



MIASTO KOBYŁKA

adres: 05-230 Kobyłka, ul. Wołomińska 1 tel: (22) 760 70 08, 760 70 45 fax: (22) 760 70 55
e-mail: urząd@kobyłka.pl strona: www.kobyłka.pl

Kobyłka, 17.03.2021

BSF 032.7.2021

Memorandum Informacyjne
na potrzeby testowania rynku w związku z planowaną realizacją
projektu partnerstw publiczno-prywatnego pn. „Zagospodarowanie
terenów Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mieście Kobyłka”

Kobyłka, marzec 2021 r.



Spis treści

1. Wstęp	3
2. Definicje	4
3. Zakres Projektu PPP (stan obecny oraz planowany po realizacji Projektu PPP)	5
4. Cele szczegółowe realizacji Projektu.....	5
5. Planowany podział zadań pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym	6
6. Mechanizm wynagrodzenia Partnera Prywatnego oraz struktura finansowa Projektu.	7
7. Struktura prawna Projektu	7
8. Opis postępowania na wybór Partnera Prywatnego	7
9. Wstępny harmonogram realizacji Projektu.....	8
10. Struktura organizacyjna Projektu	10
11. Wykaz dostępnych dokumentów Zamawiającego	10
12. Spis Załączników	10



MIASTO KOBYŁKA

adres: 05-230 Kobyłka, ul. Wołomińska 1 tel: (22) 760 70 08, 760 70 45 fax: (22) 760 70 55
e-mail: urząd@kobyłka.pl strona: www.kobyłka.pl

1. Wstęp

Miasto Kobyłka, w związku z przygotowaniem do realizacji Przedsięwzięcia pn. „**Zagospodarowanie terenów Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mieście Kobyłka w formule partnerstwa publiczno – prywatnego**” na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 711, dalej również „Ustawa o PPP”), opracowało Memorandum Informacyjne dla potencjalnych Partnerów Prywatnych zainteresowanych wzięciem udziału w Projekcie, w celu przedstawienia charakterystyki i wstępnych założeń planowanej inwestycji oraz uzyskania informacji od przedstawicieli podmiotów sektora prywatnego o oczekiwanym modelu realizacji Projektu. Przedstawione w Memorandum założenia realizacji Projektu nie stanowią ostatecznej formuły jego realizacji, a jedynie punkt wyjścia do dalszych dyskusji na temat możliwości i sposobu realizacji Przedsięwzięcia.

Celem testu rynku jest uzyskanie potwierdzenia, iż przedstawione w niniejszym opracowaniu rozwiązania są interesujące dla Partnerów Prywatnych, a w przypadku odpowiedzi negatywnej – uzyskanie sugestii odnośnie założeń projektowych, których uwzględnienie skutkować będzie ewentualnym udziałem potencjalnych uczestników testu rynku w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego.

Konsultacje rynkowe zostaną przeprowadzone zgodnie z art. 84 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2019 ze zm.).

Ostateczna forma, zakres i charakter Przedsięwzięcia zostaną określone po zebraniu uwag i wniosków na etapie badania rynku, kontynuacji prac analitycznych w zakresie regulacji struktury Przedsięwzięcia i finalnie - negocjacji przeprowadzanych przez Podmiot Publiczny w ramach postępowania na wybór Partnera Prywatnego.

Osoba do kontaktu:

Marek Kuch

e-mail: marek.kuch@kobyłka.pl

tel. (22) 760-71-12

2. Definicje

OSIR – infrastruktura publiczna, zlokalizowana na terenach należących do Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kobyłce;

Podmiot Publiczny – Miasto Kobyłka;

Partner Prywatny - przedsiębiorca lub przedsiębiorca zagraniczny w rozumieniu Ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1292) uczestniczący w testowaniu rynku, lub wybrany zgodnie z Ustawą o PPP oraz Ustawą Pzp do realizacji Przedsięwzięcia;

Przedsięwzięcie/Projekt - przedsięwzięcie pn. „Zagospodarowanie terenów Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mieście Kobyłka „realizowane w formule partnerstwa publiczno- prywatnego w rozumieniu Ustawy o PPP;

Umowa o PPP – umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym, zawarta pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym;

Ustawa o PPP – ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 711);

Ustawa Pzp - ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2019 r.);

Zamknięcie Finansowe - dzień zawarcia przez Partnera Prywatnego umowy z instytucją finansującą dotyczącej udostępnienia środków pieniężnych na potrzeby realizacji Przedsięwzięcia w walucie polskiej lub dzień zawarcia innej umowy zapewniającej finansowanie.



3. Zakres Projektu PPP (stan obecny oraz planowany po realizacji Projektu PPP)

Głównym celem Projektu jest poprawa jakości usług publicznych w Mieście Kobyłka poprzez wytworzenie nowej infrastruktury, wspomagającej zapewnienie dostępu do infrastruktury sportowej i noclegowej na terenie gminy.

