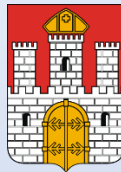


MBM

Miasto bliżej mieszkańców



**MEMORANDUM
INFORMACYJNE
wraz z ankietą
na potrzeby testowania rynku
wykonawców zainteresowanych realizacją
projektu partnerstwa publiczno-prywatnego pn.**

***„BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU URZĘDU
MIASTA WE WŁOCŁAWKU PRZY UL. TUMSKIEJ”***

WŁOCŁAWEK, wrzesień 2019

SPIS TREŚCI



I.	ZAPROSZENIE DO TESTOWANIA RYNKU	3
II.	OPIS PROJEKTU	4
1.	Dane ogólne Projektu	4
a)	Przedmiot Projektu	4
b)	Lokalizacja Projektu	5
c)	Technologia budowy i rozwiązania funkcjonalne	8
d)	Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji	10
e)	Szacunkowy koszt Projektu i harmonogram realizacji	15
2.	Podstawy prawne przedsięwzięcia	16
3.	Struktura finansowa Projektu	16
4.	Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego	17
5.	Proponowany udział Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego w Projekcie w okresie zarządzania obiektem	17
6.	Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego	18
7.	Zakładany harmonogram realizacji Projektu	18
III.	UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU	20
IV.	ANKIETA DLA PARTNERÓW PRYWATNYCH	21



I. ZAPROSZENIE DO TESTOWANIA RYNKU

Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o. zaprasza wszystkich zainteresowanych do pomocy oraz współpracy przy realizacji zadania pn. „**BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU URZĘDU MIASTA WE WŁOCŁAWKU PRZY UL. TUMSKIEJ**”.

Testowanie rynku poprzedza realizację inwestycji w formule partnerstwa publiczno-privatnego przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o. na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-privatnym zawartej zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 696 z późn. zm.) po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.).

Zwracamy się do Podmiotów Prywatnych o przedstawienie propozycji dotyczących formuły realizacji inwestycji, modelu jego finansowania, warunków finansowania, rodzajów zabezpieczeń finansowania, a także najważniejszych postanowień umowy o partnerstwie publiczno-privatnym. Ponadto zwracamy się do uczestników Testowania Rynku o zarekomendowanie najkorzystniejszych rozwiązań.

W ramach realizacji inwestycji Partner Prywatny ponosi za nią pełną odpowiedzialność od wybudowania po zarządzanie.

Przedmiotowe Memorandum informacyjne dla Podmiotów Prywatnych zainteresowanych realizacją zadania w modelu partnerstwa publiczno-privatnego („Memorandum Informacyjne”) - nie stanowi oferty w myśl art. 66 kc, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych („ustawa Pzp”).

Zwracamy się również do Państwa o wypełnienie Ankiety Dla Partnerów Prywatnych. Odpowiedzi udzielone na zadane pytania pozwolą Miejskiemu Budownictwu Mieszkaniowemu na sprawne wdrożenie i realizację Przedsięwzięcia

