

## MEMORANDUM INFORMACYJNE

Na potrzeby testowania rynku wykonawców w związku z planowaną realizacją projektu partnerstwa publiczno-prywatnego pn.: „Budowa obiektu sportowego z basenem w Bezzreczu”

Niniejsze Memorandum Informacyjne nie stanowi oferty w myśl art. 66 kc, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy Pzp.

Celem memorandum informacyjnego oraz testów rynkowych jest w szczególności zbadanie realnego zainteresowania potencjalnych Wykonawców formułą PPP. W związku z powyższym zwracamy się do Państwa z prośbą o przekazanie uwag, zarówno do struktury finansowej, jak również do kwestii technicznych przedsięwzięcia. Uzyskane odpowiedzi przyczynią się do optymalizacji przygotowania projektu.

Informujemy, iż opisane poniżej Przedsięwzięcie, co do zakresu rzeczowego, jak i założeń finansowych, nie jest ostateczne i może ulec zmianie w wyniku Państwa uwag i wskazówek oraz dalszych prac analitycznych

### 1. Opis projektu

W trakcie zebrań wiejskich, mieszkańcy zgłaszają potrzebę rozwoju infrastruktury szkolnej, sportowej oraz miejsc wypoczynku na obszarze gminy. Wychodząc naprzeciw postulatam mieszkańców, Wójt Gminy przeanalizował możliwości rozwoju infrastruktury na obszarze Gminy, wskazując działki gminne w miejscowości Bezzrecze jako potencjalne miejsce realizacji obiektu sportowego z basenem. Jednakże Gmina nie ma możliwości finansowych aby samodzielnie zrealizować i utrzymywać obiekt sportowy z basenem, dlatego też rozważana jest możliwość realizacji projektu w formie Partnerstwa Publiczno-Prywatnego.

Głównym celem projektu jest zrównoważony rozwój oraz podniesienie atrakcyjności gminy Dobra. Budowa obiektu sportowego z basenem w Bezzreczu na terenie gminy Dobra pozwoli na:

- promocję gminy dzięki organizacji lokalnych i regionalnych imprez rekreacyjno-sportowych;
- wyrównanie szans mieszkańców powiatu w dostępie do rekreacji i wypoczynku;
- poprawę stanu zdrowotnego i kształtowanie prawidłowego rozwoju uczniów szkół z terenu gminy Dobra poprzez umożliwienie dostępu do rekreacji i rehabilitacji wodnej;
- podniesienie standardu życia mieszkańców gminy poprzez rozwój profesjonalnej infrastruktury sportowej;
- pogłębienie integracji społeczności lokalnej, poprzez stworzenie warunków do wspólnego spędzania wolnego czasu.

Stale zwiększająca się liczba ludności gminy Dobra bezpośrednio związana jest ze wzrostem liczby uczniów szkół podstawowych i gimnazjalnych na terenie Gminy. Obecne ośrodki szkolne są sukcesywnie rozbudowywane przez Gminę, jednak na obszarze gminy nie ma żadnego obiektu basenowego o długości 25m. Istniejące na obszarze Gminy, małe, prywatne, baseny nie są w stanie zapewnić możliwości realizacji zajęć szkolnych na ich terenie.

Realizacja projektu pozwoli na wyrównanie szans uczniów jak i wszystkich mieszkańców gminy Dobra w dostępie do profesjonalnej infrastruktury sportowej.

Opracowane zostały 3 koncepcje realizacji budynku obiektu sportowego z basenem różniące się, założeniami architektonicznymi i rozwiązaniami funkcjonalnymi budynku. Przedmiotowa trójwariantowa koncepcja jest załącznikiem do niniejszego memorandum

Teren inwestycji znajduje się w miejscowości Bezzecze gmina Dobra na terenie przeznaczonym – zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra – na usługi oświaty, sportu, boiska, place zabaw. Teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Teren inwestycji – część dz. nr 66/111 – w części objętej inwestycją jest niezagospodarowany, pokryty warstwą gruntu nasykowego i zielenią nieurządzoną. Teren w zakresie objętym inwestycją wykazuje spadek o ok. 1,5m. w kierunku wschodnim i zakończony jest skarpą o wysokości do ok. 4,5m.

