

MEMORANDUM INFORMACYJNE

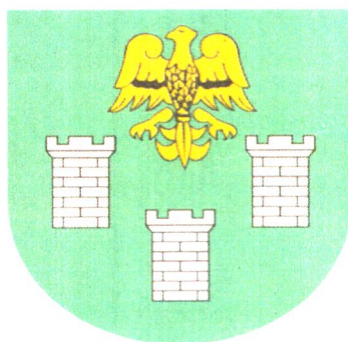
WRAZ Z ANKIETĄ

NA POTRZEBY TESTOWANIA RYNKU

WYKONAWCÓW ZAINTERESOWANYCH REALIZACJĄ

PROJEKTU PARTNERSTWA

PUBLICZNO-PRYWATNEGO PN.



Budowa budynku/ów mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Miasta i Gminy Ogrodzieniec w formule partnerstwa publiczno-prywatnego

Ogrodzieniec, wrzesień 2019

Spis treści

1. OPIS PROJEKTU	6
1.1 Dane ogólne Projektu	6
1.1.1 Przedmiot Projektu	6
1.1.2 Szkic graficzny lokalizacji	7
1.1.3 Lokalizacja Projektu	8
1.2 Podstawy prawne przedsięwzięcia	10
1.2.1 Tryb wyboru partnera prywatnego	10
1.2.2. Założenia regulacji prawnej z docelowym odbiorcą	11
1.3 Struktura finansowa Projektu	11
1.4 Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego	11
1.5 Proponowany udział Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięciu	12
1.6 Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego	12
1.7 Zakładany harmonogram realizacji Projektu	13
2. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU	17

Wstęp

We współczesnej koncepcji rozwoju lokalnego podkreśla się znaczenie przedsiębiorczej społeczności lokalnej, w szczególności samorządu lokalnego, który poszukuje za pomocą partnerskich relacji możliwości na rozwój z uczestnikami reprezentującymi sektor publiczny, prywatny i społeczny.

W związku z tym, Miasto i Gmina Ogrodzieniec (zwana dalej podmiotem publicznym) przeprowadza badanie rynkowe w zakresie możliwości realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku/ów mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Miasta i Gminy Ogrodzieniec w formule partnerstwa publiczno-prywatnego” polegającego na budowie mieszkań. Realizacja zadania odbywać się będzie w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).

Niniejsze 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.

Miasto i Gmina Ogrodzieniec jest zainteresowana pozyskaniem opinii, oczekiwań i warunków na jakich potencjalni Partnerzy Prywatni wzięliby udział we współpracy przy realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku/ów mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Miasta i Gminy Ogrodzieniec w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”.

Zaprezentowane w Memorandum informacje mają charakter wstępny i mogą ulec zmianie np. po przedstawieniu oczekiwań przez potencjalnych Partnerów Prywatnych (dalej – zamiennie Partnerzy Prywatni).

WPROWADZENIE - Zapraszamy do udziału w testowaniu rynku

Miasto i Gmina Ogrodzieniec zaprasza zainteresowane podmioty do współpracy przy realizacji Przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku/ów mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Miasta i Gminy Ogrodzieniec w formule partnerstwa publiczno-prywatnego”.

Test rynku jest etapem wstępnym przed realizacją powyższego Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Celem testu 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”).

Za pomocą przeprowadzonego testu rynku Miasto i Gmina Ogrodzieniec oczekuje wypracowania optymalnych rozwiązań dotyczących modelu realizacji Przedsięwzięcia

i modelu jego finansowania, źródeł pochodzenia kapitału potrzebnego do sfinansowania Przedsięwzięcia, warunków finansowania, rodzajów zabezpieczeń finansowania, a także najważniejszych postanowień umowy o partnerstwie publiczno prywatnym.

Dodatkowo uczestnicy testu rynku proszeni są o rekomendacje w zakresie potencjalnie najkorzystniejszych w ich ocenie rozwiązań i propozycji wstępnych koncepcji.

W ramach niniejszego Przedsięwzięcia zakłada się, że Partner Prywatny przejmie odpowiedzialność za realizację inwestycji, jej sfinansowanie (w tym zapewnienie źródeł finansowania) i wybudowanie. Planuje się, że strona publiczna – Miasto i Gmina Ogrodzieniec zapewni docelowych odbiorców Przedsięwzięcia - najemców lokali, którzy będą ponosić opłaty z tytułu korzystania z efektu rzeczowego Przedsięwzięcia (lokali mieszkalnych), 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 instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności. Miasto i Gmina Ogrodzieniec oczekuje, że skalkulowana dla 30-letniego okresu obowiązywania umowy najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności stawka czynszu i opłat związanych z nabyciem przez najemcę lokalu mieszkalnego po tym okresie - nie może przekroczyć 20,00 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.

