

MEMORANDUM INFORMACYJNE



Na potrzeby testowania rynku wykonawców zainteresowanych realizacją
Projektu z zakresu Partnerstwa publiczno-prywatnego:

*Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego
na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Fabianki
w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.*

I. Spis treści

I.	Spis treści.....	2
I.	ZAPROSZENIE DO TESTOWANIA RYNKU.....	3
II.	OPIS PROJEKTU	4
2.1	PRZEDMIOT PROJEKTU	4
2.2	LOKALIZACJA PROJEKTU.....	5
2.3	AKTUALNY STAN PRAWNY ORAZ STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	7
2.4	OCENA WARUNKÓW GEOTECHNICZNYCH	8
2.5	TECHNOLOGIA BUDOWY I ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNE	9
2.6	ROZWIĄZANIA PROEKOLOGICZNE	10
2.7	KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA.....	11
2.8	CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI	11
III.	SZACUNKOWY KOSZT PRZEDSIĘWZIĘCIA	14
IV.	PODSTAWY PRAWNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	15
V.	STRUKTURA FINANSOWA PROJEKTU	17
VI.	OBOWIĄZKI PARTNERA PRYWATNEGO.....	18
VII.	ROLA PODMIOTU PUBLICZNEGO I PARTNERA PRYWATNEGO W OKRESIE TRWANIA UMOWY PARTNERSTWA	18
VIII.	WYNAGRODZENIE PARTNERA PRYWATNEGO	19
IX.	ZAKŁADANY HARMONOGRAM REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA	20
X.	UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU.....	22
	ANKIETA DLA PARTNERÓW PRYWATNYCH	23

I. ZAPROSZENIE DO TESTOWANIA RYNKU

Gmina Fabianki zaprasza wszystkich zainteresowanych do pomocy oraz współpracy przy realizacji zadania pn. „BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W CHEŁMICY CUKROWNI”.

Testowanie rynku poprzedza realizację inwestycji w formule partnerstwa publiczno-privatnego przez Gminę Fabianki na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-privatnym zawartej zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (tekst jednolity Dz.U.2020.711 z późn. zm.) po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.).

Zwracamy się do Podmiotów Privatnych o przedstawienie propozycji dotyczących formuły realizacji inwestycji, modelu jego finansowania, warunków finansowania, rodzajów zabezpieczeń finansowania, a także najważniejszych postanowień umowy o partnerstwie publiczno-privatnym. Ponadto zwracamy się do uczestników Testowania Rynku o zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań.

W ramach realizacji inwestycji Partner Privatny ponosi za nią pełną odpowiedzialność od wybudowania po zarządzanie do czasu przeniesienia własności lokali na najemców.

Przedmiotowe Memorandum informacyjne dla Podmiotów Privatnych zainteresowanych realizacją zadania w modelu partnerstwa publiczno-privatnego („Memorandum Informacyjne”) - nie stanowi oferty w myśl art. 66 kc, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych („ustawa Pzp”).

Zwracamy się również do Państwa o wypełnienie Ankiety Dla Partnerów Privatnych. Odpowiedzi udzielone na zadane pytania pozwolą Gminie Fabianki na sprawne wdrożenie i realizację Przedsięwzięcia.

II. OPIS PROJEKTU

2.1 PRZEDMIOT PROJEKTU

Planowana inwestycja polega na zaprojektowaniu wybudowaniu budynku wielorodzinnego na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Fabianki, położonej w Chełmicy Dużej, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 258/58 i 258/59 (ID nieruchomości: 041807_2.0002.258/58 i 041807_2.0002.258/59; numer księgi wieczystej WL1W/00057220/7). Warunki ogólne przedsięwzięcia określa decyzja o warunkach zabudowy, która:

- dopuszcza możliwość budowy budynku z pięcioma kondygnacjami nadziemnymi do wysokości 17 metrów,
- określa powierzchnię zabudowy do 680 m², co daje zabudowę nieruchomości w proporcji wynoszącej 38% w stosunku do całej powierzchni działek 258/58 i 258/59.
- ustala linię zabudowy w odległości 12 m od drogi powiatowej,
- ustala szerokość elewacji frontowej od drogi powiatowej na 17 m,
- szerokość wzdłuż drogi gminnej ok. 26 m.

Budynek ten powinien składać się z 35 lokali mieszkalnych. Gmina dla celów poglądowych i kalkulacyjnych sporządziła projekt zakładający budowę 35 lokali mieszkalnych o następujących powierzchniach:

38 m² - 1 mieszkanie

47 m² – 24 mieszkania

63 m² - 10 mieszkań

Do mieszkań mają przynależeć balkony oraz tak zwane „komórki lokatorskie”. Dopuszczalna jest niewielka zmiana ilości mieszkań, przy zachowaniu standardów powierzchniowych do danej kategorii mieszkań: D+AK, D+K+S, D+K + 2S.

Planowany budynek ma posiadać 5 kondygnacji z windą łączącą poziomy od – 1 do 5 kondygnacji naziemnej, w której znajdować się będą „komórki lokatorskie”.

