

Załącznik nr 1 do Ogłoszenia

Modyfikacja z 11.12.2019 r.

OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO

w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego dla Przedsięwzięcia pn.
„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości Gminy Miejskiej
Giżycko w formule partnerstwa publiczno- prywatnego”

BURMISTRZ
Miasta Giżycka
Wojciech Koral Inaszkiewicz

Zatwierdził:

Spis treści

| | |
|---|----|
| 1. Definicje i skróty przyjęte w Opisie potrzeb i wymagań | 3 |
| 2. Podstawa prawna | 3 |
| 3. Cel Przedsięwzięcia | 3 |
| 4. Założenia Projektu | 4 |
| 5. Zakres rzeczowy Projektu | 5 |
| 6. Lokalizacja Przedsięwzięcia. | 6 |
| 7. Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego..... | 6 |
| 8. Planowane obowiązki Podmiotu Publicznego. | 7 |
| 9. Mechanizm wynagradzania | 8 |
| 10. Wstępny harmonogram..... | 8 |
| 11. Wstępny podział zadań i ryzyk | 9 |
| 12. Posiadana dokumentacja | 10 |
| 13. Kontakt: | 10 |

1. Definicje i skróty przyjęte w Opisie potrzeb i wymagań

| | |
|---|---|
| „Podmiot Publiczny” „Zamawiający” | Gmina Miejska Giżycko |
| „Partner Prywatny” | Osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą, z którą zostanie zawarta umowa o ppp |
| „Przedsięwzięcie”, „Zamówienie”, „Projekt” | Projekt partnerstwa publiczno- prywatnego mający na celu budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości Gminy Miejskiej Giżycko w formule partnerstwa publiczno- prywatnego. |
| „OPIW” | Opis potrzeb i wymagań |
| „Ustawa o PPP” | Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno- prywatnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 1445) |
| „Ustawa Pzp” | Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1843) |
| „Ustawa o samorządzie gminnym” | Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz.506) |
| Ustawa o ochronie praw lokatorów” | Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz.1182) |

2. Podstawa prawna

Podmiot Publiczny na podstawie art. 60c ust. 1 pkt 1 Ustawy Pzp przedstawia opis potrzeb i wymagań dotyczący realizacji zamówienia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości Gminy Miejskiej Giżycko w formule partnerstwa publiczno- prywatnego”.

Podmiot Publiczny zastrzega, że informacje zawarte w niniejszym dokumencie mają charakter wstępny i mogą ulec zmianom oraz doprecyzowaniu w toku dialogu konkurencyjnego.

3. Cel Przedsięwzięcia

Celem Projektu jest zapewnienie przez Podmiot Publiczny przystępnych cenowo mieszkań w budynkach wielorodzinnych, w formie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r., poz. 1145).

Zakłada się realizację ok. 100 lokali mieszkalnych, o przewidywanej zsumowanej powierzchni pomiędzy min. 5274 m² a max. 5628 m².

4. Założenia Projektu

- 1) Po zawarciu umowy o PPP Podmiot Publiczny dokona na rzecz Partnera Prywatnego sprzedaży nieruchomości, na których ma być zrealizowany Projekt;
- 2) Partner Prywatny zaprojektuje, sfinansuje, wybuduje budynek lub budynki mieszkalne oraz będzie odpowiedzialny za ich utrzymanie, zarządzanie oraz eksploatację budynków;
- 3) Podmiot Publiczny ponosić będzie ryzyko popytu z tytułu udostępnionych przez Partnera Prywatnego lokali mieszkalnych w ten sposób, że zapewni najemców, z którymi właściciel zawrze umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do prawa własności, które realizowane będą przez zakładany okres ok. 25 lat;
- 4) Przeniesienie własności lokali mieszkalnych i udziału w częściach wspólnych nieruchomości nastąpi w ostatnim roku obowiązywania umowy o PPP, wraz z zapłatą ostatniego czynszu na rzecz Partnera Prywatnego. W ten sposób Partner Prywatny dokona zbycia wszystkich nieruchomości na rzecz dotychczasowych najemców;
- 5) Projekt będzie miał charakter „samofinansujący” co oznacza, że wynagrodzeniem Partnera Prywatnego będą opłaty pobierane od najemców (w tym Podmiotu Publicznego, jeżeli będzie on również najemcą) – w formie czynszów, opłat eksploatacyjnych oraz rat z tytułu ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, przy czym Podmiot Publiczny nie wyklucza ewentualnego zastosowania dopłat do Wynagrodzenia Partnera Prywatnego, jeżeli aktualne na dzień zakończenia dialogu realia rynkowe spowodują, że ich brak uniemożliwiłby realizację Przedsięwzięcia.
- 6) W ramach oczekiwań związanych z realizacją Przedsięwzięcia zakłada się, że suma czynszu i rat z tytułu nabycia danego lokalu mieszkalnego nie powinna przekroczyć oferowanej na rynku przeciętnej sumy kredytu (sumy wszystkich rat kredytowych) związanych z jego zakupem. Suma opłat czynszowych powinna odpowiadać sumie opłat czynszowych dla segmentu mieszkańców o niskich kosztach utrzymania;
- 7) Podmiot Publiczny nie udzieli Partnerowi Prywatnemu ani instytucjom finansującym Projekt poręczeń, gwarancji ani innego rodzaju zabezpieczeń, których skutkiem byłby transfer ryzyka budowy lub dostępności na Podmiot Publiczny;
- 8) Warunkiem zawarcia przez Partnera Prywatnego umowy o PPP będzie brak wpływu zobowiązań z tej umowy na dług publiczny Podmiotu Publicznego;
- 9) Zakładany czas trwania etapu inwestycyjnego wynosi 36 miesięcy (łącznie ze zbyciem nieruchomości na rzecz Partnera Prywatnego) co oznacza, że od zawarcia umowy o PPP do zawarcia umów najmu instytucjonalnego z dojściem do prawa własności upłyną ok. 3 lata;