Miasto i Gmina Ogrodzieniec zainteresowana jest wypracowaniem optymalnego i efektywnego rozwiązania dla realizacji w/w Przedsięwzięcia, które odpowiadać będzie także potencjalnym partnerom prywatnym. W związku z tym opracowała niniejsze memorandum w celu poznania Państwa stanowiska co do realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. W imieniu Gminy zwracam się z prośbą o przekazanie uwag i sugestii, zarówno co do struktury prawnej modelu, jak i założeń finansowych, celem dokonania ewentualnych korekt przyjętych rozwiązań. Uzyskane od Państwa informacje traktowane będą jako poufne i nie zostaną wykorzystywane do celów innych niż postępowanie przygotowawcze do realizacji projektu w ramach PPP.

Niniejsze memorandum nie stanowi oferty handlowej i nie może być traktowane jak oferta handlowa.

Jednocześnie pragnę zaznaczyć, iż uzyskane od Państwa, w ramach niniejszego testowania rynku, odpowiedzi na zawarte pytania nie będą traktowane jako ostateczne Państwa stanowisko, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe z zastrzeżeniem ich poufności, które zostaną wykorzystane wyłącznie na cele realizacji niniejszego przedsięwzięcia w modelu PPP. Niniejsze konsultacje, które mam Państwu przyjemność zaproponować, mają na celu przeprowadzenie testu rynkowego, a także uzyskanie Państwa opinii co do możliwości ewentualnego zainwestowania na terenie Miasta i Gminy Ogrodzieniec.

Równocześnie pragnę podkreślić, że udział w niniejszym testowaniu rynku nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie późniejszego postępowania przetargowego na wyłonienie partnera prywatnego ani jakichkolwiek innych przywilejów podczas realizacji ww. przedsięwzięcia.

Zwracamy się do Państwa z prośbą o wypełnienie ankiety, której celem jest poznanie Państwa opinii co do optymalnego zakresu funkcjonalnego Przedsięwzięcia oraz akceptowanego modelu jego realizacji i zarządzania. Państwa sugestie i uwagi będą miały istotne znaczenie dla właściwej realizacji Przedsięwzięcia i przyczynią się do wypracowania najkorzystniejszych rozwiązań, uwzględniających korzyści zarówno strony prywatnej, jak i osiągnięcie celu publicznego.

Uzyskane od Państwa informacje zostaną zagregowane, aby zminimalizować możliwość identyfikacji podmiotów, które udzieliły na nie odpowiedzi, przy czym formularz ankietowy nie wymaga podpisu.

Ogłoszenie postępowania związane z wyborem Partnera Prywatnego planowane jest w przedziale czasowym: IV kwartał 2019 r. lub I kwartał 2020 r., prosimy zatem o zapoznanie się z Memorandum oraz o odesłanie wypełnionej ankiety na wskazany poniżej adres **w terminie do dnia 20 października 2019 r.** Liczymy na Państwa zainteresowanie planowanym Przedsięwzięciem oraz udział w niniejszym badaniu.

Magdalena Sitek



Zastępca Burmistrza Miasta i Gminy Ogrodzieniec

1. OPIS PROJEKTU

1.1 Dane ogólne Projektu

1.1.1 Przedmiot Projektu

Celem realizacji Przedsięwzięcia jest zaprojektowanie oraz wykonanie robót budowlanych polegających na budowie na następującej nieruchomości stanowiącej własność Miasta i Gminy Ogrodzieniec:

działka położona w Ogrodzieńcu, karta mapy AR_13 (ul. Słowackiego)

1. dz. nr 3030/25, pow. 0,2872 ha, KW CZ1Z/00036135/8,

- budynku/ów mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem z łączną liczbą min. 40 lokali mieszkalnych o powierzchniach od ok. 25 m², ok. 50 m², ok. 65 m², przeznaczonych na wynajem oraz utrzymywanie tych budynków i zarządzanie nimi przez okres nie krótszy niż 15 lat i nie dłuższy niż 30 lat od daty ich wybudowania (uzyskania pozwolenia na użytkowanie), a następnie przeniesienie własności tych lokali na rzecz ich najemców. Ostateczna struktura powierzchni lokali mieszkalnych zostanie określona w drodze uszczegółowienia przez osoby, które złożyły ankiety dotyczące zapotrzebowania na lokale mieszkalne w Ogrodzieńcu w chwili ustalenia maksymalnej wysokości czynszu.