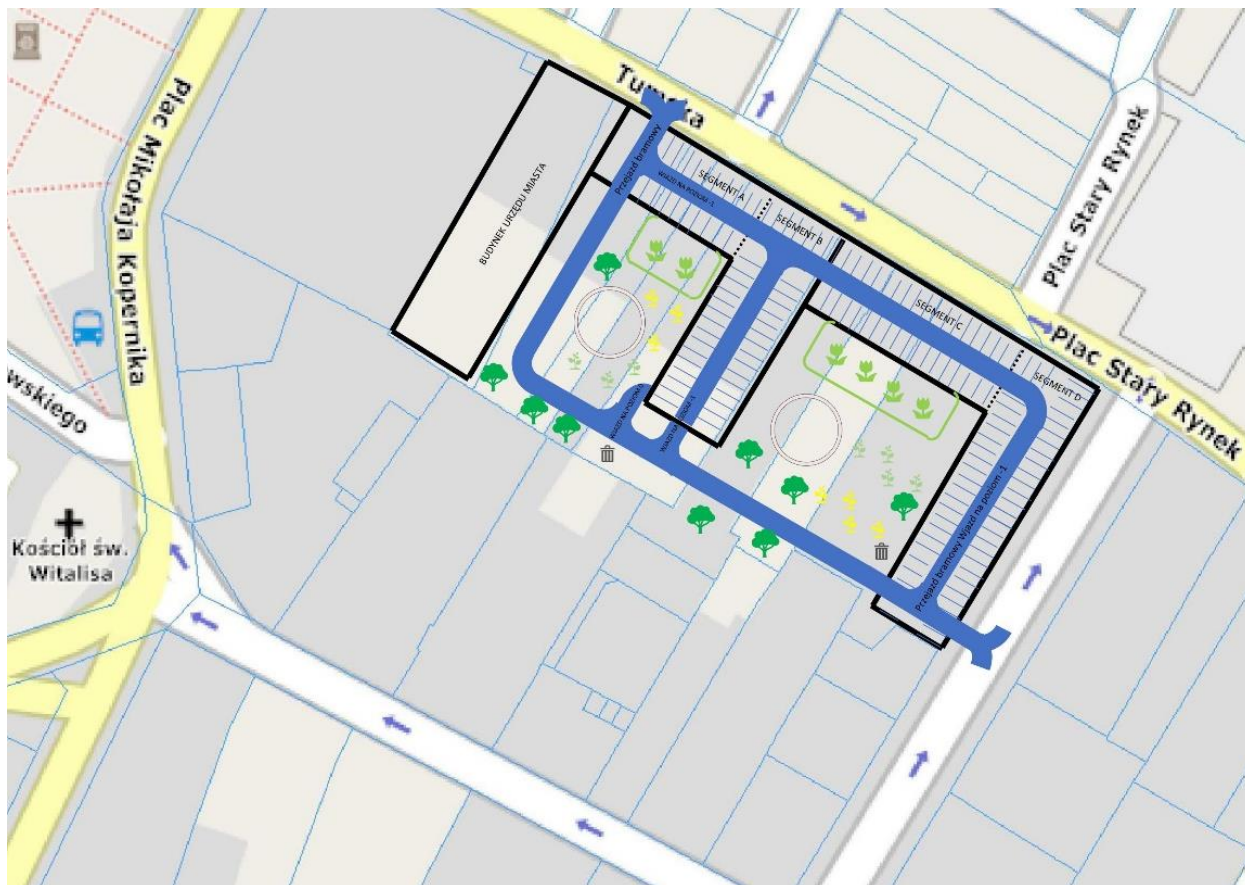


II. OPIS PROJEKTU

1. Dane ogólne projektu.

a) Przedmiot projektu.

Planowana inwestycja polega na wybudowaniu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku Urzędu Miasta. Budynki zostaną wzniesione w 3 etapach. W pierwszym etapie powstanie budynek złożony z segmentów A i B, powstanie tam ca. 60 mieszkań. Drugi etap obejmie budowę segmentów C i D. Powstanie tam ca 102 mieszkań. Trzeci etap to budowa budynku Urzędu Miasta Włocławek. Powstanie tu ca 147 pomieszczeń biurowych. Budynki zostaną wzniesione w technologii tradycyjnej, wszystkie zostaną wyposażone w parking podziemny. W segmencie B na poziomie 0 zostanie zlokalizowane 28 miejsc postojowych. Wszystkie mieszkania będą posiadały balkon oraz dostęp do windy. Wszystkie budynki łącznie z budynkiem urzędu będą posiadały 4 kondygnacje włącznie z poddaszem użytkowym. Wszystkie mieszkania wyposażone będą w ciepłą wodę użytkową oraz ogrzewanie z sieci miejskiej. W przestrzeni wewnątrz zabudowań zlokalizowane zostaną place zabaw, tereny zielone wraz z małą architekturą. Teren biologicznie czynny stanowił będzie minimum 25% powierzchni nieruchomości. W budynkach na parterze będzie prowadzona nieuciążliwa działalność handlowo-usługowa. Łącznie powstanie ca. 12 lokali usługowych. Pod całością nieruchomości zostanie zlokalizowany podziemny parking zabezpieczający potrzeby zarówno mieszkańców budynków mieszkalnych jak również petentów urzędu.



Rys. 1



b) Lokalizacja projektu.

Inwestycja zostanie zrealizowana na terenie miasta Włocławek przy ulicy Tumskiej na nieruchomości o powierzchni całkowitej **1,0961 ha** obejmującej:

- działkę nr ew. 84 KM46 o pow. 1 501 m²
- działkę nr ew. 83 KM46 o pow. 1 223 m²
- działkę nr ew. 82 KM46 o pow. 524 m²
- działkę nr ew. 81 KM46 o pow. 641 m²
- działkę nr ew. 80 KM46 o pow. 1 868 m²
- działkę nr ew. 79 KM46 o pow. 1 267 m²
- działkę nr ew. 78 KM46 o pow. 1 015 m²
- działkę nr ew. 120 KM46 o pow. 2 922 m²

Nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze Gminnego Programu Rewitalizacji.

Dla powyższych terenów opracowany jest aktualny obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr 48 – Uchwała nr IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 maja 2011 roku, tereny oznaczone symbolami III/2MW-U.

Aktualny stan prawny oraz stan zagospodarowania terenu.

