

**Memorandum Informacyjne dotyczące realizacji Projektu
pn.: „Zagospodarowanie strefy stanowiącej otoczenie
placu miejskiego w Radzionkowie”**



Definicje i skróty przyjęte w Memorandum Informacyjnym

- **Kodeks cywilny** - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U z 2019 r. poz. 1145, 1495),
- **Memorandum Informacyjne** - przedmiotowy dokument zawierający informacje odnośnie Projektu.
- **Partner Prywatny/Inwestor** - osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą, z którym zostanie zawarta umowa o PPP lub zawiązania spółka zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce komunalnej,
- **Podmiot Publiczny/Miasto** – Miasto Radzionków,
- **PPP** - partnerstwo publiczno-privatne,
- **Prawo Budowlane** - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 712),
- **Projekt/Przedsięwzięcie** - planowany projekt mający na celu zagospodarowanie strefy stanowiącej otoczenie placu miejskiego w Radzionkowie,
- **Uczestnik testu rynku/Uczestnik** - podmiot, który wypełnił ankietę stanowiącą załącznik do Memorandum Informacyjnego,
- **Ustawa o gospodarce komunalnej** - ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 712),
- **Ustawa o koncesji** - ustawa z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1528, 1655),
- **Ustawa o PPP** - ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1445, 1572),
- **Ustawa Pzp** - ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843).

1. Wstęp

W związku z przygotowaniem Projektu, Miasto Radzionków zaprasza do udziału w teście rynku, którego celem jest uzyskanie opinii i informacji od potencjalnych Partnerów Prywatnych odnośnie najbardziej efektywnych rozwiązań w zakresie realizacji planowanego Przedsięwzięcia. Aby umożliwić przybliżenie wstępnych założeń Projektu przekazujemy niniejsze Memorandum Informacyjne.

Jednocześnie należy zaznaczyć, iż udział w niniejszych konsultacjach nie przyznaje Uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania na wyłonienie Partnera Prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów. Informujemy, iż uzyskane od Państwa informacje nie będą traktowane jako ostateczne stanowisko Państwa przedsiębiorstwa, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe, które zostaną wykorzystane wyłącznie na cele niniejszego Przedsięwzięcia. Niniejszy dokument nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu Ustawy Pzp oraz Ustawy o koncesji. Z tytułu udziału w teście rynku jego Uczestnicy nie otrzymują wynagrodzenia.

2. Opis projektu

Miasto Radzionków rozważa zagospodarowanie strefy stanowiącej otoczenie placu miejskiego w Radzionkowie. Zgodnie z założeniami opracowanymi na zlecenie Miasta - w ramach Koncepcji architektonicznej z października 2018 r. - zamierzenie inwestycyjne obejmuje stworzenie zabudowy pierzejowej otaczającej plac miejski, polegającej na wykonaniu 21 budynków w formie kamienic 3 i 4 - kondygnacyjnych, które stworzą spójną formalnie i materiałowo kompozycję poprzez zachowanie:

- rytmu zabudowy,
- powtarzalnej szerokości fasad,
- ekspozycję fasad budynków po stronie placu miejskiego,
- powtarzalnych rozwiązań w zakresie kształtu, wysokości i proporcji poszczególnych budynków, jak również zastosowanie powtarzalnych podziałów na elewacjach budynków,
- spójnych rozwiązań materiałowych, które jednocześnie nawiązywać mają do kontekstu historycznego architektury na Górnym Śląsku z dominacją elewacji ceglanej.

Miasto rozważa możliwość wyłonienia inwestora prywatnego w celu kompleksowej realizacji wskazanego Projektu, przewidując w szczególności możliwość:

- komercyjnego wykorzystania wytworzonej infrastruktury – wybudowanych mieszkań i lokali usługowych,
- umiejscowienia określonych funkcji publicznych w części wybudowanych obiektów, w celu realizacji zadań użyteczności publicznej (przeznaczenie dwóch segmentów na potrzeby urzędu Miasta).

Zakłada się, że Przedsięwzięcie zrealizowane zostanie na podstawie przepisów Ustawy o PPP lub Ustawy o gospodarce komunalnej. Zadaniem Inwestora będzie pozyskanie finansowania, zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych a następnie zarządzanie wytworzoną infrastrukturą komercyjną i publiczną (ewentualnie wyłącznie komercyjną). Podmiot Publiczny zaś wniesie tytułem wkładu własnego grunty niezbędne do realizacji Projektu, opracuje program funkcjonalno-użytkowy – będący podstawą do wykonania dokumentacji projektowej oraz będzie współpracować z Partnerem przy realizacji Projektu na zasadach ustalonych w toku postępowania na wyłonienie Inwestora.

