

Wykorzystanie modelu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego w celu realizacji zadań komercyjnych na przykładzie Centrum Haffnera w Sopocie.

Rozwój gospodarczy regionów

Zadania i cele jednostek samorządu terytorialnego uzależnione są od szczebla działalności. Niezależnie jednak od tego, promocja i szeroko rozumiany rozwój przypisany jest do zadań każdej z jednostki. Rozwój gospodarczy to proces przemian dokonujących się w regionalnej gospodarce. Obejmuje zarówno zmiany ilościowe, dotyczące wzrostu produkcji, zatrudnienia, inwestycji, rozmiarów funkcjonującego kapitału, dochodów, spożycia i innych wielkości ekonomicznych charakteryzujących gospodarkę od strony ilościowej, jak również towarzyszące im zmiany o charakterze jakościowym. Do tych drugich zaliczyć należy przede wszystkim postęp techniczny i technologiczny, doskonalenie systemu powiązań wewnątrz-gospodarczych, wzrost poziomu kwalifikacji siły roboczej, zmiany struktury gospodarki zmierzające do jej unowocześnienia, wzrost poziomu efektywności w skali mikro- i makroekonomicznej, pojawianie się nowych produktów i doskonalenie jakości już produkowanych. Istotnym składnikiem rozwoju gospodarczego jest również uporządkowana przestrzeń, w jakiej funkcjonują podmioty gospodarcze zarówno w odniesieniu do zagospodarowania terenu jak i rozwiązań proceduralnych.¹

Ustawodawca określił wyraźnie, że do zakresu działania gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty (m.in. kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, gminnego budownictwa

¹ UCHWAŁA NR XVIII / 180 / 2004 RADY MIEJSKIEJ W ROPCZYCACH z dnia 29 kwietnia 2004 r.

mieszkaniowego) jak i promocji gminy². Powiat odpowiedzialny jest za przeciwdziałanie bezrobociu oraz aktywizacji lokalnego rynku pracy³. Promocja regionu należy również do tego szczebla samorządu oraz do władz wojewódzkich. Funkcja pobudzania rozwoju gospodarczego i społecznego społeczności lokalnych i regionalnych wyraźnie jest widoczna w ustawie o samorządzie wojewódzkim⁴. Prócz zadań związanych strategią i polityką rozwoju województwa takich jak: pobudzanie aktywności gospodarczej, podnoszenie poziomu konkurencyjności i innowacyjności gospodarki województwa, samorząd województwa prowadzi politykę rozwoju województwa, na którą składa się⁵ m.in.:

- utrzymanie i rozbudowa infrastruktury społecznej i technicznej o znaczeniu wojewódzkim,
- tworzenie warunków rozwoju gospodarczego, w tym kreowanie rynku pracy,
- pozyskiwanie i łączenie środków finansowych: publicznych i prywatnych, w celu realizacji zadań z zakresu użyteczności publicznej,
- wspieranie rozwoju nauki i współpracy między sferą nauki i gospodarki, popieranie postępu technologicznego oraz innowacji,
- promocja walorów i możliwości rozwojowych województwa.

Ustawy zobowiązują i obligują władze samorządowe do wykonywania nałożonych zadań. Rozwój gospodarczy regionów według ustawodawcy, w sposób bezpośredni przekłada się na poziom życia społeczeństwa. Dlatego też tak dużo starań zostało poczynionych by podmiot publiczny mógł w jak najefektywniejszy sposób osiągnąć założone cele – również z partnerem prywatnym.

² Art. 5 pkt1 USTAWA z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

³ Art. 4 pkt1 USTAWA z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym

⁴ USTAWA z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa.

⁵ Art. 11 pkt 2 USTAWA z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa

Centrum Sopotu – projekt użyteczności publicznej

W roku 1996 na forum Rady Miasta Sopot analizowano chęć podjęcia inwestycji jakim było nowe centrum. Efektem tego, była podjęta 20 lutego uchwała w sprawie wyłonienia w drodze konkursu, dewelopera projektu budowy nowego centrum Sopotu. Projekt obejmował hotel, dom zdrojowy, centrum handlowo-usługowe, budynek mieszkalny, budynek parkingowo-biurowy oraz podziemny tunel dla aut.

