



MULTIBUD INVESTMENT  
W. CIURZYŃSKI S.A.

*PRYWATNY PARTNER W PARTNERSTWIE  
PUBLICZNO PRYWATNYM*

# USTAWOWE RAMY PARTNERSTWA PUBLICZNO PRYWATNEGO

**Z końcem lutego 2009 r. weszły w życie dwie ustawy**, regulujące współpracę podmiotów publicznych i partnerów prywatnych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP):

- **ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym** (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100), oraz
- **ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi** (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 101, Nr 157 poz. 1241).

**Oba akty prawne, adresowane do podmiotów publicznych, mają ułatwić wykonywanie zadań publicznych** na zasadzie kooperacji sektorów publicznego i prywatnego w Polsce.

Jednocześnie, m.in. w obliczu skali niezaspokojonych potrzeb inwestycyjnych w polskich samorządach, a także aktualnych uwarunkowań finansowych, partnerstwo publiczno-prywatne miało stać się równorzędnym modelem finansowania przedsięwzięć infrastrukturalnych.

Wraz z wejściem w życie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, dotychczas obowiązująca ustawa oraz jej akty wykonawcze całkowicie straciły moc prawną. **Zakres przedmiotowy nowej ustawy obejmuje zasady współpracy podmiotu publicznego i partnera prywatnego w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego**, przy czym treścią tej współpracy jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.



## USTAWOWE RAMY PARTNERSTWA PUBLICZNO – PRYWATNEGO

Zarówno samo partnerstwo publiczno-prywatne, jak i instytucja koncesji w ujęciu prawnym stanowią szczególną formę umów o zamówienie publiczne. O takim charakterze omawianych typów umów przesądzać będzie angażowanie środków publicznych (pieniężnych lub niepieniężnych, np. nieruchomości) w ramach kontraktu z podmiotem prywatnym w celu realizacji zadania publicznego. Takie umieszczenie PPP i koncesji w systemie prawnym oznacza konieczność stosowania przez podmioty publiczne przy zawieraniu tego typu umów, zasad uregulowanych w Dyrektywie 2004/18 oraz w prawie pierwotnym UE i opartym na nim Orzecznictwie ETS, dotyczących m.in. publicznego ogłaszania o zamówieniu, równego i konkurencyjnego trybu wyboru partnera prywatnego (w szczególności koncesjonariusza).

**Prywatyzacja wykonania zadań publicznych oznacza najczęściej, że dane zadanie przestaje być finansowane z pieniędzy podatnika (budżetu),** bowiem koszty jego realizacji ponosi, w postaci opłat różnego rodzaju, sam zainteresowany. Ta nowa forma współdziałania sektora prywatnego z publicznym w różnych aspektach, nazywana jest popularnie partnerstwem publiczno-prywatnym (PPP)

**Partnerstwo publiczno-prywatne rozumieć należy zarówno, jako całą sferę współdziałania obu sektorów,** w ujęciu doktryny funkcjonowania państwa, gospodarki i społeczeństwa, **jak również, jako złożone działania organizatorskie,** które służą określeniu sekwencji działań oraz czynności prawnych i faktycznych, **koniecznych do osiągnięcia założonego celu.** W końcu PPP, to konkretne typy umów między władzą publiczną a podmiotem prywatnym, związanych z realizacją określonego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Jedną z najpowszechniejszych i jednocześnie najbardziej złożonych umów tego rodzaju, są kontrakty koncesyjne.



### **Możliwe do przyjęcia praktyczne rozwiązania prawne dla inwestycyjnych przedsięwzięć budowlanych:**

- Wspólne przedsięwzięcie samorządu lokalnego z partnerem prywatnym z bezpośrednim zaangażowaniem samorządu (aport nieruchomości) do kapitału SPV (spółka celowa) – ustawa PPP w powiązaniu z ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą o gospodarce nieruchomościami;

- Wspólne przedsięwzięcie samorządu lokalnego z partnerem prywatnym polegające na udzieleniu partnerowi prywatnemu koncesji na realizację obiektów celu publicznego w zamian za przekazanie partnerowi prywatnemu nieruchomości dla realizacji przez niego obiektów celu komercyjnego – ustawa PPP w powiązaniu z ustawą o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi;

