



MEMORANDUM INFORMACYJNE

(WERSJA UJEDNOLICONA)

WRAZ Z ANKIETĄ

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

*Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych
na nieruchomości stanowiącej własność Gminy
Miejskiej Giżycko w formule partnerstwa
publiczno-prywatnego*

Giżycko, styczeń 2019

Spis treści

1. OPIS PROJEKTU	5
1.1 Dane ogólne Projektu	5
1.1.1 Przedmiot Projektu	5
1.1.2 Szkic graficzny projektowanego zagospodarowania (Koncepcja architektoniczono-urbanistyczna).....	7
1.1.3 Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji.....	8
1.1.4 Opis przedmiotu Przedsięwzięcia i zakres robót budowlanych wynikających z Programu Funkcjonalno – Użytkowego.....	8
1.1.5 Warunki zaopatrzenia w media.....	17
1.1.6 Lokalizacja Projektu	29
1.1.7 Szacunkowy koszt Projektu przy realizacji założeń wynikających z Koncepcji Architektoniczno – Urbanistycznej i Programu Funkcjonalno - Użytkowego.....	33
1.2 Podstawy prawne przedsięwzięcia	33
1.2.1 Tryb wyboru partnera prywatnego	34
1.2.2. Założenia regulacji prawnej z docelowym odbiorcą	34
1.3 Struktura finansowa Projektu	34
1.4 Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego	35
1.5 Proponowany udział Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięciu	35
1.6 Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego.....	36
1.7 Zakładany harmonogram realizacji Projektu.....	36
2. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU	39

Niniejsze Memorandum informacyjne dla podmiotów potencjalnie 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 Miejska Giżycko 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 Miejskiej Giżycko w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”.

Przedstawione w Memorandum informacje mają charakter wstępny i mogą ulec zmianie np. po przedstawieniu oczekiwań przez potencjalnych Partnerów Prywatnych (dalej – zamiennie Partnerzy Prywatni).

Zaproszenie do udziału w testowaniu rynku (wprowadzenie)

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

Test rynku jest etapem przedrealizacyjnym ww. Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Celem testu jest uzyskanie opinii i informacji potencjalnie 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 Miejska Giżycko 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 Miejska Giżycko 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 Miejska Giżycko (podmiot publiczny) będzie zobowiązana do zawarcia umów najmu na te niezasiedlone lokale i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystywania (najmu). 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 Miejska Giżycko oczekuje, że skalkulowana dla 25-letniego okresu obowiązywania umowy najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności stawka czynszu i opłat związanych z nabyciem przez najemcę lokalu mieszkalnego po tym okresie nie może przekroczyć 34,26 zł za 1m² (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 marzec 2019 r., prosimy zatem o lekturę Memorandum oraz o odesłanie wypełnionej ankiety na wskazany poniżej adres w terminie do dnia 22 lutego 2019 r.

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

Serdecznie zapraszam 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 Miejskiej Giżycko, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr ewidencyjnym 695/47 o pow. 0,8474 ha (obręb 2 miasta Giżycko) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem z łączną liczbą 100 lokali mieszkalnych, których zsumowana powierzchnia jest nie mniejsza niż 5274 m² i nie większa niż 5628 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 winna odpowiadać zasadniczo strukturze przedstawionej w tabeli poniżej (+/- 10% powierzchni w odniesieniu do każdego lokalu, przy konieczności zachowania ww. przedziału zsumowanych powierzchni lokali):

	lokal mieszkalny	powierzchnia użytkowa (m ²)
parter budynek 1	1	54,06
	2	52,50
	3	54,43
	4	54,86
	5	54,80
	6	54,43
	7	53,09
	8	53,67
	9	50,72
I, II, III, IV piętro budynek 1	1	54,06
	2	52,50
	3	54,43
	4	68,63
	5	68,51
	6	54,43
	7	53,09
	8	53,67
	9	50,72
parter budynek 2	1	53,27
	2	63,36
	3	52,26
	4	52,88
	5	59,59
	6	59,59
	7	52,88
	8	51,85
	9	59,17
	10	56,25

	11	52,41
I, II, III, IV piętro budynek 2	1	53,27
	2	63,36
	3	52,26
	4	52,88
	5	71,84
	6	71,84
	7	52,88
	8	51,85
	9	59,17
	10	56,25
	11	52,41

Gmina Miejska Giżycko dopuszcza, by w razie zaistnienia konieczności lub zobiektywizowanej potrzeby, niektóre z elementów zagospodarowania (z wyłączeniem budynków) zostały zrealizowane na nieruchomościach Gminy Miejskiej Giżycko oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr ewidencyjnymi: 695/43 o pow. 0,1517 ha oraz 695/44 o pow. 0,1879 ha (obie obręb 2 miasta Giżycko), przy czym w takim wypadku Gmina Miejska Giżycko zobowiąże się do utrzymania trwałości elementów zagospodarowania zrealizowanych na tych nieruchomościach w ramach Przedsięwzięcia, co najmniej przez cały okres jego trwania.

Zasadniczo zakłada się, że Partner Prywatny może zrealizować Przedsięwzięcie (efekt rzeczowy) na podstawie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej i Programu funkcjonalno - użytkowego (dalej PFU) posiadanych przez Gminę Miejską Giżycko. Z uwagi na upływ czasu od momentu opracowania koncepcji architektoniczno – urbanistycznej, będącej podstawą do opracowania PFU do chwili obecnej należy przewidzieć, że Partner Prywatny będzie miał obowiązek przeprowadzenia samodzielnej analizy i weryfikacji tego opracowania, uwzględniającej w szczególności jej aktualność w odniesieniu do obowiązujących unormowań prawnych oraz obowiązek jej modyfikacji w zakresie niezbędnym do zapewnienia jej zgodności z aktualnie obowiązującymi wymogami w tym zakresie. Uwzględniając możliwość zmiany tych wymogów podmiot publiczny dopuszcza realizację elementów zagospodarowania nieruchomości związanych z realizacją Przedsięwzięcia na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Miejskiej Giżycko oznaczonych nr ewidencyjnymi 695/43 i 695/44 (obręb 2 miasta Giżycko) w zakresie niezbędnym do tej realizacji, z jednoczesnym zapewnieniem złożenia przez Gminę Miejską Giżycko oświadczenia o utrzymaniu tych elementów zagospodarowania co najmniej do czasu zakończenia Przedsięwzięcia, przy czym te elementy zagospodarowania nie mogą kolidować z aktualnym sposobem wykorzystywania nieruchomości na cele komunikacyjne. Z uwagi na charakter partnerstwa publiczno – prywatnego oraz w celu umożliwienia optymalizacji realizacji Przedsięwzięcia zakłada się swobodę wyboru przez Partnera Prywatnego, który oprócz realizacji Przedsięwzięcia na podstawie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej i PFU posiadanych przez Gminę Miejską Giżycko może (alternatywnie) samodzielnie w tożsamym zakresie nieruchomości zaprojektować przedmiot Przedsięwzięcia, z tym jednakże zastrzeżeniem, by w jego wyniku powstało 100 lokali mieszkalnych

o powierzchni nie mniejszej niż 5274 m² i nie większej niż 5628 m², a struktura lokali mieszkalnych odpowiadała zasadniczo strukturze przedstawionej w powyższej tabeli.

1.1.2 Szkic graficzny projektowanego zagospodarowania wnikający z Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej.



Źródło: Opracowanie Pracowni Projektowej Chiliart – K. Czupryniak, M. Nowakowski

1.1.3 Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji

Parametr	Ilość
Powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji	7745,25
PUM	5274,08
Liczba mieszkań	100
Średnia pow. mieszkania	52,74
Wskaźnik PUM/PC	0,68
Powierzchnia terenu	9654,36
Powierzchnia zieleni	3454,36
Powierzchnia dróg i parkingów	3177,4
Powierzchnia ciągów pieszych, droga pożarowa	972,9
Powierzchnia placów zabaw	95,74
Powierzchnia wiat śmietnikowych	16,89
Powierzchnia zabudowy projektowana	1549,05
Powierzchnia zabudowy istniejąca	388,94
Ilość budynków	2
Ilość wind	4
Liczba miejsc postojowych na terenie	100
Liczba kondygnacji nadziemnych	5
Liczba kondygnacji podziemnych	0/1*

* liczba kondygnacji podziemnych zaprojektowana na podstawie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej wykonanej przez pracownię Chiliart Pracownia Projektowa na zlecenie Gminy Miejskiej Giżycko wynosi 0; z uwagi na konieczność zachowania zaprojektowanej w powyższej koncepcji liczby lokali na poziomie parteru, w Programie funkcjonalno-użytkowym założono wykonanie 1 kondygnacji podziemnej celem zlokalizowania na jej poziomie węzła cieplnego, pomieszczeń gospodarczych i technicznych oraz pomieszczenia wodomierza głównego.

1.1.4 Opis przedmiotu Przedsięwzięcia i zakres robót budowlanych wynikających z Programu Funkcjonalno – Użytkowego.

Przygotowanie terenu budowy:

- Zagospodarowanie terenu budowy w tym: zaplecze socjalne, ogrodzenie placu budowy, przyłączenie mediów do zaplecza budowy na koszt wykonawcy,
- Należy przygotować drogi dojazdowe do placu budowy.

Architektura:

Współczesna bez odniesień, czy nawiązań do obiektów historycznych o wysokich walorach estetycznych, harmonizująca z sąsiedztwem, a w szczególności z istniejącymi budynkami

wielorodzinnymi. Budynek ma powstać w sąsiedztwie budynków mieszkalnych oraz budynków usługowych. Na elewacjach należy wprowadzać kolorystyczny i materiałowy podział dla optycznego zmniejszenia skali budynków. Operować oszczędnym detalem, pomimo to budynki posiadać powinny wysokie walory estetyczne. Forma architektoniczna musi harmonizować z architekturą sąsiedztwa. Kolorystykę budowli należy ustalić jako stonowaną z akcentami kolorystycznymi w miejscach ważnych kompozycyjnie. Obiekty budowlane oparte na planach rozbudowanych prostokątów. Klatki schodowe oraz windy zaplanowano w centralnych częściach budynku zbliżonych do północnej elewacji. Wejścia do budynków od strony północnej. Punkt zerowy budynku nie mniej niż 0,5m ponad poziom powierzchni gruntu.

Konstrukcja:

a) Ściany budynków:

- piwniczne/fundamentowe w technologii tradycyjnej (błoczki betonowe) lub monolityczne, dwuwarstwowe, warstwa termoizolacyjna z XPS,
- zewnętrzne w technologii tradycyjnej, dwuwarstwowe, (elementy ceramiczne lub wapienno-piaskowe lub gazobetonowe bez spoin pionowych), warstwa termoizolacyjna,
- działowe i wewnętrzne – w technologii tradycyjnej z elementów ceramicznych lub gazobetonowych. Ściany oddzielające odrębne mieszkania - pełne o grubości nie mniejszej niż 25cm nie zawierające pionów kanalizacyjnych ani wentylacyjnych,
- wysokość pomieszczeń w świetle min. 2,50m

b) Ściany wiaty na odpady stałe – o konstrukcji stalowej, malowane proszkowo, ażurowe,

c) Stropy

- z elementów prefabrykowanych ceramicznych lub betonowych lub monolityczne,

d) Dach

- budynku mieszkalnego z impregnowanego drewna litego, suszonego do wilgotności $15\% \pm 3\%$, z certyfikatem FSC lub klejonego.

e) Schody

- wewnętrzne monolityczne lub betonowe prefabrykowane, zewnętrzne z prefabrykowanych elementów betonowych gr. min. 6cm,
- balustrady na klatkach schodowych stalowe, malowane proszkowo, z pochwytem z rury, balustrady zewnętrzne ze stali nierdzewnej.

