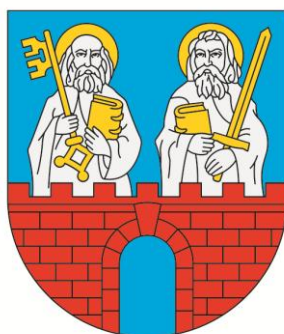


MEMORANDUM INFORMACYJNE

WRAZ Z ANKIETĄ

NA POTRZEBY TESTOWANIA RYNKU WYKONAWCÓW ZAINTERESOWANYCH REALIZACJĄ PROJEKTU PARTNERSTWA PUBLICZNO- PRYWATNEGO PN.

„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Strzegom w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”.



Strzegom, maj 2019

Spis treści

1. OPIS PROJEKTU	4
1.1 Dane ogólne Projektu	4
1.1.1 Przedmiot Projektu	4
1.1.2 Szkic graficzny projektowanego zagospodarowania	5
1.1.3 Informacje z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.....	7
1.2 Podstawy prawne przedsięwzięcia	7
1.2.1 Tryb wyboru partnera prywatnego	7
1.2.2. Założenia regulacji prawnej z docelowym odbiorcą	7
1.3 Struktura finansowa Projektu	8
1.4 Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego	8
1.5 Proponowany udział Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięciu	8
1.6 Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego	9
1.7 Zakładany harmonogram realizacji Projektu	9
2. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU	9

Niniejsze Memorandum informacyjne dla podmiotów zainteresowanych realizacją Przedsięwzięcia w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego („Memorandum Informacyjne”) - nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu Cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

Gmina Strzegom jest zainteresowana pozyskaniem opinii, oczekiwań i warunków na jakich potencjalni Partnerzy Prywatni wzięliby udział we współpracy przy realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Strzegom w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”.

Przedstawione w Memorandum informacje mają charakter wstępny i mogą ulec zmianie np. po przedstawieniu oczekiwań przez potencjalnych Partnerów Prywatnych.

Zaproszenie do udziału w testowaniu rynku.

Gmina Strzegom zaprasza wszystkie zainteresowane podmioty do współpracy przy realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Strzegom w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”.

Test rynku jest etapem wstępnym przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Celem testu jest uzyskanie opinii i informacji zainteresowanych podmiotów w zakresie realnych i jednocześnie efektywnych rozwiązań jego realizacji. Ewentualna umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym zawarta zostanie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1834 ze zm. – dalej „ustawa o PPP”) po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm. – dalej „PZP”).

Z pomocą przeprowadzonego testu rynku Gmina Strzegom dąży do wypracowania optymalnych rozwiązań dotyczących modelu realizacji Przedsięwzięcia i modelu jego finansowania, źródeł pochodzenia kapitału potrzebnego do sfinansowania Przedsięwzięcia, warunków finansowania, rodzajów zabezpieczeń finansowania, a także najważniejszych postanowień umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Ponadto uczestnicy testowania rynku zostaną poproszeni o rekomendacje w zakresie potencjalnie najkorzystniejszych w ich ocenie rozwiązań, które będą stanowiły podstawę dokonania korekty wstępnie przyjętych koncepcji.

W ramach niniejszego Przedsięwzięcia zakłada się, że Partner Prywatny przejmie odpowiedzialność za realizację inwestycji, jej sfinansowanie (w tym zapewnienie źródeł finansowania), wybudowanie, utrzymanie oraz zarządzanie. Planuje się, że strona publiczna – Gmina Strzegom zapewni docelowych odbiorców Przedsięwzięcia - najemców lokali, którzy będą ponosić opłaty z tytułu korzystania z efektu rzeczowego Przedsięwzięcia (lokali mieszkalnych), a w sytuacji gdy liczba tych najemców będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych powstałych w następstwie Przedsięwzięcia Gmina Strzegom, jako podmiot publiczny, będzie zobowiązana do zawarcia umów najmu na nieziasiedlone lokale i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystywania. Wynagrodzenie partnera prywatnego przyjmować więc będzie formę opłaty za dostępność. Najemcy lokali mieszkalnych będą uprawnieni do nabycia na własność wynajmowanych lokali mieszkalnych, a stosunkiem prawnym regulującym uprawnienie do korzystania z lokalu będzie umowa najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności. Gmina Strzegom oczekuje skalkulowania stawki czynszu najmu instytucjonalnego i opłat związanych z nabyciem przez najemcę lokalu mieszkalnego, przy zastrzeżeniu możliwości skorzystania przez najemców z dopłat wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2018 r., poz. 1540).