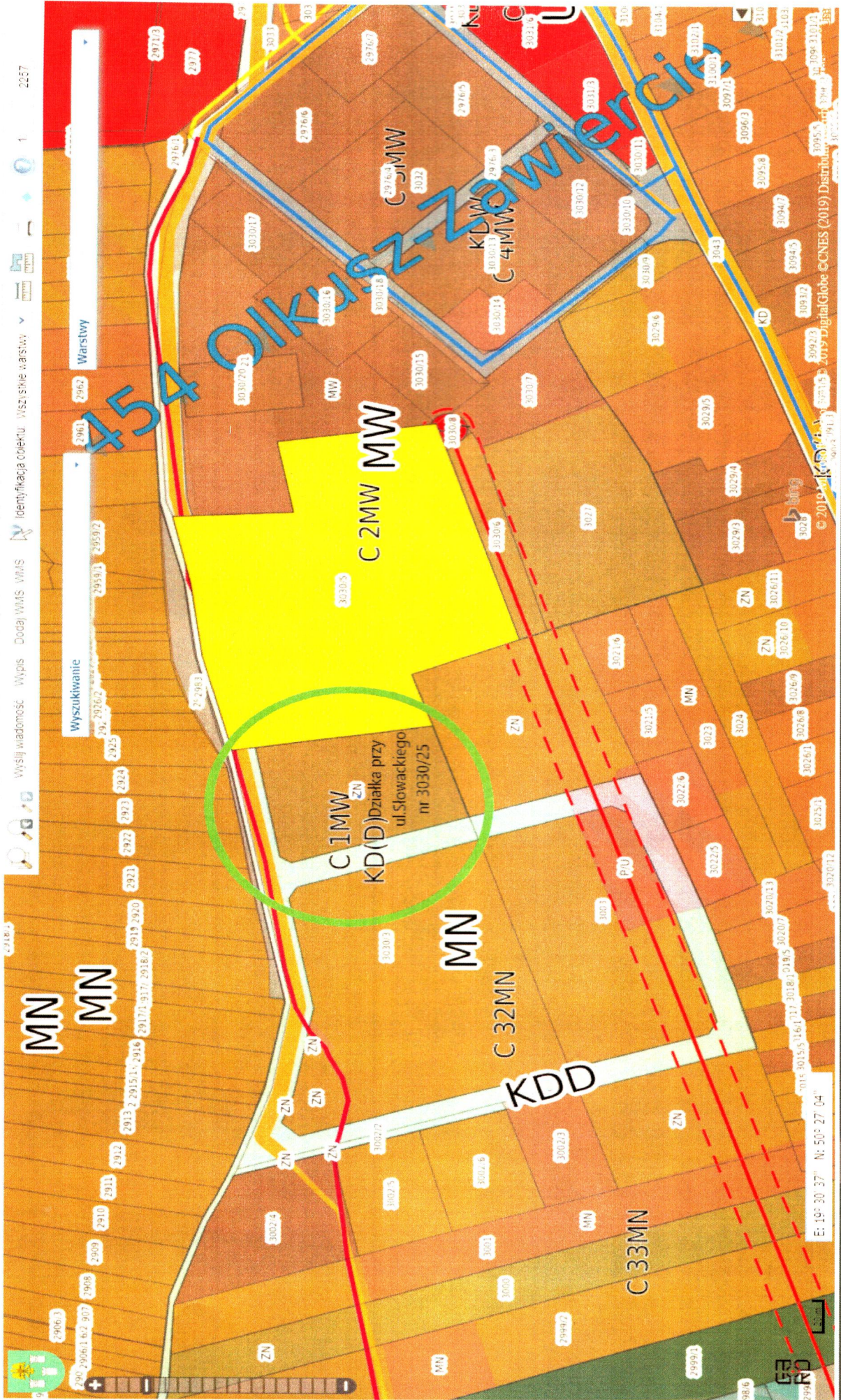
W przypadku potwierdzenia dodatkowego popytu istnieje możliwość wybudowania dodatkowego budynku na ok. 40 mieszkań w lokalizacji dodatkowej. Szczegóły dotyczące tej lokalizacji - działki w razie zainteresowania Strony Prywatnej zostaną podane oddzielnie.

