



**Warszawa, 25 listopada 2005.** Premier Kazimierz Marcinkiewicz wyraził nadzieję, że "budowa stadionu narodowego i 4 nowoczesnych stadionów sportowych, pozwoli wreszcie na organizowanie nawet największych imprez sportowych". I jeszcze „Mam nadzieję, że dzięki tym inwestycjom zostaniemy gospodarzami Mistrzostw Europy w piłce nożnej w 2012 roku” - oświadczył premier. Spór o model finansowania obiektów użyteczności publicznej, w tym stadionów, to wybór pomiędzy finansowaniem z budżetu państwa a tworzeniem przez państwo warunków do inwestowania kapitałów prywatnych na warunkach komercyjnych. Między innymi poprzez partnerstwo publiczno-prywatne. Rząd niemiecki pomimo deficytu budżetowego dofinansowuje z funduszy publicznych Stadion Olimpijski w Berlinie, bogaci Anglicy – przeciwnie, nowy stadion na Wembley realizują na warunkach rynkowego dostępu do źródeł finansowania.

Ale czy budowa stadionów w Polsce to powinny być decyzje administracyjne czy raczej biznesowe? Wiadomo od dawna że sektor prywatny przynosi ze sobą sprawność, efektywność i doskonałe umiejętności kierownicze. Szpitale, szkoły, więzienia i stadiony są już dzisiaj przedsięwzięciami biznesowymi realizowanymi z kapitału prywatnego i nie ma powodu dla którego u nas miałyby być inaczej. Podobnie jak szpitale, szkoły i więzienia - stadion można również realizować w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).

Czy jednak Prezydent Warszawy może okazać się wyjątkiem realizując pomysł budowy nowego stadionu przy ulicy Łazienkowskiej ? Dzisiaj mówi się o środkach budżetowych i "specyficznej formule PPP". Co ona oznacza? Jak wynika z wypowiedzi przedstawicieli miasta, zostanie powołana spółka operatorska, która stworzy architektoniczny projekt stadionu, po czym przystąpi do jego realizacji. Będzie też odpowiedzialna za sfinansowanie inwestycji. Wstępny projekt przewiduje długoletnią dzierżawę operatorowi terenu stadionu. Spółka zaś, czerpiąc korzyści z bieżącej eksploatacji stadionu, będzie wpłacała do kasy powołanej uchwałą Rady Warszawy spółki celowej raty dzierżawne. Nad tym, w jaki sposób stadion będzie eksploatowany, będzie czuwała Rada Programowa.

Miasto Stołeczne Warszawa przygotowało ofertę i ogłosiło zamówienie na zaprojektowanie, sfinansowanie i budowę stadionu piłkarskiego. Metoda *project finance* jest wykorzystywana przez przedsiębiorstwa sektora prywatnego lub w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) do finansowania dużych projektów metodą pozabilansową. Jest również metodą najczęściej wykorzystywaną przy finansowaniu projektów nowych stadionów. Ale czy realizacja inwestycji budowy stadionu w Warszawie w ramach Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. „Prawo zamówień publicznych” daje taką możliwość finansowania ?

## Stadion sportowy w modelu PPP

### Stadiony – za czyje pieniądze ?

| NAZWA STADIONU                                   | WEMBLEY        | STADE DE FRANCE      | MUNICH (NOWY STADION) | ARENA AUFSCHALKE      |
|--|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| LOKALIZACJA                                      | LONDYN, ANGLIA | SAINT DENIS, FRANCJA | MONACHIUM, NIEMCY     | GELSENKIRCHEN, NIEMCY |
| IŁOŚĆ MIEJSC SIEDZĄCYCH                          | 90,000         | 80,000               | 66,000                | 51,000                |
| POW. W M <sup>2</sup>                            | 73,000         | 70,000               | BRAK DANYCH           | 58,796                |
| POW. PRZEZ 1-DNO MIEJSCE SIEDZ. W M <sup>2</sup> | 1.92           | 0.88                 | BRAK DANYCH           | 1.15                  |
| KOSZT OGÓŁEM                                     | £352,603,000   | £266,597,067         | £248,239,432          | £180,432,432          |
| KOSZT NA 1-DNO MIEJSCE SIEDZĄCE                  | £3,918         | £3,332               | £3,761                | £3,538                |