Zwracamy się do Państwa z prośbą o wypełnienie ankiety, której celem jest poznanie Państwa opinii co do optymalnego zakresu funkcjonalnego Przedsięwzięcia oraz akceptowanego modelu jego realizacji i zarządzania. Państwa sugestie i uwagi będą miały istotne znaczenie dla właściwej realizacji Przedsięwzięcia i przyczynią się do wypracowania najkorzystniejszych rozwiązań, uwzględniających korzyści zarówno strony prywatnej, jak i osiągnięcie celu publicznego.

Uzyskane od Państwa informacje zostaną zagregowane, aby zminimalizować możliwość identyfikacji podmiotów, które udzieliły na nie odpowiedzi, przy czym formularz ankietowy nie wymaga podpisu.

Ogłoszenie postępowania związane z wyborem Partnera Prywatnego planowane jest na IV kwartał 2019 r., prosimy zatem o lekturę Memorandum oraz o odesłanie wypełnionej ankiety na wskazany poniżej adres w terminie do dnia 30 czerwca 2019 r.

Liczymy na Państwa zainteresowanie planowanym Przedsięwzięciem oraz udział w niniejszym badaniu.

Serdecznie zapraszamy do współpracy.

1. OPIS PROJEKTU

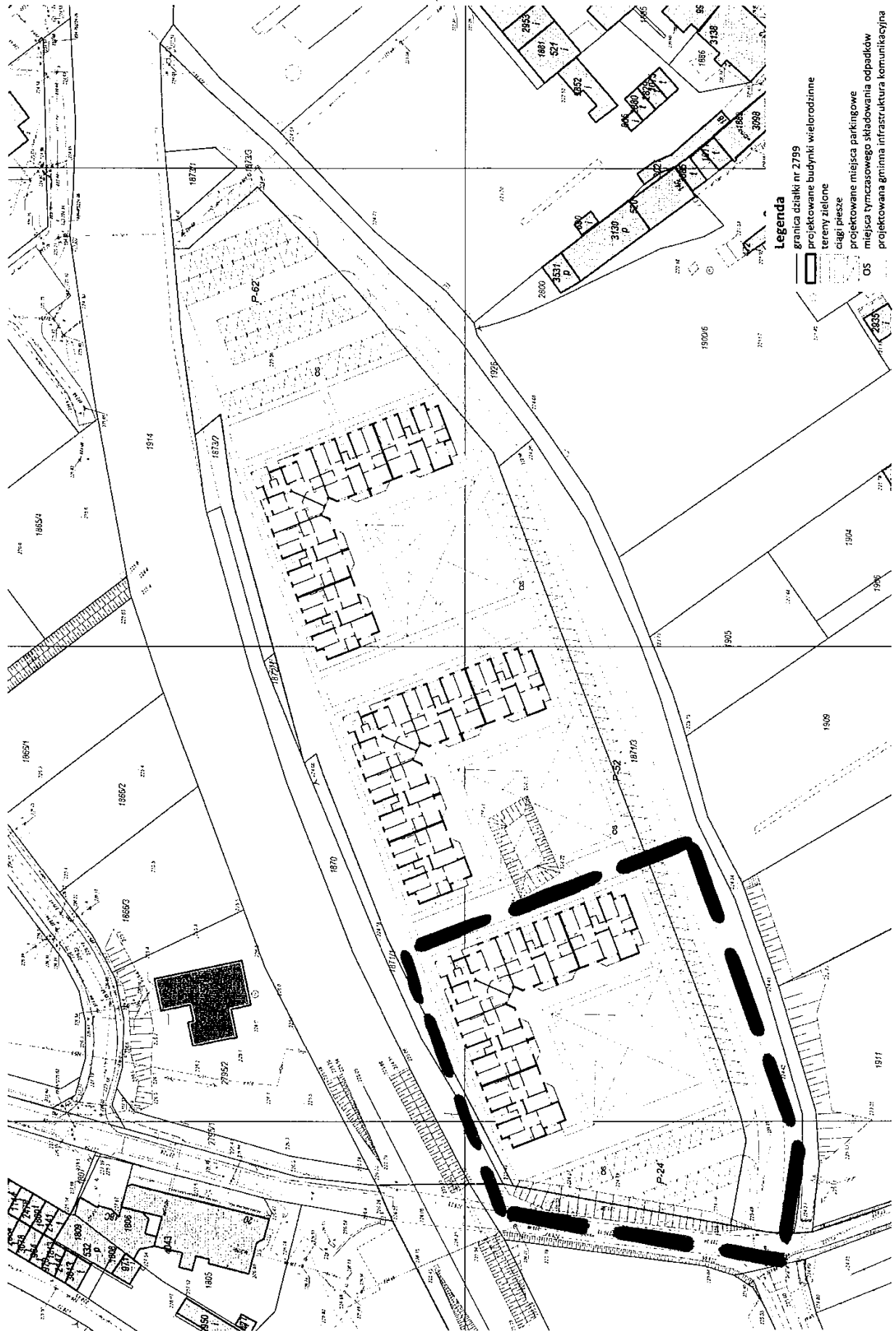
1.1. Dane ogólne Projektu

1.1.1. Przedmiot Projektu

Celem realizacji Przedsięwzięcia jest zaprojektowanie oraz wykonanie robót budowlanych polegających na budowie na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Strzegom, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr ewidencyjnym 2799 obr. 3 Śródmieście, budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem z łączną liczbą 30 lokali mieszkalnych 1, 2 i 3 pokojowych, których łączna powierzchnia użytkowa wyniesie ok.2166 m², przeznaczonych na wynajem oraz utrzymywanie tych budynków i zarządzanie nimi przez okres nie krótszy niż 15 lat i nie dłuższy niż 30 lat od daty ich wybudowania, a następnie przeniesienie własności tych lokali na rzecz ich najemców. Struktura powierzchni lokali mieszkalnych powinna być zawarta pomiędzy 50 a 67 m², natomiast na parterze budynku planuje się wydzielenie do 8 tzw. „lokali chronionych”, z możliwością zmniejszenia ich metrażu. Przyjmuje się, że lokale zostaną wykończone w standardzie „pod klucz”.

Na etapie ogłoszenia postępowania nastąpi podział w/w działki na cel dopasowania powierzchni do projektowanej zabudowy. Obecnie powierzchnia wskazanej działki wynosi 1,1642 ha. Pozostała po podziale część działki pozostanie w posiadaniu Gminy Strzegom.

1.1.2. Szkic graficzny projektowanego zagospodarowania.





1.1.3. Informacje z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Nieruchomość, na której planowane jest Przedsięwzięcie znajduje się na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przy ul. Parkowej w Strzegomiu, działka nr 2799, AM 15, obr.3 Śródmieście. Obszar, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, oznaczony został w planie symbolem J.1.MW/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnnej oraz usługowej. Możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu przy zachowaniu następujących warunków:

- intensywność zabudowy – do 0,8,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne,
 - minimalny udział powierzchni przeznaczony pod zagospodarowanie biologiczne czynne – 40%,
- Działka Położona jest w granicy historycznego układu urbanistycznego przedmieścia średniowiecznego miasta oraz częściowo w obszarze obserwacji i ochrony historycznego przedmieścia średniowiecznego miasta

