

WSPÓŁPRACA  
POMIĘDZY PODMIOTAMI SEKTORA PUBLICZNEGO I  
PRYWATNEGO  
MIASTEM SOPOT ORAZ BAŁTYCKĄ GRUPĄ INWESTYCYJNĄ S.A.  
PRZY

ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW PRZYDWORCOWYCH W SOPOCIE



# LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Obecnymi właścicielami gruntów na obszarze, na którym będzie realizowany Projekt, są:

- **Miasto Sopot - prawo własności do gruntu;**
- **Skarb Państwa – grunty są w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych.**

Projekt realizowany będzie na gruntach należących do dwóch podmiotów, co istotnie warunkuje koszty i korzyści związane z Przedsięwzięciem.

Inwestycja powstanie na ponad **17 tys. m<sup>2</sup>** zlokalizowanych w **centrum Sopotu** na obszarze pomiędzy ulicami Podjazd, Kościuszki i Kolejową, bezpośrednio przy ulicy Bohaterów Monte Casino;

# GENEZA I PODSTAWY PRAWNE PROJEKTU

Przedsięwzięcie, będzie służyło realizacji zadań publicznych należących **do zakresu zadań własnych gminy** w rozumieniu ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz.U. z 1997 Nr 10 poz. 22 ze zm.) **oraz zadań PKP S.A.** wynikających z ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2000 r. Nr 84, poz. 948, z późn. zm.) i statutu spółki.

W szczególności będą to **zadania** z zakresu:

- **rewitalizacji zabudowy miejskiej;**
- **ładu przestrzennego i gospodarki nieruchomościami Gminy i PKP;**
- **gminnych dróg, ulic i organizacji ruchu drogowego;**
- **lokalnego transportu zbiorowego;**
- **turystyki, w tym terenów rekreacyjnych;**
- **zieleni gminnej;**
- **gospodarowania gminnymi i kolejowymi obiektami oraz urządzeniami użyteczności publicznej;**
- **promocji gminy oraz PKP;**
- **działalności wspomagającej transport lądowy.**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujący m.p.z.p. dopuszcza na obszarze inwestycji w szczególności zabudowę usługową o charakterze śródmiejskim, w tym:

- usługi handlowe;
- gastronomię;
- biura;
- hotele oraz
- inne usługi nieuciążliwe.





