

Informacja o budowie IV kręgu Opery Nova

– zmiany zagospodarowania terenu, w tym zmiany komunikacyjne

1. Dokumentacja na budowę IV kręgu wraz z garażem podziemnym, a także dokumentacja na przebudowę ul. Karmelickiej została przejęta od biura projektów w grudniu 2019 r.
2. Decyzja o pozwoleniu na budowę dla IV kręgu wraz z parkingiem stała się ostateczna 6.11.2019 r. i jest obowiązująca do 5.11.2022 r.
3. Dokumentacja dotycząca przebudowy ul. Karmelickiej wraz z Decyzją zezwalającą na prowadzenie robót budowlanych została przekazana do Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej, który będzie realizatorem tej części przedsięwzięcia. Decyzja wygasa 19.07.2023 r.
4. W IV kręgu na poszczególnych poziomach zaprojektowano:
 - a) na poziomie -3:
 - pomieszczenia techniczne
 - magazyny dekoracji
 - pomieszczenie dla orkiestry
 - pomieszczenia sanitarne
 - b) na poziomie -2:
 - salę prób scenicznych pełniącą również funkcję sali kameralnej dla 485 widzów
 - garderoby dla artystów
 - hol wejściowy od strony Brdy
 - kasę
 - szatnie
 - sanitariaty i umywalnie dla publiczności
 - bar z pomieszczeniami towarzyszącymi
 - c) na poziomie - 1:
 - hol wejściowy od strony ul. Focha
 - „pustkę” nad salą prób scenicznych z górnymi elementami widowni
 - kasę
 - pomieszczenia techniczne
 - d) na poziomie 0:
 - hol wystawowy połączony łącznikiem z foyer sali widowiskowej w pierwszym kręgu Opery
 - e) na poziomie +1:
 - „pustkę” nad holem wystawowym
 - pomieszczenia techniczne
 - f) na poziomie + 2:
 - salę kinową dla 205 widzów
 - hol kina
 - sanitariaty i umywalnie dla kinomanów
 - pomieszczenia techniczne
 - pomieszczenie biurowe
 - g) na poziomie +2,5: wyjście na taras widokowy

- h) na poziomie +3:
- „pustka” nad salą kinową
 - kabiny operatorskie
 - dwie kabiny z przedsionkiem dla tłumaczy.
5. Garaż podziemny z wjazdem od strony ul. Karmelickiej dla 228 pojazdów. Widzowie korzystający z parkingu podziemnego będą mieli możliwość bezpośredniego dotarcia podziemnym przejściem do holu wejściowego Opery (duża sala widowiskowa) w I kręgu oraz przejściem do sali kameralnej w IV kręgu Opery.
 6. Nad garażem zaprojektowana jest ogólnodostępna przestrzeń miejska w formie placu. Plac posiada wzmocniony strop w celu umożliwienia organizowania na nim różnorodnych imprez, w tym wznoszenia estrady. Plac będzie w części zazieleniony. Zaprojektowano nowe nasadzenia drzew celem zrekompensowania drzew wyciętych. Zlikwidowana będzie skarpa, na której aktualnie usytuowany jest ciąg pieszo-jezdny z Mostu Kiepurzy w kierunku Mostu Sulimy Kamińskiego, a w jej miejsce wybudowana będzie estakada dla odtworzenia tego ciągu komunikacyjnego.
 7. W celu zrealizowania zadania pod nazwą „Rozbudowa Opery Nova o IV krąg wraz z infrastrukturą parkingową” przyjęto założenie pozyskania wykonawcy na realizację robót budowlano-montażowych oraz, w oddzielnych przetargach, dostawców na specjalistyczne wyposażenie IV kręgu, obejmujące:
 - 1) mechanikę sceny kameralnej;
 - 2) oświetlenie sceniczne i systemy audio-wideo;
 - 3) elektroakustykę;
 - 4) wyposażenie w technikę kinową;
 - 5) trybuny rozkładane oraz fotele dla sali prób i sali kinowej;
 - 6) wyposażenie gastronomiczne dla baru przy sali kameralnej oraz mobilnego baru w przestrzeni wystawienniczej.
 8. W dniu 8.03.2022 miała miejsce narada w Urzędzie Marszałkowskim w Toruniu z udziałem Marszałka Piotra Całbeckiego, w której zdalnie uczestniczył też Prezydent Bydgoszczy Rafał Bruski.

