, czyli tzw. analiza wartości dodanej) wskazuje na przewagę Modeli PPP, zwłaszcza modelu 3 Koncesji nad Modelem 1 PSC.

Analiza wrażliwości poszczególnych Modeli realizacyjnych dla Podmiotu Publicznego potwierdziła wysoką wrażliwość na wahania nakładów inwestycyjnych

Raport jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój.

zwłaszcza w modelu PSC. Inaczej w modelach PPP - stosunkowo niewielka wrażliwość na zmiany poziomu nakładów inwestycyjnych, oprocentowania kredytu, natomiast zauważalnie wyższa wrażliwość na zmiany poziomów przychodów, kosztów operacyjnych. Wahania wszystkich wymienionych czynników zewnętrznych mają istotne znaczenie dla Partnera Prywatnego – w modelach PPP DBFM i DBFMO (w tych przypadkach noszą charakter zmiennych typu krytycznego).

We wszystkich rozpatrywanych modelach wystąpi stosunkowo wysokie obciążenie budżetu Miasta, bądź bezpośrednio przez konieczność finansowania przedsięwzięcia (Model 1 PSC), bądź poprzez konieczność zastosowania opłaty za dostępność/wyrównawczej dla Partnera Prywatnego (Modele 2 i 3 PPP). W analizie WPF Miasta założono finansowanie deficytu budżetu długiem pochodzącym z instytucji finansowych. Przy tego typu rozwiązaniu w Modelach PPP i PSC nie występuje zagrożenie spełnienia reguły art. 243 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, związane z przekroczeniem limitu deficytu budżetowego Gminy.

Analiza dostępnych Programów dotacji unijnych (zwłaszcza Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Świętokrzyskiego 2014-2020, Programu Polska Wschodnia oraz Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko) nie wskazują jednoznacznie na możliwość finansowania budowy obiektów Centrum Przedsiębiorczości. Występują istotne ograniczenia w przyznanych limitach wydatków kwalifikowanych do dofinansowania, które są przeznaczone na budowę obiektów. W większości przypadków Programy przewidują dofinansowanie na uzbrojenie terenów dla przyszłych inwestycji oraz wsparcie dla Małych i Średnich przedsiębiorstw, które mogłyby zostać najemcami w wybudowanych obiektach. W związku z powyższym w modelach realizacyjnych nie założono wsparcia dotacjami.

Pozyskanie środków w ramach programów dotacyjnych lub niskoprocentowanej pożyczki stanowiłoby istotny czynnik poprawiający efektywność finansową rozpatrywanych Modeli przedsięwzięcia. Możliwość uzyskania tańszego kredytowania projektu ma istotne znaczenie biorąc pod uwagę stosunkowo wysoką pulę środków finansowania niezbędną do budowy obiektów.

## **9. Wnioski z analizy prawnej Przedsięwzięcia**

Analiza prawna została sporządzona na podstawie przekazanych przez Promotora dokumentów i informacji dotyczących realizacji Przedsięwzięcia. W dokumencie tym ujęto kwestie związane ze stanem prawnym nieruchomości, na których planowana jest realizacja

Raport jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój.



Przedsięwzięcia. Ocena możliwości i zasadności realizacji Przedsięwzięcia w formule PPP dokonana została przez pryzmat regulacji ustaw szczególnych, w tym Ustawy o PPP, ustawy o samorządzie gminnym czy Ustawy Pzp. Weryfikacja oczekiwań Promotora na gruncie obowiązującego stanu prawnego, pozwoliła na wyciągnięcie wniosków, co do oceny samego Projektu, jak i możliwości jego realizacji. Projekt został zweryfikowany także przez pryzmat istniejących na terenie kraju podobnych „inkubatorów” przedsiębiorczości. Przeprowadzenie tak drobiazgowej analizy, pozwoliło na określenie najbardziej rentownych Modeli realizacji Przedsięwzięcia w trybie Ustawy o PPP. Analizowane Przedsięwzięcie można klasyfikować jako dopuszczalne do realizacji w formule PPP. Określone przez Promotora spektrum Projektu, należy uznać za mieszczące się w zakresie pojęcia „przedsięwzięcie” w rozumieniu Ustawy o PPP, przy czym konieczne jest, aby partner prywatny był odpowiedzialny, co do zasady, w przeważającej części za utrzymanie lub zarządzanie powstałą Inwestycją. Szczegółowy zakres obowiązków dotyczących utrzymania lub zarządzania winien zostać ustalony w toku postępowania na wybór partnera prywatnego (dialog/negocjacje), po podjęciu ostatecznej decyzji dotyczącej Modelu realizacji Projektu.

