

**Materiał przedstawiający listę zagadnień na potrzeby prowadzenia dialogu konkurencyjnego w postępowaniu na wybór partnera prywatnego w projekcie "System gospodarki odpadami dla Miasta Poznania"**

**styczeń 2013**



**POMOC TECHNICZNA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



MINISTERSTWO  
ROZWOJU  
REGIONALNEGO

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



### **Warunki korzystania z niniejszej publikacji**

Niniejsza publikacja została opracowana w celu wzbogacenia i pobudzenia dyskusji na temat partnerstwa publiczno – prywatnego, w także w celu propagowania dobrych praktyk w tej dziedzinie. Jest ona wynikiem prac Platformy Partnerstwa Publiczno – Prywatnego powołanej z inicjatywy Ministra Rozwoju Regionalnego.

Obserwacje, analizy, interpretacje i wnioski zawarte w przedmiotowym materiale nie stanowią oficjalnego stanowiska Ministerstwa Rozwoju Regionalnego (MRR) i nie mogą stanowić podstawy do formułowania jakichkolwiek roszczeń. Ponadto, MRR nie odpowiada za błędne interpretacje treści publikacji, ani za następstwa czynności podjętych na ich podstawie. W związku z tym użytkownik korzystający z informacji zawartych w niniejszej publikacji czyni to na swoją wyłączną odpowiedzialność.

Ministerstwo Rozwoju Regionalnego upoważnia odbiorców niniejszej publikacji do jej użytkowania, pobierania, wyświetlania, kopiowania i rozpowszechniania, w całości lub w części, ze wskazaniem źródła pochodzenia cytowanych materiałów. Bezwzględnie zabronione jest wykorzystywanie niniejszego dokumentu i jego treści do celów komercyjnych.

Dokument może zawierać odesłania do serwisów internetowych podmiotów trzecich. MRR nie ponosi odpowiedzialności za takie serwisy, a korzystanie z nich może podlegać szczegółowym warunkom.

Publikacja stanowi materiał opracowany na zlecenie MRR przez Kancelarię Domański, Zakrzewski, Palinka. Wprowadzone przez MRR zmiany treści dokumentu mają charakter redakcyjny.

Przygotowanie niniejszej opinii było współfinansowane ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2007 – 2013.

Materiał opracowany przez:  
Departament Wsparcia Projektów Partnerstwa Publiczno - Prywatnego  
Ministerstwo Rozwoju Regionalnego  
ul. Wspólna 2/4, 00 – 926 Warszawa  
tel. (22) 273 79 50  
poczta elektr.: ppp@mrr.gov.pl

## LISTA ZAGADNIENÍ DO DIALOGU KONKURENCYJNEGO

1. KWESTIE ORGANIZACYJNE, PREZENTACJA INWESTORA .....	4
2. ZAGADNIENIA ZWIĄZANE ZE STRUMIENIEM ODPADÓW I STATUSEM PRAWNYM INSTALACJI .....	4
3. NIERUCHOMOŚCI, INFRASTRUKTURA TOWARZYSZĄCA, LOKALIZACJA, UKŁAD DROGOWY .....	5
4. PROCEDURY I DECYZJE ADMINISTRACYJNE .....	7
5. INSTALACJE – KWESTIE TECHNOLOGICZNE, GWARANTOWANE PARAMETRY INSTALACJI ORAZ USŁUG .....	9
6. KWESTIE ZWIĄZANE Z CIEPŁEM I ENERGIĄ ELEKTRYCZNĄ .....	10
7. PROCES INWESTYCYJNY (PRACE PRZYGOTOWAWCZE, PRACE PROJEKTOWE, BUDOWA INSTALACJI) .....	11
8. WYNAGRODZENIE PARTNERA PRYWANTEGO .....	11
9. FINANSOWANIE PROJEKTU WRAZ ZE STRUKTURĄ ZABEZPIECZEŃ .....	12
10. ROZLICZENIE PODATKOWE ORAZ KWESTIA AMORTYZACJI SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH .....	14
11. EKSPLOATACJA .....	14
12. KOMISJA ROZJEMCZA – Niezależny inżynier .....	15
13. SPRAWOZDAWCZOŚĆ PARTNERA PRYWATNEGO .....	16
14. ZASADY MONITORINGU I KONTROLI REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA .....	16
15. UMOWY UBEZPIECZENIA .....	16
16. ZABEZPIECZENIE PRAWIDŁOWEGO WYKONANIA UMOWY .....	17
17. OBOWIĄZYWANIE UMOWY .....	17
18. PODWYKONAWCY .....	17
19. ZASADY ORAZ WARUNKI ROZWIĄZANIA/WYPOWIEDZENIA UMOWY PPP, KARY .....	18
20. ZMIANY UMOWY .....	18
21. ROZWIĄZYWANIE SPORÓW .....	18
22. HARMONOGRAM PROJEKTU .....	19

## **1. KWESTIE ORGANIZACYJNE, PREZENTACJA INWESTORA**

- 1.1 Umowa PPP – zasady przekazania i dalszego postępowania z dokumentami, w tym zasady i terminy przekazania załączników do Umowy PPP
- 1.2 Omówienie zasad regulaminu prowadzenia postępowania, w tym szczegółowy zakres dopuszczalnych negocjacji pomiędzy zamknięciem komercyjnym a zamknięciem finansowym