Dane dotyczące bilansu powierzchni jak i założenia koncepcyjne zawarto w koncepcji Budowy obiektu sportowego z basenem w Bezzeczu.

- Status prawny nieruchomości na której będzie realizowana inwestycja – właściciel gmina Dobra:
  - działki nr 66/110 oraz 66/111 obręb Bezzecze: KW SZ2S/0000382/8
  - działka 66/26 obręb Bezzecze KW nr SZ2S/00014734/4

## **2. Struktura finansowania projektu:**

- 2.1. Szacuje się wartość projektu na ok. 19 mln zł. Szacunkowe kosztorysy dla poszczególnych wariantów przekazane są w załączeniu.
- 2.2. przyjęto finansowanie projektu zarówno na etapie inwestycyjnym jak i operacyjnym po stronie partnera prywatnego
- 2.3. dla realizacji drogi publicznej ul. Miodowa działka nr 66/26 gmina poszukiwała będzie możliwości wsparcia finansowego realizacji inwestycji m.in. w ramach Programu rozwoju gminnej i powiatowej infrastruktury drogowej na lata 2016-2019 lub Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego 2014-2020 lub Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich. Decyzja o aplikowaniu o środki w ramach konkretnych Programów, podjęta zostanie na podstawie analizy regulaminów poszczególnych konkursów.

Zakłada się możliwość pozyskania przez partnera prywatnego dofinansowania zewnętrznego w ramach dostępnych naborów.

## **3. Proponowany zakres obowiązków partnera prywatnego:**

Wstępnie przyjęto formułę partnerstwa DBFO (Projektuj, Buduj, Finansuj, Eksploatuj), gdzie wszystkie nakłady oraz koszty eksploatacyjne ponosi partner prywatny (z wyłączeniem kosztów drogi publicznej ulica Miodowa działka nr 66/26). Przyjmuje się, że partner publiczny jest właścicielem infrastruktury, a partner prywatny jest operatorem uzyskującym przychody z tytułu płatności taryfowych.

Partner prywatny będzie w szczególności odpowiedzialny za:

- zorganizowanie i zapewnienie finansowania etapu inwestycyjnego oraz etapu zarządzania, w zakresie przypisanym partnerowi prywatnemu umową ppp. Koszty

finansowania mogą zostać pomniejszone o kwotę dofinansowania ze środków UE w przypadku pozyskania tych środków przez podmiot publiczny,

- wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej realizacji robót budowlanych w zakresie określonym w dokumentacji przetargowej,
- uzyskanie w imieniu i na rzecz podmiotu publicznego wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych,
- przeprowadzenie robót zgodnie z ustalonym zakresem i harmonogramem,
- utrzymanie sprawności technicznej wybudowanej infrastruktury oraz zainstalowanych urządzeń (naprawy, konserwacje, remonty).
- Zarządzanie infrastrukturą wraz z możliwością czerpania pożytków z infrastruktury

Ostateczny zakres obowiązków partnera prywatnego będzie ustalony treścią umowy o ppp.

#### **4. Mechanizm wynagradzania partnera prywatnego**

Zakłada się przekazanie w użyczenie na okres 30 lat, terenu pod inwestycję.

Zaznacza się, że w wyniku otrzymanych uwag możliwa będzie korekta formy prawnej jak i okresu przekazania terenu pod inwestycję.

Partner prywatny będzie mógł uzyskiwać przychody z komercyjnego wykorzystywania obiektu.

Zakłada się także finansowanie zajęć szkolnych w godzinach przedpołudniowych dla dzieci ze szkół z terenu Gminy Dobra. Wstępnie przedmiotowa dopłata oszacowana została na kwotę 512 000 zł rocznie.

Wysokość opłat za finansowanie zajęć szkolnych zostanie ustalona na etapie umowy o ppp.

#### **5. Udział w teście rynku:**

W celu wzięcia udziału w testowaniu rynku należy złożyć odpowiednio wypełnioną ankietę stanowiącą załącznik do niniejszego zaproszenia.

Wypełnione анкеты w formie elektronicznej należy przysyłać pocztą elektroniczną na adres: [strategia@dobraszczecinska.pl](mailto:strategia@dobraszczecinska.pl) najpóźniej do dnia 31 marca 2017 r.

