|  |
| --- |
| **Memorandum Informacyjne** |
| dla podmiotów prywatnych zainteresowanych realizacją Przedsięwzięcia inwestycyjnego  pn. Rozbudowa i zarządzanie Cmentarzem Komunalnym w Nisku w formule partnerstwa publiczno-prywatnego |



**Podmiot Publiczny**

Gmina i Miasto Nisko

Plac Wolności 14, 37-400 Nisko

NIP: 6020017509

Nisko, wrzesień 2025 roku

# Spis treści

[1. Wprowadzenie 3](#_Toc209022739)

[2. Prezentacja Podmiotu Publicznego 3](#_Toc209022740)

[3. Cele strategiczne projektu 4](#_Toc209022741)

[4. Zakres Projektu PPP 5](#_Toc209022742)

[4.1 Stan obecny 5](#_Toc209022743)

[4.2 Zakres inwestycji 6](#_Toc209022744)

[4.3 Oczekiwane standardy świadczenia usług 7](#_Toc209022745)

[5. Wstępna alokacja ryzyk i podział zadań pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym 8](#_Toc209022746)

[5.1 Podział zadań 8](#_Toc209022747)

[5.2 Identyfikacja kluczowych ryzyk technicznych 9](#_Toc209022748)

[5.3 Wstępna alokacja ryzyk 9](#_Toc209022749)

[6. Model finansowy projektu PPP 11](#_Toc209022750)

[6.1 Nakłady inwestycyjne i koszty operacyjne 11](#_Toc209022751)

[6.2 Źródła przychodów na etapie operacyjnym 11](#_Toc209022752)

[6.3 Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego 12](#_Toc209022753)

[6.4 Struktura finansowa 12](#_Toc209022754)

[7. Struktura prawna projektu PPP 13](#_Toc209022755)

[8. Opis postępowania na wybór Partnera Prywatnego 14](#_Toc209022756)

[9. Proponowany harmonogram przygotowania i realizacji Projektu PPP 15](#_Toc209022757)

[10. Wskazanie interesariuszy i struktura organizacji Projektu PPP 16](#_Toc209022758)

[11. Lista dostępnych dokumentów / analiz / pozwoleń 17](#_Toc209022759)

# Wprowadzenie

Niniejsze Memorandum Informacyjne nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych.

„Memorandum Informacyjne” zostało sporządzone dla podmiotów zainteresowanych realizacją Przedsięwzięcia i zawarciem Umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym („Umowa”) z Gminą i Miastem Nisko, dotyczącej realizacji Przedsięwzięcia w zakresie zaprojektowania, budowy, finansowania, a następnie utrzymania i zarządzania Cmentarzem Komunalnym przy ul. Głowackiego w Nisku („Przedsięwzięcie”).

Umowa zostanie zawarta z partnerem prywatnym („Partner Prywatny”) wyłonionym w postępowaniu prowadzonym przez Gminę i Miasto Nisko („Podmiot Publiczny”) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1637, t.j.), zwanej dalej ustawą PPP, oraz – mając na uwadze charakter wynagrodzenia i rozkład ryzyka ekonomicznego – w oparciu o ustawę z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2023 r. poz. 140). Wynagrodzeniem Partnera Prywatnego będzie przede wszystkim prawo do czerpania pożytków z eksploatacji obiektu, co oznacza, że istotna część ryzyka ekonomicznego będzie spoczywać po stronie partnera prywatnego.

Podmiot Publiczny wskazuje, iż analiza efektywności przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie PPP, **nie została dotychczas przeprowadzona**. Dokument niniejszy ma charakter informacyjny i służy przede wszystkim zbadaniu zainteresowania rynkowego przed ewentualnym wszczęciem postępowania o wybór Partnera Prywatnego.

Realizacja Przedsięwzięcia wynika z konieczności zapewnienia Gminie i Miastu Nisko odpowiedniej liczby miejsc pochówkowych oraz stworzenia nowoczesnej infrastruktury funeralnej, w tym budynku przedpogrzebowego, kolumbarium, ossuarium i układu komunikacyjnego, jak również z potrzeby efektywnego i długoterminowego zarządzania cmentarzem komunalnym.

# Prezentacja Podmiotu Publicznego

**Gmina i Miasto Nisko** to jednostka samorządu terytorialnego położona w północnej części województwa podkarpackiego, w Kotlinie Sandomierskiej. Jest jedną z siedmiu gmin powiatu niżańskiego, zajmującą drugie miejsce pod względem powierzchni w powiecie – obejmuje obszar około 142 km² i liczy około 22 tysiące mieszkańców. Siedziba władz gminnych mieści się w mieście Nisko, które prawa miejskie uzyskało w 1933 roku.