## **2. ZAGADNIENIA ZWIĄZANE ZE STRUMIENIEM ODPADÓW I STATUSEM PRAWNYM INSTALACJI**

- 2.1 Kształt Regionu gospodarki odpadami
- 2.2 Związek Międzygminny ds Gospodarki Odpadami – Miasto powinno zawiadomić Województwo Wielkopolskie o utworzeniu związku oraz dołożyć starań aby Region Gospodarki Odpadami utworzony zgodnie z Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami obejmował ten sam obszar
- 2.3 Status ITPOK jako instalacji o statusie „regionalna” – zagadnienie wpisania instalacji do Wojewódzkiego Programu Gospodarki Odpadami
- 2.4 Zagwarantowanie odpadów do ITPOK i IDOIW – czy strumień zostanie zdefiniowany i objęty prawem wyłączności w odniesieniu do wszystkich odpadów wytworzonych na terenie Poznania i związku międzygminnego
- 2.5 Zagadnienie kierowania strumienia odpadów wielkogabarytowych do IDOW, tak aby partner prywatny nie ponosił ryzyka popytu odpadów
- 2.6 Rodzaj nieruchomości, które będą objęte systemem, (tj. czy system miejski obejmie także nieruchomości niezabudowane (art. 6c Ustawy o utrzymaniu czystości),
- 2.7 Harmonogram działań Miasta w kwestii przygotowania systemu gospodarki odpadami (tj. kiedy i czy Partner Prywatny będzie znał podstawowe zasady organizacji systemu w kontekście oszacowania ew. ryzyka związanego z zapewnieniem strumienia odpadów do instalacji)
- 2.8 Współspalanie osadów ściekowych - potwierdzenie, że nie przewiduje się takiego rozwiązania
- 2.9 Ryzyko zmiany składu odpadów - informacja czy Miasto weźmie na siebie ryzyko z tym związane
- 2.10 Gwarancja strumienia i kaloryczność odpadów
  - wyjaśnienie jak Miasto zamierza zagwarantować strumień i kaloryczność odpadów, jakie przewiduje formuły kompensacyjne w przypadku nie

dotrzymania zobowiązania; potwierdzenie, że strumień 210 tys. Mg/rok zostanie zagwarantowany przez Miasto

- sposób zagwarantowania strumienia odpadów dostarczanych do IPTOK i IDOW (stała i zmienna opłata w wynagrodzeniu, minimalny gwarantowany strumień itp.) (p. 10.3 Umowy)
- parametry odpadów – potrzeba określenia parametrów (np. wartość kaloryczna) oraz sposób okresowego weryfikowania tych parametrów (protokół akceptacji odpadów); określenie warunków akceptacji i odmowy przyjęcia odpadów
- recykling – w jaki sposób przepływy generowane do ITPOK uwzględniają założenia dotyczące 50% recyklingu
- odpady od podmiotów trzecich – dlaczego Miasto nie zgadza się aby partner prywatny przyjmował takie odpady?

#### 2.11 Odpady wielkogabarytowe

- dane o łącznej masie i związane z nim zestawienie procentowe rodzaju odpadów dostarczanych do IDOW

### **3. NIERUCHOMOŚCI, INFRASTRUKTURA TOWARZYSZĄCA, LOKALIZACJA, UKŁAD DROGOWY**

- 3.1 Zagadnienie stopnia szczegółowości badań gruntowo – wodnych ITPOK, w tym w szczególności zakresu badań oczekiwanych przez partnera prywatnego, w kontekście ustalenia czy przeprowadzone badania będą wystarczające dla pozyskania na pozwolenia na budowę (dokumentacja geologiczno – inżynierską i dokumentacja hydrogeologiczną). Do omówienia w trakcie wizji lokalnej
- 3.2 Status prawny nieruchomości ITPOK oraz IDOW, przejęcie przez Miasta ryzyka prawnego ze stanem prawnym, konieczność złożenia stosownych oświadczeń w tym zakresie (możliwość udzielenia przez miasto Poznań pełnomocnictwa osobie wskazanej przez partnera prywatnego w celu przeprowadzenia badania akt księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości)
- 3.3 Badanie due dilligance nieruchomości, pod kątem roszczeń, obciążeń, służebności, dróg koniecznych lub innych ograniczeń mogących mieć wpływ na realizację inwestycji – konieczne jest przejęcie ryzyka związanego ze stanem prawnym nieruchomości
- 3.4 Badanie akt ksiąg wieczystych – czy Miasto przewiduje możliwość udzielenia pełnomocnictwa wskazanej przez oferenta osobie do przeprowadzenia badania
- 3.5 Tytuł prawny do nieruchomości, który zostanie udostępniona przez Miasto oraz zasady ponoszenia kosztów związanym z użytkowaniem wieczystym (wysokość opłaty, wysokość podatku od nieruchomości) - warunki umowy udostępnienia, w tym także w aspekcie podatkowym

- 3.6 Lista i opis ciężarów, do których ponoszenia będzie zobowiązany partner prywatny związanych z nieruchomościami i instalacją
- 3.7 Wskazanie wszelkich ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości
- 3.8 Wyjaśnienie, czy na nieruchomościach sąsiadujących zostały ustanowione służebności (umożliwienie swobodnego dokonywania immisji na nieruchomości sąsiednie)
- 3.9 Przekazanie środków trwale związanych z nieruchomością oraz zasady przekazania nieruchomości po zakończeniu umowy, zasady rozliczenia oraz forma przekazania także z punktu widzenia podatkowego
- 3.10 Warunki gruntowo – wodne (ustalenie zakresu badań, w szczególności aspekt zanieczyszczenia gleby, warunków geotechnicznych i hydrologicznych z uwzględnieniem zakresu zadań Miasta oraz partnera prywatnego
- 3.11 Ryzyko archeologiczne i związane z niewybuchami (Rejestr niewybuchów artyleryjskich UXO), kto i w jakim zakresie będzie przeprowadzał badania, kto prowadzi rejestr, jaki jest koszt i czas przeprowadzenia badania, w szczególności dotyczy ryzyka wystąpienia w okolicach Fortu IV
- 3.12 Czy Miasto posiada Mapę zasadniczą z naniesioną infrastrukturą oraz zaznaczenie przyłączenia, także kanalizacji, ściekowej, deszczowej, sieci, itp. Jaka jest możliwość udostępnienia tych elementów przez Miasto.
- 3.13 Szczegółowy podział zadań w zakresie budowy dróg dojazdowych, jaka inwestycja jest po stronie Miasta, jaka po stronie partnera prywatnego. Harmonogram i podział zadań, kto ponosi koszty budowy dróg i które zostaną wykonane na koszt Miasta a które na koszt inwestora: niezbędny jest w tym zakresie szczegółowy opis i podział dotyczący konkretnych działek wraz z numerami, itp.
- 3.14 W szczególności, kto to dokonuje zabudowy drogi dojazdowej do IDPOW znajdującej się w granicach działek 245/5 i 245/17) jest częścią projektu po stronie prywatnej
- 3.15 Istniejąca infrastruktura:
- informacja nt. przebiegu istniejącej infrastruktury (wod-kan, transmisja danych, sieci gazowe, ciepłe, elektryczne), w tym parametry projektowe i stopień aktualnego wykorzystania oraz gwarancja dostępności ze strony Miasta
  - czy przekazane pod inwestycje IPTOK i IDOW tereny będą przygotowane do procesu budowy (wykonane realokacje sieci mediów, raporty z badań dla potrzeb posadowienia obiektów itp.)
  - określenie obecnego stanu uzbrojenia oraz stanu prawnego tych urządzeń
  - rury materiałowe – informacja nt. lokalizacji i specyfikacji
- 3.16 Badania gruntowo-wodne