- Działka nr ew. 84 KM46 – oznaczona na Rys. 1 kolorem czerwonym jest własnością Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego sp. z o.o. Wszystkie zabudowania zostały wyburzone do poziomu „0”. Pozostałe do wyburzenia piwnice oraz infrastruktura podziemna do wyburzenia na etapie realizacji inwestycji.
- Działka nr ew. 83 KM46 - oznaczona na Rys. 1 kolorem żółtym jest własnością Gminy Miasto Włocławek. Wszystkie zabudowania zostały wyburzone do poziomu „0”. Pozostałe do wyburzenia piwnice oraz infrastruktura podziemna do wyburzenia na etapie realizacji inwestycji.
- Działka nr ew. 82 KM46 - oznaczona na Rys. 1 kolorem czerwonym jest własnością Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego sp. z o.o. Wszystkie zabudowania zostały wyburzone do poziomu „0”. Pozostałe do wyburzenia piwnice oraz infrastruktura podziemna do wyburzenia na etapie realizacji inwestycji.
- Działka nr ew. 81 KM46 - oznaczona na Rys. 1 kolorem żółtym jest własnością Gminy Miasto Włocławek. Wszystkie zabudowania zostały wyburzone do poziomu „0”. Pozostałe do wyburzenia piwnice oraz infrastruktura podziemna do wyburzenia na etapie realizacji inwestycji.
- Działka nr ew. 80 KM46 - oznaczona na Rys. 1 kolorem czerwonym jest własnością odrębnego podmiotu gospodarczego. Stan prawny umożliwiający dysponowanie nieruchomością na cele budowlane pozostaje do uregulowania przez Gminę Miasto Włocławek. Na nieruchomości istnieją zabudowania zamieszkiwane w dalszym ciągu przez mieszkańców Włocławka.
- Działka nr ew. 79 KM46 - oznaczona na Rys. 1 kolorem fioletowym jest własnością innych osób fizycznych. Stan prawny umożliwiający dysponowanie nieruchomością na cele budowlane pozostaje do uregulowania przez Gminę Miasto Włocławek. Na nieruchomości istnieją zabudowania zamieszkiwane w dalszym ciągu przez mieszkańców Włocławka.



- Działka nr ew. 78 KM46 - oznaczona na Rys. 1 kolorem żółtym jest własnością Gminy Miasto Włocławek. Wszystkie zabudowania zostały wyburzone do poziomu „0”. Pozostałe do wyburzenia piwnice oraz infrastruktura podziemna do wyburzenia na etapie realizacji inwestycji.
- Działka nr ew. 120 KM46 - oznaczona na Rys. 1 kolorem żółtym jest własnością Gminy Miasto Włocławek. Wszystkie zabudowania zostały wyburzone do poziomu „0”. Pozostałe do wyburzenia piwnice oraz infrastruktura podziemna do wyburzenia na etapie realizacji inwestycji.



Rys. 2



Ocena warunków geotechnicznych gruntu.

Na terenie działek nr 82 i 84 zostały kontrolnie przeprowadzone badania geotechniczne gruntu, z których wnioski wyartykułowane zostały poniżej:

- Podłoże gruntowe terenu badań budują grunty, które zakwalifikowano do 5 warstw geotechnicznych zróżnicowanych pod względem właściwości geotechnicznych.
- W trakcie prowadzenia prac rozpoznawczych w terenie, w wykonanych sondowaniach stwierdzono występowanie wody gruntowej, której zwierciadło należy obniżyć do poziomu umożliwiającego wykonanie fundamentów.
- W trakcie prowadzenia prac rozpoznawczych w terenie, w wykonanych sondowaniach stwierdzono występowanie gruntów nasypanych (warstwa I) i gruntów organicznych (warstwa II), które należy wykluczyć z możliwości posadowienia obiektu.
- Sposób posadowienia należy dostosować do stwierdzonych parametrów gruntu, niwelując możliwość nierównomiernego osiadania gruntu pod fundamentami budynków.
- Zaleca się wykonanie zbrojonych fundamentów budynków.
- Należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie pozostawiać niezabezpieczonych wykopów fundamentowych - może to wywołać obrywy mas gruntu.
- Zaleca się wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, zapobiegającej zamakaniu fundamentów, zwłaszcza w mokrych okresach roku przy pojawieniu się płytkich wód gruntowych.
- Grunty ilaste w wyniku kontaktu z wodą rozmakają, pęcznieją i uplastyczniają się, co prowadzi do pogorszenia ich parametrów, dlatego prace fundamentowe należy prowadzić w możliwie suchych okresach roku, a czas między wykonywaniem wykopów a betonowaniem ograniczyć do minimum.
- W celu ograniczenia zmian wilgotności w podłożu ilastym w trakcie użytkowania obiektu, należy zabezpieczyć wykopy po zewnętrznej stronie ścian fundamentowych przed gromadzeniem się wody, poprzez szczelne zasypanie ich gruntem spoistym, nieprzepuszczalnym.
- Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych, drenażowych i ścieków w grunt spoisty w bezpośrednim sąsiedztwie budynków w trakcie jego budowy i użytkowania.

Podstawowe ustalenia MPZP dla terenów 2MW-U w strefie III.

Zgodnie z ustaleniami MPZP obszar inwestycji oznaczony jest jako III/2MW-U co oznacza, że znajduje się on w III strefie centralnej części Śródmieścia zawierającej tereny położone wzdłuż ciągu usługowego: Plac Wolności – ul. 3-go Maja – Stary Rynek i ograniczonej ulicami: Wojska Polskiego, Kilińskiego, Kościuszki, Pułaskiego, Reja, Królewiecka, Łęgska, Tumska i Plac Kopernika.

Zgodnie z § 7 MPZP przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi nieuciążliwe w tym z zakresu usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych (urzędy, instytucje, biura, hotele itp.) wraz z koniecznym zapleczem gospodarczym, technicznym i miejscami postojowymi realizowanymi w postaci garaży wbudowanych lub miejsc postojowych na terenie.



c) Technologia budowy i rozwiązania funkcjonalne.

