

MEMORANDUM INFORMACYJNE

***o Przedsięwzięciu pn.
„Budowa parkingu podziemnego
w Ustce wraz z zagospodarowaniem
Placu Wolności i budową Centrum
Biblioteczno-Kulturalnego”***



Ustka
listopad 2017 r.

1. WPROWADZENIE

Miasto Ustka (zwana dalej również Podmiotem Publicznym) przeprowadza dialog techniczny (badania rynkowe) w zakresie możliwości realizacji Przedsięwzięcia polegającego na budowie parkingu podziemnego w Ustce wraz z zagospodarowaniem Centrum Bibliotecznego-Kulturalnego. Realizacja zadania odbywać się będzie w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego. Z uwagi na fakt, iż Miasto Ustka zainteresowane jest wypracowaniem optymalnej struktury realizacji w/w Przedsięwzięcia, która odpowiadać będzie także potencjalnym partnerom prywatnym, przekazujemy Państwu niniejsze memorandum w celu poznania Państwa stanowiska. Zwracamy 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 traktować będziemy jako poufne i zobowiązujemy się do ich nieudostępniania innym podmiotom poza Miastem Ustka.

Niniejszy dokument nie jest ofertą handlową i nie może być traktowany jako oferta handlowa.

Uzyskane od Państwa 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 niniejszego Przedsięwzięcia.

Konsultacje, które mamy Państwu przyjemność zaproponować, mają na celu przeprowadzenie **testu rynkowego**, a także **uzyskanie Państwa opinii**, co do możliwości zainwestowania na obszarze Miasta Ustka.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż udział w niniejszych konsultacjach nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania przetargowego na wyłonienie partnera prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów.

Opisane poniżej Przedsięwzięcie, co do zakresu rzeczowego jak i założeń finansowych, nie jest ostateczne i może ulec zmianie w wyniku Państwa uwag i wskazówek, dalszych prac analitycznych i negocjacji przeprowadzanych w trybie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. 2017, poz.1834) - dalej, jako „u.p.p.” / ”PPP” oraz podczas postępowania dotyczącego wyboru partnera prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia.

2. CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Ustka to miasto leżące w północnej Polsce. Należy do województwa pomorskiego, powiatu słupskiego. Jest siedzibą gminy miejskiej Ustka. W Lędowie koło Ustki zlokalizowane jest Centrum Szkolenia Marynarki Wojennej, będące głównym ośrodkiem szkoleniowym dla potrzeb Marynarki Wojennej.

Mapa 1 Położenie Ustki na mapie Gminy Ustka i Powiatu Słupskiego.



Źródło: Wikipedia

Przedsięwzięcie polegać będzie na zaprojektowaniu, sfinansowaniu, budowie, wieloletnim zarządzaniu oraz utrzymaniu obiektów i infrastruktury wytworzonej w ramach inwestycji pn. „Budowa parkingu podziemnego w Ustce wraz z zagospodarowaniem Placu Wolności i budową Centrum Bibliotecznego-Kulturalnego ” (zwanej dalej „**Inwestycją**”) połączonym z obsługą Strefy Płatnego Parkowania.

Zakres rzeczowy **Inwestycji** będzie polegać na wybudowaniu w obszarze Placu Wolności w Ustce:

- parkingu podziemnego o pojemności co najmniej 147 miejsc postojowych (w tym 22 na potrzeby Centrum Bibliotecznego-Kulturalnego) wraz z pasażem usługowym;
- Usteckiego Centrum Bibliotecznego-Kulturalnego;
- 73 naziemnych miejsc parkingowych zlokalizowanych wokół Placu Wolności

oraz zagospodarowaniu powierzchni Placu Wolności łącznie z prawem do zabudowy obiektem mieszkaniowym lub usługowym wydzielonej części nieruchomości oraz ewentualną przebudową układu komunikacyjnego i infrastruktury towarzyszącej.

