

OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO

**dla postępowania
prowadzonego przez Gminę Miasta Sopot
w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r.
o koncesji na roboty budowlane lub usługi
na wybór partnera prywatnego dla przedsięwzięcia pn.
„Zagospodarowanie terenów dworca PKP w Sopocie oraz sąsiadujących z nimi
terenów,
z udziałem podmiotów prywatnych”**



Sopot, 10 czerwca 2010 r.

ROZDZIAŁ I

INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

1. Definicje

Pojęciom pisanym z wielkiej litery użytym w niniejszym dokumencie nadane zostało następujące znaczenie:

- 1) **Ogłoszenie** – oznacza ogłoszenie o koncesji na roboty budowlane dotyczące zawarcia Umowy o PPP z Podmiotem Publicznym na realizację Przedsięwzięcia, opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej;
- 2) **Postępowanie** - oznacza postępowanie na wybór Partnera Prywatnego dla Przedsięwzięcia, prowadzone w oparciu o przepisy Ustawy o koncesji z uwzględnieniem przepisów Ustawy o PPP;
- 3) **Partner Prywatny** - oznacza partnera prywatnego w rozumieniu art. 2 pkt 2) Ustawy o PPP, wyłonionego w Postępowaniu;
- 4) **Podmiot Publiczny** – oznacza Gminę Miasta Sopotu jako podmiot publiczny w rozumieniu art. 2 pkt 1 lit. a) Ustawy o PPP;
- 5) **Przedsięwzięcie** - oznacza przedsięwzięcie pod nazwą „Zagospodarowanie terenów dworca PKP w Sopocie oraz sąsiadujących z nimi terenów, z udziałem podmiotów prywatnych”, realizowane wspólnie przez Podmiot Publiczny i Podmiot Prywatny na zasadach partnerstwa publiczno – prywatnego;
- 6) **Umowa o PPP** - oznacza umowę o partnerstwie publiczno - prywatnym w rozumieniu art. 7 Ustawy o PPP, zawartą pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym wyłonionym w niniejszym Postępowaniu;
- 7) **Ustawa o koncesji** - oznacza ustawę z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2009 r., nr 19, poz. 101);
- 8) **Ustawa o PPP** - oznacza ustawę z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno - prywatnym (Dz. U. z 2009 r., Nr 19, poz. 100);
- 9) **Wniosek** – oznacza wniosek o zawarcie Umowy o PPP złożony przez Zainteresowany Podmiot w odpowiedzi na Ogłoszenie;
- 10) **Zainteresowany Podmiot** – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, która złożyła Wniosek w Postępowaniu.

2. Przebieg Postępowania

Postępowanie składa się z następujących etapów:

Ø Etap I – prekwalifikacja

W odpowiedzi na Ogłoszenie Zainteresowane Podmioty składają Wnioski, zawierające oświadczenie o zgłoszeniu udziału w postępowaniu oraz oświadczenie o spełnianiu opisanych w Ogłoszeniu warunków udziału. Do Wniosków należy dołączyć wskazane w Ogłoszeniu dokumenty, z których wynika umocowanie osoby/osób składającej/yh Wniosek w imieniu Zainteresowanego Podmiotu. Podmiot Publiczny weryfikuje Wnioski pod kątem złożenia we Wnioskach wymaganych oświadczeń. W przypadku niezłożenia wymaganych oświadczeń lub złożenia ich w niepełnym zakresie, Podmiot Publiczny informuje Zainteresowane Podmioty o nieprzyjęciu Wniosków.

Ø Etap II – negocjacje

Zainteresowane Podmioty, które złożyły prawidłowe Wnioski, są zapraszane do udziału w negocjacjach. Prowadzone negocjacje mogą dotyczyć wszystkich aspektów przedmiotu partnerstwa publiczno - prywatnego, w tym aspektów technicznych, finansowych i prawnych. W wyniku przeprowadzonych negocjacji Podmiot Publiczny może przed zaproszeniem do składania ofert dokonać zmiany wymagań określonych w Ogłoszeniu.

