

„Małe partnerstwo” dużej inwestycji

Parking podziemny, pod placem Na Groblach w Krakowie, jest pierwszym obiektem w Polsce zbudowanym z zastosowaniem przepisów o koncesji na roboty budowlane, a także pierwszym przykładem potwierdzającym możliwość korzystania, w formie innej niż spółka komunalna, z prywatnych środków do realizacji zadań publicznych, tzn. partnerstwa publiczno - prywatnego.

Miasto wykonało to zamówienie własnymi siłami, bez udziału doradcy zewnętrznego, potwierdzając tym samym potencjał intelektualny i organizacyjny kadry krakowskiego magistratu. Największe firmy audytorskie, konsultingowe i doradcze ubiegają się o dostęp do *know - how* tego zamówienia, które jest precedensowe i nowatorskie.

Warunki koncesji

Pod koniec roku 2006 Gmina Miejska Kraków zawarła umowę koncesji z wyłonionym w drodze przetargu koncesjonariuszem, hiszpańską firmą *ASCAN Empresa Constructora y de Gestion SA*. Firma ta posiada duże doświadczenie przy budowie parkingów podziemnych w Hiszpanii, w tym również w centrach zabytkowych miast oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nabrzeży portowych i morskich. Jej oferta zwyciężyła w otwartej procedurze przetargowej. Parking podziemny miał być zbudowany w systemie koncesji, co oznacza że wynagrodzeniem dla koncesjonariusza za wykonanie obiektu jest prawo do pobierania korzyści z tytułu jego użytkowania przez określony czas. Koncesjonariusz pokrywa koszty budowy, a w zamian nabywa prawo do pobierania opłaty parkingowej, w określonym umową czasie.

Zaletą rozwiązania, zwanego małym partnerstwem publiczno - prywatnym, jest fakt iż koszty budowy obiektu nie obciążają budżetu miasta. Miasto może realizować swoje zadania poprzez inwestora zewnętrznego, angażującego własne środki finansowe. Także większość ryzyka ekonomicznego związanego z prowadzeniem inwestycji, a potem eksploatacją obiektu, ponosi prywatny partner, który wykorzystuje swój potencjał techniczny oraz środki własne i pochodzące z kredytów. Zgodnie z wyżej wymienioną umową Gmina Miejska Kraków wyraziła zgodę na budowę parkingu podziemnego i udzieliła koncesji w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy Prawo Zamówień publicznych na zaprojektowanie, budowę i eksploatację podziemnego parkingu.

Na podstawie programu funkcjonalno - użytkowego, przygotowanego przez krakowski urząd, koncesjonariusz zobowiązał się do wykonania projektu budowlanego i wykonawczego, a także do wybudowania parkingu oraz odtworzenia kompleksu boisk sportowych na powierzonej nieruchomości stanowiącej własność gminy. Przekazanie terenu na czas realizacji inwestycji nastąpiło po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę. Koncesjonariusz przedstawił wykonaną przez siebie dokumentację projektową do akceptacji gminy. W trakcie trwania budowy, na każdym jej etapie, Wydział Inwestycji Urzędu Miasta Krakowa sprawował nadzór inwestorski. Również w okresie eksploatacji gmina zastrzegła sobie prawo do kontroli stanu obiektu oraz sposobu jego użytkowania.

Wynagrodzeniem za zrealizowanie parkingu jest prawo do pobierania korzyści z tytułu jego eksploatacji przez siedemdziesiąt lat. Udzielona koncesja jest niezbywalna i nie może zostać przekazana żadnemu innemu podmiotowi, a ewentualne wydzierżawienie obiektu innej firmie, wymagałoby zgody gminy. Przez cały okres obowiązywania umowy koncesji gmina pozostaje właścicielem nieruchomości i obiektów, sprawując nad budową nadzór inwestorski i właścicielski, zarówno w fazie przygotowania i projektowania, jak i na etapie budowy.



Prace budowlane nabrały już kształtu - wrzesień 2008.

Fot. W Majka

Podczas całego okresu eksploatacji parkingu podziemnego koncesjonariusz ma ponosić wszelkie koszty związane z wykorzystaniem parkingu, a także płacić opłaty i podatki związane z jego utrzymaniem. Po upływie siedemdziesięciu lat parking zostanie przekazany gminie, wraz z dokumentami i instrukcjami dotyczącymi jego użytkowania i wyposażenia, w stanie pozwalającym na jego dalsze funkcjonowanie i nie gorszym niż w dniu jego oddania do eksploatacji, z uwzględnieniem normalnego zużycia oraz w stanie wolnym od wszelkich praw osób trzecich i obciążeń.

Z uwagi na bardzo długi okres obowiązywania umowy gmina musiała się zabezpieczyć przed skutkami ewentualnego rozwiązania lub upadłości firmy, z którą podpisana została umowa. Zastosowano również zabezpieczenie należytego wykonania umowy w postaci gwarancji bankowych, podobnie jak w przypadku innych umów na realizację inwestycji.

U stóp Wawelu

Inwestycja zlokalizowana jest w historycznym centrum Krakowa, na terenie placu Na Groblach, w którego sąsiedztwie znajduje się wzgórze wawelskie z katedrą i królewskim zamkiem. Sam plac powstał w II połowie XIX wieku po zasypaniu starorzecza Wisły, a swoją nazwę wywodzi od grobli, która powstała w średniowieczu, aby odgrodzić przebiegające tam koryto rzeki. Charakterystyczny kształt, zaokrąglony w części północnej, wynika z jego uwarunkowań historycznych. Obecnie plac ma charakter miejski, z trzech stron jest obudowany kamienicami pochodzącymi z XIX wieku. Jego wnętrze zajmują obiekty sportowe Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego.

