

GMINA KUDOWA-ZDRÓJ
ul. Zdrojowa 24
57-350 Kudowa-Zdrój
NIP 883-16-79-903 REGON 890717929

MEMORANDUM INFORMACYJNE
NA POTRZEBY TESTOWANIA RYNKU
WYKONAWCÓW ZAINTERESOWANYCH REALIZACJĄ
PROJEKTU PARTNERSTWA PUBLICZNO – PRYWATNEGO

Budowa budynków mieszkalnych
wielorodzinnych na nieruchomościach
stanowiących własność Gminy Kudowa-Zdrój
w formie partnerstwa publiczno - prywatnego

BURMISTRZ

Aneta Potoczna

Kudowa-Zdrój 2019

Spis treści

1. Zaproszenie do udziału w testowaniu rynku	3
2. Przedmiot projektu	4
3. Opis przedmiotu przedsięwzięcia i zakres robót budowlanych – założenia	5
3.1 Architektura	5
3.2 Konstrukcje	5
3.3 Instalacje i przyłącza	5
4. Wykończenia	6
5. Wyposażenie	8
6. Zagospodarowanie terenu	8
7. Tryb wyboru partnera prywatnego	9
8. Założenia regulacji prawnej z docelowym odbiorcą	9
9. Struktura finansowa projektu	9
10. Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego	10
11. Proponowany udział Podmiotu Publicznego	10
12. Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego	11
13. Zakładany harmonogram realizacji projektu	11
14. Mapy	14
14.1 Mapa zasadnicza	15
14.2 Mapa ewidencyjna	16

1. Zaproszenie do udziału w testowaniu rynku.

Gmina Kudowa-Zdrój zaprasza wszystkie zainteresowane podmioty do współpracy przy realizacji Przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kudowa-Zdrój w formie partnerstwa publiczno – prywatnego”.

Test rynku jest etapem przedrealizacyjnym wyżej wymienionego przedsięwzięcia w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, którego celem jest uzyskanie opinii i informacji od potencjalnie zainteresowanych podmiotów w zakresie realnych i efektywnych rozwiązań co do jego realizacji.

Ewentualna umowa o partnerstwie publiczno – prywatnym zostanie zawarta na podstawie przepisów Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym (tekst jednolity Dz. U. Z 2017 r. z późn. zm. - zwaną dalej „ustawą 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. z późn. zm. - zwaną dalej „ustawą PZP”).

Test rynku umożliwi Gminie Kudowa-Zdrój wypracowanie optymalnych rozwiązań modelu realizacji przedsięwzięcia oraz sposobu jego finansowania, źródeł pochodzenia kapitału potrzebnego do sfinansowania przedsięwzięcia warunków finansowania oraz jego zabezpieczeń, jak również najważniejszych postanowień umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym. Uczestnicy testowania rynku zostaną poproszeni o rekomendacje w zakresie potencjalnie najkorzystniejszych w ich ocenie rozwiązań, które będą stanowiły podstawę dokonania korekty wstępnie przyjętych koncepcji.

Niniejsze przedsięwzięcie zakłada, że Partner Prywatny przejmie odpowiedzialność za realizację inwestycji, jej finansowanie w tym zapewnienie źródeł finansowania, wybudowanie, utrzymanie oraz zarządzanie.

Planuje się, że strona publiczna – to jest Gmina Kudowa-Zdrój zapewni docelowych odbiorców Przedsięwzięcia – najemców lokali mieszkalnych, a w sytuacji gdy liczba tych najemców będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych powstałych w wyniku realizacji Przedsięwzięcia, Gmina Kudowa-Zdrój będzie zobowiązana do zawarcia umowy najmu na te niezasiedlone lokale i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystania (najmu). Wynagrodzenie partnera prywatnego przyjmować będzie formę opłat za dostępność. Najemcy lokali mieszkalnych będą uprawnieni do nabycia na własność wynajmowanych lokali mieszkalnych. Stosunkiem prawnym regulującym uprawnienie do korzystania z lokalu będzie umowa najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności.

Gmina Kudowa-Zdrój oczekuje, że skalkulowana dla zakładanego okresu obowiązywania umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności stawka czynszu i opłat związanych nabyciem przez najemcę lokalu mieszkalnego za 1 m² nie będzie stanowiła nadmiernego obciążenia dla najemców.