- informacja nt. zakresu badań dotyczących zanieczyszczenia gleby, warunków geotechnicznych i hydrogeologicznych
- informacja czy badania zamawiane przez Miasto będą wystarczające dla potrzeb posadowienia obiektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę (dok. geologiczno-inżynierska, hydrogeologiczna)
- informacja czy Miasto zleci badanie terenu pod budowę IDOW
- uzbrojenie terenu - rozważenie rezerwowego zasilania 15kV potrzeb własnych IPTOK z podstacji Dalkia Poznań ZEC, jako alternatywy dla Enea Operator
- pomniki przyrody – informacja czy na przedmiotowych nieruchomościach występują pomniki przyrody, historii lub obiekty mogące być przedmiotem badań archeologicznych
- zagrożenie katastrofami naturalnymi – potwierdzenie, że nieruchomości nie znajdują się na obszarze zagrożonym powodzią i trzęsieniami ziemi
- podział ryzyka zanieczyszczeń gruntu i podziemnych konstrukcji

### 3.17 Sieć drogowa

- stan zaawansowania realizacji planów Miasta związanych z usprawnieniem sieci drogowej; informacja czy wszystkie koszty wybudowania nowych dróg zostaną poniesione przez Miasto (jeśli nie to jaki jest udział partnera oraz czy podział obowiązków w ujęciu finansowym i rzeczowym będzie stanowić kryterium oceny ofert)
- informacja czy budowa drogi dojazdowej do IDOW jest częścią zakresu prac partnera prywatnego
- określenie terminu zakończenia, standardów technicznych, inwestora i kar za niedotrzymanie terminu
- wjazd na nieruchomość – czy może zostać zmieniona na wniosek partnera prywatnego

3.18 Środki trwałe trwale związane z nieruchomościami – informacja, które z nich zostaną przekazane na rzecz Miasta Poznań po wygaśnięciu Umowy (forma i warunki przekazania)

## 4. PROCEDURY I DECYZJE ADMINISTRACYJNE

- 4.1 Podział ryzyka związanego z procedurą administracyjną, w szczególności z pozyskaniem i uprawomocnieniem decyzji, w tym w szczególności konieczność zmiany (pozyskania nowej) decyzji środowiskowej oraz ryzyko związane z opóźnieniami
- 4.2 Omówienie zagadnień rodzajów decyzji administracyjnych, koncesji, licencji i zezwoleń, które będą musiały zostać wydane dla Przedsięwzięcia lub partner prywatny będzie zobowiązany do pozyskania. Omówienie zasad współpracy oraz podziału ryzyka administracyjnego w tym zakresie, w tym kwestia podstawy prawnej dla

przeniesienia decyzji lokalizacyjnych wydanych dla Przedsięwzięcia. Możliwość przeniesienia innych decyzji administracyjnych

- 4.3 Obszar oddziaływania obiektu celem ustalenia kręgu podmiotów, które mogą żądać uczestnictwa w charakterze strony we wszystkich postępowaniach związanych z inwestycją
- 4.4 Lokalizacja instalacji ITPOK i IDOW – informacja czy decyzje lokalizacyjne dla tych instalacji są ostateczne
- 4.5 Do omówienia uwarunkowania dla projektu z prawomocnych decyzji administracyjnych, w szczególności decyzji środowiskowej i lokalizacyjnych, w tym w szczególności
  - dopuszczalna wysokość budynków,
  - wymagane wyposażenie instalacji,
  - relacji pomiędzy danymi z decyzji środowiskowymi ITPOK i IDOW a danymi zawartymi w dokumentach dołączonych do memorandum
- 4.6 Kwestie związane z projektem budowlanym, w tym w szczególności podział ryzyka związany z opóźnieniem w pozyskaniu prawomocnej decyzji
- 4.7 Kwestia pozwoleń na budowę, w tym w szczególności podział ryzyka związany z opóźnieniem w pozyskaniu prawomocnej decyzji
- 4.8 Kto jest inwestorem procesu budowlanego, czy Miasto czy Inwestor do omówienia skutki prawne odmiennego podejścia oraz preferowane podejście stron.
- 4.9 Decyzja lokalizacyjna IPTOK a przyłączenie do sieci. Wydana decyzja nie obejmuje budowy przyłączy do sieci energetycznej oraz grzewczej; informacja nt. czy harmonogram procesu inwestycyjnego uwzględnia uzyskanie kolejnych decyzji lokalizacyjnych oraz o warunkach zabudowy
  - informacja nt. rozwiązania Miasta w przypadku, gdyby okazało się, iż decyzje lokalizacyjne nie są przydatne dla celów przyłączenia do sieci elektroenergetycznej
  - informacja nt. rozmów Miasta z operatorem sieci elektroenergetycznej i ewentualnej odmowy przyłączenia do sieci w przypadku , gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) lub decyzja o warunkach zabudowy nie zawiera dopuszczenia takiej lokalizacji źródła
  - wskazanie podstawy prawnej dla przeniesienia decyzji lokalizacyjnych
- 4.10 Wydawanie zgód, decyzji i pozwoleń
  - partner prywatny nie może zaakceptować konsekwencji administracyjnych opóźnień w ich wydawaniu (p. 1.32 definicji w Umowie)
  - zarządzanie ryzykiem opóźnień w przygotowaniu zezwoleń (p.8.2 Umowy)



