



5xP: Partnerstwo Publiczno-Prywatne i Pomoc Publiczna

PPP w budownictwie kubaturowym

Łódź, 26-27 marca 2018

Przemysław Szulfer, dyrektor ds. finansowych Warbud S.A.
przemyslaw.szulfer@warbud.pl

razem @ VINCI 

Warbud S.A.



25 lat
470 obiektów



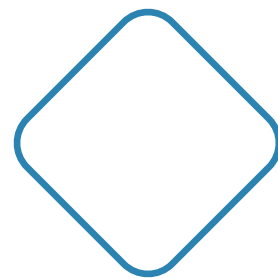
1.100 pracowników



Sprzedaż rocznie
1 – 1,2 mld PLN



Kapitał własny
140 mln PLN



WARBUD SA – AKTYWNY UCZESTNIK RYNKU PPP



Promocja formuły PPP w Polsce

- ❖ Aktywny udział w wielu postępowaniach PPP w Polsce
- ❖ Zaangażowanie w tworzenie dobrych praktyk z dziedziny PPP (m.in. w ramach Polsko – Francuskiej Izby Handlowej)
- ❖ Mecenas portalu edukacyjnego www.pppakademia.pl
- ❖ Aktywny udział w pracach zespołów roboczych przy Ministerstwie Rozwoju
- ❖ Wyspecjalizowana komórka w strukturach WARBUD SA z dziedziny PPP
- ❖ Doświadczenie w pozyskiwaniu środków finansowych na realizację inwestycji
- ❖ Bogate doświadczenia PPP w grupie kapitałowej VINCI

Pozytywny klimat dla PPP w Polsce

- ❖ Wsparcie administracji publicznej (pilotażowe projekty Ministerstwa Rozwoju, publikacje i przewodniki)
- ❖ Wzrost zaufania sektora publicznego do partnerów prywatnych
- ❖ Zmiana nastawienia sektora bankowego – dostępność kredytów na 25 lat
- ❖ PPP finansowane hybrydowo – połączenie z funduszami UE
- ❖ Rosnąca jakość usług świadczonych przez doradców prawnych i finansowych
- ❖ Postrzeganie PPP jako przykład oszczędności w porównaniu do klasycznego przetargu



warbud
WARTO BUDOWAĆ

Pierwsza **inwestycja rządowa** w formule PPP

- ❖ Powierzchnia łączna 8 500 m², w tym:
 - ❖ powierzchnia użytkowa 6 100 m²
 - ❖ parking podziemny 700 m²
 - ❖ Komunikacja 1 700 m²
- ❖ Pełna infrastruktura techniczna
- ❖ Zagospodarowanie terenu o powierzchni ok. 8 200 m²
- ❖ Powierzchnia zabudowy ok 2 300 m²
- ❖ Wyposażenie obiektu pod klucz

OBIEKT UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ **SĄD REJONOWY**

NOWY SĄCZ

Sąd w Nowym Sączu

Prekwalifikacje i dialog z 5 wykonawcami – 1 rok

- ❖ Dostosowanie projektu do wymagań Partnera Publicznego i uczestniczących Wykonawców (5 podmiotów)
- ❖ Poznanie wzajemnych oczekiwań i możliwości
- ❖ Dyskusja nad dostępnymi rozwiązaniami technologicznymi
- ❖ Współpraca z projektantem, budowniczym i zarządcą - wypracowanie optymalnego PFU i zakresu utrzymania
- ❖ Właściwa alokacja ryzyk i odpowiedzialności
- ❖ Opracowanie optymalnych warunków umownych, z uwzględnieniem oczekiwań rynku (w tym banków)
- ❖ Publikacja SIWZ, PFU i wzoru umowy PPP

Sąd w Nowym Sączu

Etapy realizacji



	Etap przygotowawczy 6 miesięcy		Etap inwestycyjny 30 miesięcy (max. 33)		Etap utrzymania i zarządzania 20 lat	
Podpisanie kontraktu PPP	Koncepcja projektowa + finansowanie bankowe	Projekt wraz z pozwoleniem na budowę	Pozwolenie na użytkowanie	Utrzymanie i eksploatacja	Zwrot obiektu	
Marzec 2015	Sierpień 2015	Czerwiec 2016	grudzień 2017	lata 2018-2037	grudzień 2037	