Z uwagi na charakter partnerstwa publiczno – prywatnego oraz w celu umożliwienia optymalizacji realizacji Przedsięwzięcia zakłada się, że Partner Prywatny, który ma realizować Przedsięwzięcie zaprojektuje przedmiot Przedsięwzięcia, z tym zastrzeżeniem, by w jego wyniku powstało nie mniej niż 40 lokali mieszkalnych w lokalizacji podstawowej o strukturze wielkościowej i jakości zaakceptowanej przez Partnera Publicznego.

Strona Publiczna - gmina aktualnie nie posiada projektu i koncepcji architektonicznej ani możliwości wskazania wykonawcy informującego o chęci wybudowania bloku, natomiast wykonała rozeznanie rynku, że przybliżony koszt 1 m² PUM w zakresie deweloperskim to kwota ok. 3 700 zł brutto.

1.1.2 Szkic graficzny lokalizacji

Uwaga: lokalizacja podstawowa znajduje się w centrum rysunku, lokalizacja dodatkowa jest jeszcze nieznana.



454 OIKUSZ-ZAWIERCIE

1.1.3. Lokalizacja projektu

Lokalizacja podstawowa znajduje się przy ul. Słowackiego pomiędzy istniejącym osiedlem mieszkaniowym na terenie od początku przewidzianym pod kontynuację zabudowy wielorodzinnej (kolejne bloki). W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego teren oznaczony jest symbolem MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

Uchwała Nr **XLVI/339/2009** Rady Miejskiej w Ogrodzieńcu z dnia 28 października 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ogrodzieniec obejmującego tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego Miasta i Gminy Ogrodzieniec stwierdza:

„1) Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem C1MW. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie następujących zasad kształtowania nowej, przebudowywanej i remontowanej zabudowy oraz zasad podziału terenu na nowe działki budowlane:

1. Budynki, ich forma i gabaryty oraz usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu (ogrodzenia, budynki gospodarcze i garaże, obiekty małej architektury, detal architektoniczny oraz zieleń) muszą uwzględniać ukształtowanie i położenie terenu, jego ekspozycję oraz zastane sąsiedztwo;

2. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonej w terenach MW;

a) ustala się maksymalną wysokość - 14 metrów licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższej części dachu w przypadku dachu jednospadowego;

b) ustala się aby dachy były dwuspadowe lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci od 12°-45°;

c) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami dachowymi;

d) ustala się aby dachy obiektów posiadały kolory ciemniejsze niż ich ściany; wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorach jaskrawych.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, wymienionych w § 9. ust.2 jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego.

2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 40%;

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie więcej niż 50 %;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty zabudowy - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000 m², oraz minimalną szerokość dla działki budowlanej dla budynku wolnostojącego: 24 metry. Dopuszcza się 15% tolerancję podanych wyżej parametrów, pod warunkiem, że nie spowoduje to naruszenia ładu przestrzennego w tym rejonie, a zabudowa działki budowlanej nie naruszy przepisów prawa budowlanego.

W obrębie winny się znaleźć stałe miejsca postojowe w liczbie 1 miejsce na jedno mieszkanie

b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 14 metrów licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej kalenicy dachu lub najwyższej części dachu w przypadku dachu jednospadowego;

Działka jest w planie zagospodarowania przestrzennego oznaczona symbolem C1MW.

1.2 Podstawy prawne przedsięwzięcia

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

- 1) Partner Prywatny nabędzie od Miasta i Gminy Ogrodzieniec nieruchomość, na której ma być zlokalizowane Przedsięwzięcie,
- 2) Partner Prywatny w nieprzekraczalnym terminie 36 miesięcy od daty podpisania umowy o PPP zaprojektuje i wybuduje na nieruchomości, o której mowa w pkt. 1.1.1 jako o lokalizacji podstawowej efekt rzeczowy Przedsięwzięcia, wybudowanie budynku lub budynków w lokalizacji wymaga zgody Strony Publicznej,
- 3) podmiot publiczny najpóźniej do momentu osiągnięcia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia zapewni dokonanie wyboru i wskazanie osób do zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu z doświadczeniem 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 lub odsprzedaży,
- 4) w sytuacji opróżnienia lokalu mieszkalnego przez najemcę podmiot publiczny zapewni zasiedlenie lokalu przez kolejnego najemcę, względnie sam zawrze umowę najmu instytucjonalnego tego lokalu z doświadczeniem do własności lub odsprzeda lokal,
- 5) wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie zasadniczo pobierane od docelowego odbiorcy (najemcy lokalu) i będzie się składało z czynszu najmu instytucjonalnego, opłat niezależnych od właściciela oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz rat z tytułu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego (w przypadku najmu instytucjonalnego z doświadczeniem do własności),
- 6) po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Partner Prywatny przeniesie własność lokali mieszkalnych na ich najemców zgodnie z warunkami umowy najmu instytucjonalnego lokalu z doświadczeniem do własności, w tym przeniesie własność lokali mieszkalnych na Miasto i Gminę Ogrodzieniec, jeśli będzie ona najemcą poszczególnych z nich.

