**Memorandum Informacyjne dla podmiotów prywatnych i instytucji finansujących zainteresowanych realizacją Przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Budowa parkingu z lokalami użytkowymi przy targowisku w Starym Koninie” w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego.**

Konin, listopad 2022 roku

# Spis treści

[Spis treści 2](#_Toc120477747)

[1. Definicje 3](#_Toc120477748)

[2. Wprowadzenie 3](#_Toc120477749)

[3. Charakterystyka Przedsięwzięcia 4](#_Toc120477750)

[3.1 Podstawa opracowania i przedmiot inwestycji. 4](#_Toc120477751)

[3.1.1 Podstawa opracowania. 4](#_Toc120477752)

[3.1.2 Przedmiot inwestycji. 4](#_Toc120477753)

[3.2 Stan istniejący zagospodarowania działki lub terenu. 5](#_Toc120477754)

[3.2.1 Stan prawny nieruchomości. 5](#_Toc120477755)

[3.2.2 Położenie i charakter terenu. 5](#_Toc120477756)

[3.2.3 Obiekty budowlane przeznaczone do rozbiórki. 5](#_Toc120477757)

[3.3 Projektowane zagospodarowanie terenu. 5](#_Toc120477758)

[3.3.1 Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego. 5](#_Toc120477759)

[3.3.2 Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna. 7](#_Toc120477760)

[3.3.3 Układ funkcjonalny. 8](#_Toc120477761)

[3.3.4 Układ komunikacyjny. 8](#_Toc120477762)

[3.3.5 Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe. 9](#_Toc120477763)

[3.3.6 Wytyczne instalacyjne. 9](#_Toc120477764)

[3.3.7 Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami 9](#_Toc120477765)

[3.3.8 Uwarunkowania wynikające z MPZP. 9](#_Toc120477766)

[3.3.9 Bilans terenu. 11](#_Toc120477767)

[3.3.10 Informacje i dane uzupełniające dotyczące terenu inwestycji. 11](#_Toc120477768)

[3.4 CZĘŚĆ RYSUNKOWA 12](#_Toc120477769)

[4. Podział zadań i ryzyk związanych z realizacją przedsięwzięcia 12](#_Toc120477770)

[5. Podstawy prawne realizacji przedsięwzięcia 17](#_Toc120477771)

[6. Finansowanie 18](#_Toc120477772)

[7. Opis postępowania na wybór Partnera Prywatnego i harmonogram realizacji projektu 19](#_Toc120477773)

# Definicje

1. **Instytucja Finansowa** - podmiot zapewniający Partnerowi Prywatnemu finansowanie niezbędnego do realizacji Przedsięwzięcia,
2. **Memorandum Informacyjne** - przedmiotowy dokument zawierający informacje odnośnie Projektu,
3. **Partner Prywatny/Inwestor** - osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą, z którym zostanie zawarta umowa o PPP,
4. **Podmiot Publiczny/Miasto Konin/Inwestor** - Miasto Konin,
5. **PPP** - partnerstwo publiczno-prywatne w rozumieniu Ustawy o PPP,
6. **Prawo Budowlane** - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
7. **Projekt/Przedsięwzięcie** - planowany projekt obejmujący budowę parkingu

z lokalami użytkowymi przy targowisku w Starym Koninie, a następne zarządzanie tym obiektem oraz zapewnienie jego dostępności w określonym czasie,

1. **Uczestnik** - podmiot, który wypełnił odpowiednią ankietę, stanowiącą załącznik do Memorandum Informacyjnego,
2. **Ustawa o PPP** - ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 407 z późn. zm.),
3. **Ustawa PZP** - ustawa z dnia 11 września 2019 r. (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.).

# Wprowadzenie

Miasto Konin, w związku z przygotowaniem przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Budowa parkingu z lokalami użytkowymi przy targowisku w Starym Koninie”, na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 407 z późn. zm. zm.), przedstawia Memorandum Informacyjne, opisujące wstępne założenia planowanej inwestycji.

Miasto Konin zainteresowane jest pozyskaniem opinii potencjalnych inwestorów, dotyczących warunków, na jakich przedsiębiorcy byliby zainteresowani udziałem w postępowaniu na wybór partnera prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia, dlatego też na postawie art. 84 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.) zaprasza do wzięcia udziału w konsultacjach rynkowych.

Celem prowadzonych konsultacji rynkowych, jest uzyskanie potwierdzenia, że przedstawione wstępne założenia realizacji Przedsięwzięcia są dla Partnerów Prywatnych interesujące, a w przypadku braku takiego potwierdzenia wskazanie innych rozwiązań, które spowodują zainteresowanie Partnerów przedmiotowym Przedsięwzięciem.