Wg zamierzeń Miasta Ustka w ramach **Inwestycji** powstaną następujące obiekty:

- a) parking podziemny wraz z pasażem usługowym i odpowiednio zagospodarowana powierzchnia Placu (w tym 73 nowych miejsc parkingowych wokół Placu Wolności) wraz z infrastrukturą drogową oraz Usteckie Centrum Bibliotecznego-Kulturalne (**UCBK**), jako **część publiczna Inwestycji**;

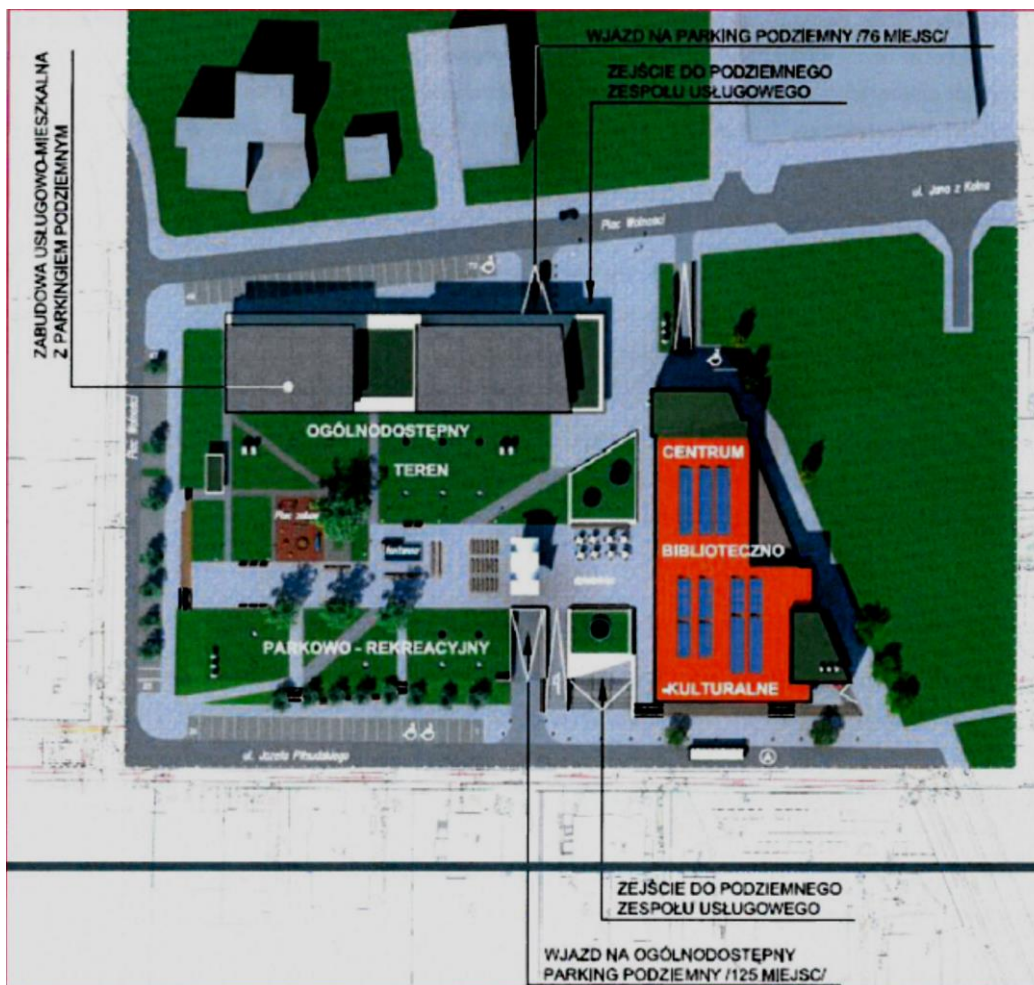
b) obiekt o funkcji mieszkaniowej lub usługowej wraz z ewentualnymi podziemnymi miejscami parkingowymi w ramach wymienionego obiektu, jako **część komercyjna Inwestycji**.

Elementem **części publicznej Inwestycji** może być również zaprojektowanie i wykonanie niezbędnych przebudów pozostałych elementów infrastruktury znajdujących się w obszarze Inwestycji, wynikających z prowadzonych prac inwestycyjnych jak również mających usprawnić obsługę komunikacyjną parkingu i **UCBK**. Szczegółowy zakres tych przebudów będzie przedmiotem uzgodnień w ramach prowadzonych negocjacji z potencjalnymi partnerami prywatnymi.