1.2.1 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).

1.2.2. 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).

1.3 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.

1.4 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 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 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,
- sprzedaż po upływie okresu zarządzania lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

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.

1.5 Proponowany udział Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięciu

Podmiot publiczny sprzeda Partnerowi Prywatnemu nieruchomość, na której ma zostać zrealizowane Przedsięwzięcie oraz wskaże Partnerowi Prywatnemu osoby, z którymi winien zawrzeć umowę najmu instytucjonalnego lokalu z dojsciem 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 strony umowy o PPP przewidywanej daty jego zakończenia.

W sytuacji, gdy w następstwie przeprowadzenia przez Miasto i Gminę Ogrodzieniec procedury wyboru potencjalnych najemców ich liczba będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wytworzonych w następstwie Przedsięwzięcia wówczas umowa najmu instytucjonalnego tych lokali zostanie zawarta bezpośrednio z Miastem i Gminą Ogrodzieniec, która będzie posiadała określone w umowie prawo do ich podnajmowania lub odsprzedaży.

1.6 Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie zasadniczo pobierane od docelowego odbiorcy (najemcy lokalu). 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

(dojścia do własności). Składniki tego wynagrodzenia winny być w umowie wyraźnie wyodrębnione.

Zakłada się, że wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie płatne po zakończeniu efektu rzeczowego Przedsięwzięcia, od momentu nawiązania umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności do czasu zakończenia umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

1.7 Zakładany harmonogram realizacji Projektu

#	Czas	Czynności Gminy	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)
1.1.	Po opublikowaniu ogłoszenia o zamówieniu w DzUUE (podstawa prawna: art. 5 ust. 1 ustawy o partnerstwie prywatnym)	Publikacja informacji o planowym partnerstwie publiczno – prywatnym w Biuletynie Informacji Publicznej	Brak
2	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

#	Czas	Czynności Gminy	Czynności Partnera Prywatnego
			Zamawiającego
3	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	1. Ewentualne uzupełnienie dokumentów lub składanie wyjaśnień 2. Brak
4	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 jego udzielenia.
5	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Termin zamknięcia dialogu konkurencyjnego - rozesłanie informacji do Partnerów Prywatnych o zakończeniu dialogu konkurencyjnego	Brak
6	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez Zamawiającego	Przygotowanie ostatecznej treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ).	Brak
7	Brak regulacji - termin wskazany przez zamawiającego	Rozesłanie zaproszeń do składania ofert. Wraz z zaproszeniem	- podjęcie decyzji o złożeniu oferty, - przygotowanie oferty.

#	Czas	Czynności Gminy	Czynności Partnera Prywatnego
		Zamawiający przekazuje Partnerom Prywatnym SIWZ	
8	Termin ustawy – co najmniej 10 dni od przekazania zaproszenia do składania ofert (podstawa prawna: art. 60e ust. 4 upzp)	Składanie ofert	<ul style="list-style-type: none"> - 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).
9	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.
10	Termin ustawy - nie krótszy niż 10 dni od 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.
11	Termin ustawy – 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	Przekazanie ogłoszenia o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej.	Brak

#	Czas	Czynności Gminy	Czynności Partnera Prywatnego
	prawna: art. 95 ust. 2 upzp).		
12	Wybór oferenta i podpisanie umowy (I kwartał 2020)	styczeń 2020/ marzec 2020	Podpisanie umowy
13	Etap projektowania (II kwartał 2020/ III kwartał 2020)	kwiecień 2020/ sierpień 2020	Projektowanie
14	Etap realizacji inwestycji (2020 / 2023)	wrzesień 2020/listopad 2023	Realizacja inwestycji
15	Etap zarządzana 2023 – wg Umowy	grudzień 2023	Zarządzanie

2. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU

Podmioty zainteresowane wzięciem udziału w testowaniu rynku winny wypełnić i złożyć ankietę stanowiącą załącznik do niniejszego Memorandum informacyjnego. W przypadku pytań bądź wątpliwości Partner Prywatny może zwrócić się do Podmiotu Publicznego o wyjaśnienie treści zawartej w ankiecie.