Ø Etap III – zaproszenie do złożenia ofert

Zainteresowane Podmioty, z którymi Podmiot Publiczny prowadził negocjacje, otrzymają zaproszenie do złożenia ofert wraz z opisem warunków partnerstwa publiczno-prywatnego. Podmiot publiczny będzie wymagał załączenia do oferty koncepcji zagospodarowania terenu w skali 1:500, koncepcji funkcjonalno – użytkowej przedsięwzięcia w oparciu o rzuty w skali 1:500, koncepcji urbanistyczno - architektonicznej obiektów w skali 1:200, a także wpłacenia wadium.

Ø Etap IV – wybór oferty i zawarcie Umowy o PPP

Po dokonaniu oceny ofert i wyboru oferty najkorzystniejszej, Zainteresowany Podmiot, którego oferta została wybrana, składa przed zawarciem Umowy o PPP dokumenty potwierdzające spełnianie warunków prawnych, ekonomicznych, finansowych i technicznych, o których mowa w Ogłoszeniu. Podmiot Publiczny będzie wymagał od Partnera Prywatnego wniesienia – przed podpisaniem Umowy o PPP – zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

ROZDZIAŁ II

OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO - INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. Przedmiot partnerstwa publiczno-prywatnego

Celem niniejszego Postępowania jest wybór Partnera Prywatnego, który zawrze z Podmiotem Publicznym Umowę o PPP na wspólną realizację Przedsięwzięcia na zasadzie partnerstwa publiczno - prywatnego, polegającego na zaprojektowaniu, sfinansowaniu oraz budowie wraz z pełnym wyposażeniem przez Podmiot Prywatny określonych obiektów na terenach dworca PKP w Sopocie oraz terenów sąsiadujących, a następnie kompleksowym utrzymaniu i zarządzaniu obiektami, zgodnie z przeznaczeniem przez okres określony w Umowie o PPP.

Przedsięwzięcie, ma służyć realizacji zadań publicznych należących do zakresu zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz.U. z 1997 Nr 10 poz. 22 ze zm.) oraz zadań PKP S.A. wynikających z ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2000 r. Nr 84, poz. 948, z późn. zm.) i statutu spółki.

Realizacja Przedsięwzięcia ma na celu przede wszystkim gruntowną rewitalizację terenów przydworcowych w Sopocie, wraz z równoczesnym rozwiązaniem problemów komunikacyjnych na tym obszarze oraz stworzenie reprezentacyjnej zabudowy, architektoniczno - funkcjonalnej wizytówki Miasta Sopotu.

Wobec powyższego, od Partnera Prywatnego oczekuje się zaproponowania efektywnego zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia, w tym zaproponowania oraz realizacji funkcji publicznych takich jak drogi, komunikacja pieszo-rowerowa, tereny zielone (przy czym pozostawia się otwarty do negocjacji katalog obiektów pełniących funkcje publiczne, jakie mogą zostać zrealizowane na terenie inwestycji np. informacja turystyczna itp.), zaproponowania oraz realizacji obiektu przeznaczonego na pełnienie funkcji dworca PKP (w okolicach wejść na perony oraz podziemnego przejścia dla pieszych), zaproponowania oraz realizacji atrakcyjnych funkcji komercyjnych, zaproponowania atrakcyjnej koncepcji architektonicznej, spełniającej wymogi prawne w tym m.in. zagospodarowania przestrzennego i ochrony konserwatorskiej oraz w miarę możliwości i przy zachowaniu efektywności ekonomicznej, stosowania ekologicznych i energooszczędnych rozwiązań.

Termin, na jaki zostanie zawarta Umowa o PPP, zostanie ustalony w trakcie negocjacji z Partnerem Prywatnym.

