

Znak sprawy: FiP.271.2.2016.PPP

Załącznik nr 3 do Ogłoszenia

## **OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO**

### **W POSTĘPOWANIU O ZAWARCIE UMOWY O PARTNERSTWIE PUBLICZNO-PRYWATNYM W CELU REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA**

**„Adaptacja budynku gospodarczego na Centrum Rehabilitacji”  
zlokalizowanego na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 649/3  
przy ul. Zielonogórskiej w Czerwieńsku  
w formule Partnerstwa Publiczno – Prywatnego**

### **PODMIOT PUBLICZNY**

**Gmina Czerwieńsk**  
reprezentowana przez  
**Piotra Iwanus – Burmistrza Czerwieńska**  
ul. Rynek 25  
66 – 016 Czerwieńsk  
tel. 068 327 80 41, fax 068 327 80 91  
e-mail: [k.wadiak@czerviensk.pl](mailto:k.wadiak@czerviensk.pl)  
[www.bip.czerviensk.pl](http://www.bip.czerviensk.pl)  
powiat zielonogórski  
województwo lubuskie  
NIP : 929-00-15-775  
REGON: 970770600

na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym  
(Dz. U. z 2015 r., poz. 696 z późn. zm.)

oraz

ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi  
( tj. Dz. U. z 2015r poz. 113 z późn. zm.)

Czerwieńsk, lipiec 2016 r.

**BURMISTRZ**  
*Piotr Iwanus*

## ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

Ilekroć w niniejszym dokumencie jest mowa o:

1. **Kandydacie** – należy przez to rozumieć podmiot, o którym mowa w art. 2 pkt 3 Ustawy o koncesji;
2. **Oferencie** – należy przez to rozumieć podmiot, o którym mowa w art. 2 pkt 4 Ustawy o koncesji;
3. **Ogłoszeniu** – należy przez to rozumieć ogłoszenie o koncesji na roboty budowlane dotyczące postępowania pn.: „**Adaptacja budynku gospodarczego na Centrum Rehabilitacji**” zlokalizowanego na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 649/3 przy ul. Zielonogórskiej w Czerwieńsku w formule Partnerstwa Publiczno – Prywatnego;
4. **Opisie potrzeb i wymagań** – należy przez to rozumieć niniejszy dokument;
5. **Opisie warunków partnerstwa publiczno- prywatnego** – należy przez to rozumieć opis, o którym mowa w art. 15 Ustawy o koncesji;
6. **Partnerze Prywatnym** – należy przez to rozumieć partnera prywatnego w rozumieniu art. 2 pkt 2 Ustawy o PPP, wybranego w Postępowaniu;
7. **Podmiocie Publicznym** – należy przez to rozumieć podmiot publiczny w rozumieniu art. 2 pkt 1 lit. a Ustawy o PPP;
8. **Umowie o PPP** – należy przez to rozumieć umowę o partnerstwie publiczno- prywatnym, w rozumieniu art. 7 Ustawy o PPP;
9. **Ustawie o koncesji** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi ( t.j. Dz. U. z 2015r poz. 113 z późn. zm.);
10. **Ustawie o PPP** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno- prywatnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 696 z późn. zm.);
11. **Ustawie Pzp** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 907, z późn. zm.);
12. **Wniosku** – należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie Umowy o PPP, o którym mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o koncesji;
13. **Zainteresowanym Podmiocie** – należy przez to rozumieć podmiot, o którym mowa w art. 2 pkt 1 Ustawy o koncesji;

Definicje zawarte w Opisie potrzeb i wymagań dotyczą zarówno liczby pojedynczej jak i mnogiej.

## ROZDZIAŁ II. UWAGI WSTĘPNE

Postępowanie o zawarcie Umowy o PPP prowadzone jest w trybie Ustawy o koncesji, w zakresie nieuregulowanym w Ustawie o PPP.

