



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 032.6.2021

Memorandum Informacyjne
na potrzeby testowania rynku w związku z planowaną realizacją
projektu partnerstw publiczno-prywatnego pn. „Budowa budynku
szkoły podstawowej z oddziałami przedszkolnymi w formule
partnerstwa publiczno – prywatnego”

Kobyłka, marzec 2021 r.

Spis treści

1.	Wstęp	3
2.	Definicje	4
3.	Zakres Projektu PPP	5
4.	Cele szczegółowe realizacji Projektu.....	6
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	8
8.	Podstawa prawna postępowania na wybór Partnera Prywatnego.....	8
9.	Wstępny harmonogram realizacji Projektu.....	8
10.	Struktura organizacyjna Projektu	11
11.	Wykaz dostępnych dokumentów Zamawiającego	11
12.	Spis Załączników.....	11



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. **„Budowa budynku szkoły podstawowej z oddziałami przedszkolnymi 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 oraz Instytucji Finansujących 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 Przedsięwzięcia.

Celem testu rynku jest uzyskanie potwierdzenia, iż przedstawione w niniejszym opracowaniu rozwiązania są interesujące dla Partnerów Prywatnych oraz Instytucji Finansujących, 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

Szkoła – planowany do realizacji budynek szkoły podstawowej w Kobyłce na działkach nr ew. 106, 107, 108 w obrębie 09, nr jednostki ewidencyjnej: 143401_1;

Instytucja Finansująca – podmiot określony w Umowie o PPP, który na podstawie umowy z Partnerem Prywatnym jest zobowiązana do zapewnienia finansowania Przedsięwzięcia;

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. „Budowa budynku szkoły podstawowej z oddziałami przedszkolnymi w Kobyłce”, 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. ze zm.);

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

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

Obiekt zlokalizowany będzie w Kobyłce w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim, na działkach nr ew. 106, 107, 108 w obrębie 09, nr jednostki ewidencyjnej: 143401_1., stanowiących własność Podmiotu Publicznego.

W projektowanym budynku przewidziano szkołę dla około 720 uczniów oraz 4-oddziałowe przedszkole dla 100 dzieci. W części szkolnej przewiduje się zaprojektowanie 25 sal lekcyjnych, salę gimnastyczną, bibliotekę z czytelnią, szatnię oraz kuchnię z jadalnią.

Przewiduje się zaprojektowanie budynku jako 3-kondygnacyjnego, z 2-kondygnacyjną częścią przedszkolną oraz płaskim dachem. W części czytelnii oraz biblioteki zaprojektowano przeszklenia fasadowe mocowane do konstrukcji budynku.

Sale oraz inne pomieszczenia przeznaczone na pobyt dzieci muszą spełniać warunki wymaganego nasłonecznienia. Budynek powinien być dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową.

W budynku sali gimnastycznej zaprojektowano pasma świetlików dachowych stanowiących doświetlenie sali.

W koncepcji uwzględniono również zagospodarowanie otoczenia szkoły (budowa boiska piłkarskiego wraz z bieżnią, budowa boisk do gry w siatkówkę i koszykówkę oraz wykorzystanie rosnących drzew jako podstawy parku linowego).

Charakterystyczne parametry projektowanej zabudowy:

Powierzchnia zabudowy:

- ok. 2676,23 m²

Powierzchnia użytkowa:

- ok. 6102,5 m²

Wysokość użytkowa kondygnacji:

- 3.00 m

Wysokość budynku:

- ok. 10,6 m

Ilość kondygnacji:

- 3 kondygnacje nadziemne – część szkolna
- 2 kondygnacje – część przedszkolna
- 1 kondygnacja – sala gimnastyczna

Podmiot Publiczny opracował program funkcjonalno - użytkowy. Szacunkowa wartość nakładów inwestycyjnych wynosi około 35 mln złotych brutto.

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 edukacyjnej,
- 2) możliwość finansowania nakładów inwestycyjnych przez Partnera Prywatnego;
- 3) rozłożenie spłaty nakładów inwestycyjnych na wiele lat przy jednoczesnym uzależnieniu spłaty od poziomu utrzymania technicznego budynku Szkoły;
- 4) możliwość zastosowania struktury Przedsięwzięcia, której efektem będzie nie uwzględnianie zobowiązań Podmiotu Publicznego w długu publicznym;
- 5) możliwość zastosowania przez Partnera Prywatnego najnowszych technologii i zapewnienia najlepszych materiałów/urządzeń celem optymalizacji kosztów utrzymania budynku Szkoły.

Zakłada się, że Przedsięwzięcie będzie 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 przedrealizacyjnych 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:

- wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej i wykonawczej na podstawie programu funkcjonalno-użytkowego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych w imieniu i na rzecz Podmiotu Publicznego oraz innych wymaganych przepisami prawa uzgodnień i pozwoleń,
- zapewnienie finansowania, przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie z programem funkcjonalno-użytkowym, dokumentacją projektową, Umową o PPP oraz przepisami prawa.
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu.

Etap Utrzymania

Na etapie utrzymania oczekuje się od Partnera Prywatnego w szczególności:

- utrzymania technicznego budynku Szkoły w czasie obowiązywania Umowy o PPP,
- ponoszenia nakładów odtworzeniowych, wynikających z eksploatacji infrastruktury, powstałej w wyniku realizacji Projektu,
- przekazanie obiektu na koniec obowiązywania Umowy PPP w określonym w Umowie PPP standardzie.

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.

Podmiot Publiczny oczekuje, że w trakcie postępowania uczestnicy dialogu konkurencyjnego w oparciu o swoją wiedzę i doświadczenie zaproponują optymalne rozwiązania służące realizacji projektu, z których Podmiot Publiczny wybierze te, które w najlepszy sposób umożliwią realizację zakładanych celów oraz ustalą wspólnie z Podmiotem Publicznym optymalny podział zadań i ryzyk związanych z Przedsięwzięciem.

