

# Urząd Miejski w Łomiankach

<https://www.lomianki.pl/pl/aktualnosci/13582,Ratusz-w-Lomiankach.html>  
29.04.2024, 02:54

## Ratusz w Łomiankach

Plany budowy nowej siedziby Urzędu Miejskiego są w gminie od wielu lat, były projekty, pomysły i na tym się kończyło. Burmistrz Łomianek - Małgorzata Żebrowska-Piotrak rozmawia z miejskimi radnymi o realizacji inwestycji. Wczoraj (23 marca br.) odbyło się posiedzenie połączonych Komisji Rady Miejskiej w Łomiankach w tej sprawie.

"Wielu z Państwa widziało, co w sytuacji wzmożonego ruchu dzieje się w wąskich korytarzach urzędu, w jakich warunkach przyjmujemy od Państwa wszelkie dokumenty, rozmawiamy o sprawach, które wymagają ciszy, skupienia (np. akty zgonu). Dodatkowo nie mamy jednego budynku - nasi pracownicy obsługują mieszkańców w pięciu lokalizacjach, w budynkach niedostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w budynkach odległych od siebie, wymagających bezustannych remontów, generujących ogromne koszty. Niektórych z nich (np. budynek przy ul. Warszawskiej 71) nie da się już wyremontować i dostosować do obowiązujących dziś przepisów i standardów.

Nowy Ratusz to chęć zadbania o godne warunki obsługi mieszkańców naszej gminy. Wiem, że musimy remontować ulice, budować szkoły i robimy to, ale konieczne jest też godne obsłużenie coraz większej liczby mieszkańców, którzy wybrali Łomianki na swoje miejsce do życia. Często pytają Państwo dlaczego nie zrobimy większej liczby stanowisk do obsługi dowodów, paszportów - teraz peseli biometrycznych. Jednym z powodów jest brak miejsca.

Decyzja dotycząca realizacji tego przedsięwzięcia w ppp (partnerstwo publiczno - prywatne) jest oparta na zdobytej przez zespół pracowników wiedzy i doświadczeniu innych samorządowców w Polsce, ale i za granicą.

Partnerstwo publiczno - prywatne (ppp) to warty uwagi sposób na realizację najwyższej jakości usług publicznych - zakłada dostęp do najlepszych technologii przy optymalnych kosztach ich wykorzystania. Opiera się na współpracy sektora prywatnego, który jako bardziej wyspecjalizowany w zakresie dostępu do nowych technologii, know-how, specjalistów inżynierów, zapewnia lepszą infrastrukturę dla sektora publicznego, wykorzystywaną później do świadczenia usług z zakresu zadań własnych i zleconych. Innymi słowy - w związku z tym, że „rynek” wie lepiej jak wybudować najbardziej efektywnie budynek ratusza (projekt, budowa, finansowanie, efektywność energetyczna, dostępność dla osób niepełnosprawnych), aby przez kolejne 25 lat mógł najbardziej optymalnie nim zarządzać, lepiej potrafi zrealizować to zadanie od strony technicznej. Forma ppp proponowana do naszego przedsięwzięcia to Build-Operate-Transfer czyli zaprojektuj-buduj-zarządzaj.

Na czym w kilku słowach będzie polegała różnica między ratuszem w ppp, a ratuszem „tradycyjnym”?

Realizacja inwestycji takiej jak ratusz w formule tradycyjnej skupia się standardowo na kolejnych jego etapach realizacji (na które gmina za każdym razem musi zabezpieczać środki finansowe, uzyskiwać

zgodę rady, przetrwać kadencyjność władz, odmienne podejście polityczne do celów strategicznych, zmiany regulacji prawnych, terminowości dokumentacji technicznej, etc.). Etap pierwszy to projekt, czyli przetarg na wykonanie dokumentacji projektowo technicznej niezbędnej do budowy ratusza – siwz opracowują pracownicy urzędu. Kolejny etap to przetarg na wykonanie obiektu, przy założeniu, że dokumentacja projektowa jest wykonana bez wad (na ogół zawsze ma jakieś wady). Znowu konieczność zabezpieczenia środków finansowych. Nie ma szans na dofinansowanie zewnętrzne z UE na budowę ratusza. Być może udałoby się pozyskać środki krajowe, ale niewielki %. Już na pierwszy rzut oka widać jak daleko posunięte jest zaangażowanie gminy w realizację tej inwestycji. Tutaj znowu pojawi się pytanie o zadłużenie gminy na budowę ratusza (małe prawdopodobieństwo, aby którakolwiek rada zgodziłaby się na zadłużenie gminy na ten cel). Trzeci etap związany z realizacją i utrzymaniem obiektu w metodzie tradycyjnej dotyczy eksploatacji obiektu – tutaj najczęściej zawiera się czasowe umowy z różnymi podmiotami, i znowu założenie, że etap budowy wykonany został bez wad (na ogół ma zawsze jakieś wady, oszczędności na materiałach, robociźnie). Taki oto skomplikowany proces musi przejść gminy, jeżeli realizuje inwestycję w tradycyjnej formule. Stosowany standardowo. Można zawsze spróbować formuły projektuj – buduj, jednak gmina przy tej okazji nadal nie zapewnia sobie infrastruktury technicznej efektywnej ekonomicznie na etapie eksploatacji. Firma nie projektuje i nie buduje dla siebie. Oddaje obiekt i zapomina o nas po krótkim okresie gwarancji. Partner prywatny nie będzie odpowiedzialny za budowę budynku, w związku z czym będzie opłacało mu się wykonać obiektu w sposób niedbały, ponieważ obniży skobie koszty budowy.