3. Lokalizacja Projektu, przeznaczenie terenu

W ramach niniejszego Przedsięwzięcia zaplanowano zabudowę dla trzech pierzei placu miejskiego:

- pierzeja południowo-zachodnia – po stronie pl. Jana Pawła II
- pierzeja północno-zachodnia – po stronie przedłużenia ul. C. K. Norwida
- pierzeja północno-wschodnia – po stronie ul. ks. J. Knosały

W zakresie niniejszej koncepcji znajdują się tereny otaczające sam plac tj. teren działek nr: 742/23; 744/23; 746/23; 748/23; 751/23 – 8 669,40 m². Przedmiotowe działki są własnością Miasta.

Inwestycja realizowana będzie na niezabudowanym obecnie terenie. Podstawę kompozycji urbanistycznej terenu będzie plac miejski o wymiarach ok. 150x96 m.

Wszystkie budynki dostępne będą od strony samego placu miejskiego jak i od strony zewnętrznej tj. poprzez istniejący układ komunikacyjny w tej części miasta. Wejście na sam plac odbywać się będzie przejściami utworzonymi między proj. budynkami oraz od strony południowo-wschodniej tj. część placu, która na tym etapie nie będzie zabudowana.

W poniższej tabeli zaprezentowano bilans terenu:

| | |
|--|--------------------------|
| Ilość budynków 3-kondygnacyjnych | 2 |
| Ilość budynków 4-kondygnacyjnych | 19 |
| Ilość budynków razem | 21 |
| Powierzchnia terenu opracowania – teren działek nr: 742/23; 744/23; 746/23; 748/23; 751/23 | 8 669,40 m ² |
| Powierzchnia użytkowa łącznie, w tym: | 11 407,36 m ² |
| a/ Powierzchnia usługowa | 2 311,23 m ² |
| b/ Powierzchnia mieszkalna | 7 700,27 m ² |
| c/ Komunikacja, pom. uzupełniające | 1 395,86 m ² |
| Powierzchnia zabudowy | 3 304,73 m ² |
| Kubatura | 45 063,72 m ³ |
| Powierzchnia utwardzona proj. | 3 111,72 m ² |
| Powierzchnia biologicznie czynna | 2 343,3 (27 %) |

4. Wstępny zakres obowiązków Stron

Przedsięwzięcie zrealizowane zostanie na podstawie przepisów Ustawy o PPP, zakładającej wspólną realizację Przedsięwzięcia opartą na podziale zadań i ryzyk między Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym lub na podstawie przepisów Ustawy o gospodarce komunalnej.

Zgodnie z powyższym zastrzeżeniem należy przyjąć, że w planowanym Projekcie przyjęty ogólny podział zadań będzie przedstawiał w sposób określony poniżej:

Zadania Partnera

1. **Zapewnienie finansowania** - Partner będzie odpowiedzialny za zorganizowanie i zapewnienie finansowania niezbędnego do realizacji Projektu.
2. **Projektowanie** - Partner będzie odpowiedzialny za wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej w zakresie określonym w programie funkcjonalno-użytkowym oraz uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych umożliwiających rozpoczęcie robót budowlanych.
3. **Wykonanie robót budowlanych** - Partner będzie odpowiedzialny za przeprowadzenie całości robót budowlanych zgodnie z ustawą Prawo budowlane w zakresie określony w dokumentacji projektowej zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę oraz uzyska pozwolenie na użytkowanie obiektów.
4. **Eksplotacja wytworzonej infrastruktury** - Partner będzie odpowiedzialny za zarządzanie i utrzymanie technicznej sprawności wytworzonej infrastruktury komercyjnej i publicznej (lub tylko komercyjnej).