W świetle art. 1 ust. 2 ustawy o gospodarce komunalnej i art. 9 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym zadaniami o charakterze użyteczności publicznej są zadania, których celem stanowi "bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych". W związku z nowelizacją art. 9. ustawy o samorządzie gminnym przez ustawę z 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej kryterium użyteczności publicznej traci decydujące znaczenie dla możliwości podejmowania działalności gospodarczej przez gminę. Poza sferą użyteczności publicznej gmina nie może prowadzić działalności w formach przewidzianych przez ustawę o finansach publicznych (zakład budżetowy). W tym przypadku gospodarka komunalna może być prowadzona w formie spółki prawa handlowego⁶.

Sopot od 1997 roku jest uzdrowiskiem, a od 1999 roku ma status miasta na prawach powiatu. W ocenie Rady Miasta Sopot bardzo ważnym elementem było redukcja bezrobocia regionie, rozwój infrastruktury i rozładowanie korków. Z analiz wynika, że miasto posiada najniższy wskaźnik bezrobocia (4,9% w 1999⁷ a 2,2%⁸ 02.2008r.) w kraju i jeden z najwyższych dochodów na głowę mieszkańca⁹. Ważnym celem przedsięwzięcia dla Prezydenta Miasta było również wydłużenie okresu

⁶ http://samorzady.polska.pl/leksykon/index,Uzytecznosc_publiczna,id,13248.htm

⁷ <http://midwig.umwp.pl/assets/files/Profile/Powiaty/m-pow-Sopot.pdf>

⁸ http://www.bezrobocie.net/stat_powiaty.php

⁹ <http://www.polskatimes.pl/dziennikbaltycki/fakty24/62849,jacek-karnowski-koniec-kariery,id,t.html>

sezonu. Na przestrzeni roku miasto odczuwa napływ turystów tylko w lato, i do zmiany tego stanu, miała się przyczynić budowa centrum hotelowo-konferencyjnego i dzięki temu przedsięwzięciu również promocja miasta. Szkolenia, konferencje oraz różnego rodzaju imprezy okolicznościowe mają spowodować wzrost napływu gości zamiejscowych również po miesiącu wrześniu.

Rodzaj współpracy z inwestorem

Inwestycja w początkowej fazie projektowania szacowana była na kwotę 70 mln dolarów (ok. 280 mln zł). Suma ta dla miasta, którego budżet nawet w 2006 roku nie przekroczył 200 mln zł¹⁰ była kwotą nieosiągalna. Dla Sopotu niemożliwe było sfinansowanie inwestycji bez współpracy z partnerem. Tradycyjna metoda takiej inwestycji dzieliłaby się na trzy etapy¹¹. Etaty te zależą bezpośrednio od charakteru przedsięwzięcia; obejmują one zwykle budowę, eksploatację oraz roboty budowlane wykonywane w celu modernizacji danego składnika majątkowego.

- Etap I – budowa określonego składnika majątkowego, niezbędnego do wykonywania zadania:
 - podmiot publiczny jest zobowiązany do zapewnienia środków finansowych potrzebnych do realizacji danego przedsięwzięcia
 - podmiot publiczny wykonuje lub zleca wykonanie projektu przedsięwzięcia
 - podmiot publiczny ogłasza przetarg na budowę składnika majątkowego.

W ramach tego etapu wyłoniony w przetargu wykonawca I buduje składnik i

¹⁰ 183 mln zł http://www.sopot.pl/eGmina/pl/cityzone/BIP/Budzet/budzet_download/zarządzenie694_2005.pdf

¹¹ PARTNERSTWO PUBLICZNO-PRYWATNE JAKO METODA REALIZACJI ZADAŃ PUBLICZNYCH Ministerstwo Gospodarki i Pracy, Departament Polityki Regionalnej, Warszawa 2005

przekazuje go podmiotowi publicznemu za odpowiednim, ustalonym w specyfikacji zamówienia wynagrodzeniem

- Etap II – podmiot publiczny sam eksploatuje¹² składnik majątkowy lub zleca jego eksploatację kolejnemu wykonawcy (wykonawca II) wyłonionemu w przetargu, za odpowiednim wynagrodzeniem ustalonym w specyfikacji zamówienia.

Dodatkowo, w przypadku gdy specyfikacja zamówienia z etapu II nie obejmuje prac remontowych związanych ze składnikiem majątkowym, w ramach metody tradycyjnej zostanie zrealizowany

- Etap III – w ramach którego w przetargu zostanie wyłoniony wykonawca III, zobowiązany do wykonania prac remontowych składnika majątkowego, za określoną opłatą.

