

Czy rewitalizacja przestrzeni publicznej w PPP jest możliwa?

Rewitalizacja przeprowadzona w partnerstwie publiczno- prywatnym pozwala odzyskać zaniedbaną przestrzeń publiczną by ponownie służyła lokalnej społeczności i gospodarce.

Celem rewitalizacji jest wyprowadzenie obszarów zdegradowanych z kryzysu. To złożony, długotrwały proces, w którym działania powinny być prowadzone w sposób zintegrowany i kompleksowy (np. nie tylko budowa mieszkań, ale połączenie jej z powstawaniem infrastruktury oświatowej, transportowej, kulturalnej, handlowej itp.). Dopiero wówczas możemy bowiem mówić o „przywróceniu życia” na zdegradowanych terenach w różnych aspektach. Skuteczna rewitalizacja to nie tylko atrakcyjne przestrzenie publiczne, ale przede wszystkim działania społeczne (miejsca spotkań dla dzieci, młodzieży i osób starszych; wzmocnienie więzi sąsiedzkich i kapitału społecznego, poprawa bezpieczeństwa, przeciwdziałanie suburbanizacji) oraz ożywienie lokalnej gospodarki (powstanie nowych miejsc pracy, rozwój lokalnego handlu i usług).

Dzięki temu mogą powstać nowe mieszkania, strefy rekreacyjne czy dworce połączone z centrum handlowo-usługowym. Charakter niektórych projektów realizowanych w partnerstwie publiczno- prywatnym pozwala na zapewnienie nie tylko realizacji i finansowaniu inwestycji polegającej na odnowieniu i uporządkowaniu zdegradowanej przestrzeni publicznej ale też zapewnieniu przez wykonawcę inwestycji jej utrzymania przez dłuższy czas.

Rewitalizacja obejmuje także takie działania jak budowa czy remont infrastruktury, rekonstrukcja obszarów historycznych czy działania wzmacniające potencjał ekonomiczny i społeczny danego miejsca. Poszczególne komponenty lub całość tak rozumianego projektu rewitalizacyjnego mogą być z powodzeniem realizowane w formule PPP, przy czym to podmiot publiczny jest odpowiedzialny za wytyczenie kierunków działań, które mają przede wszystkim umożliwić podniesienie jakości życia mieszkańców obszarów zdegradowanych.

Dzięki współpracy z partnerami prywatnymi mogą powstać nowe przestrzenie publiczne, które często przyczyniają się do poprawy wizerunku miasta, jakości życia mieszkańców i wzrostu gospodarczego. Partner prywatny będzie zainteresowany przede wszystkim maksymalizacją zysku w ramach realizowanych przedsięwzięć, dlatego podmiot publiczny odgrywa kluczową rolę w zachowaniu bilansu pomiędzy aspektami biznesowymi i społecznymi rewitalizacji. Rolą podmiotu publicznego jest obrona interesu lokalnych społeczności, uwzględnianie postulatów organizacji społecznych oraz definiowanie zakresu działań partnera prywatnego w sposób uwzględniający cele i oczekiwania lokalnej społeczności.

Partnerstwo Publiczno- Prywatne w sektorze rewitalizacji w niektórych przypadkach umożliwia partnerowi prywatnemu czerpanie przychodów z eksploatacji obiektu, czyli np. z najmu lokali, opłat parkingowych czy organizacji biletowanych imprez. Podmiotu publiczny powinien uwzględnić możliwości finansowe mieszkańców danego obszaru przy ustalaniu maksymalnej wysokości tych opłat. Może to spowodować, że przychody osiągnięte przez partnera prywatnego w wyniku realizacji inwestycji nie będą wystarczające dla utrzymania rentowności przedsięwzięcia.



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

Czy rewitalizacja przestrzeni publicznej w PPP jest możliwa?

Wówczas konieczne jest dofinansowanie takiej inwestycji przez samorząd, czy to w postaci opłaty za dostępność (pomniejszanej o przychody) czy dopłaty do usług.

Tylko takie podejście ogranicza ryzyko komercjalizacji przestrzeni publicznej i ograniczenia dostępu do tej przestrzeni dla mniej zamożnych mieszkańców. Z drugiej strony niektóre projekty PPP mogą być bardzo rentowne dla partnera prywatnego i w takich przypadkach podmiot publiczny powinien położyć szczególny nacisk na możliwość przeznaczenia proporcjonalnej części przychodów generowanych przez projekt PPP na zaspokojenie celów publicznych (np. poprzez budowę publicznego układu komunikacyjnego związanego z daną inwestycją czy finansowanie określonych potrzeb społecznych).

Cechą charakterystyczną umów PPP jest podział ryzyk pomiędzy strony umowy o PPP. Co do zasady, w projektach rewitalizacyjnych partner prywatny ponosi ryzyko budowy, ryzyko popytu – jeżeli jego przychody pochodzą od użytkowników – i przeważnie przynajmniej częściowe ryzyko dostępności.

W trakcie wyboru partnera prywatnego bierze się pod uwagę typowe kryteria, takie jak opłacalność projektu dla podmiotu publicznego, efektywność realizacji zamierzenia oraz podział zadań i ryzyk. W kwestiach społecznych rewitalizacji podmiot publiczny powinien gwarantować zapewnienie szerokiego wachlarza usług aktywizujących społeczeństwo lokalne oraz podnoszenie świadomości lokalnego dziedzictwa kulturowego, wartości zabytków i historii miejsca. W realizację tych celów można z powodzeniem angażować partnera prywatnego tak kształtując kryteria wyboru, aby dodatkowe punkty mógł otrzymać partner prywatny, który np. zaoferuje nieodpłatne udostępnienie i utrzymanie lokali na działalność lokalnych organizacji społecznych czy działalność świetlicy środowiskowej lub inne aktywności na rzecz mieszkańców.

Aby projekt PPP osiągnął zamierzony sukces należy starannie wybrać odpowiednie projekty do realizacji oraz dokonać analizy oceny efektywności. Klamrą spinającą całość jest konsekwentne zarządzanie umową o PPP.

W przypadku rewitalizacji mamy do czynienia z procesem społecznym i dla osiągnięcia sukcesu niezbędna jest dobra wiedza na temat potrzeb mieszkańców, a następnie komunikacja i promocja podejmowanych działań. Konsekwentne i rzetelne informowanie opinii publicznej pozwala poznać preferencje mieszkańców, a ich bezpośrednie zaangażowanie może być wykorzystane zarówno podczas przygotowania jak i zarządzania projektem, co z pewnością przyczyni się do sukcesu przedsięwzięcia. Komunikacja z lokalną społecznością powinna być podjęta przez podmiot publiczny, a następnie kontynuowana przez partnera prywatnego odpowiedzialnego za realizację projektu w formule PPP.

Jednym z ciekawszych projektów rewitalizacyjnych realizowanych w PPP w Polsce jest zagospodarowanie terenów dworca PKP w Sopocie oraz obszarów z nimi sąsiadujących. Realizacja projektu pozwoliła na uporządkowanie okolicy dworca, która stała się bardziej atrakcyjna dla mieszkańców. Przeprowadzony projekt pozwolił również uporządkować komunikację publiczną w tym rejonie miasta. Podróżni zyskali nowoczesny i funkcjonalny dworzec.

Partner prywatny zaprojektował i sfinansował powstanie inwestycji, a obecnie zarządza powstałą infrastrukturą i ją utrzymuje. Formą wynagrodzenia partnera prywatnego jest prawo do eksploatacji powstałych obiektów, a także prawo użytkowania wieczystego 6 tys. m² gruntów publicznych.