A jak to wygląda w przypadku ppp? Tutaj mamy do czynienia ze zintegrowanym, kompleksowym podejściem do budowy ratusza. Gmina, ale i partner prywatny, skupiają swoją uwagę na produkcie końcowym – funkcjonowaniu siedziby urzędu przez okres 25 lat w odpowiednim standardzie. Nie interesują nas etapy pośrednie związane z realizacją celu. Nie interesuje nas wykonanie map do celów projektowych, wykonanie dokumentacji projektowo-technicznej. Dlatego też niestety przetarg ppp na wybór partnera prywatnego trwa tak długo – wybieramy partnera na okres prawie 30 lat (etap projektowania i budowy 3-5 lat oraz etap zarządzanie budynkiem 25 lat). Do ppp przystępują duże firmy o ustabilizowanej sytuacji na rynku. Naszym projektem zainteresowanych jest kilka dużych podmiotów: Unibep, Mirbud, Warbud, Budimex, Baltcap. Prowadziliśmy z tymi firmami testy rynku. Zainteresowane jest bardzo duże, nie tylko pod kątem długoletniej współpracy, ale i brane są pod uwagę kwestie prestiżowe – budowa ratusza w podwarszawskiej gminie.

Plusy ppp w kontekście budowy ratusza miejskiego w Łomiankach:

- ▶ budynek projektuje, buduje, finansuje i zarządza nim przez 25 lat partner prywatny, na swoje ryzyko, nie interesują nas żadne przeglądy, naprawy, remonty;
- ▶ nie angażujemy żadnych środków finansowych na budowę ratusza aż do momentu odebrania gotowych obiektów do użytkowania, wtedy też dopiero uruchamiamy płatności dla partnera prywatnego, które są uzależnione od zapewnienie przez partnera prywatnego odpowiedniego standardu budynku, jeśli standard ten nie będzie utrzymany – partner będzie otrzymywał odpowiednio pomniejszone wynagrodzenie;
- ▶ późniejsze spłacanie partner prywatnego nie wchodzi we wskaźniki zadłużenia finansowego gminy (!), zapewniamy sobie dobrą płynność finansową na trudniejsze czasy i konieczne inwestycje;

- ▶ tak, koszt całkowity budowy ratusza to 90 mln, ale są to koszty realizacji wszystkich etapów inwestycji, a po zakończeniu trwania umowy otrzymujemy obiekt 25 letni w odpowiednim standardzie użytkowym, po remontach, odświeżeniu, naprawach i właściwej eksploatacji;
- ▶ wybór partnera prywatnego opiera się na ustawie pzp i jest chyba najbardziej transparentną procedurą funkcjonującą w Polsce (co potwierdzają kolejne raporty NIK z kontroli umów ppp), procedura przetargowa ppp zakłada prowadzenie dialogu konkurencyjnego w kilku turach z kilkoma potencjalnymi partnerami wzbogacając i aktualizując nieustannie siwz;
- ▶ gmina przez cały okres trwania umowy ppp jest jedynym właścicielem nieruchomości i powstałych budynków;
- ▶ siedziba urzędu powstanie w możliwie najkrótszym czasie - partnerowi prywatnemu będzie zależało na skróceniu okresu projektowania i budowy, aby jak najszybciej otrzymywać od nas wynagrodzenie;
- ▶ jeden partner prywatny w kontrze do wielu podmiotów przy modelu tradycyjnym realizacji całego przedsięwzięcia;
- ▶ mamy dostęp do nowoczesnych i innowacyjnych rozwiązań i technologii.

Minusy ppp w kontekście budowy ratusza miejskiego w Łomiankach:

- ▶ długotrwała procedura wyłonienia partnera prywatnego, przetarg może trwać nawet do 1,5 roku;
- ▶ konieczność korzystania z usług doradczych na etapie przygotowania dokumentacji - dodatkowe koszty dla gminy;
- ▶ ryzyko braku rozstrzygnięcia przetargu i wyłonienia partnera prywatnego „za pierwszym podejściem”, konieczność powtórzenia procedury, kolejny rok.

Obalenie mitów czwartych i piątych „p”.

PPP to nie jest sprawa dla Prokuratora, tak jak pisałam to jest najbardziej transparentna procedura wyłonienia wykonawcy, poprzedzona kilkoma etapami procedury przetargowej założony jest obowiązkowy dialog konkurencyjny w kilku turach.

PPP to nie jest prywatyzacja - przez cały okres realizacji inwestycji gmina pozostaje jedynym właścicielem nieruchomości gruntowej, jak i później obiektów budowlanych.

Zapraszam do obejrzenia filmu - krótki spacer po budynkach Urzędu Miejskiego w Łomiankach" - Małgorzata Żebrowska-Piotrak.

mjr, aj  
24.03.2022 r.

[Popzedni Strona](#)  
[Nastepny Strona](#)