Projektowane budynki będą w konstrukcji tradycyjnej z zastosowaniem elementów żelbetowych monolitycznych lub prefabrykowanych. Stropy - żelbetowe oparte na ścianach murowanych wzmocnionych rdzeniami żelbetowymi oraz fragmentami na belkach brzegowych – nadprożowych. Więźba dachowa drewniana pokryta dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym (dopuszcza się papę bitumiczną w kolorze czarnym lub grafitowym).

Budynki czterokondygnacyjne, podpiwniczone. Kondygnacja piwnic obsypana gruntem – zasadniczo do wysokości około 1,00m.

Szywność przestrzenną budynków zapewniają ustroje ścienne, trzony komunikacyjne oraz tarcze stropów.

- Balkony – Balkony projektuje się jako płyty monolityczne żelbetowe zakotwione w wieńcach stropów żelbetowych.
- Ściany nośne – Ściany nośne obsypane gruntem z bloczków betonowych lub cegły pełnej, lub monolityczne. Ściany nośne powyżej poziomu gruntu z bloczków ceramicznych. W przypadku konieczności wzmocnienia ścian nośnych zaprojektowane będą w nich żelbetowe – rdzenie.
- Słupy - W miejscach, gdzie ściany zewnętrzne będą pełniły funkcję nienośną – osłonową – projektuje się słupy monolityczne żelbetowe.
- Elementy komunikacji pionowej – klatki schodowej.
Schody projektuje się jako żelbetowe, monolityczne, w konstrukcji płytowej. Ściany nośne klatki schodowej poniżej poziomu gruntu z bloczków betonowych lub cegły pełnej, lub monolityczne. Ściany nośne klatki schodowej powyżej poziomu gruntu z bloczków ceramicznych, lub cegły ceramicznej.
- Windy - Projektuje się windy z napędem elektrycznym osobowo- towarowe dostosowane dla osób niepełnosprawnych.
- Nadproża - Nad otworami okiennymi i drzwiowymi projektuje się jako elementy typowe z katalogu producenta pustaków ściennych (np. Porotherm) lub elementy żelbetowe wg. Projektu konstrukcji.
- Fundamenty - W przypadku stwierdzenia prostych warunków gruntowo-wodnych i nośnego podłoża projektuje się posadowienie bezpośrednio budynku na ławach fundamentowych. Ławy fundamentowe będą projektowane jako monolityczne, żelbetowe. W przypadku stwierdzenia niekorzystnych warunków gruntowo – wodnych należy rozważyć inny sposób posadowienia budynku, zależnie od wyniku wykonanych badań geotechnicznych.

Rozwiązania proekologiczne.

Dzięki możliwości skorzystania z dofinansowania przedsięwzięć proekologicznych, Miejskie Budownictwo Mieszaniowe planuje już na etapie projektowania budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu pod kątem „zielonych osiedli”. Chcąc wyjść naprzeciw ciągnącemu zaostrażaniu norm emisyjnych planowane jest projektowanie budynków, które nie będą musiały być w niedługim czasie modernizowane, a co za tym idzie nie będą się zwiększały wpłaty na fundusz remontowy.



Budynki przy ulicy Tumskiej zostaną wybudowane z materiałów oraz w technologii zapewniającej uzyskanie zapotrzebowania na ciepło na poziomie nie wyższym niż 70 kWh/m²·rok. Zostanie to uzyskane dzięki zastosowaniu w budowie m.in. takich materiałów:

- Ściany budynków – dwuwarstwowe, wykonane z betonu komórkowego ocieplonego wełną mineralną (parametry wełny poniżej) pokrytą tynkiem cienkowarstwowym na siatce z włókna szklanego. Ściany budynku będą posiadały współczynnik przenikania ciepła nie wyższy niż $U=0,25 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$
- Ocieplenie budynków:
 - Ściany dwuwarstwowe – wełna mineralna o grubości minimum 20 cm oraz współczynniku przenikania ciepła nie wyższym niż $\lambda=0,033 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ zapewniająca uzyskanie maksymalnego współczynnika dla ściany $U=0,25 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$,
 - Podłoga piwnicy na gruncie – styropian o grubości minimum 20 cm oraz współczynniku przenikania ciepła nie wyższym niż $\lambda=0,031 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ zapewniający uzyskanie maksymalnego współczynnika dla stropu $U=0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$,
 - Strop nad nieogrzewaną piwnicą – styropian o grubości minimum 10 cm oraz współczynniku przenikania ciepła nie wyższym niż $\lambda=0,031 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ zapewniający uzyskanie maksymalnego współczynnika dla stropu $U=0,30 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$,
 - Dach dwuspadowy – wełna mineralna o grubości minimum 30 cm oraz współczynniku przenikania ciepła nie wyższym niż $\lambda=0,033 \text{ W}/(\text{m}\cdot\text{K})$ zapewniająca uzyskanie maksymalnego współczynnika dla dachu $U=0,25 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$,
- Okna oraz drzwi balkonowe - rama okienna PCV wielokomorowa. Szyba o współczynniku przenikania ciepła nie wyższym niż $U=0,60 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ złożona z trzech tafli szkła oddzielonych ramkami dystansowymi i wypełnieniem przestrzeni między szybami argonem.
- Okna połaciowe - rama okienna PCV wielokomorowa. Szyba o współczynniku przenikania ciepła nie wyższym niż $U=0,60 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ złożona z trzech tafli szkła oddzielonych ramkami dystansowymi i wypełnieniem przestrzeni między szybami argonem.
- Ogrzewanie – budynek zostanie podłączony do instalacji ciepłowniczej Miasta Włocławek. Ten sposób dostarczania ciepła jest najtańszy oraz najbardziej ekologiczny. Eliminuje konieczność szukania rozwiązań alternatywnych wśród OZE.

