



Rewitalizacja dworca w Sopocie z perspektywy instytucji finansującej

Michał Kopeć

Ekspert w Departamencie Programów Europejskich
Bank Gospodarstwa Krajowego

Warszawa, 13 czerwca 2013 r.



Bank Gospodarstwa Krajowego

- Bank Gospodarstwa Krajowego, utworzony w 1924 r., jest jedynym polskim bankiem państwowym
- Misją BGK jest sprawna i efektywna realizacja działalności zleconej przez Państwo, uzupełniona przez rozwój atrakcyjnej oferty działalności własnej dla wybranych segmentów rynku
- BGK, jako państwowa instytucja finansowa o dużej wiarygodności, specjalizuje się w obsłudze sektora finansów publicznych
- Bank wspiera państwowe programy społeczno-gospodarcze oraz samorządowe programy rozwoju regionalnego
- Kluczowe obszary działalności Banku:
 - wspieranie programów rządowych
 - obsługa jednostek budżetu centralnego
 - kompleksowa obsługa jst



Inicjatywa JESSICA

- **JESSICA** (ang. **J**oint **E**uropean **S**upport for **S**ustainable **I**nvestment in **C**ity **A**reas - **W**spólne Europejskie **W**sparcie na **R**zecz **T**rwiałych **I**nwestycji na **O**bszarach **M**iejskich)
- Instrument wspomagający **skuteczniejsze i efektywniejsze wykorzystanie środków** Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w okresie programowania 2007-2013
- W ramach JESSICA środki europejskie wykorzystywane są jako środki zwrotne (odnawialne), w formie pożyczek oraz potencjalnie gwarancji i wkładów kapitałowych
- Środki dystrybuowane są przez tzw. Fundusze Rozwoju Obszarów Miejskich (FROM)

Schemat wdrażania



JESSICA w Polsce



- JESSICA jest wdrażana w Polsce w 5 województwach: wielkopolskim, zachodniopomorskim, pomorskim, śląskim i mazowieckim
- Na wdrażanie przeznaczono ok. 1 mld zł pochodzących z Regionalnych Programów Operacyjnych na lata 2007-2013

Fundusz Rozwoju Obszarów Miejskich (FROM) w Banku Gospodarstwa Krajowego

- BGK pełni funkcję Funduszu Rozwoju Obszarów Miejskich w trzech województwach:



- **wielkopolskim** (od września 2010 r.;
całe województwo; 310 mln zł),



- **pomorskim** (od października 2011 r.;
miasta na prawach powiatu; 160 mln zł),



- **mazowieckim** (od sierpnia 2012 r.;
całe województwo; 155 mln zł).

- Działając jako FROM BGK zarządza łącznie kwotą **ok. 625 mln zł** (ok. 60% środków przeznaczonych na realizację JESSICA w Polsce)

Oferta JESSICA w BGK (1)

- Dostępny produkt - **preferencyjne pożyczki**
- Okres finansowania - **do 20 lat**
- Oprocentowanie - **stopa referencyjna NBP (obecnie 2,75%) pomniejszana o tzw. wskaźnik społeczny wynoszący maksymalnie 80%**
- Karencja w spłacie kapitału - **do jednego roku po zakończeniu realizacji inwestycji**
- Opłaty i prowizje - **brak**

Oferta JESSICA w BGK (2)

- **Udział pożyczki JESSICA** w całkowitych kosztach kwalifikowalnych projektu – **do 75%** (zgodnie z odpowiednim rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego)
- Wymagany **wkład własny w wysokości 25%** - możliwość uzyskania finansowania uzupełniającego w ramach oferty komercyjnej Banku
- **Zabezpieczenie spłaty pożyczki** – w przypadku JST standardowo weksel własny; w przypadku pozostałych podmiotów – hipoteka lub inne zabezpieczenie rzeczowe
- Uruchamianie pożyczek – **na podstawie faktur lub zaliczkowo**