- omówienie właściwości i kwantyfikacji kar umownych na rzecz Miasta (powinny odzwierciedlać faktyczne straty Miasta i być ograniczone)
  - możliwość i terminy przeniesienia decyzji administracyjnych
  - uwarunkowania wynikające z decyzji administracyjnych – np. określenie wysokości budynków
- 4.11 Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach - kwestia wyposażenia instalacji w automatycznie działający system wygaszania rusztu w sytuacjach awaryjnych
- 4.12 Do rozmowy propozycja podziału kosztów i zadań przy sporządzeniu projektu budowlanego w celu uzyskania pozwolenia na budowę.
- 4.13 Projekt budowlany (p.7.3 Umowy) – przedyskutowanie z Miastem możliwości i sposobu podziału kosztów szczegółowych prac projektowych z uwzględnieniem zasad odpowiedzialności oraz stosunku jakości do ceny

## **5. INSTALACJE – KWESTIE TECHNOLOGICZNE, GWARANTOWANE PARAMETRY INSTALACJI ORAZ USŁUG**

- 5.1 Preferowana długość okresu rozliczeniowego (miesiąc, kwartał, rok) oraz szczegółowe standardy świadczenia Usług przez Partnera Prywatnego
- 5.2 Szczegółowe zasady przyjęć Odpadów do Instalacji
- 5.3 Określenie KPI - Kluczowe Wskaźniki Efektywności oraz Gwarantowane Parametry Instalacji
- 5.4 waloryzacja i wykorzystanie żużla - informacja nt. wymagań Miasta w tym zakresie
- 5.5 Wskaźniki odzysku materiałowego i ograniczenia dot. składowania dla IPTOK - informacja nt. oczekiwań Miasta
- 5.6 Wydajność instalacji IPTOK
- potwierdzenie wydajności na poziomie 2x13,5 Mg/h przy wartości opałowej 8,4 MJ/kg
  - określenie wydajności cieplnej IPTOK
- 5.7 Doradca techniczny (definicja 1.8 Umowy)
- Umowa PPP powinna koncentrować się na osiągnięciu gwarantowanych wskaźników operacyjnych a nie na parametrach technicznych i kontroli dokonywanej przez doradcę technicznego
  - w związku z faktem, iż partner prywatny jest odpowiedzialny za zaprojektowanie, budowę i uruchomienie i w związku z tym oczekuje się, iż Miasto z partnerem prywatnym wyznaczą organ certyfikujący, a nie doradcę technicznego

- zasady dotyczące dostępu doradcy technicznego do nieruchomości

5.8 Zakres i sposób dokonywania uzgodnień dokumentacji projektowej z Miastem

5.9 Samochody transportowe – wskazanie typów samochodów, które będą dostarczały odpady

5.10 Odpady w okresie rozruchu – na jakich zasadach będą dostarczane

## **6. KWESTIE ZWIĄZANE Z CIEPŁEM I ENERGIĄ ELEKTRYCZNĄ**

6.1 Omówienie proponowanych zasad związanych z dostępem do sieci ciepłej oraz stanowiska Miasta w tym zakresie zapewniające równoprawne traktowanie wszystkich podmiotów na etapie negocjacji oraz wykonywania Umowy PPP, w tym w szczególności podział ryzyka związanego ze sprzedażą ciepła.

6.2 Jaka będzie sankcja prawna, jeśli nie dojdzie do przeniesienia z Miasta na partnera prywatnego Warunków Przyłączenia do Sieci, czy możliwe są alternatywne rozwiązania?

6.3 Warunki podłączenia do sieci ciepłowniczej - alternatywne rozwiązanie Miasta w przypadku gdy nie dojdzie do przeniesienia warunków przyłączenia z Miasta na partnera prywatnego

6.4 Dopuszczalność zmiany zasad rozliczenia ciepła, tj. w kontekście przejęcie przez partnera prywatnego całości przychodów z ciepła (bez ograniczeń po stronie miasta)

6.5 Mechanizmy kształtowania cen ciepła

6.6 Kwestie związane z budową przyłączy do sieci

6.7 Zagadnienie porozumienia z Dalkią – status prac i projektowane porozumienie

6.8 Omówienie proponowanych zasad związanych z dostępem do sieci ciepłej oraz stanowiska Miasta w tym zakresie

6.9 Czy Dalkia Poznań posiada koncesję na dystrybucję i obrót energią elektryczną

6.10 Czy Warunki Przyłączenia do Sieci Energetycznej dotyczą odbioru czy wprowadzania energii do sieci (przyłączenie odbiory czy wytwórcy)

6.11 Mechanizmy kształtowania cen energii elektrycznej

6.12 Kwestie przychodów z energii elektrycznej

6.13 Kwestie związane z budową przyłączy do sieci energetycznej

6.14 Rozliczenia z tytułu przychodów pochodzących z produkcji ciepła i energii elektrycznej, o których mowa w Umowie PPP, w taki sposób aby pozostać w zgodności z zasadami