SĄD REJONOWY W NOWYM SĄCZU

Postępy w realizacji - film

Sąd w Nowym Sączu

Obowiązki partnera prywatnego



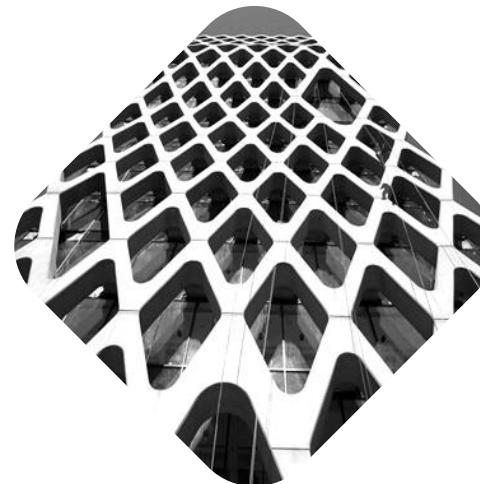
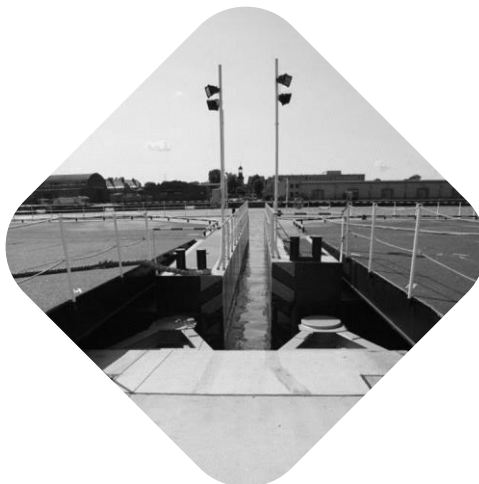
- ❖ Projekt i budynek „pod klucz”
- ❖ Pełne wyposażenie ruchome
- ❖ Pozyskanie wszelkich pozwoleń
- ❖ Aranżacja kredytowania wraz z kosztami pozyskania
- ❖ Pełne utrzymanie techniczne, tj. serwis przez 20 lat
- ❖ Natychmiastowa reakcja na awarie
- ❖ Niezbędne remonty i odtworzenie majątku
- ❖ Pełny „soft FM” (ochrona, sprzątanie, odśnieżanie itd.)
- ❖ Pokrycie kosztów energii elektrycznej i ciepłej
- ❖ Ubezpieczenie majątkowe obiektu i OC
- ❖ Zarządzanie obiektem i administracja
- ❖ Spłata odsetek w ciągu 20 lat
- ❖ Solidny partner przez 20 lat

Sąd w Nowym Sączu

Wynagrodzenie partnera prywatnego



- ❖ Wynagrodzenie miesięczne w 3 strumieniach płatności:
 - ❖ **część inwestycyjna** – spłata nakładów inwestycyjnych (przygotowanie, projektowanie, budowa, nadzór)
 - ❖ **część finansowa** – tytułem rozłożenia spłaty inwestycyjny w czasie (tzw. kredyt kupiecki) indeksowana o zmiany stawki WIBOR
 - ❖ **część utrzymaniowa** - indeksowana o wskaźnik inflacji GUS
- ❖ Wynagrodzenie w Części Utrzymaniowej pomniejszane w przypadku braku dostępności obiektu
- ❖ Kary i potrącenia zależne od:
 - ❖ częściowej niedostępności obiektu (np. w wyniku awarii)
 - ❖ niespełnienia wymagań jakościowych co do świadczonych usług
 - ❖ braku lub opóźnionej reakcji partnera prywatnego na awarie
 - ❖ dłuższego niż oczekiwany czasu usunięcia skutków awarii



DLACZEGO PPP ?