Gmina usytuowana jest na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych Lublin–Rzeszów i Sandomierz–Przemyśl. Przez jej teren przebiega droga krajowa nr 19, droga ekspresowa S19 (Via Carpatia), a także linia kolejowa Rozwadów–Przeworsk, zapewniająca dobre połączenia w układzie północ–południe.

Obszar gminy położony jest na styku trzech mezoregionów: Płaskowyżu Kolbuszowskiego, Płaskowyżu Tarnogrodzkiego i Równiny Biłgorajskiej. Teren ten cechuje się znacznym udziałem lasów – od zachodu i południa rozciąga się Puszcza Sandomierska, od północy Lasy Janowskie, a od wschodu Puszcza Solska. Przez gminę przepływa rzeka San wraz z dopływami, która od wieków kształtowała lokalne życie gospodarcze i osadnicze. Klimat regionu wyróżnia się ciepłymi latami i łagodnymi zimami, co sprzyja zarówno rolnictwu, jak i rozwojowi funkcji rekreacyjnych.

W skład gminy wchodzi miasto Nisko oraz sześć sołectw: Kończyce, Nowa Wieś, Nowosielec, Racławice, Wolina i Zarzecze. To obszar o silnych tradycjach historycznych i kulturowych – pierwsze wzmianki o Nisku sięgają XV wieku, a archeolodzy odnaleźli ślady osadnictwa sprzed kilku tysięcy lat.

Gmina i Miasto Nisko charakteryzuje się stabilnym zapleczem demograficznym, rozwiniętą siecią placówek edukacyjnych i kulturalnych oraz aktywnością społeczną mieszkańców. W gospodarce lokalnej istotną rolę odgrywają mikro-, małe i średnie przedsiębiorstwa, szczególnie w branżach drzewnej, metalowej, budowlanej oraz usługowej. Dogodne położenie komunikacyjne w ramach korytarza Via Carpatia zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gminy i sprzyja rozwojowi przedsiębiorczości.

Nisko pełni funkcję administracyjnego, gospodarczego i usługowego centrum północnej części województwa podkarpackiego. Jest siedzibą powiatu niżańskiego, a dzięki swojemu potencjałowi rozwojowemu stanowi wiarygodnego partnera dla długoterminowych przedsięwzięć inwestycyjnych, w tym realizowanych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

# Cele strategiczne projektu

Strategicznym celem Przedsięwzięcia jest **zapewnienie mieszkańcom Gminy i Miasta Nisko odpowiedniej i nowoczesnej infrastruktury cmentarnej**, odpowiadającej aktualnym potrzebom i przewidywanemu rozwojowi demograficznemu.

Do kluczowych celów należą:

* **Rozbudowa bazy pochówkowej** – poszerzenie istniejącego Cmentarza Komunalnego o nowe miejsca grzebalne, kolumbarium i ossuarium, w odpowiedzi na wyczerpujące się zasoby obecnego terenu.
* **Budowa nowoczesnego zaplecza funeralnego** – stworzenie budynku przedpogrzebowego z kaplicą, chłodnią, pomieszczeniami administracyjnymi i przestrzenią handlową, co podniesie standard obsługi mieszkańców oraz zwiększy dostępność usług.
* **Efektywne i profesjonalne zarządzanie** – przekazanie partnerowi prywatnemu zadań związanych z administracją, bieżącym utrzymaniem oraz organizacją usług, aby zapewnić wysoką jakość i ciągłość świadczenia usług komunalnych.
* **Długoterminowe bezpieczeństwo finansowe i organizacyjne** – ograniczenie obciążeń budżetu gminy poprzez przeniesienie na partnera prywatnego obowiązków inwestycyjnych i eksploatacyjnych, przy jednoczesnym zachowaniu wpływów z opłat cmentarnych do budżetu Gminy.
* **Nowoczesne rozwiązania środowiskowe** – zastosowanie energooszczędnych technologii, w tym instalacji fotowoltaicznej z magazynem energii, a także rozwiązań w zakresie segregacji odpadów i gospodarki zielenią.
* **Dbałość o dziedzictwo i pamięć** – zapewnienie właściwego utrzymania mogił żołnierskich oraz miejsc pamięci narodowej na terenie gminy.