10) Oczekuje się, że powyższe cele zostaną zrealizowane w ramach współpracy z partnerem prywatnym, który będzie odpowiedzialny za sfinansowanie, zaprojektowanie i przeprowadzenie robót budowlanych w zakresie określonym w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia („SIWZ”) i Programie Funkcjonalno- Użytkowym („PFU”) oraz za utrzymanie, zarządzanie i eksploatację powstałą infrastrukturą przez okres około 25 lat w tym ponoszenie wszelkich opłat i kosztów eksploatacyjnych – okres obowiązywania Umowy. Parametry oraz standard budynków, liczba i powierzchnia poszczególnych lokali oraz powierzchnia całkowita wszystkich lokali mających powstać w następstwie Projektu zostaną doprecyzowane w procesie dialogu konkurencyjnego.

5. Zakres rzeczowy Projektu

W ramach wspólnej realizacji przedsięwzięcia Partner Prywatny zobowiązany będzie do zaprojektowania, sfinansowania, oraz wybudowania budynku lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pięciokondygnacyjnych wraz z zagospodarowaniem z łączną liczbą około 100 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem oraz zarządzanie nimi przez około 25 lat od daty oddania do użytkowania.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje:

- 1) Liczba samodzielnych lokali mieszkalnych: ok. 100;
- 2) Powierzchnia lokali mieszkalnych: w przedziale ok. 35-80 m²

Wkładem własnym Podmiotu Publicznego będzie wniesienie do Przedsięwzięcia w formie sprzedaży nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym 695/47 (obwód 2 Miasta Giżycko) o powierzchni 0,8474 ha, dla której urządzona została księga wieczysta nr KW OL1G/00050730/6.

Podmiot Publiczny dokona również wniesienia wkładu w postaci posiadanej „Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dz. ewid. 695/10 w Giżycku” (luty 2017). Na rzecz realizacji Projektu Zamawiający opracował również Program Funkcjonalno-Użytkowy pn. „Budowa dwóch budynków wielorodzinnych z infrastrukturą” (październik 2018).

Szacowana wartość nakładów inwestycyjnych na wybudowanie budynku lub budynków w planowanym Przedsięwzięciu wynosi ok. 25 296 282,29 zł (bez podatku od towarów i usług), w tym koszty prac projektowych i koszty wykonania robót budowlanych.

Szacowany okres trwania umowy o ppp wynosi około 28 lat (w tym maksymalnie 3-letni Etap Inwestycyjny i około 25-letni Etap Zarządzania).

Biorąc pod uwagę formułę dialogu konkurencyjnego – w szczególności szczegółowy zakres robót budowlanych w poszczególnych obiektach, rozwiązania techniczne, ostateczny katalog obiektów objętych zakresem Przedsięwzięcia, okres trwania umowy oraz podział

zadań i ryzyk zostaną określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (dalej również: „SIWZ”) na podstawie ustaleń poczynionych w toku dialogu konkurencyjnego oraz na podstawie analizy i wyboru przez Podmiotu Publicznego rozwiązań proponowanych przez Partnerów Prywatnych.

Zamawiający oczekuje, że w trakcie dialogu Wykonawcy, w oparciu o swoją wiedzę i doświadczenie, zaproponują optymalne rozwiązania służące realizacji Przedsięwzięcia w sposób najbardziej efektywny oraz ustalą wspólnie z Podmiotem Publicznym optymalny podział zadań i ryzyk związanych z Przedsięwzięciem.

Podmiot Publiczny wykonał również ocenę efektywności realizacji Przedsięwzięcia, o której mowa w art. 3a ustawy o PPP oraz uzyskał opinię Ministra Inwestycji i Rozwoju o zasadności realizacji Przedsięwzięcia w trybie art. 3b ustawy o PPP.