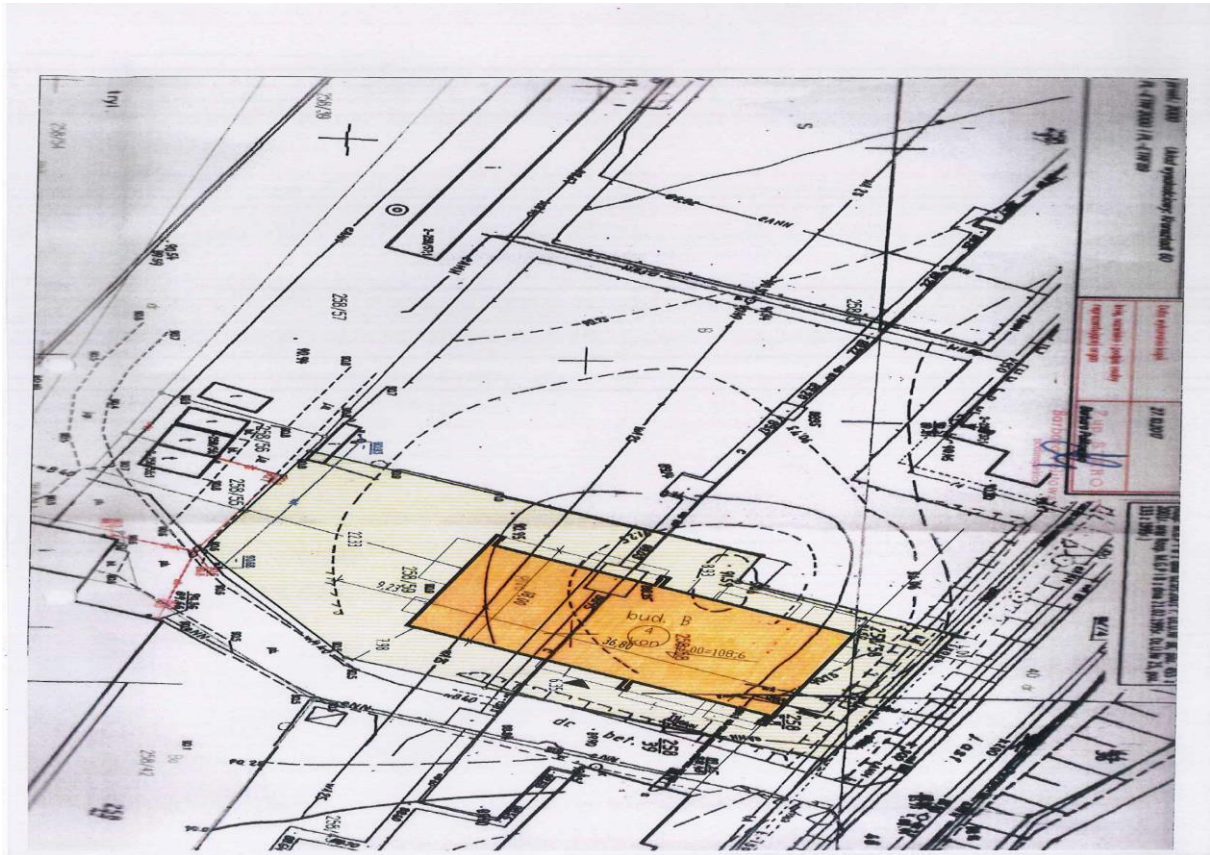
W ramach przedsięwzięcia należy stworzyć miejsca parkingowe w ilości około 45, w tym stanowiska dla służb specjalnych (policja, straż pożarna, pogotowie ratunkowe) oraz gości. W bezpośredniej bliskości wejścia do budynku powinny znaleźć się stanowiska postojowe dla osób niepełnosprawnych w ilości ok. 4 sztuk. Ze względów terenowych proponuje się budowę miejsc parkingowych od strony drogi powiatowej a więcej w pasie drogi gminnej, gdzie stanowiska byłyby dla mieszkańców w formie abonamentowej. Partner prywatny może przedstawić inne rozwiązania miejsc parkingowych dla mieszkańców.

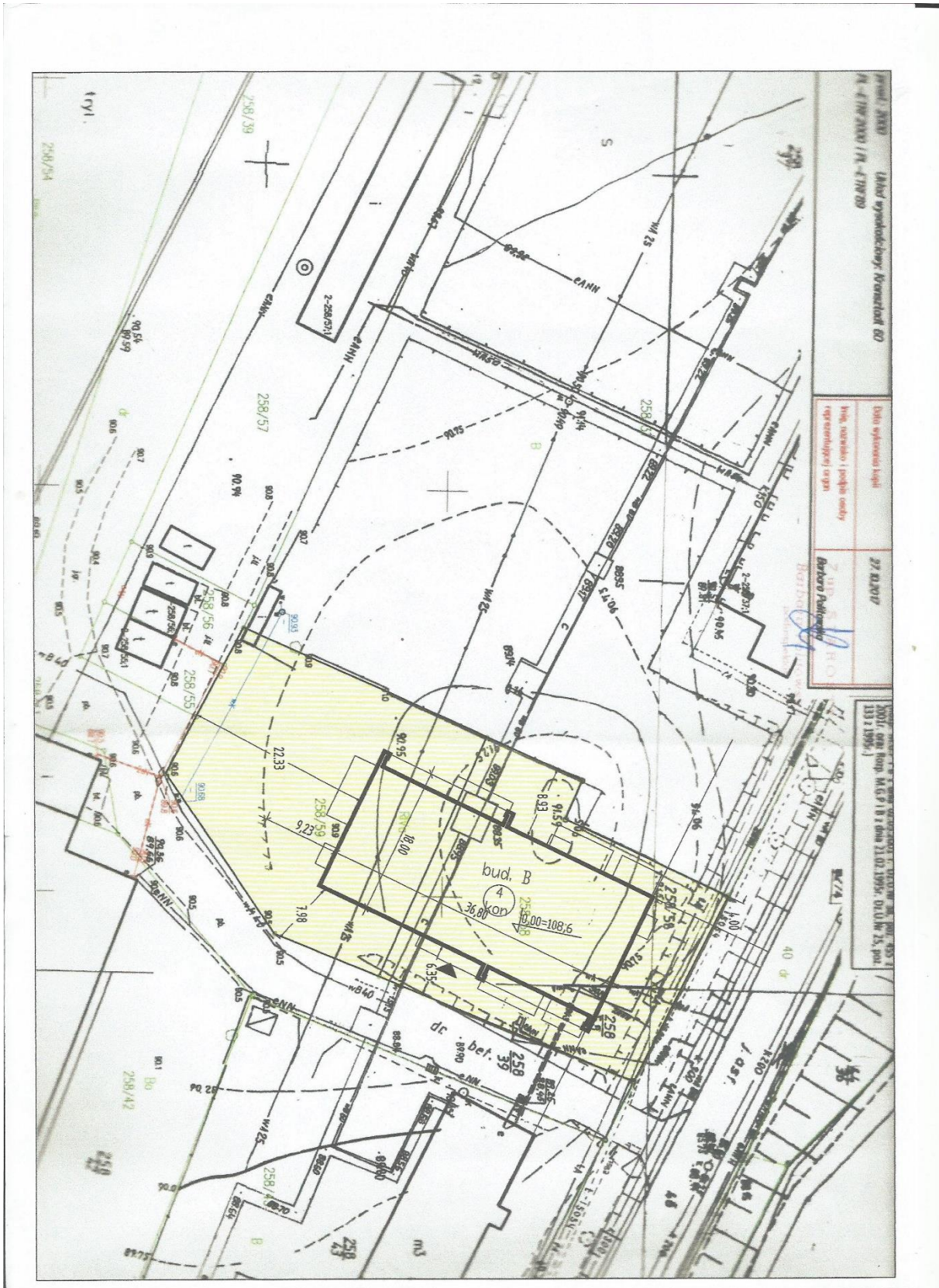
Na terenie Chełmicy Cukrowni Budynki znajdują się już budynki wielorodzinne mające od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, najczęściej dwuklatkowe mającymi po trzy mieszkania na jednym poziomie danej klatki schodowej.