Instalacje, przyłącza:

a) Przyłącza, instalacje wod-kan

- materiał przewodów instalacji powinien być dobrany do jej właściwości tak aby nie występowała korozja ani odkładanie się trwałych osadów na ściankach przewodów, przewody instalacji ciepłej wody, powinny mieć trwałą izolację termiczną o oporze cieplnym nie mniejszym niż $0,5\text{mK/W}$,
- dla budynku należy zaprojektować zewnętrzny zawór czerpalny z możliwością odcięcia wody drugim zaworem wewnątrz budynku,
- przyłącze, instalacja zewnętrzna, pion i poziomy kanalizacyjne z PVC-U,

- instalacja wody zimnej i ciepłej kondygnacji nadziemnych prowadzona w bruzdach przegród budowlanych, zakończona zaworami kulowymi odcinającymi,
 - każdy lokal należy opomiarować. Wodomierze wody zimnej i ciepłej z odczytem radiowym, usytuowane w szachtach instalacyjnych. Układ powinien umożliwiać podłączenie do komputera i odczytanie danych pomiarowych w celu rozliczania na poszczególne mieszkania. Wykonawca dostarczy program komputerowy do odczytu danych i rozliczania mediów,
- b) Przyłącza, instalacja centralnego-ogrzewania
- w warstwach podłogowych z jednorurowym powrotem zasilaniem i powrotem z mieszkania,
 - w każdej klatce schodowej na parterze zamontować po jednym grzejniku płytowym z zaworami termostatycznymi na oddzielnym układzie pomiarowym,
 - pomieszczenie węzła wyposażone w studzienkę schładzającą, żeliwny wpust podłogowy oraz zlew z baterią,
 - węzeł ciepłowniczy należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi PEC,
 - układ pomiarowy każdego lokalu powinien znajdować się w szachcie instalacyjnym na klatce schodowej.
 - liczniki ciepła z impulsowym odczytem,
 - wykonawca dostarczy program komputerowy do odczytu danych i rozliczania zużytej energii cieplnej,
- c) Wentylacja mechaniczna
- wykonawca zaprojektuje i wykona system wentylacji mechanicznej z rekuperacją. Centrale wentylacyjne osobne dla każdego z lokali mieszkalnych należy usytuować w przestrzeni bez dostępu dla mieszkańców (dostęp wyłącznie dla serwisu i obsługi),
 - nagrzewnice, wymienniki obrotowe z odzyskiem ciepła,
 - sprawność odzysku ciepła minimum 80%,
 - minimalna klasa sprawności napędów elektrycznych w układzie wentylacji: IE3,
 - maksymalna wartość współczynnika poboru mocy elektrycznej: 0,30 W/(m³/h).
- d) Przyłącza, instalacja elektryczna
- instalacja oświetleniowa: przy wejściu do budynku oprawa z czujnikiem zmierzchowym, oświetlenie parkingów, dojeżdż i dojazdów na słupach stalowych ocynkowanych, w pomieszczeniach ruchu ogólnodostępnych należy zamontować oprawy oświetleniowe z czujnikiem ruchu, w łazienkach oprawy bryzgoszczelne oraz wypusty pod oprawy nad lustrami, w przedpokoju oprawa oświetleniowa oraz wypust pod kinkiet zakończony kostką elektryczną, w kuchni oprawa sufitowa, w pokoju dziennym 2 oprawy oświetleniowe oraz wypust pod oświetlenie ścienne zakończony kostką elektryczną, w sypialni oprawa sufitowa,
 - instalacja gniazd wtykowych: w łazienkach min. 3 gniazda, w kuchni min. 6 gniazd 1 fazowych (1 pod okap kuchenny) oraz jedno 3 fazowe dla kuchenek elektrycznych z piekarnikiem i płytą ceramiczną, w pokojach 3-5 gniazd, na korytarzu 1 gniazdo. w mieszkaniach należy montować wyłącznie gniazda podtynkowe,
 - instalacja domofonowa: każdy lokal należy wyposażać w unifon,

- instalacje zasilania i sterowania wentylacją oraz sterowania ogrzewaniem (sterownik automatyczny dla każdego lokalu do sterowania indywidualnego);
- ochrona przeciwporażeniową,
- montaż tablic rozdzielczych z kompletnym wyposażeniem,
- instalacja odgromowa,
- wymagane natężenie światła dla poszczególnych pomieszczeń: pokój dzienny – 150lx, kuchnia -200lx, łazienka/WC -250lx, sypialnia -150lx, przedpokój 150lx,
- oprawy oświetleniowe powinny być wyposażone w źródła światła,

e) Przyłącza, instalacja telekomunikacyjna

- instalacja internetowej,
- instalacja dzwonekowa,
- instalacja telefoniczna
- instalacja radiowo-telewizyjnej – AZART

Wykończenia:

a) Dach

- kominy ponad dachem klinkierowe z betonową czapą z kapinosami,
- śniegołapy,
- stopnie i ławy kominiarskie,
- wyłazy dachowe,

b) Ściany:

- tynk zewnętrzny cienkowarstwowy silikatowo-silikonowy,
- elewację w obrębie wejść głównych do budynku wykończyć płytkami szklwionymi
- cokół z tynku żywicznego, lub płytki klinkierowej,
- tynk wewnętrzny – w pomieszczeniach gospodarczych i technicznych tynk dwuwarstwowy zatarty na ostro, w pozostałej części gipsowy zatarty na gładko,
- w łazienkach, WC do wys. 2,2m należy wykonać z prostokątnych płytek szklwionych układanych na kleju, połysk w uzgodnieniu z Zamawiającym, fuga 2mm,
- w kuchni w zaprojektowanej przestrzeni międzyszafrkowej wykonać pas z płytek ceramicznych, monokolorystycznych, połysk w uzgodnieniu z Zamawiającym, fuga 2mm,
- malatura – powierzchnie wewnętrzne wykończyć białą farbą akrylową, na klatkach schodowych oraz w wózkowni do wysokości 1,5m farbą olejną,
- hydroizolacja co najmniej typu średniego,

c) Podłogi:

- pokoje, przedpokój – panele podłogowe klasy min. AC4 imitujące kolorystykę drewna, do montażu bez klejenia, na piance polipropylenowej oraz na folii PE. Listwy przyścienne montowane na klips lub równoważne,
- kuchnia, łazienka, WC z płytek szklwionych antypoślizgowych (min. R10), o wym. Ok 30×30cm, płytki beżowe imitujące strukturę piaskowca, klasa ścieralności 5, fuga 2mm odporna na działanie wody i zabrudzenia do pomieszczeń wilgotnych i mokrych w kolorze dobranym do płytek,
- w przypadku łączenia płytek gresowych z innymi rodzajami posadzek należy stosować aluminiowe profile połączeniowe typu ZET płaski,

- klatka schodowa – płytki szklone z cokołem, bieg schodów w kolorze odmiennym od spoczników,
 - pomieszczenia gospodarcze – szlichta zatarta na gładko, wykończona farbą olejną,
 - sufity w pomieszczeniach gospodarczych i technicznych wykończyć tynkiem dwuwarstwowy zatarty na ostro, w pozostałej części gipsowym zatarty na gładko. Sufity malowane białą farbą akrylową,
- d) Stolarka okienna:
- okna i drzwi balkonowe z wysokoudarowego PVC, uchylno-rozwierne,
 - okna od strony południowej zabezpieczyć stałym systemem zapobiegającym przegrzewaniu pomieszczeń w postaci łamaczy światła, zapewniającymi ochronę przed przegrzewaniem słonecznym w okresie letnim (w projekcie należy zrobić bilans powierzchni okien optymalnej dla warunków cieplnych zimą i latem – ochrona przed przegrzaniem),
 - klatki schodowe doświetlone oknami PVC,
 - podokienniki wewnętrzne PVC,
 - stolarkę montować w miejscu łączenia termoizolacji i muru, rama nie powinna wystawać więcej niż 2cm spod termoizolacji.
- e) Stolarka drzwiowa
- drzwi zewnętrzne do klatek schodowych aluminiowe, wyposażone od strony zewnętrznej w uchwyt zaś od wnętrza w klamkę. Wkładki do kluczy identyczne we wszystkich klatkach. Klucze należy dorobić w ilości równej liczbie mieszkań. Drzwi dwuskrzydłowe z samozamykaczem z możliwością blokady.
 - drzwi do mieszkań trójzawiasowe, z bolcami antywyważeniowymi, z dwoma atestowanymi zamkami (jeden z wkładką antyrozwierceniową), z wizjerem i numerem mieszkania, wysokość progu w drzwiach do mieszkań - do 2cm,
 - drzwi w mieszkaniu płycinowe, szklone, bezprogowe, zamykane na klucz, klamki metalowe o prostej nowoczesnej formie, na dzielonej rozecie, malowane ościeżnice stalowe, drzwi z odbojnikami,
 - stolarkę zewnętrzną montować w miejscu łączenia termoizolacji i muru,
- f) Obróbki blacharskie
- obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej lub powlekanej, gr. min. 0,55mm, wystające min. 40mm, poza lico przegród budowlanych
 - rynny i rury spustowe z PVC,
 - parapety zewnętrzne z blachy powlekanej, wystające min. 40mm, gr. min. 0,55mm,

Wyposażenie:

a) Kuchnia:

- zlewozmywak, prosty, dwukomorowy, ze stali nierdzewnej naszafkowy, z otworem do baterii stojącej oraz syfonem,
- szafka zlewozmywakowa,
- bateria zlewozmywakowa stojąca jednouchwytyowa z perlatozem i przewodami w stalowym oplocie,

- kuchnia elektryczna z płytą ceramiczną, wolnostojąca cztero-paleniskowa z piekarnikiem,
- zawór czerwony do zmywarki oraz odpływ,

b) Łazienka:

- wanna akrylowa prostokątna o wym. min. 160×70cm (dostosowana do wielkości łazienki), z syfonem nadstropowym, przystosowana do baterii ściennej, z zabudową akrylową. w przypadku braku możliwości montażu wanny dopuszcza się zastosować brodzik o wym. 90×90×3cm (lub inny dostosowany do wielkości łazienki), z regulowanymi nóżkami, obudową akrylową, wraz z syfonem i wszystkimi elementami koniecznymi do podłączenia oraz parawanem prysznicowym,
- bateria ścienna wannowa z zestawem prysznicowym, perlatozem, w przypadku zastosowania prysznicowa bateria prysznicowa z zestawem natryskowym z rączką natrysku oraz drążkiem i trzymakiem natrysku,
- umywalka fajansowa z baterią stojącą (z możliwością ustawienia max. temperatury i strumienia wody na ceramicznej głowicy sterującej), perlatozem, przewodami w stalowym oplocie, o szerokości 60cm, z otworem przelotowym i syfonem
- uszkiełko uniwersalne typu kompakt z funkcją oszczędności wody, ceramiczne, miska lejowa, koloru białego o wym. ok. 35×55×35cm z deską sedesową,
- zawór czerpalny wody do pralki oraz odpływ,
- uchwyty w pomieszczeniach dla osób niepełnosprawnych,
- grzejnik drabinowy,

c) Pomieszczenia ogólnodostępne:

- tablica ogłoszeń na każdej klatce schodowej, zamykana na klucz,
- modułowe skrzynki pocztowe, przelotowe, opisane, metalowe,
- na budynku umieścić numer ewidencyjny,
- wycieraczki gumowe w przedsionku każdej klatki schodowej, o powierzchni 1m² i wysokości 2cm zagłębione w korycie. Górny poziom wycieraczki po montażu zgodny z poziomem podłogi,
- wycieraczka metalowa przed wejście do każdej klatki schodowej z funkcją zabezpieczającą przed kradzieżą,
- drabina wejściowa przy włączniku na dach zabezpieczona przed kradzieżą,

d) Plac zabaw

- urządzenie zabawowe typu sprężynowiec,
- urządzenie ze zjeżdżalnią,
- urządzenie z ścianką wspinaczkową
- huśtawka,
- równoważnia,
- urządzenia powinny być wykonane z elementów drewnopochodnych lub metalowych, zabezpieczonych przed działaniem czynników atmosferycznych,
- nawierzchnia bezpieczna – piaskowa,
- ogrodzenie systemowe, zgrzewane z drutu $\Phi 5$ mm o wys. 1,2m z furtką szer. min. 0,9, zamykaną na klucz,

e) Winda

- kabina dźwigu osobowego dostępna dla osób niepełnosprawnych powinna mieć szerokość co najmniej 1,1 m i długość 1,4 m, poręcze na wysokości 0,9 m oraz tablicę przyzywową na wysokości od 0,8 m do 1,2 m w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od naroża kabiny z dodatkowym oznakowaniem dla osób niewidomych i informacją głosową,
- dostęp do dźwigu powinien być zapewniony z każdej kondygnacji użytkowej,
- kabina dźwigu powinna być przystosowana do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych,
- szyby dźwigu powinny być wykonane z materiałów niepylących lub być zabezpieczone powłoką niepylącą,
- sytuowanie maszynowni dźwigów obok pokoiów mieszkalnych jest zabronione

Zagospodarowanie terenu:

a) Parkingi

- główna strefa parkingowa zarówno ze względów ekonomicznych jak i estetycznych została umieszczona ok. 2 m poniżej poziomu parteru planowanych obiektów,
- do danej części parkingów prowadzi droga dojazdowa o maksymalnym spadku 12%.

