

Dlaczego warto budować budynki użyteczności publicznej w PPP?

Miejski ratusz, szkoła, sąd, biblioteka – podejmując decyzję o budowie takich budynków publicznych warto rozważyć partnerstwo publiczno- prywatne. To nie tylko sposób na zaspokojenie stale rosnących potrzeb mieszkańców, ale także możliwość sfinansowania inwestycji i szansa na zastosowanie nowatorskich rozwiązań czy zapewnienie wysokiego standardu obiektu nawet przez kilkadziesiąt lat.

Potrzeby inwestycyjne w sektorze budynków użyteczności publicznej są bardzo duże. Znaczna część budynków użyteczności publicznej wymaga remontów, odbudowy, w wielu miejscach istniejąca infrastruktura nie wystarcza dla zaspokojenia potrzeb społecznych. Ze względu na ograniczone środki finansowe coraz częściej budowa nowych obiektów lub rozbudowa i remont tych już istniejących odbywa się z wykorzystaniem partnerstwa publiczno- prywatnego. Jest to atrakcyjna alternatywa dla tradycyjnego zamówienia, tym bardziej, że mamy w Polsce już kilka udanych projektów PPP, z których doświadczeń można korzystać.

Partnerstwo publiczno- prywatne może obejmować projektowanie, sfinansowanie i wykonanie inwestycji, a następnie zarządzanie nią przez wieloletni okres trwania umowy, co najczęściej oznacza utrzymanie techniczne budynku i przynależącego do niego terenu. Ale mogą to być również usługi, takie jak sprzątnięcie, ochrona czy prowadzenie recepcji. Do projektu można także włączyć zapewnienie wysokiej efektywności energetycznej obiektu.

Podmiot publiczny, decydując się na budowę budynku użyteczności publicznej w PPP, przenosi ciężar sfinansowania inwestycji na partnera prywatnego, ale nie jest to jedyna korzyść z realizacji projektu w partnerstwie. Istotną korzyścią wypływającą z realizacji projektu PPP jest optymalizacja sposobu jego realizacji i innowacyjność zastosowanych rozwiązań. Jak to wygląda w praktyce? Partner prywatny może już na etapie przygotowania projektu budowlanego wprowadzić takie usprawnienia, które przetożą się na obniżenie długoterminowych kosztów utrzymania obiektu.

Kolejna istotna cecha tego typu umowy to powierzenie partnerowi prywatnemu nadzoru nad stanem technicznym i estetyką budynku przez czas trwania umowy. Dzięki takiemu rozwiązaniu i odpowiedniemu zagwarantowaniu w umowie o PPP dostępności obiektu i jakości świadczonych usług podmiot publiczny rozwiązuje kwestię funkcjonowania obiektu w perspektywie wieloletniej.

Warto tu zaznaczyć, że zazwyczaj w projektach PPP dotyczących budynków publicznych typu: urzędy, szkoły etc., brak jest możliwości czerpania korzyści od bezpośrednich użytkowników lub są one istotnie ograniczone – tj. ryzyko popytu pozostaje po stronie publicznej. Oznacza to, że jedynym możliwym sposobem wynagrodzenia partnera prywatnego jest tzw. opłata za dostępność,



Waldemar Buda
pełnomocnik rządu ds. PPP,
sekretarz stanu w Ministerstwie
Funduszy i Polityki Regionalnej

Dlaczego warto budować budynki użyteczności publicznej w PPP?

czyli podmiot publiczny regularnie – na przykład raz na miesiąc lub kwartał – wypłaca partnerowi prywatnemu ustaloną kwotę. Wynagrodzenie to może być obniżone, gdy jakość usług wskazanych w umowie o PPP (np. czystość, temperatura, częstotliwość remontów czy wskaźniki związane z efektywnością energetyczną) odbiegają od standardów ustalonych w umowie.

Kluczowe czynniki sukcesu projektów PPP w sektorze budynków użyteczności publicznej to staranna identyfikacja potrzeb publicznych oraz skrupulatnie przeprowadzone analizy w ramach oceny efektywności. W szczególności należy zwrócić uwagę na analizy finansowoekonomiczne oraz analizy dostępności finansowej, czyli weryfikacja, czy podmiot publiczny będzie miał dostępne środki finansowe na płatności partnerowi prywatnemu w całym okresie trwania umowy o PPP. Równie ważne jest zarządzanie umową o PPP przez podmiot publiczny, czyli nadzór nad realizacją postanowień kontraktu. Dotyczy to dostępności obiektu i jakości świadczonych usług, utrzymania założonego poziomu ryzyka i reagowania w przypadku problemów.

Jednym z wielu projektów PPP tego typu – zrealizowanych z sukcesem! – jest rozbudowa Liceum Ogólnokształcącego w Piastowie wraz z nową halą sportową. Umowa PPP o wartości ponad 80 mln zł została zawarta na 20 lat. Oddany przed terminem nowy budynek szkoły ma charakter zrównoważonego budownictwa – wprowadzono nowatorskie i proekologiczne rozwiązania takie jak gruntowe pompy ciepła oraz instalacje fotowoltaiczne. Uczniowie zyskali komfortowe sale dydaktyczne oraz funkcjonalne powierzchnie wspólne, a mieszkańcy Piastowa nowoczesną mediatekę.