

**UCHWAŁA NR 1093/XXXVII/2013
RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI**

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

w sprawie realizacji zadania pn.: „Zaprojektowanie, budowa, eksploatacja i zarządzanie centrum piłkarskim na terenie Gminy Piaseczno” w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, w tym wyrażenia zgody na wniesienie wkładu własnego w postaci prawa do korzystania z nieruchomości gruntowej, objętej zakresem przedsięwzięcia

Na podstawie art. 7 ust. 1, pkt 10. oraz art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a), f) ustawy z dnia 18 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) w zw. z art. 13 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.)

Rada Miejska w Piasecznie uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na zawarcie przez Gminę Piaseczno z partnerem prywatnym, wyłonionym w procedurze przeprowadzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 ze zm.) oraz ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz.U. Nr 19, poz. 101 ze zm.), umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym na realizację zadania dotyczącego projektowania, budowy, eksploatacji i zarządzania Centrum Piłkarskim na terenie Gminy Piaseczno.

§ 2.

Wyraża się zgodę na wniesienie przez Gminę Piaseczno w trybie art. 9 ust. 1 w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 ze zm.) do przedmiotowego przedsięwzięcia wkładu własnego na okres jego realizacji w formie nieodpłatnego prawa do korzystania z nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Sportowej na terenie Stadionu Miejskiego w Piasecznie, w obrębie działek o numerach ewidencyjnych 60/5, 60/6, 60/12 z obrębem 59.

§ 3.

Wyraża się zgodę na obciążenie hipoteką nieruchomości gruntowej stanowiącej wkład własny Gminy Piaseczno, w celu częściowego zabezpieczenia zobowiązania finansowego zaciągniętego przez partnera prywatnego na potrzeby realizowanej inwestycji.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Piasecznie

mgr inż. Piotr Obłoz

Uzasadnienie

1. Wyjaśnienie celu i potrzeb realizacji inwestycji

W celu zapewnienia mieszkańcom Gminy i regionu dostępu do nowoczesnej, całorocznej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, Gmina Piaseczno planuje na nieruchomości stanowiącej własność Gminy powierzyć prywatnemu inwestorowi obowiązki budowy i zarządzania całorocznym boiskiem piłkarskim ze sztuczną nawierzchnią. Docelowo inwestycja stanowić będzie jeden z istotnych etapów rewitalizacji terenów zlokalizowanych na terenie stadionu miejskiego w Piasecznie przy ul. Sportowej, który w przyszłości ma stanowić zintegrowany kompleks boisk sportowych przeznaczonych do wykorzystania przez lokalne kluby sportowe, szkoły oraz mieszkańców Gminy.

Zważywszy, iż realizacja przedmiotowej inwestycji wymaga zaangażowania odpowiednich środków finansowych, Gmina Piaseczno w celu optymalizacji wykonania zadania publicznego, zdecydowała się na jego realizację w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, dzięki czemu planowany projekt zostanie zrealizowany w całości przed wybranego prywatnego inwestora. W ramach realizacji przedsięwzięcia partner prywatny będzie zobowiązany do:

- sfinansowania inwestycji,
- zaprojektowania i budowy obiektu,
- utrzymania infrastruktury (dokonywania napraw, remontów) i zarządzania obiektem - przez cały okres obowiązywania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym, ponosząc koszty z tym związane.

Formuła partnerstwa publiczno-prywatnego, zakładająca kompleksowe działanie partnera prywatnego, pozwoli na zwiększenie skuteczności realizacji zadań własnych Gminy Piaseczno w zakresie kultury fizycznej oraz polityki prozdrowotnej. Jako rezultat oczekuje się, że inwestycja zapewni mieszkańcom Gminy możliwość atrakcyjnego spędzania wolnego czasu, rozszerzy ofertę usług rekreacyjnych i ogólnorozwojowych oferowanych przez Gminę, a także wykreuje przyjazny klimat dla kolejnych inwestycji w regionie i zapewni nowe miejsca pracy. Jako istotny atut obiektu należy podkreślić fakt, iż będzie on w pełni dostosowany zarówno pod względem technicznym jak i organizacyjnym do wykorzystania przez osoby niepełnosprawne.

2. Przedstawienie obecnego stanu realizacji projektu

Gmina w maju br. wszczęła - w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym w trybie ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. i ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi, postępowanie w przedmiocie wyboru partnera prywatnego do realizacji planowanego przedsięwzięcia. Podstawa prawna prowadzącego postępowania opiera się na przyjętym przez Gminę założeniu, że wynagrodzenia partnera prywatnego związane z realizacją przedsięwzięcia pochodziło będzie przede wszystkim z opłat ponoszonych przez użytkowników centrum piłkarskiego i prowadzenia działalności gospodarczej. W przedmiotowym postępowaniu wpłynął jeden wniosek o zawarcie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Wniosek ten został przez Gminę oceniony pozytywnie, w związku z czym zaproszono zainteresowany podmiot do udziału w negocjacjach, których pierwsza i druga tura odbyły się odpowiednio w czerwcu i lipcu br. W toku prowadzonych negocjacji zostaną ustalone szczegółowe warunki i zasady przyszłej współpracy Gminy z prywatnym inwestorem (m.in. podział zadań i ryzyk, długość umowy PPP), które wejdą w życie po podpisaniu przez strony umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. W celu zapewnienia prawidłowości wszelkich działań proceduralnych i najpełniejszego zabezpieczenia interesów Gminy, procedura wyboru partnera prywatnego prowadzona jest przy udziale doświadczonej kancelarii specjalizującej się w kompleksowym doradztwie przy realizacji projektów w formule PPP.