(ograniczeniami) w zakresie wytwarzania, obrotu i dystrybucji energii elektrycznej – rola Miasta jako podmiotu uprawnionego do otrzymania równowartości przychodów z tego tytułu. Podstawa prawna przekazania to sama umowa PPP, w której to Partner Prywatny albo przekazuje „fizycznie” gotówkę na rzecz Miasta, albo podawane są informacje o wysokości wynagrodzenia, a Miasto dokonuje rozliczenia wynagrodzenia z uwzględnieniem przychodów uzyskanych przez partnera prywatnego

- 6.15 Doprecyzowanie zasad rozliczania przychodów z produkcji ciepła i energii elektrycznej pomiędzy Miastem a partnerem prywatnym
- 6.16 Omówienie alternatywnego podziału przychodu z ciepła i energii – cały przychód pozostaje u partnera prywatnego, a Miasto ma prawo do uzgodnionego % tego przychodu ponad uzgodniony próg (partner prywatny będzie zmotywowany do optymalizacji sprawności IPTOK i maksymalizacji przychodu od osób trzecich) (p. 13.2 Umowy)
- 6.17 Mechanizm kształtowania cen ciepła i energii elektrycznej z punktu widzenia zasad równości uczestników postępowania
- 6.18 Zasady wynagradzania (przyznawania premii) za sprzedaż innych produktów
- 6.19 Zasady płatności dokonywanych na rzecz partnera prywatnego (terminy, procedury, kary umowne za zwłokę)

## **7. PROCES INWESTYCYJNY (PRACE PRZYGOTOWAWCZE, PRACE PROJEKTOWE, BUDOWA INSTALACJI)**

- 7.1 Dokumentacja projektowa
  - określenie szczegółowych obowiązków partnera prywatnego i Miasta
  - partner prywatny nie powinien ponosić odpowiedzialności związanej z koniecznością zmiany dokumentacji projektowej, które wynikają ze zmiany prawa
- 7.2 Ze względu na fakt, iż Miasto pozostanie właścicielem Nieruchomości należy omówić zagadnienie praw autorskich do Dokumentacji Projektowej w taki sposób, aby po zakończeniu Umowy zagwarantować Miastu prawo wprowadzania ewentualnych zmian do projektu. Do omówienia szczegółowe zasady udostępnienia prawa autorskich w projekcie
- 7.3 Prawa autorskie do dokumentacji projektowej – czy Miasto dopuszcza udzielenie niewyłącznej licencji lub sublicencji; warunki i zakres przeniesienia praw autorskich

## **8. WYNAGRODZENIE PARTNERA PRYWANEGO**

- 8.1 Warunki i zasady wynagrodzenia
- 8.2 Koncepcja punktów karnych

- 8.3 Zmiana wynagrodzenia w przypadku zaistnienia zmian prawnych – podział ryzyka
- 8.4 Płatności i rozliczenia
- 8.5 Preferowana długość okresu rozliczeniowego (miesiąc, kwartał, rok) oraz szczegółowe standardy świadczenia Usług przez Partnera Prywatnego oraz powiązanie wynagrodzenia z osiągnięciem zakładanych celów.
- 8.6 Uwarunkowania prawne (p.3.1.10, 11.2.3 Umowy)– ich zmiana powinna być podstawą do przeliczenia wynagrodzenia w przypadku, gdy wiąże się z nakładami inwestycyjnymi i dodatkowymi kosztami eksploatacyjnymi
- 8.7 sposób zagwarantowania strumienia odpadów dostarczanych do IPTOK i IDOW (stała i zmienna opłata w wynagrodzeniu, minimalny gwarantowany strumień itp.) (p. 10.3 Umowy)
- 8.8 osiągnięcie wskaźników operacyjnych – przedyskutowanie klauzuli obniżającej wynagrodzenie za nieosiągnięcie gwarantowanych wskaźników operacyjnych (przez odniesienie do KIP's uzgodnionych z Miastem) (p.11.3.4, p. 13 Umowy)
- 8.9 podział zysków z Miastem (p. 13.2 Umowy) - przedyskutowanie alternatywnych rozwiązań
- 8.10 Punkty karne (p. 12.2 Umowy)
- wyjaśnienie pojęcia „punkty karne”
  - rozważenie, w miejsce punktów karnych, schematu odszkodowań (zależnych od rzeczywistych strat i ograniczony kwotowo)

## **9. FINANSOWANIE PROJEKTU WRAZ ZE STRUKTURĄ ZABEZPIECZEŃ**

- 9.1 Zasady postępowania w przypadku zmiany finansowania (w przypadku, gdy partner prywatny osiągnie korzyść z tytułu zmiany finansowania w stosunku do złożonej oferty)
- 9.2 Do omówienia zakres oczekiwanych przez partnerów prywatnych od Miasta rodzajów zabezpieczeń,
- 9.3 Lista oczekiwanych przez Miasto sposobów zabezpieczeń projektu, także w zakresie dopuszczalności lub ew. ograniczeń obrotu akcjami/udziałami akcjami w Okresie Eksploatacji , a także lista zabezpieczeń do ustanowienia których jest gotowe Miasto (np. czy Miasto jest gotowe ustanowić hipotekę na nieruchomości ITPOK).
- 9.4 Kwestia umowy o dofinansowanie i obowiązków partnera prywatnego i Miasta z nią związanych
- 9.5 Proces aplikowania o środki unijne a proces wyboru partnera - harmonogram
- 9.6 Wymogi uzyskania dotacji (p.7.1.3 Umowy)– przedstawienie listy wymogów koniecznych do spełnienia dla uzyskania dotacji