Postępowanie dzieli się na następujące etapy:

- I. W pierwszym etapie Podmiot Publiczny publikuje Ogłoszenie wraz z załącznikami.  
W odpowiedzi na Ogłoszenie, zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy o koncesji Zainteresowany Podmiot składa Wniosek według wzoru, stanowiącego załącznik do Ogłoszenia. Podmiot Publiczny sprawdza Wnioski pod kątem złożenia wymaganych oświadczeń. Podmiot Publiczny informuje Zainteresowane Podmioty o nieprzyjęciu Wniosków w przypadku niezłożenia lub złożenia ich w niepełnym zakresie.
- II. W drugim etapie Podmiot Publiczny zaprasza do udziału w negocjacjach Kandydatów, którzy złożyli Wnioski zgodnie z art. 13 Ustawy o koncesji. Prowadzone negocjacje mogą dotyczyć wszystkich aspektów koncesji (partnerstwa publiczno-prywatnego), w tym aspektów technicznych, finansowych i prawnych (art. 14 ust. 2 Ustawy o koncesji). Zgodnie z art. 14 ust. 4 Ustawy o koncesji, w wyniku przeprowadzonych negocjacji koncesjodawca (Podmiot Publiczny) może przed zaproszeniem do składania ofert dokonać zmiany wymagań określonych w Ogłoszeniu.
- III. W trzecim etapie Podmiot Publiczny zaprasza do złożenia ofert Kandydatów, z którymi prowadził negocjacje przesyłając im Opis Warunków Koncesji.
- IV. W czwartym etapie Podmiot Publiczny dokonuje oceny złożonych ofert i wyboru oferty najkorzystniejszej.
- V. W piątym etapie Oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, przed zawarciem umowy – w określonym przez Koncesjodawcę terminie, składa dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu.
- VI. Ostatnim etapem postępowania jest zawarcie umowy o koncesji. Jeżeli wybrany Oferent uchyla się od zawarcia umowy, w szczególności przez niezłożenie wymaganych dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu, Koncesjodawca może zawrzeć umowę z Oferentem, który złożył najkorzystniejszą ofertę spośród pozostałych ofert spełniających wymagania określone w Opisie Warunków Koncesji.



### ROZDZIAŁ III. DANE PODMIOTU PUBLICZNEGO

#### Informacje ogólne

Gmina Czerwieńsk jest jednostką samorządu terytorialnego, posiadającą status Gminy miejsko - wiejskiej.

Gmina położona jest w powiecie zielonogórskim w województwie lubuskim i zajmuje powierzchnię 196 km<sup>2</sup>. Na tym obszarze mieszka 9706 osób, z których 3959 w mieście – Czerwieńsk.

#### Informacje szczegółowe

Gmina Czerwieńsk

Urząd Gminy i Miasta w Czerwieńsku

ul. Rynek 25

66 – 016 Czerwieńsk

tel. 068 327 80 41, fax 068 327 80 91

e-mail: [k.wadiak@czerviensk.pl](mailto:k.wadiak@czerviensk.pl)

[www.bip.czerwiensk.pl](http://www.bip.czerwiensk.pl)

NIP : 929-00-15-775

REGON: 970770600

Osoby do kontaktów:

p. Małgorzata Kuźniar – Sekretarz Gminy

p. Katarzyna Wadiak - Kurowska – inspektor w Urzędzie Gminy i Miasta w Czerwieńsku

p. Ryszard Dąbrowski – doradca Gminy w zakresie PPP

## **ROZDZIAŁ IV. OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA**

### **ZAWIERA PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY**

**PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY  
DOSTĘPNY DLA KAŻDEGO ZAINTERESOWANEGO PODMIOTU  
NA STRONIE INTERNETOWEJ GMINY CZERWIENSK:  
[www.bip.czerwiensk.pl](http://www.bip.czerwiensk.pl)**

## **ROZDZIAŁ V. CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

Podmiot Publiczny oczekuje od Kandydatów określenia optymalnego czasu obowiązywania Umowy o PPP, w ofercie ( maksymalnie do 20 lat ).

Jednocześnie, w Opisie Warunków Koncesji zostanie wskazany przez Podmiot Publiczny maksymalny termin realizacji przedsięwzięcia (okres robót budowlanych, okres utrzymania i zarządzania) i czas obowiązywania Umowy o PPP.

## **ROZDZIAŁ VI. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY**

Podmiot Publiczny nie będzie wymagał wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy

## **ROZDZIAŁ VII. OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO**

Ostateczny zakres wykonywania przedsięwzięcia zostanie określony w Opisie Warunków Koncesji na podstawie ustaleń poczynionych w trakcie negocjacji oraz na podstawie poznanych przez Podmiot Publiczny rozwiązań proponowanych przez Kandydatów w zakresie realizacji Przedsięwzięcia.