*W obydwu w/w przypadkach samorząd zobowiązany jest do: ogłoszenia zamiaru pozyskania partnera prywatnego, przyjęcia przez uprawnione organy samorządowe regulaminu postępowania, przeprowadzenia postępowania zgodnie z regulaminem, dokonania wyboru partnera, ogłoszenia wyników postępowania, przystąpienia do realizacji umowy inwestycyjnej ppp z partnerem prywatnym.*

- Rekomendowanie inwestorowi prywatnemu przez samorząd lokalny nieruchomości przewidzianych do celowej zabudowy poprzez pozyskanie w trybie otwartego aktu kupna/sprzedaży;

p



# PRZESŁANKI UDZIAŁU MULTIBUD W PARTNERSTWIE PUBLICZNO PRYWATNYM - GDAŃSK

- I. Dążenie do odniesienia korzyści z realizacji obiektów Celu Komercyjnego Przedsięwzięcia podstawową przesłanką uczestnictwa Konsorcjum IM & MB w postępowaniu, jako kandydata na Partnera Prywatnego Miasta.
- II. Dostosowana do wymogów rynku, elastyczna i nieskrępowana w czasie komercjalizacja obiektów Celu Komercyjnego warunkiem uzyskania przez Partnera Prywatnego w/w korzyści z udziału w Przedsięwzięciu.
- III. Komercjalizacja obiektów Celu Komercyjnego uwzględniająca ich nieskrępowaną sprzedaż w czasie możliwa jedynie przy skutecznym przejęciu przez Partnera Prywatnego prawa własności nieruchomości od Miasta.
- IV. Przejęcie prawa własności nieruchomości od Miasta także kluczowym warunkiem organizacji przez Partnera Prywatnego finansowania dłużnego Przedsięwzięcia.
- V. Konieczność wypracowania modelu wzajemnych relacji Miasta jako Podmiotu Publicznego oraz Partnera Prywatnego w Przedsięwzięciu, który będzie umożliwił osiągnięcie Celu Miasta, ale też umożliwi Partnerowi Prywatnemu sięganie po licznie uwarunkowane korzyści z Przedsięwzięcia.
- VI. Etapowanie Przedsięwzięcia, jako zasadniczy czynnik sprawczy skrócenia czasu dochodzenia do bezwarunkowego przekazu przez Miasto Partnerowi Prywatnemu prawa własności nieruchomości .



# PRZESŁANKI UDZIAŁU MULTIBUD W PARTNERSTWIE PUBLICZNO PRYWATNYM - KOBYŁKA

**Bliskość Kobyłki z Warszawą oraz doskonała komunikacja drogowo – kolejowa.**

**Unikalna lokalizacja Projektu – bezpośrednie sąsiedztwo parku miejskiego przy jednoczesnej bliskości centrum Miasta i kompleksu leśnego na Grabczu.**

**Znaczący wkład Gminy do SPV.**

**Wsparcie ze strony Gminy w procesie wydawania decyzji administracyjnych.**

**Ograniczenie ryzyka rynkowego przez właściwą strukturę finansową Projektu i bezpieczny harmonogram komercjalizacji.**

**Doświadczenie specjalistów MULTIBUD w realizacji dużych projektów deweloperskich.**





**Grzegorz Tuderek – członek Rady Nadzorczej MULTIBUD INVESTMENT W. CIURZYŃSKI SA od 03.03.2015r.  
Pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej.**

Od lat 70. pracuje jako menedżer. W latach 1978–1983 był konsulem handlowym Polski w Chicago. Od 1985 do 1998 pełnił funkcję prezesa zarządu "Budimex" S.A. Poseł na Sejm RP w III oraz w IV kadencji.



**Wiktor Czechowski – członek Rady Nadzorczej MULTIBUD INVESTMENT W. CIURZYŃSKI SA od 03.03.2015r.**

Przez wiele lat pracował w przemyśle budowlanego sprzętu mechanicznego. Pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Handlu w BUMAR-WARYŃSKI SA.

Od 1992 roku, przez pięć kadencji pełnił funkcję Z-cy Burmistrza – Członka Zarządu Dzielnicy Mokotów w Warszawie. W okresie 2007 – 2011 pracował w Grupie inwestycyjno – budowlanej POLNORD SA.



**Aleksander Szwarc – członek Rady Nadzorczej MULTIBUD INVESTMENT W. CIURZYŃSKI SA od 03.03.2015r.**

Doświadczony przedsiębiorca, a w tym m. in. udziałowiec Agro-Elektro-Gaz Sp. z o.o. oraz członek rady nadzorczej Bio-Elektrownie Pomorskie Sp. z o.o.