Wykorzystanie innej finansowej możliwości, jaką jest opcja Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, daje dodatkowe możliwości poprzez finansowanie cykliczne bez konieczności wydatku jednorazowego. Takie ratalne rozłożenie spłaty inwestycji pozwala gminom uniknąć wysokiego udziału kosztów inwestycji w wydatkach budżetowych gminy, zwiększonego zadłużenia i jednocześnie pozwala rozszerzyć front inwestycyjny¹³. Powyższe elementy stanowią jedynie część całości jakie Partnerstwo Publiczno Prywatne w swoich założeniach powinno tworzyć dodatkowe korzyści dla interesu publicznego jakie nie można by było spełnić w tradycyjny sposób¹⁴:

- Podniesienie standardu świadczonych usług i zadań
- Obniżenie uciążliwości świadczonych usług

¹² Eksploatacja obejmuje tu utrzymanie i zarządzanie danym składnikiem majątkowym oraz ewentualnie świadczenie powiązanych z nim usług

¹³ <http://www.partnerstwopublicznoprywatne.info/>

¹⁴ http://www.pwg.iph.bialystok.pl/pokaz_tresc_artykulu.php?id_art=128&id_dzialu=6

- Zwiększenie dostępności świadczonych usług
- Oszczędności w wydatkach podmiotu publicznego

Nieodłącznym argumentem przemawiającym za współpracą podmiotu publicznego z prywatnym jest jego doświadczenie. Należy pamiętać, że przy tego typu projektach ryzyko i jego konsekwencje są znaczące – co sprzyja chęci jego podziału między partnerów.

Tabela 1 Alokacja podstawowych rodzajów ryzyka w ramach PPP

Ryzyko	Sektor publiczny	Sektor prywatny	Wspólnie
Uzyskanie niezbędnych pozwoleń	+		
Pozyskanie gruntów	+		
Ryzyko utrudnień w realizacji prac spowodowanych koniecznością szczegółowego spełnienia wymagań projektu technicznego		+	
Ryzyko wzrostu kosztów budowy		+	
Ryzyko związane z opóźnieniem prac		+	
Ryzyko utrudnień spowodowanych odkryciami archeologicznymi	+		
Ryzyko wzrostu kosztów utrzymania		+	
Ryzyko utrudnień spowodowanych wadami ukrytymi obiektu/wyposażenia związanego z przedsięwzięciem		+	
Ryzyko utrudnień spowodowanych siłami wyższymi			+

Ryzyko, że rzeczywisty poziom stóp procentowych przekroczy poziom zakładany na początku		+	
Ryzyko, że rzeczywisty poziom inflacji przekroczy poziom zakładany na początku			+
Ryzyko wystąpienia utrudnień z powodu protestów społecznych			+

Źródło: Partnerstwo Publiczno-Prywatne jako metoda rozwoju infrastruktury w Polsce - Raport Amerykańskiej Izby Handlowej w Polsce, Warszawa, październik 2002 r.

Powyższa tabela przedstawia typowy podział ryzyka, który miał miejsce i przy tej realizacji. Podział ten przypisany został do poszczególnych partnerów zgodnie z efektywnym ich wykonaniem i możliwości zapobiegnięciu (minimalizacji) negatywnych skutków jego wystąpienia. Podmiot publiczny w związku z lepszą znajomością procedur niezbędnych do rozpoczęcia budowy jest za ten element odpowiedzialny. Są pewne elementy, które w związku z ich nieprzewidywalnym charakterem podlegają oboju partnerów.

Tabela 2 Porównanie realizacji projektów metoda tradycyjną i z partnerem prywatnym.

Metoda tradycyjna	Partnerstwo publiczno-prywatne
Koncentracja na pojedynczym etapie	Koncentracja na „całościowym cyklu życia” danego projektu
Zapewnianie środków finansowych należy do zadań podmiotu publicznego	Zapewnianie środków finansowych należy do zadań partnera prywatnego (w całości lub części)
Stałe obciążenie finansowe	Obciążenie finansowe dla podmiotu publicznego (wynagrodzenie partnera prywatnego) przybiera różne formy, a cały mechanizm zależy od poziomu wydajności i jakości realizowanego przedsięwzięcia
Wszystkie rodzaje ryzyka spoczywają na podmiocie publicznym	Ryzyko związane z przedsięwzięciem dzieli się pomiędzy podmiot publiczny i partnera prywatnego