Uprzejmie prosimy o przekazanie odpowiedzi w formie załączonej do Memorandum wypełnionej ankiety w terminie do dnia 09.12.2022 r. Ankiety prosimy przesyłać drogą elektroniczną na adres [katarzyna.rejniak@konin.um.gov.pl](mailto:katarzyna.rejniak@konin.um.gov.pl). Zamawiający przewiduje przeprowadzenie indywidualnych spotkań z potencjalnymi Partnerami w formie on-line w dniach 12-16.12.2022 r. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości, konieczności pozyskania dodatkowych informacji lub trudności w wypełnianiu ankiety prosimy o kontakt na adres: [b.lazarowicz@lpw-grupa.pl](mailto:b.lazarowicz@lpw-grupa.pl) .

# Charakterystyka Przedsięwzięcia

## Podstawa opracowania i przedmiot inwestycji.

### Podstawa opracowania.

* specyfikacja istotnych warunków zamówienia oraz wytyczne projektowe
* umowa z Inwestorem
* miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
* mapa zasadnicza
* obowiązujące normy i akty prawne

### Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku usługowego z otwartym garażem wielopoziomowym oraz lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu na działkach nr 497, 498, 511/3, 511/27, obręb Starówka przy ul. Wodnej w Koninie.

## Stan istniejący zagospodarowania działki lub terenu.

### Stan prawny nieruchomości.

Nieruchomość składająca się z działek nr 497, 498, 511/3, 511/27 nie stanowi własności Inwestora. Przed wszczęciem postępowania Podmiot Publiczny planuje nabyć w/w nieruchomości.

### Położenie i charakter terenu.

Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się na działce nr 497, 498, 511/3, 511/27, obręb Starówka przy ul. Wodnej w Starym Koninie. Teren od strony zachodniej zlokalizowany jest przy drodze gminnej (ul. Wodna). Od strony północnej graniczy z drogą wewnętrzną. Od strony wschodniej graniczy z budynkiem usługowo-handlowym. Od strony południowej graniczy z budynkiem niemieszkalnym.

Obecnie teren jest zagospodarowany, znajdują się na nim elementy infrastruktury technicznej, drzewa, budynek usługowo-handlowy, budynek niemieszkalny, ogrodzenie oraz inne budowle typu pawilony handlowe.

Obszar inwestycji ma dostęp do drogi publicznej (ul. Wodna) poprzez istniejący zjazd od strony zachodniej przeznaczony do przebudowy.

### Obiekty budowlane przeznaczone do rozbiórki.

W celu realizacji projektowanej inwestycji planuje się rozbiórkę:

* ogrodzenia wraz z bramą wjazdową,
* budynku handlowo-usługowego od strony wschodniej,
* budynku niemieszkalnego od strony południowej,
* innych budowli typu pawilony handlowe,
* nawierzchni utwardzonej.

## Projektowane zagospodarowanie terenu.

### Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.

Budynek usługowy z otwartym garażem wielopoziomowym – 265 miejsc postojowych, w tym 10 miejsc postojowych zewnętrznych, 2 miejsca dla samochodów elektrycznych, 3 miejsca dla niepełnosprawnych, 11 szt. stojaków dla rowerów oraz lokalami usługowymi – 8 szt. Około 40 miejsc postojowych w garażu przynależnych będzie do budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach leżących na wschód od terenu objętego opracowaniem. Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne realizowane będą w ramach oddzielnej inwestycji nieobjętej projektem. Lokale usługowe będą przynależne do budynków mieszkalnych, o których mowa powyżej.

Na program funkcjonalno-użytkowy składają się poniższe pomieszczenia. Powierzchnia pomieszczeń obliczona zgodnie z *PN – ISO 9836:2015-12 –* Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