# Zakres Projektu PPP

## Stan obecny

Cmentarz Komunalny w Nisku, położony przy ulicy Głowackiego, zajmuje powierzchnię 2,57 ha i obejmuje 3899 grobów, w których pochowanych jest 3886 osób. Część miejsc została wykupiona z wyprzedzeniem, a na terenie nekropolii znajdują się także grobowce pozostające puste do czasu przyszłych pochówków. Cmentarz sąsiaduje bezpośrednio z cmentarzem parafialnym, a granica między nimi przebiega wzdłuż alejek, bez fizycznego ogrodzenia. Zarządzanie obiektem sprawuje obecnie podmiot prywatny wybierany w trybie zamówień publicznych.

Na przestrzeni ostatnich lat liczba pochówków na Cmentarzu Komunalnym kształtowała się na stosunkowo stabilnym poziomie: w 2020 roku odnotowano 115 pochówków, w 2021 roku – 118, w 2022 roku – 125, a w latach 2023 i 2024 po 111 pochówków. Dochody Gminy i  Miasta Nisko z tytułu opłat cmentarnych wynosiły odpowiednio: 72,1 tys. zł w 2020 roku, 96,1 tys. zł w 2021 roku, 117,1 tys. zł w 2022 roku, 101,9 tys. zł w 2023 roku oraz 101,1 tys. zł w2024 roku.

Koszty zarządzania cmentarzem w tym okresie wykazywały tendencję wzrostową: od 25,5 tys. zł w 2020 roku, poprzez 86,2 tys. zł w latach 2021 i 2022, 80,3 tys. zł w 2023 roku, aż do 134,0 tys. zł w 2024 roku. Dane te wskazują, że obecny model zarządzania generuje coraz wyższe wydatki budżetowe przy jednoczesnym ograniczonym potencjale dochodowym i kończących się zasobach miejsc grzebalnych. Sytuacja ta stanowi bezpośrednie uzasadnienie dla podjęcia decyzji o rozbudowie nekropolii i wdrożeniu nowego modelu zarządzania w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

## Zakres inwestycji

Projekt przewiduje powiększenie Cmentarza Komunalnego o działki o łącznej powierzchni ponad 2 ha, które zostały już przygotowane pod inwestycję poprzez wylesienie i ogrodzenie oraz dla których uzyskano pozwolenie na budowę.

W ramach przedsięwzięcia Partner Prywatny będzie zobowiązany do realizacji następujących elementów:

* budowy **budynku usługowo-administracyjnego** o powierzchni użytkowej ok. 195 m², obejmującego kaplicę, chłodnię, pomieszczenia przygotowania zwłok, zaplecze administracyjne, pomieszczenia dla administratora oraz punkt sprzedaży kwiatów i zniczy,
* budowy **kolumbarium i ossuarium**, umożliwiających pochówek urnowy i przechowywanie prochów,
* wykonania **nowych sektorów grzebalnych** wraz z utwardzonymi alejkami pieszymi i pieszo-jezdnymi,
* realizacji **pełnego uzbrojenia terenu** w sieci wodociągową, kanalizacyjną (wewnętrzną), energetyczną i telekomunikacyjną,
* budowy **oświetlenia energooszczędnego** na terenie cmentarza,
* zagospodarowania terenu w zakresie zieleni urządzonej i małej architektury (ławki, tablice informacyjne, ogrodzenie),
* wyposażenia obiektów w instalację fotowoltaiczną z magazynem energii.

Po stronie Gminy i Miasta Nisko pozostaną:

* budowa **odcinka kanalizacji sanitarnej**, łączącego budynek przedpogrzebowy z istniejącą siecią w ul. Głowackiego,
* budowa **parkingu** na 161 miejsc postojowych (koszt inwestorski: 1,35 mln zł brutto),
* ewentualne **wylesienie i zmiana klasyfikacji gruntów** w ramach przyszłego II etapu rozbudowy.

Łączne nakłady inwestycyjne wynikające z kosztorysu inwestorskiego wynoszą 7,58 mln zł brutto. Po odjęciu kosztu budowy parkingu, który należy do obowiązków gminy, koszty inwestycyjne po stronie Partnera Prywatnego wyniosą 7,31 mln zł brutto (w tym 5,69 mln zł brutto na zagospodarowanie terenu oraz 1,89 mln zł brutto na budynek usługowo-administracyjny).