Ze względu na lokalizację budynku w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który objęty jest nadzorem konserwatora zabytków, nie ma możliwości zastosowania na elewacji bądź dachu budynku elementów instalacji wentylacji, klimatyzacji, kolektorów słonecznych lub paneli fotowoltaicznych.



d) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji.

Budynek nr 1 (Segment A i B):

Powierzchnia zabudowy	1500	m ²
POZIOM -1		
Powierzchnia całkowita	500	m ²
Miejsca postojowe	48	szt.
POZIOM 0		
Powierzchnia całkowita	300	m ²
PUU	250	m ²
PUC	250	m ²
Liczba lokali usługowych	2	szt.
Miejsca postojowe	28	szt.
POZIOM 1 i 2		
Powierzchnia całkowita	1370	m ²
PUM	1100	m ²
Liczba mieszkań	22	szt.
POZIOM 3 (poddasze)		
Powierzchnia całkowita	1370	m ²
PUM	840	m ²
Liczba mieszkań	16	szt.
ZESTAWIENIE		
Ilość mieszkań	60	szt.
PUM	3040	m ²
PUC	3290	m ²

STRUKTURA MIESZKAŃ

	Powierzchnia użytkowa mieszkań m ²	Ilość mieszkań
Parter	0,00	0
I Piętro	1100,00	22
II Piętro	1100,00	22
Poddasze	840,00	16



LOKALE UŻYTKOWE

	Powierzchnia lokali m ²	Ilość lokali
Parter	250,00	2

MIESZKANIA

I PIĘTRO

Ilość pokoi	Metraż m ²	Liczba mieszkań	Powierzchnia łączna
1	38	8	304
2	48	4	192
2	58	8	464
3	70	2	140
RAZEM		22	1100

II PIĘTRO

Ilość pokoi	Metraż m ²	Liczba mieszkań	Powierzchnia łączna
1	38	8	304
2	48	4	192
2	58	8	464
3	70	2	140
RAZEM		22	1100

PODDASZE

Ilość pokoi	Metraż m ²	Liczba mieszkań	Powierzchnia łączna
1	38	3	114
2	50	3	150
2	56	6	336
3	60	4	240
RAZEM		16	840



Budynek nr 2 (Segment C i D):

Powierzchnia zabudowy	2300	m ²
POZIOM -1		
Powierzchnia całkowita	2150	m ²
Miejsca postojowe	88	szt.
POZIOM 0		
Powierzchnia całkowita	1840	m ²
PUM	500	m ²
PUU	1200	m ²
PUC	1700	m ²
Liczba lokali usługowych	10	szt.
Liczba mieszkań	10	szt.
POZIOM 1 i 2		
Powierzchnia całkowita	2200	m ²
PUM	1870	m ²
Liczba mieszkań	33	szt.
POZIOM 3 (poddasze)		
Powierzchnia całkowita	1650	m ²
PUM	1230	m ²
Liczba mieszkań	26	szt.
ZESTAWIENIE		
Ilość mieszkań	102	szt.
PUM	3600	m ²
PUC	4800	m ²

STRUKTURA MIESZKAŃ

	Powierzchnia użytkowa mieszkań m ²	Ilość mieszkań
Parter	500,00	10
I Piętro	1870,00	33
II Piętro	1870,00	33
Poddasze	1230,00	26

LOKALE UŻYTKOWE

	Powierzchnia lokali m ²	Ilość lokali
--	---------------------------------------	--------------



Parter	1200,00	10
--------	---------	----

MIESZKANIA

PARTER

Ilość pokoi	Metraż m ²	Liczba mieszkań	Powierzchnia łączna
2	50	10	500
RAZEM		10	500

I PIĘTRO

Ilość pokoi	Metraż m ²	Liczba mieszkań	Powierzchnia łączna
1	42	10	420
2	50	5	250
2	61	12	732
3	78	6	468
RAZEM		33	1870

II PIĘTRO

Ilość pokoi	Metraż m ²	Liczba mieszkań	Powierzchnia łączna
1	42	10	420
2	50	5	250
2	61	12	732
3	78	6	468
RAZEM		33	1870

PODDASZE

Ilość pokoi	Metraż m ²	Liczba mieszkań	Powierzchnia łączna
1	32	6	192
2	47,5	4	190
2	50	10	500
3	58	6	348
RAZEM		26	1230



Budynek Urzędu Miasta:

