

*Zamieszkaj
z nami
w Kurzętniku*

TBS KURZĘTNIK



MEMORANDUM INFORMACYJNE

**NA POTRZEBY ANALIZY RYNKU WYKONAWCÓW ZAINTERESOWANYCH REALIZACJĄ
PROJEKTU W FORMULE PARTNERSTWA PUBLICZNO- PRYWATNEGO**

PN.

***BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
NA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ
TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W KURZĘTNIKU***

KURZĘTNIK, SIERPIEŃ 2019 R.

Spis treści

1. O NAS	2
2. OPIS PROJEKTU	5
2.1. Przedmiot inwestycji.....	5
2.2. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji.....	5
2.3. Istniejące zagospodarowanie terenu	6
2.4. Podstawy prawne przedsięwzięcia.....	6
2.5. Tryb wyboru partnera prywatnego	7
2.6. Struktura finansowa Projektu	7
2.7. Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego	7
2.8. Proponowany udział Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięciu.....	8
2.9. Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego.....	9
2.10. Zakładany harmonogram realizacji Projektu.....	10
3. OSOBY DO REPREZENTACJI	14
4. WIZUALIZACJA „OSIEDLA DĘBNO”	14

Memorandum informacyjne dla podmiotów potencjalnie zainteresowanych realizacją Przedsięwzięcia w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego („Memorandum Informacyjne”) - nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu Cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku zwanego dalej TBS Kurzętnik jest zainteresowane pozyskaniem opinii, oczekiwań i warunków na jakich potencjalni Partnerzy Prywatni wzięliby udział we współpracy przy realizacji przedsięwzięcia pn. „ Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości stanowiącej własność TBS Kurzętnik w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”.

Przedstawione w Memorandum informacje i założenia mają charakter wstępny i mogą ulec zmianie np. po przedstawieniu oczekiwań przez potencjalnych Partnerów Prywatnych.

Zaproszenie do udziału w analizie rynku

TBS Kurzętnik zaprasza wszystkie zainteresowane podmioty do współpracy przy realizacji Przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości stanowiącej własność TBS Kurzętnik w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”.

Analiza rynku jest etapem przedrealizacyjnym dla przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Celem badania jest uzyskanie opinii i informacji potencjalnie zainteresowanych podmiotów w zakresie realnych i jednocześnie efektywnych rozwiązań jego realizacji. Ewentualna umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym zawarta zostanie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1834 ze zm. – dalej „ustawa o PPP”) po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm. – dalej „PZP”).

Z pomocą przeprowadzonego badania rynku TBS Kurzętnik dąży do wypracowania optymalnych rozwiązań dotyczących modelu realizacji Przedsięwzięcia i modelu jego finansowania, a także najważniejszych postanowień umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Ponadto uczestnicy badania rynku zostaną poproszeni o rekomendacje w zakresie potencjalnie najkorzystniejszych w ich ocenie rozwiązań, które będą stanowiły podstawę dokonania korekty wstępnie przyjętych koncepcji.

W ramach niniejszego Przedsięwzięcia zakłada się, że Partner Prywatny przejmie odpowiedzialność za realizację inwestycji, jej sfinansowanie (zapewnienie tylko części źródeł finansowania), wybudowanie i utrzymanie. Strona publiczna – TBS Kurzętnik, którego w 100 % właścicielem jest Gmina Kurzętnik zapewnia docelowych odbiorców Przedsięwzięcia tj. najemców lokali, którzy będą ponosić opłaty z tytułu korzystania z efektu rzeczowego Przedsięwzięcia (lokali mieszkalnych), a w sytuacji gdy liczba tych najemców będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych powstałych w następstwie Przedsięwzięcia TBS Kurzętnik (podmiot publiczny) będzie zobowiązana do zawarcia umów najmu na niezasiedlone lokale i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystywania (najmu). Wynagrodzenie partnera prywatnego przyjmować więc będzie formę opłaty za dostępność. Najemcy lokali mieszkalnych będą uprawnieni do nabycia na własność wynajmowanych lokali mieszkalnych, a stosunkiem prawnym regulującym uprawnienie do korzystania z lokalu będzie umowa najmu lokalu z dojściem do własności.

TBS Kurzętnik zakłada, że skalkulowana dla umownego okresu obowiązywania umowy najmu lokalu z dojściem do własności stawka czynszu i opłat związanych z nabyciem przez najemcę lokalu mieszkalnego po tym okresie nie może przekroczyć 22,00 zł za 1m² (przy zastrzeżeniu możliwości skorzystania przez najemców z dopłat wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania -Dz. U. z 2018 r., poz. 1540).