W ramach Projektu Miasto planuje realizację obiektu sportowego, obejmującego:

- basen sportowy;
- pokoje hotelowe;
- zaplecze sanitarne na potrzeby OSIR ;
- biura, siłownię i powierzchnie komercyjne do wynajęcia;

Aktualnie Gmina dysponuje projektem budowlanym budynku zaplecza OSIR, opracowanym w grudniu 2009 r. w którym przewidziano zaplecze sanitarne na potrzeby OSIR a także biura i powierzchnie do wynajęcia, jednakże bez uwzględnienia pokoi hotelowych i basenu. Pierwotna lokalizacja, określona w projekcie budowlanym jest nieaktualna.

Projekt zostanie zrealizowany w dwóch następujących kolejno po sobie etapach:

- Etapie Inwestycyjnym, obejmującym m.in. realizację prac projektowych oraz przeprowadzenie robót budowlanych – czas trwania ok. 3 lata, oraz
- Etapie Utrzymania i Zarządzania – czas trwania ok. 20 lat.

4. Cele szczegółowe realizacji Projektu

W ramach realizacji Projektu Podmiot Publiczny zamierza osiągnąć następujące cele szczegółowe:

- 1) poprawę jakości usług publicznych poprzez wytworzenie nowej infrastruktury sportowej i komercyjnej,
- 2) możliwość finansowania nakładów inwestycyjnych przez Partnera Prywatnego;
- 3) struktura wynagrodzenia oparta o model koncesyjny polegający na pobieraniu przez Partnera Prywatnego pożytków w postaci opłat od użytkowników końcowych, z możliwością dopłat do usług ze strony Podmiotu Publicznego ;
- 4) możliwość zastosowania przez Partnera Prywatnego najnowszych technologii i zapewnienia najlepszych materiałów/urządzeń celem optymalizacji kosztów utrzymania budynku OSIR.

Oczekuje się, że Przedsięwzięcie może zostać zrealizowane na podstawie Umowy o PPP w rozumieniu przepisów Ustawy o PPP, zakładającej wspólną realizację Projektu opartą na podziale zadań i ryzyk między Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym.

Szczegółowy zakres zadań inwestycyjnych w tym optymalny okres trwania Umowy o PPP oraz podział zadań i ryzyk zostaną określone w toku przeprowadzenia analiz przed realizacyjnymi w ramach oceny efektywności oraz postępowania na wybór Partnera Prywatnego.

5. Planowany podział zadań pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym

Etap Inwestycyjny

Oczekuje się, że w trakcie Etapu Inwestycyjnego Partner Prywatny będzie odpowiedzialny w szczególności za:

- 1) pełnienie roli inwestora,
- 2) analizę istniejącej dokumentacji projektowej w celu jej ewentualnej optymalizacji, w porozumieniu i we współpracy z Podmiotem Publicznym i autorem dokumentacji,
- 3) przejęcie terenu robót od Podmiotu Publicznego,
- 4) przeprowadzenie robót budowlanych w zakresie objętym Umową o PPP, dokumentacją projektową oraz przepisami prawa,
- 5) dokonywanie niezbędnych uzgodnień z innymi interesariuszami,
- 6) sfinansowanie wykonania robót budowlanych i innych wymaganych prac,
- 7) wykonywanie innych obowiązków właściwych dla inwestora, określonych przepisami Prawa budowlanego oraz Umowy o PPP,
- 8) wystąpienie do właściwych organów o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie;

Etapie Utrzymania i Zarządzania:

Oczekuje się, że w trakcie Etapu Utrzymania i Zarządzania Partner Prywatny będzie odpowiedzialny w szczególności za:

- 1) utrzymanie obiektu, w tym dokonywanie konserwacji, napraw remontów, usuwania usterek, wymiany uszkodzonych bądź zużytych elementów oraz wszelkie czynności zmierzające do zachowania należytego stanu technicznego i sanitarnego obiektu,
- 2) zarządzanie obiektem, w tym wykonywanie czynności faktycznych i prawnych w celu zapewnienia dostępności obiektu dla mieszkańców i innych użytkowników, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami Umowy o PPP,
- 3) komercjalizację obiektu w zakresie umożliwiającym czerpanie dochodów z opłat od użytkowników końcowych.

Planowane obowiązki Podmiotu Publicznego:

- 1) współdziałanie z Partnerem Prywatnym;
- 2) realizowanie prawa kontroli zgodnie z Umową o PPP,
- 3) przejęcie części ryzyk zgodnie z Umową o PPP.