Ogłoszenie postępowania związanego z wyborem Partnera Prywatnego planowane jest na czerwiec 2019 r.

2. Przedmiot projektu.

Celem realizacji przedsięwzięcia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych polegających na budowie na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kudowa-Zdrój oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków:

- nr ewidencyjny 387/31 oraz 387/32 o łącznej pow. 0,1970 ha, obręb Zakrze,
.numer księgi wieczystej SW1K /000 55586/0,

dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o maksymalnej liczbie kondygnacji – 2, co jest zgodnie z postanowieniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zakładana łączna liczba lokali mieszkalnych- 24, których zsumowana powierzchnia będzie nie mniejsza niż 1292 m² ± 5 %. Mieszkania w budynkach będą przeznaczone na wynajem.

Utrzymanie budynków i zarządzanie nimi będzie trwało przez okres nie krótszy niż 25 lat i nie dłuższy niż 30 od daty ich wybudowania. Po czym nastąpi przeniesienie własności tych lokali na rzecz ich najemców. Struktura powierzchni lokali mieszkalnych oraz ich ilość powinna odpowiadać strukturze przedstawionej w poniższej tabeli.

	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1	8	45,00
2	12	56,00
3	4	65,00
łącznie	24	1292,00

Liczba pięter oraz rozmieszczenie lokali na poszczególnych piętrach zostanie określony w koncepcji architektoniczno – urbanistycznej. Elementy zagospodarowania przestrzennego otoczenia budynku, w tym miejsca parkingowe w liczbie 24, powinny zostać zrealizowane na tych że samych nieruchomościach. Partner prywatny będzie miał prawo do samodzielnej analizy i weryfikacji założeń zawartych w tym opracowaniu, z wyłączeniem jednak ilości i wielkości dotyczących lokali mieszkalnych.

Realizacja projektu będzie prowadzona w formule partnerstwa publiczno prywatnego. Umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym zostanie zawarta na podstawie przepisów Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (tekst jednolity Dz. U. Z 2017 r. poz. 834 z późn. zm.), 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 z późn. zm.).

Formuła budowy mieszkań w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne zakłada, że Gmina wniesie do projektu w formie aportu nieruchomości gruntowe, Partner Prywatny zaś przejmie odpowiedzialność za realizację inwestycji, jej sfinansowanie, (w tym zapewnienie źródeł finansowania), wybudowanie, utrzymanie i zarządzanie nimi. Gmina zaś zapewni docelowych odbiorców przedsięwzięcia – najemców, którzy będą ponosić opłaty z tytułu korzystania z efektu rzeczowego przedsięwzięcia (lokali mieszkalnych). W przypadku gdy liczba tych najemców będzie mniejsza od liczba lokali mieszkalnych, Gmina będzie zobowiązana do zawarcia umów najmu na niezasiedlone lokale i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystania (najmu). Wynagrodzenie Partnera Prywatnego przyjmować będzie formę opłaty za dostępność.

Najemcy lokali mieszkalnych będą uprawnieni do nabycia na własność wynajmowanych lokali mieszkalnych, stosunkiem prawnym regulującym uprawnienie do korzystania z lokalu będzie umowa najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności.

3. Opis przedmiotu przedsięwzięcia i zakres robót budowlanych – założenia.

3.1 Architektura :

Współczesna bez odniesień i nawiązań do obiektów historycznych, umożliwiającą harmonizację z innymi istniejącymi na tym terenie budynkami wielorodzinnymi. Elewacje powinny wprowadzać oszczędny kolorystyczny i optyczny podział w celu zmniejszenia skali budynku. Punkt zerowy budynku nie mniej niż 0,5 m ponad poziom powierzchni gruntu.