W przypadku realizacji Przedsięwzięcia jako kluczowych uczestników należy wskazać:

- a. Gminę – jako podmiot publiczny; Gmina, jako JST, należy do sektora finansów publicznych, posiada osobowość prawną. W konsekwencji, jako podmiot, o którym mowa w art. 2 pkt 1 lit. a) Ustawy o PPP jest uprawniona do realizowania umowy o PPP, w charakterze podmiotu publicznego;
- b. SCP Sp. z o. o. jako podmiot posiadający status określony w art. 2 pkt 1 lit. b) Ustawy o PPP, może zostać zaangażowana w Przedsięwzięcie po stronie podmiotu publicznego;
- c. partnera prywatnego - który będzie przedsiębiorcą albo przedsiębiorcą zagranicznym. Szeroka definicja partnera prywatnego powoduje, że wykonawcą będzie mógł być właściwie każdy podmiot, bez względu na formę organizacyjno – prawną. Stąd Promotor nie może wykluczyć współpracy ani z pojedynczym wykonawcą ani z konsorcjum ani nawet ze spółką powołaną przez partnera prywatnego. Wykonawca rzadko realizuje całą inwestycję własnymi siłami, dlatego działania partnera prywatnego łączyć się będą najprawdopodobniej z udziałem podwykonawców;
- d. uregulowania prawne oraz specyfika PPP powodują, że w celu wykonania umowy o PPP podmiot publiczny i partner prywatny mogą zawiązać spółkę, o której mowa w art. 14 ust 1 Ustawy o PPP, choć w przypadku przedmiotowego Projektu takie rozwiązanie wydaje się mało prawdopodobne;
- e. umowa za zgodą podmiotu publicznego może zostać zawarta i wykonana z zawiązaną już po wyborze najkorzystniejszej oferty spółką powołaną przez partnera prywatnego na podstawie art. 7 a Ustawy PPP, warunki i wymogi z tym związane przedstawione zostały w treści Analizy;
- f. doradców zewnętrznych - skala i rozmiar inwestycji realizowanych w formule PPP powoduje, że uczestnikami projektów, choć nie bezpośrednimi, mogą być również podmioty doradzające. W przypadku Przedsięwzięcia ich udział należy uznać za pożądany i to także po stronie partnera prywatnego;

Raport jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój.

g. instytucje finansujące – finansowy wymiar Przedsięwzięcia powoduje, że konieczny może się okazać udział zewnętrznych podmiotów finansujących. Mając na uwadze analizowane Modele oraz okoliczność, że w przypadku tych PPP za finansowanie odpowiedzialny będzie partner prywatny, z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, że instytucją finansującą w przypadku Projektu będzie bank;

h. ubezpieczycieli - na partnera prywatnego nakładany jest z reguły obowiązek zapewnienia ubezpieczenia składników majątkowych będących przedmiotem PPP. W przypadku Przedsięwzięcia ich udział należy uznać za bardzo prawdopodobny;

i. podmioty trzecie, które korzystać będą z inwestycji - najczęściej jednostki korzystające z powstałej infrastruktury czyli odbiorcy usług, które dzięki zrealizowanej inwestycji będą w danej infrastrukturze świadczone - w przypadku Projektu będą to m.in. potencjalni najemcy.

Poniżej przedstawiono syntetyczne zestawienie zagadnień omówionych w przedmiotowej Analizie.