Ostateczny zakres obowiązków Partnera Prywatnego zostanie określony w Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) na podstawie ustaleń poczynionych w toku postępowania na wybór Partnera Prywatnego oraz na podstawie dokonanej przez Podmiot Publiczny analizy rozwiązań proponowanych przez uczestników postępowania na wybór Partnera Prywatnego w zakresie realizacji Przedsięwzięcia.



6. Mechanizm wynagrodzenia Partnera Prywatnego oraz struktura finansowa Projektu.

Ze względu na charakter planowych w ramach Projektu funkcji obiektu OSIR, obejmujących usługi udostępnienia basenu, jak również wynajem pokoi, siłowni oraz powierzchni komercyjnej Podmiot Publiczny przewiduje wynagrodzenie Partnera Prywatnego w oparciu o model koncesyjny, który zakłada opłaty pobierane od użytkowników OSIR. W tym celu Partner Prywatny uprawniony będzie do pełnego wykorzystania potencjału komercyjnego Przedsięwzięcia.

Podmiot Publiczny przewiduje częściowe dopłaty poprzez wykupywanie czasu na naukę pływania dla dzieci z terenu gminy oraz rozważa stworzenie karty mieszkańca, która uprawniałaby mieszkańców gminy do zniżki na wejściówki na basen.

Miasto przewiduje również rezerwację pokoi hotelowych dla uczestników różnego typu zawodów, w tym także międzynarodowych (kilka razy w roku) lub powstanie np. akademika z pulą pokoi dostępnych do wynajęcia.

7. Struktura prawna Projektu

Podmiot Publiczny zakłada realizację Projektu na podstawie Umowy o PPP (tzw. kontraktowe PPP). Przewiduje się, że wymaganym ustawowo wkładem własnym Podmiotu Publicznego będzie wniesienie składnika majątkowego w postaci udostępnienia terenu pod budowę oraz udostępnienia posiadanej dokumentacji.

Oczekuje się, że w ramach Umowy o PPP Partner Prywatny udzieli Podmiotowi Publicznemu gwarancji „dostępności”, rozumianej jako zapewnienie funkcjonalności określonych w standardach utrzymania obiektu, określonych na etapie dialogu konkurencyjnego. Podmiotowi Publicznemu będzie przysługiwało prawo naliczenia kar umownych w przypadku częściowego lub całkowitego braku dostępności.

Za zarządzaniem OSIR odpowiedzialny będzie Partner Prywatny, który zobowiązany będzie do komercjalizacji obiektu, z uwzględnieniem określonych w Umowie o PPP uprawnień kontrolnych Podmiotu Publicznego, wykonującego w ramach zadań własnych obowiązki z zakresu kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

8. Opis postępowania na wybór Partnera Prywatnego

Zakłada się realizację Projektu na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2020 r. poz.711), przy udziale Partnera Prywatnego, wyłonionego na podstawie art. 4 ust 1 Ustawy o PPP oraz Ustawy Pzp oraz w oparciu o wspólną realizację przedsięwzięcia opartą na podziale zadań i ryzyk między Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym.

Przewiduje się przeprowadzenie postępowania w trybie dialogu konkurencyjnego, gdyż zamówienie z uwagi na szczególne okoliczności dotyczące jego charakteru, stopnia złożoności lub uwarunkowań prawnych lub finansowych (potrzeba negocjacji szczegółowych warunków finansowych, technicznych i prawnych Projektu) nie może zostać udzielone bez wcześniejszych negocjacji.

Z uwagi na przewidywany podział zadań i ryzyk, Podmiot Publiczny rozważa również możliwość oparcia współpracy o przepisy Ustawy o Umowie Koncesji.

9. Wstępny harmonogram realizacji Projektu

Poniższy harmonogram ma charakter orientacyjny przy założeniu przystąpienia przez Podmiot Publiczny po zakończeniu testowania rynku do przeprowadzenia oceny efektywności przedsięwzięcia, a następnie do przeprowadzenia procedury wyboru Partnera Prywatnego.

Po analizie ankiet pozyskanych od Partnerów Prywatnych, Podmiot Publiczny przewiduje możliwość przeprowadzenia z zainteresowanymi podmiotami dodatkowych spotkań w formie wideokonferencji w celu uzupełnienia udzielonych odpowiedzi lub zgłoszenia własnych rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub finansowych.