3.2 Konstrukcje :

a. Ściany budynku;

- piwniczne/fundamentowe w technologii tradycyjnej (bloczki betonowe) lub monolityczne, dwuwarstwowe, warstwa termoizolacyjna z XPS,
- zewnętrzne w technologii tradycyjnej, dwuwarstwowe (elementy ceramiczne lub wapienno-piaskowe lub gazobetonowe bez spoin pionowych), warstwa termoizolacyjna,
- ściany działowe i wewnętrzne w technologii w technologii tradycyjnej elementów ceramicznych lub gazobetonowych, ściany oddzielające odrębne mieszkania – pełne o grubości nie mniejszej niż 25 cm. niezawierające pionów kanalizacyjnych ani wentylacyjnych,
- wysokość pomieszczeń w świetle min. 2,50 m.

b. Stropy:

- z elementów prefabrykowanych ceramicznych lub betonowych lub monolityczne.

c. Dach;

- z impregnowanego drewna litego lub klejonego, pokryty materiałem izolacyjnym zapewniającym ochronę przed wpływem czynników atmosferycznych,
- połać dachowa oraz jej konstrukcja powinna umożliwić w przyszłości zamontowania urządzeń pozwalających na pozyskiwanie energii odnawialnej na cele związane z eksploatacją budynków.

d. Schody:

- wewnętrzne monolityczne lub betonowe prefabrykowane, zewnętrzne z prefabrykowanych elementów betonowych.

e. Wiaty na odpady;

- stałe – o konstrukcji stalowej, malowane proszkowo, ażurowe.

3.3 Instalacje i przyłącza:

a. przyłącza instalacje wodno-kanalizacyjne:

- materiał przewodów instalacji powinien być dobrany tak aby nie występowała korozja odkładanie się trwałych osadów na ściankach przewodów, przewody instalacji ciepłej wody powinny mieć trwałą izolację termiczną o oporze cieplnym nie mniejszym niż 0,5 m²,
- dla budynku należy zaprojektować zewnętrzny zawór czerpalny z możliwością odcięcia wody drugim zaworem wewnątrz budynku,
- przyłącze, instalacja zewnętrzna, piony i poziomy kanalizacyjne z PCV-U,
- instalacja wody zimnej kondygnacji nadziemnych prowadzona w brudach przegród budowlanych, zakończona zaworami kulowymi odcinającymi,
- każdy lokal należy opomiarować, wodomierze wody zimnej z odczytem radiowym, usytuowane w szachtach instalacyjnych (układ powinien umożliwiać podłączenie do komputera i odczytanie danych pomiarowych w celu rozliczania na poszczególne mieszkania). Wykonawca

dostarczy program do odczytu danych i rozliczania mediów.

b. instalacji centralnego ogrzewania:

- dla każdego budynku winna być zaprojektowana i wykonana odrębna kotłownia centralnego ogrzewania i wody użytkowej, zasilana gazem z sieci
- pomieszczenie kotłowni powinno być wykonane zgodnie z normami i zasadami budowlanymi,
- układ pomiarowy każdego lokalu powinien znajdować się w szachcie instalacyjnej na klatce schodowej,
- liczniki ciepła z impulsowym odczytem – wykonawca dostarczy program komputerowy do odczytu danych i rozliczania zużytej energii cieplnej,

c. wentylacja:

- zasady projektowania i wielkości przewodów wentylacyjnych należy ustalić w oparciu o wskazania odpowiednich służb.

d. przyłącza i instalacja elektryczna;

- instalacja oświetleniowa: przy wejściach do budynków, oprawa z czujnikiem zmierzchowym, w pomieszczeniach ruchu ogólnodostępnych należy zamontować oprawy oświetleniowe z czujnikiem ruchu. W łazienkach oprawy bryzgoszczelne oraz wypusty pod oprawy nad lustrami, w przedpokoju oprawa oświetleniowa oraz wypusty pod kinkiet zakończony kostką elektryczną w kuchni oprawa sufitowa, w sypialni oprawa sufitowa,
- instalacja gniazd wtykowych: w łazienkach min 3 gniazda, w kuchni min 6 gniazd 1 fazowych (1 pod okap) oraz jedno 3 fazowe dla kuchenek elektrycznych z piekarnikiem i płytą ceramiczną w pokojach 4 – 5 gniazd (w mieszkaniach jedynie gniazda podtynkowe), na korytarzach 1 gniazdo,
- instalacja domofonowa: każdy lokal należy wyposażyć w unifon,
- ochrona przeciw porażeniowa,
- montaż tablic rozdzielczych z kompletnym wyposażeniem,
- instalacja odgromowa,
- wymagane natężenie światła: pokój dzienny - 150 lx, przedpokój – 150 lx, kuchnia 200 lx, łazienka/ wc – 250 lx, sypialnia 150 lx,