# OPIS PROJEKTU

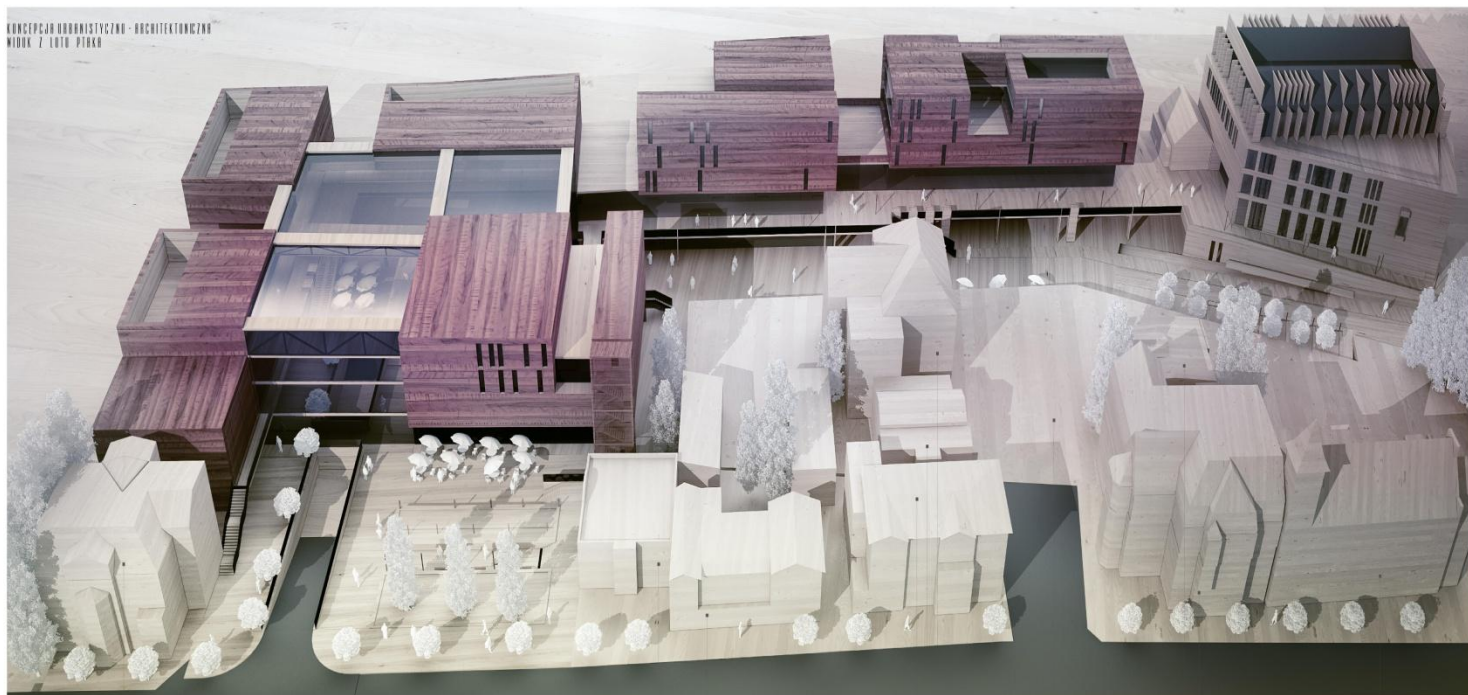
- **budowa dwupoziomowych parkingów podziemnych** i sprowadzenie układu komunikacyjnego pod ziemię;
- **budowa parkingu naziemnego przy ul. Kolejowej** – vis-à-vis projektowanego tunelu pod torami (tunel zostanie wybudowany przez PKP S.A.), na przedłużeniu ul. Chopina;
- **przebudowa terenów zielonych** i zagospodarowanie powierzchni na płycie podziemnych parkingów;
- **znacząca modernizacja układu komunikacyjnego ul. Kościuszki**, w tym **wybudowanie dwóch rond**, modernizacja istniejących dróg, zbudowanie drogi wyprowadzającej ruch z parkingów podziemnych
- **budowa dwu lub trzygwiazdkowego hotelu;**
- **budowa obiektów handlowo-usługowych**, połączonych łącznikami, stanowiących centrum handlowe;







ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW  
 DWORCA PKP W SOPOCIE  
 ORAZ SĄSIADUJĄCYCH Z NIMI TERENÓW Z UJĘCIEM PODMIOTÓW PRYWATNYCH



01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12

ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW  
 DWORCA PKP W SOPOCIE  
 ORAZ SĄSIADUJĄCYCH Z NIMI TERENÓW Z UJĘCIEM PODMIOTÓW PRYWATNYCH



01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12

# PROCEDURA

- W przedsięwzięciu mającym na celu wybór partnera prywatnego od września 2010 r. **uczestniczyły dwie firmy:** Bałtycka Grupa Inwestycyjna S.A. z Gdańska oraz Global Retail and Residential Estate Services Sp. z o. o. z Warszawy.
- **Po zakończeniu trwających blisko rok negocjacji,** obie firmy przystąpiły do dalszej fazy postępowania i w odpowiedzi na zaproszenie, w dniu 30 sierpnia 2011r. złożyły swoje oferty.
- Komisja Przetargowa w toku oceny ofert wspierana była przez doradców prawnych, ekonomicznych, architektów oraz urbanistów. **Dokonano wyboru oferty firmy Bałtycka Grupa Inwestycyjna S.A.**