6. Mechanizm wynagrodzenia Partnera Prywatnego oraz struktura finansowa Projektu

Podmiot Publiczny przewiduje wynagrodzenie Partnera Prywatnego, w formie zapłaty sumy pieniężnej (tzw. „opłaty za dostępność”), albowiem z uwagi na planowany zakres obowiązków Partner Prywatny nie będzie miał możliwości uzyskania zwrotu zaangażowanego kapitału w postaci pożytków z przedsięwzięcia.

Wynagrodzenie będzie uwzględniać łącznie wartość nakładów inwestycyjnych, kosztu rozłożenia płatności w czasie (koszt finansowania, w tym również ponoszone przez Partnera Prywatnego na Etapie Inwestycyjnym, koszty pozyskania finansowania) oraz kosztów składających się na usługę utrzymania technicznego.

Wynagrodzenie przybierze postać „przeterminowanej w czasie” płatności stanowiącej ekwiwalent ceny zaoferowanej przez Partnera Prywatnego. Zapłata ta będzie miała charakter świadczenia pieniężnego i będzie przekazywana Partnerowi Prywatnemu przez okres trwania Umowy o PPP, zgodnie z ustalonym przez strony mechanizmem harmonogramem płatności. Wysokość płatności przekazywanej Partnerowi Prywatnemu w ramach „opłaty za dostępność” będzie uzależniona od poziomu świadczonych przez niego usług na etapie eksploatacyjnym Projektu.

Proponowany model wynagrodzenia Partnera Prywatnego zakłada, że będzie składało się ono z dwóch komponentów:

- 1) wynagrodzenie za realizację Etapu Inwestycyjnego
- 2) wynagrodzenie za realizacją Etapu Utrzymania

Wynagrodzenie za realizację Etapu Inwestycyjnego obejmie łączny koszt projektowania, robót budowlanych oraz koszty finansowania. Jego płatność nastąpi po dokonaniu odbioru Etapu Inwestycyjnego według modelu i harmonogramu spłat określonego w trakcie procedury wyboru Partnera Prywatnego.

Wynagrodzenie za realizację Etapu Utrzymania obejmie koszty związane z zagwarantowaniem przez Partnera Prywatnego dostępności przedmiotu partnerstwa. Rozliczenie wynagrodzenia za realizację Etapu Utrzymania nastąpi począwszy od dnia zakończenia Etapu Inwestycyjnego i będzie trwać do dnia zakończenia Umowy o PPP na podstawie wystawianych cyklicznie przez Partnera Prywatnego faktur według harmonogramu ustalonego w trakcie procedury wyboru Partnera Prywatnego.

Przewiduje się, że źródłem finansowania nakładów inwestycyjnych w ramach Projektu będą środki własne Podmiotu Publicznego.

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 zarządzanie Szkołą odpowiedzialny będzie Podmiot Publiczny, wykonujący w ramach zadań własnych obowiązki z zakresu edukacji publicznej, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych oraz utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych. Będzie on odpowiedzialny za zapewnienie sprzętu oraz wykwalifikowanego personelu.

8. Podstawa prawna postępowania na wybór Partnera Prywatnego

Podmiot Publiczny zakłada realizację Projektu przy udziale Partnera Prywatnego, wyłonionego na podstawie art. 4 ust 1 Ustawy o PPP oraz Ustawy Pzp. 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.

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 oraz Instytucji Finansujących, 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	Brak terminu ustawowego



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

	rynku partnerów Prywatnych	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.		
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	Najważniejszy etap procedury podczas którego zostaną ustalone wszelkie kluczowe kwestie realizacji projektu, tj.: – ostateczny zakres realizacyjny, – model finansowy

		potrzebom podmiotu publicznego (w praktyce 6-12 miesięcy w zależności od liczby partnerów prywatnych i proponowanych przez nich rozwiązań.)	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 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 pozyskanego od Instytucji Finansującej, zaprojektowania oraz wykonania robót budowlanych.

Na Etapie Utrzymania 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) w zamian za wynagrodzenie ze strony Podmiotu Publicznego uzależnione od uzyskania ustalonych standardów utrzymania oraz dostępności.

Jako interesariusza w Projekcie uznaje się również Instytucję Finansującą, która na podstawie umowy o finansowanie zapewni Partnerowi Prywatnemu środki na sfinansowanie w ramach Etapu Inwestycyjnego kosztów związanych z zaprojektowaniem oraz wykonaniem robót budowlanych, a ponadto przeszkolonego przez Partnera Prywatnego zarządcę budynku Szkoły, który pełnić będzie rolę użytkownika końcowego, zobowiązanego do przestrzegania wytycznych oraz instrukcji użytkowania budynku Szkoły, jak również rodziców i uczniów.

11. Wykaz dostępnych dokumentów Zamawiającego

Wykaz dostępnej dokumentacji:

- 1) Program funkcjonalno - użytkowy „Budowa budynku szkoły podstawowej z oddziałami przedszkolnymi w Kobyłce” (data: wrzesień 2020)
- 2) Koncepcja architektoniczna budynku szkoły w Kobyłce wraz z zagospodarowaniem terenu, wizualizacją 3D oraz z opracowaniem programu funkcjonalno użytkowego, wrzesień 2020 r.;
- 3) Środowiskowa analiza optymalizacyjno-porównawcza budynku Szkoły, opracowana przez Centrum Odnawialnych Źródeł Energii - Marek Skoroś, wrzesień 2020 r.;

12. Spis Załączników

1. Ankieta dla Partnerów Prywatnych.
2. Ankieta dla Instytucji Finansujących.