4. Wykończenia.

a. Dach

- płaski kryty blachą,
- kominy ponad dachem, klinkierowe z betonową czapą i kapinosami,
- wyłazy dachowe,

b. Ściany

- tynk zewnętrzny cienkowarstwowy silikatowo-silikonowy,
- cokół z tynku żywicznego lub płytki klinkierowej,
- tynk wewnętrzny – w pomieszczeniach gospodarczych i technicznych – dwuwarstwowy zatarty na ostro, w pozostałych pomieszczeniach – gipsowy zatarty na gładko.
- w łazienkach, wc do wysokości min 2,2 m należy wykonać z płytek szkliwionych układanych na kleju fuga 2 mm, kolorystyka w uzgodnieniu z zamawiającym.
- w kuchni w zaprojektowanej przestrzeni międzyszafkowej wykonać pas z płytek szkliwionych fuga 2 mm - kolor uzgodniony z zamawiającym,
- malatura – powierzchnie wewnętrzne wykończyć białą farbą akrylową.

c. Podłogi

- pokoje, przedpokój – panele podłogowe min. klasy AC4 imitujące kolorystykę drewna, do montażu bez klejenia, na piance polipropylenowej oraz folii PE. Listwy przyścienne montowane na klipsy lub równoważne,
- kuchnia, łazienka, wc z płytek szklanych antypoślizgowych (min R10), o wymiarach ok. 30 x 30 cm, klasa ścieralności 5, fuga 2 mm odporna na działanie wody i zabrudzenia pomieszczeń wilgotnych i mokrych w kolorze dobranym do płytek,
- łączenia płytek gresowych z innymi rodzajami posadzek należy stosować profile połączeniowe z aluminium typ ZET – płaski,
- klatka schodowa – płytki szklane z cokołem,
- pomieszczenia gospodarcze – szlichta zatarta na gładko, wykończona farbą olejną,
- sufity w pomieszczeniach gospodarczych i technicznych wykończone tynkiem dwuwarstwowym zatartym na ostro, w pozostałej części gipsowym zatartym na gładko, sufity malowane białą farbą akrylową.

d. Stolarka okienna

- okna i drzwi balkonowe z wysokoudarowego PCV, uchylno-rozwiernie,
- okna od strony południowej zabezpieczyć stałym systemem zapobiegającym przegrzewaniu pomieszczeń zapewniającym ochronę przed przegrzewaniem słonecznym w okresie letnim, (w projekcie należy zrobić bilans powierzchni okien optymalnej dla warunków cieplnych zimą i latem – ochrona przed przegrzaniem),
- klatki schodowe doświetlone oknami PCV,
- podokienniki wewnętrzne z PCV,
- stolarkę montować w miejscu łączenia termoizolacji i muru, rama nie powinna wystawać więcej niż 2 cm spod izolacji.

e. Stolarka drzwiowa

- drzwi zewnętrzne do klatek schodowych aluminiowe, wyposażone od strony zewnętrznej w uchwyty zaś od wewnątrz w klamkę, wkładki do kluczy identyczne we wszystkich klatkach, klucze należy dorobić w ilości równej liczbie mieszkań, drzwi dwuskrzydłowe z samozamykaczem z możliwością blokady,
- drzwi do mieszkań trójzawiasowe, z bolcami antywyważeniowymi, z dwoma atestowanymi zamkami (jeden z wkładką antyrozwierceniową), z wizjerem i numerem mieszkania, wysokość progu w drzwiach do mieszkań do 2 cm,
- drzwi w mieszkaniu płycinowe, szklone, bezprogowe, zamykane na klucz, klamki metalowe o prostej formie na rozdzielonej rozetce, drzwi z odbojnikami,
- stolarkę zewnętrzną należy montować w miejscu łączenia termoizolacji muru.

f. Obróbki blacharskie

- obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej lub powlekanej, gr. min 0,7 mm – grubości rdzenia, wystające min. 40 mm poza lico przegród budowlanych,
- rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej,
- parapet zewnętrzny z blachy powlekanej, wystające min. 40 mm, gr. min. 0,7 mm – grubości rdzenia.