Inwestycja o charakterze komercyjnym (obiekt mieszkaniowy lub usługowy) będzie realizowana na własny rachunek partnera prywatnego i polegać będzie na zabudowie nieruchomości, stanowiącej wydzieloną funkcjonalnie część Placu na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Budowie obiektu mieszkaniowego lub usługowego może towarzyszyć wybudowanie dodatkowych miejsc parkingowych [także podziemnych] obok miejsc realizowanych w ramach części publicznej.

Powyższy zakres, w tym w szczególności liczba miejsc parkingowych oraz powierzchnia i kubatura **UCBK**, jakie będą ostatecznie wymagane przez Miasto Ustka w ramach realizacji Przedsięwzięcia, będzie przedmiotem ewentualnych ustaleń w ramach negocjacji w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego dla realizacji Przedsięwzięcia. Wstępna koncepcja zagospodarowania terenu **Inwestycji** została przedstawiona na poniższym rysunku.

Mapa 1 Wstępna koncepcja zagospodarowania terenu Inwestycji



Szacunkowa wartość Inwestycji

Szacunkowa wartość realizacji **części publicznej Inwestycji** wynosi ok. **40 000 000 zł netto**. Wartość odzwierciedla nakłady inwestycyjne związane z wybudowaniem parkingu podziemnego na 125 miejsc postojowych o powierzchni ok. 3 400 m², podziemnego pasażu przeznaczonego na usługi o powierzchni ok. 1400 m², budynku **UCBK** o powierzchni użytkowej ok. 3 800 m² i kubaturze ok. 19 800 m³ z podziemnym garażem na 22 miejsca postojowe o powierzchni ok. 600 m², zagospodarowaniem terenu (parkingi na 73 miejsca postojowe o łącznej powierzchni ok. 900 m², place i ciągi komunikacyjne o powierzchni ok. 7 000 m², tereny zielone o powierzchni ok. 3 000 m²) wraz z wyposażeniem i innymi nakładami inwestycyjnymi, tj. projektowaniem, nadzorem itp. Wartość **Inwestycji** nie uwzględnia nakładów na jego część komercyjną, tj. wybudowanie obiektu mieszkaniowego lub usługowego z uwagi na fakt, iż ostateczny kształt i związana z tym wielkość nakładów są zależne od indywidualnej koncepcji przyszłego partnera prywatnego.

Miasto Ustka zastrzega sobie, że ostateczny zakres rzeczowy **Inwestycji** w części publicznej będzie wynikiem negocjacji w ramach prowadzonego postępowania.

3. LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Teren, na którym przewiduje się realizację **Inwestycji**, znajduje się w obrębie Placu Wolności w Ustce. Teren położony jest w północnej części miasta, 450 m od Promenady Nadmorskiej, w strefie uzdrowskiej „B”. Plac ograniczony jest ulicami: Piłsudskiego, Kilińskiego oraz ul. Plac Wolności. Od strony południowej teren Inwestycji ograniczony jest ogrodzeniem. Przewidywany wkład własny Miasta Ustki obejmuje działki nr 325/4, 323/2, 323/1 oraz części działek 325/3, 325/2, 324/1 i 324/2 o łącznej powierzchni ok. 1,4 ha i będącymi własnością Miasta Ustka.

Z uwagi na konieczność uwzględnienia założeń MPZP i konieczności rozwiązania kolizji wynikłych w związku z prowadzonymi pracami na cele **Inwestycji** udostępnione będą części działek nr 325/3, 325/2, 324/1 i 324/2, których Miasto Ustka również jest właścicielem. **Część publiczna Inwestycji** w postaci parkingu podziemnego, parkingów nadziemnych i **UCBK** będzie realizowana na działkach nr 325/4, 325/3, 325/2, 324/1, 324/2, 323/1 i 323/2 o łącznej powierzchni ok. 1,1 ha. Część działki nr 325/4 o powierzchni ok. 0,3 ha została przewidziana do zagospodarowania obiektem mieszkaniowym lub usługowym.