Źródło: PARTNERSTWO PUBLICZNO-PRYWATNE JAKO METODA REALIZACJI ZADAŃ PUBLICZNYCH Ministerstwo Gospodarki i Pracy, Departament Polityki Regionalnej, Warszawa 2005

Początki przedsięwzięcia

W dwa lata po podjęciu uchwały w sprawie wyłonienia w drodze konkursu dewelopera projektu, Komisja Przetargowa wyłoniła NDI S.A jako firmę, która zaproponowała najkorzystniejszy dla miasta sposób realizacji zagospodarowania centrum Sopotu. Firma ta oferuje usługi obejmujące wszystkie fazy inwestycji. Podstawowym kierunkiem działalności firmy jest organizacja, nadzór i realizacja procesów inwestycyjnych w ramach prowadzonej działalności

deweloperskiej, generalnej realizacji inwestycji i/lub konsultingu inwestycyjnego¹⁵. Oferuje również szeroki zakres usług związanych z obsługą nieruchomości w zakresie zarządzania, w tym administrowania oraz pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Firma w portfolio posiada jedynie inwestycje komercyjne i nie aż tak rozbudowane jak w przypadku centrum Sopotu. Władze swoim wyborem wsparły lokalną gospodarkę, gdyż siedziba NDI S.A. mieści się w tym mieście to samo tyczy się firmy Koneksja s.c. która na rzecz przedsięwzięcia odpowiedzialna była za doradztwo prawne na rzecz dewelopera i współinwestora. Biuro projektowe Mat sp. z o. o. ma natomiast swoją siedzibę w Gdańsku.

To właśnie wyróżnia partnera prywatnego na tle samorządu, że wybór firm współpracujących w realizacji zadań wynikających z umowy PPP, pozostaje do dyspozycji dewelopera projektu, bez konieczności odnoszenia się do ustawy o zamówieniach publicznych. Wspólne doświadczenie tych firm jakimi mogą być m.in. budowa Centrum ING Bank Śląski Katowice, Hotel Sheraton Warszawa, Centrala grypy Ergo Hestia czy Centrum Finansowe Puławska pozwoliła doskonalić komunikację oraz inne elementy ułatwiające i przyspieszające współpracę. Jednak wybór firmy nie może opiewać jedynie na wspólnych doświadczeniach, a partner powinien być w pełni kompetentny w dziedzinie związanej z nową inwestycją. Takie działania może też nie uwzględniać zmian rynkowych jakie w przeciągu powyższych realizacji mogły nastąpić. Mogą to być kwestie związane ze zmianami technologicznymi, pojawiającą się tańszą konkurencją (oczywiście przy równie wysokiej jakości świadczonych usług) czy po prostu specjalizacji innych konkurencyjnych firm.

¹⁵ www.ndi.pl

Utrudnienia prac

Zgodnie z Tabelą 1 Alokacja podstawowych rodzajów ryzyka w ramach PPP partnerzy starali rozwiązywać problemy wydłużające cały okres realizacji, które pojawiały się na przestrzeni lat. Na terenie tym dotychczas prowadzona drobna była sprzedaż typu *fastfood*, działał tam parking strzeżony, stał też kompleks garaży jak i inne pojedyncze budynki. Pierwszym elementem spowalniającym prace były skargi i protesty mieszkańców. Były one związane głównie przez mieszkańców którzy mieli sąsiedować z nowopowstałym parkingiem na 230 samochodów. Były obawy przed zwiększonym ruchem i zwiększoną emisją spalin w okolicy.

Prac nie można też było rozpocząć z powodu pawilonu dawnego SAM-u którego grunty były niezbędne do budowy. Miasto nie mogło odzyskać części gruntów. Spowodowane to było niemożnością odnalezienia części spadkobierców właścicieli (poszukiwani są oni listami gończymi), i coraz to nowi pojawiający się spadkobiercy. Słowa prezydenta Sopotu Jacka Karnowskiego „*Jeśli nie uda się odkupić gruntu, będziemy musieli wszcząć procedurę wywłaszczeniową. Jest to możliwe, bo ma tam być plac użyteczności publicznej*” pokazują dokładnie jakie są zalety dla partnera prywatnego ze współpracy z jednostką samorządową.