- 9.7 Planowane warunki i harmonogram wypłat środków unijnych od instytucji wdrażającej na rzecz partnera prywatnego (kwestia potwierdzenia harmonogramu (terminów) z umowy o dofinansowanie z harmonogramem przedstawionym w Memorandum Inwestycyjnym)
- 9.8 Kwestie związane z ewentualnym mechanizmem korekty ceny w przypadku nieotrzymania dotacji unijnej lub otrzymania jej w niższej wysokości. Partnerzy Prywatny podnoszą konieczność odzyskania zainwestowanych środków przez partnera poprzez mechanizm wynagrodzenia (formuła korygująca cenę/wynagrodzenie w przypadku utraty, zwrotu lub zmniejszenia wysokości dotacji)
- 9.9 Ryzyko utraty, zwrotu lub obniżenia wielkości dotacji (p. 9 Umowy). Kwestia ponoszenia ryzyka przez partnera prywatnego
- 9.10 Dodatkowe finansowanie przez partnera prywatnego w sytuacji braku funduszy unijnych
- 9.11 Harmonogram:
- przedstawienie harmonogramu i warunków wypłaty środków uzyskanych przez Miasto od Instytucji Zarządzającej na rzecz partnera prywatnego
  - zgodność terminów wynikających z Umowy o dofinansowanie z harmonogramem przedstawionym w MI
  - uzupełnienie harmonogramu przedstawionego w MI o proces zatwierdzenia dotacji
- 9.12 Kwestia warunków otrzymania pożyczki z NFOŚ (zapewnienie równego traktowania).
- 9.13 Pożyczka NFOŚiGW – czy bezwzględny warunkiem pozyskania pożyczki z NFOŚiGW jest pozyskanie dofinansowania unijnego przez Projekt?
- 9.14 Wyliczenie wynagrodzenia partnera prywatnego a wielkość dotacji i pożyczki z NFOŚiGW
- w jaki sposób Miasto zamierza zapewnić równe warunki wyliczenia dotacji UE oraz ujednoczone założenia dla wszystkich oferentów w zakresie wyliczenia wynagrodzenia (bez dotacji UE i pożyczki NFOŚiGW)
  - w jaki sposób Miasto zamierza wziąć pod uwagę ostateczną kwotę dotacji UE i pożyczki NFOŚiGW w odniesieniu do warunków finansowania partnera prywatnego (formuła obliczania wynagrodzenia)
- 9.15 Ryzyko walutowe – określenie zasad przeniesienia ryzyka na stronę publiczną
- 9.16 Ryzyko kursowe – sposoby zabezpieczania EUR do PLN dla inwestycji podczas trwania przetargu do momentu podpisania Umowy PPP oraz przeniesienie kosztów tego zabezpieczenia na wynagrodzenie partnera prywatnego
- 9.17 Nakłady inwestycyjne – indeksowanie nakładów

- 9.18 Opłaty – z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, podatek od nieruchomości,
- 9.19 Koszty bieżącego utrzymania nieruchomości
- 9.20 Inne przychody związane z funkcjonowaniem ITPOK i IDOW – określenie
- 9.21 Potrącenia – potwierdzenie, że zostaną określone limity potrąceń z tytułu braku dostępności; potrzeba odrębnych mechanizmów dla ITPOK i IDOW
- 9.22 Ryzyko zmiany cen – określenie zasad przeniesienia ryzyka na stronę publiczną

## **10. ROZLICZENIE PODATKOWE ORAZ KWESTIA AMORTYZACJI SKŁADNIKÓW MAJĄTKOWYCH**

- 10.1 Partner Prywatny będzie „ekonomicznym” właścicielem Instalacji, a więc będzie ponosił związane z tym ciężary, ale również odnosił korzyści w postaci odpisów amortyzacyjnych w dopuszczalnym przez prawo zakresie. W tym miejscu do omówienia szczegółowy zakres praw i obowiązków Partnera Prywatnego w stosunku do Instalacji (w szczególności zasady amortyzacji i opodatkowania Nieruchomości).
- 10.2 W ramach dokonywanych inwestycji mogą być także nabywane wartości niematerialne i prawne (np. licencje na technologię wykorzystywaną w ramach Instalacji). Do omówienia czy takie wartości niematerialne i prawne stanowić będą odrębne aktywa czy też część wartości początkowej środka trwałego oraz czy powinny tu zostać ujęte.
- 10.3 Zasady przekazania środków trwałych, zasady amortyzacji Instalacji, ze szczególnym uwzględnieniem własności nieruchomości po stronie Miasta. Oczekiwane rozwiązania po stronie prywatnej.
- 10.4 Kwestia podatku od nieruchomości dla Nieruchomości ITPOK i IDOW
- 10.5 Rozliczenie VAT transakcji – preferowany sposób przez partnera prywatnego, z uwzględnieniem przekazania przez Miasto Dotacji Unijnej na początku przedsięwzięcia

## **11. EKSPLOATACJA**

- 11.1 Do omówienia zmiana konstrukcji Umowy PPP – skoncentrowanie się na osiągnięciu wskaźników (output performance) niż na kontroli i parametrach technicznych - Zmiana roli Niezależnego Inżyniera w celu zapewnienia należytej staranności projektu
- 11.2 Określenie początku rozpoczęcia eksploatacji ITPOK jako momentu początkowego, uprawniającego partnera prywatnego do otrzymywania płatności od Miasta. Określenie początkowego momentu, czy jest to złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie czy otrzymanie takiego pozwolenia, ryzyko związane z opóźnieniem wydania decyzji
- 11.3 Określenie minimalnych parametrów technicznych Instalacji oraz standardów jakościowych świadczenia usług w okresie eksploatacji Instalacji, tak aby umożliwić

zasady dokonywania pomniejszeń (kar umownych) z Umowy PPP oraz punktów dodatkowych (bonusów)

11.4 Kwestia stopnia zużycia Instalacji (i) w poszczególnych latach Umowy PPP, w tym zagadnienie napraw i remontów przeprowadzanych przez partnera prywatnego (utrzymanie określonych standardów technicznych), oraz (ii) po zakończeniu Umowy PPP, w tym ryzyka zmiana prawa a konieczność przeprowadzenia remontu/modernizacji instalacji

11.5 Do dyskusji podejście w zakresie stopnia zużycia technicznego instalacji, tj.

- Instalacja powinna zostać przekazana do Miasta w stopniu umożliwiającym jej dalsze funkcjonowanie (eksploatację), a tym samym - do rozważenia - czy Partner Prywatny zagwarantuje Miastu jej sprawność techniczną i gotowość eksploatacyjną przez określony czas po zakończeniu Umowy PPP.
- Po zakończeniu Umowy Instalacja jest przekazywana Miastu w stanie całkowitego zużycia technicznego obiektu (środka trwałego), a więc takie podejście będzie wymuszać na Mieście odpowiednio wcześniejsze przygotowanie i przeprowadzenie nowego postępowania.