ETAP / CZYNNOŚĆ		CZAS TRWANIA
ETAP I. TESTOWANIE RYNKU ORAZ OCENA EFEKTYWNOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA		
1.	Przeprowadzenie testowania rynku partnerów Prywatnych	Brak terminu ustawowego do 30 kwietnia 2021 r.
2.	Opracowanie Oceny Efektywności realizacji Przedsięwzięcia	Brak terminu ustawowego do 30 czerwca 2021 r.
ETAP II. OGŁOSZENIE POSTĘPOWANIA		
1.	Ogłoszenie postępowania w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej oraz opracowanie opisu potrzeb i wymagań.	Brak terminu ustawowego 30 dni
ETAP III. SKŁADANIE PRZEZ ZAINTERESOWANE PODMIOTY WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU		
1.	Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu wraz z informacjami na potrzeby oceny spełnienia kryteriów kwalifikacji	Terminy ustawowe: Minimalny termin na składanie wniosków do dopuszczenia do udziału w postępowaniu to 45 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej
2.	Ocena wniosków	Brak terminu ustawowego 30 dni – łącznie z uzupełnianiem lub wyjaśnianiem wniosków
3.	Ewentualne wezwanie do uzupełnień dokumentów lub złożenia wyjaśnień (brak uregulowań ustawowych w tym zakresie)	
4.	Przekazanie informacji wykonawcom, którzy złożyli wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, o wynikach oceny – ustalenie liczby podmiotów, z którymi prowadzone będą negocjacje.	



MIASTO KOBYŁKA

adres: 05-230 Kobylka, ul. Wołomińska 1 tel: (22) 760 70 08, 760 70 45 fax: (22) 760 70 55
e-mail: urząd@kobyłka.pl strona: www.kobyłka.pl

ETAP IV. Negocjacje		
1.	Negocjacje z Partnerami Prywatnymi	Przepisy nie określają minimalnych ani maksymalnych ram/terminów trwania negocjacji. Negocjacje prowadzi się do momentu, określenia rozwiązań odpowiadających potrzebom podmiotu publicznego (w praktyce 6-12 miesięcy w zależności od liczby partnerów prywatnych i proponowanych przez nich rozwiązań.) Najważniejszy etap procedury podczas którego zostaną ustalone wszelkie kluczowe kwestie realizacji projektu, tj.: – ostateczny zakres realizacyjny, – model finansowy przedsięwzięcia, – uwarunkowania prawne, – inne kwestie techniczne/ technologiczne / organizacyjne
ETAP V. SKŁADANIE OFERT		
1.	Zaproszenie do składania ofert	30 dni
2.	Składanie ofert	60 dni
ETAP VI. OTWARCIE, OCENA OFERT I ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA		
1.	Otwarcie, ocena ofert, w tym wezwanie wykonawców do uszczegółowienia, wyjaśnienia i ulepszenia treści ofert oraz przedstawienia informacji dodatkowych; zawiadomienie wszystkich wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty	Brak terminu ustawowego 7-14 dni
2.	Zawarcie Umowy o PPP	Zawarcie umowy będzie możliwe dopiero po bezskutecznym upływie okresu przeznaczonego na wniesienie ewentualnego odwołania od wyniku postępowania (tzw. klauzula „standstill”), czyli po upływie 10 dni od dnia przekazania informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo 15 dni , jeżeli w/w informację przekazano w inny sposób.
ETAP VII. ETAP INWESTYCYJNY		
1.	Zamknięcie finansowania	około 3 miesiące od dnia zawarcia Umowy o PPP
2.	Projektowanie	około 6 miesięcy od dnia zawarcia Umowy o PPP
3.	Wykonanie robót budowlanych	24 - 36 miesięcy od dnia zawarcia Umowy o PPP
ETAP VIII. ETAP EKSPLOATACYJNY		

1.	Utrzymanie techniczne i zarządzanie OSIR na zasadach określonych w Umowie o PPP	15-20 lat od dnia zakończenia Etapu Inwestycyjnego
----	---	--

10. Struktura organizacyjna Projektu

Podmiot Publiczny przewiduje realizację Projektu przy udziale Partnera Prywatnego lub utworzonej przez niego spółki projektowej. Na Etapie Inwestycyjnym Partner Prywatny zobowiązany jest do zapewnienia finansowania, zaprojektowania oraz wykonania robót budowlanych.

Na Etapie Utrzymania i Zarządzania Partner Prywatny będzie świadczyć usługę utrzymania technicznego wybudowanej infrastruktury (dokonywanie konserwacji, napraw, remontów, usuwania usterek, wymiany uszkodzonych, bądź zużytych elementów, mających na celu utrzymanie efektów przeprowadzonych prac) jak również usługę udostępniania infrastruktury OSIR w zamian za wynagrodzenie pochodzące z opłaty za bilety na basen, siłownię lub opłaty z wynajmu powierzchni komercyjnej oraz najmu pokoi hotelowych.

Jako interesariuszy w Projekcie uznaje się również użytkowników końcowych, zobowiązanych do przestrzegania wytycznych oraz instrukcji użytkowania budynku OSIR jak mieszkańców, uczestników zawodów sportowych i turystów.

11. Wykaz dostępnych dokumentów Zamawiającego

Wykaz dostępnej dokumentacji:

- Projekt budowlany budynku zaplecza OSIR: 21 grudzień 2009 r.

12. Spis Załączników

- Ankieta dla Partnerów Prywatnych.