Ogłoszenie postępowania związane z wyborem Partnera Prywatnego planowane jest na IV kwartał 2019 r.,

Serdecznie zapraszamy do współpracy

1. O NAS

TBS Sp. z o.o. w Kurzętniku została powołana w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gminy Kurzętnik. Jedynym właścicielem Spółki jest Gmina Kurzętnik, która zapewnia bezpieczeństwo planowanej inwestycji i ciągłości realizacji przedsięwzięcia.

W ramach projektu inwestycyjnego pt. „Osiedle Dębno” powstaje 5 bliźniaczych budynków wielorodzinnych ze 160 lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi na wynajem. Inwestycja realizowana jest przy ul. Tadeusza Kościuszki w Kurzętniku. W projekcie osiedla przewidziano 180 miejsc parkingowych naziemnych, miejsca do rekreacji dla dzieci młodszych i starszych w postaci placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych. Cały teren zostanie ogrodzony, oświetlony i wyposażony w chodniki, drogi wewnętrzne oraz place manewrowe. Spółka planuje budowę garaży z opcją wykupu dla zainteresowanych. W bezpośrednim sąsiedztwie Osiedla Gmina Kurzętnik realizuje wieloetapowy projekt budowy dużego kompleksu żłobkowo-przedszkolnego. Ponadto w planach jest budowa własnej Stacji Kogeneracji oraz stacji ładowania samochodów elektrycznych. W połączeniu z zamiarem wybudowania międzyszkolnej krytej pływalni dla potrzeb dzieci i młodzieży oraz mieszkańców Gminy Kurzętnik oraz gmin ościennych sprawia, że te tereny są coraz bardziej atrakcyjne dla osiedlania się nowych rodzin, dla których miejscowy rynek pracy oferuje szereg atrakcyjnych miejsc pracy.

2. OPIS PROJEKTU

2.1 Przedmiot inwestycji

Planowana inwestycja polega na wybudowaniu bliźniaczego do pozostałych budynków nr 1, 2, 3 i 4 ; budynku mieszkalnego nr 5 wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną do prawidłowego funkcjonowania budynku według istniejącego Projektu Budowlanego, będącego w zasobach TBS Kurzętnik. Planowana inwestycja zakłada zaproszenie do współpracy – partycypacji w kosztach budowy i zarządzania Partnera Prywatnego. Partner Prywatny będzie realizować Przedsięwzięcie (efekt rzeczowy) na podstawie projektu posiadanego przez TBS Kurzętnik . Partner Prywatny będzie miał obowiązek przeprowadzenia samodzielnej analizy i weryfikacji tego opracowania, uwzględniającej w szczególności jej aktualność w odniesieniu do obowiązujących unormowań prawnych oraz obowiązek jej modyfikacji w zakresie niezbędnym do zapewnienia jej zgodności z aktualnie obowiązującymi wymogami w tym zakresie.

2.2. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji

Budynek wielorodzinny składać będzie się z czterech kondygnacji naziemnych oraz jednej podziemnej (piwnice i garaże dla lokatorów). Bezpośrednio do budynku przylegać będą miejsca postojowe. Przewidziana jest budowa 26 lokali mieszkalnych o różnych powierzchniach mieszkalnych oraz przewidzianych przynależnych do nich piwnic oraz miejsc parkingowych czy też garaży podziemnych.

Parametr	Ilość
PUM	1380 m ²
Liczba mieszkań	26
pow. mieszkań	od 36 m ² do 77 m ²
Liczba miejsc postojowych na zewnątrz	minimum 28
Liczba piwnic	26
Liczba garaży podziemnych	8
Liczba kondygnacji nadziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	1

2.3. Istniejące zagospodarowanie terenu

W bezpośrednim sąsiedztwie działki (1662/21) na której będzie realizowany budynek dostępne są następujące sieci techniczne:

- gminna sieć wodociągowa
- gminna sieć kanalizacji sanitarnej
- elektroenergetyczna
- instalacja światłowodowa
- droga z jezdnią o nawierzchni asfaltowej

Ponadto TBS Kurzętnik jak wcześniej wspomniano planuje również w ramach innego projektu PPP, wybudować własne źródło energetyczne przeznaczone do zasilania „Osiedla Dębno” produkujące prąd i ciepło, uniezależniając się od niepewnych cen energii - poprzez wybudowanie Stacji Kogeneracji oraz stacji ładowania pojazdów elektrycznych.

