

Gmina Miejska Giżycko  
Aleja 1 Maja 14  
11-500 Giżycko

**Informacja o planowanym partnerstwie publiczno-prywatnym  
w zakresie realizacji przedsięwzięcia pn. *Budowa budynków mieszkalnych  
wielorodzinnych na nieruchomości Gminy Miejskiej Giżycko w formule partnerstwa  
publiczno-prywatnego.***

Niniejszym, na podstawie art. 5 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2019, poz. 1445 z późn. zm.), Burmistrz Giżycka informuje o planowanym partnerstwie publiczno-prywatnym w zakresie realizacji przedsięwzięcia pn. *„Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości Gminy Miejskiej Giżycko w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”*.

Przedmiotem zamówienia jest budowa budynku lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych (dalej również „Obiekty”) na nieruchomości Gminy Miejskiej Giżycko (dalej również: „Podmiot Publiczny” lub „Zamawiający”) w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (dalej również: „Projekt” lub „Przedsięwzięcie”) w rozumieniu ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1445 z późn. zm., dalej: „ustawa o PPP”). Celem Projektu jest zapewnienie przez Podmiot Publiczny przystępnych cenowo mieszkań w budynkach wielorodzinnych, w formie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145). Zakłada się realizację około 100 lokali mieszkalnych, o przewidywanej zsumowanej powierzchni pomiędzy min. ok. 5274 m<sup>2</sup> a max. ok 5628 m<sup>2</sup>.

W ramach wspólnej realizacji Przedsięwzięcia Partner Prywatny (dalej również: „Wykonawca”), jako właściciel nieruchomości i inwestor, zobowiązany będzie do zaprojektowania, sfinansowania i przeprowadzenia robót budowlanych, a ponadto odpowiedzialny będzie za utrzymanie, zarządzanie i eksploatację Obiektów, w tym ponoszenie opłat i kosztów eksploatacyjnych. Koszty te docelowo pokrywane będą przez najemców mieszkań, na podstawie umów najmu zawieranych przez nich z Partnerem Prywatnym. Wkładem własnym Podmiotu Publicznego będzie wniesienie w Przedsięwzięcie w formie sprzedaży nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym 695/47 (obręb 2 Miasta Giżycko) o powierzchni 0,8474 ha, dla której urządzona została księga wieczysta nr KW OL1G/00050730/6.

Podmiot Publiczny dokona również wniesienia w Przedsięwzięcie wkładu w postaci posiadanej „Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dz. ewid. 695/10 w Giżycku” (luty 2017). Na rzecz realizacji Projektu Zamawiający opracował także Program Funkcjonalno-Użytkowy pn. „Budowa dwóch budynków wielorodzinnych z infrastrukturą” (październik 2018).

Podmiot Publiczny dopuszcza również, by w razie zaistnienia konieczności lub zobiektywizowanej potrzeby, niektóre z elementów zagospodarowania wynikające z koncepcji (z wyłączeniem budynków) zostały zrealizowane na nieruchomościach Podmiotu Publicznego oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami ewidencyjnymi: 695/43 o powierzchni 0,1517 ha oraz 695/44 o powierzchni 0,1879 ha (obie obręb nr 2 Miasta Giżycko), dla których Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi odpowiednio księgi wieczyste nr KW OL1G/00050729/6 i nr KW OL1G/00050728/9.

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego stanowić będą wpływy z umów najmu

instytucjonalnego z dojsciem do własności, zawartych przez Partnera Prywatnego z Najemcami wskazanymi przez Podmiot Publiczny. Partner Prywatny poniesie ryzyko budowy i dostępności Obiektów, natomiast Podmiot Publiczny poniesie ryzyko popytu związane z realizacją Przedsięwzięcia. Podmiot Publiczny wskaże Partnerowi Prywatnemu najemców, z którymi Partner Prywatny zawrze umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności, które realizowane będą przez zakładany okres. W przypadku braku chętnych najemców, obowiązek zawarcia umów najmu spocznie na Podmiocie Publicznym. To samo dotyczy sytuacji wypowiedzenia umów najmu w trakcie wykonywania umowy o PPP z przyczyn leżących po stronie najemców. Poza takimi przypadkami, Podmiot Publiczny nie przewiduje dopłat ani innego rodzaju świadczeń pieniężnych na rzecz Partnera Prywatnego. Podmiot Publiczny nie wyklucza jednak ewentualnych dopłat na rzecz Partnera Prywatnego w przypadku, gdy aktualne na dzień zakończenia dialogu realia rynkowe spowodują, że ich brak uniemożliwiłby realizację Przedsięwzięcia.

Zakładany okres obowiązywania umowy o PPP wynosi ok. 28 lat, w tym 3-letni okres przygotowania i realizacji inwestycji oraz ok. 25-letni okres eksploatacji Obiektów.

Szacowane nakłady inwestycyjne na realizację Przedsięwzięcia wynoszą 25 296 282,29 zł (bez podatku od towarów i usług).

Dodatkową charakterystykę planowanego Projektu oraz wstępny harmonogram postępowania zawiera Załącznik nr 1 do Ogłoszenia - Opis potrzeb i wymagań.

Wstępne założenia realizacji Projektu określone zostały w dokumencie pn. „Ocena efektywności realizacji przedsięwzięcia”, dostępnym na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem:

[http://gizycko.pl/dokumentacja\\_publiczna/ocena\\_efektywnosci\\_realizacji\\_przedsiwziecia.pdf](http://gizycko.pl/dokumentacja_publiczna/ocena_efektywnosci_realizacji_przedsiwziecia.pdf)

Podmiot Publiczny uzyskał opinię Ministra Inwestycji i Rozwoju o zasadności realizacji Przedsięwzięcia, zgodnie z art. 3b ustawy o PPP.

Biorąc pod uwagę przyjętą formułę dialogu konkurencyjnego, szczegółowy zakres robót budowlanych w poszczególnych Obiektach, rozwiązania techniczne, okres trwania umowy o PPP, zasady finansowania Projektu, podział zadań i ryzyk oraz inne warunki realizacji Przedsięwzięcia zostaną określone w specyfikacji istotnych warunków zamówienia na podstawie ustaleń poczynionych w toku dialogu konkurencyjnego oraz na podstawie analizy i wyboru przez Zamawiającego rozwiązań proponowanych przez Wykonawców. Zamawiający oczekuje, że Wykonawcy, w oparciu o swoją wiedzę i doświadczenie, zaproponują optymalne rozwiązania służące realizacji Przedsięwzięcia w sposób najbardziej efektywny.

Z wybranym w wyniku dialogu konkurencyjnego Wykonawcą (zamiennie Partnerem Prywatnym) zawarta zostanie umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym (PPP), zgodnie z ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1445 z późn.).

W dniu 05 listopada 2019 r. w Suplemencie do Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej pod nr 2019/S 213-521571 oraz na Platformie Zakupowej [https://platformazakupowa.pl/pn/um\\_gizycko](https://platformazakupowa.pl/pn/um_gizycko) w zakładce dedykowanej postępowaniu, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Giżycku, opublikowane zostało ogłoszenie o zamówieniu, dotyczące niniejszego Przedsięwzięcia.

BURMISTRZ  
Miasa Giżycka  
*Wojciech Karol Kwaskiewicz*