2.2 LOKALIZACJA PROJEKTU

Inwestycja zostanie zrealizowana na terenie gminy Fabianki w miejscowości Chelmica Cukrownia w obrębie geodezyjnym Chelmica Duża na nieruchomości na nieruchomości o powierzchni całkowitej 0,1953ha obejmującej:

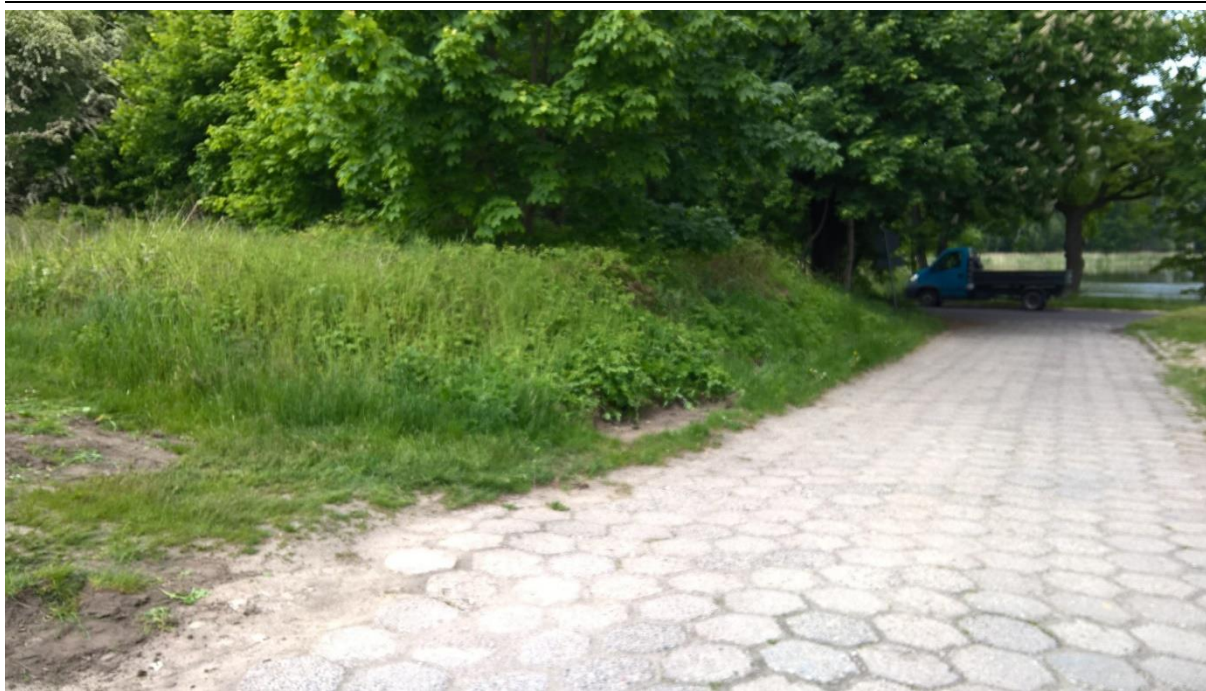
- działkę nr ew. 258/58 o pow. 979m²
- działkę nr ew. 258/59 o pow. 974m²





2.3 AKTUALNY STAN PRAWNY ORAZ STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obie działki stanowią mienie komunalne Gminy Fabianki. Na działkach tych nie było żadnych obiektów, a w tej chwili są nieużytkami porośniętymi samosiejkami drzew i krzewów, co ilustrują zdjęcia:





Grunty, na których planowane jest Przedsięwzięcie, nie znajdują się na obszarze objętym zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Nieruchomości nie podlegają szczegółowym unormowaniom związanym z realizacją przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Lokalizacja Przedsięwzięcia spełnia warunki umożliwiające rozpoczęcie procedury związanej z uzyskaniem pozwolenia na budowę w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy wydaną przez Wójta Gminy Fabianki w dniu 24 września 2018 r. znak RI.6730.66.2018 dla Gminy Fabianki jako właściciela terenu.

Rada Gminy Fabianki w dniu 25 kwietnia 2018 r. podjęła uchwałę NR XXXII/287/2018 w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2018 – 2022. Gmina posiada już w swoich zasobach 24 lokale mieszkalne i 10 lokali socjalnych zlokalizowanych w 6 budynkach. W okresie objętym uchwałą nie przewiduje się sprzedaży tych lokali.

2.4 OCENA WARUNKÓW GEOTECHNICZNYCH

Nie przeprowadzono badań geotechnicznych gruntu, ale dotychczasowa zabudowa na tym terenie (budynki byłej cukrowni, wielokondygnacyjne budynki wielorodzinne) pozwala stwierdzić, że grunty te nadają się do projektowanej zabudowy. Grunty te są posadowione wyżej niż poziom drogi powiatowej. W tym przypadku konieczne będzie określenie poziomu „zero” dla posadowienia budynku. W przypadku ustalenia poziomu „zero” na obecnym

poziomie gruntów wskazane byłoby zabezpieczenie od strony drogi powiatowej. Szczególnie będzie to miało znaczenie w sytuacji budowy miejsc parkingowych przy drodze powiatowej.

2.5 TECHNOLOGIA BUDOWY I ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNE

Projektowane budynki będą w konstrukcji tradycyjnej z zastosowaniem elementów żelbetowych monolitycznych lub prefabrykowanych. Stropy - żelbetowe oparte na ścianach murowanych wzmocnionych rdzeniami żelbetowymi oraz fragmentami na belkach brzegowych – nadprożowych. Więźba dachowa drewniana pokryta dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym (dopuszcza się papę bitumiczną w kolorze czarnym lub grafitowym).

Budynki czterokondygnacyjne, podpiwniczone. Kondygnacja piwnic obsypana gruntem – zasadniczo do wysokości około 1,00m.