Podczas narady zapadły następujące ustalenia:

- 1) Miasto Bydgoszcz podtrzymuje deklarację współfinansowania w połowie kosztów budowy i wyposażenia IV kręgu Opery Nova mając świadomość aktualnie przewidywanych kosztów zadania.
- 2) Opera Nova ma pozyskać operatora garażu podziemnego, który mógłby w całości sfinansować jego budowę, a następnie stałby się jego dzierżawcą, do czasu spłacenia poniesionych kosztów z przychodów za sprzedane bilety parkingowe.
- 3) W celu sfinansowania kosztów budowy garażu podziemnego Opera Nova ma pozyskać „Operatora usług parkingowych”. Zakłada się, że Operator pozyska za swoim poręczeniem kredyt bankowy i w przyszłości będzie zarządzał parkingiem.
- 4) Opera Nova niezwłocznie podejmie wszystkie działania obejmujące:
 - a) pozyskanie kancelarii prawnej do obsługi zadania inwestycyjnego,
 - b) wznowienie umowy z firmą B-Act (Inżynier kontraktu),

- c) opracowanie SWZ, ogłoszenie przetargu na pozyskanie wykonawcy robót budowlano-instalacyjnych, podpisanie umowy oraz przekazanie wykonawcy placu budowy jeszcze przed wygaśnięciem pozwolenia na budowę (przed 5 listopada 2022 r.),
 - d) określenie warunków przyszłego użytkowania parkingu, pozyskanie Operatora usług parkingowych i podpisanie z nim umowy.
- 5) Przedsięwzięcia opisane w pkt 4 będą realizowane bez dokonania zmian w budżecie Województwa i Miasta. Po rozstrzygnięciu przetargu i określeniu kosztów robót budowlano-montażowych zostanie podpisana umowa z wykonawcą robót oraz zostaną dokonane zmiany w budżecie Województwa, obejmujące koszt robót budowlano-montażowych, koszty dostaw specjalistycznego wyposażenia (trybuny składane wraz z fotelami, urządzenia mechaniczne sceny, oświetlenie sceniczne, elektroakustyka, kinotechnika, wyposażenia gastronomiczne, których realizacja planowana jest na 2024 i 2025 rok), obsługę inwestorską, nadzór autorski, obsługę prawną oraz inne koszty towarzyszące.
9. W dniu 10 marca 2022 r. Dyrektor Opery podpisał z kancelarią prawną umowę na obsługę prawną zadania pt.: „Rozbudowa Opery Nova o IV krąg wraz z infrastrukturą parkingową”.
10. Dla przypomnienia:
Umowę na sprawowanie roli Inżyniera Kontraktu Opera podpisała z konsorcjum firm, którego liderem jest firma B-Act w dniu 27.12.2019 r. Z powodu przedłużającego się terminu realizacji, funkcjonowanie umowy zostało zawieszona w dniu 11 lutego 2021 r.
Warunkiem kontynuowania współpracy było ustalenie zwaloryzowanego wynagrodzenia za pełnienie roli Inżyniera Kontraktu. Ostatecznie w dniu 16 maja 2022 r. podpisano Aneks do umowy podtrzymujący zamiar dalszej współpracy. Umowną wartość wynagrodzenia ustalono na kwotę netto 2.471.920,46 zł z możliwością jego maksymalnie zwiększenia o 10% tj. do wartości 2.719.112,51 zł.
11. W związku z tym, że na terenie budowy zlokalizowane są kable SN, których właścicielem jest ENEA Operator, Opera w negocjacjach uzgodniła warunki likwidacji tej kolizji.
Stan aktualny tego zagadnienia jest następujący:
W odpowiedzi na prośbę skierowaną do Urzędu Marszałkowskiego z 19 kwietnia o potwierdzenie warunków współpracy z ENEA otrzymaliśmy informację zobowiązującą Operę do opracowania dla zadania ZZK oraz Harmonogram rzeczowo-finansowy na 2022 r. Dokumenty te mają być zatwierdzone przez Samorząd Województwa i mają stanowić podstawę do opracowania, przesłania i zawarcia umowy na finansowanie zadania. W ZZK przyjęto kwoty ujęte w uchwale Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego podjętej na sesji w dniu 25.04.2022 r. Kwoty te są mniejsze od przewidywanych wydatków związanych z realizacją zadania. Podniesienie potrzebnych kwot na realizację zadania ma nastąpić po przeprowadzeniu przetargu na roboty budowlano-montażowe i określeniu oczekiwań wykonawców.
W dniu 29 kwietnia 2022 r. Opera Nova wysłała do Urzędu Marszałkowskiego ZZK i Harmonogram dla zadania pn. „Rozbudowa Opery Nova w Bydgoszczy o IV krąg”. Przesłane dokumenty nie obejmują finansowania garażu podziemnego.

Oczekujemy zatwierdzenie tych dokumentów i przesłania do Opery umowy o finansowaniu zadania, co pozwoli na rozpoczęcie procesu usuwania kabli SN z terenu budowy oraz regulowanie w 2022 roku innych bieżących wydatków inwestycyjnych.