## Oczekiwane standardy świadczenia usług

Partner Prywatny będzie odpowiedzialny nie tylko za etap inwestycyjny, lecz także za bieżące administrowanie i utrzymanie cmentarza przez okres co najmniej 30 lat. Oczekiwanym standardem świadczenia usług będzie kompleksowa obsługa dokumentacyjna w formie tradycyjnej i elektronicznej, zgodna z wymogami ochrony danych osobowych, bieżąca aktualizacja ewidencji pochówków, prowadzenie ksiąg cmentarnych oraz obsługa interesantów.

Partner zostanie zobowiązany do utrzymywania porządku i czystości na terenie cmentarza, zapewnienia dostępności usług na odpowiednim poziomie jakościowym, pielęgnacji zieleni, segregacji i odbioru odpadów, a także do należytego utrzymywania infrastruktury technicznej, w tym sanitariatów i obiektów gospodarczych. Standard obsługi obejmować będzie także wyznaczanie i przygotowywanie miejsc pochówku zgodnie z planem zagospodarowania, nadzór nad podmiotami świadczącymi usługi pogrzebowe i kamieniarskie, a także zapewnienie przejrzystego systemu opłat zgodnego z uchwałami Rady Miejskiej. Ważnym elementem będzie również odpowiednia dostępność administracyjna – obecność zarządcy na terenie cmentarza w dni robocze oraz pełna dostępność telefoniczna poza godzinami urzędowania.

Po zakończeniu inwestycji Cmentarz Komunalny w Nisku stanie się nowoczesnym kompleksem o wysokim standardzie funkcjonalnym, zapewniającym godne warunki pochówku, obsługę zgodną z oczekiwaniami mieszkańców i stabilne zarządzanie infrastrukturą w długiej perspektywie czasowej.

# Wstępna alokacja ryzyk i podział zadań pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym

## Podział zadań

**Podmiot Publiczny (Gmina i Miasto Nisko):**

* wniesienie nieruchomości przeznaczonych pod rozbudowę cmentarza,
* przygotowanie projektu budowlanego oraz uzyskanie pozwolenia na budowę (zrealizowane przed wyborem Partnera Prywatnego),
* finansowanie inwestycji w zakresie budowy parkingu i odcinka kanalizacji sanitarnej,
* budowa odcinka kanalizacji sanitarnej łączącego budynek przedpogrzebowy z istniejącą siecią w ul. Głowackiego,
* budowa parkingu (161 miejsc postojowych),
* ewentualne wylesienie i zmiana klasyfikacji gruntów w ramach II etapu rozbudowy,
* uchwalanie i aktualizowanie stawek opłat cmentarnych,
* nadzór nad realizacją umowy PPP.

**Partner Prywatny:**

* przygotowanie dokumentacji projektowej wykonawczej i dokumentacji powykonawczej,
* finansowanie i realizacja inwestycji w zakresie budynku przedpogrzebowego, kolumbarium, ossuarium, alejek, sieci wewnętrznych, oświetlenia i zagospodarowania zieleni,
* wyposażenie budynków w instalacje energooszczędne (fotowoltaika, magazyn energii),
* bieżące utrzymanie i administrowanie całością obiektu,
* świadczenie usług cmentarnych i funeralnych zgodnie ze standardami określonymi przez Podmiot Publiczny,
* prowadzenie pełnej dokumentacji cmentarnej w formie papierowej i elektronicznej,
* pobieranie pożytków związanych z eksploatacją obiektu (dochody własne i opłaty wskazane w umowie).

## ****Identyfikacja kluczowych ryzyk technicznych****

Realizacja przedsięwzięcia wiąże się z szeregiem **ryzyk technicznych**, które mogą mieć wpływ zarówno na terminowość i koszty budowy, jak i późniejszą eksploatację cmentarza. Do najważniejszych należą:

* **Ryzyka związane z przygotowaniem terenu inwestycji** – możliwość konieczności dodatkowych prac ziemnych, związanych z warunkami geologicznymi i hydrologicznymi (np. wysoki poziom wód gruntowych).
* **Ryzyka infrastrukturalne** – potencjalne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia terenu lub konieczność wykonania dodatkowych przyłączy (woda, kanalizacja, energia elektryczna, telekomunikacja).
* **Ryzyka projektowe** – konieczność dostosowania dokumentacji wykonawczej do już uzyskanego projektu budowlanego i decyzji administracyjnych; możliwość wystąpienia rozbieżności wymagających dodatkowych uzgodnień.
* **Ryzyka budowlane** – związane z terminowością realizacji robót, dostępnością wykonawców i materiałów budowlanych, a także z utrzymaniem kosztów w warunkach zmiennych cen rynkowych.
* **Ryzyka technologiczne** – awarie lub ograniczona efektywność instalacji energooszczędnych (np. instalacji fotowoltaicznej i magazynu energii), a także konieczność zapewnienia ciągłości działania urządzeń chłodniczych w budynku przedpogrzebowym.
* **Ryzyka eksploatacyjne** – zużycie i degradacja elementów infrastruktury (alejek, sieci, wyposażenia obiektów), wymagające dodatkowych nakładów na bieżące utrzymanie; konieczność zapewnienia właściwego standardu sanitarnego i technicznego obiektu przez cały okres obowiązywania umowy PPP.