### **Zakładana koncepcja realizacji Przedsięwzięcia**

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Współpraca Gminy i Partnera Prywatnego będzie polegała na podziale zadań i ryzyk oraz współdziałaniu stron w celu realizacji Przedsięwzięcia. Zasadniczym rozważanym rozwiązaniem jest model, w którym, Partner Prywatny będzie zobowiązany do zaprojektowania i przebudowania oraz adaptacji obiektu, zapewnienia sfinansowania kosztów projektowych i robót budowlanych oraz eksploatacji Centrum Rehabilitacji, a także pozyskania niezbędnych zezwoleń na prowadzenie Centrum. Przy czym dopuszcza się poszerzenie zakresu działalności obiektu o usługi pokrewne.

Sam zakres funkcji Przedsięwzięcia, podziału pomiędzy poszczególne obszary prowadzonej działalności, będzie podlegał negocjacom.

Dopuszcza się możliwość realizacji przedsięwzięcia, poprzez zawiązaną na podstawie umowy o partnerstwie publiczno - prywatnym, spółkę celową, przy czym w takim wypadku zakłada się mniejszy udział Podmiotu Publicznego w kapitale spółki, od udziału Partnera Prywatnego.



## **Rozważane obowiązki Podmiotu Publicznego i sposób wniesienia wkładu własnego**

Szczegółowy zakres obowiązków Partnera Prywatnego i Podmiotu Publicznego będzie przedmiotem negocjacji i zostanie ostatecznie sformułowany w Opisie Warunków Koncesji. Podmiot Publiczny zobowiązuje się do współdziałania w osiągnięciu celu przedsięwzięcia, w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego w postaci nieruchomości, przy czym sposób przekazania wkładu własnego będzie stanowił przedmiot negocjacji. Przewiduje się możliwość nieodpłatnego przekazania nieruchomości w drodze umowy Partnerowi Prywatnemu na czas realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z art. 13 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518, z późn. zm.), a wybór Partnera Prywatnego nastąpi w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 ustawy o PPP. Wkład wniesiony przez Partnera Publicznego nie może być przedmiotem udziału w spółce celowej, jeżeli Strony tak ustalą w trakcie negocjacji.

## **Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z wynagrodzeniem Partnera Prywatnego**

Zakłada się, iż podstawowym sposobem wynagrodzenia Partnera Prywatnego będzie przede wszystkim prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno- prywatnego, które będzie obejmowało przychody generowane przez przedsięwzięcie, pochodzące z opłat indywidualnych od osób korzystających, jak i umów zawartych przez Partnera Prywatnego z Narodowym Funduszem Zdrowia lub innymi podmiotami. Preferowanym rozwiązaniem jest, aby wynagrodzenie Partnera Prywatnego nie zawierało udziału finansowego Gminy. Planowany sposób wynagrodzenia Partnera Prywatnego wskazuje na zastosowanie do wyboru partnera prywatnego trybu określonego w art. 4 ust. 1 Ustawy o PPP, tj. w oparciu o przepisy Ustawy o koncesji.

Wynagrodzeniem Partnera Prywatnego za realizację przedsięwzięcia może być prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno- prywatnego albo to prawo wraz z zapłatą sumy pieniężnej w wysokościach określonych w umowie o PPP. Podmiot Publiczny w toku negocjacji będzie oczekiwał sformułowania przez Kandydatów precyzyjnych oczekiwań i swoich rozwiązań w zakresie wynagrodzenia.

## **Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związany z podziałem zadań i ryzyk**

Preferowanym przez Podmiot Publiczny modelem jest model, w którym Partner Prywatny odpowiada za przedsięwzięcie obejmujące:

- zaplanowanie działalności w oparciu o Program Funkcjonalno – Użytkowy;
- pozyskanie finansowania i sfinansowanie;
- zaprojektowanie;
- wybudowanie;
- zarządzanie i eksploatację na własne ryzyko.

Oczekiwaniem Podmiotu Publicznego jest zminimalizowanie swojego finansowego udziału w realizacji Przedsięwzięcia.

Preferowanym rozwiązaniem jest, aby Partner Prywatny ponosił ryzyko budowy, większość ryzyka dostępności i większość ryzyka popytu. Podmiot Publiczny w toku negocjacji będzie oczekiwał sformułowania przez Kandydatów swoich oczekiwań i rozwiązań w ww. zakresie.