1.2. Podstawy prawne przedsięwzięcia

Przewiduje się realizację Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie ustawy PPP zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) Partner Prywatny nabędzie od Gminy Strzegom nieruchomość, na której ma być zlokalizowane Przedsięwzięcie,
- 2) Partner Prywatny w nieprzekraczalnym terminie 24 miesięcy od daty podpisania umowy o PPP zaprojektuje i wybuduje na nieruchomości, o której mowa efekt rzeczowy Przedsięwzięcia,
- 3) 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
- 4) 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 instytucjonalnego tych lokali zostanie zawarta bezpośrednio z podmiotem publicznym, który będzie miał prawo do ich podnajmowania,
- 5) w sytuacji opróżnienia lokalu mieszkalnego przez najemcę podmiot publiczny zapewni zasiedlenie lokalu przez kolejnego najemcę, względnie sam zawrze umowę najmu instytucjonalnego tego lokalu z dojściem do własności,
- 6) 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 z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz rat z tytułu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego,
- 7) po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Partner Prywatny przeniesie własność lokali mieszkalnych na ich najemców zgodnie z warunkami umowy najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności, w tym przeniesie własność lokali mieszkalnych na Gminę Strzegom, jeśli będzie ona najemcą poszczególnych z nich.

1.2.1. Tryb wyboru partnera prywatnego

Ustawa z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1986 ze zm.) – przewidywany tryb dialog konkurencyjny (m.in. art. 60a-60f ww. ustawy).

1.2.2. Założenia regulacji prawnej z docelowym odbiorcą

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 dojrzeniem do własności (m.in. art. 19k-19s tej ustawy).

1.3. 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.

1.4. Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego

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

- etapu inwestycyjnego, po zapewnieniu przez partnera prywatnego źródeł finansowania Przedsięwzięcia (Projektu) we własnym zakresie,
- 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 dokumentacją w postaci Programu funkcjonalno-użytkowego i Koncepcją architektoniczno-urbanistyczną) 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,
- zarządzanie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi w okresie min. 15 lat i max. 30 lat liczonym od daty wytworzenia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia rozumianego jako uzyskanie pozwolenia na tych budynków,
- sprzedaż po upływie okresu zarządzania lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

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

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

1.5. Proponowany udział Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięciu

Podmiot publiczny sprzeda Partnerowi Prywatnemu nieruchomości, na której ma zostać zrealizowane Przedsięwzięcie oraz wskaże Partnerowi Prywatnemu osoby, z którymi winien zawrzeć umowę najmu instytucjonalnego lokalu z dojsciem 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 Strzegom 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 Strzegom, która będzie posiadała określone w umowie prawo do ich podnajmowania.