## Wstępna alokacja ryzyk

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Kategoria ryzyka** | **Zakres ryzyka** | **Podmiot Publiczny** | **Partner Prywatny** |
| **Ryzyka projektowania** | projekt budowlany i uzyskanie pozwolenia na budowę | X |  |
| dokumentacja wykonawcza |  | X |
| dokumentacja powykonawcza |  | X |
| **Ryzyka budowy** | terminowość realizacji robót (w tym potencjalne opóźnienia wynikające z warunków gruntowych lub dostępności materiałów) |  | X |
| jakość robót budowlanych i zgodność z dokumentacją projektową |  | X |
| przekroczenie kosztów budowy |  | X |
| **Ryzyka finansowania** | pozyskanie i obsługa finansowania inwestycji po stronie Partnera Prywatnego |  | X |
| finansowanie budowy parkingu i kanalizacji | X |  |
| wzrost kosztów kapitału (dla inwestycji Partnera Prywatnego) |  | X |
| **Ryzyka prawno-regulacyjne** | zmiana przepisów prawa mających wpływ na realizację i eksploatację przedsięwzięcia | X |  |
| **Ryzyka zarządzania i utrzymania obiektu** | bieżące utrzymanie infrastruktury (w tym trwałość instalacji fotowoltaicznych, urządzeń chłodniczych, alejek i sieci) |  | X |
| utrzymanie jakości usług i obsługi mieszkańców |  | X |
| gospodarka odpadami i utrzymanie czystości |  | X |
| popyt na usługi cmentarne (ilość pochówków, korzystanie z obiektów dodatkowych) |  | X |
| ryzyko wizerunkowe związane z jakością usług i reakcją społeczności | X | X |
| kontrola nad prawidłowym wykonywaniem umowy przez Partnera Prywatnego | X | X |

Warunkiem skutecznej realizacji przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego jest jasne określenie zadań każdej ze stron oraz właściwa alokacja ryzyk. Podział obowiązków wskazuje, że Podmiot Publiczny koncentruje się na przygotowaniu podstaw formalnych i zapewnieniu wkładu własnego w postaci nieruchomości oraz wybranych inwestycji towarzyszących, natomiast Partner Prywatny odpowiada za zasadniczy zakres prac inwestycyjnych, finansowanie oraz wieloletnie utrzymanie i zarządzanie obiektem.

Identyfikacja kluczowych ryzyk technicznych pozwala na wczesne wskazanie potencjalnych zagrożeń mogących wpłynąć na realizację projektu i daje podstawę do ich właściwego uwzględnienia w umowie PPP. Z kolei tabela alokacji ryzyk odzwierciedla przyjęte założenia – większość ryzyk budowy, finansowania i eksploatacji przeniesiona zostaje na Partnera Prywatnego, natomiast po stronie Podmiotu Publicznego pozostają ryzyka wynikające z decyzji administracyjnych oraz zmiany prawa.

Tak ukształtowany podział obowiązków i ryzyk stanowi punkt wyjścia do dalszych analiz efektywności przedsięwzięcia i będzie podstawą do opracowania szczegółowych postanowień przyszłej umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

# Model finansowy projektu PPP

## Nakłady inwestycyjne i koszty operacyjne

Wartość nakładów inwestycyjnych zgodnie z kosztorysem inwestorskim wynosi **7,58 mln zł brutto**, w tym:

* zagospodarowanie terenu – 5,69 mln zł brutto,
* budynek usługowo-administracyjny – 1,89 mln zł brutto.

Po stronie Podmiotu Publicznego pozostanie budowa parkingu na 161 miejsc postojowych o wartości 1,35 mln zł brutto oraz budowa odcinka kanalizacji sanitarnej.

Ostatecznie **koszty inwestycyjne po stronie Partnera Prywatnego wyniosą ok. 7,31 mln zł brutto**, obejmując budowę budynku przedpogrzebowego, kolumbarium, ossuarium, nowych sektorów grzebalnych, alejek, sieci wewnętrznych, oświetlenia oraz instalacji fotowoltaicznej z magazynem energii.