Sztywność przestrzenną budynków zapewniają ustroje ścienne, trzony komunikacyjne oraz tarcze stropów.

- Balkony – Balkony projektuje się jako płyty monolityczne żelbetowe zakotwione w wieńcach stropów żelbetowych.
- Ściany nośne – Ściany nośne obsypane gruntem z bloczków betonowych lub cegły pełnej, lub monolityczne. Ściany nośne powyżej poziomu gruntu z bloczków ceramicznych. W przypadku konieczności wzmocnienia ścian nośnych zaprojektowane będą w nich żelbetowe – rdzenie.
- Słupy - W miejscach, gdzie ściany zewnętrzne będą pełniły funkcję nienośną – osłonową – projektuje się słupy monolityczne żelbetowe.
- Elementy komunikacji pionowej – klatki schodowej.
Schody projektuje się jako żelbetowe, monolityczne, w konstrukcji płytowej. Ściany nośne klatki schodowej poniżej poziomu gruntu z bloczków betonowych lub cegły pełnej, lub monolityczne. Ściany nośne klatki schodowej powyżej poziomu gruntu z bloczków ceramicznych, lub cegły ceramicznej.
- Windy - Projektuje się windy z napędem elektrycznym osobowo- towarowe dostosowane dla osób niepełnosprawnych.
- Nadproża - Nad otworami okiennymi i drzwiowymi projektuje się jako elementy typowe z katalogu producenta pustaków ściennych (np. Porotherm) lub elementy żelbetowe wg. Projektu konstrukcji.
- Fundamenty - W przypadku stwierdzenia prostych warunków gruntowo-wodnych i nośnego podłoża projektuje się posadowienie bezpośrednie budynku na ławach fundamentowych. Ławy fundamentowe będą projektowane jako monolityczne, żelbetowe. W przypadku stwierdzenia niekorzystnych warunków gruntowo – wodnych należy rozważyć inny sposób posadowienia budynku, zależnie od wyniku wykonanych badań geotechnicznych.

2.6 ROZWIĄZANIA PROEKOLOGICZNE

Dzięki możliwości skorzystania z dofinansowania przedsięwzięć proekologicznych, Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe planuje już na etapie projektowania budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu pod kątem „zielonych osiedli”. Chcąc wyjść naprzeciw ciągłemu zaostrzaniu norm emisyjnych planowane jest projektowanie budynków, które nie będą musiały być w niedługim czasie modernizowane, a co za tym idzie nie będą się zwiększały wpłaty na fundusz remontowy.

Budynki przy ulicy Tumskiej zostaną wybudowane z materiałów oraz w technologii zapewniającej uzyskanie zapotrzebowania na ciepło na poziomie nie wyższym niż 70 kWh/m²·rok. Zostanie to uzyskane dzięki zastosowaniu w budowie m.in. takich materiałów:

- Ściany budynków – dwuwarstwowe, wykonane z betonu komórkowego ocieplonego wełną mineralną (parametry wełny poniżej) pokrytą tynkiem cienkowarstwowym na siatce z włókna szklanego. Ściany budynku będą posiadały współczynnik przenikania ciepła nie wyższy niż $U=0,25 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$
- Ocieplenie budynków:
 - Ściany dwuwarstwowe – wełna mineralna o grubości minimum 20 cm oraz współczynnika przenikania ciepła nie wyższym niż $\lambda=0,033 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ zapewniająca uzyskanie maksymalnego współczynnika dla ściany $U=0,25 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$,
 - Podłoga piwnicy na gruncie – styropian o grubości minimum 20 cm oraz współczynnika przenikania ciepła nie wyższym niż $\lambda=0,031 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ zapewniający uzyskanie maksymalnego współczynnika dla stropu $U=0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$,
 - Strop nad nieogrzewaną piwnicą – styropian o grubości minimum 10 cm oraz współczynnika przenikania ciepła nie wyższym niż $\lambda=0,031 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ zapewniający uzyskanie maksymalnego współczynnika dla stropu $U=0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$,
 - Dach płaski – wełna mineralna o grubości minimum 30 cm oraz współczynnika przenikania ciepła nie wyższym niż $\lambda=0,033 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ zapewniająca uzyskanie maksymalnego współczynnika dla dachu $U=0,25 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$,
- Okna oraz drzwi balkonowe - rama okienna PCV wielokomorowa. Szyba o współczynnika przenikania ciepła nie wyższym niż $U=0,60 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ złożona z trzech tafli szkła oddzielonych ramkami dystansowymi i wypełnieniem przestrzeni między szybami argonem.
- Okna połaciowe - rama okienna PCV wielokomorowa. Szyba o współczynnika przenikania ciepła nie wyższym niż $U=0,60 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ złożona z trzech tafli szkła oddzielonych ramkami dystansowymi i wypełnieniem przestrzeni między szybami argonem.
- Ogrzewanie – budynek docelowo może być podłączony do sieci gazowej, a do tego czasu powinien mieć zainstalowany zbiornik gazu, a Gmina oczekuje od partnera prywatnego przedstawienia koncepcji czy budynek ma mieć kotłownię, czy też każde mieszkanie ma posiadać własny system grzewczy.

- Proponuje się również zastosowanie na elewacji bądź dachu budynku elementów instalacji wentylacji, klimatyzacji, kolektorów słonecznych lub paneli fotowoltaicznych.

2.7 KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA

Inwestycja nie posiada obecnie gotowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, Gmina Fabianki zakłada, że powstanie ona we współpracy z Partnerem Prywatnym, w oparciu o opisane we wcześniejszych rozdziałach założenia. Oczekuje się zachowania spójności z otoczeniem inwestycji. Architektura Przedsięwzięcia współczesna, nawiązująca do istniejącej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej z drugiej połowy ubiegłego wieku. W bezpośredniej bliskości w linii zabudowy od drogi powiatowej dwa budynki wielorodzinne. Elewacja oszczędna w detalach jednak o wysokich walorach estetycznych. Forma architektoniczna powinna harmonizować z otoczeniem. Kolorystyka budynku powinna być stonowana i niezbyt jaskrawa. Budynek na planie prostokąta. Klatka schodowa z windą zaplanowana jest w centralnej części budynku z wejściem od drogi gminnej. Punkt zerowy budynku nie mniej niż 0,5 m ponad poziom powierzchni gruntu.