W przeszłości także członek rad nadzorczych POLBANK EFG SA oraz BZ WBK SA.



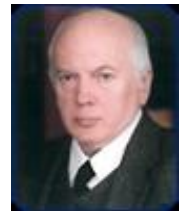
## **Wojciech Ciurzyński – Prezes Zarządu MULTIBUD INVESTMENT W. CIURZYŃSKI SA.**

Jedyny akcjonariusz Spółki i główna siła motoryczna przygotowywanych projektów inwestycyjnych w Grupie MULTIBUD. Znana i uznana sylwetka budowniczego na rynku inwestycyjno – budowlanym w Polsce, o wybitnym zakresie doświadczeń zawodowych i menadżerskich. Od lat emocjonalnie i organizacyjnie zaangażowany w możliwość realizacji Projektu: „ Zagospodarowania północnego cypla Wyspy Spichrzów.



## **Jan Kurbiel – Wiceprezes Zarządu MULTIBUD INVESTMENT W. CIURZYŃSKI SA**

Absolwent Szkoły Głównej Planowania i Statystyki (obecnie SGH) w Warszawie – magister ekonomii. Także absolwent studiów podyplomowych, w tym m. in. w Wyższej Szkole Gospodarowania Nieruchomościami. Posiada Licencję Zawodową Zarządcy Nieruchomości Nr 16736. Odbił specjalistyczne szkolenie w George Washington University w zakresie zarządzania projektami. Ma ponad dwudziestoletnie doświadczenie w kierowaniu dużymi przedsiębiorstwami oraz projektami deweloperskimi. Współtworzył silną pozycję POLNORD SA.



## **Joanna Nowakowska - Dyrektor Generalna.**

Inżynier (wyższe studia zawodowe w zakresie gospodarki przestrzennej i zarządzania nieruchomościami oraz studia magisterskie w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem), absolwentka Wyższej Szkoły Finansów i Bankowości w Radomiu (zarządzanie i marketing). Ukończyła też studia podyplomowe w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie na kierunku zarządzanie ze specjalnością zarządzanie nieruchomościami.





# MULTIBUD – ZREALIZOWANE PROJEKTY REFERENCYJNE

## MARINA MOKOTÓW

Zespół budynków o charakterze mieszkalno-usługowym zrealizowany przez spółkę Fort Mokotów.

Osiedle składające się z 1500 mieszkań oraz 64 domów jednorodzinnych powstało na terenie Starego Mokotowa, znakomitej lokalizacji – nieopodal lotniska i najważniejszych arterii komunikacyjnych stolicy.

Marina położona jest na terenie ogrodzonym naturalnym wałem, pozostałością Parku Wyględowskiego.

Budynki usytuowane wokół sztucznego jeziora tworzą jedno z najciekawszych osiedli Warszawy.

**Zarządzający – Jacek Skrzyński**



## NEPTUN PARK

Osiedle powstaje w spółce Neptun Park należącej do PKO Inwestycje. Budowa osiedla Neptun Park została podzielona na cztery etapy. Dwa z nich zostały już ukończone.

Do użytku oddano mieszkania i apartamenty w 2- i 3-kondygnacyjnych kameralnych budynkach. Wyważone proporcje zabudowy, bezpośrednia bliskość morza to atuty gdańskiej inwestycji. W pasie nadmorskim, na działce o powierzchni 7,5 ha, powstaje osiedle będące doskonałą inwestycją. Unikatowa architektura i charakter budowli powodują, że Neptun Park należy do najładniejszych, nowoczesnych osiedli trójmiejskich.

**Zarządzający – Waldemar Kowalski**



# MULTIBUD – ZREALIZOWANE PROJEKTY REFERENCYJNE

## NOWY WILANÓW

W dzielnicy Wilanów powstaje największy i najnowocześniejszy kompleks mieszkaniowy – Miasteczko Wilanów.

W ramach tego kompleksu spółka PKO Inwestycje realizuje projekt Nowy Wilanów. W pierwszym etapie wybudowano ponad 2000 apartamentów i mieszkań o podwyższonym standardzie. Miasteczko jest pięknie zlokalizowane: w pobliżu Pałacu Wilanowskiego, obok dużego kompleksu leśnego.

**Zarządzający – Stanisław Albinowski**



## CENTRUM FINANSOWE PUŁAWSKA

Centrum zostało oddane do użytku w 1996 r. jako jeden z najnowocześniejszych biurowców w Warszawie.