Wypełnione ankiety w formie elektronicznej należy przesyłać w terminie do dnia 20 października 2019 r. pocztą elektroniczną na adres: **l.wardenga@ogrodzieniec.pl**

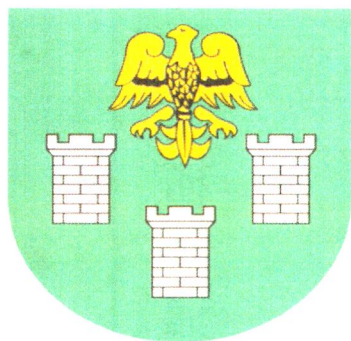
Udział w testowaniu rynku nie wiąże się z otrzymaniem wynagrodzenia.

Osoba do kontaktu:

Lena Wardenga – zajmuje się projektem - adres mailowy: l.wardenga@ogrodzieniec.pl,
kom. 512 200 310

Niniejsze Memorandum zostało umieszczone także na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Ogrodzieniec <https://www.ogrodzieniec.pl/> w zakładce Ogłoszenia

Ankieta dla Partnerów Prywatnych



Ogrodzieniec, wrzesień 2019 r.

Ankieta dla Partnerów Prywatnych stanowi załącznik do memorandum informacyjnego przekazywanego Państwu w ramach testowania rynku dotyczącego realizacji projektu „**Budowa budynku/ów mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Miasta i Gminy Ogrodzieniec**” polegającego na budowie mieszkań czynszowych, w modelu partnerstwa publiczno prywatnego.

Mamy nadzieję, że test rynku zainteresuje Państwa możliwością zainwestowania funduszy na obszarze Miasta i Gminy Ogrodzieniec i pomoże ustalić Państwa preferencje co do ewentualnej realizacji przedsięwzięcia w formule PPP.

Opinia Państwa co do przyjętych założeń w zakresie formuły i zasad współpracy, formy wkładu własnego, wynagrodzenia partnera prywatnego oraz zarządzania powstałym majątkiem ułatwi nam przygotować niniejszy projekt do realizacji.

Pragnę zauważyć, że właściwy wybór partnera prywatnego nastąpi w kolejnym etapie wdrażania projektu zgodnie ustawą z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno prywatnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 poz. 1834 z późn. zm., dalej zwaną ustawą o PPP).

Jest to wyłącznie test rynku, dlatego Państwa odpowiedzi nie są traktowane jako ostateczne stanowisko firmy, ale jako informacje handlowe z zastrzeżeniem ich poufności i zostaną wykorzystane wyłącznie na cele przygotowania i realizacji ww. projektu.

Zwracam się z prośbą o uzupełnienie poniższej ankiety. Będę również wdzięczna za wszelkie Państwa uwagi i informacje dodatkowe, które pozwolą maksymalnie zoptymalizować planowane do realizacji przedsięwzięcie.

W przypadku wątpliwości lub problemów przy wypełnianiu ankiety prosimy o kontakt pod nr telefonu kom. 512 200 310 lub mailem l.wardenga@ogrodzieniec.pl.

Przed udzieleniem odpowiedzi na pytania zwarte w ankiecie uprzejmie proszę o zapoznanie się z przesłanym Państwu memorandum informacyjnym zawierającym istotne informacje dotyczące przedmiotowego projektu.

Magdalena Sitek

Zastępca Burmistrza Miasta i Gminy Ogrodzieniec

1. Czy jesteście Państwo zainteresowani realizacją przedsięwzięcia na terenie Miasta i Gminy Ogrodzieniec w sposób przedstawiony w memorandum informacyjnym?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Czy możecie Państwo wykazać się doświadczeniem w zakresie budowy / rozbudowy obiektów kubaturowych? Jeżeli tak, prosimy o opisanie, minimum jednej takiej usługi (przedmiot, okres zarządzania, zakres obowiązków).

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. Czy posiadacie Państwo doświadczenie w realizacji projektów z partnerstwa publiczno prywatnego (PPP) w Polsce? Jeżeli tak, prosimy o opisanie minimum jednego projektu PPP, który Państwo zrealizowali/realizują (przedmiot, wysokość nakładów inwestycyjnych, zakres obowiązków).