2.8 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI

Przedstawiane parametry są efektem informacji pozyskanych w ramach konsultacji społecznych, spotkań przedstawicieli władz Gminy Fabianki z ekspertami Kujawskiego Stowarzyszenia Gospodarczego oraz na podstawie dokumentów strategicznych. Są one przedmiotem potencjalnej negocjacji z Partnerem Prywatnym.

Struktura lokali

Parametr	Wartość
Całkowita powierzchnia budynku	2880 m ² (16x36)
Liczba mieszkań	35
Średnia powierzchnia mieszkania	51,3 m ²
PUM	1796 m ²
Współczynnik PUM/PC	0,62
Powierzchnia terenu	1953 m ²
Powierzchnia terenów zielonych	Ok. 100
Liczba budynków	1
Liczba miejsc parkingowych	45 (w tym 10 dla służb specjalnych: policja, straż pożarna itp.)
Liczba kondygnacji naziemnych	5
Liczba kondygnacji podziemnych	1

Poniższy rysunek pokazuje przykładowe rozwiązanie rozmieszczenia mieszkań na poszczególnych kondygnacjach. Partner prywatny ma prawo przedstawić własne rozwiązanie rozmieszczenia lokali mieszkalnych, przy wymogu pozyskania plus minus 35 mieszkań.

Budunek mieszkalny wielorodzinny

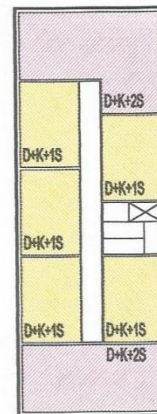
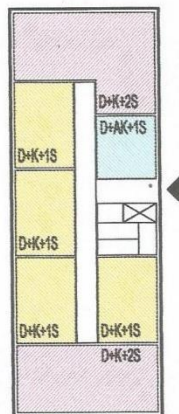
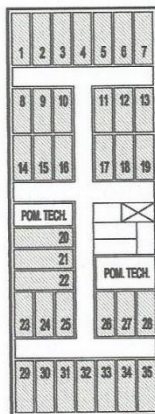
Chełmca Duża, Gmina Fabianki, PLANY KONDYGNACJI Z UKŁADEM MIESZKAŃ

D+AK+1S	1	38,0m ²
D+K+1S	24	47,0m ²
D+K+2S	10	63,0m ²
	35	
1. Komórki lok.	35	344,0m ²

KONDYGNACJA -1

BUDYNEK Mieszkalny
KONDYGNACJA +1

KONDYGNACJA +2,+3,+4,+5



POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ RAZEM
(KONDYGNACJA +1, +2, +3, +4, +5) = 172,0m²

LICZBA MIESZKAŃ (KONDYGNACJA +1, +2, +3, +4, +5) = 35

Poziom	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa mieszkań
Parter	7	352
Piętro 1	7	361
Piętro 2	7	361
Piętro 3	7	361
Piętro 4	7	361
Piętro 5	7	361
Suma	35	1796

Struktura mieszkań dla kondygnacji +1

Metraż	Liczba mieszkań	Łączna powierzchnia mieszkań danego metrażu
38 m ²	1	38
47 m ²	4	188
63 m ²	2	126
Suma		352

Struktura mieszkań dla kondygnacji + 2 do +5

Metraż	Liczba mieszkań	Łączna powierzchnia mieszkań danego metrażu
47 m ²	5	235
63 m ²	2	126
Suma		361

Kondygnacja -1

	Liczba	metraż	Łączna powierzchnia
Komórki lokatorskie			
Pomieszczenie techniczne 1			
Pomieszczenie techniczne 2			
Pomieszczenie techniczne 3			

Infrastruktura towarzysząca

Infrastruktura	Liczba	Szacowany rozmiar	Łączna powierzchnia
Miejsca parkingowe	10 ¹	ok. 150 m ²	
Chodniki		ok. 150 m ²	
Plac zabaw		ok. 150 m ²	
Tereny zielone		ok. 800 m ²	
Śmietnik	1	25 m ²	

Pozostałe miejsca parkingowe na działce 258/39, jako miejsca abonamentowe na parkingu w ciągu drogi gminnej. Koszt budowy miejsc parkingowych w ciągu drogi gminnej będzie stanowił wniesienie opłaty parkingowej abonamentowej dla mieszkań

III. SZACUNKOWY KOSZT PRZEDSIĘWZIĘCIA

Wobec braku projektu trudno o dokładne wyliczenie kosztów budowy. Jako podstawę kalkulacji przyjęto wyliczenia podane na stronie internetowej: <https://kb.pl/porady/koszt-budowy-domu-dokladne-wyliczenia/> w zakresie kosztów budowy budynku mieszkalnego podpiwniczzonego o dwóch kondygnacjach naziemnych i piwnicy.

Według danych koszt 1 m² budynku mieszkalnego w przeliczeniu na powierzchnię mieszkalną wynosi (w 10 złotych) :

- stan surowy otwarty – 1.550
- stan surowy zamknięty – 1.770
- stan deweloperski - 2.880

Wskaźnik PUM/PC w domu o dwóch kondygnacjach naziemnych i piwnicy jest porównywalny do wskaźnika uzyskanego w tej inwestycji, a więc można ekstrapolować, że koszt budowy zamknie się kwotą stanowiącą iloczyn sumy metrów kwadratowych mieszkań x podane powyżej kwoty. Tak więc podstawowa wartość inwestycji może być szacowana: 1.800 x 2.880 = 5.184.000, do czego należy doliczyć jeszcze koszt windy ca: 200.000 zł. koszty miejsc parkingowych i zagospodarowania terenu oraz koszt projektu nadzoru i innych, co pozwala szacować koszt ogólny na około 5.800.000 zł.