b) Drogi dojazdowe, pożarowe

Wjazd na teren działki zaplanowano przy wykorzystaniu istniejącego wjazdu z ul. Warszawskiej. Natomiast przy wykorzystaniu istniejącej drogi wewnętrznej istnieje możliwość wjazdu na teren inwestycji istniejącym oddzielnym pasem pieszym jezdnią o całkowitej szerokości ok. 4, 8 m. W danym wypadku na wskazanym odcinku drogi, wzdłuż istniejących zabudowań należałoby zastosować ruch jednokierunkowy, naprzemienny. W związku z istniejącymi różnicami wysokości terenu w danym miejscu oraz bezpośrednim sąsiedztwem budynku mieszkalnego nie zaleca się poszerzenia aktualnej drogi wewnętrznej do wymogów jezdni dwukierunkowej, o zwiększonym natężeniu ruchu. Zgodnie z zasadą dbałości o warunki mieszkaniowe sugeruje się wykonanie wewnętrznej drogi dojazdowej dwukierunkowej, o wymaganej szerokości, znacznie bardziej odsuniętej od zabudowań mieszkalnych. Wykonać znaki drogowe organizujące ruch drogowy wewnątrz osiedla, oznaczenie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych

c) Ciągi piesze, dojścia

Ciągi piesze przed budynkiem oraz miejsca postojowe, dojazdy należy wykonać z nawierzchni utwardzonej. Należy wykonać chodnik łączący budynki z projektowanymi miejscami postojowymi oraz w miarę możliwości do najbliższych ciągów pieszych.

d) Droga pożarowa

Droga pożarowa wzdłuż elewacji północnej – frontowej stanowi jednocześnie główny trakt pieszy zapewniający dojście do budynków. Same wejścia do obiektów zaplanowano również z tej strony budynków. Komunikacja piesza na terenie opracowania, szczególnie w części parkingowej odbywa się ciągami pieszo-jezdnymi, których szerokość wynosi 5 m. Zaplanowano również wykonanie chodników o szer. 1, 5 m.

e) Ukształtowanie terenu, obszary zielone

Na danym obszarze wykorzystano istniejącą rzeźbę terenu do ukształtowania zarówno przestrzeni parkingowych jak i rekreacyjnych. Zakłada się, iż największy obszar parkingowy zlokalizowany zostanie w naturalnym obniżeniu terenu, co znacznie zwiększy walory widokowe lokali mieszkalnych. Powstałe różnice terenu ukształtowane zostały w sposób naturalny, tworząc

oskarpowania o spadkach do 450. W przypadku zmiany lub poszerzenia ciągów komunikacyjnych należy przeanalizować zasadność wykonania murków oporowych. Na danym terenie zaplanowano obszary zarówno niskiej jak i wysokiej. W strefach przy budynku zakłada się zieleń trawiastą oraz krzewiastą. W pasie między parkingami zaplanowano obszar zieleni wysokiej. Na danym obszarze istnieje również możliwość zlokalizowania innych obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnych do funkcjonowania obiektu. W przypadku konieczności Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania nasadzeń zastępczych.

f) Gromadzenie odpadów

W pobliżu pierwszej strefy parkingowej zlokalizowano wydzielone miejsce gromadzenia odpadów stałych. Taka lokalizacja zapewnia łatwy dostęp komunikacyjny oraz odpowiednią odległość od budynków mieszkalnych. Na gromadzenie odpadów przewidziano obszar o pow. ok. 15 m².

g) Ogrodzony plac zabaw

Przy wschodniej wysuniętej części obszaru zaplanowano lokalizację placu zabaw dla dzieci o pow. ok. 95 m². Do placu doprowadzone zostało dojście stanowiące odnogę głównego traktu pieszego wzdłuż budynku. Wokół placu zaplanowano obszar zieleni zorganizowanej.

h) Uzbrojenie

Podłączenie budynków zgodnie z warunkami technicznymi do sieci. Wykonanie przyłączy. Usunięcie kolizji.

i) Obiekty małej architektury

Przy każdej klatce schodowej zlokalizować stojaki na rowery – min. 5 stanowiskowe, kosz na śmieci, ławkę.

j) Opaska budynku

Dokumentacja techniczna:

- a) dokumentacja projektowa (to jest: projekt budowlany, wykonawczy, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót oraz przedmiar robót) powinna być sporządzona w 5- ciu egzemplarzach. Opracowanie projektowe dotyczące wyżej omawianego zadania winno zawierać szczegółowy opis zaproponowanych rozwiązań w formie papierowej i elektronicznej (edytowalnej: DWG, DOC, XLS, ATH, KST i nieedytowalnej: PDF). Całość w wersji drukowanej ma być tożsama z wersją papierową. Format pdf wielostronicowy, rysunki w całości (bez dzielenia na części) czytelne na wydruku i zoptymalizowane pod względem objętości. Dokumentacja powinna zostać opracowana tak, by umożliwić realizację i uzyskanie decyzji dopuszczającej obiekt do użytkowania. Dokumentacja wykonana w technologii BIM,
- b) dokumentacja w każdym egzemplarzu powinna zawierać wszystkie niezbędne uzgodnienia, opinie, decyzję lokalizacyjną zjazdu z drogi publicznej i aktualne warunki techniczne zasilenia w media uzyskane przez projektanta i warunkami przyłączeniowymi, uprawnienia poszczególnych projektantów oraz aktualne zaświadczenie o przynależności do właściwego samorządu zawodowego;
- c) dokumentacja winna posiadać tabelę uzgodnień międzybranżowych z podpisami projektantów wszystkich branż;
- d) projekty wykonawcze winny zawierać rysunki w skali uwzględniającej specyfikę projektowanych robót, jednoznaczne, szczegółowe opisy dotyczące wykonania robót,

rozwiązań budowlano – konstrukcyjnych i materiałowych, detali architektonicznych oraz urządzeń budowlanych, instalacji i wyposażenia technicznego;

- e) w opisach technicznych projektów wykonawczych należy wskazać wykaz projektów związanych z danym projektem nie tylko w branży opracowanej, ale również w innych branżach.
- f) opracowania projektowe mają być wykonane w j. polskim. Należy wykonać rzuty, przekroje, detale i schematy oraz inne rysunki niezbędne do określenia wszystkich przewidzianych robót budowlanych w skali 1:50, 1:20, 1:10, lub 1:100 /w zależności od potrzeb/.
- g) wszystkie opisy należy wykonać w formacie A4 a obliczenia i wykresy w formacie A4 i A3. Przyjąć minimalną wysokość liter na wydrukach rysunkowych 1,5 mm, czcionkę w opisach i obliczeniach Arial 10 pkt lub Arial New Roman 10 pkt,
- h) każda strona obliczeń i opisów musi być zaopatrzona w numerację bieżącą oraz nazwę i nr opracowania,
- i) dokumentacja projektowa musi być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
- j) opracowanie projektu zagospodarowania terenu obejmujące roboty rozbiórkowe oraz wycinkę zieleni – jeżeli będzie wymagana,
- k) opracowanie ekspertyzy geotechnicznej wraz z wykonaniem badań geologicznych gruntu,
- l) uzyskanie wszelkich niezbędnych ocen, ekspertyz, uzgodnień, opinii i decyzji administracyjnych lub technicznych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę, prawidłowej realizacji robót i uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
- m) uzyskanie materiałów do projektowania wraz z opracowaniem mapy do celów projektowych,
- n) przygotowanie odpowiednich dokumentów formalno-prawnych i uzyskanie na ich podstawie w imieniu Zamawiającego decyzji pozwolenia na budowę,
- o) dokumentacja techniczna musi być wewnętrznie spójna i skorygowana we wszystkich branżach, powinna zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalne, użytkowe, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe,
- p) Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania akceptacji projektu przez Zamawiającego przed złożeniem dokumentacji na pozwolenie na budowę,
- q) Wykonawca wykona instrukcję użytkowania obiektu,
- r) Wymagana liczba opracowań projektowych:
 - dokumentacja projektowa musi być sporządzona w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej CD/DVD umożliwiającej kopiowanie i wydrukowanie identycznej kopii dokumentacji, m. in. w formacie pdf, doc, xls, dwg, ath. Dokumentacja obejmuje:
 - projekt budowlany – po 5 egz.;
 - projekty wykonawcze branżowe – po 3 egz.;
 - informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) – 2 egz.;
 - specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych dla każdego projektu branżowego – po 2 egz.,
 - płyta CD/DVD z kompletem dokumentacji – 2 egz.

1.1.5 Warunki zaopatrzenia w media

W oparciu o posiadaną koncepcję architektoniczno – urbanistyczną Gmina Miejska Giżycko wystąpiła o wydanie i w następstwie tego wystąpienia uzyskała następujące warunki zaopatrzenia w media:

W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków:

Bezpośrednio po pozyskaniu koncepcji architektoniczno – urbanistycznej Gmina Miejska Giżycko wystąpiła do Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Giżycku o wykonanie działań inwestycyjnych zmierzających do zapewnienia możliwości doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków z terenu planowanej inwestycji. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji zrealizowało inwestycję we wskazywanym zakresie. Gmina Miejska Giżycko pismem z dnia 10 grudnia 2018 r. DI.01/31/18 uzyskała następujące warunki wykonania przyłączenia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia do sieci wodociągowa kanalizacyjnej PWiK sp. z o. o. w Giżycku.

I. Sposób wykonania sieci i przyłączy:

PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE

Uwaga: W miejscu włączenia do sieci wodociągowej zapewniamy maksymalne ciśnienie wody $P_{\max} = 3,0 \text{ bar}$.

- 1) Włączenie przyłącza zaprojektować do wodociągu ŻEL. DN100 (oznaczono kolorem niebieskim).
- 2) Włączenie do wodociągu: trójnik z zasuwą odcinającą.
- 3) Przyłącze wodociągowe w wykonaniu
 - a) Do średnicy DN50 (PE63) włącznie – z rur PE SDR11,
 - b) Powyżej średnicy DN50 – z rur z żeliwa sferoidalnego
- 4) Uzbrojenie zasuw: obudowa, skrzynka uliczna, tabliczka informacyjna.
- 5) Zaprojektować wodomierz odpowiadający wymogom rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki społecznej z dnia 20 lutego 2004 r., w klasie dokładności „C”. Lokalizacja wodomierza – bezpośrednio za ścianą zewnętrzną w wydzielonym, ogrzewanym i dostępnym dla służb PWiK Sp. z o.o. pomieszczeniu.
- 6) Przed i za wodomierzem zaprojektować zasuwę lub zawór odcinający typ grzybkowy.
- 7) Za zestawem wodomierzowym zaprojektować zawór zwrotny antyskażeniowy.
- 8) Odcinek zestawu wodomierza – montaż na konsoli.

PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ

1. Odprowadzenie ścieków zaprojektować do istniejącego kolektora sanitarnego – PE D=225 do studni kanalizacyjnej 127,47/120,58 (oznaczono kolorem pomarańczowym).
2. Włączenie rurociągu do studni zaprojektować z zastosowaniem tulei przejściowej typu szczelnego.
3. Przyłącze kanalizacyjne w wykonaniu z rur kamionkowych lub PCV.
4. Na załamaniach trasy rurociągu zaprojektować **włazowe** studnie kontrolno-rewizyjne.
5. Zabezpieczenie urządzeń instalacji sanitarnej wewnętrznej w przypadku ich lokalizacji poniżej rzędnej terenu – na instalacjach zastosować urządzenia zabezpieczające przed wstecznym napływem ścieków z kanalizacji sanitarnej.

Uwaga:

Do wykonania włączenia do miejskich urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych uprawnione są wyłącznie służby techniczne Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Giżycku

II. Wymagania dotyczące jakości ścieków:

- ścieki socjalno-bytowe

III. Przepływ obliczeniowy wody lub urządzenia sanitarne i techniczne, w których zużywana będzie woda i odprowadzane będą ścieki:

- wg. wskazań wodomierzy

IV. Wymagania dotyczące instalacji wodomierzy:

W budynku (bezpośrednio za ścianą zewnętrzną w wydzielonym, łatwo dostępnym dla służb PWiK Sp. z o.o. pomieszczeniu, zabezpieczonym przed zalaniem wodą, zamrażaniem oraz dostępem osób niepowołanych) lub we włączowej studni wodomierzowej.

V. Podstawą przystąpienia do realizacji robót jest zawarcie umowy o przyłączenie do sieci, Pomiedzy Inwestorem a Przedsiębiorstwem.

Warunki przekazania sieci i przyłączy na majątek PWiK Sp. z o.o. regulować będzie odrębna umowa.

VI. Projekt podlega opiniowaniu przez PWiK sp. z o.o.

Jeden egzemplarz dokumentacji pozostaje w archiwum przedsiębiorstwa.