Ryzyko utrudnień spowodowanych odkryciami archeologicznymi to element przypisany jednostce samorządowej. Podczas prac rozbiórkowych przy budowie Centrum Haffnera zostały wykopane i nielegalnie sprzedane przedmioty z wyposażenia sopockiego Domu Kuracyjnego. Po tym zdarzeniu magistrat Sopotu zobowiązał się do kontroli prac ziemnych, przeprowadzanych w historycznym centrum miasta i został też objęty ochroną miejskiego konserwatora zabytków. Urząd monitorował też obrót zabytkowymi przedmiotami z terenu miasta. A część eksponatów sporej wartości dla historii kurortu, miasto zakupiło Muzeum Miasta Sopotu.

Kolejną przyczyną opóźniająca postęp prac była historyczna rotunda. Wpisana została do rejestru zabytków w 1982 roku. Niemożliwa jednak okazała się konserwacja. Ostatecznie stwierdzono, że fragmenty zabytku, które powstały po II wojnie światowej, będą rozebrane, a następnie odtworzone. Powrócą na swoje miejsce m.in. freski czy zdobione kolumny.

Nieoficjalnie NDI również nie było zainteresowane przyspieszeniem prac w związku z recesją w tym okresie i ogólnym zastojem na rynku. NDI prowadziło równocześnie duże projekty w Poznaniu i Katowicach. Inwestycje te pochłaniały znaczną część środków dostępnych spółce.

To właśnie niemożność sfinansowania inwestycji przez NDI zmusiła partnera do poszukania drugiego inwestora. Znalezienie banku, który by sfinansował przedsięwzięcie i stał się inwestorem trwało ponad dwa lata. Bankiem-kredytodawcą i udziałowcem stało się PKO BP. Przyczyny zainteresowania banku należy również upatrywać w działalności gospodarczej w tym terenie jej spółki córki PKO Inwestycje.

Podział obowiązków między partnerami

Miasto Sopot jak to wynika z umowy zobowiązało się wnieść aportem do spółki grunt pod inwestycje. Opozycja ówczesnych władz, zarzucała miastu, że są to najcenniejsze grunty Sopotu i zostały niedowartościowane przy wycenie. Udziały miasta Sopot zostały pokryte poprzez wniesienie do Spółki gruntów o powierzchni 19 760 m² i wartości 28 937 500 zł (1464,45 zł/m²) oraz kwoty 17 500 zł. Na tym terenie wszystkie (

Tabela 3 Powierzchnia użytkowa na terenie Centrum Haffnera) te obiekty (w sumie 51 tys. metrów kw. powierzchni użytkowej) powstają w samym centrum Sopotu, przy ul. Bohaterów Monte Cassino, w najbliższym sąsiedztwie mola. Na

całym obszarze objętym inwestycją, została również wykonana kompletnie nowa infrastruktura techniczna, której istotnym elementem był tunel dla samochodów w ciągu ulicy Grunwaldzkiej.

Tabela 3 Powierzchnia użytkowa na terenie Centrum Haffnera

Obiekt	m²
Hotel	11 244,40
Dom Zdrojowy	16 928,40
Centrum Handlowo-Uslugowe	10 688,20
Budynek Mieszkalny	1526
Budynek Biurowo- Parkingowy	11 519,10

Źródło: <http://www.centrum-haffnera.eu>

W dziewięć lat od podjęcia uchwały w sprawie wyłonienia dewelopera zostaje podpisane Umowy Wspólników. Ma to miejsce dwudziestego siódmego stycznia 2006. Procentowy podział udziałów prezentuje poniższa tabela. W dwa miesiące po tym zdarzeniu, podjęto decyzje o stworzeniu spółek celowych¹⁶: Sopot Zdrój, Promenada Sopotka, Kamienica Morska, Centrum Majkowskiego. Wszystkie spółki mają kapitał 50 000 zł, zaś jedynym udziałowcem jest spółka Centrum Haffnera. W czerwcu jednak kapitał zakładowy spółek celowych został podniesiony

- Promenada Sopotka - do kwoty 10 057 500 zł
- Centrum Majkowskiego - do kwoty 6 609 000 zł
- Sopot Zdrój - do kwoty 43 067 000 zł
- Kamienica Morska - do kwoty 975 000 zł

¹⁶ Spółka celowa jest tworzona dla osiągnięcia określonego celu. Spółka taka może przybrać formę spółki cywilnej jak i spółek określonych w kodeksie spółek handlowych.