Urząd Gminy zastrzega możliwość zorganizowania spotkań w lutym i marcu 2017 r. Dokładne terminy spotkań zostaną ustalone z zainteresowanymi stronami.

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

Osoba do kontaktu:

Tomasz Kakowski: e-mail [strategia@dobraszczecinska.pl](mailto:strategia@dobraszczecinska.pl) , tel: 91 311 36 92

Formularz ankietowy

DOŚWIADCZENIE

|   |   |
|---|---|
| 1 | Czy posiadają Państwo doświadczenie w realizacji projektów o wartości nakładów inwestycyjnych około 20 mln PLN. Jeżeli tak, prosimy o opisanie co najmniej jednego takiego projektu (przedmiot, wartość, rok realizacji, model finansowania).<br>.....<br>.....<br>.....              |
| 2 | Czy posiadają Państwo doświadczenie w realizacji projektów inwestycyjnych polegających na budowie obiektów sportowych? Jeżeli tak, prosimy o opisanie co najmniej jednego takiego projektu (przedmiot, wartość, rok realizacji, zakres obowiązków).<br>.....<br>.....<br>.....        |
| 3 | Czy posiadają Państwo doświadczenie w zarządzaniu obiektami kubaturowymi (preferowane zarządzanie obiektami sportowymi). Jeżeli tak, prosimy o opisanie co najmniej jednej takiej usługi (przedmiot, okres zarządzania, zakres obowiązków).<br>.....<br>.....<br>.....                |
| 4 | Czy posiadają Państwo doświadczenie w realizacji projektów ppp w Polsce lub za granicą, w tym projektów hybrydowych? Jeżeli tak, prosimy o opisanie co jednego projektu ppp, który Państwo zrealizowali/realizują (przedmiot, wartość, zakres obowiązków).<br>.....<br>.....<br>..... |

*Formularz*

|   |   |
|---|---|
| 1 | Który z zaproponowanych wariantów inwestycji Państwo są w stanie zaakceptować?<br>.....<br>.....<br>.....   |
| 2 | Czy zauważają Państwo konieczność zmian/modyfikacji w ramach koncepcji w preferowanym przez Państwa wariantcie? Jeśli tak, proszę o opis<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....                |
| 3 | Czy byliby Państwo zainteresowani realizacją wybranego wariantu?<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....  |
| 4 | Jaka powinna być minimalna i maksymalna wartość inwestycji, aby byli Państwo zainteresowani udziałem w Projekcie?<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....                                       |
| 5 | Jaką strukturę finansowania preferowałiby Państwo dla przedmiotowej inwestycji?<br>.....<br>.....<br>.....<br>.....   |
| 6 | Czy realizowałiby Państwo projekt samodzielnie czy w ramach konsorcjum?<br>.....  |
|   | Czy na potrzeby realizacji Projektu tworzyliby Państwo SPV (spółkę celową)?<br>.....  |
|   | Jaka byłaby oczekiwana przez Państwa minimalna/maksymalna wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) z zaangażowanych środków własnych?<br>.....<br>.....<br>.....                                       |
|   | Jaki całkowity okres obowiązywania umowy ppp (jak długi okres budowy i eksploatacji obiektu) byłby Państwa zdaniem optymalny do osiągnięcia takiego poziomu IRR?<br>.....<br>.....<br>..... |
|   | Jakich elementów wkładu własnego oczekivaliby Państwo od Podmiotu Publicznego?<br>.....   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>.....</p> <p>.....</p>   |
|  | <p>Czy są zadania/obowiązki związane z realizacją Projektu, których wykonania przez partnera prywatnego Państwo zdecydowanie nie zaakceptują?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>        |
|  | <p>Czy przewidują Państwo inne warunki brzegowe dla Państwa udziału w projekcie?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>   |
|  | <p>Jakie są Państwa preferencje dotyczące tytułu prawnego do nieruchomości oraz własności składników majątkowych?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>                       |
|  | <p>Czy w przypadku uzyskania środków unijnych na realizację projektu byłoby Państwo skłonni przejść rolę beneficjenta?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>                               |
|  | <p>Czy życzą sobie Państwo otrzymać informację o ogłoszeniu postępowania na wybór partnera prywatnego w przedsięwzięciu pn. „Budowa obiektu sportowego z basenem w Bezzreczu”?</p> <p>.....</p> |