Zadania Miasta

1. **Określenie wstępnego zakresu i oszacowanie wartości Projektu** - Podmiot Publiczny przygotowując się do wdrożenia Projektu wykona niezbędne analizy przedrealizacyjne oraz przeprowadzi test rynku.
2. **Przeprowadzenie procedury wyboru Partnera** - Podmiot Publiczny przeprowadzi procedurę wyboru Partnera na zasadach określonych w Ustawie Pzp lub Ustawie o koncesji z uwzględnieniem przepisów Ustawy o PPP lub Ustawy o gospodarce komunalnej.
3. **Monitorowanie rezultatów Projektu** - Podmiot Publiczny dokona weryfikacji / uzgodnienia dokumentacji projektowej pod kątem zgodności z PFU i umową oraz będzie odbierać poszczególne zakresy robót budowlanych.
4. **Określenie modelu wynagrodzenia** - Podmiot Publiczny będzie zobowiązany do zapłaty Partnerowi Prywatnemu należnego mu wynagrodzenia, którego ostateczna wysokość i rodzaj będą uzależnione od przyjętego modelu realizacji Projektu.
5. **Realizowanie uprawnień kontrolnych** - Podmiot Publiczny ma prawo do bieżącej kontroli realizacji Projektu przez Partnera P oraz do kontroli składnika majątkowego wykorzystywanego przez Partnera do realizacji przedsięwzięcia.

Ostateczny zakres obowiązków Stron zostanie określony na podstawie ustaleń poczynionych w toku postępowania na wybór Partnera oraz na podstawie analizy przez Miasto rozwiązań proponowanych przez Partnerów w zakresie realizacji Przedsięwzięcia. Podmiot Publiczny

oczekuje, że w trakcie postępowania Partnerzy - w oparciu o swą wiedzę i doświadczenie - zaproponują optymalne rozwiązania służące realizacji Projektu, z których Podmiot Publiczny wybierze te, które w najlepszy sposób umożliwią realizację zakładanych celów.

5. Modele realizacji Projektu

Miasto rozważa następujące wstępne modele realizacji Przedsięwzięcia:

Model 1 – PPP

- Podstawą prawną realizacji Przedsięwzięcia jest Ustawa o PPP przy dokonaniu wyboru Partnera Prywatnego w trybie Ustawy o koncesji lub Ustawy Pzp.
- Partner Prywatny finansuje prace projektowe oraz wykonanie robót budowlanych i następnie ponosi wydatki związane z eksploatacją wytworzonej infrastruktury.
- Miasto nie uczestniczy w kosztach inwestycyjnych i eksploatacyjnych - część komercyjna.
- Wynagrodzenie Partnera stanowią będą wpływy z prawa do eksploatacji wytworzonej infrastruktury (np. wpływy z zarządzania i operowania obiektami komercyjnymi) oraz opłata za dostępność za utrzymanie technicznej sprawności części publicznej projektu.

Model 2 – UGK

- Podstawą prawną realizacji Przedsięwzięcia jest Ustawa o gospodarce komunalnej.
- Miasto zawiąże spółkę z inwestorem prywatnym (lub przystąpienie do istniejącej spółki) - po przeprowadzeniu postępowania na zasadach określonych w art. 10 ust. 5 Ustawy o gospodarce komunalnej.
- Spółka sfinansuje projektowanie oraz wykonanie robót budowlanych i następnie będzie ponosić wydatki związane z eksploatacją wytworzonej infrastruktury.
- Miasto wystąpi ze spółki po zakończeniu inwestycji.

6. Aspekty finansowe

Łączne nakłady inwestycyjne Przedsięwzięcia szacuje się na poziomie ok. 35 mln zł.

Harmonogram realizacji inwestycji zakłada realizację zakresu rzeczowego Przedsięwzięcia w latach 2021-2022.

Przyjmuje się założenie, że Partner będzie ponosił koszty eksploatacji części wspólnych obiektów oraz utrzymania technicznego całości obiektów.

Ponadto zakłada się, że koszty mediów zużyte przez poszczególnych najemców/lokatorów/Podmiot Publiczny zostaną pokryte na zasadzie refaktury poszczególnych kosztów (zużycie wody, energii elektrycznej, energii cieplnej) wg ich faktycznego zużycia.

7. Planowany harmonogram

| Nazwa zadania | Termin |
|---|---|
| Test rynku | <i>grudzień 2019 r. – styczeń 2020 r.</i> |
| Aktualizacja analizy Przygotowanie dokumentów do ogłoszenia postępowania | <i>luty - marzec 2020 r.</i> |
| Przeprowadzenie postępowania | <i>marzec - lipiec 2020 r.</i> |
| Dokonanie wyboru najkorzystniejszej oferty Podpisanie umowy | <i>sierpień 2020 r.</i> |

Podmiot Publiczny zastrzega, iż jest to harmonogram szacunkowy, który może ulec skróceniu lub wydłużeniu.