Tabela 4 **Udziałowcy w spółce Centrum Haffnera sp. z o.o.**

Udziałowiec	Liczba udziałów	Wartość udziałów (zł)	Udział procentowy
Bank PKO BP SA	88 741	44 370 500	49,43
Miasto Sopot	57 910	28 955 000	32,26
NDI SA	32 861	16 430 000	18,31

Źródło: <http://www.centrum-haffnera.eu>

Tabela 5 **Odpowiedzialność za realizację zadań w kolejnych etapach prac**

PRZYGOTOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA	
zdefiniowanie przedsięwzięcia i przygotowanie wstępnej dokumentacji	identyfikacja i ocena poszczególnych ryzyk związanych z przedsięwzięciem
powołanie zespołu wdrożeniowego odpowiedzialnego za opracowanie szczegółowej specyfikacji przedsięwzięcia, odpowiednich danych, materiałów i informacji potrzebnych do realizacji przedsięwzięcia	określenie optymalnej struktury realizacji przedsięwzięcia
podjęcie formalnej decyzji o realizacji przedsięwzięcia	powołanie podmiotu odpowiedzialnego za formalną realizację prac (Spółka SPV)
zatrudnienie zespołu doradców	opracowanie konkurencyjnej
opracowanie dokumentacji przetargowej	
organizacja i przeprowadzenie przetargu	

SEKTOR PUBLICZNY

SEKTOR PRYWATNY

WDROŻENIE PRZEDSIĘWZIĘCIA			
pozyskanie i zabezpieczenie funduszy niezbędnych do realizacji okresowych płatności na rzecz partnera prywatnego	uzupełnianie wymaganych pozwoleń, decyzji, opinii		
wykup terenów i nabycie praw użytkowania infrastruktury związanej z przedsięwzięciem	prognoza przychodów z realizacji przedsięwzięcia		
uzyskanie wymaganych pozwoleń, decyzji, opinii umożliwiających rozpoczęcie prac	opracowanie mechanizmu płatności –określenie ceny za realizację przedsięwzięcia		
wybór preferowanego oferenta	pozyskanie kapitału na realizację prac		
negocjowanie ostatecznych warunków realizacji przedsięwzięcia	uzgadnianie struktury finansowej przedsięwzięcia i wymaganych zabezpieczeń		
	negocjowanie warunków współpracy z podwykonawcami		
PROJEKTOWANIE I BUDOWA OBIEKTU			
SEKTOR PUBLICZNY	monitorowanie prac podmiotu prywatnego	przeprowadzenie odpowiednich prac związanych z istniejącym uzbrojeniem terenu	SEKTOR PRYWATNY
	uzgadnianie obszarów ewentualnych zmian specyfikacji zamówienia oraz związanych z tym rekompensat dla partnera prywatnego	opracowanie szczegółowego projektu technicznego	
	ewentualnie - realizacja zobowiązań	budowa obiektu zgodnie z	

ubezpieczeniowych w zakresie danego obiektu	ustalonym harmonogramem i wynagrodzeniem
	sprawne przekazanie obiektu do eksploatacji spółce operatorskiej
	ubezpieczenie przedsięwzięcia
EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE OBIEKTU	
monitorowanie prac podmiotu prywatnego	eksploatacja i utrzymanie obiektu oraz inwestycje odtworzeniowe mające na celu dotrzymanie uzgodnionych standardów wykonania prac
realizacja płatności na rzecz podmiotu prywatnego (uzależnionych od dostępności i poziomu użytkowania danej infrastruktury)	utrzymanie majątku w odpowiednim stanie w momencie przekazania go sektorowi publicznemu
	obsługa długu oraz realizacja zwrotu dla udziałowców Spółki SPV
	realizacja zobowiązań wynikających z przejętych ryzyk (m.in. ubezpieczenie ryzyko inflacyjne)

Źródło: Partnerstwo Publiczno-Prywatne jako metoda rozwoju infrastruktury w Polsce - Raport Amerykańskiej Izby Handlowej w Polsce, Warszawa, październik 2002 r