2. Szacunkowa wartość Przedsięwzięcia

Szacunkowa wartość Przedsięwzięcia mieści się w przedziale między 180.000.000 PLN a 250.000.000 PLN netto, tj. bez podatku od towarów i usług. Wartość ta odzworowuje szacunkową wartość właściwą dla organizacji wstępnie proponowanego przez Podmiot Publiczny przedmiotu Przedsięwzięcia, tj. dla całkowitej powierzchni obiektów kubaturowych ok. 27.216 m², powierzchni parkingów podziemnych -9.702 m² oraz parkingu naziemnego - 1.652 m². Podmiot Publiczny zastrzega jednakże, że ostateczny zakres rzeczowy Przedsięwzięcia będzie wynikiem negocjacji prowadzonych w ramach Postępowania.

3. Lokalizacja realizacji Przedsięwzięcia

Obszar objęty planowanym Przedsięwzięciem znajduje się w Sopocie, w ścisłym centrum Miasta, na jednej z głównych osi komunikacyjnych Trójmiasta, pomiędzy ulicami Podjazd, dojściem pieszym do dworca PKP na przedłużeniu ulicy Chopina, ulicą Kościuszki i terenem PKP.

Łączny teren inwestycyjny wynosi 17.177 m², z czego 10.469 m² jest własnością Miasta Sopotu, zaś 6.708 m² stanowią grunty Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych S.A.

Obszar inwestycyjny jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego:

- a. Uchwałą nr XXIII/422/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 lutego 2005 r. oraz
- b. Uchwałą nr XI/161/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 listopada 2007 r.

Zgodnie z treścią przedmiotowych planów, teren Przedsięwzięcia przeznaczony jest na zabudowę usługową o charakterze śródmiejskim, zabudowę hotelową, handel, gastronomię, biura, obsługę dworca kolejowego, inne usługi nieuciążliwe oraz drogi, a część gruntów zlokalizowanych na zachód od torów kolejowych przeznaczona jest na drogę dojazdową oraz parkingi. Dopuszcza się zmianę w obowiązującym dla terenu Przedsięwzięcia planie zagospodarowania przestrzennego w szczególności w zakresie zmiany funkcji w przestrzeni. Dla terenów objętych Przedsięwzięciem przewidziana jest renta planistyczna.

Obszar Przedsięwzięcia położony jest w zasięgu strefy konserwacji zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12 lutego 1979 r. Ponadto, cały obszar Przedsięwzięcia położony jest w zasięgu obszaru „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot.

Wypisy z planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości objętych Przedsięwzięciem stanowią Załącznik 1 do niniejszego dokumentu.

Spis numerów działek wchodzących w zakres Przedsięwzięcia stanowi Załącznik 2.

4. Rozwiązania własnościowe

Wstępne założenia dotyczące tytułu prawnego do nieruchomości objętych Przedsięwzięciem są następujące:

Podmiot Publiczny przekaże Partnerowi Prywatnemu nieruchomości, jako wkład własny, służący realizacji Przedsięwzięcia, w formie sprzedaży. Podmiot Publiczny zakłada odkupienie na ten cel gruntów PKP S.A. oraz przewiduje ewentualną możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych gruntów w prawo własności, tak by Partner Prywatny nabył prawo własności do terenu inwestycyjnego. Część gruntów, na których zakłada się realizację układu komunikacyjnego (drogi, komunikacja piesza i rowerowa, tereny zielone), pozostanie własnością Gminy Miasta Sopotu.

Po oddaniu do użytkowania obiektu dworca PKP, Partner Prywatny przeniesie tytuł prawny do dworca na rzecz spółki PKP S.A. W zakresie budynku dworca przewiduje się możliwość jego zamiany na część nieruchomości PKP.

Zakłada się, iż wartość nakładów na realizację układu komunikacyjnego oraz terenów zielonych na gruntach Gminy Miasta Sopotu oraz wartość obiektu dworca pomniejszą kwotę płatności gotówkowej Partnera Prywatnego za nieruchomości gruntowe. Partnerowi Prywatnemu przysługiwać będzie prawo własności do wszystkich nieruchomości komercyjnych zrealizowanych na terenie inwestycji. Szczegółową strukturę transakcji określi Umowa o PPP.

5. Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z zaprojektowaniem

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera prywatnego w zakresie zaprojektowania, wykonania wszelkich prac prowadzących do powstania kompletnej dokumentacji projektowej dla Przedsięwzięcia oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, w sposób zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego, decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227), wymogami wynikającymi z przepisów prawa, w tym ustawy - Prawo budowlane i aktów wykonawczych do niej, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, w tym z odpowiednim zastosowaniem przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego.

W szczególności Partner Prywatny w zakresie prac koncepcyjnych i projektowych odpowiedzialny będzie:

- 1) Na etapie składania ofert za:
 - (a) Wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu w skali 1:500, oraz koncepcji funkcjonalno- użytkowej przedsięwzięcia w oparciu o rzuty w skali 1:500,

- (b) wykonanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej obiektów w skali 1:200;
- 2) Na etapie realizacji Umowy o PPP za:
- (a) wykonanie pełnej dokumentacji projektowej na podstawie zaakceptowanej przez Podmiot Publiczny koncepcji zagospodarowania terenu, koncepcji funkcjonalno-użytkowej oraz koncepcji urbanistyczno - architektonicznej obiektów i zgodnie ze standardami ustalonymi w Umowie o PPP;
- (b) uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz innych, wymaganych przepisami prawa, uzgodnień (w tym z konserwatorem zabytków), pozwoleń oraz dokonania zgłoszeń;
- (c) pełnienie nadzoru autorskiego.

Szczegółowe obowiązki Partnera Prywatnego w zakresie zaprojektowania, w tym ostateczny zakres dokumentacji projektowej, określi Umowa o PPP. Podmiot Publiczny oczekuje, że prace projektowe będą przeprowadzone na podstawie konsultacji z konserwatorem zabytków.

6. Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z budową

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego wykonania robót budowlanych oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z dokumentacją projektową, zapisami planu zagospodarowania przestrzennego oraz innymi decyzjami odnoszącymi się do Przedsięwzięcia, przepisami prawa budowlanego, obowiązującymi normami i zasadami wiedzy technicznej i standardami ustalonymi w Umowie o PPP, jak również uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń na użytkowanie obiektów.

Proponowany zakres rzeczowy Przedsięwzięcia obejmuje realizację:

- układu komunikacyjnego;
- terenów zielonych oraz zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia;
- powierzchni przeznaczonych na funkcję dworca PKP;
- obiektów handlowo-usługowych;
- hotelu dwu- lub trzygwiazdkowego;
- parkingów podziemnych;
- parkingu naziemnego przy ul. Kolejowej.

Część układu komunikacyjnego oraz terenów zielonych zostanie zrealizowana na gruntach pozostających własnością Gminy Miasta Sopotu. Przyjęte rozwiązania będą wynikiem zaproponowanej przez Partnera Prywatnego koncepcji urbanistyczno- architektonicznej zagospodarowania terenu (stanowiącego załącznik do oferty).

Wskazany wyżej zakres infrastruktury komercyjnej odzwierciedla preferencje Podmiotu Publicznego, mieszkańców i turystów odwiedzających Sopot oraz oczekiwaną synergiją z planowaną infrastrukturą pełniącą funkcje publiczne (obiekt dworca, informacja turystyczna

itp.) i ma charakter wstępny. **Ostateczny zakres przedmiotowy Przedsięwzięcia będzie wynikiem negocjacji pomiędzy Partnerem Prywatnym a Podmiotem Publicznym.**

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego wykonania robót budowlanych przy użyciu materiałów gwarantujących odpowiednią jakość, o parametrach technicznych i jakościowych nie gorszych niż będą określone w dokumentacji projektowej i w terminach wynikających z Umowy o PPP.

Szczegółowe dane dotyczące zakresu robót budowlanych projektowanych obiektów określi dokumentacja projektowa oraz Umowa o PPP.

7. Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z kompleksowym utrzymaniem obiektów i zarządzaniem nimi

Partner Prywatny będzie odpowiedzialny, przez czas obowiązywania Umowy o PPP, za zarządzanie i utrzymanie terenu oraz obiektów, do których Partnerowi Prywatnemu będzie przysługiwało prawo własności lub użytkowania wieczystego.

Partner Prywatny będzie w szczególności odpowiedzialny za:

1. Zarządzanie gospodarcze obiektami, zapewniające utrzymanie obiektów i zachowanie ich w nie pogorszonym stanie oraz zarządzanie funkcjonowaniem obiektów, w tym:
 - a) prowadzenie na bieżąco wszelkiej dokumentacji technicznej oraz eksploatacyjnej;
 - b) bieżące przeprowadzanie przeglądów oraz napraw wymaganych prawem oraz zużyciem, a także bieżącej konserwacji instalacji i urządzeń oraz modernizacji i remontów;
 - c) zapewnienie ochrony obiektów;
 - d) zgłaszanie wszelkich wad i egzekwowanie ich usunięcia od wykonawców i dostawców w okresie udzielonej przez nich gwarancji i rękojmi;
 - e) zapewnienie bezpieczeństwa funkcjonowania obiektów;
 - f) ubezpieczenie obiektów;
 - g) wykonywanie planów gospodarczych i administracyjnych.

2. Zarządzanie komercyjne i biznesowe obiektami, zgodnie z założonymi celami, zapewniające wysoki standard działania oraz organizacji, w tym:
 - a) prowadzenie działalności w obiektach zgodnie z zasadami gospodarności oraz dobrego zarządzania;
 - b) prowadzenie efektywnego pozyskiwania najemców;
 - c) zapewnienie bezpieczeństwa bieżącego funkcjonowania obiektów;
 - d) prowadzenie pełnej i rzetelnej dokumentacji, ksiąg, sprawozdań finansowych z prowadzonej działalności;

- e) wykonywanie planów marketingowych obiektów oraz zarządzanie marką;
- f) kontaktów ze sponsorami, reklamodawcami i innymi instytucjami w ramach polityki informacyjnej;
- g) zarządzanie powierzchnią komercyjną, w tym rozliczanie i windykacja płatności;
- h) promowanie działalności obiektów.

Wskazane powyżej oczekiwania w zakresie utrzymania obiektów i zarządzania nimi, leżących po stronie Partnera Prywatnego, mają charakter generalny i będą przedmiotem negocjacji.

Wstępnie przewiduje się, iż utrzymanie i zarządzanie nie będzie obejmować układu komunikacyjnego wraz z terenami zielonymi zrealizowanymi na gruntach będących własnością Gminy Miasta Sopotu oraz obiektu dworca PKP, po jego wyodrębnieniu i przekazaniu PKP S.A.

Szczegółowe wymagania Podmiotu Publicznego w zakresie utrzymania obiektów i zarządzania nimi, w tym zakres uprawnień kontrolnych Podmiotu Publicznego, będzie przedmiotem negocjacji prowadzonych w ramach Postępowania.

8. Opis potrzeb i wymagań Podmiotu publicznego związanych z wynagrodzeniem Partnera Prywatnego

Wyłącznym wynagrodzeniem Partnera Prywatnego za realizację przedmiotowego Przedsięwzięcia będzie prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego, zrealizowanego na terenach będących własnością Partnera Prywatnego, tj. z wyłączeniem układu komunikacyjnego oraz obiektu dworca PKP, do których prawo własności będą posiadać odpowiednio Gmina Miasta Sopotu oraz PKP S.A.

Nie przewiduje się wynagrodzenia dla Partnera Prywatnego w formie zapłaty sumy pieniężnej od Podmiotu Publicznego.

Załączniki:

- Załącznik 1 - wypisy z planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości objętych Przedsięwzięciem;
- Załącznik 2 - spis numerów działek wchodzących w zakres Przedsięwzięcia.