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4. Czy biorą Państwo udział w takich projektach samodzielnie czy wspólnie z innymi podmiotami (np. w postaci konsorcjum)?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5. Jaka strukturę organizacyjną Państwo preferują w ramach realizacji przedmiotowego projektu.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

6. Czy proponowana przez Miasto i Gminę Ogrodzieniec skala projektu PPP jest interesująca z Państwa punktu widzenia? Jeśli nie, to jaki jest minimalny i maksymalny zakres projektu PPP, którym byłoby Państwo zainteresowani?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

7. Proszę o informację, czy realizacja przedsięwzięcia byłaby dla Państwa interesująca w stopniu pozwalającym na złożenie oferty w postępowaniu na wybór partnera prywatnego. Proszę o przedstawienie Państwa uwag, zastrzeżeń i sugestii.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

8. Proszę o podanie jaki przedział czasowy trwania prac budowlanych przewidują Państwo dla zaproponowanego zakresu?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

9. Prosimy aby Państwo podali szacunkowe nakłady inwestycyjne realizacji ww. przedsięwzięcia na podstawie informacji przedstawionych przez Miasto i Gminę Ogrodzieniec w memorandum informacyjnym?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

10. Jaka wielkość projektu a tym samym nakładów inwestycyjnych na projekt PPP byłaby dla Państwa optymalna?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

11. Jaka struktura finansowania byłaby odpowiednia w Państwa przypadku do realizacji projektu PPP?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

12. Jakie źródła finansowania inwestycji Państwo przewidujecie (wyłącznie środki własne, kredyty - podać procentowy udział w kosztach Projektu, inne...)?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

13. Jakie ryzyka byłoby Państwo w stanie ponieść przy realizacji projektu PPP, a jakie ryzyka powinny być alokowane po stronie podmiotu publicznego (np. ryzyko budowy, ryzyko dostępności infrastruktury, ryzyko popytu itd.)?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

14. Czy są Państwo skłonni zaakceptować większość ryzyka budowlanego?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

15. Czy są zadania/obowiązki związane z realizacją przedsięwzięcia, których wykonania Państwo zdecydowanie nie zaakceptują?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

16. Czy zaproponowany w memorandum informacyjnym harmonogram realizacji przedsięwzięcia jest do zaakceptowania przez Państwa?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

17. Jaki zakres/model utrzymania wybudowanego obiektu wraz z infrastrukturą byłby Waszym zdaniem akceptowalny?

.....

.....

.....
.....
.....
.....
.....

18. Czy jesteście Państwo zainteresowani złożeniem wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego do realizacji przedmiotowego projektu?

TAK / NIE

19. Czy są zadania/obowiązki związane z realizacją Projektu, których wykonania przez Partnera Prywatnego zdecydowanie Państwo nie zaakceptujecie?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

20. Czy oczekują Państwo dodatkowych niezbędnych informacji o przedsięwzięciu, by móc wziąć udział w postępowaniu na wybór partnera prywatnego? Jeśli tak, to proszę podać jakie?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

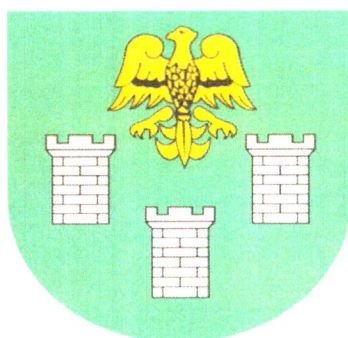
21. Jakie czynniki mogą wpłynąć na Państwa decyzję o przystąpieniu do realizacji projektu PPP?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

22. Jakie czynniki mogą wpłynąć na Państwa brak zainteresowania udziałem w postępowaniu?

.....
.....
.....
.....
.....

Ankieta dla Instytucji Finansujących



Ogrodzieniec, wrzesień 2019 r.

Ankieta dla Instytucji Finansujących stanowi załącznik do memorandum informacyjnego przekazywanego Państwu w ramach testowania rynku dotyczącego realizacji projektu „*Budowa budynku/ów mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości stanowiącej własność Miasta i Gminy Ogrodzieniec*” polegającego na budowie mieszkań czynszowych, w modelu partnerstwa publiczno prywatnego.

Mamy nadzieję, że test rynku zainteresuje Państwa możliwością zainwestowania funduszy na obszarze Miasta i Gminy Ogrodzieniec i pomoże ustalić Państwa preferencje co do ewentualnej realizacji przedsięwzięcia w formule PPP.

Opinia Państwa co do przyjętych założeń w zakresie formuły i zasad współpracy, formy wkładu własnego, wynagrodzenia partnera prywatnego oraz zarządzania powstałym majątkiem ułatwi nam przygotować niniejszy projekt do realizacji.

Pragnę zauważyć, że właściwy wybór partnera prywatnego nastąpi w kolejnym etapie wdrażania projektu zgodnie ustawą z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno prywatnym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 poz. 1834 z późn. zm., dalej zwaną ustawą o PPP).