Wielofunkcyjność obiektów

Wiosną 2006 r. rozpoczęły się prace przygotowawcze pod planowaną rekonstrukcję zespołu Domu Kuracyjnego. Czwarty Dom Zdrojowy ma zostać

oddany do użytku w 2008 r. w ramach inwestycji przebudowania centrum miasta przez spółkę Centrum Haffnera. Podobnie jak poprzednik, ma to być kompleks. Obiekt będzie miał 5 pięter i jedną kondygnację podziemną przeznaczoną na parking. W nowy Dom Kuracyjny wkomponowana będzie charakterystyczna wieżyczka winiarni nawiązująca do poprzedniego kurhausu. W obiekcie znajdą się centrum konferencyjne, SPA, restauracje, lokal usługowe i sala wystawowa Galerii Sztuki oraz pijalnia wody mineralnej z widokiem na molo i morze. Największa z sal konferencyjnych będzie mogła pomieścić ponad 600 osób. Oprócz niej będzie jeszcze pięć mniejszych sal konferencyjnych. W kompleksie będzie znajdował się również pięciogwiazdkowy Sheraton Sopot Hotel Conference Center & Spa. Posiada on 7 apartamentów i 180 pokoi dla gości. Dla działalności hotelu niezwykle istotny jest Dom Zdrojowy, bo tylko dzięki niemu zasłużył sobie dopisek "conference center and spa" w nazwie. To tu bowiem znajdzie się centrum konferencyjne, kompleks spa oraz restauracja mające służyć hotelowym gościom. Część powierzchni Domu Zdrojowego będzie wykorzystywana przez miasto. To właśnie tu znajdzie się siedziba Państwowej Galerii Sztuki, a także pijalnia wód oraz punkt informacji turystycznej.

Pozostałe części kompleksu to centrum handlowo-usługowe, w którym znajdzie się m.in. 6-salowe Multikino, budynek parkingowo-biurowy oraz kamienica z ośmioma mieszkaniami. Sale kinowe mają być także wykorzystywane podczas Sopot Festiwalu, organizowanego przez telewizję TVN, podobnie jak Multikino należąca do Grupy ITI. Dodatkowo spółka Multikino zainteresowana jest instalacją urządzeń umożliwiających projekcje filmowe w centrum konferencyjnym Domu Zdrojowego. Pozwalałoby to na organizację uroczystych premier czy festiwali. Multiplex będzie służył także jako centrum konferencyjno-seminaryjne.

Na terenie objętym przebudową została też wykonana kompletnie nowa infrastruktura techniczna, której główną inwestycją jest tunel dla samochodów pod ulicą Grunwaldzką. Dzięki przeniesieniu ruchu samochodowego do tunelu, będzie można spacerować bez przeszkód aż do samego mola, które do tej pory były odcięte ruchliwą miejską ulicą uniemożliwiając w ten sposób swobodne przejście turystom i mieszkańcom Sopotu. Całość prac trwała 14 miesięcy i kosztowała 4,6 mln euro. Dla kierowców spółka Centrum Haffnera przygotowała specjalną książeczkę z naniesionymi objazdami. Zmniejszyła się dzięki temu uciążliwość prowadzonych prac. Długość tunelu wraz ze zjazdami wynosi 191 m, w tym części krytej 70 m. Szerokość wynosi 8,80 m, a wysokość 3,60 m. W tunelu poprowadzona jest jedna dwupasmowa jezdnia z niewielkimi poboczami. Wnętrze tunelu jest oświetlone i wentylowane.

To właśnie wysokość została poddana publicznej krytyce. Jest on za niski dla np. wozów strażackich. Zgodnie z przepisami nie mogą się nią poruszać niektóre autobusy komunikacji miejskiej. Zostało to rozwiązane przez pozwolenia indywidualne. Zarząd ZKN zwrócił uwagę na fakt, że nikt nie konsultował z nimi warunków technicznych niezbędnych do prawidłowego i bezpiecznego prowadzenia ruchu w tym rejonie.

Podsumowanie współpracy

Miasto Sopot była inicjatorem inwestycji w celu promocji i rozwoju gospodarczego regionu. Z wstępnych wyliczeń urzędu miasta Centrum ma stać się miejscem pracy dla prawie 400 osób¹⁷. Przy założeniu, że pracownicy będą tylko mieszkańcami Sopotu bezrobocie w tym mieście byłoby niższe od poziomu

¹⁷ http://echomiasta.pl/index.php?option=com_content&task=view&id=14936&Itemid=46

bezrobocia naturalnego gdyż sięgnęłoby 0%¹⁸. Miałoby to negatywny wpływ na mikrogospodarkę i na cały rynek pracy w tym regionie. Otoczenie miasta w niewielkiej odległości od Gdańska i Gdyni oraz ulepszana i coraz sprawniejsza komunikacja pozwala domniemywać, że pracę w Centrum Haffnera ubiegać się będą nie tylko Sopocianie.