Powierzchnia zabudowy	1200	m ²
POZIOM -1		
Powierzchnia całkowita	1100	m ²
Miejsca postojowe	50	szt.
POZIOM 0		
Powierzchnia całkowita	1100	m ²
Powierzchnia biurowa	770	m ²
Liczba biur	35	szt.
POZIOM 1 i 2		
Powierzchnia całkowita	1100	m ²
Powierzchnia biurowa	880	m ²
Liczba biur	40	szt.
POZIOM 3 (poddasze)		
Powierzchnia całkowita	1100	m ²
Powierzchnia biurowa	700	m ²
Liczba biur	32	szt.
ZESTAWIENIE		
Ilość biur	147	szt.
Powierzchnia biurowa	3230	m ²



e) Szacunkowy koszt Projektu i harmonogram realizacji.

TUMSKA					
Lp.	Nazwa środka trwałego / wartości niematerialnej lub prawnej / innych wydatków związanych z realizacją projektu	Kwota wydatków ogółem (PLN) (brutto)	Data rozpoczęcia	Ilość dni	Data zakończenia
1	Projektowanie + uzyskanie pozwoleń	3 571 651,43 zł	01.09.2021	180	28.02.2022
2	Uzbrojenie terenu	1 526 365,13 zł	28.02.2022	90	29.05.2022
3	Wykopy	1 590 962,04 zł	29.05.2022	60	28.07.2022
4	Zasyпки	2 137 776,31 zł	28.07.2022	30	27.08.2022
5	Konstrukcja Etap I	8 049 587,97 zł	27.08.2022	120	25.12.2022
6	Dach – Etap I	1 881 761,11 zł	25.12.2022	90	25.03.2023
7	Instalacje wewnętrzne Etap I	2 631 845,50 zł	25.03.2023	45	09.05.2023
8	Stolarka okienna Etap I	993 783,63 zł	25.03.2023	45	09.05.2023
9	Tynki Etap I	524 020,99 zł	09.05.2023	60	08.07.2023
10	Wylewki Etap I	537 823,46 zł	08.07.2023	60	06.09.2023
11	Instalacje zewnętrzne Etap I	576 789,41 zł	09.05.2023	30	08.06.2023
12	Elewacja Etap I	1 601 754,23 zł	08.06.2023	60	07.08.2023
13	Prace wykończeniowe Etap I	1 543 638,14 zł	06.09.2023	30	06.10.2023
14	Zagospodarowanie terenu Etap I	843 870,56 zł	07.08.2023	30	06.09.2023
15	Konstrukcja Etap II	10 061 984,96 zł	25.03.2023	120	23.07.2023
16	Dach Etap II	2 352 201,38 zł	23.07.2023	90	21.10.2023
17	Instalacje wewnętrzne Etap II	3 289 806,87 zł	21.10.2023	45	05.12.2023
18	Stolarka okienna Etap II	1 242 229,54 zł	21.10.2023	45	05.12.2023
19	Tynki Etap II	655 026,24 zł	05.12.2023	60	03.02.2024
20	Wylewki Etap II	672 279,33 zł	03.02.2024	60	03.04.2024
21	Instalacje zewnętrzne Etap II	720 986,77 zł	05.12.2023	30	04.01.2024
22	Elewacja Etap II	2 002 192,78 zł	04.01.2024	60	04.03.2024
23	Prace wykończeniowe Etap II	1 929 547,67 zł	03.04.2024	30	03.05.2024
24	Zagospodarowanie terenu Etap II	1 054 838,20 zł	04.03.2024	30	03.04.2024
25	Konstrukcja Budynek Urzędu	8 854 546,76 zł	21.10.2023	120	18.02.2024
26	Dach Budynek Urzędu	2 069 937,22 zł	18.02.2024	90	18.05.2024
27	Instalacje wewnętrzne Budynek Urzędu	2 895 030,05 zł	18.05.2024	45	02.07.2024
28	Stolarka okienna Budynek Urzędu	1 093 161,99 zł	18.05.2024	45	02.07.2024
29	Tynki Budynek Urzędu	576 423,09 zł	02.07.2024	60	31.08.2024
30	Wylewki Budynek Urzędu	591 605,81 zł	31.08.2024	60	30.10.2024
31	Instalacje zewnętrzne Budynek Urzędu	634 468,36 zł	02.07.2024	30	01.08.2024
32	Elewacja Budynek Urzędu	1 761 929,65 zł	01.08.2024	60	30.09.2024
33	Prace wykończeniowe Budynek Urzędu	1 698 001,95 zł	30.10.2024	30	29.11.2024
34	Zagospodarowanie terenu Budynek Urzędu	928 257,62 zł	30.09.2024	30	30.10.2024
	ŁĄCZNIE	73 096 086,15 zł			
	Łącznie bez projektu	69 524 434,71 zł			