PPP - rozwiązanie szyte na miarę

- ❖ Odpowiedzialność za projekt, budowę i utrzymanie po stronie jednego podmiotu.
- ❖ Optymalny dobór technologii = najkorzystniejsza relacja kosztów budowy i utrzymani
- ❖ Kompleksowy przetarg = jednorazowe koszty przygotowania
- ❖ Gwarancja (serwis) jakości nawet na 20 lat.
- ❖ Rozłożenie spłaty inwestycji nawet na 20 lat = realna motywacja dla Wykonawcy
- ❖ Korzystna klasyfikacja budżetowa wydatków i zadłużenia
- ❖ PPP – rozwiązanie tańsze nawet o 20% w całym cyklu projektu wobec klasycznego zamówienia



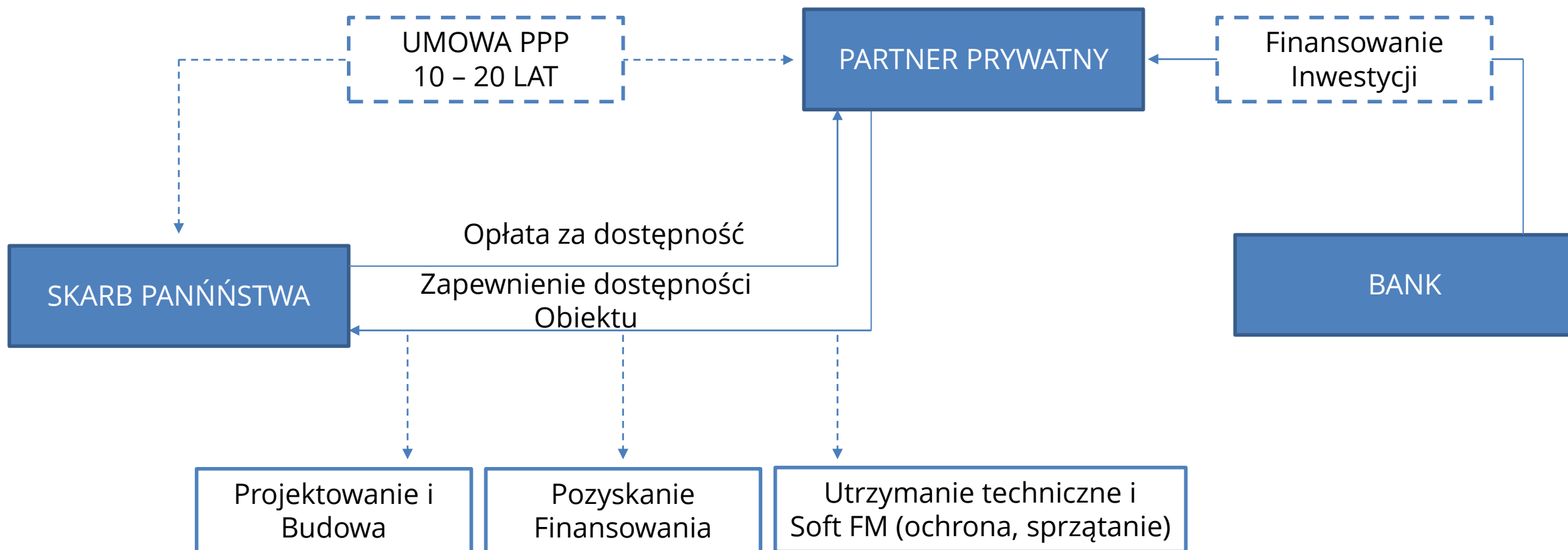
Realna odpowiedzialność przez 10 – 20 lat

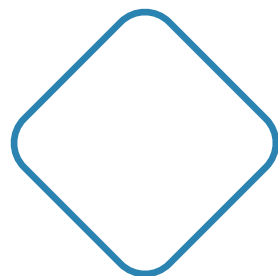
Partner Prywatny buduje niejako „dla siebie”

- ❖ Realna motywacja do dostarczenia wysokiej jakości usługi
- ❖ Odpowiedzialność za jakość wykonawstwa – remonty i wymiany po naszej stronie
- ❖ Usuwanie usterek i dokonywanie poprawek: 10-20 letni serwis przez Partnera Prywatnego
- ❖ Odpowiedzialność za prawidłowość i wydajność systemów
- ❖ Dobór technologii pod kątem kosztów w całym cyklu życia