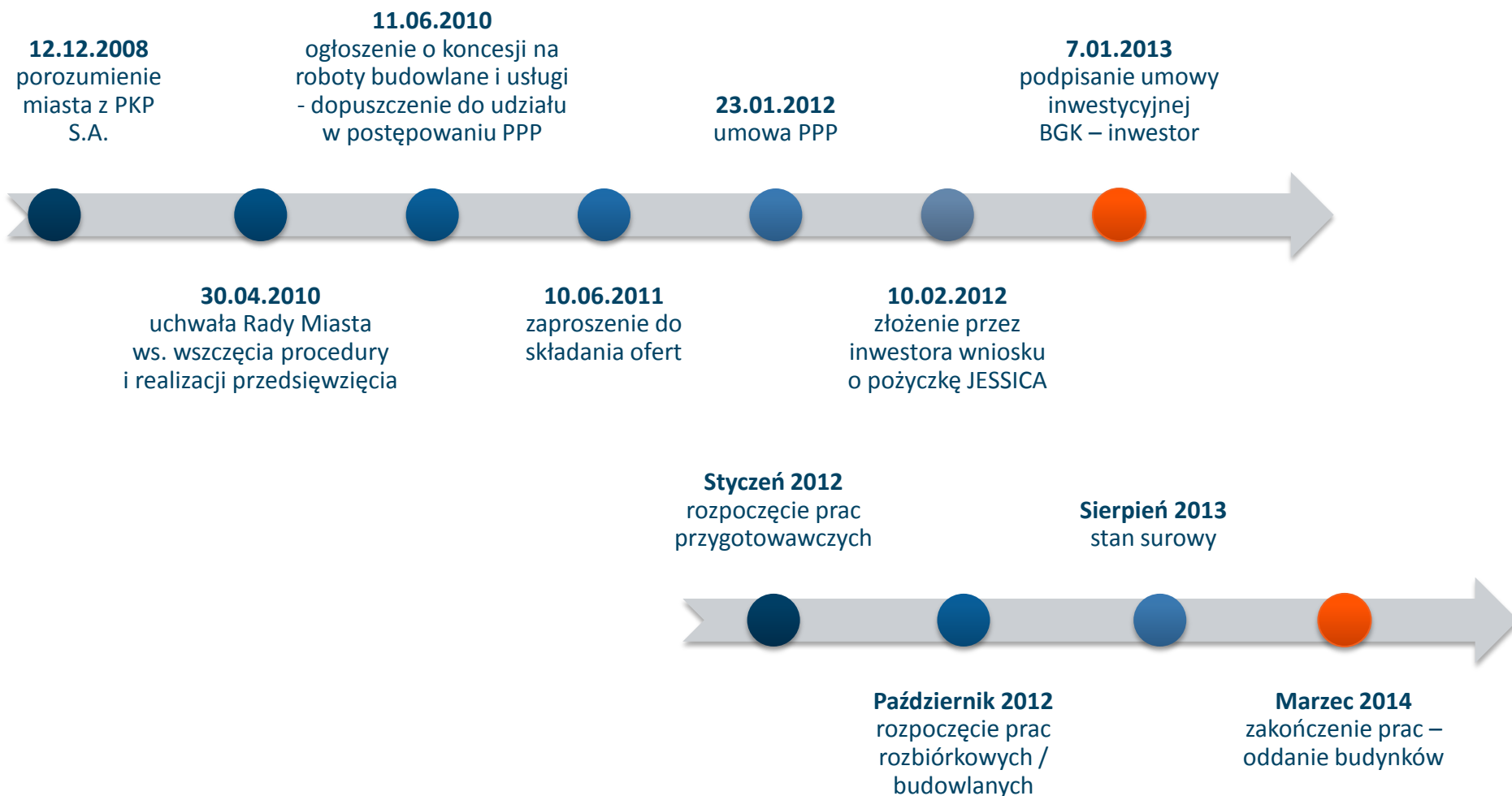
Rewitalizacja dworca w Sopocie

- Projekt realizowany w formule partnerstwa publiczno-prywatnego
- Przedmiotem projektu jest **rewitalizacja dworca PKP i terenów przydworcowych w Sopocie** w celu jak najlepszego wykorzystania potencjału inwestycyjnego tego obszaru
- W ramach projektu wybudowany zostanie **kompleks budynków o funkcji handlowo-usługowej, hotel, nowy dworzec PKP, parking podziemny i naziemny** oraz **zmodernizowany zostanie układ komunikacyjny** – co stworzy integracyjny węzeł dla komunikacji pieszej, samochodowej, autobusów miejskich, kolei SKM i kolei dalekobieżnej
- Podmioty bezpośrednio zaangażowane w projekt:
 - Inwestor: Bałtycka Grupa Inwestycyjna S.A.
 - Partner publiczny: Miasto Sopot
 - Właściciel infrastruktury dworcowej: PKP S.A.

Podział ryzyka inwestycyjnego

- **Miasto** ponosi głównie ryzyka związane ze zwłoką w przekazaniu nieruchomości i dostępności infrastruktury
- **Partner prywatny** ponosi ryzyka finansowe związane m.in. z: prowadzeniem robót budowlanych, wzrostem nakładów inwestycyjnych, odkryciami archeologicznymi i geologicznymi, zmianą popytu na usługi
- Struktura własnościowa po realizacji projektu
 - **kompleks budynków o funkcji handlowo-usługowej, hotel oraz parking** (14 tys. m²) – pozostanie w dyspozycji inwestora
 - **nowy dworzec PKP w Sopotcie** – zostanie przekazany PKP w zamian za działki gruntowe
 - **tereny zielone oraz nowy układ komunikacyjny** – zostaną przekazane miastu

Harmonogram prac – przygotowanie i realizacja



Efekty społeczne a oprocentowanie pożyczki