3. Wkład własny Gminy

Jedną z podstawowych cech projektów PPP jest ścisła współpraca podmiotu publicznego z partnerem prywatnym służąca realizacji celów przedsięwzięcia PPP. Zaangażowanie podmiotu publicznego, zgodnie z ustawą o partnerstwie publiczno-prywatnym polega na wniesieniu wkładu własnego do przedsięwzięcia poprzez udostępnienie partnerowi prywatnemu nieruchomości na okres realizacji wspólnego projektu. W przypadku planowanej inwestycji wkładem własnym Gminy będzie nieodpłatne prawo do korzystania z nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Sportowej na terenie Stadionu Miejskiego w Piasecznie w obrębie działek o numerach ewidencyjnych 60/5, 60/6, 60/12 z obrębem 59. Co istotne udostępnienie partnerowi prywatnemu

nieruchomości Gminnej na potrzeby realizacji inwestycji zostanie oparte na umowie cywilnoprawnej w ramach której Gmina użyczy (umowa użyczenia) lub wydzierżawi (umowa dzierżawy) teren, pozostając przez cały okres obowiązywania właścicielem „wniesionej” nieruchomości. Ponadto po zakończeniu obowiązywania umowy o PPP, Gmina stanie się jedynym właścicielem obiektu powstałego w ramach kontraktu PPP, przejmując zarządzanie wzniesioną infrastrukturą.

Forma prawna przekazania nieruchomości Gminy w ramach wkładu własnego zostanie ustalona w toku prowadzonych negocjacji z partnerem prywatnym, mając na względzie najkorzystniejszy dla Gminy model realizacji przedsięwzięcia.

4. Finansowanie przedsięwzięcia przez partnera prywatnego

Zgodnie z przyjętymi założeniami wynagrodzenie partnera prywatnego stanowić w całości będą korzyści w formie opłat pochodzących od użytkowników obiektu z tytułu świadczenia przez partnera prywatnego usług wynajmu boisk oraz dodatkowej działalności komercyjnej (restauracja, sklep). Gmina nie planuje partycypować finansowo w realizacji projektu na żadnym z etapów jego realizacji w formie dokonywania bezpośrednich płatności na rzecz partnera prywatnego.

Zważywszy, iż partner prywatny będzie zobowiązany do poniesienia całości wydatków inwestycyjnych związanych z budową obiektu, zainteresowany podmiot planuje pozyskać środki na ten cel, ubiegając się o pożyczkę w ramach utworzonej przez Komisję Europejską, Europejski Bank Inwestycyjny oraz Bank Rozwoju Rady Europy Inicjatywy JESSICA, która w województwie mazowieckim jest wdrażana w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013. Finansowanie w ramach Inicjatywy JESSICA odbywa się w formie długoterminowych pożyczek, które dzięki preferencyjnemu oprocentowaniu są korzystną alternatywą dla komercyjnego finansowania inwestycji majątkowych i stanowią najtańszą dostępną formę zewnętrznego dofinansowania.

Biorąc pod uwagę, iż warunkiem koniecznym, wymaganym przez jednostkę wdrażającą dla uzyskania pożyczki w ramach Inicjatywy JESSICA jest zabezpieczenie zobowiązania finansowego zaciągniętego przez partnera prywatnego na potrzeby realizowanej inwestycji, konieczne jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej wkład własny Gminy. Należy podkreślić, iż jest to typowa forma zabezpieczenia finansowania inwestycji w ramach unijnej Inicjatywy Jessica, a takie projekty w Polsce są już z powodzeniem realizowane. Co istotne, w przypadku niewywiązywania się partnera prywatnego ze spłaty rat pożyczkowych Gmina nie utraci zabezpieczonej nieruchomości, przejmując zobowiązanie finansowe partnera pomniejszone o spłacone już raty pożyczkowe. Zważywszy, iż środki finansowe w ramach Inicjatywy JESSICA są środkami unijnymi, dochodzi do podwójnej kontroli działań partnera prywatnego, który zarówno od strony finansowej jak i realizacyjnej będzie podlegał nadzorowi instytucji wdrażającej oraz Gminy jako strony umowy o PPP. Należy podkreślić również, że zgodnie z warunkami finansowania inwestycji w ramach Inicjatywy JESSICA, dla projektu zostanie założony rachunek odrębny powierniczy kontrolowany przez bank, a środki pożyczkowe będą przekazywane cyklicznie stosownie do poczynionych postępów w ramach prac inwestycyjnych. Co istotne, taka forma wsparcia partnera prywatnego nie oddziałuje negatywnie na stan finansów Gminy, w tym w szczególności pozostaje neutralna wobec wskaźników jej zadłużenia. Jednak najistotniejszym argumentem w tej materii, będącym zabezpieczeniem dla Gminy jest fakt, że partner prywatny ubiegając się o środki unijne w ramach Inicjatywy Jessica musi wykazać się 25% wkładem własnym w inwestycję, a więc nawet przejęcie niniejszej inwestycji przez Gminę (wraz z korzystną linią kredytową) będzie uwzględniało nakłady inwestycyjne partnera prywatnego w wysokości 25% wartości inwestycji.

Należy jednocześnie podkreślić, iż w przypadku podpisania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym z wykorzystaniem środków unijnych w ramach Inicjatywy JESSICA, będzie to pierwsza tego typu umowa w województwie mazowieckim i druga w Polsce, co ma dodatkowe znaczenia z punktu widzenia promocji Gminy jako otwartej na nowe formy realizacji zadań publicznych.