12. W dniu 16 marca 2022 r. Opera nawiązała kontakt z przedstawicielem jednego z dużych na rynku krajowym i europejskim operatorów parkingowych. Firma ta wstępnie wyraził zainteresowanie współpracą przy finansowaniu budowy garażu podziemnego. Opera przekazała uwarunkowania, jakie przewiduje dla realizacji i finansowania budowy parkingu. Uzgodniliśmy uszczegółowioną wersję projektu umowy.

Po dokonaniu oceny kosztowej firma oraz po konsultacjach z Zarządem spółki, na razie ustnie, zadeklarowała zainteresowanie finansowaniem do kwoty 25 mln zł kosztów budowy garażu podziemnego w zamian za długoletnią dzierżawę.

Pozyskanie dzierżawcy parkingu zostanie przeprowadzone w postępowaniu z zachowaniem zasad konkurencji.

13. Zainteresowanie finansowaniem i budową parkingu wyraził także inny operator parkingowy, z którym zamierzamy się spotkać 7 czerwca w celu wypracowania optymalnych dla Opery warunków dzierżawy parkingu.

14. Opera Nova opracowała Specyfikację Warunków Zamówienia, projekt umowy z wykonawcą robót budowlano-montażowych, wzór Karty gwarancyjnej i 12.05.2022 r. opracowane dokumenty celem przekazała Inżynierowi kontraktu celem ustalenia ich końcowych treści. Dokumenty te zostały również wysłane do Urzędu Miasta. Przewidujemy ogłoszenie przetargu na roboty budowlano-montażowe do 3 czerwca.

Zakładamy, że przetarg zostanie rozstrzygnięty w ciągu 6 m-cy, to znaczy nie później niż w styczniu 2023 r. Po uprawomocnieniu się rozstrzygnięcia postępowania przetargowego, przewidujemy przekazanie Wykonawcy placu budowy w lutym 2023 r. Założyliśmy 28-miesięczny cykl realizacji robót, co oznacza perspektywę zakończenia inwestycji i przekazania jej do użytku w maju 2025 r.

15. Wg Uchwały Sejmiku Województwa z dnia 25.04.2022 r., na budowę IV kręgu Opery przeznaczone jest 89.358.814 zł (w połowie finansowane przez Miasto i w połowie finansowane przez Województwo).

Wg ZZK opracowanego 4 marca 2022 r., który jest oparty o przeliczony przez biuro projektów koszt wybudowania IV kręgu i garażu wraz ze specjalistycznym wyposażeniem (mechanika sceny kameralnej, nagłośnienie, technika oświetleniowa, fotele sali kameralnej i kinowej, wyposażenie gastronomiczne, oraz technika kinowa) w poziomie cen IV kw. 2021 r. niezbędne wydatki na budowę wynoszą:

	IV krąg z wyposażeniem	Parking
Koszty kwalifikowane	137.275.130	38.727.879
Koszty niekwalifikowane	29.653.599	8.365.834
RAZEM	166.928.729	47.093.713

Same roboty budowlano-montażowe, bez wyposażenia specjalistycznego, według aktualnych szacunków wymagają następujących nakładów:

	IV krąg tylko roboty b-m	Parking
Koszty kwalifikowane	84.752.899	38.727.879
Koszty niekwalifikowane	20.592.533	8.365.834
RAZEM	105.345.432	47.093.713

Koszty kwalifikowane to te, które musimy mieć zabezpieczone z budżetu (na IV krąg) oraz od Operatora parkingu (na budowę parkingu)

Koszty niekwalifikowane to VAT, który Opera musi sfinansować i który odzyska z Urzędu Skarbowego. W analizie przyjęto 95% zwrot podatku VAT.

Aktualnie na budowę IV kręgu jest w budżecie Województwa i Miasta wydzielona kwota w wysokości 89.359 tys. zł wobec przewidywanych wydatków na całe zadanie w wysokości 137.275 tys. zł.

Aktualnie zabezpieczone limity finansowe najprawdopodobniej wystarczą na sfinansowanie robót budowlano-montażowych, ale aby w pełni wyposażyć IV krąg zabraknie około 42,5 mln zł.

Trzeba mieć na uwadze, że wysoka inflacja może radykalnie zmienić powyższe prognozy.

Koszt robót budowlano-montażowych, a następnie koszty wyposażenia będą weryfikowane po przetargach. Trzeba też pamiętać, że wg aktualnych zasad wykonawca robót budowlano-montażowych, których cykl jest dłuższy niż 12 m-cy ma prawo domagać się zwiększenia swojego wynagrodzenia wynikającego z rejestrowanego wzrostu cen na rynku.

Wojciech Bartczak
Pełnomocnik ds. rozbudowy Opery
Tel. 52 32 51 549, 513-921-017
Opera Nova w Bydgoszczy
ul. Marszałka F. Focha 5
85-070 Bydgoszcz