Koszty operacyjne – na podstawie danych historycznych – kształtowały się w przedziale od 25,5 tys. zł do 134 tys. zł rocznie. Należy przyjąć, że w modelu PPP roczne koszty operacyjne Partnera Prywatnego wyniosą ok. **100–150 tys. zł**, z tendencją do wzrostu w perspektywie długoterminowej w związku ze starzeniem się infrastruktury i koniecznością prac remontowych.

## Źródła przychodów na etapie operacyjnym

Źródła przychodów Partnera Prywatnego obejmować będą zarówno wpływy rynkowe, jak i  świadczenia ze strony Podmiotu Publicznego. W szczególności przewiduje się:

* opłaty za wynajęcie chłodni,
* opłaty za wynajęcie kaplicy,
* opłaty za korzystanie z pomieszczenia do przygotowywania zwłok do pochówku,
* przychody ze sprzedaży kwiatów, zniczy i artykułów pogrzebowych,
* przychody z budowy i dzierżawy piwniczek na cmentarzu,
* opłaty ze strony Gminy za pobór i rozliczanie opłat cmentarnych,
* inne opłaty manipulacyjne związane z usługami dodatkowymi.

## Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie miało charakter mieszany i obejmie:

* prawo do pobierania pożytków z eksploatacji cmentarza i infrastruktury towarzyszącej,
* okresowe płatności od Podmiotu Publicznego w formie ryczałtu za administrowanie i rozliczanie opłat cmentarnych.

Podstawowe zasady:

* stawki opłat cmentarnych będą określone w uchwałach Rady Miejskiej,
* wszelkie dodatkowe przychody (wynajem pomieszczeń, sprzedaż artykułów pogrzebowych, opłaty manipulacyjne) stanowić będą dochód Partnera Prywatnego,
* okres obowiązywania umowy wyniesie minimum 30 lat, co zapewni możliwość odzyskania poniesionych nakładów inwestycyjnych i uzyskania zwrotu z inwestycji.

## Struktura finansowa

Proponowana struktura finansowa zakłada:

* udział **Partnera Prywatnego** w finansowaniu zasadniczych nakładów inwestycyjnych (7,31 mln zł brutto),
* udział **Podmiotu Publicznego** w finansowaniu inwestycji towarzyszących (parking – 1,35 mln zł brutto, odcinek kanalizacji sanitarnej, ewentualne wylesienie gruntów w II etapie),
* finansowanie inwestycji po stronie Partnera Prywatnego w oparciu o kapitał własny oraz finansowanie dłużne,
* zwrot nakładów Partnera Prywatnego poprzez połączenie wpływów rynkowych z działalności cmentarza oraz płatności od Podmiotu Publicznego.

Taka struktura zapewnia równowagę pomiędzy interesem Podmiotu Publicznego (utrzymanie kontroli nad polityką opłat i ryzykami regulacyjnymi) a interesem Partnera Prywatnego (możliwość generowania stabilnych przychodów i długoterminowego zwrotu z inwestycji).

# Struktura prawna projektu PPP

Realizacja przedsięwzięcia będzie prowadzona w formule partnerstwa publiczno-prywatnego zgodnie z ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1637, t.j.), dalej: ustawa o PPP.

Zgodnie z art. 4 ustawy o PPP, wybór Partnera Prywatnego może nastąpić:

* na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, albo
* na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi, jeżeli charakter przedsięwzięcia spełnia kryteria koncesji (wynagrodzenie Partnera Prywatnego w formie prawa do eksploatacji obiektu lub takiego prawa wraz z płatnością, przy ponoszeniu zasadniczego ryzyka ekonomicznego).

Na obecnym etapie Podmiot Publiczny **nie przeprowadził jeszcze analizy efektywności przedsięwzięcia**, dlatego ostateczny tryb wyboru Partnera Prywatnego nie został przesądzony. Uwzględniając jednak charakter planowanej współpracy, wstępnie zakłada się możliwość zastosowania przepisów ustawy o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi. W takim przypadku wynagrodzenie Partnera Prywatnego opierałoby się na prawie dopobierania pożytków z eksploatacji infrastruktury oraz na dodatkowych źródłach przychodów wskazanych w rozdziale 6 niniejszego Memorandum.

Umowa o PPP zostanie zawarta na okres co najmniej 30 lat. Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za realizację inwestycji, jej finansowanie, a następnie za utrzymanie i zarządzanie całością infrastruktury. Podmiot Publiczny zachowa uprawnienia właścicielskie oraz kompetencje w zakresie regulowania polityki opłat cmentarnych i nadzoru nad prawidłowym wykonywaniem umowy.