VII. Warunki przyłączenia są ważne dwa lata od dnia ich określenia tj. do dn. 10-12-2020 r.

Mapa sytuacyjno – wysokościowa będąca załącznikiem do warunków PWiK



W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

Warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej węzła ciepłego znajdującego się w obiekcie przy ul. Warszawskiej dz. nr 695/47¹ w Giżycku zostały określone przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dn. 15 stycznia 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych². Przyjęto następujące dane dotyczące obiektu: powierzchnia ogrzewanego obiektu: 5274 m², kubatura ogrzewanego obiektu (13185m³), przeznaczenie obiektu: budynek mieszkalny.

Instalacje odbiorcze:

Rodzaj instalacji odbiorczych		Parametry	
		temperatura obl. st. C	Ciśnienie dop kPa
1	centralne ogrzewanie	70/55	600
2	ciepła woda użytkowa	-	-
3	wentylacja	-	-
4	technologia	-	-

Moc cieplna zamówiona:

	Całkowita moc cieplna zamówiona	Q= 600,00 kW
1	centralne ogrzewanie	Q _{co} = 542,00 kW
2	ciepła woda użytkowa - średnia	Q _{cw śr} = 58,00 kW*
3	ciepła woda użytkowa - maksymalna	-
4	wentylacja	-
5	technologia	-

* czynnik grzewczy może być wykorzystany do podgrzania z.w. na potrzeby c.w. w sezonie grzewczym, poza sezonem grzewczym sieć ciepłownicza w tym rejonie jest wyłączona z ruchu.

Granice eksploatacji: zawory odcinające w węźle ciepłym

Miejsce dostawy: ciepłomierz za pierwszym zaworem przyłącza

Miejsce zainstalowania:

- regulatora różnicy ciśnień i/lub przepływu oraz układu pomiarowo-rozliczeniowego: pomieszczenie węzła ciepłego,
- układu pomiarowego ilości wody uzupełniającej zład odbiorcy wodomierz ciepłej wody.

Czynnik grzewczy:

- maksymalna temperatura wody sieciowej: zima: 130 st. C, lato 65 st. C,
- maksymalna temperatura powrotu wody instalacyjnej: 65 st. C
- ciśnienie dyspozycyjne: 100kPa
- dostawca przyznaje obliczeniowe natężenie przepływu wody sieciowej dla całkowitych potrzeb ciepła odbiorcy różnicy temperatur max 65 st. C w ilości odpowiedniej do mocy zamówionej; sieć pracuje w systemie regulacji jakościowo-ilościowej.

¹ W piśmie PEC sp. z o.o. zawierającym warunki mowa jest o ówczesnie istniejącej działce oznaczonej nr ewidencyjnym 695/10.

² Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dn. 15 stycznia 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. Nr 16, poz. 92 ze zm.)

Wymogi dotyczące przyłącza ciepłego:

- miejsce przyłączenia: budowana sieć ciepła 2x Dn 65/140,
- w miejscu włączenia należy wykonać zawory odcinające,
- średnica przyłącza: 2x DN 65/140,
- przyłącze wykonać z rur preizolowanych – z elementów preizolowanych z rurą przewodową w której zawarta będzie opłata przyłączeniowa w wysokości obliczeniowej wg obowiązującej taryfy dla ciepła.

Wymogi dotyczące węzła ciepłego:

Węzeł ciepły winien dostarczać ciepło do obiektów jednego odbiorcy, być dostępny dla obsługi dostawcy o dowolnej porze, zabezpieczony przez dostępem niepowołanych osób. Węzeł ciepły należy zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002.75.690 z późn. zm.) oraz Polskimi Normami PN-B-02423:1999, BN-9/886446.

Klasyfikacja, wymagania i badania przy odbiorze.

Układ technologiczny:

- węzeł ciepły wymiennikowy z zasobnikiem c.w.u.
- typ wymienników JAD (wielkość wg wyliczenia),
- pompy obiegowe z regulacją prędkości obrotowej: dla c.o. i went energooszczędne (Grundfos, Wilo),
- ciepłomierz typ MULTICAL z M-Bus i Ultraflow,
- urządzenia automatyki: SAMSON 5476 z M-Bus regulowanie czynnikiem grzewczym po stronie wysokiej c.o. i c.w.u. zawory regulacyjne typ. 3222/5825 regulacyjny z siłownikiem, czujnik zanurzeniowy 5207-2, PT-1000 i czujnik temperatury zewnętrznej typ-5227-2
- pomiar wody uzupełniającej instalacje: wodomierze do ciepłej wody DN15
- zasilenie energetyczne z pomiarem energii elektrycznej niezależnie do pomiaru w budynku.

Projekt techniczny należy uzgodnić z PEC Sp. z o.o. w Giżycku.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

Wstępne warunki techniczne odprowadzenia wód opadowych z projektowanego zagospodarowania terenu przy ul. Warszawskiej w Giżycku – działka nr 695/47³:

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2015 poz. 469),⁴ właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może odprowadzać wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

W celu zminimalizowania ilości wód deszczowych odprowadzanych do miejskiej sieci, część wód należy zagospodarować na działce własnej z zastosowaniem własnych urządzeń do rozsączania, retencji i magazynowania (z zastrzeżeniem art. 36 ust. 3 pkt 4 Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne Dz. U. z 2015 r., poz. 469 ze zmianami) w ilościach jn.:

- 100 % wód opadowych z dachów i terenów zielonych; - 50 % wód opadowych z terenów utwardzonych;

³ W piśmie Wydziału Planowania i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Giżycku zawierającym warunki mowa jest o ówczesnie istniejącej działce oznaczonej nr ewidencyjnym 695/10.

⁴ Obowiązujące na dzień wydania warunków, aktualnie art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 2268 ze zm.)

Pozostałą ilość wód opadowych odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej:

- d = 300 mm w ulicy Dąbrowskiego,

Wcinka poprzez istniejącą lub projektowaną studnię rewizyjną.

Wody opadowe i roztopowe z terenu objętego zagospodarowaniem nie mogą przekraczać dopuszczalnych zanieczyszczeń określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1800).

W dokumentacji projektowej należy przedstawić bilans wód opadowych dla całego terenu.

Na rurociągu odprowadzającym wody opadowe z placów utwardzonych należy zamontować osadnik piasku.

Należy przedłożyć do uzgodnienia w tut. Wydziale Planowanie i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Giżycku koncepcję zagospodarowania wód opadowych na przedmiotowym terenie wraz z wynikami analizy techniczno – ekonomicznej przyjętych rozwiązań.

Dokumentacja techniczna winna zostać uzgodniona w Wydziale Planowania i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Giżycku; 1 egz. pozostaje w tut. Urzędzie.

Na umieszczenie urządzeń w pasie drogowym należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi.

W zakresie energii elektrycznej:

Brak

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

Nie występuje

Warunki gruntowe nieruchomości:

Opracowanie w postaci opinii geotechnicznej ma za zadanie wstępne rozpoznanie warunków wodno-gruntowych w aspekcie możliwości realizacji obiektów zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na działce o nr geod. 695/10 pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne oraz drogę wewnętrzną oraz parking.

Dla potrzeb opracowania wykonano polowe badania geotechniczne na terenie inwestycji.

Dokumentacja spełnia wymagania Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 nr 0, poz. 463).

Zgodnie z koncepcją architektoniczno – urbanistyczną z dnia 02.2017 planowana jest budowa budynków wielorodzinnych 4 kondygnacyjnych wraz z drogami dojazdowymi i parkingami. Teren inwestycji zlokalizowany jest w Giżycku przy ul. Warszawskiej na działce o nr ewid. 695/10, obręb 0002. Rzędne terenu wynoszą 119,50 ÷ 128,00 m npm.

Teren inwestycji sąsiaduje:

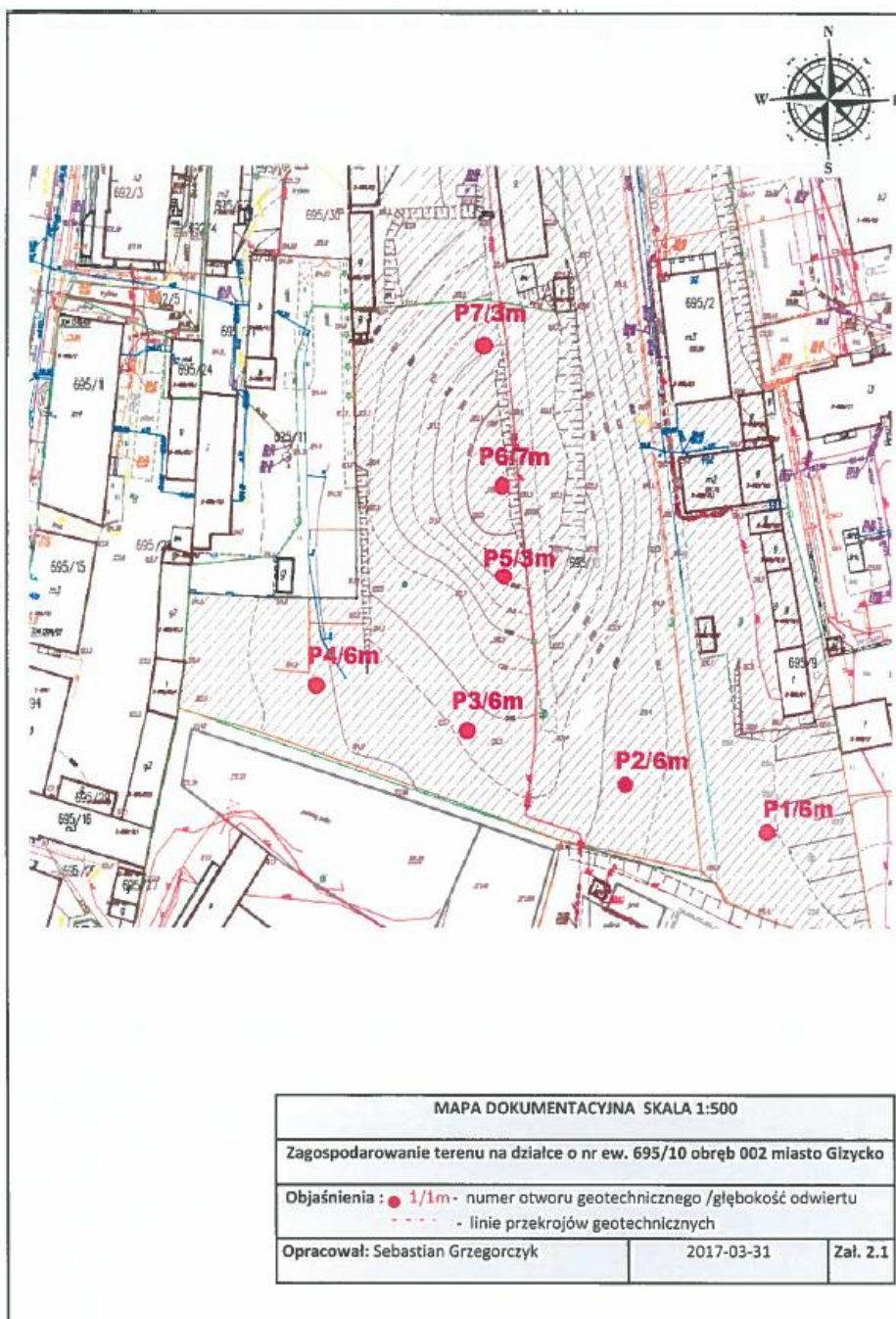
- od północy z pasem drogowym ul. Warszawskiej na działce o nr ewid. 514/10 oraz z działkami o nr ewid. 695/5 i 695.7 na których znajdują się budynki wielorodzinne:

- od południa z działkami o nr ewid. 709 na której zlokalizowany jest punkt sprzedaży materiałów budowlanych oraz z działkami o nr ewid. 710/6; 712/3 będącymi obszarami o zabudowie wielorodzinnej,