2. Podstawy prawne przedsięwzięcia.

- Projekt zostanie zrealizowany w formule partnerstwa publiczno- prywatnego na podstawie umowy o partnerstwie publiczno- prywatnym zawartej zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno- prywatnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 696 z późn. zm.) po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.).
- 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).
- Wkładem własnym Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego sp. z o.o. jako Podmiotu Publicznego w Projekt będzie udostępnienie lub przekazanie działki pod realizację budowy. Budowa zostanie zrealizowana w formule zaprojektuj i wykonaj.
- Partner Prywatny zrealizuje przedsięwzięcie na podstawie wstępnej koncepcji Partnera Publicznego, jednak dopuszcza się zmianę koncepcji jeśli alternatywne rozwiązanie Partnera Prywatnego okaże się korzystniejsze.
- 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.
- Po zakończeniu czasu trwania Umowy PPP, aktywa wytworzone w trakcie trwania Umowy zostaną przekazane Podmiotowi Publicznemu. Warunki, w tym zagadnienie odpłatności za przekazane składniki majątkowe, zostaną określone w wyniku negocjacji z zainteresowanymi podmiotami na etapie wyboru Partnera Prywatnego.
- Podmiot publiczny najpóźniej do momentu osiągnięcia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia zapewni dokonanie wyboru i wskazanie osób do zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności, a w sytuacji gdy liczba tych osób będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wówczas umowa najmu tych lokali zostanie zawarta bezpośrednio z podmiotem publicznym, który będzie miał prawo do ich podnajmowania.
- W sytuacji opróżnienia lokalu mieszkalnego przez najemcę podmiot publiczny zapewni zasiedlenie lokalu przez kolejnego najemcę, względnie sam zawrze umowę najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności.
- 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.

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.

4. Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego.

Realizacja Projektu planowana w modelu partnerstwa publiczno-privatnego składać się będzie z następujących etapów:

- etap organizacji finansowania,
- etap inwestycyjny,
- 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 gruntem) 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,

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.

5. Proponowany udział Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego w Projekcie w okresie zarządzania obiektem.

- Podmiot publiczny przekaze 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. Uprzednio 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 stronę umowy o PPP, przewidywanej daty jego zakończenia.



- Partner Prywatny zaprojektuje i wybuduje na przekazanej nieruchomości budynki mieszkalne oraz budynek urzędu oraz będzie utrzymywał i zarządzał wytworzonymi obiektami przez okres min. 15 max. 30 lat (okres zarządzania obiektami zostanie określony w umowie o PPP).

6. Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego.

Strona publiczna zobowiązana będzie do przekazywania wynagrodzenia do Partnera Prywatnego w formie opłat za dostępność. Ostateczna forma wynagrodzenia zależy będzie od przyjętych przez Partnera Prywatnego ryzyk oraz zakresu Projektu.

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego obejmie następujące elementy:

- rozliczenie za wykonanie robót budowlanych,
- pokrycie kosztów finansowania inwestycji,
- rozliczenie za realizację zadań na etapie utrzymania i zarządzania.

7. Zakładany harmonogram realizacji Projektu.

FAZY	DZIAŁANIA	TERMINY
ETAP PRZYGOTOWAWCZY		
IDENTYFIKACJA PROJEKTU PPP	<ul style="list-style-type: none">Identyfikacja oraz wstępna ocena możliwości realizacji projektu w modelu PPP	SIERPIEŃ 2019
OPRACOWANIE I OGŁOSZENIE MEMORANDUM INFORMACYJNEGO	<ul style="list-style-type: none">Przygotowanie wstępne zakresu zadań w projekcie PPP dla Partnera Prywatnego i Podmiotu Publicznego	WRZESIEŃ 2019 PAŹDZIERNIK
OCENA EFEKTYWNOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA	<ul style="list-style-type: none">Przygotowanie dokumentacji służącej do przeprowadzenia analiz przedrealizacyjnych przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju	LISTOPAD 2019 GRUDZIEŃ



ANALIZY PRZEDREALIZACYJNE WYKONYWANE PRZEZ MI i R	<ul style="list-style-type: none">• Analiza interesariuszy• Analiza techniczna• Analiza ryzyka• Analiza prawna• Analiza podatkowa• Analiza rynkowa• Analiza popytu• Analiza ekonomiczno-finansowa• Analiza <i>Value for Money</i>	STYCZEŃ ← 2020 → KWIECIEŃ
POSTĘPOWANIE NA WYBÓR PARTNERA PRYWATNEGO	<ul style="list-style-type: none">• Wszczęcie postępowania i publikacja ogłoszenia• Składanie i ocena wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu• Zaproszenie wykonawców dopuszczonych do udziału w postępowaniu do dialogu konkurencyjnego.	MAJ ← 2020 → CZERWIEC
DIALOG KONKURENCYJNY	<ul style="list-style-type: none">• Przebieg dialogu konkurencyjnego• Informacja o zakończeniu dialogu konkurencyjnego	LIPIEC ← 2020 → PAŹDZIERNIK
OFERTOWANIE	<ul style="list-style-type: none">• Przygotowanie zaproszenia do złożenia ofert wraz z SIWZ i załącznikami• Składanie ofert przez Wykonawców• Otwarcie ofert• Ocena ofert• Wybór najkorzystniejszej oferty	LISTOPAD ← 2020 / 2021 → MARZEC
ZAMKNIĘCIE KOMERCYJNE – UMOWA O PPP	<ul style="list-style-type: none">• Zawarcie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym	KWIECIEŃ ← 2021 → MAJ
ZAMKNIĘCIE FINANSOWE	<ul style="list-style-type: none">• Zapewnienie wpisu do WPF przez Podmiot Publiczny w celu zabezpieczenia finansowania przedsięwzięcia	CZERWIEC ← 2021 → SIERPIEŃ