Struktura prawna projektu będzie zatem opierać się na:

* wniesieniu przez Podmiot Publiczny nieruchomości i infrastruktury towarzyszącej,
* powierzeniu Partnerowi Prywatnemu zadań inwestycyjnych, finansowych i eksploatacyjnych,
* podziale ryzyk zgodnie z opisem zawartym w rozdziale 5.

Tak zaplanowana struktura zapewnia przejrzystość ról i odpowiedzialności stron oraz pozwala na efektywne przeprowadzenie procesu wyboru Partnera Prywatnego w oparciu o przepisy prawa krajowego dotyczące partnerstwa publiczno-prywatnego i koncesji.

# Opis postępowania na wybór Partnera Prywatnego

Podmiot Publiczny przeprowadzi postępowanie na wybór Partnera Prywatnego zgodnie z ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 1637, t.j.) oraz właściwymi przepisami:

* ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi, albo
* ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.

**W zależności od wyników analizy efektywności przedsięwzięcia oraz ostatecznej kwalifikacji wynagrodzenia Partnera Prywatnego** zastosowanie znajdą odpowiednie przepisy jednej z ww. ustaw. Na dzień sporządzenia Memorandum analiza efektywności przedsięwzięcia **nie została jeszcze przeprowadzona**, dlatego ostateczny tryb wyboru Partnera Prywatnego nie został przesądzony. Z uwagi na charakter przedsięwzięcia, polegający na powierzeniu Partnerowi Prywatnemu finansowania, realizacji oraz zarządzania infrastrukturą przy jednoczesnym ponoszeniu ryzyka popytu i podaży, prawdopodobnym jest wybór trybu w oparciu o ustawę o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi.

Zgodnie z obowiązującymi regulacjami, w obu wskazanych trybach możliwe jest prowadzenie **procedury negocjacyjnej**, pozwalającej na uzgadnianie warunków współpracy w toku postępowania. Choć nie jest ona obligatoryjna, Podmiot Publiczny zakłada, że postępowanie zostanie przeprowadzone właśnie w tej formule, jako najlepiej odpowiadającej charakterowi przedsięwzięcia.

Planowany przebieg postępowania obejmuje następujące etapy:

1. **Ogłoszenie postępowania** wraz z udostępnieniem opisu potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego (OPiW).
2. **Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu**.
3. **Ocena spełniania warunków udziału i kryteriów kwalifikacji**.
4. **Zaproszenie zakwalifikowanych podmiotów do negocjacji**.
5. **Negocjacje dotyczące warunków współpracy** – w aspektach prawnych, technicznych, ekonomicznych i finansowych.
6. **Zakończenie negocjacji i zaproszenie do składania ofert** wraz z przekazaniem Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ).
7. **Składanie ofert** przez uczestników postępowania.
8. **Wybór najkorzystniejszej oferty i podpisanie umowy PPP**.

# Proponowany harmonogram przygotowania i realizacji Projektu PPP

Realizacja przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego wymaga przeprowadzenia kilku faz: przygotowawczej, wyboru Partnera Prywatnego, fazy inwestycyjnej oraz etapu eksploatacji. Harmonogram ma charakter orientacyjny i zostanie doprecyzowany w toku dalszych prac przygotowawczych.

**Faza przygotowawcza (0–12 miesięcy):**

* przeprowadzenie analizy efektywności przedsięwzięcia (Value for Money, analiza ryzyk, analiza prawna i finansowa),
* zatwierdzenie modelu realizacji projektu,
* przygotowanie dokumentacji postępowania (w tym Opisu Potrzeb i Wymagań Podmiotu Publicznego).

**Faza wyboru Partnera Prywatnego (do 18 miesięcy):**

* ogłoszenie postępowania i przyjmowanie wniosków o dopuszczenie do udziału,
* ocena wniosków i kwalifikacja podmiotów,
* negocjacje z zakwalifikowanymi uczestnikami,
* przygotowanie i przekazanie Specyfikacji Warunków Zamówienia,
* składanie i ocena ofert,
* wybór najkorzystniejszej oferty oraz podpisanie umowy PPP.

**Faza inwestycyjna (do 3–5 lat od podpisania umowy PPP):**

* przygotowanie dokumentacji wykonawczej i powykonawczej,
* realizacja budynku przedpogrzebowego (z przyłączami) – **do 3 lat**,
* budowa kolumbarium i ossuarium – **do 5 lat**,
* sukcesywna realizacja alejek, sektorów grzebalnych i infrastruktury towarzyszącej.