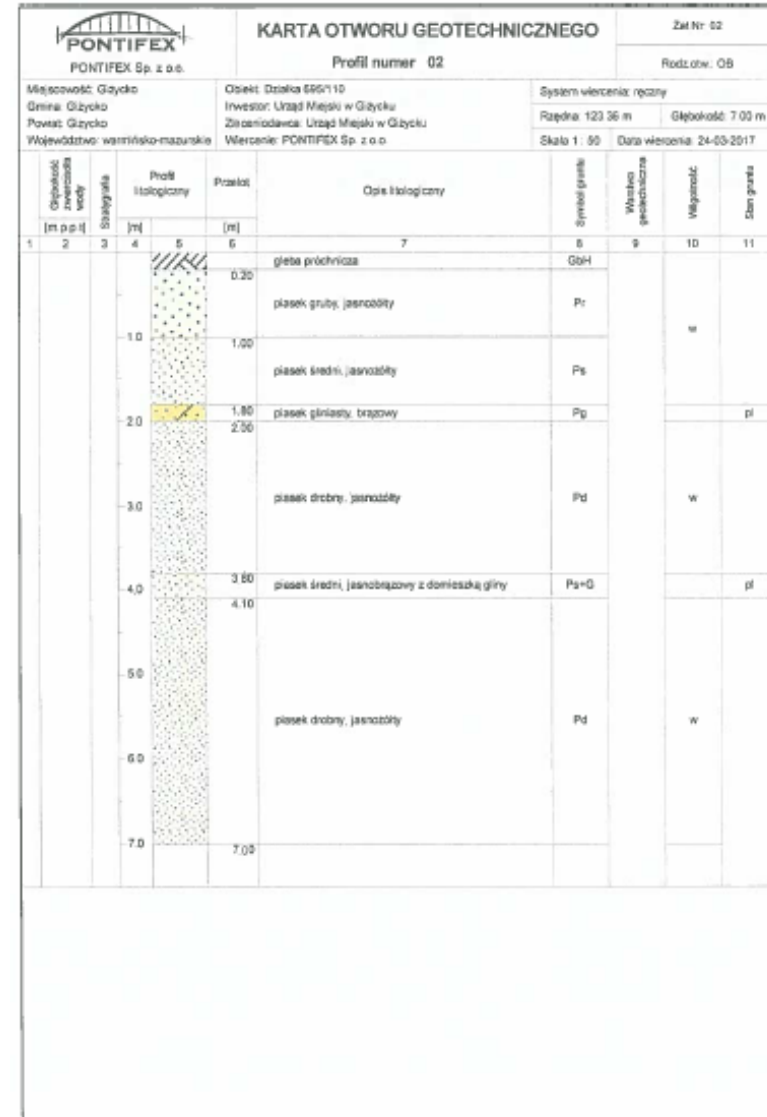
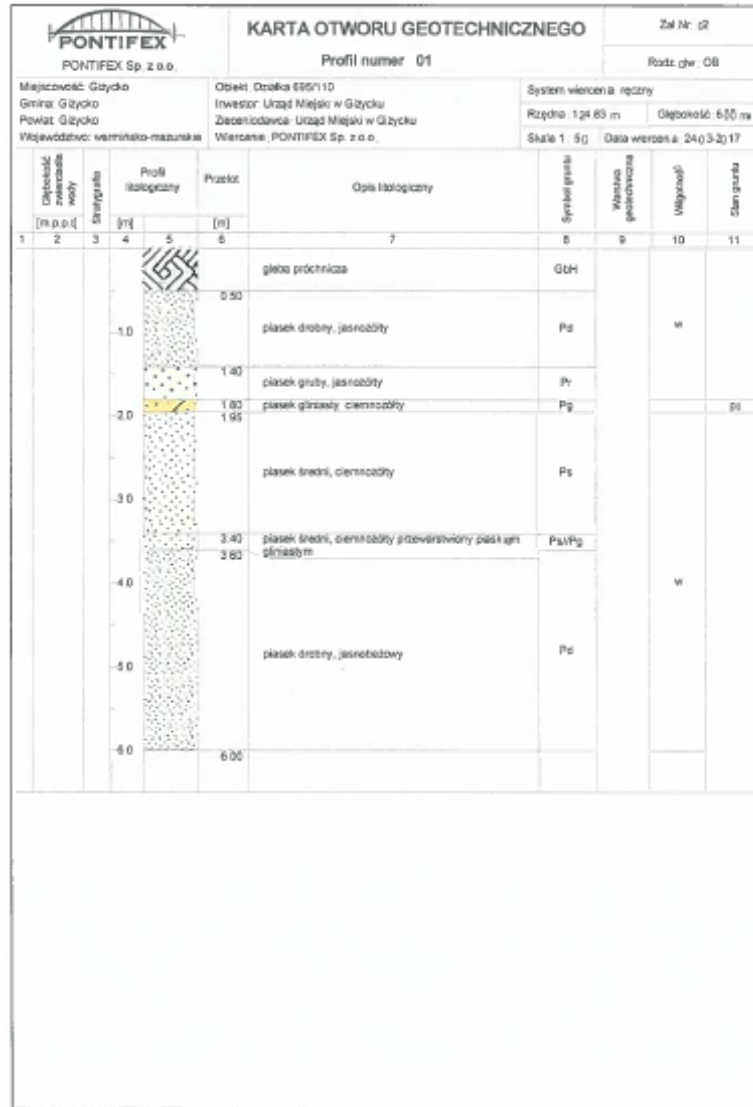
- od wschodu z istniejącymi budynkami wielorodzinnymi zlokalizowanych na działkach o nr ewid. 695/2 a dalszej linii z budynkami Sądu Rejonowego,
 - od zachodu z budynkami wielorodzinnymi oraz obiektami handlowo – usługowymi,
- Zakres wykonanych prac terenowych

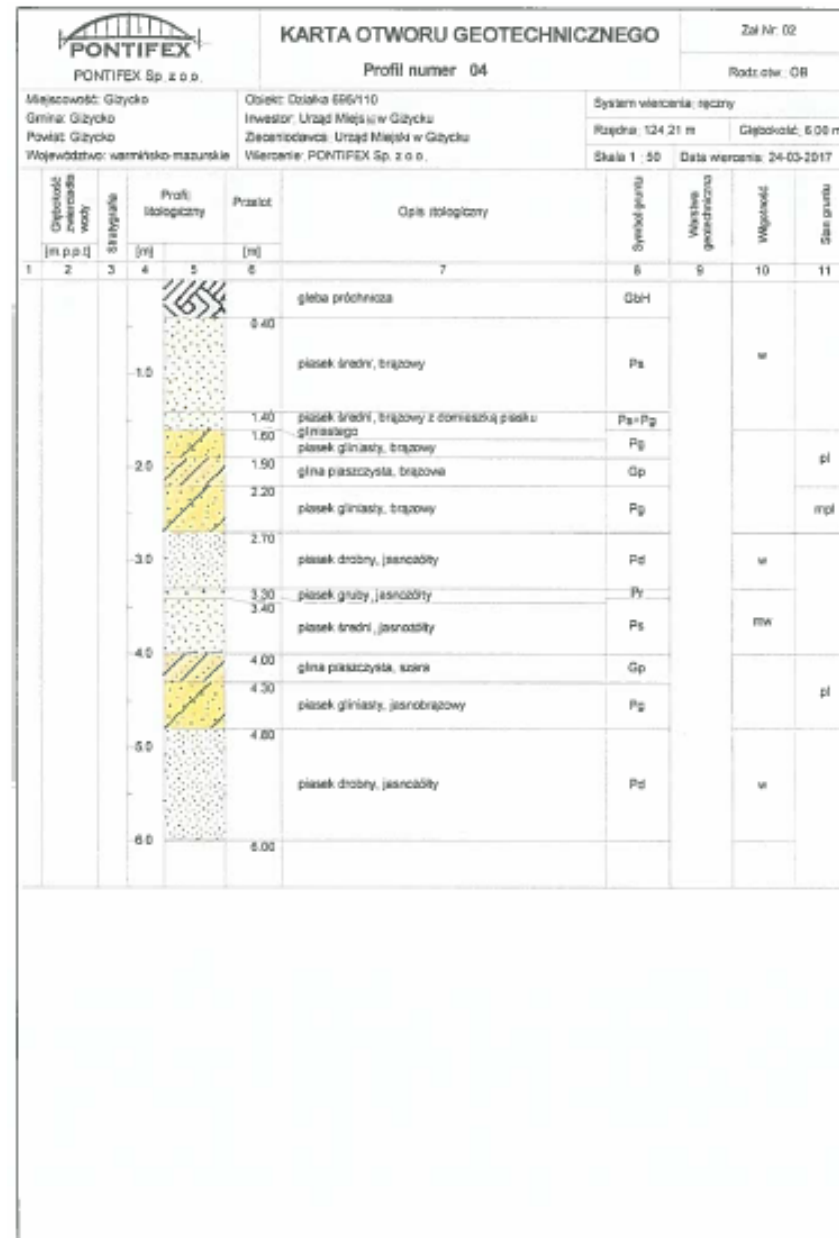
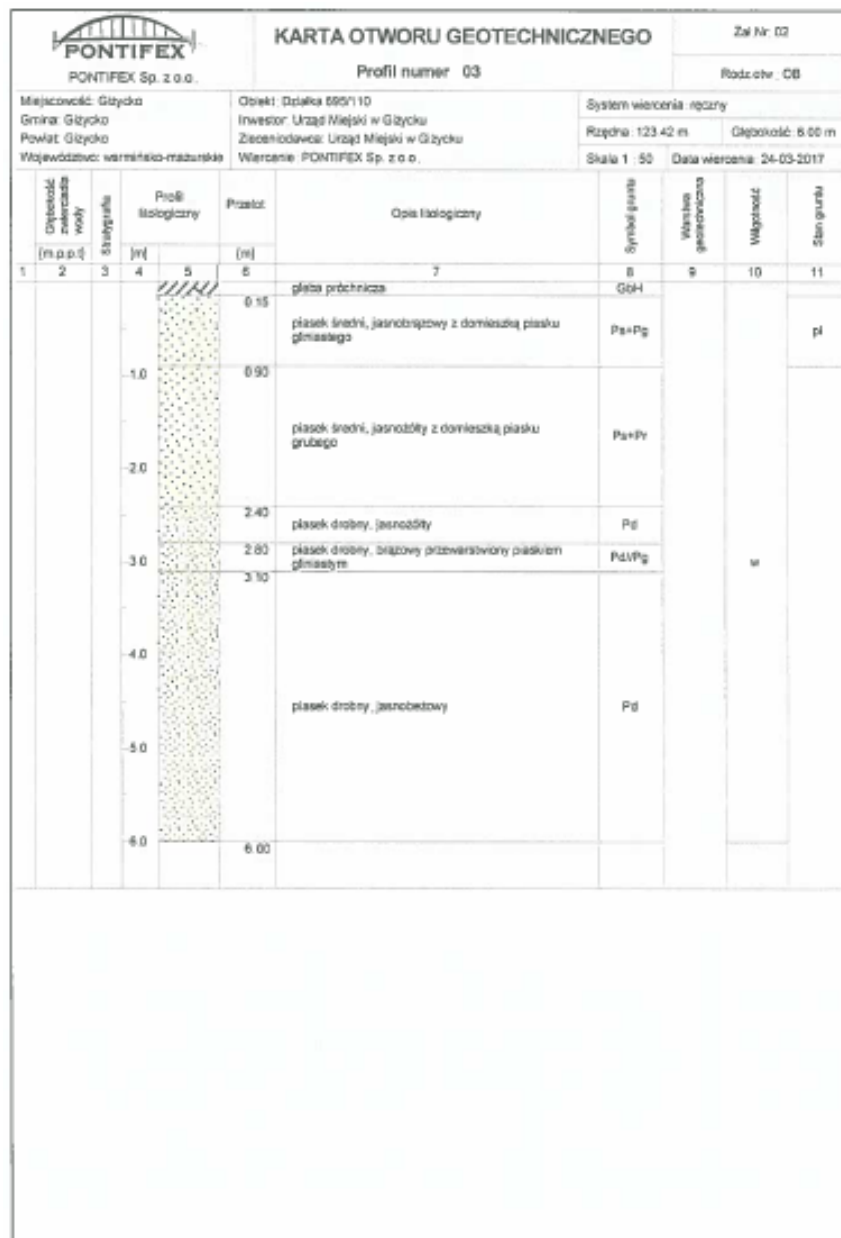
W ramach prac terenowych wykonano 4 otwory badawcze o głębokości 6,00 m, 1 otwór o głębokości 7m oraz 2 otwory o głębokości 3,00 m. Lokalizacje punktów badawczych zostały wyznaczone przez Zamawiającego. Łącznie wykonano 37 mb wierceń geotechnicznych. Wiercenia wykonano ręcznym zestawem do wierceń geologicznych. Lokalizację wykonanych otworów badawczych przedstawiono na mapie dokumentacyjnej przedstawionej poniżej:

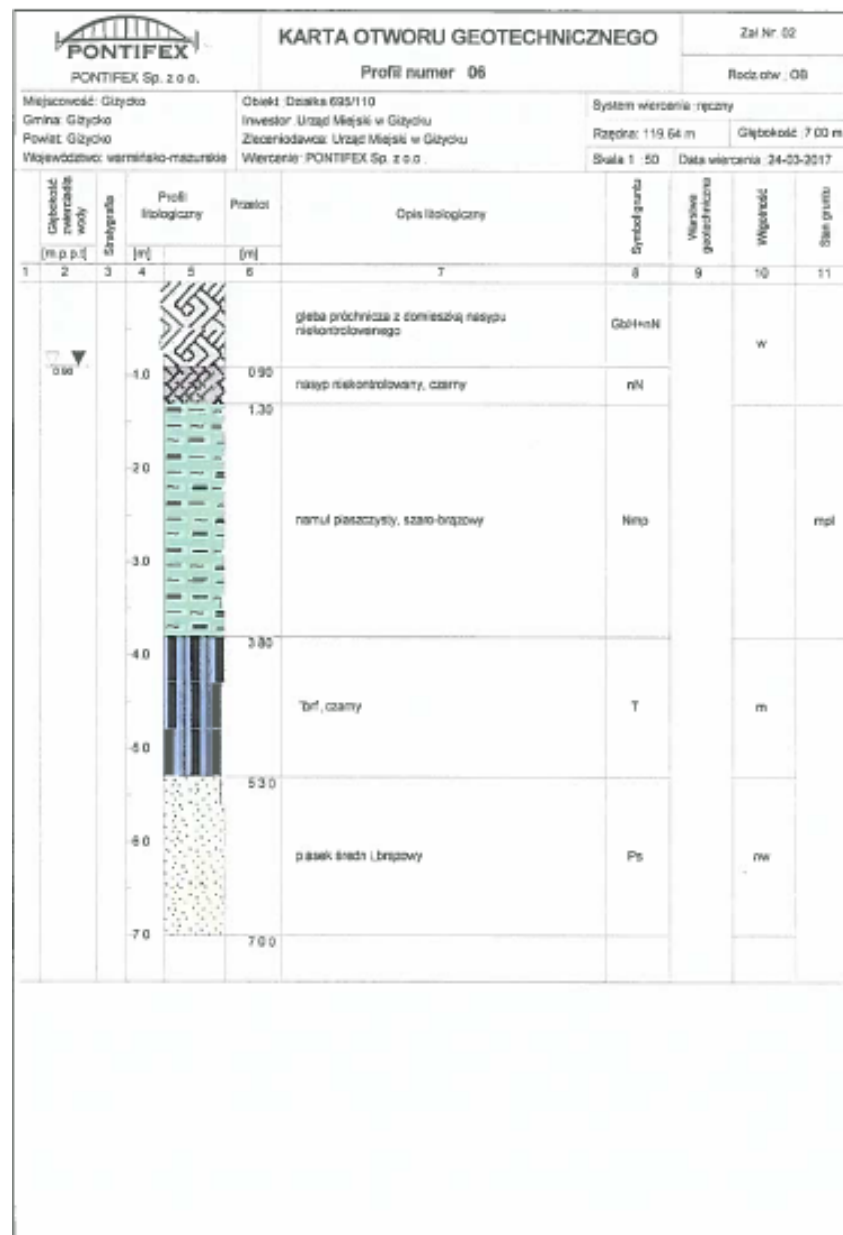
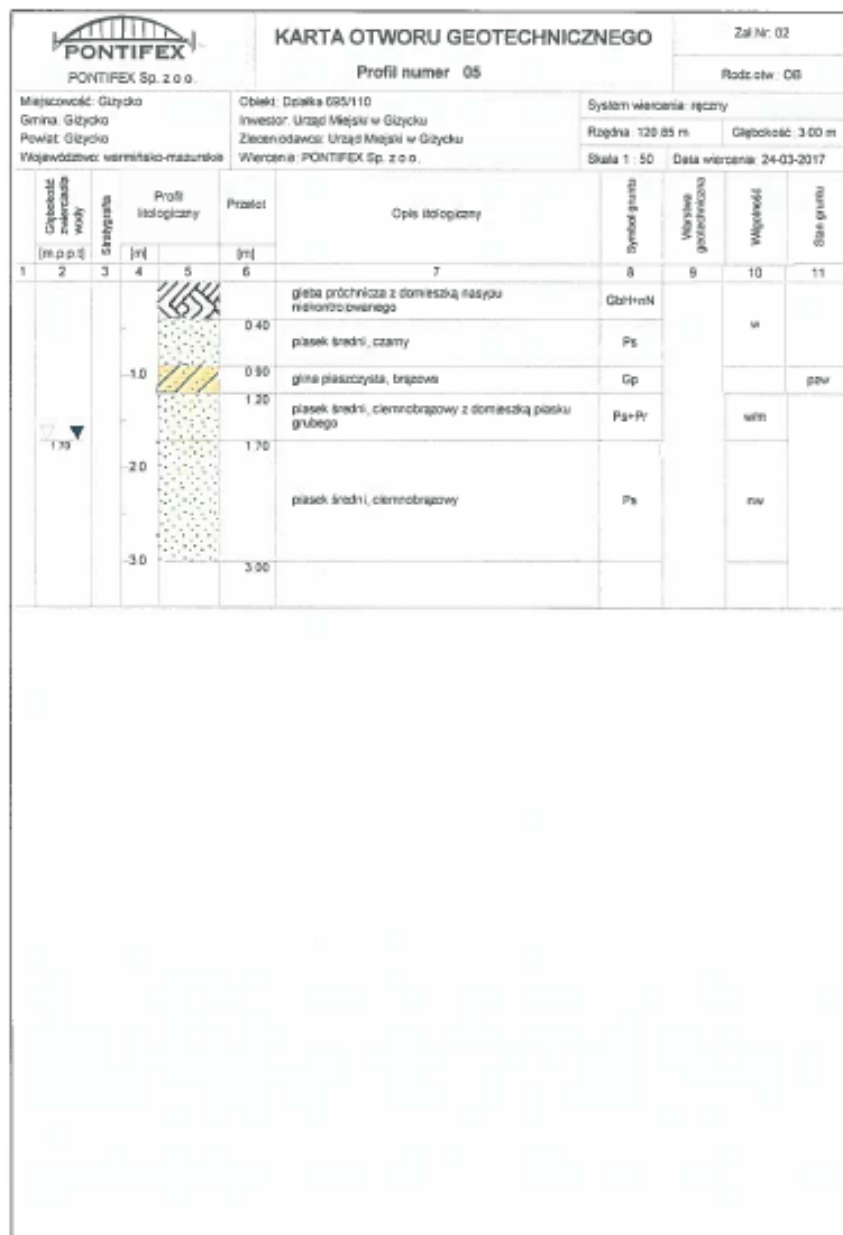
Lokalizacja otworów badawczych

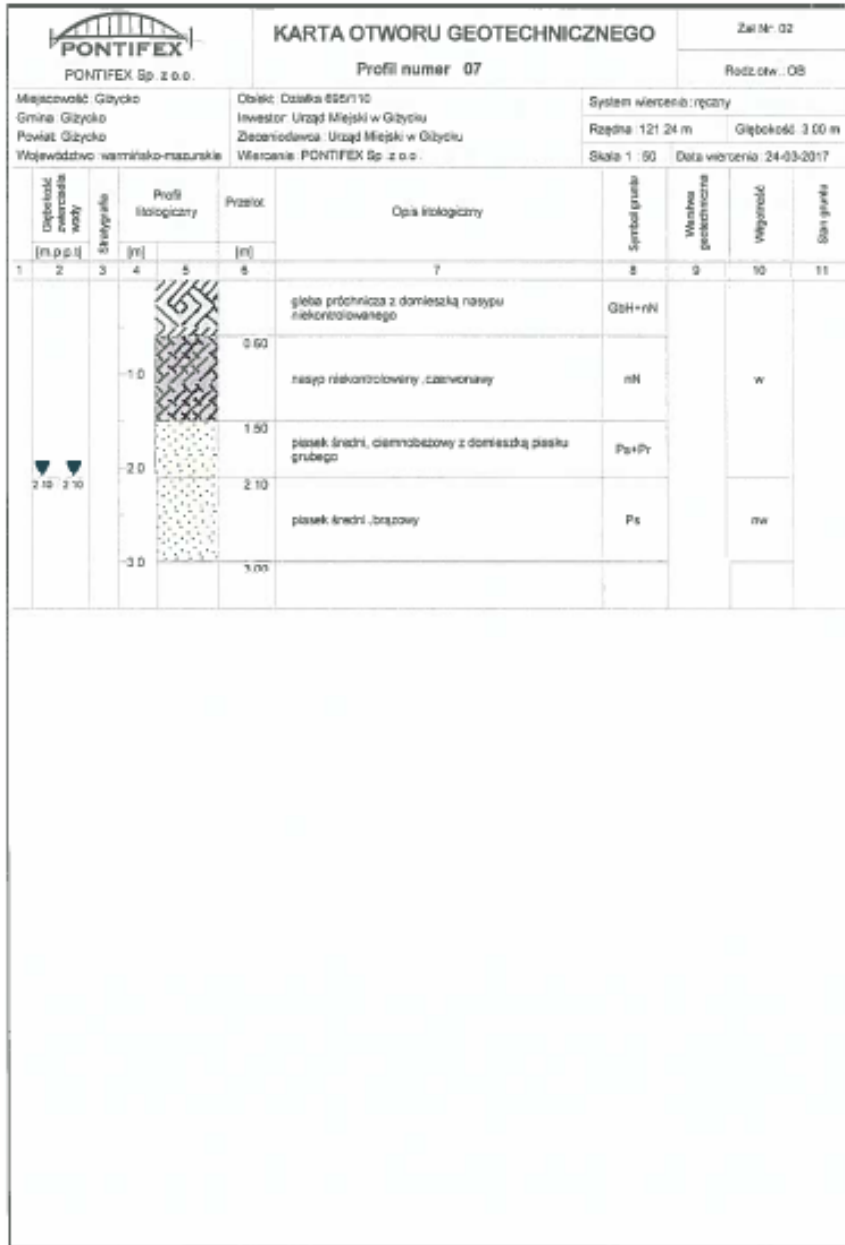


Profile wykonanych otworów badawczych przedstawiono na kartach dokumentacyjnych przedstawionych poniżej:









Schemat budowy geologicznej i warunków hydrogeologicznych

Geomorfologia i hydrologia:

Rozpatrywany obszar to Kraina Wielkich Jezior Mazurskich położona w północnej części Polski. Region ten rozciąga się w obniżeniu pomiędzy Pojezierzem Mrągowskim od zachodu i Pojezierzem Elckim od wschodu. Dominuje krajobraz młodoglacjalny ukształtowany w neogenie. Największy wpływ na kształtowanie terenu na tym obszarze miało zlodowacenie bałtyckie po którym to cofający się lądolód tworzył ciągi wzgórz morenowych zbudowanych zarówno z glin jak i żwirów i głazów. Najbardziej charakterystycznym elementem tego regionu są wielkie Jeziora Mazurskie które tworzą system oddający wody zarówno na północ przez Węgorapę do Pregoły, jak i na południe przez Pisę do Narwi i dalej do Wisły. Teren inwestycji zlokalizowany jest ok. 410 m na północ od linii brzegowej Jeziora Niegocin. Charakteryzuje się centralnie ułożonym obniżeniem terenu oraz stromymi skarpami od strony południowej, wschodniej i zachodniej.

Budowa geologiczna i warunki hydrologiczne terenu inwestycji

Budowa geologiczna i schemat hydrologiczny terenu inwestycji nie odbiega od schematu rejonowego. Na terenie inwestycji do głębokości wykonanego rozpoznania geologicznego wyróżnia się:

- 1) Gleba próchnicza z domieszką nasypu niekontrolowanego zalegające do głębokości ok. 0,40 ÷ 0,90 m ppt., budują je utwory piaszczyste z domieszką gruzu,
- 2) Grunty organiczne zalegające do głębokości ok. 5,3 m tj. do rzędnej ok. 114,34m npm.; osady te wykształcone są w postaci namulów i torfów, są to grunty słabonośne o dużej ściśliwości
- 3) Warstwa piasków drobnych i średnich, występujące do głębokości wykonanego rozpoznania
- 4) Piaszki gliniaste występujące lokalnie jako przewarstwienie piasków drobnych i średnich o miąższości 0,05 ÷ 0,50 m
- 5) Gliny piaszczyste o miąższości 0,20 ÷ 0,30 m

Zw. swobodne wód podziemnych aluwialnego poziomu wodonośnego w dniu 24.03.2017r. nawiercono na głębokości 0,90 ÷ 2,10m ppt. to jest na rzędnych 113,52 ÷ 114,01 m npm. Opisany stan wód podziemnych został stwierdzony w najniższych punktach terenu, poziom zwierciadła wody będzie ulegał zmianie w przypadku występowania wód opadowych i roztopowych, które w wyniku spływu powierzchniowego zasilają warstwę wodonośną.