### **9.1 Zadania własne Gminy**

Gmina Staszów jest podstawową jednostką samorządu terytorialnego powołaną w celu organizacji życia publicznego na swoim terytorium. Zakres działania Gminy obejmuje wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Gmina wykonuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów we własnym imieniu i na własną odpowiedzialność.

Gmina oraz inna gminna osoba prawna może prowadzić działalność gospodarczą wykraczającą poza zadania o charakterze użyteczności publicznej wyłącznie w przypadkach określonych w odrębnej ustawie, tj. w Ustawie o gospodarce komunalnej

Natomiast zadaniami ze sfery użyteczności publicznej, w rozumieniu Ustawy o samorządzie gminnym, są to zadania własne gminy, określone w art. 7 ust. 1 Ustawy o samorządzie gminnym, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.

Dla określenia sposobu i formy prowadzenia gospodarki komunalnej znaczenie ma art. 2 Ustawy o gospodarce komunalnej, z którego wynika, że gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach samorządowego zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego.

W celu wykonywania zadań Gmina może tworzyć jednostki organizacyjne, a także zawierać umowy z innymi podmiotami, w tym z organizacjami pozarządowymi (art. 9 ust. 1 Ustawy o samorządzie gminnym). Formy prowadzenia gospodarki gminnej, w tym wykonywania przez gminę zadań o charakterze użyteczności publicznej, określa Ustawa o gospodarce komunalnej (art. 9 ust. 2 i 3 Ustawy o samorządzie gminnym).

Powołana Uchwałą NR XXVIII/234/16 Rady Miejskiej w Staszowie z dnia 28 lipca 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie jednoosobowej spółki z udziałem Gminy Staszów działającej pod firmą: "Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością", spółka Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości Sp. z o.o. może zostać Raport jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój.

wzięta pod uwagę przy realizacji Projektu po stronie podmiotu publicznego. Analiza przedstawionych dokumentów związanych z powołaniem oraz funkcjonowaniem Spółki nie wykazała występujących nieprawidłowości. Szczegółowe wnioski dotyczące Spółki SCP Sp. z o.o. przedstawione zostały bezpośrednio w treści Analizy prawnej w podrozdziale „Zdefiniowanie uczestników Przedsięwzięcia”

## **9.2 Realizacja Przedsięwzięcia, a regulacje szczególne**

Realizacja planowanego Przedsięwzięcia, a regulacje szczególne, dotyczące:

### 1. Rewitalizacji:

Teren, na którym planowane Przedsięwzięcie ma być zrealizowane znajduje się poza obszarem objętym rewitalizacją, oznacza to, iż ww. Uchwała nie będzie miała wpływu na planowane Przedsięwzięcie.

### 2. Publicznego transportu zbiorowego:

Ustawa o publicznym transporcie zbiorowym jest ustawą zawierającą regulacje odnośnie centrum przesiadkowego.

### 3. Oddziaływania na środowisko:

Planowane Przedsięwzięcie należy zaliczyć do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, co oznacza konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

### 4. SSE „Starachowice”:

Planowane Przedsięwzięcie nie znajduje się na terenie SSE „Starachowice”. SSE „Starachowice” może mieć znaczenie dla planowanego Przedsięwzięcia tylko w ten sposób, iż wokół terenów należących do SSE zazwyczaj powstaje zapotrzebowanie na usługi świadczone przez małych przedsiębiorców. Siedziby tych przedsiębiorców mogłyby znajdować się w mającym powstać SCP, co sprzyjałoby rozwojowi planowanego Przedsięwzięcia.