¹ Na terenie działek 258/59 i 258/58

IV. PODSTAWY PRAWNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

- Projekt zostanie zrealizowany w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie umowy o partnerstwie publiczno- prywatnym zawartej zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (tekst jednolity Dz.U.2020.711 z późn. zm.) po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.) – umowa najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności (m.in. art. 19k-19s tej ustawy).
- Wkładem własnym Gminy Fabianki jako Podmiotu Publicznego w Projekt będzie udostępnienie lub przekazanie działki pod realizację budowy. Budowa zostanie zrealizowana w formule zaprojektuj i wykonaj.
- Partner Prywatny zrealizuje przedsięwzięcie na podstawie wstępnej koncepcji Partnera Publicznego, jednak dopuszcza się zmianę koncepcji jeśli alternatywne rozwiązanie Partnera Prywatnego okaże się korzystniejsze.
- Partner Prywatny będzie utrzymywał efekt rzeczowy Przedsięwzięcia i zarządzał nim w okresie nie krótszym niż 15 i nie dłuższym niż 30 lat od daty jego wybudowania, okres zarządzania zostanie ustalony w ramach dialogu konkurencyjnego.
- Po zakończeniu czasu trwania Umowy PPP, aktywa wytworzone w trakcie trwania Umowy zostaną przekazane Podmiotowi Publicznemu. Warunki, w tym zagadnienie odpłatności za przekazane składniki majątkowe, zostaną określone w wyniku negocjacji z zainteresowanymi podmiotami na etapie wyboru Partnera Prywatnego.
- Podmiot publiczny najpóźniej do momentu osiągnięcia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia zapewni dokonanie wyboru i wskazanie osób do zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności, a w sytuacji gdy liczba tych osób będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wówczas umowa najmu tych lokali zostanie zawarta bezpośrednio z podmiotem publicznym, który będzie miał prawo do ich podnajmowania.
- W sytuacji opróżnienia lokalu mieszkalnego przez najemcę podmiot publiczny zapewni zasiedlenie lokalu przez kolejnego najemcę, względnie sam zawrze umowę najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności.
- Wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie zasadniczo pobierane od docelowego odbiorcy (najemcy lokalu) i będzie się składało z czynszu najmu, opłat niezależnych od właściciela oraz innych opłat związanych.
- Opis wariantów realizacji Przedsięwzięcia w formule PPP.
- Realizacja Przedsięwzięcia z punktu widzenia ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym zakłada dwa konkurencyjne scenariusze związane z przekazaniem nieruchomości, na której planowane jest powstanie przedmiotowego Przedsięwzięcia.

- Pierwszy z nich, posiadający oparcie w art. 9 ustawy o PPP, przewiduje wniesienie wkładu własnego przez Gminę Fabianki w postaci nieruchomości w drodze sprzedaży, użyczenia, użytkowania najmu albo dzierżawy. Jako, że odbiorcą Przedsięwzięcia jest najemca lokalu mieszkalnego, a sam najem ma formę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, to wynajmujący musi być właścicielem lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, a lokal mieszkalny musi być wyodrębniony i posiadać założoną księgę wieczystą (art. 19k ust. 1 u.o.p.l.). W związku z powyższym podmiot publiczny, tj. Gmina Fabianki, dla zrealizowania celów Przedsięwzięcia będzie zobowiązana do przeniesienia własności nieruchomości na partnera prywatnego. Sprzedaż przez Gminę Fabianki nieruchomości partnerowi prywatnemu będzie stanowiła wkład własny podmiotu publicznego oraz wypełni określoną w art. 7 ust. 1 ustawy o PPP przesłankę współdziałania przez podmiot publiczny w realizacji Przedsięwzięcia. Należy przy tym odnotować, że tryb takiej sprzedaży będzie bezprzetargowy, ponieważ podstawą zbycia nieruchomości przez podmiot publiczny na rzecz partnera prywatnego stanowi art. 37 ust. 2 pkt 11 u.g.n. Znajdująca się tam dyspozycja przewiduje, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeśli jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 albo 1a ustawy o PPP, jeśli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 ustawy o PPP. Wedle art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a) u.s.g. oraz art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 7 u.g.n. sprzedaż nieruchomości wymaga zgody rady gminy wyrażonej w formie uchwały. Zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n. w przypadku sprzedaży nieruchomości w formie bezprzetargowej jej cenę ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości. Wartość nieruchomości ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, przez właściwy organ, w tym wypadku Wójta Gminy Fabianki.
- Drugi wariant wynika z art. 14 ustawy o PPP, jak również z art. 19 tej samej ustawy. Przewiduje on tzw. instytucjonalne partnerstwo publiczno-prywatne (w odróżnieniu od tzw. kontraktowego partnerstwa publiczno-prywatnego, opisanego jako wariant pierwszy) polegające na zrealizowaniu Przedsięwzięcia na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym przez spółkę prawa handlowego zawiązaną przez podmiot publiczny i partnera prywatnego. Wśród katalogu spółek przewidzianych w ustawie o PPP znajdują się kapitałowe, czyli spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz spółka akcyjna (art. 19), oraz wybrane spółki osobowe, tj. spółka komandytowa oraz spółka komandytowo-akcyjna (wedle ustawy o PPP podmiot publiczny nie może być w nich komplementariuszem). Sama umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym nie stanowi umowy spółki, ale istnienie spółki opiera się na celu, który stanowi wykonanie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Należy również zauważyć, że podmiot publiczny nie może przystąpić do istniejącej już spółki prawa handlowego, a jedynie zawiązać nową wraz z partnerem prywatnym zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy o PPP. W tym wariantcie przedmiotowa nieruchomość może zostać potraktowana jako wkład niepieniężny do spółki zawiązanej na podstawie art. 14 (lub 19) ustawy o PPP będący

wkładem własnym podmiotu publicznego, co tym samym eliminuje formę sprzedaży opisaną w wariantcie pierwszym. Z drugiej strony należy pamiętać, że do spółki zawiązanej przez podmiot publiczny i partnera prywatnego mogą stosować się wymagania wynikające z ustawy prawo zamówień publicznych, jako że taka spółka może być traktowana jako zamawiający w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy prawo zamówień publicznych. Może się to okazać problematyczne, gdyż zawieranie szeregu umów przez taką spółkę celową będzie mogło mieć miejsce dopiero po przeprowadzeniu postępowań w sprawie zamówienia publicznego. Zarówno w pierwszym jak i w drugim wariantcie istotną kwestią pozostaje zwrot nieruchomości podmiotowi publicznemu w przypadku wykorzystywania jej przez partnera prywatnego w sposób niezgodny z przeznaczeniem – w przypadku aportu niepieniężnego do spółki celowej takie przekazanie w razie wykorzystania niezgodnie z przeznaczeniem dokonuje się na zasadach określonych w umowie lub statucie spółki (w przypadku PPP kontraktowego zgodnie z umową o PPP).