GWARANCJA CENY ZA USŁUGI W 10-20 LETNIM OKRESIE

PPP. Schemat powiązań i relacji w projekcie





KLUCZOWE CZYNNIKI SUKCESU W PROJEKCIE PPP



PREKWALIFIKACJE i NEGOCJACJE

Wyłonienie poważnych uczestników dalszego dialogu

- ❖ Dobre praktyki dotyczące dialogu konkurencyjnego:
 - ❖ Optymalna (ograniczona) liczba uczestników
 - ❖ Postawienie rzeczywistych wymagań, które będą spełnione przez sprawdzonych i kompetentnych wykonawców
 - ❖ Transparentność procesu negocjacji
- ❖ Korzyści dla Zamawiającego
 - ❖ Prowadzenie rozmów jedynie z rokującymi partnerami
 - ❖ Udział doświadczonych firm w konstruowaniu SIWZ i zapisów umownych
 - ❖ Pewność, że projekt nie przekroczy możliwości finansowych wykonawcy



Niezbędne kompetencje uczestników dialogu

- ❖ Szeroki zakres kompetencji wymagany w PPP:
 - ❖ Finansowanie, aspekty prawne
 - ❖ Projektowanie
 - ❖ Realizacja
 - ❖ Facility Management
- ❖ Współpraca pomiędzy projektantem, generalnym wykonawcą i zarządcą obiektu
- ❖ Znalezienie „złotego środka” pomiędzy jakością i kosztem budowy, a kosztami utrzymania i funkcjonalnością obiektu



ROLA DORADCÓW ZAMAWIAJĄCEGO

Inwestycja a nie koszt

- ❖ Wymagany szeroki zakres wiedzy i doświadczenia:
 - ❖ Kompetencje techniczne
 - ❖ Kompetencje prawne
 - ❖ Kompetencje finansowe
- ❖ Ocena propozycji wnoszonych przez stronę prywatną
- ❖ Stosowanie rozwiązań „szytych na miarę”
- ❖ Znajomość realiów sektora finansowego



ROZSĄDNY PODZIAŁ RYZYK

Umowa referencyjna – Sąd w Nowym Sączu

- ❖ Klarowne obowiązki strony i przejrzysty sposób kalkulacji kar
- ❖ Rozsądny poziom kar umownych
- ❖ Szeroki zakres utrzymania = realne przedłużenie gwarancji jakości na 20 lat



FINANSOWANIE PROJEKTU

Zaangażowanie Banku od 1 dnia

- ❖ Udział banku od początku dialogu
- ❖ Oczekiwania banku umożliwiające finansowanie projektu
- ❖ Otrzymanie promesy finansowania przed złożeniem oferty
- ❖ Niezbędna akceptacja struktury projektu przez bank



Poważna praca nad koncepcją architektoniczną już na etapie dialogu

- ❖ Współpraca z projektantem na etapie dialogu konkurencyjnego
- ❖ Posiadanie wstępnej koncepcji architektonicznej przed złożeniem oferty
- ❖ Wycena nakładów inwestycyjnych w oparciu o projektowane/optimalne rozwiązania
- ❖ Uwzględnienie wymagań stawianych przez Facility Managera we wstępnej koncepcji





Ul. Domaniewska 32
02-672 Warszawa

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ

razem @ VINCI 

Załączone dokumenty stanowią tajemnice przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji i mogą być wykorzystane wyłącznie dla celów związanych z konferencją „5xP” organizowaną w Łodzi w dniach 26-27.02.2018 r. Wszelkie informacje zawarte w powyższych dokumentach stanowią własność Warbud S.A. Strony nie są uprawnione do przekazywania wyżej opisanych informacji jakimkolwiek innym podmiotom, chyba, że otrzyma na to wcześniejszą pisemną zgodę Warbud S.A.

Wszelkie dokumenty zostaną zwrócone Warbud S.A. niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego wezwania, jednak nie później niż w terminie 3 dni. W przypadku naruszenia któregośkolwiek z powyższych zobowiązań Strony będą zobowiązane do naprawy powstałej szkody, w tym zwrotu utraconych korzyści