Obniżenie
oprocentowania

- Powstanie nowych miejsc pracy
- Wzrost atrakcyjności turystycznej miasta
- Wzrost wpływów z CIT dla obszaru Trójmiasta
- Poprawa estetyki i funkcjonalności terenów znajdujących się w centrum Sopotu
- Wzrost bezpieczeństwa pieszych i pozostałych uczestników ruchu drogowego
- Zwiększenie liczby i dostępności miejsc parkingowych w centrum Sopotu
- Poprawa funkcjonalności Dworca PKP oraz standardu obsługi podróżnych
- Wzrost komfortu i bezpieczeństwa osobistego podróżnych i mieszkańców miasta
- Zwiększony dostęp do informacji turystycznej
- Poszerzenie oferty turystycznej, gastronomicznej i hotelarskiej regionu, aktywizacja ludności lokalnej, promocja aktywnego wypoczynku, rozwijanie talentów i kompetencji dzieci i młodzieży
- Rozbudowa przestrzeni miejskiej na potrzeby organizacji wydarzeń kulturalnych
- Lepsze przystosowanie centrum Sopotu do potrzeb osób niepełnosprawnych

Bank w projekcie ppp

- Liczba podmiotów zapewniających finansowanie (jedna instytucja/konsorcjum)
- Forma finansowania (kredyt, inne?)
- Rola banku w procesie przygotowania i realizacji projektu (jedynie podmiot zapewniający finansowanie?)

Kluczowe kwestie związane z realizacją projektu ppp

- Zdolność do obsługi zadłużenia
- Struktura finansowa inwestycji
- Rentowność inwestycji
- Sytuacja finansowa inwestora
- Doświadczenie inwestora
- Możliwość ustanowienia adekwatnych zabezpieczeń
- Podział ryzyk w projekcie
- Harmonogram realizacji projektu

Dziękuję za uwagę

tel.: (22) 522 94 10

mail: JESSICA@bgk.com.pl

www.bgk.com.pl/jessica