Tabela 1. Zestawienie powierzchni

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.P.** | **NAZWA POMIESZCZENIA** | **POWIERZCHNIA (m2)** |
|  | **KONDYGNACJA 1 (0-0,5)** |  |
| 0.1 | LOKAL UŻYTKOWY | 42,22 |
| 0.2 | LOKAL UŻYTKOWY | 33,02 |
| 0.3 | LOKAL UŻYTKOWY | 33,02 |
| 0.4 | LOKAL UŻYTKOWY | 33,02 |
| 0.5 | LOKAL UŻYTKOWY | 33,02 |
| 0.6 | LOKAL UŻYTKOWY | 38,58 |
| 0.7 | LOKAL UŻYTKOWY | 34,98 |
| 0.8 | LOKAL UŻYTKOWY | 38,00 |
| 0.9 | KOMUNIKACJA | 44,75 |
| 0.10 | POMIESZCZENIE NA ODPADY | 10,65 |
| 0.11 | POMIESZCZENIE OCHRONY | 8,71 |
| 0.12 | ZAPLECZE | 9,88 |
| 0.13 | HALA GARAŻOWA | 1 270,40 |
| 0.14 | POMIESZCZENIE GOSPODARCZE | 19,59 |
| 0.15 | KOMUNIKACJA | 4.93 |
| 0.16 | SANITARIAT | 6,92 |
| 0.17 | KOMUNIKACJA | 19,59 |
| 0.18 | POMIESZCZENIE TECHNICZNE | 10,65 |
| 0.19 | POMIESZCZENIE TECHNICZNE | 27,55 |
|  | POWIERZCHNIA UŻYTKOWA | 341,61 |
|  | POWIERZCHNIA RUCHU | 1 339,67 |
|  | POWIERZCHNIA USŁUGOWA | 38,20 |
|  | **POWIERZCHNIA NETTO** | **1 719,48** |
|  | **KONDYNGACJA 2 (1-1,5)** |  |
| 1.1 | HALA GARAŻOWA | 1 568,69 |
| 1.2 | KOMUNIKACJA | 19,59 |
|  | POWIERZCHNIA UŻYTKOWA |  |
|  | POWIERZCHNIA RUCHU | 1 588,28 |
|  | POWIERZCHNIA USŁUGOWA |  |
|  | **POWIERZCHNIA NETTO** | **1 588,28** |
|  |  |  |
|  | **KONDYNGACJA 3 (2-2,5)** |  |
| 2.1 | HALA GARAŻOWA | 1 737,88 |
| 2.2 | KOMUNIKACJA | 19,59 |
|  | POWIERZCHNIA UŻYTKOWA |  |
|  | POWIERZCHNIA RUCHU | 1 757,47 |
|  | POWIERZCHNIA USŁUGOWA |  |
|  | **POWIERZCHNIA NETTO** | **1 757,47** |
|  | **KONDYNGACJA 4 (3-3,5)** |  |
| 3.1 | HALA GARAŻOWA | 1 737,88 |
| 3.2 | KOMUNIKACJA | 19,59 |
|  | POWIERZCHNIA UŻYTKOWA |  |
|  | POWIERZCHNIA RUCHU | 1 757,47 |
|  | POWIERZCHNIA USŁUGOWA |  |
|  | **POWIERZCHNIA NETTO** | **1 757,47** |
|  | POWIERZCHNIA UŻYTKOWA | 341,61 |
|  | POWIERZCHNIA RUCHU | 6442,89 |
|  | POWIERZCHNIA USŁUGOWA | 38,20 |
|  | **POWIERZCHNIA NETTO** | **6 822,7** |

### Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna.

Budynek usługowy wraz z garażem oraz lokalami usługowymi zlokalizowany w miejscu dawnego targowiska. Kształtem nawiązuje do wyznaczonych w projekcie zmian MPZP nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy. Budynek składa się z dwóch brył – bryły parkingu oraz bryły lokali usługowych.

Tabela 2. Podstawowe parametry budynku

|  |  |
| --- | --- |
| Powierzchnia zabudowy: | 1 873,10 m2 |
| Powierzchnia netto | 6 822,70 m2 |
| Powierzchnia całkowita budynku: | 7 302,02 m2 |
| Kubatura: | 22 477,20 m3 |
| Długość: | 54,10 m |
| Szerokość: | 38,16 m |
| Wysokość: | 12,00 m (1) |
| Grupa wysokości: | Niski (N) |
| Ilość kondygnacji nadziemnych: | 1 |
| Ilość kondygnacji podziemnych: | - |

### Układ funkcjonalny.

Budynek 4-kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Zaprojektowano jeden wjazd od strony projektowanej drogi wewnętrznej dojazdowej od strony południowej oraz wejście piesze prowadzące do targowiska od strony północnej. Na poszczególne poziomy prowadzą rampy wjazdowe o nachyleniu 13 %. Miejsca postojowe zlokalizowane na półpoziomach. Na kondygnacji 1 znajduje się 31 miejsc postojowych, w tym 2 miejsca dla samochodów elektrycznych, 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych oraz 11 szt. stojaków dla rowerów. Na kondygnacji 2 znajduje się 56 miejsc postojowych, na kondygnacji 3-4 znajduje się po 65 miejsc postojowych, na dachu znajdują się 33 miejsca postojowe. Centralnie w budynku zlokalizowano klatkę schodową z dźwigiem osobowym dostępnym dla osób niepełnosprawnych. Na dachu budynku przewiduje się wykonanie instalacji fotowoltaicznej o mocy nie przekraczającej 50 kW – ok. 112 szt. paneli.

### Układ komunikacyjny.

Projekt przewiduje przebudowę istniejącego zjazdu z drogi gminnej (ul. Wodna) od strony zachodniej oraz budowę nowego zjazdu z drogi wewnętrznej od strony północnej, budowę ciągu pieszego, budowę drogi wewnętrznej oraz dojazdu do strefy dostaw.

### Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe.

Budynek usługowy zaprojektowano jako 4 - kondygnacyjny, niepodpiwniczony o konstrukcji mieszanej.

### Wytyczne instalacyjne.

W ramach inwestycji projektuje się następujące urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem:

* wewnętrzna instalacja poza budynkowa wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczna, teletechniczna, gazowa, oświetleniowa,
* zbiornik retencyjny na wody deszczowe.

### Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Budynek będzie w pełni dostępny dla osób ze szczególnymi potrzebami:

Ciągi piesze:

* projektowane ciągi piesze zapewniają bezpieczeństwo i wygodę użytkowników, brak jakichkolwiek przeszkód na całej długości ciągu pieszego
* stosowana nawierzchnia nie może powodować oślepiania użytkowników w wyniku odbicia światła
* maksymalne pochylenie poprzeczne ciągu pieszego nie jest większe niż 3 %

Miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami:

* projektowane miejsce postojowe zlokalizowano w najmniejszej możliwej odległości od wejścia do budynku
* projektowane miejsce postojowe oznaczone będzie znakami pionowymi i poziomymi zgodnie z obowiązującymi przepisami
* zapewniono bezpieczny i pozbawiony progów dojazd do ciągu pieszo-jezdnego z miejsca postojowego
* projektowana nawierzchnia miejsca postojowego dla niepełnosprawnych jest równa i utwardzona

Strefa wejściowa:

* dojście do budynku wolne od przeszkód – progów powyżej 2 cm, podjazdów, schodów
* obszar dojścia do budynku jest dobrze oświetlony min. 30 luksów

### Uwarunkowania wynikające z MPZP.

Teren inwestycji jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Starówka. Planowana budowa jest niezgodna z przepisami obowiązującej uchwały MPZP. W związku z powyższym procedowany jest projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zostanie uchwalony przed wszczęciem postępowania na wybór Partnera Prywatnego.

Zgodnie z projektem zmian działka nr 497 i 498 znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **2Ut**, a działka nr 511/3 i 511/27 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **4MW.**

§ 21

2. Obowiązujące ustalenia dla terenów objętych granicą planu i oznaczonych symbolem 2Ut:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – targowisko miejskie,

2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się parking wielopoziomowy, jednoprzestrzenny

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) stanowiska sprzedaży (stragany) muszą mieć formę jednorodną stylistycznie dla wszystkich terenów targowych z zastosowaniem jednakowej kolorystyki i materiałów z jakich zostaną wykonane, w tym kształt i kolorystykę zadaszeń;

b) obowiązujące linie zabudowy dla zabudowy usługowej bezpośrednio związanej

z związana z obsługą targowiska- zgodnie z rysunkiem planu,

5) parametry zabudowy usługowej:

a) wysokość całkowita zabudowy do 12,0 m

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,

c) dachy dowolne,

d) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki,

e) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 26, ust. 2;

Dodatkowo działki objęte opracowaniem znajdują się w granicy strefy B ochrony konserwatorskiej i strefy OW (obserwacji archeologicznej - st. nr 112, AZP 57-40/84 ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków) oraz obszarze objętego strefą E ochrony ekspozycji.

### Bilans terenu.

Tabela 3. Bilans terenu

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dane powierzchniowe** | **MPZP** | **Projekt** |
| Pow. działki nr 497 | Teren 2Ut | 3 760,05 m2 z9 365,44 m2 |
| Pow. działki nr 498 | Teren 2Ut |  |
| Pow. działki nr 511/3 | Teren 4MW |  |
| Pow. działki nr 511/27 | Teren 4MW |  |
| **Pow. terenu obj. oprac.** | **Teren 2Ut – 4 216,65 m2** | **4 652,26 m2** |
| **Teren 4MW – 435,61 m2** |  |
| Proj. pow. zabudowy budynku | Teren 2Ut maks. 50% pow. działki bud.  (2 108,32 m2) | 1 873,10 m2 |
| Teren 4MW maks. 40% pow. działki bud. (174,24 m2) | - |
| **Łącznie pow. zabudowy budynku** |  | **1 873,10 m2** |
| **Proj. pow. utwardzona** |  | **1 043,72 m2** |
| Powierzchnia biologicznie czynna | Teren 2Ut min. 20% pow. działki bud.  (843,33 m2) | 1 299,83 m2 |
| Teren 4MW min. 25% pow. działki bud.  (108,90 m2) | 435,61 m2 |
| **Łącznie pow. biologicznie czynna** |  | **1 735,44 m2** |
| Ilość miejsc postojowych |  | 265 m.p.  (10 szt. zew.) |

### Informacje i dane uzupełniające dotyczące terenu inwestycji.

Przedmiotowa inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019 poz. 1839).

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Załącznik nr 1 – Projekt zagospodarowania terenu

Załącznik nr 2 – Rzut poziomu 0/0,5

Załącznik nr 3 – Rzut poziomu +1/1,5

Załącznik nr 4 – Rzut poziomu +2/2,5

Załącznik nr 5 – Rzut poziomu +3/3,5

Załącznik nr 6 – Rzut poziomu +4/4,5

Załącznik nr 7 – Przekrój A-A

Załącznik nr 8 – Przekrój B-B

Załącznik nr 9 – Przekrój C-C

Załącznik nr 10 – Przekrój D-D

# Podział zadań i ryzyk związanych z realizacją przedsięwzięcia

Warunkiem współpracy w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego jest podział zadań i ryzyk pomiędzy strony takiego kontraktu. Zakres i przedmiot przedsięwzięcia pozwala na wyodrębnienie i przeniesienie na partnera prywatnego części ryzyk związanych z planowaną inwestycją. O ile o ostatecznym zakresie podziału ryzyk między stronami zdecyduje treść umowy PPP, to na obecnym etapie można wskazać podstawowe ryzyka, które w ramach takiej umowy Podmiot Publiczny może ponieść, a które planuje przenieść na Partnera Prywatnego.

W poniższych tabelach przedstawiono propozycję podziału zadań i ryzyk związanych z realizacją przedsięwzięcia.

Tabela 4. Podział zadań

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Zadanie | Podmiot Publiczny | Partner Prywatny |
| Planowanie i określenie zakresu inwestycji | X |  |
| Przekazanie nieruchomości gruntowych, na których zostanie zrealizowane przedsięwzięcie | X |  |
| Zaprojektowanie i uzyskanie decyzji administracyjnych |  | X |
| Wykonanie robót budowlanych |  | X |
| Zapewnienie środków finansowych na realizację projektu |  | X |
| Zapewnienie dostępności obiektów |  | X |
| Zarządzanie obiektem |  | X |

*Źródło: Opracowanie własne.*

Tabela 5. Alokacja ryzyka

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kategoria ryzyka** | **Nazwa ryzyka** | **Ryzyko podmiotu publicznego** | **Ryzyko partnera prywatnego** | **Ryzyko dzielone wspólnie** |
| Ryzyko planowania | Ryzyko specyfikacji efektu końcowego | x |  |  |
| Ryzyko błędów na etapie tworzenia programu funkcjonalno-użytkowego | x |  |  |
| Ryzyko braku akceptacji społecznej | x |  |  |
| Ryzyko projektowania | Ryzyko błędnych założeń projektowych |  | x |  |
| Ryzyko niedostosowania projektu do założeń projektowych |  | x |  |
| Ryzyko opóźnień w opracowaniu dokumentacji projektowej |  | x |  |
| Ryzyko braku zasobów |  | x |  |
| Ryzyko braku pozwoleń |  |  | x |
| Ryzyko budowy | Ryzyko opóźnienia w zakończeniu robót budowalnych |  | x |  |
| Ryzyko wystąpienia niezgodności z warunkami dotyczącymi ustalonych standardów wykonania robót budowalnych |  | x |  |
| Ryzyko wzrostu kosztów |  | x |  |
| Ryzyko związane z warunkami geologicznymi, geotechnicznymi i hydrologicznymi |  |  | x |
| Ryzyko związane z odkryciami archeologicznymi |  |  | x |
| Ryzyko związane z warunkami meteorologicznymi |  | x |  |
| Ryzyko związane z prowadzeniem sporów |  | x |  |
| Ryzyko związane z wypadkami |  | x |  |
| Ryzyko związane z protestami organizacji społecznych lub strajkami |  |  | x |
| Ryzyko braku zasobów ludzkich i materialnych |  | x |  |
| Ryzyko związane ze zmianą stanu środowiska naturalnego |  | x |  |
| Ryzyko związane z wystąpieniem wad fizycznych lub prawnych zmniejszających wartość lub użyteczność środka trwałego (terenu) | x |  |  |
| Ryzyko związane z wystąpień zmian w przepisach prawnych mających wpływ na realizację przedsięwzięcia |  |  | x |
| Ryzyko związane z odbiorem technicznym środka trwałego |  | x |  |
| Ryzyko związane z wystąpieniem wad w dokumentacji projektowej |  | x |  |
| Ryzyko związane z podwykonawcami |  | x |  |
| Ryzyko związane z niemożliwością uzyskania lub opóźnieniami w wydawaniu pozwoleń, zezwoleń, decyzji, koncesji, licencji lub certyfikatów |  |  | x |
| Ryzyko związane ze zmianą celów politycznych | x |  |  |
| Ryzyko związane z brakiem środków finansowych ze strony partnera |  | x |  |
| Ryzyko dostępności | Ryzyko związane z niemożliwością dostarczenia zakontraktowanej ilości usług |  | x |  |
| Ryzyko związane z niemożliwością dostarczenia usług o określonej jakości i określonych standardach |  | x |  |
| Ryzyko związane z brakiem zgodności z ogólnymi przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz Polskimi Normami |  | x |  |
| Ryzyko związane ze wzrostem kosztów (utrzymania) |  | x |  |
| Ryzyko związane ze zmianami technologicznymi |  | x |  |
| Ryzyko związane z brakiem zasobów ludzkich i materialnych |  | x |  |
| Ryzyko związane z niewłaściwym utrzymaniem lub zarządzaniem |  | x |  |
| Ryzyko związane ze zniszczeniem środków trwałych lub ich wyposażenia |  | x |  |
| Ryzyko związane z podwykonawcami |  | x |  |
| Ryzyko związane z warunkami meteorologicznymi |  | x |  |
| Ryzyko związane z protestami organizacji społecznych lub strajkami |  |  | x |
| Ryzyko związane z wystąpieniem zmian w przepisach prawnych mających wpływ na realizację przedsięwzięcia |  |  | x |
| Ryzyko popytu | Ryzyko związane ze zmianami cyklu koniunkturalnego |  |  | x |
| Ryzyko związane ze zmianami demograficznymi |  |  | x |
| Ryzyko związane ze zmianami cen |  |  | x |
| Ryzyko związane z wystąpieniem konkurencji |  | x |  |
| Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych |  |  | x |
| Ryzyko związane z wystąpieniem zmian w przepisach prawnych mających wpływ na realizację przedsięwzięcia |  |  | x |
| Ryzyko finansowe | Ryzyko braku środków finansowych po stronie publicznej na wynagrodzenie za dostępność | x |  |  |
| Ryzyko mechanizmu płatności |  |  | x |
| Ryzyko ubezpieczeniowe |  | x |  |
| Ryzyko polityczne | Ryzyko zmiany wymagań formalnych w zakresie ochrony środowiska |  |  | x |

# Podstawy prawne realizacji przedsięwzięcia

Przewiduje się realizację Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie Ustawy o PPP. Partner prywatny zostanie wybrany w trybie przewidzianym w ustawie PZP. Wkładem własnym Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięcie będzie przekazanie działki pod realizację Inwestycji (wkład rzeczowy). Miasto Konin nie przewiduje wniesienia wkładu finansowego na potrzeby realizacji projektu.

Szczegółowy zakres podziału obowiązków i praw wynikających z realizacji Przedsięwzięcia będzie stanowić przedmiot negocjacji Podmiotu Publicznego z podmiotami zainteresowanymi zawarciem umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Uwzględniając wyniki negocjacji z partnerami Miasto Konin przewiduje możliwość zmiany warunków realizacji Przedsięwzięcia przed zaproszeniem do złożenia ofert.

Zawarcie Umowy nastąpi po przeprowadzeniu przez podmiot publiczny procedury o zawarcie umowy z Partnerem Prywatnym zgodnie z Ustawą o PPP.

# Finansowanie

Szacunkowe nakłady inwestycyjne związane z budową Obiektu zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 6. Szacunkowe nakłady inwestycyjne

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Rodzaj robót** | **Jedn.** | **Ilość** | **Cena jed.** | **Wartość** [ PLN ] |
| **A** | **PROJEKTOWANIE** |  |  |  |  |
| A.1 | etap I Projekt budowlany, uzgodnienia,  Pozwolenie na budowę | 1,0 | kpl | 1,5% | 377 217,74 zł |
| A.2 | etap II Projekt techniczny wielobranżowy, projekty warsztatowe | 1,0 | kpl | 2,5% | 628 696,23 zł |
| **B** | **BUDYNEK** |  |  |  |  |
| B.1 | część usługowo-handlowa wraz z sanitariatami wycena w oparciu o pow. użytkową | 410,9 | m2 | 4 450,00 zł | 1 828 505,00 zł |
| B.2 | powierzchnia parkingu przyjęto realizację parkingu jako prefabrykowanego, modułowego o konstrukcji zespolonej (stalowe slupy, belki, dźwigary + prefabrykowane płyty stropowe) | 6431,4 | m2 | 3 328,65 zł | 21 407 820,39 zł |
| **C** | **INFRASTRUKTURA TOWARZYSZĄCA** |  |  |  |  |
| C.1 | powierzchnia utwardzona - drogi | 815,0 | m2 | 350,00 zł | 285 250,00 zł |
| C.2 | powierzchnia utwardzona - chodniki | 260,0 | m2 | 250,00 zł | 65 000,00 zł |
| C.3 | zieleńce, trawniki | 896,0 | m2 | 60,00 zł | 53 760,00 zł |
| C.4 | instalacja fotowoltaiczna - 112 paneli | 50,4 | kW | 4 000,00 zł | 201 600,00 zł |
| C.5 | ładowarka dla sam. elektrycznych | 2,0 | szt. | 25 000,00 zł | 50 000,00 zł |
| C.6 | przebudowa przyłącza elektrycznego | 1,0 | kpl | 35 000,00 zł | 35 000,00 zł |
| C.7 | przebudowa kanalizacji deszczowej/wpinka | 1,0 | kpl | 60 000,00 zł | 60 000,00 zł |
| C.8 | usunięcie kolizji - teletechnika | 1,0 | kpl | 35 000,00 zł | 35 000,00 zł |
| C.9 | skablowanie linii napowietrznych | 1,0 | kpl | 120 000,00 zł | 120 000,00 zł |
| **RAZEM:** | | | | | **25 147 849,37 zł** |
|  | WSKAŹNIKI/PARAMETRY OBIEKTU |  |  |  |  |
|  | powierzchnia zabudowy: | 1873,1 | m2 | 13 425,79 zł |  |
|  | kubatura: | 22477,2 | m3 | 1 118,82 zł |  |
|  | powierzchnia lokali usługowych: | 285,9 | m2 | 6 396,51 zł |  |
|  | powierzchnia miejsc postojowych | 3215,0 | m2 | 6 658,73 zł |  |
|  | ilość miejsc postojowych wewnętrznych (w tym 3 dla niepełnosprawnych, 2 dla sam elekt.) | 255,0 | Szt. |  |  |

Przewidywany okres trwania umowy wyniesie 20 lat. W okresie tym Partner Prywatny będzie uzyskiwał przychody z przedmiotu inwestycji.

Partner prywatny pozyskiwał będzie ponadto przychody z tytułu opłaty za dostępność uiszczanej przez Podmiot Publiczny w okresie obowiązywania umowy. Podmiot Publiczny nie przewiduje bezpośredniej dopłaty do budowy przedmiotu umowy.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PPP Partner Prywatny zobowiązany będzie do realizacji Przedsięwzięcia za wynagrodzeniem oraz poniesienia w całości wydatków na jego realizację, a Podmiot Publiczny zobowiązany będzie do współdziałania w osiągnięciu tego celu przez Partnera Prywatnego.

Partner Prywatny może angażować środki własne w finansowanie przedsięwzięcia, a w momencie gdyby okazały się one niewystarczające zobowiązany będzie pozyskać resztę środków ze źródeł obcych. Podmiot Publiczny nie przewiduje własnego udziału kapitałowego w realizacji Przedsięwzięcia.

# Opis postępowania na wybór Partnera Prywatnego i harmonogram realizacji projektu

Przedsięwzięcie będzie realizowane w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Podmiot Publiczny przewiduje prowadzenie postępowania na podstawie ustawy PZP. w trybie dialogu konkurencyjnego. Dialog konkurencyjny to tryb udzielenia zamówienia, w którym po publicznym ogłoszeniu o zamówieniu, wykonawcy składają wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu. W dalszej kolejności odbywa się tzw. dialog. Dialog ten co do zasady polega na tym, że uczestniczący w nim wykonawcy przedstawiają zamawiającemu proponowane rozwiązania dotyczące sposobu realizacji danego przedsięwzięcia. Ustawa PZP nie zawiera żadnych ograniczeń odnośnie do zakresu tego dialogu, co oznacza, że proponowane przez wykonawców rozwiązania mogą dotyczyć aspektów technicznych, ekonomicznych oraz prawnych. Zamawiający otrzymane propozycje porównuje i na ich podstawie określa te rozwiązania, które najbardziej spełniają jego oczekiwania. Po zakończeniu dialogu zamawiający, uwzględniając jego wyniki, sporządza specyfikację warunków zamówienia, w tym opis przedmiotu zamówienia. Na tej podstawie wykonawcy opracowują i składają ofertę. W poniższej tabeli przedstawiono ramowy harmonogram postępowania w trybie dialogu konkurencyjnego.

Tabela 7. Ramowy harmonogram postępowania w trybie dialogu konkurencyjnego

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Termin** | **Czynności Miasta** | **Czynności Partnera Prywatnego** |
| 1 | Wszczęcie postępowania – po nabyciu przez Miasto nieruchomości gruntowych | Publikacja ogłoszenia o zamówieniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej, a także na stronie internetowej prowadzonego postępowania | Zapoznanie się z ogłoszeniem.  Podjęcie decyzji o udziale. w postępowaniu.  Przygotowanie wniosku. |
| 2 | Po ogłoszeniu o zamówieniu | Publikacja informacji o planowanym PPP w Biuletynie Informacji Publicznej | brak |
| 3 | Minimum 30 dni | Przyjmowanie wniosków o dopuszczenie do dialogu | Złożenie wniosku o dopuszczenie do dialogu, zawierającego Jednolity Europejski Dokument Zamówienia, w którym wykonawca oświadczy, w jakim stopniu spełnia kryteria kwalifikacji oraz określi, czy spełnia warunki udziału w postępowaniu. |
| 4 | Termin wskazany przez Zamawiającego | Badanie wniosków o dopuszczenie do dialogu. Zaproszenia są wysyłane do takiej liczby kandydatów, która została określona w ogłoszeniu (min. 3). Jeżeli wpłynęło więcej wniosków, Zamawiający zaprasza do dialogu tych kandydatów, którzy otrzymali najwyższe oceny w ramach kryteriów kwalifikacji określonych w ogłoszeniu. | brak |
| 5 | Termin wskazany przez Zamawiającego min. 10 dni | Wezwanie wykonawcy do złożenia aktualnych podmiotowych środków dowodowych. | Przygotowanie i przedstawienie dokumentów wskazanych w wezwaniu. |
| 6 | Termin wskazany przez Zamawiającego (od 4 do nawet 12 miesięcy) | Prowadzenie dialogu z kandydatami (dialog może dotyczyć wszystkich aspektów zamówienia, ma charakter poufny)  Efektem dialogu może być zmiana wymagań będących jego przedmiotem | Udział w dialogu.  Składanie wniosków, uwag i sugestii co do przedmiotu zamówienia i warunków jego udzielenia. |
| 7 | Termin wskazany przez Zamawiającego | Zamknięcie dialogu i rozesłanie informacji do kandydatów o zakończeniu dialogu | brak |
| 8 | Termin wskazany przez Zamawiającego | Przygotowanie specyfikacji warunków zamówienia | brak |
| 9. | Termin wskazany przez Zamawiającego | Rozesłanie zaproszeń do składania ofert. | Podjęcie decyzji o złożeniu oferty.  Przygotowanie oferty. |
| 10. | Czas konieczny na przygotowanie ofert, (zazwyczaj od 1-3 miesięcy) | Przyjmowanie zgłaszanych ofert | Zgłoszenie oferty przed upływem terminu.  Obowiązek wpłacenia wadium (jeżeli było przewidziane w SWZ).  Związanie ofertą przez okres wyznaczony przez Zamawiającego, który może raz przedłużyć ten okres o 60 dni. |
| 11. | Termin wskazany przez Zamawiającego | Wybór najkorzystniejszej oferty, tj. oferty przedstawiającej najkorzystniejszy bilans wynagrodzenia i innych kryteriów odnoszących się do Przedsięwzięcia, określonych w SWZ; ewentualne negocjacje z Wykonawcą, którego oferta została najwyżej oceniona, ostatecznych warunków umowy; zawiadomienie wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty | Przygotowanie do zawarcia umowy. |
| 12 | Po 10 dniach od przekazania informacji o wyborze oferty, wyjątek gdy wpłynęła tylko jedna oferta | Zawarcie umowy o PPP | Zawarcie umowy o PPP |

*Źródło: Opracowanie własne*

**Spis tabel**

[Tabela 1. Zestawienie powierzchni 6](#_Toc120478710)

[Tabela 2. Podstawowe parametry budynku 8](#_Toc120478711)

[Tabela 3. Bilans terenu 11](#_Toc120478712)

[Tabela 4. Podział zadań 12](#_Toc120478713)

[Tabela 5. Alokacja ryzyka 13](#_Toc120478714)

[Tabela 6. Szacunkowe nakłady inwestycyjne 18](#_Toc120478715)

[Tabela 7. Ramowy harmonogram postępowania w trybie dialogu konkurencyjnego 20](#_Toc120478716)