Geotechniczne warunki posadowienia

Na podstawie genezy, rodzajów i stanów występowania gruntów wydzielono następujące warstwy geotechniczne:

Warstwa I – nasyp niekontrolowany zmienny genetycznie i litologicznie ze względu na jej niejednokrotność dla warstwy tej nie wydzielono parametrów geotechnicznych, grunt nie nadaje się do bezpośredniego posadowienia;

Warstwa II – stanowią ją grunty w postaci namulów i torfu o miąższości ok. 1,5 ÷ 2,5 m, są to grunty słabonośne o dużej ściśliwości;

Warstwa III – są to piaszki drobne, średnie lokalnie z domieszką piasku grubego, na podstawie stanu występowania wydzielono następujące podwarstwy,

Warstwa IIIa – piasek drobny w stanie średniozagęszczonym o uśrednionym stopniu zagęszczenia $I_D = 0,50$;

Warstwa IIIb – piasek średni z dodatkiem piasku grubego w stanie średniozagęszczonym o uśrednionym stopniu zagęszczenia $I_D = 0,60$;

Warstwa IV – piasek gliniasty w stanie plastycznym o uśrednionym $I_L = 0,40$

Warstwa V – gliny piaszczyste średnio spoiste w stanie plastycznym o uśrednionym $I_L = 0,35$

Parametry geotechniczne wydzielonych warstw gruntów przedstawia Tabela poniżej:

Nr warstwy geotechnicznej	Rodzaj gruntu wg PN-B-02480:1986	Grupa geotechnicznej konsolidacji gruntu	Stopień zagęszczenia /plastyczności	wg literatury				
				Wilgotność naturalna	Gęstość objętościowa	Spójność	Kąt tarcia wewnętrznego	Edometryczny moduł ściśliwości pierwotnej
				I_D/I_L	w_n	ρ	c_u	ϕ
-	[%]	[t*m ⁻³]	[kPa]	[°]	[MPa]			
I	nN		grunty niejednorodne nie określono parametrów geotechnicznych orientacyjna wartość gęstości objętościowej $\rho = 1.85 \text{ t*m}^{-3}$					
II	Nm		grunty słabonośne, orientacyjna wartość gęstości objętościowej $\rho = 1.15 \text{ t*m}^{-3}$					
IIIa	Γ_d	-	$I_D - 0,50$	16*	1,75*	-	31	70
IIIb	P_s	-	$I_D - 0,60$	14*	1,85*	-	33	90
IV	P_g	B	$I_L - 0,40$	16	2,10	25	14,5	24
V	G_p	B	$I_L - 0,35$	17	2,10	26,5	15,5	26

* wartość dla gruntu wilgotnego

Do obliczeń konstrukcyjnych zastosować współczynniki materiałowe γ_m 0,9 i 1,1.

Warunki gruntowe i kategoria geotechniczna obiektu

W podłożony terenu występują nasypy niekontrolowane (warstwa I) oraz namuły i torf (warstwa II) średniozagęszczone piaski drobne i średnie (warstwa III). Nasypy niekontrolowane, namuły i torf ze względu na swój niejednorodność i zmienny stan nie daje się do bezpośredniego posadowienia obiektów budowlanych. Piaski drobne i średnie (warstwa IIIa i IIIb) nadają się do bezpośredniego posadowienia fundamentów. Zw. wód aluwialnego poziomu wodonośnego w trakcie wykonywania wierceń stabilizowało się na głębokości 0,90 ÷ 2,10m ppt.

Zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U z 2012 nr 0, poz. 463) warunki gruntowe, po usunięciu warstwy nasypu niekontrolowanego spod poziomu posadowienia fundamentu, należy uznać za proste, a projektowany budynek zaliczyć do drugiej kategorii geotechnicznej. Zgodnie z § 7 ww. rozporządzenia dla budynku danej kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowych poza opinią geotechniczną należy opracować dokumentację badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny.

Teren badań znajduje się na obszarze o dużym nachyleniu, w związku z czym może zachodzić konieczność opracowania poza dokumentami wyszczególnionymi powyżej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. – prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 163, poz. 981).

Wnioski:

1. Przypowierzchniową warstwą gruntu stanowi gleba próchnicza jednak na terenie inwestycji stwierdzono występowanie nasypów niekontrolowanych (warstwa I) oraz w miejscu planowanego parkingu i drogi dojazdowej namułu piaszczystego oraz torfu. Występowanie namułu i torfu ma charakter punktowy. Głębsze podłoże stanowią piaski w stanie średniozagęszczonym nadające się do bezpośredniego posadowienia obiektów budowlanych.
2. Warunki gruntowe na terenie inwestycji po usunięciu warstwy nasypu niekontrolowanego spod poziomu posadowienia fundamentu można uznać za proste, a projektowany budynek zaliczyć do drugiej kategorii geotechnicznej.
3. Dla projektowanego budynku w związku ze stwierdzonymi warunkami gruntowymi oraz kategorią geotechniczną planowanego budynku należy dodatkowo opracować dokumentację badań podłoża gruntowego i projekt geotechniczny.
4. Na etapie opracowywania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej zaleca się uzupełnić wykonane rozpoznanie otworowe o sondowania statyczne CPT ukierunkowane na określenie i uszczegółowienie parametrów geotechnicznych warstw.
5. Do bezpośredniego posadowienia nadają się grunty niespoiste w postaci piasków drobnych i średnich oraz grunty niespoiste w stanie twaroplastycznym jednakże z zachowaniem współczynnika bezpieczeństwa.
6. W czasie doboru sposobu posadowienia należy brać pod uwagę wielkość osiadań oraz różnic osiadań jak również dopuszczalne przechylenie budowli.
7. W przypadku gruntów nienośnych tj. nasypów niekontrolowanych, namułów i torfu należy je bezwzględnie usunąć i zastąpić zagęszczonym gruntem mineralnym.
8. Głębokość przemarzania gruntu na badanym obszarze wynosi 1,40 m ppt.

1.1.6 Lokalizacja Projektu

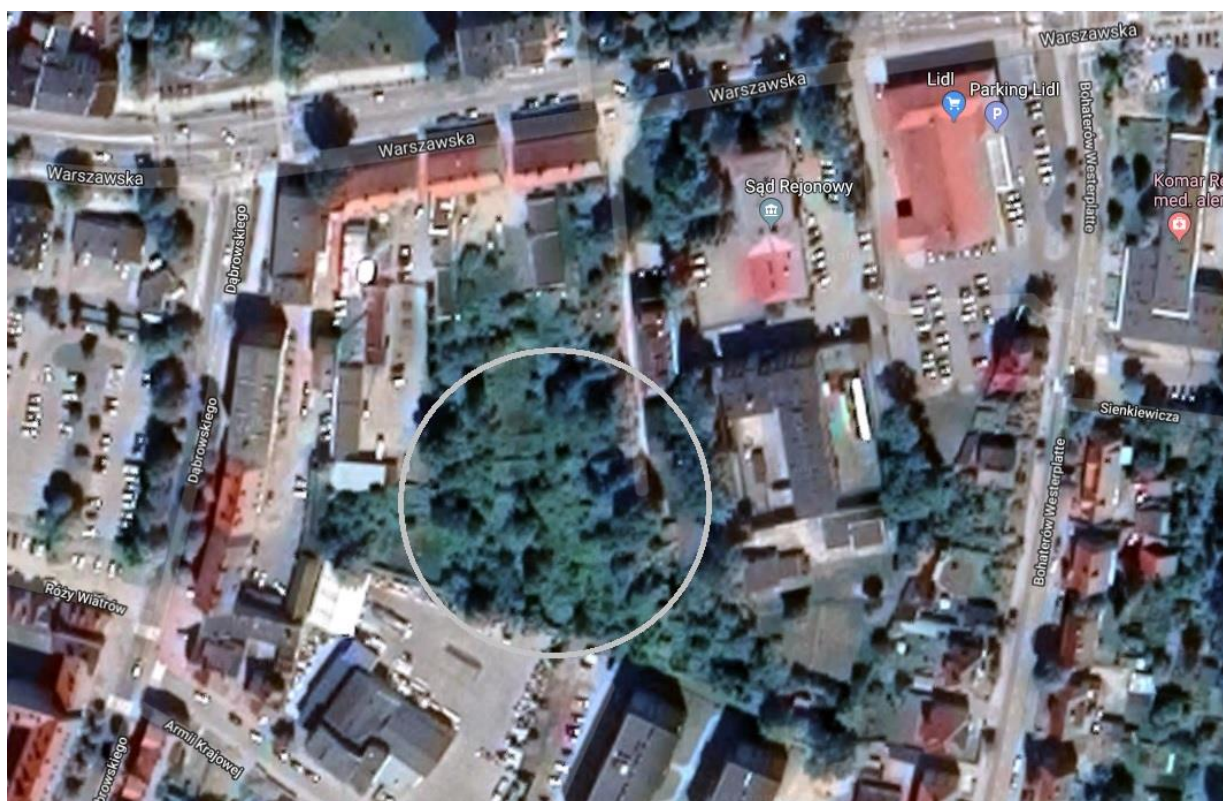
Budynki mieszkalne wielorodzinne wybudowane w ramach Przedsięwzięcia zostaną wybudowane w Giżycku przy ulicy Warszawskiej, na niezabudowanej działce o nr ewidencyjnym 695/47 o pow. 0,8474 ha (obręb 2 miasta Giżycko).

Nieruchomość, na której planowana jest realizacja Przedsięwzięcia zlokalizowana jest w zabudowie śródmiejskiej Giżycka. Ukształtowanie terenu jest mocno zróżnicowane. W centralnej części obszaru występuje znaczne obniżenie terenu o aktualnej rzędnej 119,5 m n.p.m., zaś najwyższa rzędna terenu w obszarze inwestycyjnym wynosi 127,5 m. n.p.m. Zgodnie z koncepcją zagospodarowania w jej obszarze stwierdzono występowanie różnic wysokości na poziomie ok. 5 m. Wokół przewidywanego terenu inwestycyjnego zlokalizowane są obiekty wielorodzinne, budynki użyteczności publicznej (sąd, areszt śledczy) oraz inne obiekty usługowe. Od strony północnej nieruchomość graniczy z obszarem ul. Warszawskiej (budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług) oraz zabudowaniami przedsiębiorstwa gazowego, od strony wschodniej z budynkiem sądu i aresztu, od strony zachodniej z zabudową gospodarczo garażową i dalej mieszkaniową wielorodzinną (kamienice w zabudowie ulicznej) i usługową, od strony południowej z obszarem zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oraz handlowej. W niedalekiej odległości zlokalizowany jest ośrodek zdrowia, szpital powiatowy, przedszkole, park, zabytkowa wieża ciśnień, zabudowania handlowo – usługowe oraz dworzec autobusowy i kolejowy. Dostępność

komunikacyjna do nieruchomości od strony ul. Warszawskiej i dalej kilkadziesiąt metrów nieurządzoną drogą wewnętrzną. W pasie drogowym ul. Warszawskiej istnieje infrastruktura techniczna.