**Faza operacyjna (30 lat i więcej):**

* bieżące utrzymanie i zarządzanie cmentarzem,
* administrowanie dokumentacją i rozliczanie opłat,
* świadczenie usług pogrzebowych i dodatkowych,
* utrzymanie infrastruktury technicznej i sanitarnej w wymaganym standardzie.

# Wskazanie interesariuszy i struktura organizacji Projektu PPP

Realizacja przedsięwzięcia w formule PPP będzie angażować szereg podmiotów i grup interesariuszy, zarówno po stronie publicznej, jak i prywatnej, a także lokalną społeczność. Prawidłowe określenie ich ról i interesów ma kluczowe znaczenie dla powodzenia projektu.

**Interesariusze główni:**

* **Podmiot Publiczny – Gmina i Miasto Nisko** – właściciel nieruchomości, inicjator projektu, odpowiedzialny za wybór Partnera Prywatnego, nadzór nad realizacją przedsięwzięcia, określanie polityki opłat cmentarnych i standardów świadczenia usług.
* **Partner Prywatny** – podmiot odpowiedzialny za finansowanie, realizację inwestycji, bieżące utrzymanie i zarządzanie cmentarzem przez okres obowiązywania umowy.
* **Mieszkańcy Gminy i Miasta Nisko oraz okolicznych gmin** – użytkownicy infrastruktury cmentarnej i usług pogrzebowych, kluczowi beneficjenci przedsięwzięcia.

**Interesariusze instytucjonalni:**

* **Rada Miejska w Nisku –** organ stanowiący i kontrolny, podejmujący uchwały w sprawie stawek opłat cmentarnych oraz monitorujący realizację zadań gminy.
* **Urząd Gminy i Miasta Nisko** – organ wykonawczy reprezentujący Podmiot Publiczny, odpowiedzialny za przygotowanie postępowania i nadzór nad realizacją umowy.
* **Instytucje finansujące** – banki i inne podmioty, które mogą uczestniczyć w finansowaniu inwestycji Partnera Prywatnego.
* **Wojewoda Podkarpacki oraz inne organy administracji publicznej –** odpowiedzialne za kwestie formalno-prawne związane z inwestycją (nadzór budowlany, ochrona środowiska).

**Interesariusze rynkowi:**

* **Lokalne przedsiębiorstwa pogrzebowe i kamieniarskie** – potencjalni użytkownicy infrastruktury cmentarnej świadczący usługi na rzecz mieszkańców,
* **Dostawcy usług i materiałów eksploatacyjnych** – firmy zajmujące się utrzymaniem zieleni, odbiorem odpadów, dostawą energii elektrycznej i wody.

**Proponowana struktura organizacyjna projektu PPP:**

* **Podmiot Publiczny** pełni rolę właściciela infrastruktury, regulatora stawek opłat oraz nadzorcy umowy PPP.
* **Partner Prywatny** pełni rolę inwestora, wykonawcy i operatora cmentarza, odpowiedzialnego za utrzymanie i świadczenie usług.
* **Komitet sterujący / zespół monitorujący** – powołany przez Podmiot Publiczny, odpowiedzialny za bieżący nadzór nad realizacją inwestycji i monitorowanie jakości świadczonych usług w okresie obowiązywania umowy.

Tak zaplanowana struktura zapewnia równowagę pomiędzy interesem publicznym a prywatnym oraz umożliwia efektywne monitorowanie przedsięwzięcia w długim okresie.

# Lista dostępnych dokumentów / analiz / pozwoleń

1. Uchwała Rady Miejskiej w Nisku nr (…) z dnia (…) w sprawie poszerzenia cmentarza komunalnego przy ul. Głowackiego.
2. Decyzja Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nisku z dnia 22 lipca 2024 r. – zgoda na rozszerzenie cmentarza komunalnego w Nisku na działki nr 3288/30, 3288/8 i 3288/24.
3. Opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nisku potwierdzająca spełnienie wymogów sanitarnych dla planowanego rozszerzenia cmentarza.
4. Pozwolenie na budowę – wydane dla inwestycji rozbudowy cmentarza komunalnego w Nisku.
5. Projekt budowlany w tym projekt zagospodarowania terenu (PZT), projekt architektoniczno-budowlany i projekty techniczne
6. Opinia geotechniczna – badania gruntowo-wodne wraz z dokumentacją kart otworów i mapami.