1.6. Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego

Wynagrodzenie partnera prywatnego będzie zasadniczo pobierane od docelowego odbiorcy (najemcy lokalu). W sytuacji jednak, gdy liczba najemców będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych powstałych w następstwie Przedsięwzięcia Gmina Strzegom (podmiot publiczny) będzie zobowiązana do zawarcia umów najmu na te lokale („wolne”) i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystywania.

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie składało się z czynszu najmu, opłat niezależnych od właściciela oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz rat z tytułu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Składniki tego wynagrodzenia winny być w umowie wyraźnie wyodrębnione. Zakłada się, że wynagrodzenie będzie płatne po zakończeniu efektu rzeczowego Przedsięwzięcia, od momentu nawiązania umów najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności do czasu zakończenia umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

2. Harmonogram realizacji przedsięwzięcia.

Uproszczony harmonogram realizacji przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

1. Etap I – wybór oferenta i podpisanie umowy - IV kwartał 2019 r.
2. Etap II – projektowanie - I-II kwartał 2020 r.
3. Etap III – realizacja inwestycji - III kwartał 2020/I kwartał 2022 r.
4. Etap IV – eksploatacja/zarządzanie - II kwartał 2022 r. – do 30 lat.

3. Udział w teście rynku.

Podmioty zainteresowane wzięciem udziału w testowaniu rynku winny wypełnić i złożyć ankietę stanowiącą załącznik do niniejszego Memorandum informacyjnego. W przypadku pytań bądź wątpliwości Partner Prywatny może zwrócić się do Podmiotu Publicznego o wyjaśnienie treści zawartej w ankiecie.

Wypełnione ankiety w formie elektronicznej należy przesyłać w terminie do dnia 15 czerwca 2019 r. pocztą elektroniczną na adres: **strzegom@strzegom.pl**

Udział w testowaniu rynku nie wiąże się z otrzymaniem wynagrodzenia.

Osoby do kontaktu:

1. Jarosław Smordowski – Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej Urzędu Miejskiego w Strzegomiu, adres mailowy: jaroslaw.smordowski@strzegom.pl , tel. 74 8560 522.

Niniejsze Memorandum zostało umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Strzegomiu – www.strzegom.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 na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Strzegom. w formule partnerstwa publiczno – prywatnego*”.

Informacje pochodzące z niniejszej ankiety zostaną wykorzystane wyłącznie w celu przygotowania modelu realizacji Przedsięwzięcia. Odpowiedzi w ramach kwestionariusza zostaną zagregowane.

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	<p>Czy posiadają Państwo doświadczenie w realizacji projektów w formule PPP i/lub koncesji w Polsce lub za granicą, w tym projektów hybrydowych? Jeżeli tak, prosimy o opisanie co najmniej jednego projektu PPP, który Państwo zrealizowali/ realizują (przedmiot, wartość, zakres obowiązków)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
2	<p>Czy wstępnie przedstawione w Memorandum założenia projektu są akceptowalne z Państwa perspektywy, a jeśli nie to w jakim zakresie chcieliby Państwo je zmodyfikować?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
3	<p>Czy są Państwo skłonni zaakceptować zaproponowany udział Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego w Przedsięwzięciu w okresie zarządzania obiektem i czy mają Państwo uwagi do zakładanego okresu inwestycyjnego (24 miesiące) i okresu zarządzania (15-30 lat)? Jeżeli zaproponowany udział jest dla Państwa nie do zaakceptowania prosimy o krótkie uzasadnienie.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
4	<p>Czy widzielibyście Państwo inny mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego niż opłaty za dostępność, a jeśli tak to jaki i dlaczego?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

5	<p>Jakie źródła finansowania inwestycji Państwo przewidujecie (wyłącznie środki własne, kredyty – podać procentowy udział w kosztach Projektu, inne...)?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
6	<p>Czy oczekiwaliby Państwo jakichkolwiek zabezpieczeń od strony Publicznej? Na jakich warunkach?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
7	<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>
8	<p>Jaki zakres/model utrzymania wybudowanego obiektu wraz z infrastrukturą byłby Państwa zdaniem akceptowalny?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
9	<p>Czy życzą sobie Państwo otrzymać informację o ogłoszeniu postępowania na wybór Partnera Prywatnego w przedsięwzięciu pn. „„ Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Gminy w formule partnerstwa publiczno – prywatnego”?</p> <p>TAK / NIE</p>
10	<p>Czy są Państwo zainteresowani złożeniem wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu na wybór Partnera prywatnego do realizacji przedmiotowego projektu?</p> <p>TAK / NIE</p>
11	<p>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?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>