Nieruchomość, na której planowane jest Przedsięwzięcie **znajduje się obszarze objętym zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** terenu zawartego między ulicami: Dąbrowskiego, Warszawską, Bohaterów Westerplatte i Kolejową w Giżycku - Uchwała Nr XXVII/107/2016 Rady Miejskiej w Giżycku z dnia 28 września 2016 r. Zgodnie z zapisami tego planu nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym konturem 1MW/U – Przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Zgodnie ze szczegółowym opisem warunków dla konturu 1MW/U ujętym w tym planie:

- 1) Zabudowę należy kształtować jako zespoły budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz jako budynki mieszkaniowe wielorodzinne do maksymalnej wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych;
- 2) Zezwala się na przebudowy, rozbudowy i remonty budynków, z zastrzeżeniem treści ustaleń § 6;
- 3) W granicach oznaczonego terenu ustala się minimalną intensywność zabudowy - 0,3;
- 4) W granicach oznaczonego terenu ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 4;
- 5) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki powinien wynosić 25%.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: www.google.pl

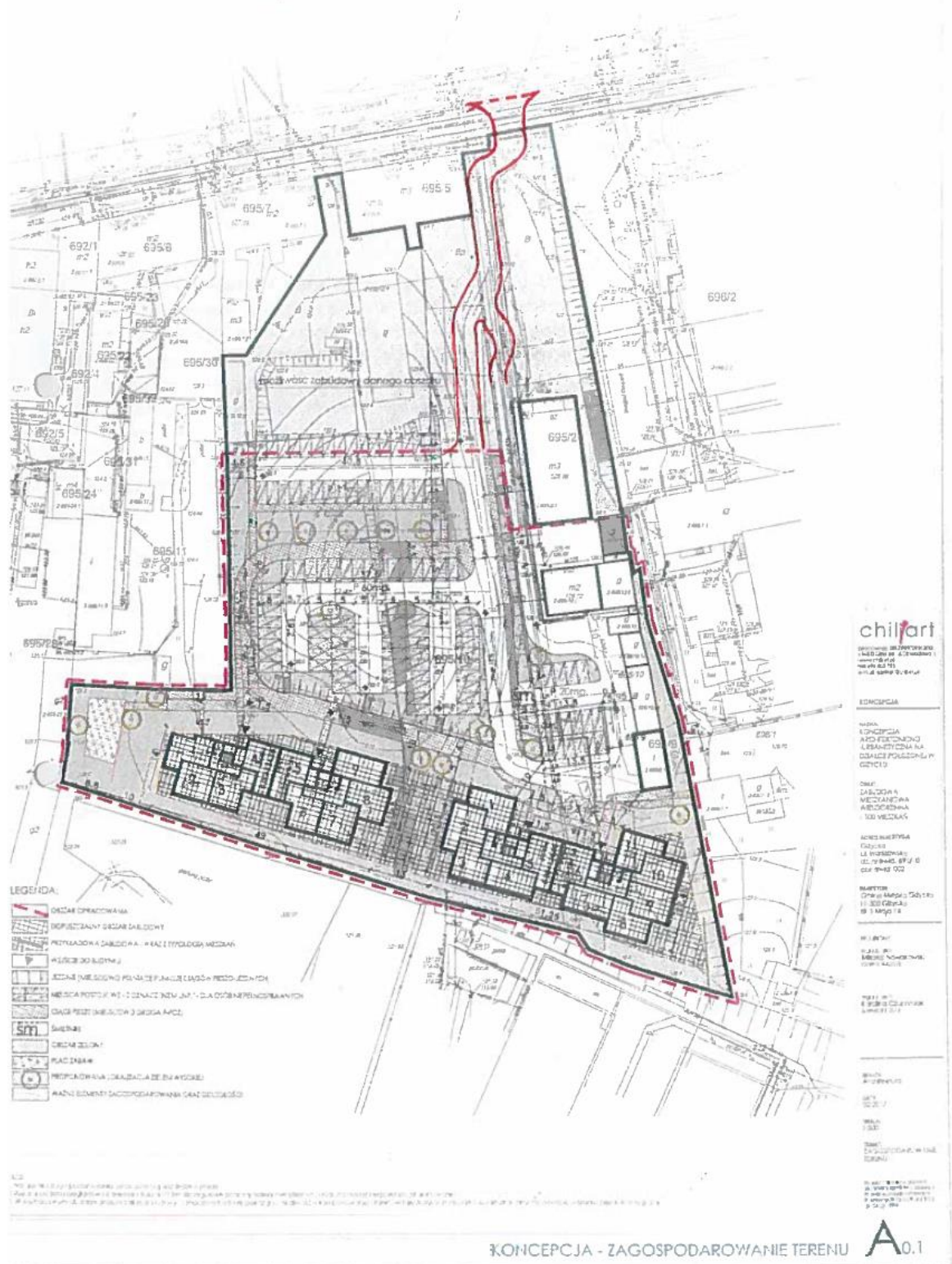


Źródło: Fotografia wykonana przez rzeczoznawcę majątkowego, wrzesień 2018 r.

Obsługa komunikacyjna nieruchomości

W Programie funkcjonalno – użytkowym wskazano, że dojazd do nieruchomości, na której ma być zlokalizowane Przedsięwzięcie, możliwy jest poprzez wykorzystanie istniejącego zjazdu z ul. Warszawskiej, obsługującego również budynek mieszkalny znajdujący się na niezależnej działce nr 695/2. Wstępnie zakłada się możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej nieruchomości, na której ma być zlokalizowane Przedsięwzięcie poprzez urządzenie nowej drogi na projektowanej działce oznaczonej nr ewidencyjnym 695/44 oraz na istniejącej obecnie działce nr 695/36 bezpośrednio przyległej do drogi – ul. Warszawskiej, której koszt wykonania poniosłaby Gmina Miejska Giżycko, zgodnie z poniższym szkicem.

Projektowana droga dojazdowa



KONCEPCJA - ZAGOSPODAROWANIE TERENU A0.1

1.1.7 Szacunkowy koszt Przedsięwzięcia przy realizacji założeń wynikających z Koncepcji Architektoniczno – Urbanistycznej i Programu Funkcjonalno - Użytkowego

Koszty pozyskania nieruchomości:

2 780 000,00 zł netto + VAT 639 400,00 = 3 419 400,00 zł brutto

Koszt części inwestycyjnej:

19 641 840,12 zł netto + VAT 2 317 119,85 zł = 21 958 959,97 zł brutto

Koszt zarządzania Projektem w ramach umowy PPP dla okresu 25 lat wynosi:

1 035 204,70 zł brutto

Powyższy koszt zarządzania nie obejmuje opłat niezależnych od właściciela rozliczanych docelowo z najemcami lokali (np. CO, woda i odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów itp.).

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 Miejskiej Giżycko nieruchomość, na której ma być zlokalizowane Przedsięwzięcie,
- 2) Partner Prywatny może zrealizować efekt rzeczowy Przedsięwzięcia na podstawie Koncepcji architektoniczno – urbanistycznej i Programu funkcjonalno - użytkowego posiadanego przez Gminę Miejską Giżycko, jednakże zakłada się swobodę wyboru przez Partnera Prywatnego, który może (alternatywnie) samodzielnie zaprojektować przedmiot Przedsięwzięcia, z tym jednakże zastrzeżeniem, by w jego wyniku powstało 100 lokali mieszkalnych o powierzchni nie mniejszej niż 5274 m² i nie większej niż 5628 m² przy zastrzeżeniu, że struktura tych lokali będzie zasadniczo odpowiadała przyjętej w tabeli w pkt 1.1.1,
- 3) Partner Prywatny w nieprzekraczalnym terminie 36 miesięcy od daty podpisania umowy o PPP zaprojektuje i wybuduje na nieruchomości, o której mowa w pkt 1.1.6 efekt rzeczowy Przedsięwzięcia,
- 4) 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
- 5) podmiot publiczny najpóźniej do momentu osiągnięcia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia zapewni dokonanie wyboru i wskazanie osób do zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu z doświadczeniem 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,

- 6) 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,
- 7) 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,
- 8) 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 Miejską Giżycko, 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 dojściem 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 nieruchomość, na której ma zostać zrealizowane Przedsięwzięcie oraz wskaże Partnerowi Prywatnemu osoby, z którymi winien zawrzeć umowę najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności. Upřednio 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 Miejską Giżycko 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 Miejską Giżycko, 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 Miejska Giżycko (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.

1.7 Zakładany harmonogram realizacji Projektu

	Czas	Czynności Miasta	Czynności Partnera Prywatnego
1	Brak terminu ustawowego - termin dowolnie wybrany przez Zamawiającego	<ol style="list-style-type: none"> 1) Przesłanie do publikacji ogłoszenia o zamówieniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej (dalej: DzUUE) – (w przypadku PPP o wartości powyżej progów UE). 2) Po publikacji ogłoszenia o zamówieniu w DzUUE Zamawiający zamieszcza ogłoszenie na własnej stronie internetowej i w siedzibie Zamawiającego. 3) Wymagany prawem zakres ogłoszenia określony został w art. 60c, art. 40 oraz 48 ust. 2 u.p.z.p. 	<ul style="list-style-type: none"> - zapoznanie się z ogłoszeniem, - podjęcie decyzji o udziale w postępowaniu, - przygotowanie wniosku (Partner Prywatny występujący samodzielnie bądź w ramach konsorcjum)
1.1.	Po opublikowaniu ogłoszenia o zamówieniu w DzUUE (podstawa prawna: art. 5 ust. 1 ustawy o partnerstwie prywatnym)	Publikacja informacji o planowym partnerstwie publiczno – prywatnym w Biuletynie Informacji Publicznej	brak

2	Termin ustawowy - 30 dni (termin minimalny) od dnia przekazania ogłoszenia o zamówieniu Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej (podstawa prawna: art. 49 ust. 2 upzp)	Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu	<ul style="list-style-type: none"> - złożenie wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu; - oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu oraz braku podstaw do wykluczenia; - obowiązek przedłożenia dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, wymaganych przez Zamawiającego
3	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego.	<p>1. Ocena wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, - ewentualne wezwania Wykonawców do uzupełnienia dokumentów lub złożenia wyjaśnień</p> <p>2. Zaproszenie do dialogu konkurencyjnego Wykonawców spełniających warunki udziału w postępowaniu w liczbie określonej w ogłoszeniu o zamówieniu – nie mniejszej niż 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ewentualne uzupełnienie dokumentów lub składanie wyjaśnień <p>brak</p>
4	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	<p>Negocjacje z Partnerami Prywatnymi</p> <p>Dialog może dotyczyć wszystkich aspektów zamówienia.</p> <p>Podczas tego etapu zostaną ustalone wszystkie podstawowe kwestie realizacji Projektu PPP.</p> <p>Negocjacje prowadzone są do momentu określenia rozwiązań odpowiadających potrzebom Podmiotu Publicznego.</p> <p>Dialog ma charakter poufny.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - udział w dialogu, - wszelkie wymagania, wyjaśnienia i informacja, a także dokumenty związane z dialogiem – Wykonawcy otrzymują na równych zasadach; - składanie wniosków, uwag i sugestii co do przedmiotu zamówienia i warunków jej udzielenia.
5	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Termin zamknięcia dialogu konkurencyjnego - rozesłanie informacji do Partnerów Prywatnych o zakończeniu dialogu konkurencyjnego	brak
6	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Przygotowanie ostatecznej treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ).	brak
7	Brak regulacji - termin wskazany przez zamawiającego	Rozesłanie zaproszeń do składania ofert.	<ul style="list-style-type: none"> - podjęcie decyzji o złożeniu oferty, - przygotowanie oferty

		Wraz z zaproszeniem Zamawiający przekazuje Partnerom Prywatnym SIWZ.	
8	Termin ustawowy – co najmniej 10 dni od przekazania zaproszenia do składania ofert (podstawa prawna: art. 60e ust. 4 upzp)	Składanie ofert	<ul style="list-style-type: none"> - podjęcie decyzji o złożeniu oferty, - przygotowanie oferty, - złożenie oferty - obowiązek wpłacenia wadium - związanie ofertą przez okres wyznaczony przez zamawiającego (60 dni). (podstawa prawna: art. 85 upzp).
9	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Otwarcie ofert, ocena ofert, wybór najkorzystniejszej oferty, tj. oferty przedstawiającej najkorzystniejszy bilans wynagrodzenia i innych kryteriów odnoszących się do przedsięwzięcia, określonych w SIWZ. Zawiadomienie Wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty.	- ewentualne wniesienie odwołanie od rozstrzygnięcia do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej
10	Termin ustawowy - nie krótszy niż 10 od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty, jeżeli zawiadomienie zostało przesłane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo 15 dni – jeżeli zostało przesłane w inny sposób (podstawa prawna: art. 94 ust. 1 pkt. 1)).	Zawarcie umowy o PPP.	- jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba że zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania, o których mowa w art. 93 ust. 1 u.p.z.p.
11	Termin ustawowy – Zamawiający nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego – przekazuje ogłoszenie o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej (podstawa	Przekazanie ogłoszenia o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej.	brak

	prawna: art. 95 ust. 2 upzp).		
12	Wybór oferenta i podpisanie umowy	czerwiec/lipiec 2019	Podpisanie umowy
13	Etap projektowania	lipiec 2019/luty 2020	projektowanie
14	Etap realizacji inwestycji	marzec 2020/marzec 2022	Realizacja inwestycji
15	Etap zarządzana	kwiecień 2022 – przez 15-30 lat	zarządzanie

2. 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 przysyłać w terminie do dnia 22 lutego 2019 r. pocztą elektroniczną na adres: **urząd@gizycko.pl**

Udział w testowaniu rynku nie wiąże się z otrzymaniem wynagrodzenia.

Osoby do kontaktu:

1. Jacek Markowski – Naczelnik Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku
adres mailowy: jacek.markowski@gizycko.pl , tel. 87 732-41-54
2. Natalia Żadziłko – podinspektor Wydziału Mienia Urzędu Miejskiego w Giżycku
adres mailowy: natalia.zadzilko@gizycko.pl , tel. 87 732-41-11

Niniejsze Memorandum zostało umieszczone także na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Giżycku – www.bip.gizycko.pl w zakładce Partnerstwo Publiczno-Prywatne (PPP)