Prace ziemne były prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym, bowiem teren inwestycji położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej o nazwie „Kraków - historyczny zespół miasta”, uznany za pomnik historii Zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 roku.

Pod ziemią parking, na powierzchni - boisko

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa” (Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr XII/87/03 z dnia 16 kwietnia 2003 roku) inwestycje parkingowe, wewnątrz II obwodnicy miejskiej, mają przywrócić ciągom komunikacyjnym funkcje ciągów pieszych, z uzupełniającą rolą komunikacji publicznej. Budowa parkingów ma sprzyjać eliminowaniu ulicznego parkowania. Dwupoziomowy parking podziemny, na 600 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, został zlokalizowany w całości poniżej istniejącego poziomu terenu. Wjazd i wyjazd z parkingu znajduje się od strony ulicy Powiśle, w kierunku bulwarów wiślanych, a wejścia i wyjścia z windami - również w kierunku ul. Powiśle oraz do ul. Zwirzyńskiej i Plant. Rozbiórkę istniejącego obiektu Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego i roboty ziemne rozpoczęto w roku 2007 .



Pogodzone dwie funkcje - komunikacyjna i sportowa. W podziemiu parking, a na powierzchni boisko sportowe.

Fot. W. Majka

W czasie budowy wywieziono około 60 tys. m³ ziemi, a wykopy osiągnęły głębokość 8 metrów. Podziemna zewnętrzna ściana konstrukcyjna parkingu (tzw. ściana szczelinowa), sięgająca na głębokość około 16 metrów, stanowi fundament chroniący jednocześnie przed naporem wód gruntowych. Do wykonania konstrukcji parkingu użyto około 17 tys. m³ betonu oraz 4,5 tys. ton stali zbrojeniowej.

Projektanci zadbali, by parking nie był uciążliwy dla mieszkańców okolicznych kamienic. Wyrzutnie z szybów wentylacyjnych zlokalizowano z dala od kamienic otaczają-

nych plac, przy wjeździe do parkingu od strony ul. Powiśle i bulwarów wiślanych. Wewnątrz parkingu zaprojektowano i wykonano pierwszą w południowej Polsce instalację kierowania do wolnych miejsc postojowych oraz instalację kontroli dostępu.

Inwestycja objęła także odbudowę obiektu sportowego Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego. W miejscu dawnego, stanął nowy, wielofunkcyjny budynek, a dawna 300 metrowa bieżnia zyskała nowoczesną poliuretanową nawierzchnię z niewielkimi trybunami dla kibiców, po obu jej stronach. Zostały również przebudowane boiska do siatkówki i piłki nożnej. Przy budynku znajduje się winda, którą można zjechać na poziom parkingu, natomiast przy trybunach, usytuowano wyjścia ewakuacyjne z parkingu oraz urządzenia wentylacyjne.

O postępowaniu przetargowym

Przed przystąpieniem do przetargu opracowane zostały dokumenty: program funkcjonalno - użytkowy parkingu, oszacowanie kosztów robót budowlanych metodą wskaźnikową, a także analiza ekonomiczna dla określenia okresu zwrotu kosztów inwestycji w czasie jej eksploatacji przez koncesjonariusza.

Postępowanie przetargowe, w trybie negocjacji, z ogłoszeniem o udzielenie zamówienia na roboty budowlane, obejmujące koncesję na prawo eksploatacji obiektu budowlanego zgodnie z zasadami opisanymi w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U.04.19.177), rozpoczęto 30 listopada 2005 roku, w dniu przekazania ogłoszenia o zamówieniu do publikacji w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej. W początkowym przebiegu postępowania wnioski złożyło czterech potencjalnych inwestorów. Po etapie weryfikacji wniosków (od 3 kwietnia do 16 maja 2006 roku) wyłoniono dwóch uczestników postępowania, którzy wzięli udział w negocjacjach,

których przedmiotem były między innymi: koncepcja budowy parkingu podziemnego wielopoziomowego, czas wykonania projektu i budowy parkingu oraz opracowane przez zamawiającego, istotne dla stron, posta-



Stary budynek Międzyszkolnego Ośrodka Sportowego
plac Na Groblach.
Fot. J. Górski

... i nowy budynek.
Fot. W. Majka

nowienia umowy na projekt, budowę i prawo do eksploatacji wybudowanego obiektu. W kolejnych dniach przedmiotem negocjacji był opis techniczny przedmiotu koncesji, a następnie aspekty



prawne i ekonomiczne negocjowanej umowy. Dopiero wówczas opracowano ostateczną wersję specyfikacji i zaproszono obu wykonawców do złożenia ofert ostatecznych. Taką ofertę, 25 września 2006 roku, złożyła firma *Ascan Empresa y de Gestion* z Hiszpanii i ona też - jak już wiemy - wygrała przetarg. Parking został oddany do użytku 9 grudnia 2009 roku.

Zaletą rozwiązania, zwanego małym partnerstwem publiczno - prywatnym, jest fakt, iż koszty budowy obiektu nie obciążają budżetu miasta. Miasto może realizować swoje zadania poprzez inwestora zewnętrznego, angażującego własne środki finansowe. Także większość ryzyka ekonomicznego związanego z prowadzeniem inwestycji, a potem eksploatacją obiektu, ponosi prywatny partner, który wykorzystuje swój potencjał techniczny oraz środki własne i pochodzące z kredytów.

Opracowanie: Wydział Inwestycji
Urzędu Miasta Krakowa