Porównanie kosztów z raportu dla Value for Money przygotowane przez Cyril Sweet



Miasto Stołeczne Warszawa (Biuro Zamówień Publicznych) zamieściło ogłoszenie na stronie internetowej Miasta w dniu 29 kwietnia b.r.. W ramach realizacji przedmiotu zamówienia przewiduje się w szczególności: zaprojektowanie, sfinansowanie oraz zrealizowanie na zasadach koncesji na roboty budowlane, budowy stadionu piłkarskiego o powierzchni użytkowej około 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) m<sup>2</sup> na co najmniej 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) miejsc siedzących, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w tym boiskiem treningowym, parkingami na co najmniej 3.500 (trzy tysiące pięćset) miejsc, układem komunikacyjnym, a także innymi obiektami usługowymi o przeważającej funkcji sportowo-rekreacyjnej. Stadion powinien umożliwiać organizowanie meczów piłki nożnej o randze międzynarodowej, a także imprez sportowych w innych dyscyplinach, jak również innych imprez masowych (koncertów muzycznych, pokazów i widowisk plenerowych, wystaw).

Na części terenu objętego zamówieniem przewiduje się możliwość realizacji obiektów służących uprawianiu innych dyscyplin sportowych, w tym tenisa ziemnego.<sup>1</sup>

Na pytanie kto i jak ma sfinansować inwestycję rozstrzygają „główne warunki finansowania i płatności - zamówienie będzie realizowane i finansowane na zasadach koncesji na roboty budowlane” w oparciu o prawo zamówień publicznych. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych w Art. 2 pkt. 4 mówi o „koncesji na roboty budowlane – należy przez to rozumieć zamówienie publiczne na roboty budowlane, z tym że wynagrodzeniem za ich wykonanie jest prawo do eksploatacji obiektu budowlanego albo takie prawo wraz z zapłatą”.

W tym miejscu oczekiwania koncesjodawcy nie uwzględniają realiów zarządzania ryzykiem w projekcie po stronie potencjalnego koncesjodawcy. Największą zaletą *project finance* jest możliwość realizowania projektu bez, bądź z ograniczeniem regresu w stosunku do jego sponsorów. Głównym źródłem spłaty zaciągniętego długu są przepływy pieniężne generowane przez projekt i na nich koncentruje się zazwyczaj uwaga potencjalnych kredytodawców. Zarządzanie ryzykiem kredytowym pozwala oczekiwać umowy hipoteki na nieruchomości zarejestrowanej w księgach wieczystych na rzecz banku. Jeżeli projekt się nie powiedzie, zasadniczym źródłem zaspokojenia roszczeń dostawcy dłużnej części finansowania staje się majątek spółki celowej, czyli inwestycja której stworzenie przewidywał projekt.<sup>2</sup>

Doradzamy przy projektach stadionów realizowanych metodą *project finance* w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego, w fazie pre-development i w fazie realizacji, w projektach *project finance*, zarządzania ryzykiem w *project finance*, zwłaszcza w transakcjach realizowanych w oparciu o model partnerstwa publiczno-prywatnego.

 (22) 742 1280

**PROJECT FINANCE POLAND™<sup>3</sup>** jest częścią Global Group of Companies Sp. z o.o z siedzibą w Warszawie<sup>4</sup>.  
**[www.projectfinance.pl](http://www.projectfinance.pl) [HQ@projectfinance.pl](mailto:HQ@projectfinance.pl)**

<sup>1</sup> <http://ogloszeniabzp.um.warszawa.pl> 2005-05-11 17:37

<sup>2</sup> M. K. KRÓL, Stadion z *project finance*? Gazeta Bankowa, 30 maja 2005, Nr 22 (866)

<sup>3</sup> **PROJECT FINANCE POLAND™** jest znakiem towarowym korzystającym z prawa ochronnego w Urzędzie Patentowym RP, Numer Z-296695© 2004 Global Group of Companies Sp. z o.o.. All rights reserved

<sup>4</sup> Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Sądu Gospodarczego – Numer KRS: 0000070677, wysokość kapitału zakładowego: 1 001 300,00 ZŁ, Numer identyfikacyjny REGON: 012519744, Numer identyfikacji podatkowej PL 5220101421, rok założenia 1991