V. STRUKTURA FINANSOWA PROJEKTU

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PPP Partner Prywatny zobowiązany będzie do realizacji Projektu za wynagrodzeniem oraz poniesienia wydatków na jego realizację lub poniesienia ich ze źródeł obcych, a Podmiot Publiczny zobowiązany będzie do współdziałania w osiągnięciu tego celu przez Partnera Prywatnego. Finansowanie Projektu może zatem być realizowane w oparciu o:

- środki własne Partnera Prywatnego,
- środki pozyskane przez Partnera Prywatnego ze źródeł zewnętrznych, takich jak np.: banki, inne instytucje finansowe, przy czym struktura finansowania winna odpowiadać celom projektu i być akceptowalna przez instytucje finansujące i banki,
- fundusze unijne.

Strona publiczna nie przewiduje zaangażowania środków własnych w ramach zaangażowania kapitałowego.

Nie jest także przewidziane udzielenie przez stronę publiczną gwarancji, poręczeń lub jakiegokolwiek zabezpieczenia kredytu w związku z Projektem, (Przedsięwzięciem) który miałby wpływ na wskaźniki zadłużenia strony publicznej.

VI. OBOWIĄZKI PARTNERA PRYWATNEGO

Realizacja Projektu planowana w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego składać się będzie z następujących etapów:

- etap organizacji finansowania,
- etap inwestycyjny,
- etapu utrzymania i zarządzania.

Oczekuje się, że większość zadań związanych z budową i dostępnością Projektu i zarazem przynależnych im ryzyk będzie spoczywać w fazie realizacji i eksploatacji na Partnerze Prywatnym. Partner Prywatny w szczególności odpowiedzialny będzie za:

- zorganizowanie i zapewnienie finansowania etapu inwestycyjnego (poza gruntem) oraz etapu utrzymania i zarządzania, w zakresie przypisanym partnerowi prywatnemu umową PPP,
- uzyskanie wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych,
- przeprowadzenie robót zgodnie z ustalonym zakresem i harmonogramem,
- utrzymanie sprawności technicznej wybudowanego obiektu wraz z infrastrukturą oraz zainstalowanymi urządzeniami (naprawy, konserwacje, remonty),
- ponoszenie kosztów ubezpieczeń obiektu i terenu oddanych do dyspozycji Partnerowi Prywatnemu,

Szczegółowy zakres podziału obowiązków i praw wynikających z realizacji Projektu będzie stanowić przedmiot negocjacji Podmiotu Publicznego z podmiotami zainteresowanymi zawarciem umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Ostateczny zakres obowiązków Partnera Prywatnego ustalony będzie treścią umowy o PPP.

VII. ROLA PODMIOTU PUBLICZNEGO I PARTNERA PRYWATNEGO W OKRESIE TRWANIA UMOWY PARTNERSTWA

- Podmiot publiczny przekaze Partnerowi Prywatnemu nieruchomość, na której ma zostać zrealizowane Przedsięwzięcie oraz wskaże Partnerowi Prywatnemu osoby, z którymi winien zawrzeć umowę najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności. Uprzednio osoby te zostaną wybrane w oparciu o zobiektywizowane kryteria ustalone przez podmiot publiczny z zachowaniem zasad równości i transparentności wyboru. Określenie zasad wyboru potencjalnych najemców oraz przeprowadzenie tego wyboru winno nastąpić w trakcie realizacji efektu rzeczowego Przedsięwzięcia, z uwzględnieniem ustalonej przez strony umowy o PPP, przewidywanej daty jego zakończenia.

W sytuacji, gdy w następstwie przeprowadzenia przez Gminę Fabianki procedury wyboru potencjalnych najemców ich liczba będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wytworzonych w następstwie Przedsięwzięcia wówczas umowa najmu instytucjonalnego tych

lokali zostanie zawarta bezpośrednio z Gminą Fabianki, która będzie posiadała określone w umowie prawo do ich podnajmowania.

- Partner Prywatny zaprojektuje i wybuduje na przekazanej nieruchomości budynki mieszkalne oraz budynek urzędu oraz będzie utrzymywał i zarządzał wytworzonymi obiektami przez okres min. 15 max. 30 lat (okres zarządzania obiektami zostanie określony w umowie o PPP).

VIII. WYNAGRODZENIE PARTNERA PRYWATNEGO

Wynagrodzeniem Partnera prywatnego będzie pobieranie opłat czynszowych od najemców wskazanych przez podmiot publiczny. Najemcy wskazani przez podmiot publiczny będą mogli korzystać z dopłat do pierwszego zasiedlenia. Dopłaty te Partner Prywatny będzie otrzymywał za pośrednictwem Gminy. Przy rozliczaniu kosztów, partner prywatny będzie mógł stosować przyspieszoną amortyzację rozliczoną na liczbę lat spłaty wartości mieszkania przez najemcę. Ostateczna forma wynagrodzenia zależeć będzie od przyjętych przez Partnera Prywatnego ryzyk oraz zakresu Projektu.

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego obejmie następujące elementy:

- rozliczenie za wykonanie robót budowlanych,
- pokrycie kosztów finansowania inwestycji,
- rozliczenie za realizację zadań na etapie utrzymania i zarządzania.

W sytuacji jednak, gdy liczba najemców będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych powstałych w następstwie Przedsięwzięcia Gmina Fabianki (podmiot publiczny) będzie zobowiązana do zawarcia umów najmu na te lokale („wolne”) i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystywania..

IX. ZAKŁADANY HARMONOGRAM REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

Poniżej został przedstawiony wstępny i szacowany harmonogram działań.