Trzynastokondygnacyjny budynek z charakterystycznym wielopoziomowym atrium jest przykładem nowoczesnego rozwiązania architektonicznego. Spełnia funkcje biurowe i handlowe – oferuje najemcom 46 700 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, 1750 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej na poziomie parteru, 1850 m<sup>2</sup> powierzchni dodatkowej w kondygnacjach podziemnych, a także parking pod budynkiem, zapewniający miejsca parkingowe dla ponad 500 pojazdów.

**Zarządzający – Wojciech Ciurzyński**



## WILANÓW OFFICE PARK

W 2011 r. oddano do użytku pierwszy z planowanych biurowców stanowiących kompleks Wilanów Office Park.

Inwestorem był Polnord S.A. Budynek B1 o powierzchni całkowitej 14 301 m<sup>2</sup>. to pierwsza faza ogromnego projektu, składającego się docelowo z 18 budynków o łącznej powierzchni biur wynoszącej 140 tys. m<sup>2</sup>.

Zarządzający - Jerzy Langner



## SOPOCKA REZYDENCJA

Oddana do użytku w 2011 r. Sopotcka Rezydencja to kompleks nowoczesnych, ekskluzywnych budynków w Sopocie. Prestiżowe położenie w nadbałtyckim kurorcie z zaledwie 5 minut spacerem od plaży i 10 minut od ulicy Bohaterów Monte Cassino, dopracowane i eleganckie wykończenie elewacji i wnętrz oraz fitness do wyłącznej dyspozycji mieszkańców to tylko kilka przykładowych atutów tej inwestycji.

Znajduje się tu 161 mieszkań o zróżnicowanych metrażach – od 32 do 148 m<sup>2</sup>, w tym odrestaurowana zabytkowa willa, apartamenty z tarasami na dachu i widokiem na morze. Łączna powierzchnia użytkowa obiektów przekracza 9.600 m<sup>2</sup>.

Zarządzający – Jan Kurbiel



# MULTIBUD – PROJEKTY W PARTNERSTWIE PUBLICZNO PRYWATNYM

## GRANARIA - GDAŃSK

Realizowany wspólnie z Miastem Gdańsk przez Konsorcjum IMMOBEL & MULTIBUD Projekt PPP „Zagospodarowania północnego cypla Wyspy Spichrzów w Gdańsku” obejmuje budowę obiektów wielofunkcyjnych na terenie ca 2 ha. W założonych w Projekcie budynkach umiejscowione zostaną komplementarne funkcje obejmujące: mieszkaniową, hotelową, handlową oraz usługową. Łączna powierzchnia użytkowa obiektów wyniesie ca 60 tys. m<sup>2</sup>. Aktualnie realizowany jest I Etap Projektu oznaczający budowę na północnym cyplu wielorodzinnego budynku mieszkaniowo – usługowego oraz zespołu budynków hotelowo – usługowych. Realizacja całego Projektu zaplanowana została na okres lat 2015 – 2023.  
**Zarządzający - Wojciech Ciurzyński**

## OSIEDLE PRZY LESIE – KOBYŁKA

Realizowany przez Konsorcjum MULTIBUD & TECHNOBETON wspólnie z Miastem Kobylka Projekt zabudowy wielorodzinnej w rejonie ulic: Leśnej, Fałata, Ręczajskiej i Nadarzyńskiej wychodzi naprzeciw zainteresowaniu Miasta realizacją zwartej zabudowy miejskiej w ścisłym centrum Miasta. Projekt zakłada łącznie budowę kilku budynków mieszkaniowo-usługowych z łączną liczbą ponad 250 mieszkań oraz ponad 2 tys. m<sup>2</sup> powierzchni usługowej przeznaczonej na lokalizację usług o charakterze publicznym oraz usług handlowych. Aktualnie realizowany jest I Etap polegający na budowie pierwszego budynku mieszkaniowo-usługowego z liczbą 84 lokali mieszkalnych, ponad 800 m<sup>2</sup> przestrzeni usługowej oraz 85 miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej. Realizacja całego Projektu zaplanowana została na okres lat 2016 – 2021.  
**Zarządzający – Stanisław Albinowski**



MULTIBUD INVESTMENT  
W. CIURZYŃSKI S.A.



*Dziękuję za uwagę*

*Wojciech Ciurzyński*