6. Lokalizacja Przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie realizowane będzie w Giżycku przy ul. Warszawskiej, na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym 695/47 (obręb 2 Miasta Giżycko) o pow. 0,8474 ha, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą KW nr OL1G/00050730/6.

Podmiot Publiczny dopuszcza również, by w razie zaistnienia konieczności lub zobiektywizowanej potrzeby, niektóre z elementów zagospodarowania wynikające koncepcji (z wyłączeniem budynków) zostały zrealizowane na nieruchomościach Podmiotu Publicznego oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr ewidencyjnymi: 695/43 o powierzchni 0,1517 ha oraz 695/44 o powierzchni 0,1879 ha (obie obręb nr 2 Miasta Giżycko), dla których Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi odpowiednio księgi wieczyste KW nr OL1G/00050729/6 i KW nr OL1G/00050728/9.

7. Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego

Przedsięwzięcie zrealizowane zostanie na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym w rozumieniu przepisów Ustawy o PPP, zakładającej wspólną realizację Przedsięwzięcia opartą na podziale zadań i ryzyk między Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym.

Oczekuje się, że Projekt zostanie zrealizowany w dwóch następujących kolejno po sobie etapach: Etapie Inwestycyjnym oraz Etapie Zarządzania.

Etap Inwestycyjny

Oczekuje się, że w trakcie Etapu Inwestycyjnego Partner Prywatny będzie odpowiedzialny w szczególności za:

- 1) wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej i wykonawczej na podstawie programu funkcjonalno-użytkowego,

- 2) uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych oraz innych wymaganych przepisami prawa uzgodnień i pozwoleń,
- 3) zapewnienie finansowania, przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie z programem funkcjonalno-użytkowym, dokumentacją projektową, umową o PPP oraz przepisami prawa.

Etap Utrzymania i Zarządzania

Oczekuje się, że w trakcie Etapu Utrzymania i Zarządzania Partner Prywatny będzie odpowiedzialny w szczególności za:

- 1) zawieranie umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w rozumieniu art. 19k z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182);
- 2) dokonywanie konserwacji, napraw, remontów, usuwania usterek, wymiany uszkodzonych, bądź zużytych elementów, mających na celu utrzymanie efektów przeprowadzonych prac i osiągnięcie efektu energetycznego;
- 3) ewidencję budynków, lokali i ich użytkowników, dokonywanie przeglądów obiektów, prowadzenie książki budynku);
- 4) utrzymanie wyposażenia budynku (jak np. oświetlenia, monitoringu) przez np. konserwację wyposażenia w celu utrzymania prawidłowych warunków użytkowych, remonty i naprawę wyposażenia w celu odtworzenia stanu wyjściowego, nie stanowiące konserwacji);
- 5) zarządzanie budynkami, przez co Zamawiający rozumie w szczególności:
 - wszelkie czynności faktyczne i prawne związane z administracją finansowo – księgową, w tym zawieranie umów najmu, obliczanie wysokości, pobór i windykację należności z tytułu czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych,
 - zakup mediów i usług komunalnych na potrzeby zarządzanych nieruchomości,
 - bieżącą analizę kosztów oraz weryfikowanie ze stanem faktycznym ilości powierzchni, osób oraz innych danych za danymi zawartymi w dokumentach księgowych, wytworzonych w oparciu o umowy i deklaracje najemców.

8. Planowane obowiązki Podmiotu Publicznego.

W ramach realizacji Przedsięwzięcia Podmiot Publiczny będzie odpowiedzialny za:

- 1) wniesienie wkładu własnego w Przedsięwzięcie w rozumieniu Ustawy o PPP, tj. sprzedaży nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym 695/47 (obręb 2 Miasta Giżycko) o powierzchni 0,8474 ha, oraz do

wniesienia jako wkład własny koncepcji architektoniczno – urbanistycznej, a także Programu Funkcjonalno-Użytkowego, pn. „Budowa dwóch budynków wielorodzinnych z infrastrukturą” (październik 2018);

- 2) zapewnienie najemców, z którymi Partner Prywatny zawrze umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do prawa własności, które realizowane będą przez zakładany okres około 25 lat; w przypadku braku chętnych najemców lub wypowiedzenia umów najmu przez partnera prywatnego lub najemców, Podmiot Publiczny zobowiązany będzie do zawarcia z Partnerem Prywatnym umów najmu z dojściem do prawa własności lokali;
- 3) realizowanie prawa kontroli zgodnie z ustawą o PPP.

Wstępne założenia realizacji Projektu określone zostały w dokumencie pn. „Ocena efektywności realizacji przedsięwzięcia”, dostępnym na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem: http://gizycko.pl/dokumentacja_publiczna/ocena_efektywnosci_realizacji_przedsiwziecia.pdf.