# PROCEDURA

- **Oferta drugiego oferenta**, firmy Global Retail and Residential Estate Services Sp. z o. o, z uwagi na niespełnienie wymogów formalnych, określonych w Opisie Warunków Partnerstwa Publiczno – Prywatnego, **nie została dopuszczona do oceny i porównania.**
- Po podpisaniu w dniu **23 stycznia 2012r. umowy o PPP** z wybranym oferentem rozpoczęły się **prace projektowe**, na które przeznaczony jest **rok.**
- **Już za półtorej roku** pierwsi podróżni i klienci skorzystają z nowej hali dworca, sklepów, restauracji, kawiarni i hotelu, które będą umilać czas przed podróżą i weekend w Sopotie. **Teren** wokół dworca PKP w Sopotie ograniczony ulicami Podjazd, Kościuszki i Chopina **zostanie całkowicie odmieniony.**

# CO SIĘ ZMIENI WOKÓŁ DWORCA?



# KORZYŚCI BEZPOŚREDNIE DLA MIASTA SOPOTU

W wyniku realizacji  
Projektu Miasto uzyska:

- **zmodernizowany układ komunikacyjny;**
- **zagospodarowane tereny zielone.**





# KORZYŚCI POŚREDNIE DLA MIASTA SOPOTU

- w skali roku do budżetu miasta Sopotu wpływać będą kwoty w szczególności z **tytułu podatku od nieruchomości, z podatku PIT oraz z podatku CIT;**
- zrewitalizowany obszar dworca oraz terenów przydworcowych spełniać będzie **różnorodne funkcje wzbogacające ofertę miasta;**
- **wydłużony zostanie sezon turystyczny;**
- zmieni się zakres oferowanych usług – tym samym zmianom podlegać będzie profil gości odwiedzających Sopot.

# KORZYŚCI BEZPOŚREDNIE DLA PKP S.A.

W celu zabezpieczenia odpowiednich warunków obsługi pasażerów, **zakłada się ulokowanie w wybudowanych obiektach pomieszczeń, które będą w wyłącznej dyspozycji PKP S.A.**

Będą to w szczególności:

- biura;
- kasy biletowe;
- informacja;
- przechowalnia bagażu.



Na funkcje dworcowe przeznaczone zostanie **ponad 500m<sup>2</sup> powierzchni** w wybudowanych obiektach.

# KORZYŚCI BEZPOŚREDNIE- PARTNER PRYWATNY

W ramach realizacji Projektu Partner Prywatny:

- **uzyska dostęp do atrakcyjnych i najlepiej w Polsce zlokalizowanych gruntów;**
- **otrzyma nowoczesne powierzchnie handlowo – usługowe;**
- **osiągnie korzyść finansową w postaci zwrotu z zaangażowanego kapitału.**





## CELE I DOTYCHCZASOWE DZIAŁANIA

- **12 grudnia 2008 r.** pomiędzy Gminą Miasta Sopotu a PKP S.A. zostało zawarte POROZUMIENIE, które ma doprowadzić do wspólnej realizacji Projektu rewitalizacji dworca oraz terenów przydworcowych, przy współudziale Inwestora Prywatnego;
- **2 lutego 2010 r. w Urzędzie Miasta Sopotu zostało zorganizowane Forum dla Inwestorów**, podczas którego partnerzy prywatni potencjalnie zainteresowani projektem oraz Radni UM Sopot mieli możliwość zapoznania z projektem od strony funkcjonalno – użytkowej, jak i z wariantami jego realizacji;
- konsekwencją Forum stały się **indywidualne spotkania z wieloma inwestorami**, organizowane przy współudziale PKP S.A. oraz doradcy prawnego i ekonomicznego, na których przedstawiciele firm prezentowali własne spostrzeżenia i oczekiwania do projektu.