## **9.3 Analiza stanu prawnego nieruchomości**

Analizie zostały poddane nieruchomości wskazane przez Gminę Staszów, na których będzie realizowane planowane Przedsięwzięcie, po uwzględnieniu decyzji Wojewody Świętokrzyskiego nr 11/17, z dnia 25 lipca 2017 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, znak: SPN.III.7820.1.1.2017. Analiza została sporządzona pod kątem dostępności terenu na potrzeby przygotowania i realizacji planowanego Przedsięwzięcia. Analizę prawną nieruchomości przeprowadzono na podstawie m. in. wypisu z księgi wieczystej (KI1A/00038695/9, KI1A/00017122/9, KI1A/00017122/9, KI1A/00017122/9, KI1A/00017122/9, KI1A/00042967/8, KI1A/00043123/7, KI1A/00043849/2), wypisu z rejestru gruntów, studium uwarunkowań i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalono, iż wszystkie przeznaczone po inwestycję działki

Raport jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój.

mają uregulowany stan prawny, natomiast nie do wszystkich przysługuje Gminie Staszów tytuł prawny.

Wszystkie działki są oddane w użytkowanie wieczyste. Właścicielem tych nieruchomości jest Skarb Państwa. Użytkowanie wieczyste przysługuje:

- Gminie Staszów do działki o nr ew. 2511/19,
- Przedsiębiorstwu Komunikacji Samochodowej Sp. z o.o. z siedzibą w Staszowie do działek o następujących nr ew.: 2511/15, 2511/16, 2511/23, 2511/25, 2511/27,
- Staszowskiemu Centrum Przedsiębiorczości SCP Sp. z o.o. z siedzibą w Staszowie do działek o następujących nr ew.: 2511/11, 2511/7,
- Panu Tomaszowi Marcinowi Dylowi oraz Pani Beacie Gajek-Dyl do działki o nr ew. 2511/21.

Wszystkie działki mają założone Księgi Wieczyste. W Dziale IV Ksiąg Wieczystych działek o nr ew.: 2511/15, 2511/16, 2511/23, 2511/25, 2511/27 ujawniono informację o hipotecę umownej łącznej, do wysokości 138.000,00 zł (słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy 00/100 zł) ustanowionej na rzecz Banku Spółdzielczego w Staszowie. Na działkach o nr ew.: 2511/16, 2511/23, 2511/21 ustanowione są służebności gruntowe. Wszystkie działki są położone w bezpośrednim sąsiedztwie między sobą, tworząc jednolity teren, umożliwiający przeprowadzenie na nim planowanego Przedsięwzięcia, jednakże działka 2511/19 nie ma dostępu do drogi publicznej. Żadna z działek nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W zależności od konkretnych ustaleń z partnerami prywatnymi podczas dialogu, w odniesieniu do niektórych działek, może okazać się konieczne uzyskanie tytułu prawnego. Czy będzie się to wiązało z koniecznością nabycia prawa użytkowania wieczystego, czy też będzie to jakiś rodzaj umowy zobowiązaniowej okaże się właśnie podczas dialogu, w zależności od ostatecznych oczekiwań obu stron, ich możliwości finansowych i ustalonego zakresu Przedsięwzięcia.

#### ***9.4 Zmiany w przepisach Ustawy o PPP***

Omówienie zmian w przepisach Ustawy o PPP, które w sposób bezpośredni o wpływają na realizację przedmiotowego Przedsięwzięcia.

#### ***9.5 Syntetyczne podsumowanie opisanych zagadnień w Analizie prawnej wraz ze wskazaniem głównych wniosków i rekomendacji***

1. **Podmiot publiczny** – organ administracji publicznej wszczynający procedurę zawarcia umowy o PPP i będący stroną takiej umowy.

W przypadku planowanego Przedsięwzięcia podmiotem publicznym może być Gmina Staszów oraz SCP Sp. z o.o. lub oba te podmioty wspólnie.

Raport jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój.

2. **Przedsięwzięcie** – zamierzenie inwestycyjne, które ma być zrealizowane w ramach umowy o PPP.

W przypadku planowanego Przedsięwzięcia przedsięwzięcie wpisuje się w ramy pojęcia „przedsięwzięcie”, zdefiniowanego w art. 2 pkt 4 Ustawy o PPP. Zakres planowanego Przedsięwzięcia pozwala na takie ustrukturyzowanie Przedsięwzięcia aby możliwe było przeniesienie części ryzyk związanych z jego realizacją na partnera prywatnego. Realizacja planowanego Przedsięwzięcia jest możliwa w Modelu PPP.