11.6 Zakres obowiązków partnera prywatnego w zakresie utrzymywania Instalacji w należyтым stanie technicznym zgodnie z normami technicznym, a także spełnienia wymogów środowiskowych w całym okresie trwania Umowy, podejście do kwestii remontów, konserwacji w tym podejścia do oceny, czy partner prywatny osiągnął wskaźniki i cele określone w Umowie

11.7 Preferowana długość okresu rozliczeniowego (miesiąc, kwartał, rok) oraz szczegółowe standardy świadczenia Usług przez Partnera Prywatnego

11.8 Szczegółowe zasady przyjęć Odpadów do Instalacji

## **12. KOMISJA ROZJEMCZA – NIEZALEŻNY INŻYNIER**

12.1 Zapisy odnośnie struktury i kompetencji powinny zostać zmodyfikowane z uwagi na naruszenie równowagi stron (prawo Miasta do powołania przewodniczącego Komisji z głosem rozstrzygającym)

12.2 Partner prywatny preferuje panel 3 niezależnych sędziów orzekających i bez głosów rozstrzygających (p. 12.3 Umowy)

12.3 Rozstrzyganie sporów (p.25 Umowy) – wzięcie pod uwagę rozstrzygania sporów przez międzynarodowy arbitraż

### **13. SPRAWOZDAWCZOŚĆ PARTNERA PRYWATNEGO**

- 13.1 Szczegółowy zakres obowiązków informacyjno-sprawozdawczych, zakres obowiązków informacyjnych Partnera Prywatnego w odniesieniu do jego wyników finansowych (struktura kosztów, wysokość przychodów itp.)

### **14. ZASADY MONITORINGU I KONTROLI REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA**

- 14.1 Szczegółowy zakres monitoringu i kontroli realizacji Umowy, w tym do omówienia procedura kontroli i tryb jej przeprowadzania przez Miasto (np. czy i z jakim wyprzedzeniem należy poinformować Partnera Prywatnego o planowanej kontroli)
- 14.2 Inżynier kontraktu/Pomoc techniczna dla projektu - zarządzanie całym systemem
- 14.3 Rola komisji rozjemczej – preferowana przez Miasto funkcja Niezależnego Inżyniera w trakcie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem iż część środków (dotacja unijna) będzie przekazywana jako wkład własny w Przedsięwzięcie zgodnie z Ustawą o PPP
- 14.4 Dostępność instalacji – wg jakich kryteriów będzie oceniana
- 14.5 Nadzór i monitoring instalacji przez Miasto (p. 17 Umowy)
- przedyskutowanie i zrozumienie stopnia i zakresu nadzoru instalacji przez Miasto w okresie budowy i oddzielnie okresie eksploatacji
  - oczekiwania Miasta do monitorowania zgodności działania partnera z warunkami Umowy PPP w okresie budowy i eksploatacji – uzgodnienie praktycznych ram do nadzoru przez Miasto (równoważenie interesów Miasta z koniecznością zarządzania przez partnera ryzykiem wydajności i dostępności); oczekuje się, iż koszt nadzoru będzie po stronie Miasta
  - wyjaśnienia i dokumenty dotyczące funkcjonowania instalacji – w Umowie zapisano, iż Miasto ma prawo zażądać ich w każdej chwili; partnerzy oczekują, iż termin będzie zależeć od rodzaju wymaganych wyjaśnień i powinien być każdorazowo ustalany przez strony
  - kontrola instalacji / inspekcje – partner prywatny oczekuje, iż Miasto pokryje koszty związane z udziałem przedstawicieli Miasta w inspekcji

### **15. UMOWY UBEZPIECZENIA**

- 15.1 Do omówienia zakres ubezpieczenia partnera prywatnego w tym wysokość sumy gwarancyjnej, z uwzględnieniem specyfiki Przedsięwzięcia