Działka nr 325/4 jest objęta księgą wieczystą nr SL1S/00039472/0, nie jest obciążona służebnościami. Działka nr 323/1 jest objęta księgą wieczystą nr SL15/00039860/7, nie jest obciążona służebnościami. Działka nr 323/2 jest objęta księgą wieczystą nr S115/00064128/8, nie jest obciążona służebnościami.

Działka nr 325/4 w przeważającej części stanowi park miejski, pozostały teren to targowisko, zabudowane obiektami handlowymi, na dzierżawę których zawarte są umowy na czas określony tj. do dnia 31.12.2018 r. Działka nr 323/1 jest zabudowana niezasiedlonymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi oraz pomieszczeniami magazynowymi. Jeden z lokali objęty jest umową najmu do dnia 31.12.2018 r., prowadzona jest w nim działalność gospodarcza. Działka nr 323/2 jest zabudowana budynkiem użytkowym oddanym w trwały zarząd Centrum Integracji Społecznej, W przypadku realizacji **Inwestycji** CIS zostanie relokowane. Działki 325/3, 325/2, 324/1 i 324/2 to drogi publiczne. Na terenie nie znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków ani stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską.

Mapa 4 Lokalizacja Przedsięwzięcia w podziale na część komercyjną i publiczną



Źródło: Materiały podmiotu publicznego

Na obszarze Przedsięwzięcia obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Centrum 4B” uchwalony Uchwałą Rady Miasta Ustka XXXVI/329/2017 z dn. 29 czerwca 2017 r. [pełna treść MPZP: <http://edziennik.gdanskow.gov.pl/Compatible/Details?Oid=36703>]

Mapa 5 Część graficzna MPZP „Centrum 4B”



Źródło: Materiały podmiotu publicznego

Wg zapisów MPZP teren **Inwestycji** może zostać przeznaczony na:

a) dla **części publicznej Inwestycji**:

- ZP - teren parkowej zieleni ogólnodostępnej. Dozwala się budowę parkingu podziemnego. Przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz miejsca parkingowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej przepisami dotyczącymi przedmiotu ustalenia, obowiązującymi w dniu stosowania przedmiotowego zapisu.
- 2.0 — tereny funkcji usługowej. Funkcje towarzyszące: wszystkie funkcje z bezwzględnym zakazem funkcji o charakterze produkcyjnym, których realizacja powoduje przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane oraz powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska. Funkcje bezwzględnie zakazane w jednostce planu: funkcje o charakterze produkcyjnym oraz wszelkie funkcje niezwiązane z funkcją przeznaczenia podstawowego bądź związane z użytkowaniem obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego mogące naruszyć przepisy szczegółowe określone w obowiązujących, w okresie stosowania zapisu, przepisach szczegółowych dotyczących ochrony środowiska, w szczególności normy jakości środowiska określające dopuszczalne wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - wysokości projektowanej zabudowy (nie dotyczy zabudowy związanej z urządzeniami telekomunikacyjnej infrastruktury technicznej):
 - ✓ zabudowa minimalnie 2 kondygnacje, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym 4-ta kondygnacja w przestrzeni wysokiego dachu użytkowego, jednak nie wyżej niż 15m liczone od poziomu posadowienia posadzki parteru do najwyższej kaleniczy dachu, maksymalnie jedna kondygnacja podziemna,
 - ✓ poziom posadowienia posadzki parteru maksymalnie 0,45 m nad poziomem działki w geometrycznym środku obrysu parteru.

Wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/powierzchnia biologicznie czynna/tereny zieleni:

- ✓ obszar planu położony w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej,
- ✓ wielkość wskaźnika zgodnie z obowiązującym w dniu stosowania zapisu statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową [w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 50%].

b) dla **części komercyjnej Inwestycji**:

- 1.U/M — tereny funkcji usługowo-mieszkalnych lub usługowych. Funkcje towarzyszące: wszystkie funkcje z bezwzględnym zakazem funkcji o charakterze produkcyjnym których realizacja powoduje przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracje o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczają obiekty budowlane oraz powstawanie promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska. Funkcje bezwzględnie

zakazane w jednostce planu: funkcje o charakterze produkcyjnym oraz wszelkie funkcje niezwiązane z funkcją przeznaczenia podstawowego bądź związane z użytkowaniem obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego mogące naruszyć przepisy szczegółowe określone w obowiązujących, w okresie stosowania zapisu, przepisach szczegółowych dotyczących ochrony środowiska, w szczególności normy jakości środowiska określające dopuszczalne wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy — wysokości projektowanej zabudowy (nie dotyczy zabudowy związanej z urządzeniami telekomunikacyjnej infrastruktury technicznej):