ETAP INWESTYCYJNY		
REALIZACJA UMOWY O PPP FAZA INWESTYCYJNA	<ul style="list-style-type: none">• Budowa obiektu przez Partnera Prywatnego	WRZESIEŃ ← 2021 / 2024 → LISTOPAD
ETAP OPERACYJNY		
REALIZACJA UMOWY O PPP FAZA OPERACYJNA	<ul style="list-style-type: none">• Utrzymanie obiektu• Zarządzanie obiektem	GRUDZIEŃ ← 2024 / koniec umowy →

III. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU

Podmioty zainteresowane wzięciem udziału w testowaniu rynku powinny złożyć odpowiednio wypełnioną ankietę stanowiącą załącznik do niniejszego zaproszenia. Partner Prywatny może zwrócić się do Podmiotu Publicznego o wyjaśnienie treści zawartej w Memorandum. Podmiot Publiczny może zwrócić się do zainteresowanych podmiotów z prośbą o spotkanie w celu wyjaśnienia lub uszczegółowienia informacji przekazanych w ankiecie.

Wypełnione ankietę w formie elektronicznej należy przesyłać pocztą elektroniczną na adres: biuro@mbm.wloclawek.pl najpóźniej do dnia 7 października 2019 r.

Z tytułu udziału w testowaniu rynku jego uczestnicy nie otrzymują wynagrodzenia.

Niniejsze Memorandum zostanie umieszczone na stronie internetowej:

Adres strony internetowej: <http://bip.mbm.wloclawek.pl/>



IV. ANKIETA DLA PARTNERÓW PRYWATNYCH

Pytania zawarte w niniejszej ankiecie mają na celu uzyskanie opinii przedstawicieli sektora prywatnego nt. realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego Przedsięwzięcia pn.: „BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU URZĘDU MIASTA WE WŁOCŁAWKU PRZY UL. TUMSKIEJ”.

Informacje pochodzące z niniejszej ankiety zostaną wykorzystane wyłącznie w celu przygotowania modelu realizacji Przedsięwzięcia. Niniejsza ankieta nie stanowi oferty handlowej. W przypadku gdyby jakkolwiek informacja stanowiła tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, prosimy o zaznaczenie takiej okoliczności.

Odpowiedzi udzielone na poniższe pytania pozwolą Podmiotowi Publicznemu na sprawne wdrożenie i realizację Przedsięwzięcia.

FORMULARZ ANKIETOWY	
1	Czy posiadają Państwo doświadczenie w realizacji projektów w formule ppp i/lub koncesji w Polsce lub za granicą, w tym projektów hybrydowych? Jeżeli tak, prosimy o opisanie co najmniej jednego projektu ppp, który Państwo zrealizowali/realizują (przedmiot, wartość, zakres obowiązków).
2	Czy wstępnie przedstawione w Memorandum założenia projektu są akceptowalne z Państwa perspektywy, a jeśli nie to w jakim zakresie chcieliby Państwo je zmodyfikować?
3	Czy są Państwo skłonni zaakceptować zaproponowany udział Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego w Przedsięwzięciu w okresie zarządzania obiektem i czy mają Państwo uwagę do zakładanego okresu inwestycyjnego (36 miesięcy) i okresu zarządzania (15-30 lat). Jeżeli zaproponowany udział jest dla Państwa nie do zaakceptowania prosimy o krótkie uzasadnienie.
4	Czy widzielibyście Państwo inny mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego niż opłaty za dostępność, a jeśli tak to jaki i dlaczego?
5	Jakie źródła finansowania inwestycji Państwo przewidujecie (wyłącznie środki własne, kredyty - podać procentowy udział w kosztach Projektu, inne...)?
6	Czy oczekiwaliby Państwo jakichkolwiek zabezpieczeń od strony Publicznej? Na jakich warunkach?



7	Czy są zadania/obowiązki związane z realizacją Projektu, których wykonania przez Partnera Prywatnego Państwo zdecydowanie nie zaakceptują?
8	Jaki zakres/model utrzymania wybudowanego obiektu wraz z infrastrukturą byłby Państwa zdaniem akceptowalny?
9	Czy życzą sobie Państwo otrzymać informację o ogłoszeniu postępowania na wybór Partnera Prywatnego w przedsięwzięciu pn. „ BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU URZĘDU MIASTA WE WŁOCŁAWKU PRZY ULICY TUMSKIEJ ” w formule partnerstwa publiczno-privatnego? TAK / NIE
10	Czy są Państwo zainteresowani złożeniem wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego do realizacji przedmiotowego projektu? TAK / NIE
11	Jakie są Państwa oczekiwania dotyczące harmonogramu postępowania, w szczególności czasu niezbędnego na przygotowanie wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu oraz zaproszenia do składania oferty?