## **16. ZABEZPIECZENIE PRAWIDŁOWEGO WYKONANIA UMOWY**

## **17. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 17.1 Okres umowy PPP zostanie ostatecznie określony przez Miasto w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W tym punkcie zostanie omówione zagadnienie czy okres umowy powinien być powiązany z okresem amortyzacji (lub całkowitego zużycia technicznego) Instalacji. Po zakończeniu Umowy PPP Miasto zakłada, iż powinno wejść w posiadanie sprawnego obiektu, który będzie mógł świadczyć usługi przez określony czas. W tym czasie (np. 5 lat od daty zakończenia Umowy PPP). Stanowisko partnerów prywatnych, także w zakresie preferowanego okresu umowy do omówienia w tym punkcie.
- 17.2 Wejście w życie Umowy – w tym punkcie zostaną omówione zasady wejścia w życie Umowy, w tym wprowadzenie warunków zawieszających (np. związanych z wykazaniem przez Partnera Prywatnego pozyskania finansowania dla Przedsięwzięcia, tj. zamknięcie finansowe projektu).
- 17.3 Przesłanki rozwiązania/wypowiedzenia umowy PPP
- 17.4 Kwestie rozliczenia nakładów inwestycyjnych poniesionych przez partnera prywatnego na Przedsięwzięcie (także w kontekście własności Nieruchomości) oraz mechanizmu rozliczeń uwzględniającego m.in. otrzymane przez partnera wynagrodzenia
- 17.5 Zasady przekazania środków trwałych po zakończeniu umowy lub w przypadku jej przedterminowego jej rozwiązania
- 17.6 Kwestie odszkodowań dla stron przedsięwzięcia ze względu na przyczynę wypowiedzenia umowy, w szczególności ustalenie zasad odpowiedzialności, zobowiązanie Partnera Prywatnego typu hold harmless, wysokość kar umownych a także wysokość i forma zabezpieczeń udzielonych przez Partnera Prywatnego na rzecz Miasta w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Miasta wobec Partnera Prywatnego.
- 17.7 Wejście w życie Umowy (p. 21.2 Umowy) – w Umowie zapisano, iż Miasto rozważa uzależnienie wejścia w życie Umowy od wykazania przez partnera, że pozyskał finansowanie od wiarygodnych instytucji finansowych; partner proponuje, by pod uwagę wzięte zostało również finansowanie korporacyjne

## **18. PODWYKONAWCY**

- 18.1 Podwykonawcy (p. 22 Umowy) – propozycja ograniczenia zakresu praw Miasta do zatwierdzania podwykonawców pierwszego poziomu (związanych z procesem ofertowym) i nie rozszerzanie go na podwykonawców drugiego i trzeciego poziomu – partner prywatny przejmuje pełne ryzyko zaprojektowania i budowy i powinien mieć w związku z tym elastyczność i autonomię w zarządzaniu swoimi podwykonawcami

18.2 Kwestia związana z akceptacją podwykonawców przez Miasto w kontekście przeniesienia na partnera prywatnego ryzyka budowy oraz zapisów PZP

## **19. ZASADY ORAZ WARUNKI ROZWIĄZANIA/WYPOWIEDZENIA UMOWY PPP, KARY**

19.1 Przesłanki rozwiązania/wypowiedzenia umowy PPP

19.2 Kwestie rozliczenia nakładów inwestycyjnych poniesionych przez partnera prywatnego na Przedsięwzięcie (także w kontekście własności Nieruchomości) oraz mechanizmu rozliczeń uwzględniającego m.in. otrzymane przez partnera wynagrodzenia

19.3 Zasady przekazania środków trwałych po zakończeniu umowy lub w przypadku jej przedterminowego jej rozwiązania

19.4 Kwestie odszkodowań dla stron przedsięwzięcia ze względu na przyczynę wypowiedzenia umowy, w szczególności ustalenie zasad odpowiedzialności, zobowiązanie Partnera Prywatnego typu hold harmless, wysokość kar umownych a także wysokość i forma zabezpieczeń udzielonych przez Partnera Prywatnego na rzecz Miasta w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Miasta wobec Partnera Prywatnego

## **20. ZMIANY UMOWY**

20.1 Umowa PPP jest zawarta w trybie PZP do jej zmiany znajdują zastosowanie przepisów art. 144 i nast. Prawa zamówień publicznych. Dlatego też ze względu na ograniczenia przewidziane przez ustawodawcę dla możliwości dokonywania zmian w umowach zostaną omówione przypadki, w których Umowa zostanie zmieniona, albo zmiany nie zostaną uznane za „istotne” w rozumieniu PZP. Do omówienia ew. modyfikacje, które miałyby dotyczyć Okresu Umowy albo Wynagrodzenia Partnera Prywatnego, w tym w szczególności w kontekście Dotacji Unijnej, które mogą być szczególnie istotne dla wykonania Umowy

20.2 Zakres dopuszczalnych uzgodnień po złożeniu oferty przez partnera prywatnego, w kontekście podnoszonego ryzyka konieczności przeprowadzenia ostatecznych ustaleń finansowych i umownych z wybranym partnerem prywatnym, biorąc pod uwagę stopień skomplikowania projektu, ale mając na względzie przepisy PZP

20.3 Przedterminowe rozwiązanie umowy – określenie zasad

## **21. ROZWIĄZYWANIE SPORÓW**

21.1 Do omówienia podejście stron w zakresie właściwości sądów powszechnego w zakresie rozstrzygania ew. sporów lub dopuszczenia postępowania arbitrażowego (np. Międzynarodowa Izba Handlowa)

## **22. HARMONOGRAM PROJEKTU**

- 22.1 Harmonogram procedury wyboru wraz z harmonogramem pozyskania środków z UE
- 22.2 Uszczegółowienie harmonogramu z uwzględnieniem terminów ustawowych uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz odpowiedzialności stron umowy PPP
- 22.3 Uwzględnienie w harmonogramie możliwości i ograniczeń technicznych w zakresie budowy
- 22.4 Uwzględnienie w harmonogramie oględzin nieruchomości jeszcze przed rozpoczęciem dialogu
- 22.5 Badania geologiczne – termin przeprowadzenia
- 22.6 Termin składania ofert – oczekiwanie wydłużenia 2-miesięcznego terminu (licząc od zakończenia dialogu konkurencyjnego)
- 22.7 Kryteria oceny ofert – na jakim etapie dialogu konkurencyjnego zostaną podane?
- 22.8 Termin wyboru wykonawcy – podejście miasta w kontekście 5-miesięcznego terminu
- 22.9 Zmiana terminów harmonogramu – konieczne są następujące zmiany aby harmonogram był realistyczny:
  - minimalny termin 9 miesięcy po zawarciu umowy na osiągnięcie zamknięcia finansowego
  - minimalny termin 3 miesięczny do uzyskania pozwolenia na budowę
  - minimalny termin 23 miesięcy do wybudowania instalacji
  - minimalny termin 6 miesięcy do przeprowadzenia testów końcowych oraz pełnego rozruchu