2.4. Podstawy prawne przedsięwzięcia

Przewiduje się realizację Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie ustawy PPP zgodnie z poniższymi założeniami:

- 1) Partner Prywatny będzie realizować efekt rzeczowy Przedsięwzięcia na podstawie Projektu budowlanego
- 2) 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, ostateczny okres zarządzania zostanie ustalony w ramach dialogu konkurencyjnego
- 3) Podmiot publiczny najpóźniej do momentu osiągnięcia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia zapewni dokonanie wyboru i wskazanie osób do zawarcia umowy najmu mieszkalnego 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 tego lokalu z dojściem do własności,

- 4) 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 z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz rat z tytułu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego,

2.5. Tryb wyboru partnera prywatnego

Ustawa z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1986 ze zm.) – przewidywany tryb dialog konkurencyjny (m.in. art. 60a-60f ww. ustawy).

2.6. Założenia regulacji prawnej z docelowym odbiorcą

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).

2.7. Struktura finansowa Projektu

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PPP Partner Prywatny zobowiązany będzie do realizacji Projektu za wynagrodzeniem oraz poniesienia niezbędnych wydatków na jego realizację lub poniesienia ich ze źródeł obcych, a Podmiot Publiczny zobowiązany będzie do współdziałania w osiągnięciu tego celu przez wniesienie wkładu niefinansowego (działka gruntu, dokumentacja projektowa) oraz zabezpieczeniu środków finansowych pochodzących z wpłat partycypantów.

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,
- środki pozyskane przez Partnera Publicznego od przyszłych najemców lokali,
- fundusze unijne.

Strona publiczna nie przewiduje większego ponad dotychczas poniesione 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.

Szacowany koszt etapu inwestycyjnego Projektu wynosi: 4 500 000 zł.

Szacowany koszt etapu eksploatacyjnego Projektu wynosi: 750 000 zł.

2.8. Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego

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

- etapu inwestycyjnego, po zapewnieniu przez partnera prywatnego źródeł finansowania Przedsięwzięcia (Projektu) we własnym zakresie,
- etapu utrzymania i zarządzania.

Oczekuje się, że zadania związane z budową i dostępnością Projektu będą spoczywać w fazie realizacji i eksploatacji na Partnerze Prywatnym.

- Partner Prywatny w szczególności odpowiedzialny będzie za:
 - zorganizowanie i zapewnienie finansowania etapu inwestycyjnego (poza częściami wniesionymi przez Podmiot Publiczny i Najemców) 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,
 - zarządzanie budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w okresie min. 15 lat i max. 30 lat liczonym od daty wytworzenia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia rozumianego jako uzyskanie pozwolenia użytkowania na tym budynku,
 - przeniesienie praw własności po upływie okresu zarządzania lokali mieszkalnych na rzecz najemców.
- jak również za wszelkie inne, ustalone z TBS Kurzętnik

Szczegółowy zakres podziału obowiązków i praw wynikających z realizacji Projektu będzie stanowić przedmiot negocjacji Podmiotu Publicznego z podmiotami zainteresowanymi zawarciem umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

2.9. Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego

Wynagrodzenie partnera prywatnego będzie zasadniczo pobierane od docelowego odbiorcy (najemcy lokalu). W sytuacji jednak, gdy liczba najemców będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych powstałych w następstwie Przedsięwzięcia TBS Kurzętnik (podmiot publiczny) będzie zobowiązany do zawarcia umów najmu na te lokale („wolne”) i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystywania.

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie składało się z czynszu najmu, opłat niezależnych od właściciela oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz rat z tytułu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Składniki tego wynagrodzenia winny być w umowie wyraźnie wyodrębnione. Zakłada się, że wynagrodzenie będzie płatne po zakończeniu efektu rzeczowego Przedsięwzięcia, od momentu nawiązania umów najmu z dojściem do własności do czasu zakończenia umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

TBS Kurzętnik dopuszcza również inne formy wynagrodzenia lub warunki, które będą ustalone i akceptowalne przez obydwie strony w ramach PPP w drodze negocjacji.