- ✓ zabudowa minimalnie 2 kondygnacje, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym 3- cia kondygnacja w przestrzeni wysokiego dachu użytkowego, jednak nie wyżej niż 12m liczone od poziomu posadowienia posadzki parteru do najwyższej kalenicy dachu,
- ✓ maksymalnie jedna kondygnacja podziemna,
- ✓ poziom posadowienia posadzki parteru maksymalnie 0,45 m nad poziomem działki w geometrycznym środku obrysu parteru.

Wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/ powierzchnia biologicznie czynna/tereny zieleni:

- ✓ obszar planu położony w strefie B ochrony uzdrowiskowej,
- ✓ wielkość wskaźnika zgodnie z obowiązującym w dniu stosowania zapisu statutem uzdrowiska i ustawą uzdrowiskową [w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej procentowy udział terenów zieleni powinien wynosić nie mniej niż 50%].

4. OPIS MODELU REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

Faza inwestycyjna.

Miasto Ustka oczekuje od Partnera Prywatnego:

- zaprojektowania **Inwestycji**,
- następnie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wykonania robót budowlanych,
- wyposażenia wybudowanych obiektów,
- zagospodarowania terenu placu publicznego,

zgodnie z wytycznymi koncepcji, zapisami MPZP, a następnie dokumentacją projektową oraz innymi decyzjami odnoszącymi się do Inwestycji, przepisami prawa budowlanego, obowiązującymi normami i zasadami wiedzy technicznej oraz standardami ustalonymi w umowie o partnerstwie publiczno-prywatnym (PPP), jak również uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń na użytkowanie obiektów.

Proponowany zakres rzeczowy **Inwestycji** obejmuje wybudowanie parkingu podziemnego wraz z pasażem usługowym, **UCBK** wraz z odpowiednim zagospodarowaniem powierzchni Placu Wolności oraz w zależności od ostatecznego zakresu przedmiotu partnerstwa - infrastruktury drogowej, jako infrastruktury publicznej. Podmiot Publiczny (Miasto Ustka) oczekuje od Partnera Prywatnego zaprojektowania i 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 prac projektowych i robót budowlanych projektowanych obiektów określi umowa o PPP.

Obowiązki objęte procesem inwestycyjnym Partner Prywatny będzie wykonywał jako inwestor w rozumieniu prawa budowlanego.

Faza eksploatacyjna.

W okresie obowiązywania umowy o PPP Partner Prywatny będzie w szczególności odpowiedzialny za:

- eksploatację techniczną, polegającą w szczególności na dokonywaniu wszelkich czynności związanych z bieżącym utrzymanie parkingu wraz z pasażem usługowym oraz UCBK, zapewniających zachowanie ich w niepogorszonym stanie, zdatnym do świadczenia usług,
- eksploatację gospodarczą, polegającą na zarządzaniu parkingiem wraz z pasażem usługowym i UCBK, czyli utrzymaniu ich w czystości i porządku, prowadzeniu czynności administracyjnej oraz ewentualnej ochronie.

Wskazane powyżej oczekiwania względem Partnera Prywatnego w zakresie utrzymania technicznego obiektów i zarządzania gospodarczego mają charakter ogólny i będą przedmiotem dalszych negocjacji w ramach prowadzonego postępowania.

Założenia ekonomiczno-finansowe i prawne.

