



Fundusze Europejskie



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Ministerstwo Funduszy
i Polityki Regionalnej



Centralna Jednostka

ds. Partnerstwa Publiczno-Prywatnego





Analiza wykonalności wraz z analizą prawną

Analiza stanu prawnego nieruchomości

- Analiza służy potwierdzeniu **prawa do dysponowania** nieruchomością w celu realizacji Projektu.
- Odpowiada na pytanie, czy nie ma przeszkód związanych ze stanem prawnym nieruchomości do realizacji Projektu.

Analiza stanu prawnego nieruchomości



Analiza stanu prawnego nieruchomości

Informacje dotyczące działek

Czy są objęte MPZP?
Czy w MPZP dopuszczono odpowiednią zabudowę?

Informacje dotyczące Budynków

Czy stanowią własność Wnioskodawcy?
Czy są obciążone służebnościami lub roszczeniami?
Jaką pełnią funkcję?



Decyzje administracyjne i pozwolenia

- Analiza wszystkich dokumentów warunkujących wykonanie inwestycji.
- Kluczowym aspektem do weryfikacji jest sprawdzenie, czy Budynki są objęte **ochroną konserwatorską**.
- Prace związane z instalowaniem pomp ciepła, wolno stojących kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych **nie wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia**, o którym mowa w art. 30 Ustawy Prawo budowlane.

Decyzje administracyjne i pozwolenia

CHARAKTER PRAC
przebudowa Budynku
polegająca na
dociepleniu

Do 12 m

Brak wymogu decyzji
o pozwoleniu na budowę
ani zgłoszenia (art. 29 ust. 4
pkt 1 lit. C Ustawy Prawo
budowlane)

Wysokość powyżej
12 m i nie wyższa niż 25 m

Obowiązek zgłoszenia robót
budowlanych (art. 30
Ustawy Prawo budowlane)

Powyżej 25 m

Obowiązek uzyskania decyzji
o pozwoleniu na budowę
(art. 28 Ustawy Prawo
budowlane)

Modele prawne

Dostępne są różne modele realizacji przedsięwzięć w formule szeroko rozumianego PPP:

- PPP instytucjonalne,
- PPP kontraktowe,
- model EPC,
- model koncesji.

W ramach analizy należy wskazać optymalny model realizacji Projektu.





PPP instytucjonalne

- Projekt realizowany przez **spółkę projektową** zawiązywaną między Partnerem Prywatnym a Podmiotem Publicznym.
- Umowa o PPP może przewidywać, że w celu jej wykonania Podmiot Publiczny i Partner Prywatny zawiążą spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną.
- Podstawowym ograniczeniem modelu zinstytucjonalizowanego PPP jest komplikacja struktury podmiotowej i kontraktowej Przedsięwzięcia oraz wzrost kosztów związanych z jego realizacją (kapitał zakładowy spółki PPP, koszty zarządu).



PPP kontraktowe

- Model oparty na samej Umowie PPP, w której Partner Prywatny zobowiązuje się do zaprojektowania i wybudowania, sfinansowania oraz utrzymania infrastruktury w zamian za wynagrodzenie wypłacane okresowo, uzależnione od spełnienia standardów dostępności.
- Zaletą kontraktowego modelu PPP jest klarowna struktura podmiotowa Umowy o PPP, ograniczona jedynie do Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego. Spłaszczenie struktury organizacyjnej wyłącznie do stron Umowy o PPP wiąże się także ze zmniejszeniem kosztów realizacji Przedsięwzięcia.

Model EPC

- Model współpracy oparty na umowie o poprawę efektywności energetycznej, w którym Partner Prywatny (podmiot ESCO) zobowiązuje się do zrealizowania oraz sfinansowania Przedsięwzięcia służącego poprawie efektywności energetycznej oraz udzielenia gwarancji oszczędności energii.
- Mechanizm wynagradzania w tym modelu polega na spłacaniu inwestycji (robót, dostaw lub usług) ze środków pochodzących częściowo z osiągniętych oszczędności.
- Zaletą modelu EPC jest również klarowna struktura podmiotowa umowy, ograniczona jedynie do Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego.



Model wynagrodzenia

- Wynagrodzenie (**opłata za dostępność**) będzie pochodziło ze środków Podmiotu Publicznego.
- Będzie się na nie składała wartość nakładów inwestycyjnych, koszt finansowania, ewentualne koszty usług utrzymania technicznego oraz oczekiwany zwrot z zaangażowanego kapitału.
- Będzie ono uzależnione od poziomu osiągniętych oszczędności. Wynagrodzenie może być również uzależnione od faktycznej dostępności przedmiotu Przedsięwzięcia (utrzymanie sprawności technicznej zmodernizowanej infrastruktury).



Model wynagrodzenia

- Opłata za dostępność w odniesieniu do budżetu Podmiotu Publicznego będzie składała się z:
 - ✓ części majątkowej, która obejmuje płatność za nakłady, rozłożone w czasie,
 - ✓ z części bieżącej, która obejmuje koszty: finansowe oraz ewentualne koszty związane z utrzymaniem.