8. Udział w teście rynku

W celu wzięcia udziału w testowaniu rynku prosimy o przesłanie do dnia 31.01.2020 r. na adres a.kotas@collect.pl wypełnionej ankiety w wersji edytowalnej, stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Osoba do kontaktu:

dr Adam Kotas

Dyrektor Działu Doradztwa Collect Consulting S.A.

ul Zbożowa 42B/310

40-657 Katowice

tel. kom.: 509 877 831

e-mail: a.kotas@collect.pl

Załącznik nr 1 Ankieta

Pytania zawarte w niniejszej ankiecie mają na celu zapoznanie się ze wstępną oceną przedstawicieli Partnerów odnośnie zaproponowanych modeli realizacji Projektu.

W przypadku gdyby jakakolwiek informacja stanowiła tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, prosimy o zaznaczenie takiej okoliczności i wskazanie stosownego uzasadnienia. Odpowiedzi udzielone na poniższe pytania pozwolą Podmiotowi Publicznemu na sprawne wdrożenie Projektu.

| ANKIETA | |
|---------|--|
| 1 | Czy posiadają Państwo doświadczenie w projektowaniu, budowie i zarządzania obiektami kubaturowymi? |
| 2 | Który ze wskazanych modeli jest Państwa zdaniem korzystniejszy dla Miasta (PPP czy UGK)? Czy model realizacji Projektu będzie determinować podjęcie przez Państwo decyzji o udziale w Przedsięwzięciu? |
| 3 | Czy dopuszczają Państwo możliwość zawiązania spółki kapitałowej z Miastem po przeprowadzeniu postępowania na podstawie przepisów Ustawy o PPP? |
| 4 | Czy gotowi są Państwo zaakceptować taką strukturę Projektu, w ramach której wynagrodzenie Partnera Prywatnego stanowiłoby wyłącznie prawo do pobierania pożytków z przedmiotu Przedsięwzięcia (części komercyjnej Projektu) - partycypacja Miasta w kosztach realizacji celów publicznych będzie w całości skompensowana wartością nieruchomości wniesionych do Projektu. Jakie są Państwa oczekiwania dotyczące mechanizmu wynagradzania Partnera? |
| 5 | Jaki minimalny czas trwania prac budowlanych przewidują Państwo dla założonego zakresu rzeczowego Projektu? |
| 6 | Jaki całkowity okres obowiązywania umowy byłby Państwa zdaniem optymalny? |
| 7 | Czy posiadają Państwo preferencje odnośnie formy prawnej przekazania nieruchomości Partnerowi na potrzeby realizacji Projektu? Czy dopuszczają Państwo utrzymanie prawa własności nieruchomości w zakresie części publicznej Projektu przez Miasto? |
| 8 | Jakiego rodzaju wsparcie ze strony Miasta w największym stopniu pozwoliłyby Państwu zdecydować się na realizację Przedsięwzięcia? |
| 9 | Jakich zadań/obowiązków/ryzyk odpowiednio na etapie inwestycyjnym i etapie utrzymania nie byłoby Państwo jako Partner Prywatny w stanie zaakceptować? |
| 10 | Na jakie szczególnie istotne z Państwa perspektywy ryzyka wskazałobyście Państwo w Projekcie i dlaczego? |

| | |
|----|---|
| 11 | Czy akceptują Państwo założenie, że montaż finansowy Przedsięwzięcia na etapie inwestycyjnym ma być oparty o finansowanie zapewniane w całości przez Partnera Prywatnego (bez partycypacji Miasta w kosztach na etapie inwestycyjnym)? |
| 12 | Jaka część inwestycji byłaby finansowana ze środków własnych, a jaka z kapitału obcego w przypadku przystąpienia przez Państwa do realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia? |
| 13 | Jakiej minimalnej stopy zwrotu z inwestycji oczekują Państwo, jako Inwestor? |
| 14 | Czy przewidujecie Państwo włączenie instytucji finansującej po Państwa stronie na etapie postępowania? |
| 15 | Czy dostrzegają Państwo inne, nieobjęte wstępnymi założeniami elementy, które zdaniem Państwa są pożądane w ramach Projektu? Jeśli tak, to jakie? |