ZADANIA	CZYNNOŚCI	TERMINY ²
ETAP PRZYGOTOWAWCZY		
Przygotowanie założeń projektu PPP	Wstępna ocena możliwości realizacji projektu w formule PPP	2020/ 03-07
Przygotowanie i ogłoszenie memorandum	Wstępne ustalenie podziału zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym a podmiotem prywatnym, określenie zarysów ogólnych inwestycji	2020/ 06
Przygotowanie oceny efektywności realizacji przedsięwzięcia	<ul style="list-style-type: none"> - Analiza interesariuszy - Analiza techniczna - Analiza ryzyka - Analiza prawna - Analiza podatkowa - Analiza rynkowa - Analiza popytu - Analiza ekonomiczno-finansowa - Analiza <i>Value for Money</i> 	2020/ KW3
Wybór partnera prywatnego	<ul style="list-style-type: none"> - Wszczęcie postępowania poprzez publikację ogłoszenia, - Składanie i ocena wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu - Zaproszenie wykonawców dopuszczonych do udziału w postępowaniu do dialogu 	2020/KW4
Dialog Konkurencyjny	<ul style="list-style-type: none"> - Prowadzenie dialogu konkurencyjnego - Zakończenie dialogu konkurencyjnego 	2021/ KW1
Przetarg na wybór partnera	<ul style="list-style-type: none"> - Przygotowanie SIWZ i zaproszenia do złożenia ofert, - Składanie ofert przez Wykonawców - Otwarcie ofert - Ocena ofert - Wybór najkorzystniejszej oferty 	2021/ KW1
ZAMKNIĘCIE KOMERCYJNE	Zamknięciem komercyjnym i jednocześnie zwieńczeniem	2021/ KW2

² Terminy są orientacyjne i szacunkowe

	Postępowania PPP jest podpisanie Umowy o PPP.	
ZAMKNIĘCIE FINANSOWE	Zamknięciem finansowym jest zwykle podpisanie umów dotyczących uzyskania przez Partnera Prywatnego finansowania w wysokości wystarczającej do realizacji Projektu PPP	2021/ KW3

ETAP INWESTYCYJNY

Wykonywanie części inwestycyjnej umowy	<ul style="list-style-type: none"> - Przygotowanie dokumentacji do uzyskania pozwolenia na budowę oraz dokumentacji wykonawczej - Prowadzenie robót budowlanych - Przygotowanie dokumentacji odbiorowej i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie 	Zgodnie z ustalonym harmonogramem
--	--	-----------------------------------

ETAP OPERACYJNY

Wykonywanie części operacyjnej umowy	<ul style="list-style-type: none"> - zasiedlanie budynku osobami wskazanymi przez Podmiot Publiczny, - zarządzanie i utrzymanie obiektu, - podpisywanie umów ustanawiających własność lokali na rzecz najemców. 	Zgodnie z ustalonym harmonogramem
--------------------------------------	--	-----------------------------------

X. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU

Podmioty zainteresowane wzięciem udziału w testowaniu rynku powinny złożyć odpowiednio wypełnioną ankietę stanowiącą załącznik do niniejszego zaproszenia. Partner Prywatny może zwrócić się do Podmiotu Publicznego o wyjaśnienie treści zawartej w Memorandum. Podmiot Publiczny może zwrócić się do zainteresowanych podmiotów z prośbą o spotkanie w celu wyjaśnienia lub uszczegółowienia informacji przekazanych w ankiecie.

Wypełnione ankiety w formie elektronicznej należy przysyłać pocztą elektroniczną na adres: fundusze@fabianki.pl najpóźniej do dnia 1 sierpnia 2020r.

Z tytułu udziału w testowaniu rynku jego uczestnicy nie otrzymują wynagrodzenia.

Niniejsze Memorandum zostanie umieszczone na stronie internetowej:

Adres strony internetowej: www.fabianki.pl oraz bip.fabianki.pl

ANKIETA DLA PARTNERÓW PRYWATNYCH

Pytania zawarte w niniejszej ankiecie mają na celu uzyskanie opinii przedstawicieli sektora prywatnego nt. realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego Przedsięwzięcia pn.: „BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W CHEŁMICY CUKROWNI GMINA FABIANKI”.

Informacje pochodzące z niniejszej ankiety zostaną wykorzystane wyłącznie w celu przygotowania modelu realizacji Przedsięwzięcia. Niniejsza ankieta nie stanowi oferty handlowej. W przypadku gdyby jakakolwiek informacja stanowiła tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, prosimy o zaznaczenie takiej okoliczności.

Odpowiedzi udzielone na poniższe pytania pozwolą Podmiotowi Publicznemu na sprawne wdrożenie i realizację Przedsięwzięcia.

FORMULARZ ANKIETOWY	
1	Czy posiadają Państwo doświadczenie w realizacji projektów w formule ppp i/lub koncesji w Polsce lub za granicą, w zakresie budownictwa mieszkaniowego lub budownictwa celu publicznego? Jeżeli tak, prosimy o opisanie co najmniej jednego projektu ppp, który Państwo zrealizowali/realizują (przedmiot, wartość, zakres obowiązków).
2	Czy przedstawione w niniejszym Memorandum założenia projektu są akceptowalne z Państwa perspektywy, a jeśli nie to w jakim zakresie chcieliby Państwo je zmodyfikować?
3	Czy są Państwo skłonni zaakceptować zaproponowany udział Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego w Przedsięwzięciu w okresie zarządzania obiektem i czy mają Państwo uwagę do zakładanego okresu inwestycyjnego (30 miesięcy) i okresu zarządzania (15-30 lat). Jeżeli zaproponowany udział jest dla Państwa nie do zaakceptowania prosimy o krótkie uzasadnienie.
4	Jak oceniacie Państwo zaproponowany mechanizm wynagradzania i czy widzielibyście Państwo jakieś zmiany?
5	W sytuacji podpisania umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym jakie przewidujecie Państwo źródła finansowania inwestycji?

6	Czy są zdaniem Państwa potrzebne jakieś zabezpieczenia ze strony Partnera Publicznego, a jeżeli tak, to jakie?
7	Czy akceptowalny jest przez Państwa podział ryzyk pomiędzy podmiotami publicznym i prywatnym, a jeżeli nie, to jak Państwo widzielibyście podział tych ryzyk?
8	Czy proponowany model utrzymania wybudowanego obiektu przez partnera prywatnego jest zdaniem Państwa w pełni akceptowalny, a jeżeli nie to jakie inne rozwiązania proponujecie. wraz z infrastrukturą byłby Państwa zdaniem akceptowalny?
9	Czy życzą sobie Państwo otrzymać informację o ogłoszeniu postępowania na wybór Partnera Prywatnego w przedsięwzięciu pn. „ BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W CHEŁMICY CUKROWNI GMINA FABIANKI ” w formule partnerstwa publiczno-prywatnego? TAK / NIE
10	Czy są Państwo zainteresowani złożeniem wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego do realizacji przedmiotowego projektu? TAK / NIE
11	Jakie są Państwa oczekiwania dotyczące harmonogramu postępowania, w szczególności czasu niezbędnego na przygotowanie wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu oraz zaproszenia do składania oferty?