Podstawowe założenia modelu współpracy Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego w ramach PPP przedstawiają się następująco:

- w wyniku konkurencyjnego postępowania negocjacyjnego pomiędzy Podmiotem Publicznym a wybranym wykonawcą (Partnerem Prywatnym) zawarta zostanie umowa o PPP; umowa o PPP zawarta zostanie na okres wieloletni, przy czym okres trwania umowy ustalony zostanie w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego;
- Partner Prywatny odpowiedzialny będzie za zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w zakresie całości **Inwestycji**, a następnie utrzymanie i zarządzanie parkingiem wraz z pasażem usługowych i **UCBK** oraz obsługa, ewentualnie, obsługa Strefy Płatnego Parkowania;
- zapewnienie finansowania dla realizacji Przedsięwzięcia, w tym sfinansowania robót budowlanych, należec będzie do obowiązków Partnera Prywatnego;
- w ramach wkładu własnego Podmiot Publiczny udostępni Partnerowi Prywatnemu określonym tytułem prawnym nieruchomości pod budowę parkingu wraz z pasażem usługowym i **UCBK** oraz obiektu mieszkalnego lub usługowego; wkładem własnym Partnera Prywatnego będą środki finansowe (własne lub pożyczone) służące sfinansowaniu Przedsięwzięcia;
- własność nieruchomości wydzielonej pod zabudowę komercyjną **części publicznej Inwestycji** w odpowiednim momencie (ustalonym w toku negocjacji) będzie mogła zostać przeniesiona na Partnera Prywatnego; cena sprzedaży nieruchomości będzie mogła zostać rozliczona z nakładami Partnera Prywatnego na **część publiczną Inwestycji**;
- Partner Prywatny będzie utrzymywał i eksploatował obiekty wybudowane w ramach **części publicznej Inwestycji** zgodnie z umową o PPP oraz obowiązującymi przepisami prawa;

- Partner Prywatny będzie pobierał przychody z obiektu mieszkaniowego lub usługowego oraz, tytułem wynagrodzenia, przychody z eksploatacji parkingu oraz pasażu usługowego, jak również zapłatę sumy pieniężnej od Podmiotu Publicznego (np. z tytułu zarządzania i utrzymania **UCBK**);
- w celu zwiększenia dochodowości Przedsięwzięcia Partner Prywatny może otrzymać na czas trwania umowy o PPP prawo do utrzymania i eksploatacji Strefy Płatnego Parkowania.

5. HARMONOGRAM REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

W poniższej tabeli przedstawiono wstępny harmonogram realizacji Przedsięwzięcia.

HARMONOGRAM PRZYGOTOWANIA PROJEKTU		TERMIN
		XI 2017 – XII 2018
1.	<ul style="list-style-type: none"> DIALOG TECHNICZNY (Testowanie rynku) 	XI-XII 2017
2.	<ul style="list-style-type: none"> WYKONANIE DOKUMENTACJI PRZEDREALIZACYJNEJ 	XII 2017 - I 2018
3.	WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA <ul style="list-style-type: none"> publikacja ogłoszenia o postępowaniu na wybór partnera prywatnego odpowiedzi na pytania do ogłoszenia 	I 2018
4.	SKŁADANIE WNIOSKÓW	II 2018
3.	BADANIE I OCENA WNIOSKÓW <ul style="list-style-type: none"> badanie i ocena wniosków ew. wezwania do uzupełnienia lub wyjaśnienia treści wniosków prekwalifikacja (wybór partnerów prywatnych, którzy zostaną dopuszczeni do dialogu konkurencyjnego) przekazanie informacji o podmiotach dopuszczonych do dialogu wraz z zaproszeniami 	II 2018 - III 2018
4.	DIALOG Z PARTNERAMI PRYWATNYMI <ul style="list-style-type: none"> spotkania w ramach kolejnych rund dialogu, poświęconych poszczególnym aspektom realizacji Przedsięwzięcia (prawne, ekonomiczno-finansowe, techniczne) przygotowanie i aktualizacja dokumentacji postępowania (projekt umowy o PPP, model finansowy, PFU) 	III 2018 – VI 2018
5.	SKŁADANIE OFERT	VIII 2018
6.	OCENA OFERT, WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ <ul style="list-style-type: none"> badanie i ocena ofert ew. wezwania do wyjaśnienia treści ofert wybór oferty najkorzystniejszej 	IX 2018
7.	ZAWARCIE UMOWY O PPP (ZAMKNIĘCIE KOMERCYJNE)	IX 2018
8.	ZAWARCIE UMOWY KREDYTU (ZAMKNIĘCIE FINANSOWE)	XII 2018