2.10. Zakładany harmonogram realizacji Projektu

Lp.	Czas	Czynności TBS Kurzętnik	Czynności Partnera Prywatnego
1	Brak terminu ustawowego - termin dowolnie wybrany przez Zamawiającego	1) Przesłanie do publikacji ogłoszenia o zamówieniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej (dalej: DzUUE) – (w przypadku PPP o wartości powyżej progów UE). 2) Po publikacji ogłoszenia o zamówieniu w DzUUE Zamawiający zamieszcza ogłoszenie na własnej stronie internetowej i w siedzibie Zamawiającego. 3) Wymagany prawem zakres ogłoszenia określony został w art. 60c, art. 40 oraz 48 ust. 2 u.p.z.p.	- zapoznanie się z ogłoszeniem, - podjęcie decyzji o udziale w postępowaniu, - przygotowanie wniosku (Partner Prywatny występujący samodzielnie bądź w ramach konsorcjum)

2	Po opublikowaniu ogłoszenia o zamówieniu w DzUUE (podstawa prawna: art. 5 ust. 1 ustawy o partnerstwie prywatnym)		brak
3	Termin ustawowy - 30 dni (termin minimalny) od dnia przekazania ogłoszenia o zamówieniu Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej (podstawa prawna: art. 49 ust. 2 upzp)	Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu	- złożenie wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu; - oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu oraz braku podstaw do wykluczenia; - obowiązek przedłożenia dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, wymaganych przez Zamawiającego
4	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego.	1. Ocena wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, - ewentualne wezwania Wykonawców do uzupełnienia dokumentów lub złożenia wyjaśnień 2. Zaproszenie do dialogu konkurencyjnego Wykonawców spełniających warunki udziału w postępowaniu w liczbie określonej w ogłoszeniu o zamówieniu – nie mniejszej niż 3	- ewentualne uzupełnienie dokumentów lub składanie wyjaśnień brak

5	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Negocjacje z Partnerami Prywatnymi Dialog może dotyczyć wszystkich aspektów zamówienia. Podczas tego etapu zostaną ustalone wszystkie podstawowe kwestie realizacji Projektu PPP. Negocjacje prowadzone są do momentu określenia rozwiązań odpowiadających potrzebom Podmiotu Publicznego. Dialog ma charakter poufny.	- udział w dialogu, - wszelkie wymagania, wyjaśnienia i informacja, a także dokumenty związane z dialogiem – Wykonawcy otrzymują na równych zasadach; - składanie wniosków, uwag i sugestii co do przedmiotu zamówienia i warunków jej udzielenia.
6	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Termin zamknięcia dialogu konkurencyjnego - rozesłanie informacji do Partnerów Prywatnych o zakończeniu dialogu konkurencyjnego	brak
7	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Przygotowanie ostatecznej treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ).	brak
8	Brak regulacji - termin wskazany przez zamawiającego	Rozesłanie zaproszeń do składania ofert wraz z zaproszeniem Zamawiający przekazuje Partnerom Prywatnym SIWZ.	- podjęcie decyzji o złożeniu oferty, - przygotowanie oferty
9	Termin ustawowy – co najmniej 10 dni od przekazania zaproszenia do składania ofert (podstawa prawna: art. 60e ust. 4 upzp)	Składanie ofert	- podjęcie decyzji o złożeniu oferty, - przygotowanie oferty, - złożenie oferty - obowiązek wpłacenia wadium - związanie ofertą przez okres wyznaczony przez zamawiającego

			(60 dni). (podstawa prawna: art. 85 upzp).
10	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Otwarcie ofert, ocena ofert, wybór najkorzystniejszej oferty, tj. oferty przedstawiającej najkorzystniejszy bilans wynagrodzenia i innych kryteriów odnoszących się do przedsięwzięcia, określonych w SIWZ. Zawiadomienie Wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty.	- ewentualne wniesienie odwołanie od rozstrzygnięcia do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej
11	Termin ustawowy - nie krótszy niż 10 od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty, jeżeli zawiadomienie zostało przesłane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo 15 dni – jeżeli zostało przesłane w inny sposób (podstawa prawna: art. 94 ust. 1 pkt. 1)).	Zawarcie umowy o PPP.	- jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba że zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania, o których mowa w art. 93 ust. 1 u.p.z.p.

12	Termin ustawowy – Zamawiający nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego – przekazuje ogłoszenie o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej (podstawa prawna: art. 95 ust. 2 upzp).	Przekazanie ogłoszenia o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej.	brak
13	Wybór oferenta i podpisanie umowy	czerwiec/lipiec 2020	Podpisanie umowy
14	Etap realizacji inwestycji	marzec 2021/marzec 2022	Realizacja inwestycji
15	Etap zarządzania		zarządzanie

3. OSOBY DO KONTAKTU

Rafał Jasiński - Prezes Zarządu TBS Kurzętnik – 696 696 134

Sławomir Sawicki - Kierownik Działu Inwestycji TBS Kurzętnik – 512 565 977

Email: tbs@kurzetnik.pl

4. WIZUALIZACJE BUDYNKU ORAZ OSIEDLA