3. **Partner prywatny** – przedsiębiorca bądź przedsiębiorca zagraniczny, który jest stroną umowy o PPP.
4. **Umowa o PPP** – umowa zawarta pomiędzy podmiotem publicznym a partnerem prywatnym w celu wspólnej realizacji przedsięwzięcia opartej na podziale zadań i ryzyk pomiędzy tymi podmiotami.
5. **Model „tradycyjny” - Model PSC** podmiot publiczny odpowiada za realizację całego projektu inwestycyjnego, ponosi wszelkie koszty jego realizacji oraz ryzyka z nim związane. Jednocześnie jednak jest także wyłącznym beneficjentem bezpośrednich materialnych korzyści (oraz pośrednio i częściowo pozostałych korzyści) generowanych przez projekt.
6. **Modele PPP** – forma realizacji przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym a partnerem prywatnym.
7. Modele PPP – poddane Analizie:
  - a. **Model DBFMO (*Design-Build-Finance-Maintain and Operate*)**: sektor prywatny projektuje, buduje i finansuje, zapewnia „twarde” i / lub „miękkie” usługi utrzymania, jak również zarządza obiektem (eksploatuje obiekt) na podstawie umowy długoterminowej.
  - b. **Model DBFM (*Design-Build-Finance-Maintain*)**: sektor prywatny projektuje, buduje i finansuje oraz zapewnia „twarde” i / lub „miękkie” usługi utrzymania infrastruktury na podstawie umowy długoterminowej.
8. W przypadku planowanego Przedsięwzięcia Modelem rekomendowanym jest Model DBFMO.
9. **Tryb wyboru partnera prywatnego** – procedura wyboru partnera prywatnego.

W przypadku planowanego Przedsięwzięcia rekomenduje się wybór partnera prywatnego w trybie dialogu konkurencyjnego na podstawie Ustawy Pzp z zastosowaniem art. 6 i art. 45 Ustawy o umowie koncesji.

Raport jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój.

10. **Wkład własny** – świadczenie wnoszone przez podmiot publiczny lub partnera prywatnego w celu realizacji planowanego Przedsięwzięcia.

W przypadku planowanego Przedsięwzięcia zakłada się, że podmiot publiczny w ramach wkładu własnego wniesie:

- przedsiębiorstwo, tj. zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej – SCP Sp. z o.o., w tym nieruchomości, na których ma być zrealizowane planowane Przedsięwzięcie (zbycie przedsiębiorstwa);
- nieruchomości – część w drodze przeniesienia prawa użytkowania wieczystego (działki nr 2511/19), część w drodze użyczenia, chyba że partner prywatny w ofercie poda, że nabędzie wszystkie działki od podmiotu publicznego;
- nieruchomości, będące obecnie w użytkowaniu wieczystym PKS Sp. z o.o. w Staszowie, które zostaną wniesione odpłatnie.

11. **Ryzyko** – przeszkoda mogąca utrudnić, przedłużyć lub uniemożliwić realizację planowanego Przedsięwzięcia.

12. W przypadku planowanego Przedsięwzięcia przyjmuje się, iż zabezpieczenie interesów Gminy w zw. z wniesieniem wkładu własnego w drodze sprzedaży (sprzedaż prawa użytkowania wieczystego) nastąpi poprzez klauzule umowne, z których będzie wynikać, iż partner prywatny nie będzie mógł ustanowić hipoteki na nieruchomości zakupionej od Gminy oraz realizować Przedsięwzięcia w zakresie komercyjnym – nie wynikającym z PFU – dopóki nie zrealizuje planowanego Przedsięwzięcia w zakresie określonym w PFU.



# Spis tabel

<b>Tabela 1. Zestawienie kompetencji (obowiązków) w tradycyjnym modelu realizacji przedsięwzięcia a realizowanym w formule PPP .....</b>	<b>14</b>
<b>Tabela 2. Porównanie PPP z tradycyjnymi zamówieniami – budżety i terminy realizacji .....</b>	<b>14</b>

Raport jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój.