

**OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO
W POSTĘPOWANIU PN.**

**Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości
w formule partnerstwa publiczno-prywatnego**

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Staszów
ul. Opatowska 31
28-200 Staszów

Staszów, lipiec 2019 r.

Spis treści

1	NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO	4
2	TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA.....	4
3	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA OPISU POTRZEB I WYMAGAŃ ...	4
4	OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	5
5	CEL PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	6
6	LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	6
7	WSTĘPNE ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE.....	9
8	MODEL REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	13
9	PROPONOWANY PODZIAŁ RYZYKA	16
10	SZCZEGÓŁOWY OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO W ZAKRESIE WYBRANYCH ZAGADNIEŃ	17
	Własność.....	18
	Realizacja Inwestycji.....	19
	Działalność operacyjna	19
	Inne wymagania Podmiotu Publicznego	20

SŁOWNICZEK

Poniżej wskazano pojęcia i ich znaczenie, użyte w niniejszym dokumencie:

DBFM	należy przez to rozumieć Design, Build, Finance, Maintain (Zaprojektuj, Wybuduj, Sfinansuj, Utrzymuj);
DBFMO	należy przez to rozumieć Design, Build, Finance, Maintain, Operate (Zaprojektuj, Wybuduj, Sfinansuj, Utrzymuj, Zarządzaj);
Zamawiający Gmina,	należy przez to rozumieć Gminę Staszów;
Partner Prywatny	należy przez to rozumieć podmiot w rozumieniu art. 2 pkt 2 Ustawy o PPP;
Partnerstwo Publiczno-Prywatne, PPP	należy przez to rozumieć partnerstwo publiczno-privatne w rozumieniu Ustawy o PPP;
PFU	należy przez to rozumieć program funkcjonalno-użytkowy w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1129);
Podmiot Publiczny	należy przez to rozumieć podmiot w rozumieniu art. 2 pkt 1 Ustawy o PPP (Zamawiającego);
Projekt, Przedsięwzięcie, Inwestycja	należy przez to rozumieć przedsięwzięcie polegające na utworzeniu Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości;
SCP	należy przez to rozumieć Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości;
SPT-P	należy przez to rozumieć Staszowski Park Technologiczno-Przemysłowy
SIWZ	należy przez to rozumieć specyfikację istotnych warunków zamówienia w rozumieniu Ustawy Pzp;
Ustawa o PPP	należy przez to rozumieć ustawę z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1834, z późn. zm.);
Ustawa Pzp, PZP	należy przez to rozumieć ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1986, z późn. zm.);

1 NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający: Gmina Staszów
2. Adres Zamawiającego: ul. Opatowska 31, 28-200 Staszów, woj. świętokrzyskie
3. Godziny urzędowania: pn.-pt.: 7.00-15.00
4. NIP: 866-160-87-31
5. REGON: 830409749
6. Tel.: +48 (15) 864 83 05
7. Faks: +48 (15) 864 83 04
8. Strona internetowa: www.staszow.pl

2 TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

Postępowanie prowadzone jest zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o PPP w trybie dialogu konkurencyjnego o wartości szacunkowej przekraczającej równowartość kwoty określonej w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 Ustawy Pzp, z uwzględnieniem art. 6 i art. 45 ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. 2016 poz. 1920 z późn. zm.).

3 PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA OPISU POTRZEB I WYMAGAŃ

Podstawę prawną opracowania niniejszego dokumentu stanowi Ustawa Pzp i Ustawa o PPP.

Zgodnie z art. 60c ust. 1 pkt 1 Ustawy Pzp do wszczęcia postępowania w trybie dialogu konkurencyjnego przepisy art. 40 i art. 48 ust. 2 stosuje się odpowiednio, z tym że ogłoszenie o zamówieniu zawiera również opis potrzeb i wymagań zamawiającego określonych w sposób umożliwiający przygotowanie się wykonawców do udziału w dialogu lub informację o sposobie uzyskania tego opisu.

Niniejszy dokument zawiera podstawowe, wyjściowe potrzeby i wymagania Zamawiającego w związku z planowaną realizacją Przedsięwzięcia. Szczegółowy sposób wykonania Przedsięwzięcia oraz sposób wykonania wymagań Zamawiającego będzie przedmiotem dialogu konkurencyjnego i ostatecznie zostanie określony w SIWZ, która będzie przekazana podmiotom biorącym udział w dialogu, wraz z zaproszeniem do składania ofert.

4 OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie zakłada sfinansowanie, zaprojektowanie, wybudowanie, zarządzanie infrastrukturą oraz prowadzenie przez partnera prywatnego Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości.

Przedsięwzięcie polegać ma na realizacji przez Partnera Prywatnego, na podstawie zawartej z Gminą Staszów, jako Podmiotem Publicznym, umowy o Partnerstwie Publiczno-Prywatnym następujących zadań:

- zaadaptowaniu nieruchomości zabudowanej o łącznej powierzchni 2,6576 ha, należącej do Skarbu Państwa i użytkowanej wieczyście przez: w części Gminę Staszów, w części Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości Sp. z o.o, w części zaś spółkę komunalną PKS w Staszowie Sp. z o.o., na potrzeby Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości, w tym zaprojektowaniu SCP,
- wybudowaniu/przebudowaniu budynków zgodnym z celem Przedsięwzięcia na cele komercyjne oraz publiczne (powierzchnia handlowa i usługowa oraz biurowa i magazynowa), a także wyposażeniu obiektów kubaturowych,
- zapewnieniu finansowania inwestycji, oraz
- prowadzeniu, utrzymaniu i zarządzaniu na własne ryzyko SCP oraz zarządzaniu jego infrastrukturą.

Nieruchomości, przeznaczone na realizację Przedsięwzięcia w części zostaną nieodpłatnie wniesione przez Podmiot Publiczny jako wkład własny, a część nieruchomości, w formie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, będzie mógł nabyć Partner Prywatny.

Partner Prywatny po zawarciu umowy o PPP, zapłaci Podmiotowi Publicznemu - Gminie Staszów, za nabywane działki i zorganizowane przedsiębiorstwo Spółki SCP.

Jednocześnie Gmina zabezpiecza interes publiczny w taki sposób, że dopóki nie zostanie zrealizowany obiekt publiczny (wynikający z PFU, minimalny zakres Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości), Partner Prywatny nie może ustanowić hipoteki na nieruchomości zakupionej od Gminy i zrealizować własnej części inwestycji o charakterze komercyjnym, nie wynikającej z PFU.

Jako opcję, bierze się pod uwagę uwzględnienie w ramach Przedsięwzięcia również działek, do których prawo użytkowania wieczystego przysługuje spółce komunalnej PKS w Staszowie Sp. z o.o. Sposób ich włączenia będzie przedmiotem negocjacji.

Planuje się realizację Przedsięwzięcia w formule Partnerstwa Publiczno-Prywatnego w modelu DBFMO, zakładającym wynagrodzenie Partnera Prywatnego w formie prawa do pobierania pożytków oraz z ewentualną płatnością ze strony Podmiotu Publicznego (w formie opłaty za dostępność).

Pomimo charakteru koncesyjnego modelu, postępowanie na wybór Partnera Prywatnego w Przedsięwzięciu, z przyczyn ostrożnościowych odbywa się w trybie dialogu konkurencyjnego

na podstawie Ustawy Pzp. Szczegółowy opis preferowanych przez Podmiot Publiczny rozwiązań znajduje się w rozdziale Model realizacji Przedsięwzięcia.

SCP wpisuje się w koncepcję Staszowskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego jako ośrodka innowacji i przedsiębiorczości, tworzonego z myślą o realizacji różnorodnych zadań, aktywizujących rozwój ekonomiczno-społeczny regionu.

Koncepcja SPT-P przewiduje funkcjonowanie Inkubatora Przedsiębiorczości, którego funkcję będzie pełnił SCP.

Łączny czas trwania umowy o PPP Gmina Staszów przewiduje na nie mniej niż 15 lat.

5 CEL PRZEDSIĘWZIĘCIA

Głównym celem Projektu jest stworzenie dogodnych warunków do rozwoju przedsiębiorczości w szczególności poprzez ułatwianie gospodarczego wykorzystania nowych pomysłów oraz sprzyjanie tworzeniu nowych firm poprzez udostępnienie nowoczesnej powierzchni biurowo-technicznej i magazynowej, a także tworzenie inkubatorów przedsiębiorczości. Pośrednio doprowadzi to do przywrócenia utraconych funkcji społeczno-gospodarczych dla tej części miasta i przyczyni się do poprawy atrakcyjności tego obszaru poprzez wprowadzenie nowoczesnej i innowacyjnej jakości w działaniu usługowym i technicznym.

6 LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Staszowskie Centrum Przedsiębiorczości powstanie na obszarze Miasta Staszów, na terenie 7 działek użytkowanych przez Gminę, PKS i SCP, o łącznej powierzchni 2,6576 ha. Nieruchomość objęta projektem położona jest w południowo-zachodniej części miasta przy drodze wojewódzkiej Nr 757 relacji Opatów - Stopnica (ulica Krakowska), która po 25 km łączy się z drogą krajową Nr 73 relacji Kielce -- Tarnów, w odległości ok. 1,3 km od centrum Staszowa i ok. 300m w kierunku centrum od skrzyżowania dróg wojewódzkich Nr 757 relacji Opatów - Stopnica, Nr 765 relacji Chmielnik - Osiek, Nr 764 relacji Kielce - Połaniec. Na tej przestrzeni droga zabudowana jest obiektami o charakterze produkcyjnym, handlowym, usługowym, nieużytkowanymi obiektami komunikacji publicznej – dworzec PKP i PKS.

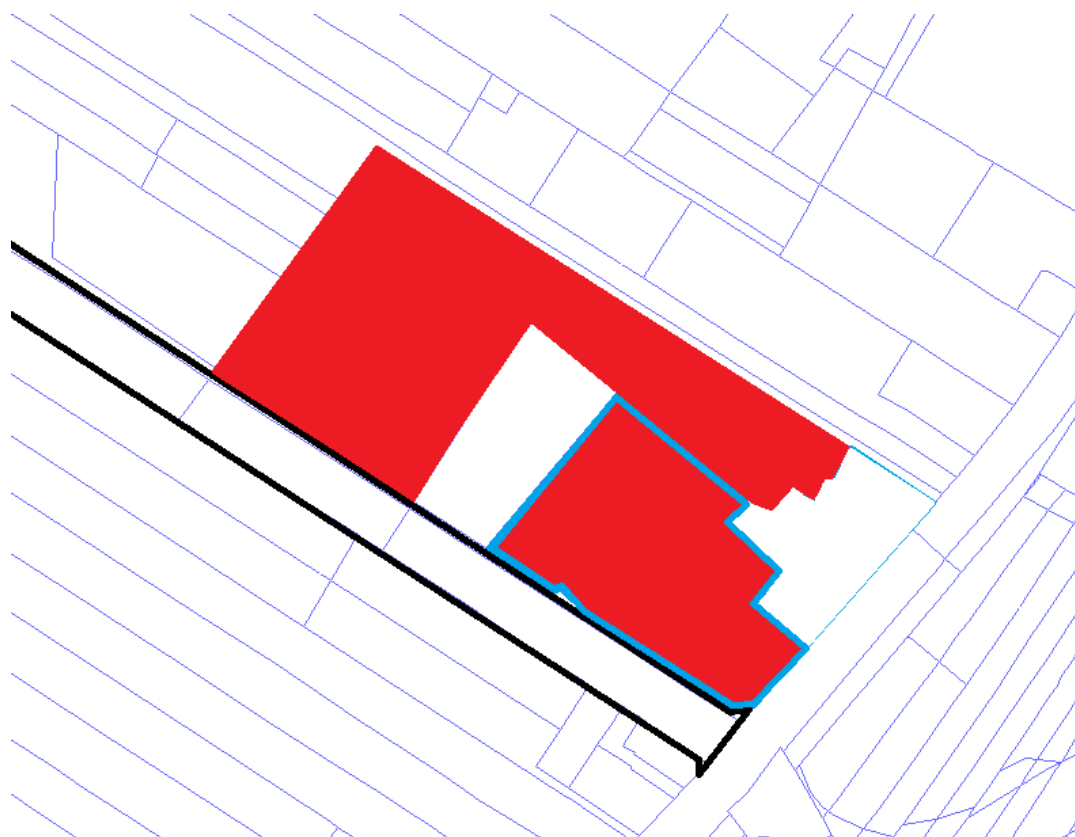
W ostatnich latach po południowej stronie ulicy Krakowskiej, na sąsiednich terenach byłej firmy odzieżowej „Vistula” dokonano adaptacji obiektów produkcyjno-magazynowych dla celów galerii handlowej, w tym dyskontu „Biedronka”, następnie zrealizowano Okręgową Stację Kontroli pojazdów oraz market budowlany „Mrówka”. Teren objęty projektem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie (wzdłuż południowej granicy) głównego węzła komunikacyjnego nowo budowanej, południowej obwodnicy miasta Staszowa.

Łącznie wszystkie działki ewidencyjne tworzą regularny kształt w zarysie zbliżonym do prostokąta. W odległości 40m od ulicy Krakowskiej znajdują się równolegle usytuowane budynki biurowo-administracyjno-socjalne oraz stacja paliw wraz z budynkiem handlowym. Dogodne zjazdy z drogi głównej, drogi wewnętrzne, ciągi komunikacyjne i parkingi

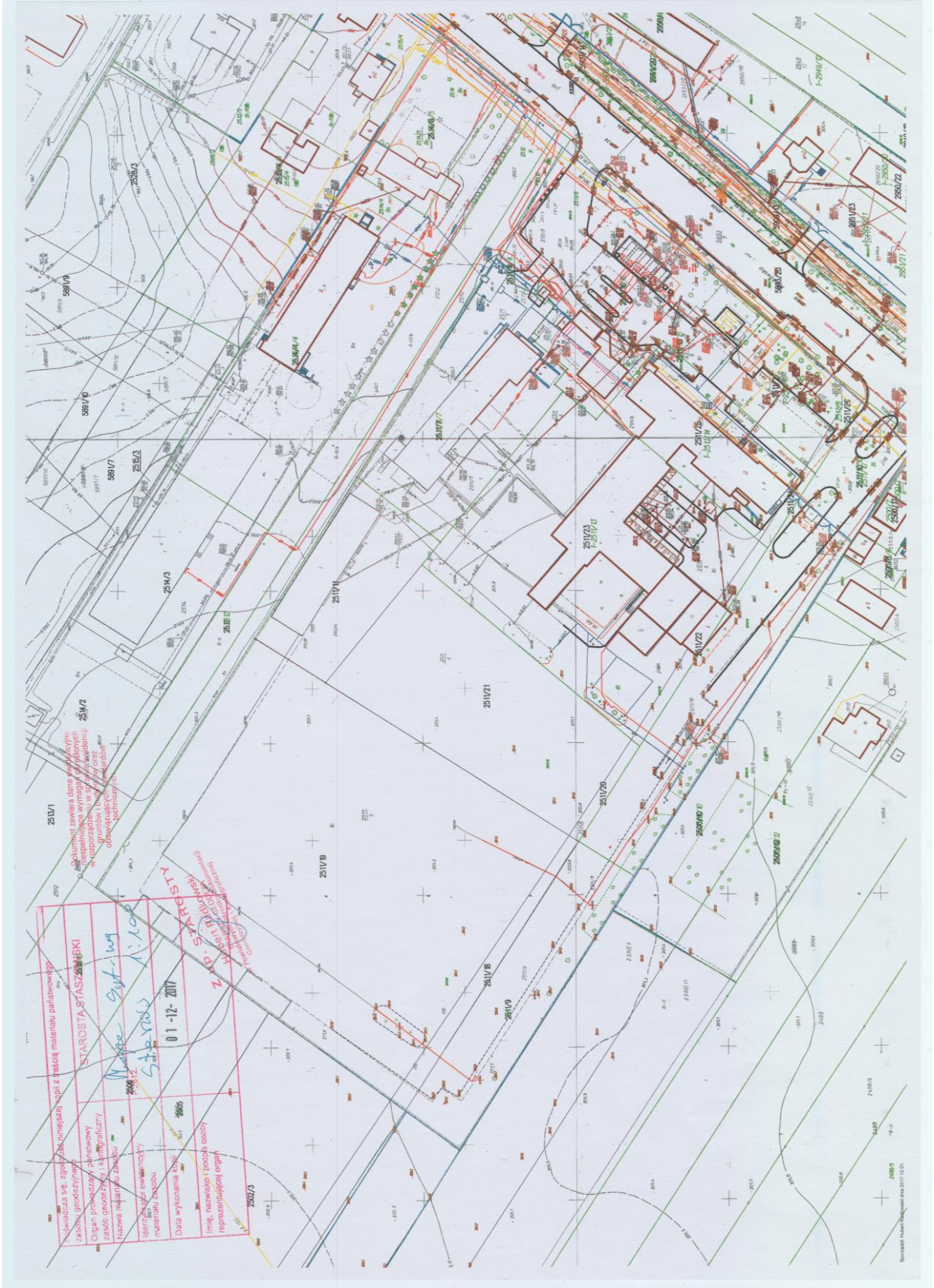
utwardzone – asfalt i kostka betonowa, zielen izolacyjna. Budynek biurowy połączony jest ze stacją obsługi oraz budynkami diagnostyki i myjni samochodowej. Przy północnym ogrodzeniu usytuowane zostały budynki obsługi pojazdów, magazynowo-naprawczy wraz z kotłownią. Zachodnia część działek stanowi plac postojowo – manewrowy. Pozostałe granice ogrodzone głównie betonowymi elementami ogrodzeniowymi i częściowo obsadzone zielenią. Ogólnie stan zagospodarowania powstały w połowie lat 70-tych ubiegłego wieku bez zasadniczych odtworzeń i ulepszeń. Teren jest uzbrojony w sieć elektryczną, sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, lokalną sieć centralnego ogrzewania.

W skład nieruchomości przeznaczonych na realizację Przedsięwzięcia wchodzi 8 budynków. Gmina Staszów dla przedmiotowego terenu nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Staszów działki objęte planowanym przedsięwzięciem leżą na obszarze, który może być przeznaczony pod zabudowę gospodarczą, obszary do uporządkowania istniejącego zagospodarowania i uzupełnienia zabudowy.

Rysunek 1. Lokalizacja Przedsięwzięcia - tereny.



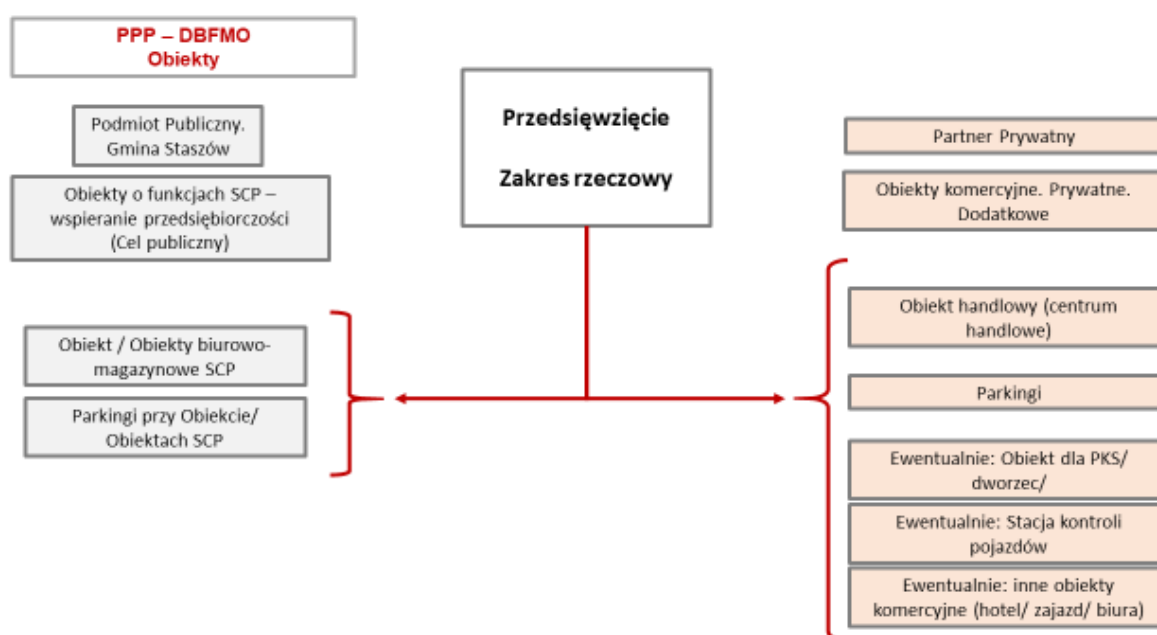
Rysunek 2. Lokalizacja Przedsięwzięcia – mapa terenu



7 WSTĘPNE ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Przedsięwzięcie będzie realizowane na nieruchomościach wniesionych przez Podmiot Publiczny nieodpłatnie (jako wkład własny na cele realizacji Przedsięwzięcia) oraz na terenach, których prawo użytkowania wieczystego Partner Prywatny może nabyć od Gminy. Ze względu to, że bezpośrednio do tych nieruchomości przylega działka spółki PKS, gdzie obecnie znajdują się: stacja kontroli pojazdów, serwis (warsztaty) oraz dworzec PKS, zasadne wydaje się ewentualne włączenie tych nieruchomości i obiektów do Projektu, wzmacniających potencjał komercyjny Przedsięwzięcia. Istotną wartością dodaną stanowi bezpośrednie położenie dworca PKS w sąsiedztwie stacji PKP, szczególnie w przypadku przywrócenia ruchu pasażerskiego na linii kolejowej obsługującej stację w Staszowie.

Rysunek 3. Wstępny zakres rzeczowy Przedsięwzięcia



Źródło: Opracowanie własne

Poniżej przedstawiono wstępnie proponowany zakres obiektów w ramach Projektu:

- budynek inkubatora przedsiębiorczości z częścią administracyjną SCP – Budynek SCP, o powierzchni min. 1100 m²,),
- budynek dworca PKS lub pomieszczenia pełniące funkcję dworca autobusowego o powierzchni ok. 200 m²,
- obiekt handlowo - usługowy – o powierzchni ok. 3500 m², jako obiekt klasy *convenience centre*.

Tabela 1. Wstępnie planowany zakres rzeczowy Przedsięwzięcia

Lp.	Obiekt	j.m.	Powierzchnia
4.1	Budowa budynku wielofunkcyjnego (A) wraz z obszarem zagospodarowania terenu przyległego	m2	3 700
4.2	Budowa 1-szego segmentu hali (B/ a) wraz z obszarem zagospodarowania terenu przyległego	m2	1 100
4.3	Budowa II-go i III-go segmentu hali (B/ b i B/ c) wraz z obszarem zagospodarowania terenu przyległego	m2	3 000
4.4	Budowa RCT (B/ 1) wraz z obszarem zagospodarowania terenu przyległego	m2	100
4.5	Budowa budynku hotelowo -biurowego (C) wraz z obszarem zagospodarowania terenu przyległego	m2	3 200
4.6	Budowa budynku techniczno -biurowego (D) wraz z obszarem zagospodarowania terenu przyległego	m2	1 300
4.7	Budowa obiektu handlowego (E) wraz z obszarem zagospodarowania terenu przyległego	m2	3 500
4.8.	Szacowana wartość budowy obiektu dworca PKS (ok. 200 m2)	m2	200
4.9.	Budowa inkubatora przedsiębiorczości (budynek SCP)	m2	min.1 115

Źródło: Opracowanie własne

Powierzchnie w budynkach inkubatora przedsiębiorczości powinny zostać zaprojektowane i wyposażone w taki sposób, aby umożliwić działanie i rozwój firm z sektorów wykorzystujących nowe technologie. W szczególności w obiektach i na terenach SPT-P zlokalizowane będą przedsiębiorstwa współpracujące ze sferą naukową i badawczą. Preferowane będą przedsiębiorstwa, których działalność nakierowana będzie na wykorzystanie technologii:

- systemów informatycznych i sieci telekomunikacyjnych;
- nowoczesnych materiałów budowlanych;
- inżynierii materiałowej;
- związanych z ochroną środowiska;
- nakierowanych na wykorzystanie odnawialnych oraz niekonwencjonalnych źródeł energii;
- związanych z precyzyjną obróbką metali;
- związanych z istniejącymi laboratoriami dostępnymi na wyższych uczelniach;
- ochrony zdrowia i inżynierii medycznej;
- projektowania i wytwarzania aparatury pomiarowej i badawczej.

Projekt architektoniczny powinien uwzględniać specyfikę inkubatora przedsiębiorczości, który ma zapewnić integralność rezydentów i pracowników inkubatora.

Ostateczny projekt uwzględni koszty eksploatacji obiektów i możliwość maksymalizowania dochodów z wynajmu powierzchni. Dla właściwego funkcjonowania pod względem finansowym powierzchnia inkubatora przedsiębiorczości powinna zostać tak zaprojektowana, żeby 85% nadawało się do użytku rezydentów inkubatora.

Do budynków zostanie doprowadzone oraz zainstalowane w całym obiekcie stałe łącze światłowodowe zapewniające szerokopasmowy dostęp do internetu.

Wewnętrzny podział obiektów będzie uwzględniał intensywny ruch rezydentów i ich klientów, uczestników szkoleń i innych imprez. Dlatego wszystkie najczęściej używane pomieszczenia infrastruktury wspólnej inkubatora takie jak: recepcja, centrum usług biznesowych, sekretariat, kierownictwo inkubatora powinny znaleźć się na parterze zajmując łącznie 150 m² powierzchni. Sale do spotkań biznesowych: 2 pokoje konsultacyjne o łącznej powierzchni 30 m² umożliwiające zakwaterowanie ekspertów, 2 sale szkoleniowe o powierzchni 20 m² i 50 m² oraz sala szkoleniowa na 120 osób o powierzchni 150 m². Pozostała powierzchnia będzie wykorzystana na pomieszczenia dla firm rezydentów inkubatora. Pomieszczenia powinny uwzględniać zróżnicowane potrzeby tych rezydentów co do powierzchni wynajmowanej i wyposażenia (biurowe i instalacje).

Na parterze lub w piwnicy powinna być zlokalizowana kawiarnia - bufet o powierzchni 50 m², z której korzystać będą rezydenci, klienci i chętni spoza inkubatora.

Szczegółowe funkcje poszczególnych budynków i pomieszczeń określi koncepcja architektoniczna wykonana przez Partnera Prywatnego.

Charakter budynków powinien być nowoczesny, należy unikać monumentalności, przy projektowaniu należy wykorzystać walory otoczenia. Projekt architektoniczny budynków i wyposażenie powierzchni winny być na odpowiednio wysokim poziomie, a otoczenie przyjazne dla jego lokatorów, zarówno pod względem funkcjonalnym jak i estetycznym.

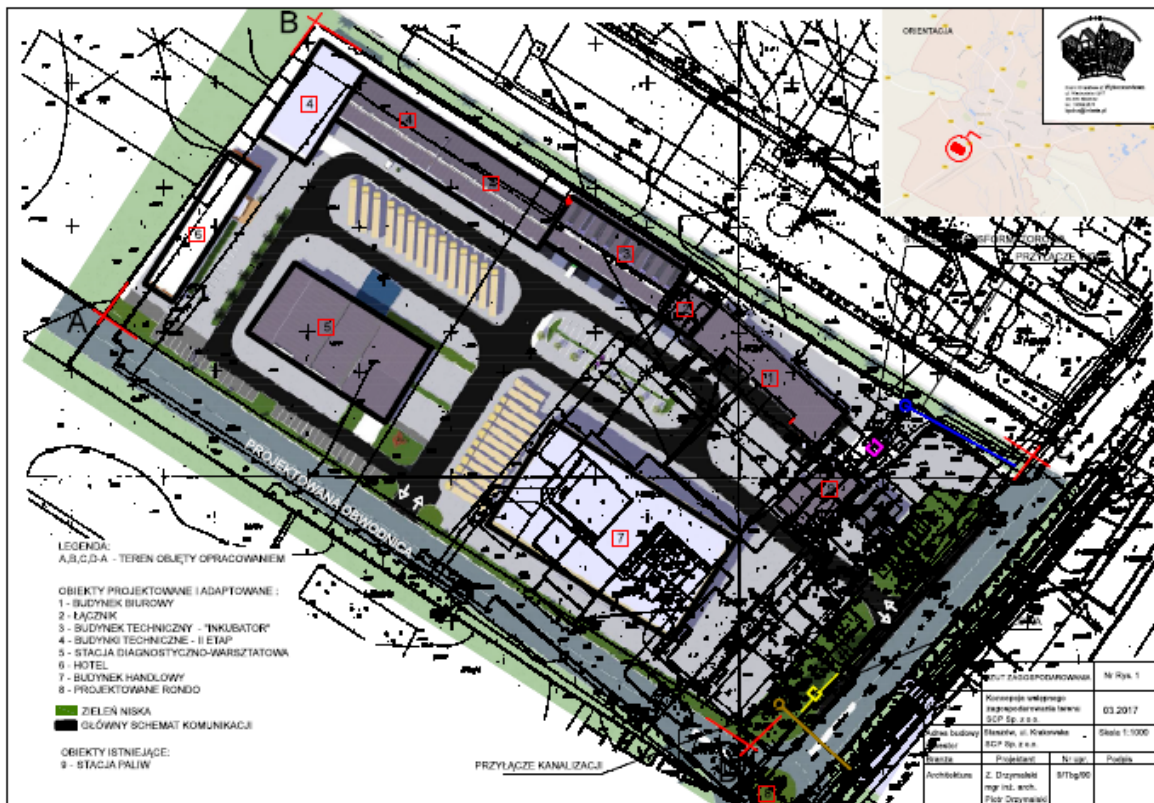
Rysunek 4. Koncepcja wielofunkcyjnego obszaru aktywności gospodarczej w Staszowie



Źródło: Materiały Gminy

Poniżej przedstawiono koncepcję zagospodarowania terenu pod SCP.

Rysunek 5. Koncepcja wielofunkcyjnego obszaru aktywności gospodarczej w Staszowie



Źródło: Wstępna koncepcja architektoniczna zagospodarowania terenu

8 MODEL REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

Poniżej opisano istotne kwestie dotyczące realizacji Przedsięwzięcia w zakresie rozwiązań, preferowanych przez Gminę Staszów, które będą przedmiotem dialogu konkurencyjnego.

Podmiot Publiczny wnosi na cele realizacji Przedsięwzięcia:

- Spółkę SCP Sp. z o.o., ew. zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki SCP – istotne są tu nieruchomości, na których ma być usytuowane SCP,
- Nieruchomości – co najmniej część w drodze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego części, część w drodze użyczenia (chyba że Partner Prywatny w ofercie wskaże, że kupi od Podmiotu Publicznego wszystkie działki wnoszone do Przedsięwzięcia w ramach nieruchomości przeznaczonych na realizację Przedsięwzięcia),
- nieruchomości spółki PKS w Staszowie Sp. z o.o., odpłatnie (wcześniej pozyskanie gruntów przez Gminę ze spółki PKS w Staszowie, np. poprzez odkupienie użytkowania wieczystego od spółki).

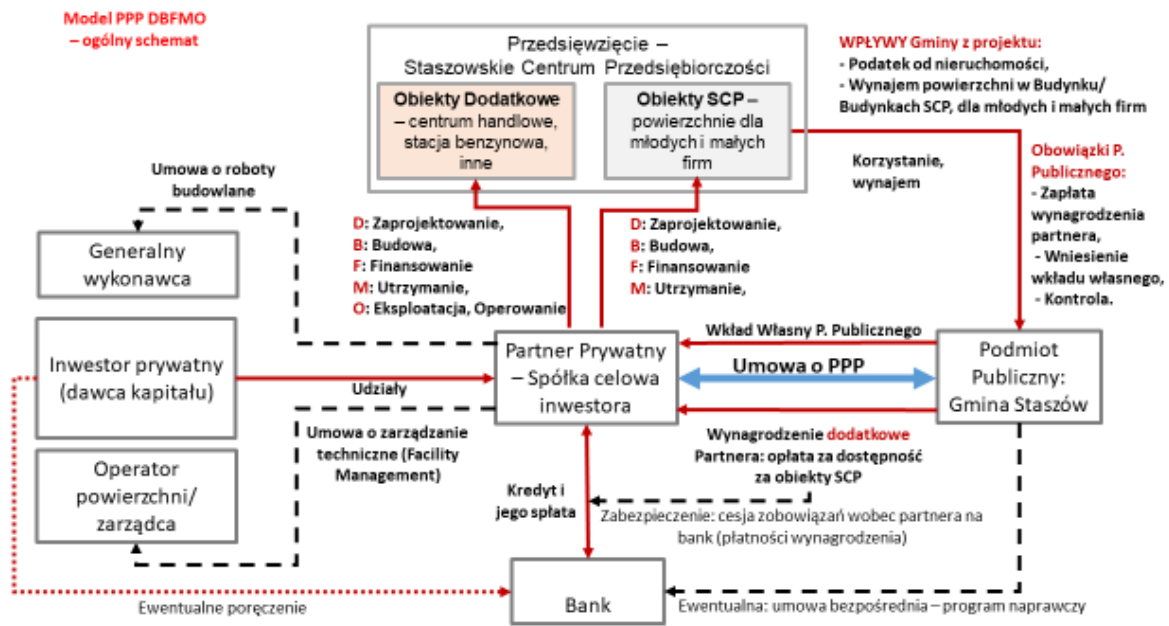
Partner Prywatny po zawarciu umowy o PPP, zapłaci Podmiotowi Publicznemu - Gminie Staszów, za nabywane działki i udziały w Spółce SCP Sp. z o.o., ew. za zorganizowane przedsiębiorstwo Spółki SCP.

Jednocześnie Gmina zabezpiecza interes publiczny w taki sposób, że dopóki nie zostanie zrealizowany obiekt publiczny (wynikający z PFU, minimalny zakres Staszowskiego Centrum Przedsiębiorczości), Partner Prywatny nie może ustanowić hipoteki na nieruchomości zakupionej od Gminy i zrealizować własnej części inwestycji o charakterze komercyjnym, nie wynikającej z PFU.

Wstępnie zakłada się, że płatność za nabywane działki i udziały w Spółce SCP Sp. z o.o. nastąpi w ciągu 3 miesięcy od zawarcia umowy o PPP. Częścią gruntu, który pozostanie przy Gminie będzie fragment działki nr 2511/19. Niezbędne będzie wydzielenie działki z tej nieruchomości, a następnie wniesienie jej do PPP. Podmiot Publiczny udzieli prawa do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane na etapie inwestycyjnym.

Poniżej przedstawiono ogólny schemat modelu realizacji Przedsięwzięcia, uwzględniający wstępnie zakres zadań oraz relacji pomiędzy Podmiotem Publicznym, jego spółkami oraz Partnerem Prywatnym.

Rysunek 6. Schemat ogólny modelu realizacji Przedsięwzięcia.

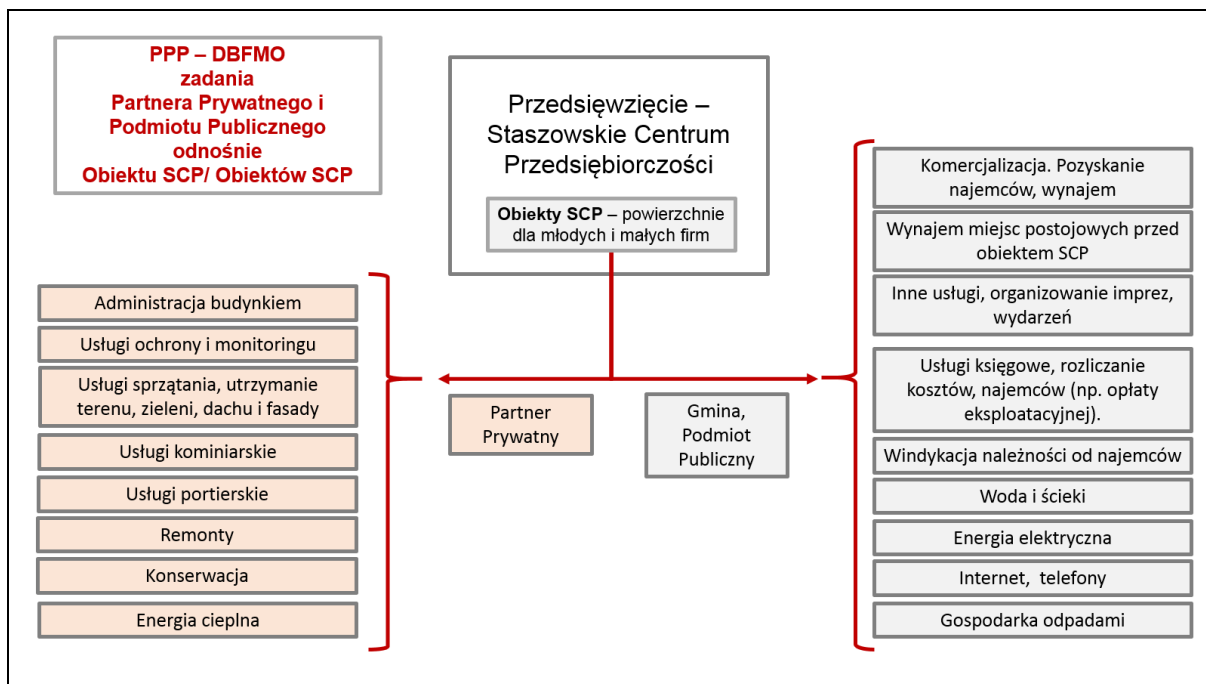


Źródło: Opracowanie własne

Z uwagi na to, iż w modelu realizacji Przedsięwzięcia (DBFMO), przyjęto, jako preferowane rozwiązanie, ponoszenie ryzyka budowy i dostępności oraz w jak największym zakresie ryzyka popytu (w zakresie obiektów o funkcjach komercyjnych) przez Partnera Prywatnego, Podmiot Publiczny dopuszcza ponoszenie do pewnej wysokości opłaty za dostępność tytułem części wynagrodzenia Partnera Prywatnego. Należy zwrócić uwagę, iż Przedsięwzięcie może mieć charakter połączenia modelu DBFMO i modelu DBFM – tylko w zakresie obiektu/obiektów publicznego/publicznych, co oznacza, że w ramach obiektów o funkcjach publicznych, Podmiot Publiczny dopuszcza ponoszenie ryzyka popytu. Poniżej przedstawiono ewentualny podział zadań przy takim założeniu dla Obiektu SCP.

W przypadku obiektów o charakterze komercyjnym, dodatkowych, wynikających z koncepcji Partnera Prywatnego, przedstawionych w ramach postępowania, realizowanych na gruntach nabytych przez Partnera Prywatnego od Podmiotu Publicznego, zakres odpowiedzialności Partnera Prywatnego obejmuje w pełnym zakresie zarówno utrzymanie jak i eksploatację obiektów. Gmina Staszów, jako Podmiot Publiczny, pełni wówczas funkcje kontrolne w zakresie wykorzystanie składników majątkowych w celu zgodnym z założeniami Przedsięwzięcia.

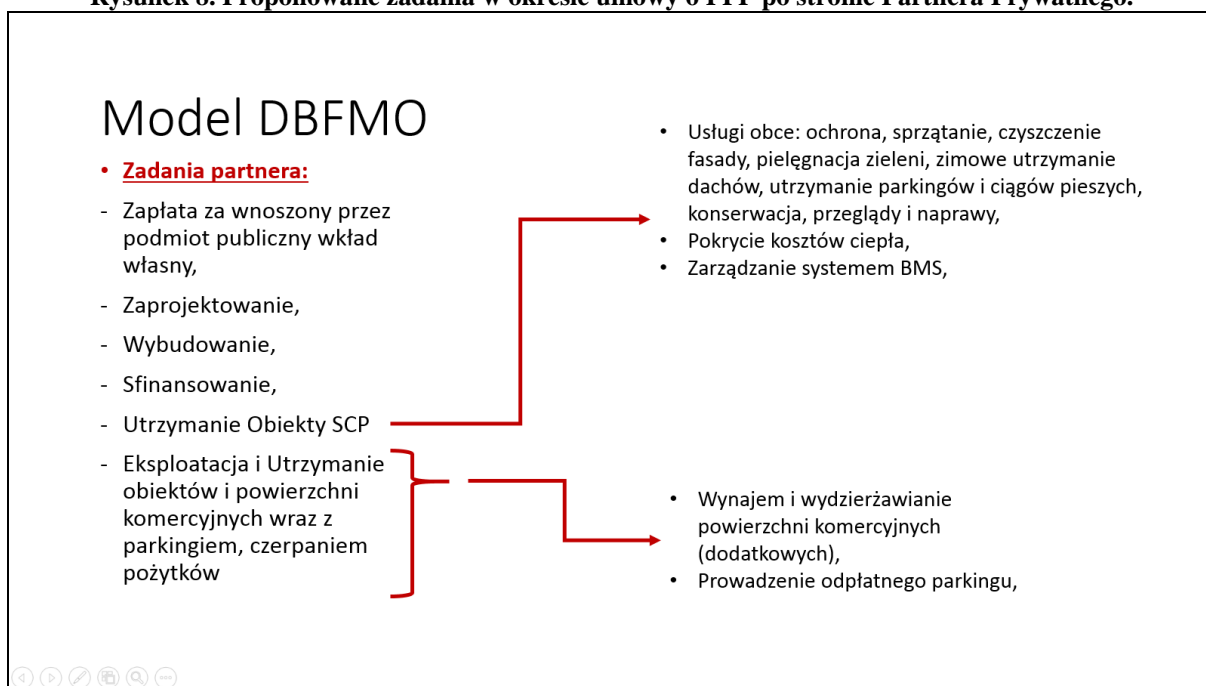
Rysunek 7. Zadania w modelu realizacji Przedsięwzięcia – w okresie operacyjnym z podziałem pomiędzy stronami umowy o PPP odnośnie Obiektu SCP



Źródło: Opracowanie własne

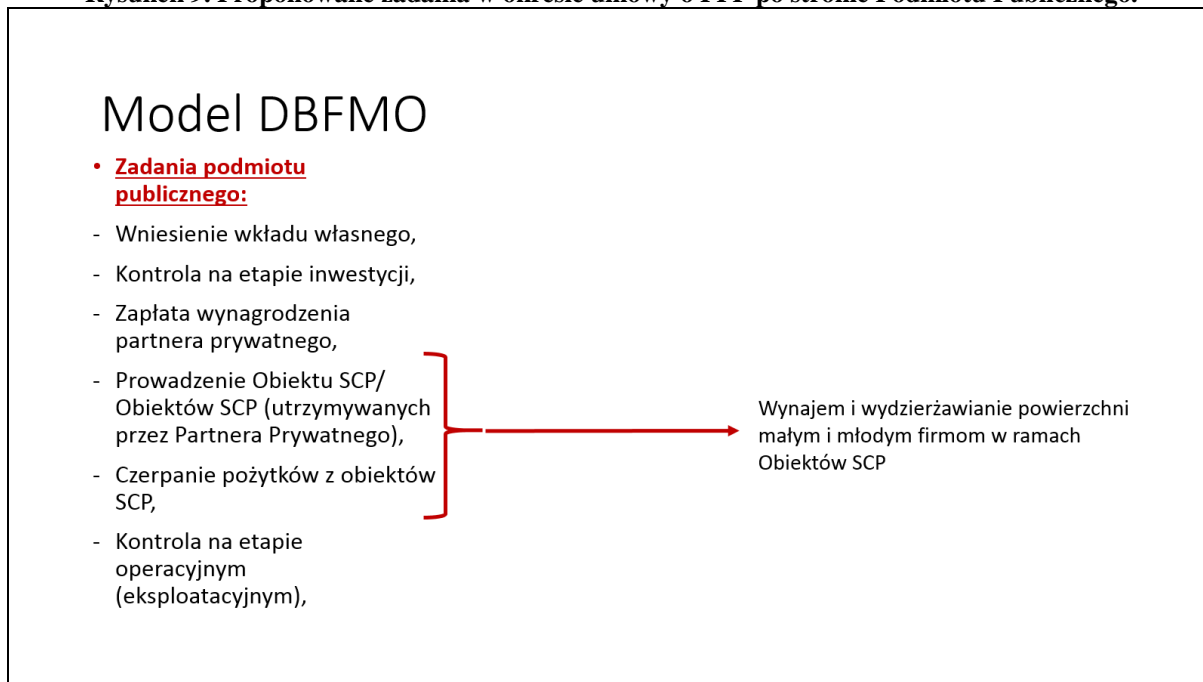
Na kolejnej stronie przedstawiono graficznie ogólny podział zadań w modelu w odniesieniu do wszystkich realizowanych obiektów w ramach Projektu.

Rysunek 8. Proponowane zadania w okresie umowy o PPP po stronie Partnera Prywatnego.



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 9. Proponowane zadania w okresie umowy o PPP po stronie Podmiotu Publicznego.



Źródło: Opracowanie własne.

9 PROPONOWANY PODZIAŁ RYZYKA

Poniżej przedstawiono proponowany podział ryzyka w modelu realizacji Przedsięwzięcia. Alokacja ryzyka pomiędzy Partnerem Prywatnym a Podmiotem Publicznym będzie przedmiotem dialogu konkurencyjnego w ramach postępowania na wybór partnera prywatnego. Zakres ryzyka, który ostatecznie poniesie Partner Prywatny będzie przedmiotem oceny w ramach kryterium oceny ofert..

Tabela 2. Proponowany podział zadań i ryzyka

L.P.	Rodzaj ryzyka	Model Rekomendowany	
		DBFMO	
		P. Publiczny	Partner Prywatny
A	Związane z budową:		
1	Ryzyko wystąpienia nieścisłości w specyfikacji wyboru Wykonawcy	x	
2	Ryzyko słabego zarządzanie realizacją prac budowlanych (inwestycją)		x
3	Ryzyko wystąpienia nieadekwatnych do celu przedsięwzięcia rozwiązań w dokumentacji projektowej/ błędy w projektowaniu		x
4	Ryzyko opóźnienia w zakończeniu robót budowlanych		x
5	Ryzyko wzrostu kosztów		x
6	Ryzyko niezgodności z warunkami dotyczącymi ustalonych standardów wykonania robót		x
7	Ryzyko związane z wpływem czynników zewnętrznych		x
8	Ryzyko związane z pojawieniem się lub zastosowaniem do realizacji przedsięwzięcia nowych technologii		x
9	Ryzyko wystąpienia wad fizycznych zmniejszających wartość lub użyteczność składnika majątkowego		x
10	Ryzyko wystąpienia wad prawnych zmniejszających wartość lub użyteczność składnika majątkowego		x

L.P.	Rodzaj ryzyka	Model Rekomendowany	
		DBFMO	
		P. Publiczny	Partner Prywatny
11	Ryzyko decyzji środowiskowej	x	
12	Ryzyko warunków gruntowych	x	
13	Ryzyko braku pozyskania lub przedłużenia pozyskania Decyzji Pozwolenie Na Budowę		x
14	Ryzyko braku pozyskania lub przedłużenia pozyskania Decyzji Pozwolenie Na Użytkowanie		x
15	Ryzyko wzrostu stóp procentowych		x
16	Ryzyko braku zamknięcia finansowego		x
B	Związane z dostępnością:		
1	Związane z niemożliwością dostarczenia zakontraktowanej ilości usług		x
2	Związane z niemożliwością dostarczenia usług o określonej jakości		x
3	Braku zgodności z normami bezpieczeństwa lub innymi normami branżowymi		x
4	Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych powierzchni biurowej	x	
5	Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych powierzchni przemysłowych	x	
6	Ryzyko wzrostu kosztów operacyjnych obiektów dodatkowych		x
7	Związane ze sposobem i jakością prac wykonywanych w celu dostarczenia usług		x
8	Nieodpowiednich kwalifikacji pracowników i nieodpowiedniego zarządzania Przedsięwzięciem		x
9	Związane z dostępnością i jakością nakładów lub składników majątkowych potrzebnych do realizacji przedsięwzięcia		x
10	Wystąpienia zmian technologicznych		x
C	Związane z popytem:		
1	Związane z pojawieniem się konkurencji dla powierzchni biurowej	x	
2	Związane z pojawieniem się konkurencji dla powierzchni przemysłowej	x	
3	Związane z pojawieniem się konkurencji dla obiektów dodatkowych		x
4	Ryzyko spadku popytu na usługi powierzchni biurowej	x	
5	Ryzyko spadku popytu na usługi powierzchni przemysłowej	x	
6	Ryzyko spadku popytu na usługi obiektów dodatkowych		x
7	Ryzyko Cykliczności Popytu usług powierzchni biurowych	x	
8	Ryzyko Cykliczności Popytu usług powierzchni przemysłowych	x	
9	Ryzyko Cykliczności Popytu obiektów dodatkowych		x
10	Zastosowania przestarzałych technologii		x
11	Ryzyko spadku siły nabywczej ludności		x

Źródło: Opracowanie własne

10 SZCZEGÓŁOWY OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO W ZAKRESIE WYBRANYCH ZAGADNIEŃ

Ostateczny zakres przedmiotu zamówienia zostanie określony w SIWZ, która zostanie przekazana przez Zamawiającego wraz z zaproszeniem do składania ofert (zgodnie z art. 60e ust. 3 Ustawy Pzp).

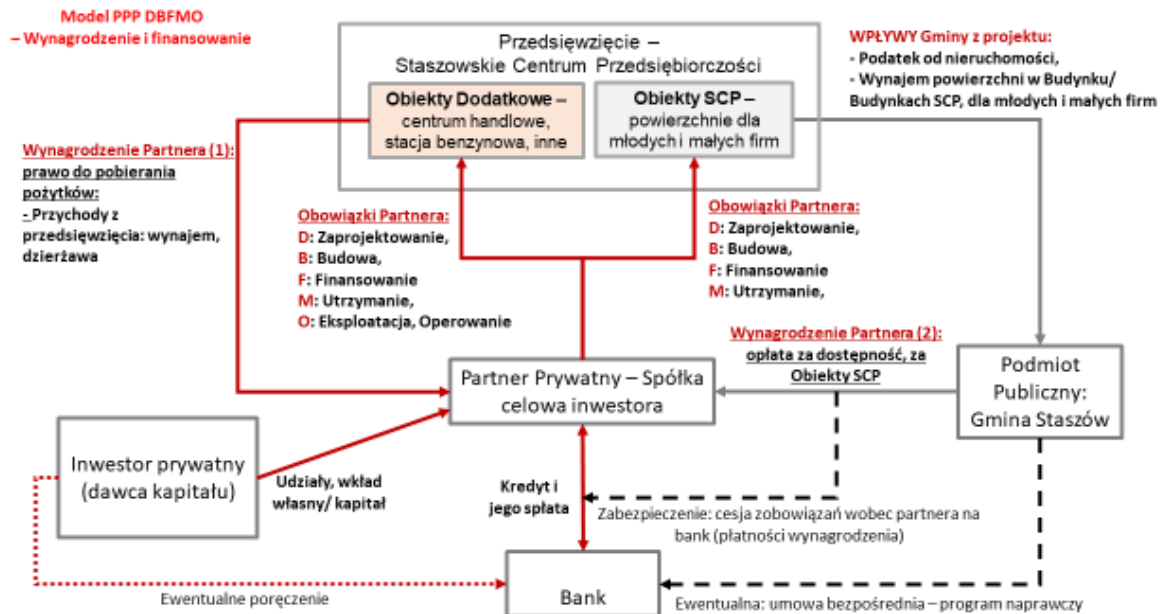
Oprócz zaprojektowania i budowy obiektów, wchodzących w zakres Przedsięwzięcia, podstawowym zadaniem Partnera Prywatnego będzie zapewnienie finansowania realizacji całości Inwestycji.

Przewiduje się sfinansowanie realizacji Projektu przez Partnera Prywatnego w oparciu o środki własne oraz środki dłużne. Zabezpieczenie zaciąganego kredytu będzie wymagało

ustanowienia hipoteki na nieruchomości, przy czym, w modelu Podmiot Publiczny może dopuścić takie rozwiązanie po zrealizowaniu do pewnego stopnia Obiektu SCP lub całego Obiektu SCP.

Natomiast ustanowienie hipoteki na rzecz banku udzielającego finansowania na nieruchomościach nabytych przez Partnera Prywatnego będzie możliwe, kiedy Partner Prywatny zrealizuje odpowiedni poziom inwestycji.

Rysunek 11. PPP DBFMO, w opcji z Obiektami SCP po stronie publicznej



Źródło: Opracowanie własne

Własność

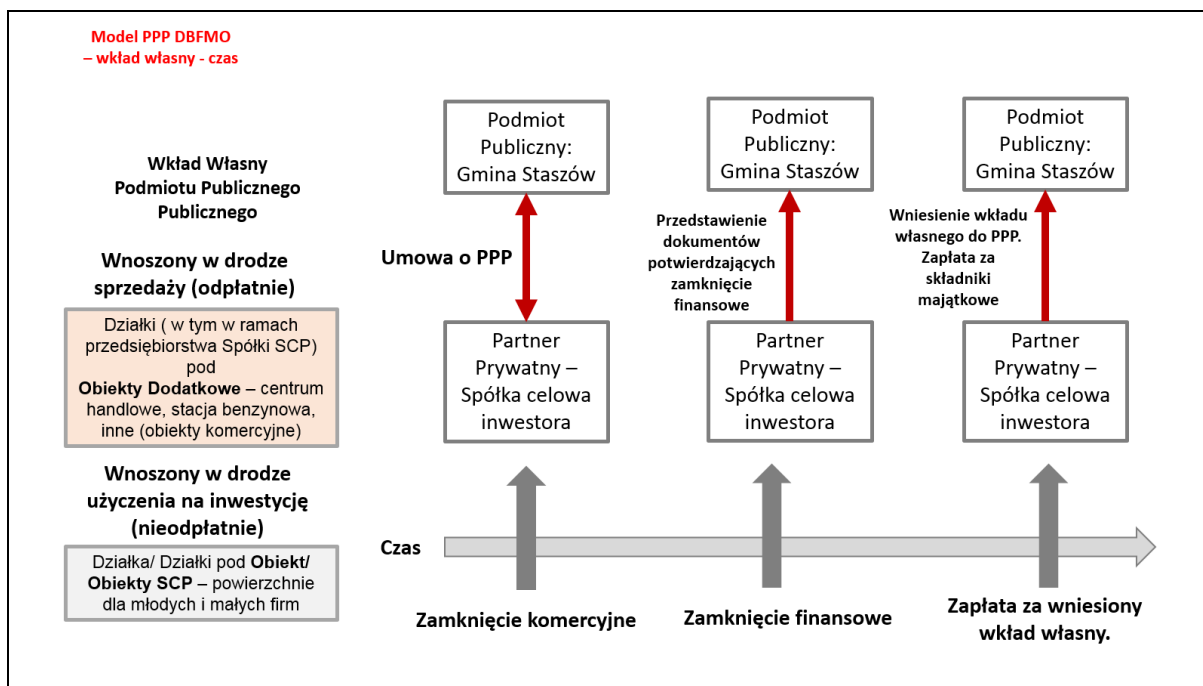
W modelu realizacji Przedsięwzięcia, część działek i składników majątkowych jest wnoszona w drodze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, a część w drodze nieodpłatnej, np. użyczenia

Z uwagi jednak na brak dostępu działki gminnej do drogi publicznej (brak zjazdu na nową obwodnicę bezpośrednio z działki gminnej), należy uwzględnić ustanowienie służebności na działkach wnoszonych odpłatnie do PPP, tak, aby Obiekt SCP jeśli powstanie na działkach wniesionych nieodpłatnie, miał obsługę komunikacyjną.

Po zakończeniu umowy o PPP część nieruchomości będzie należała do Partnera Prywatnego, a część do Podmiotu Publicznego - Gminy.

Na kolejnej stronie przedstawiono schemat ideowy harmonogramu obejmującego zawarcie umowy o PPP, zamknięcie finansowe – przedstawienie dokumentów potwierdzających posiadanie finansowania przez Partnera Prywatnego oraz wniesienie wkładu własnego przez Partnera Prywatnego.

Rysunek 12. Realizacja umowy o PPP – wniesienie wkładu własnego przez Podmiot Publiczny



Źródło: Opracowanie własne

Realizacja Inwestycji

W odniesieniu do całości nieruchomości odpowiedzialnym za realizację Projektu będzie Partner Prywatny. W tym celu Podmiot Publiczny na czas realizacji inwestycji użyczy nieodpłatnie grunt, na którym powstanie / powstaną Obiekty SCP.

Działalność operacyjna

W obiektach dodatkowych, zrealizowanych na zasadach komercyjnych działalność operacyjną, będzie prowadził Partner Prywatny. W modelu założono, że będzie on wydierżawiał obiekty (np. stację diagnostyczną czy dworzec PKS) i wynajmował powierzchnie handlowe i usługowe. Podmiot Publiczny będzie kontrolował wynajem powierzchni w Budynku SCP małym i nowym firmom, natomiast utrzymanie Obiektu SCP powierzone będzie Partnerowi Prywatnemu.

Przyjęto, iż najemcy będą ponosić opłatę eksploatacyjną związaną z użytkowaniem przez nich powierzchni obiektów i części wspólnych.

Inne wymagania Podmiotu Publicznego

Podmiot Publiczny będzie wymagał od Partnera Prywatnego posiadania odpowiednich ubezpieczeń związanych z Przedsięwzięciem w całym okresie trwania umowy o PPP.

Podmiot Publiczny oczekuje, aby Partner Prywatny w ramach Przedsięwzięcia zrealizował obiekt/obiekty celu publicznego, które stanowią wykonanie celu Projektu, tj. będzie to obiekt/obiekty o przeznaczeniu biurowo-technicznym i/lub magazynowym - Inkubator Przedsiębiorczości.

Podmiot Publiczny będzie wymagał od Partnera Prywatnego wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, służącego pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy o PPP.

Szczegółowe postanowienia dotyczące posiadania odpowiednich ubezpieczeń i zabezpieczenia będą przedmiotem dialogu i zostaną określone w SIWZ, która zostanie przekazana wraz z zaproszeniem do składania ofert po zakończeniu dialogu konkurencyjnego.

Zamówienie nie będzie realizowane w częściach w rozumieniu Ustawy Pzp.

Nie dopuszcza się złożenia ofert wariantowych.