Szczegółowy podział zadań oraz ustalenie zasad współpracy pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym zostaną określone w SIWZ na podstawie ustaleń poczynionych w toku dialogu konkurencyjnego.

Podmiot Publiczny oczekuje, że w trakcie dialogu konkurencyjnego potencjalni Partnerzy Prywatni w oparciu o swoją wiedzę i doświadczenie, zaproponują optymalne rozwiązania, służące realizacji Przedsięwzięcia w sposób najbardziej efektywny oraz ustalą wspólnie z Podmiotem Publicznym optymalny podział zadań i ryzyk związanych z Przedsięwzięciem.

9. Mechanizm wynagradzania

Zakłada się, że wynagrodzeniem Partnera Prywatnego będą opłaty pobierane od najemców, obejmujące czynsz najmu, opłaty eksploatacyjne oraz raty z tytułu ceny sprzedaży lokali mieszkalnych. Podmiot Publiczny nie wyklucza ewentualnych dopłat na rzecz Partnera Prywatnego w przypadku, gdy aktualne na dzień zakończenia dialogu realia rynkowe spowodują, że ich brak uniemożliwiłby realizację Przedsięwzięcia.

10. Wstępny harmonogram

Na podstawie art. 60c.ust. 1 pkt 3 Ustawy Pzp Podmiot Publiczny wskazuje wstępny harmonogram postępowania:

| Nazwa zadania | Termin |
|--|--|
| Publikacja ogłoszenia o zamówieniu | <i>Październik 2019 r.</i> |
| Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu | <i>Luty 2020 r.</i> |
| Negocjacje z Partnerami Prywatnymi | <i>Marzec 2020 r. – Lipiec 2020 r.</i> |
| Opracowanie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz zaproszenie do składania ofert | <i>Lipiec 2020 r.</i> |
| Składanie ofert | <i>Październik 2020 r.</i> |
| Otwarcie, ocena ofert | <i>Październik 2020 r.</i> |
| Podpisanie umowy o PPP | <i>Listopad 2020 r.</i> |
| Zamknięcie Finansowe | <i>Grudzień 2020 r.</i> |

Podmiot Publiczny zastrzega, iż jest to harmonogram wstępny, który może ulec skróceniu lub wydłużeniu w toku postępowania.

11. Wstępny podział zadań i ryzyk

Wstępny podział zadań i ryzyk przy realizacji Projektu określony w dokumencie pn. „Ocena efektywności realizacji przedsięwzięcia”, dostępnym na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem: http://gizycko.pl/dokumentacja_publiczna/ocena_efektywnosci_realizacji_przedsiwziecia.pdf.

12. Posiadana dokumentacja

Aktualnie Podmiot Publiczny dysponuje następującymi dokumentami:

1. „Ocena efektywności realizacji przedsięwzięcia”, dostępnym na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem:
http://gizycko.pl/dokumentacja_publiczna/ocena_efektywnosci_realizacji_przedswiezecia.pdf
2. „Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dz. ewid. 695/10 w Giżycku” (luty 2017), której założenia zostały ujęte w „Ocenie efektywności realizacji przedsięwzięcia” (vide str. 50-55).
3. Program Funkcjonalno-Użytkowy pn. „Budowa dwóch budynków wielorodzinnych z infrastrukturą” (październik 2018) – również odzwierciedlony w „Ocenie efektywności realizacji przedsięwzięcia” (vide str. 55 – 66).

13. Kontakt

Komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną za pośrednictwem Platformy Zakupowej na stronie internetowej profilu nabywcy: https://platformazakupowa.pl/pn/um_gizycko w zakładce dedykowanej postępowaniu.

W sytuacjach awaryjnych np. w przypadku przerwy w funkcjonowaniu lub awarii lub niedziałania platformy zakupowej (systemu) Zamawiający dopuszcza komunikowanie się z Wykonawcami za pośrednictwem poczty elektronicznej przetargi@gizycko.pl, **z wyłączeniem możliwości składania** wniosku o dopuszczenie do udziału w dialogu oraz JEDZ, którą należy złożyć wyłącznie za pośrednictwem Platformy.

W zakresie pytań technicznych dotyczących funkcjonowania i obsługi technicznej Platformy Zakupowej Zamawiający prosi o kontakt z Centrum Wsparcia Klienta, które udziela wszelkich informacji związanych z procesem składania wniosków o dopuszczenie do udziału, rejestracji oraz innych aspektów technicznych platformy. Centrum Wsparcia Klienta dostępne jest od poniedziałku do piątku w godz.: od 7.00 do 17.00 pod numerem telefonu (22)-101-02-02 lub email: cwk@platformazakupowa.pl,