### **Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z zaprojektowaniem**

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego w zakresie zaprojektowania wszelkich niezbędnych prac, skutkujących powstaniem pełnej dokumentacji projektowej w oparciu o Program Funkcjonalno – Użytkowy, służącej realizacji przedsięwzięcia, zgodnej z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, m.in. z:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, z późn. zm.);
- rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462);
- rozporządzeniem 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1129);
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (Dz. U. z 2004 r. Nr 130, poz. 1389).;

W ramach Umowy o PPP Partner Prywatny w zakresie zaprojektowania zobowiązany będzie m.in. do:

- wykonania pełnobranżowej dokumentacji projektowej niezbędnej do adaptacji budynku na cele Centrum Rehabilitacji;
- uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz innych, wymaganych przepisami prawa uzgodnień, opinii, pozwoleń oraz dokonania zgłoszeń;
- pełnienie nadzoru autorskiego.
- 

Szczegółowe obowiązki Partnera Prywatnego w zakresie zaprojektowania wynikają z Programu Funkcjonalno – Użytkowego

### **Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z budową**

Preferowanym przez Podmiot Publiczny rozwiązaniem jest, aby Partner Prywatny odpowiadał za wykonanie wszelkich robót budowlanych związanych z przebudową i adaptacją istniejącego budynku oraz przyległego terenu, które powinny być przeprowadzone zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, przede wszystkim z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, z późn. zm.).

W ramach Umowy o PPP, Partner Prywatny w zakresie robót budowlanych zobowiązany będzie m.in. do:

- wykonania zaprojektowanych robót;
- zagospodarowania terenu nieruchomości;



- zapewnienia odpowiedniej infrastruktury technicznej (w tym media);
- uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń na użytkowanie obiektu.
- 

Wykonanie robót budowlanych winno nastąpić zgodnie z dokumentacją projektową, powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz decyzjami odnoszącymi się do przedsięwzięcia. Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego wykonania robót budowlanych przy użyciu materiałów gwarantujących odpowiednią jakość, o parametrach technicznych i jakościowych nie gorszych niż określone w dokumentacji projektowej, z zachowaniem standardów określonych w Programie Funkcjonalno – Użytkowym. Doprecyzowanie podziału zadań i ryzyka w obszarze projektowania i budowy, zwłaszcza szczegółowe określenie obowiązków Partnera Prywatnego związanych z budową Centrum Rehabilitacji, w tym zakres robót budowlanych zostaną ostatecznie określone w Opisie Warunków Koncesji po przeprowadzonych negocjacjach.

### **Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z utrzymaniem i zarządzaniem**

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego w zakresie utrzymania i zarządzania Centrum Rehabilitacji wszelkich czynności faktycznych i prawnych, mających na celu kompleksowe utrzymanie techniczne obiektu budowlanego, a także zarządzanie ekonomiczne i komercyjne we własnym imieniu i na własne ryzyko.

W ramach Umowy o PPP Partner Prywatny w zakresie utrzymania i zarządzania zobowiązany będzie m.in. do:

- opracowania książki procedur i standardów;
- bieżącego utrzymania obiektu Centrum Rehabilitacji;
- ponoszenia kosztów eksploatacyjnych;
- prowadzenia działalności zgodnie z zasadami gospodarności oraz dobrego zarządzania.

Wykonywanie wszelkich czynności w zakresie utrzymania i zarządzania winno nastąpić z zachowaniem zasad sztuki, norm, wytycznych, najwyższej staranności obowiązujących przy wykonywaniu tego typu usług, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie i standardem dla prowadzenia tego typu obiektów budowlanych. Szczegółowe obowiązki Partnera Prywatnego związane z utrzymaniem i zarządzaniem Centrum Rehabilitacji, w tym ostateczny zakres czynności składających się na powyższe działania zostaną określone w Opisie Warunków Koncesji po negocjacjach.

### **Wymagania dotyczące posiadania odpowiednich ubezpieczeń**

Podmiot Publiczny będzie wymagał od Partnera Prywatnego posiadania odpowiednich ubezpieczeń związanych z przedsięwzięciem w całym okresie trwania Umowy o PPP.