Wpływ zobowiązań na dług publiczny

- Zgodnie z art. 18a Ustawy o PPP zobowiązania wynikające z umów o partnerstwie publiczno- prywatnym **nie wpływają na poziom państwowego długu publicznego ani deficyt sektora finansów publicznych**, gdy Partner Prywatny ponosi większość ryzyka budowy oraz większość ryzyka dostępności lub ryzyka popytu – z uwzględnieniem wpływu na wymienione ryzyka takich czynników, jak gwarancje i finansowanie przez Podmiot Publiczny oraz alokacja aktywów po zakończeniu trwania Umowy o PPP.
- W analizie ryzyka założono, że w ramach Projektu, Partner Prywatny ponosi większość ryzyka budowy oraz większość ryzyka dostępności.

Procedura wyboru partnera prywatnego

- Wybór Partnera Prywatnego może odbyć się na podstawie przepisów Ustawy o EE lub też bezpośrednio – przepisów Ustawy o PPP.
- Art. 7 ust. 6 Ustawy o EE stanowi, iż w sprawach nieuregulowanych w tej ustawie do umów o poprawę efektywności energetycznej, w tym **do trybu wyboru Podmiotu ESCO, nakazuje się stosować przepisy Ustawy o PPP** z wyłączeniem przepisów art. 3a, art. 3b ust. 2, art. 7 ust. 1 i 2 oraz art. 17-18a tej ustawy.
- Z kolei na podstawie art. 4 ust. 1 Ustawy o PPP, do wyboru Partnera Prywatnego stosuje się przepisy Ustawy PZP w zakresie nieuregulowanym w Ustawie o PPP.

Procedura wyboru partnera prywatnego

- W przypadku gdy zamówienie nie przekracza progów unijnych, do wyboru Partnera Prywatnego zastosowanie znajdzie **tryb podstawowy z negocjacjami** (art. 275 pkt 3 Ustawy PZP).
- W ramach postępowania Podmiot Publiczny zamieszcza ogłoszenie o zamówieniu i w odpowiedzi wszyscy zainteresowani wykonawcy mogą składać oferty. Następnie Podmiot Publiczny prowadzi **negocjacje w celu ulepszenia treści ofert**, a po ich zakończeniu zaprasza wykonawców do składania ofert ostatecznych.

Procedura wyboru partnera prywatnego

- W przypadku gdy zamówienie przekracza progi unijne trybem wyboru Partnera Prywatnego, będzie **dialog konkurencyjny** (art. 169-188 Ustawy PZP).
- To jeden z trybów etapowych, uregulowanych przepisami Ustawy PZP, w którym, po publicznym ogłoszeniu o zamówieniu Podmiot Publiczny prowadzi z wybranymi przez siebie partnerami prywatnymi **dialog dotyczący zaproponowanych rozwiązań** (prawno-organizacyjnych, finansowo-ekonomicznych, technicznych), a następnie zaprasza ich do składania ofert.

Procedura wyboru partnera prywatnego

- Proponowane **warunki udziału** w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego:
 - doświadczenie Partnera Prywatnego w zrealizowaniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych w rozumieniu ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów, obejmujące zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych we wskazanej liczbie.
 - doświadczenie Partnera Prywatnego w zrealizowaniu usług, które polegały na zarządzaniu energią w budynkach w rozumieniu Ustawy Prawo budowlane przez określony czas, obejmujące co najmniej jeden pełny sezon grzewczy we wskazanej liczbie budynków.

Procedura wyboru partnera prywatnego

- Podmiot Publiczny może zaprosić określoną liczbę Partnerów Prywatnych, którzy spełniają warunki udziału i nie podlegają wykluczeniu – a jeżeli ich liczba będzie większa, to zaprosi tych, którzy uzyskają największą liczbę punktów według **kryteriów selekcji** np.:
 - doświadczenie Partnera Prywatnego w zrealizowaniu co najmniej jednego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego ponad minimum określone dla warunku udziału w postępowaniu,
 - doświadczenie Partnera Prywatnego w zrealizowaniu co najmniej jednej usługi, która polegała na zarządzaniu energią w budynkach ponad minimum określone dla warunku udziału w postępowaniu.

Procedura wyboru partnera prywatnego

- Podmiot Publiczny dokona wyboru oferty Partnera Prywatnego, zgodnie z przyjętymi kryteriami oceny oferty.
- **Przykładowe kryteria oceny ofert wraz z wagami:**
 - wysokość wynagrodzenia Partnera Prywatnego – 60%;
 - podział zadań i ryzyk – 40%.



Dziękujemy za uwagę

Ingenis Sp. z o.o., 61-502 Poznań, ul. Langiewicza 4/3,

tel. (+48) 61 622-29-70, fax (+48) 61 622-29-77

biuro@ingenis.pl www.ingenis.pl



Prowadzący:

Marcin Wawrzyniak - Ekspert ds. prawnych



Centralna Jednostka

ds. Partnerstwa Publiczno-Prywatnego 