Jest to wyłącznie test rynku, dlatego Państwa odpowiedzi nie są traktowane jako ostateczne stanowisko firmy, ale jako informacje handlowe z zastrzeżeniem ich poufności i zostaną wykorzystane wyłącznie na cele przygotowania i realizacji ww. projektu.

Zwracam się z prośbą o uzupełnienie poniższej ankiety. Będę również wdzięczna za wszelkie Państwa uwagi i informacje dodatkowe, które pozwolą maksymalnie zoptymalizować planowane do realizacji przedsięwzięcie.

W przypadku wątpliwości lub problemów przy wypełnianiu ankiety prosimy o kontakt pod nr telefonu kom. 512 200 310 lub mailem l.wardenga@ogrodzieniec.pl.

Przed udzieleniem odpowiedzi na pytania zwarte w ankiecie uprzejmie proszę o zapoznanie się z przesłanym Państwu memorandum informacyjnym zawierającym istotne informacje dotyczące przedmiotowego projektu.

Magdalena Sitek



Zastępca Burmistrza Miasta i Gminy Ogrodzieniec

1. Proszę opisać doświadczenie Państwa instytucji w finansowaniu projektów w formule PPP z uwzględnieniem projektów z prezentowanego sektora (proszę podać przykłady realizowanych projektów, wysokość nakładów inwestycyjnych):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2. Czy jest określony poziom nakładów inwestycyjnych poniżej lub powyżej którego nie będą Państwo zainteresowani finansowaniem tego typu projektów (warunki brzegowe przystąpienia do finansowania projektu przez Państwa instytucję)?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. Proszę o informację jaka wielkość nakładów inwestycyjnych na projekt PPP byłaby dla Państwa optymalna?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4. Proszę określić, jakie są Państwa kryteria oceny przy udzielaniu finansowania dla podobnych projektów PPP?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5. Proszę określić, jaki procentowy poziom zaangażowania w ww. projekt realizowany w formule PPP są Państwo gotowi rozważyć?

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....

6. Proszę określić, jaki poziom stopy zwrotu z projektu byłby dla Państwa satysfakcjonujący?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

7. Czy wymagają Państwo zabezpieczeń? Jakiego rodzaju zabezpieczeń Państwo oczekują? Które z nich uważają Państwo za niezbędne?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

8. Czy byliby Państwo skłonni dokonać zamknięcia finansowego niezwłocznie po zamknięciu komercyjnym ww. projektu PPP / Jeżeli tak, to jakie warunki powinny być spełnione, żeby okres pomiędzy zamknięciem komercyjnymi finansowym był możliwie najkrótszy?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

9. Czy proponowany podział zadań i ryzyk jest dla Państwa możliwy do zaakceptowania?

.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....

10. Czy możecie Państwo wymienić jakie są zadania/obowiązki/ryzyka związane z realizacją projektu, których przejęcia przez partnera prywatnego Państwo zdecydowanie nie zaakceptują?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

11. Jakie jeszcze inne czynniki mogą wpłynąć na Państwa decyzję o finansowaniu projektu PPP?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

12. Proszę o podanie jaki model współpracy z podmiotem publicznym preferowałoby Państwo przy realizacji projektu PPP? a) model oparty wyłącznie na opłacie za dostępność; b) model oparty na opłacie za dostępność (stałą) z dodatkową częścią ruchomą w zależności od zmiany popytu na usługi; c) inne?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

13. Czy dołączony harmonogram procesu realizacji ww. projektu jest Państwa zdaniem odpowiedni i możliwy do realizacji?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

14. Proszę wymienić zadania/obowiązki/ryzyka związane z realizacją projektu, których przejęcia przez partnera prywatnego Państwo zdecydowanie nie zaakceptują?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

15. Proszę podać na jaki maksymalny okres są Państwo w stanie udzielić finansowania na potrzeby realizacji niniejszego projektu (maksymalny okres umowy PPP)?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

18. Jesteście Państwo zainteresowani wzięciem udziału w negocjacjach w ramach dialogu konkurencyjnego dotyczącego realizacji przedmiotowego projektu po stronie potencjalnego partnera prywatnego?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

19. Czy możecie Państwo zaprezentować jaki byłby harmonogram procesu decyzyjnego dotyczącego zaangażowania Państwa instytucji w finansowanie projektu / łączny czas oczekiwania na ostateczną decyzję w zakresie finansowania?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

20. Prosimy o uwagi dodatkowe

.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

Data i miejscowość

.....

Oświadczenie

Oświadczam, iż zapoznałem się z powyższymi warunkami i nie mam zastrzeżeń, co do ich treści.

.....