Jednym z istotniejszych elementów całej inwestycji dla miasta była budowa Tunelu i ogólna poprawa infrastruktury technicznej w centrum. Wkład Sopotu w całą inwestycję wyniósł ok. 29 mln złotych, a koszt samego tunelu 4,9 mln euro. Z punktu widzenia nominalnego, koszt tunelu jest dużo niższy od poniesionych nakładów przez miasto. Kwestią sporną jest również niedoszacowanie wysokości tunelu, którego problematyka omawiana była w rozdziale 0.

Na tą kwestię należy patrzeć jako na całość projektu, a nie na jego poszczególne elementy. Część powierzchni Domu Zdrojowego będzie wykorzystywana przez miasto. To właśnie tu znajdzie się największa na Pomorzu Państwowa Galeria Sztuki, a także pijalnia wód oraz punkt informacji turystycznej. Te 2,5 tysiąca metrów kwadratowych powierzchni użytkowej w budynkach jakie prócz praw własnościowych do tunelu i infrastruktury technicznej otrzyma miasto, nie może być oceniane osobno.

W związku z dużym zainteresowaniem mediów i społeczności nie tylko lokalnej, całe przedsięwzięcie zostało przeanalizowane przez Centralne Biuro Antykorupcyjne. Bezpośrednie przyczyny należy upatrywać w wielkości tego typu przedsięwzięcia, które na rok 2008 było największe w skali kraju oraz w doniesieniach do prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa korupcyjnego w Magistrali. CBA rozpoczęło pierwszą kontrolę w Urzędzie Miejskim w Sopocie 19 grudnia 2007 r. Przez dziewięć miesięcy agenci służby badali dokumenty dotyczące

¹⁸ Ilość bezrobotnych w 2008 szacowana jest na ok. 420 osób.

inwestycji Nowe Centrum Sopotu. We wrześniu 2008 przedstawiono prezydentowi Karnowskiemu protokół pokontrolny stwierdzający 13 nieprawidłowości. Dotyczyły one m.in. wejścia przez Sopot do komercyjnej spółki Centrum Haffnera, zgody na umorzenie udziałów w tej spółce bez akceptacji Rady Miasta, ignorowanie ustaw o gospodarce nieruchomościami, gospodarce komunalnej i zamówieniach publicznych, poniesienie przez samorząd kosztów infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i deszczowej której przebudowę mógł wziąć na siebie inwestor., czy brak zgodny odpowiednich urzędów na wycinkę drzew i rozbiórkę zabytkowych obiektów na terenie inwestycji.

Prócz wyżej wymienionych zarzutów i niedociągnięć należy wspomnieć o przeciągającym się czasie realizacji i niedoszacowaniu inwestycji w początkowym okresie prac. Wartość przedsięwzięcia z 70 mln dol. wzrósł obecnie do 100 ml euro i wszystko wskazuje, że może to wzrosnąć do 120 mln euro. W umowie zawiązania spółki jest klauzula, że miała się ona rozpocząć w ciągu 12 miesięcy albo miasto może wycofać się projektu, jednak nie skorzystano z tej możliwości.

Niemierzalna jest wycena efektów w tak krótkim czasie, jakie dała miastu promocja w związku ze wzniesieniem tak dużego kompleksu w samym centrum miasta. Budowa tych wielofunkcyjnych budynków pozwoliła kreować lepszą markę miasta w regionie i przyciągać do miasta nie tylko zamożniejszych turystów, lecz również gości kongresowych w pozostałych miesiącach roku. Nie należy również zapominać o mieszkańcach, którzy w większości¹⁹ zadowoleni są z prac w centrum Sopotu. Kompleks handlowo-usługowy w ocenie mieszkańców jest dobry dla miasta, a pijalnia wód jest ważnym obiektem dla Sopotu, które od 1997 roku jest uzdrowiskiem.

¹⁹ http://miasta.gazeta.pl/trojmiasto/1,35636,5957984,Tramwaj__tunel_i_trasa__To_nas_cieszy.html

Oceną urzędu na temat współpracy między jednostką samorządową a podmiotem prywatnym może być podjęta 13 grudnia uchwała o rewitalizacji terenów przydworcowych. Porozumienie zakłada, że w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego na 17 hektarach terenów przy dworcu w Sopotcie powstanie nowoczesne centrum handlowo-usługowo-biurowe, hotel turystyczny, parkingi podziemne, nowy tunel na peron dalekobieżny oraz drogi wokół dworca²⁰.

²⁰ http://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/news.php?&id_news=30833&strona=1