## CELE I DOTYCHCZASOWE DZIAŁANIA

- po przeprowadzonych konsultacjach z inwestorami oraz na podstawie wykonanej przez doradcę biznesowego „Analizy finansowo -ekonomicznej modelu wykonalności przedsięwzięcia” oraz na podstawie wykonanej przez doradcę prawnego „Analizy prawno-podatkowej wybranych przez zleceniodawcę wariantów w związku z przygotowaniem i realizacją przedsięwzięcia” **zarówno Gmina Miasta Sopotu jak i PKP S.A. kierując się min. najkorzystniejszym dla nich rachunkiem ekonomicznym, zdecydowali o realizacji IV Wariantu**, pt. „partnerstwo publiczno – prywatne bez zawiązania spółki celowej ppp, gdzie miasto jest jedynym podmiotem publicznym”;
- **Zarząd PKP S.A. zaakceptował Wariant IV** realizacji przedsięwzięcia zagospodarowania terenów przydworcowych w Sopocie;
- **uprawniony rzeczoznawca sporządził wyceny** nabywanego przez Gminę Miasta Sopotu od PKP S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętych projektem rewitalizacji;



## CELE I DOTYCHCZASOWE DZIAŁANIA

- w dniu 30 kwietnia 2010r. Rada Miasta Sopotu podjęła odrębną uchwałę udzielającą zgodę na zawarcie przez Gminę Miasta Sopotu z PKP S.A. przedwstępnych i przyrzeczonych umów sprzedaży i zamiany, dotyczących powyższych nieruchomości;
- w dniu 3 września 2010r. Gmina Miasta Sopotu zawarła z PKP S.A. przedwstępną umowę sprzedaży i przedwstępną umowę zamiany, w kształcie przedstawionym w Wariancie IV;
- **Gmina Miasta Sopotu wszczęła** procedurę wyboru partnera prywatnego w oparciu o ustawę z dnia z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym oraz ustawę z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi;
- po blisko roku negocjacji **dokonano wyboru oferty firmy Bałtycka Grupa Inwestycyjna S.A. ; w dniu 23 stycznia 2012 podpisano umowę o PPP; zamknięcie finansowania nastąpiło podpisaniem umowy z dnia 7 stycznia 2013r.**

# CZYNNOŚCI DO PRZEPROWADZENIA W RAMACH WARIANTU IV

- **zawarcie przez Gminę Miasta Sopotu z PKP S.A. przyrzeczonych umów sprzedaży i zamiany, dotyczących nieruchomości PKP S.A.;**
- **ujednoczenie tytułu prawnego do nieruchomości, które mają być zbyte przez Gminę Miasta Sopotu na rzecz partnera prywatnego, o ile wymagać tego będzie koncepcja architektoniczna;**
- **zawarcie, zgodnie z założeniami Wariantu IV, przez Gminę Miasta Sopotu z wyłonionym partnerem prywatnym przyrzeczonej umowy sprzedaży praw majątkowych do nieruchomości PKP S.A. objętych projektem rewitalizacji oraz do stanowiących pierwotnie własność Gminy Miasta Sopotu działek;**

# KORZYŚCI WYNIKAJĄCE Z PROJEKTU

- **zmodernizowany zostanie układ komunikacyjny w ul. Kościuszki, w tym wybudowane zostaną dwa ronda;**
  - **modernizacja istniejących dróg;**
  - **srowadzenie układu komunikacyjnego pod ziemię;**
  - **powstanie >240 podziemnych miejsc parkingowych w centrum miasta (+50 miejsc postojowych w ul. Kolejowej).**
- **Uzyskany przez to efekt reprezentacyjny,**
- pryczyni się do wzrostu atrakcyjności turystycznej, handlowej, kulturalnej.**







An architectural rendering of a modern, multi-story building with a prominent glass facade and a flat roof. The building is set in an urban environment with trees and a paved plaza. In the foreground, numerous silhouettes of people of various ages are shown walking and standing, suggesting a lively public space. The overall scene is rendered in a light, semi-transparent style.

**Dziękuję za uwagę**