5. Wyposażenie.

a. Kuchnia:

- zlewozmywak, prosty, dwukomorowy ze stali nierdzewnej naszafkowy z otworem do baterii stojącej oraz syfonem,
- szafka zlewozmywakowa,
- bateria zlewozmywakowa stojąca jednouchwytowa z perlatozem i przewodami w oplocie stalowym.

b. Łazienka:

- wanna akrylowa o wym. 160 x 70 cm (dostosowana do wielkości łazienki), z syfonem nadstropowym, przystosowana do baterii ściennej, z zabudową akrylową, przy braku możliwości montażu wanny dopuszcza się możliwość zastosowania brodziku o wym. 90x90x3 cm (lub inny dostosowany do wielkości łazienki), z regulowanymi nóżkami, obudową akrylową wraz z syfonem i wszystkimi elementami koniecznymi do podłączenia oraz parawanem prysznicowym,
- bateria ścienna wannowa z zestawem prysznicowym, perlatozem, w przypadku zastosowania prysznicza, bateria prysznicowa z zestawem natryskowym z rączką natrysku oraz drążkiem trzymakiem natrysku,
- umywalka fajansowa z baterią stojącą (z możliwością ustawienia max. temperatury i strumienia wody na głowicy sterującej), perlatozem, przewodami w oplocie stalowym, o szerokości 60 cm, z otworem przelotowym i syfonem,
- usęp uniwersalny typu kompakt z funkcją oszczędności wody, ceramiczny, miska lejkowa, koloru białego o wym. ok. 35x55x35 cm z deską sedesową,
- zawór czerpalny wody do pralki oraz odpływ,
- grzejnik drabinowy.

c. Pomieszczenia ogólnodostępne:

- tablice ogłoszeń na klatkach,
- modułowe skrzynki pocztowe, przelotowe, opisane, metalowe,
- na budynku umieszczony numer ewidencyjny,
- wycieraczki gumowe w przedsionku każdej klatki schodowej, o powierzchni 1 m² i wysokości 2 cm zagłębione w korycie, górny poziom wycieraczki po montażu zgodny z poziomem podłogi,
- wycieraczka metalowa przed wejściem do każdej klatki schodowej z funkcją zabezpieczającą przed kradzieżą,
- drabina wejściowa przy włączu na dach, zabezpieczona przed kradzieżą.

6. Zagospodarowanie terenu.

a. Plac zabaw:

- urządzenie ze zjeżdżalnią,
- piaskownica,
- huśtawka,
- urządzenia powinny być wykonane z elementów drewnopodobnych, zabezpieczonych przed działaniem czynników atmosferycznych,
- nawierzchnia bezpieczna,
- ogrodzenie systemowe, zgrzewane z drutu Ø 5 mm o wysokości 1,2 m z furtką o szerokości min. 0,9 m zamykaną.

b. Parking:

- strefa parkingowa z 24 miejscami postojowymi, w tym z minimum dwoma miejscami parkingowymi dla osób niepełnosprawnych, drogą dojazdową oraz ciągiem komunikacji pieszej prowadzącą do budynku z nawierzchni utwardzonej.

- c. Drogi dojazdowe.
- pas jezdny o minimalnej szerokości do 5 m, z ruchem naprzemiennym,
 - odrębny pas ruchu pieszego o szerokości min. 1,50 m.
- d. Ciągi piesze:
- należy wykonać z nawierzchni utwardzonej o szerokości min 1,50 m.
- e. Gromadzenie odpadów:
- miejsce gromadzenia odpadów w pobliżu strefy parkingowej przy ciągu komunikacyjnym tak aby maksymalnie ułatwić odbiór odpadów i zminimalizować imisję zapachów.
- g. Uzbrojenie:
- podłączenie do sieci gazowej, energetycznej i wodno – kanalizacyjnej zgodnie z warunkami technicznymi ustalonymi odrębnie dla każdej z nich.

7. Tryb wyboru partnera prywatnego.

Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm.) - przewidywany tryb wyboru – dialog konkurencyjny.

8. 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 z dojściem do własności.

9. Struktura finansowa projektu.

Na podstawie 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 być realizowane w oparciu o:

- środki własne Partnera Prywatnego,
- środki pozyskane przez Partnera Prywatnego ze źródeł zewnętrznych tak by struktura finansowania odpowiadała celom projektu i była akceptowana przez finansujące podmioty zewnętrzne,
- fundusze unijne.

Strona publiczna nie przewiduje zaangażowania środków własnych w ramach zaangażowania kapitałowego.

Nie jest także przewidziane udzielenie przez stronę publiczną gwarancji, poręczeń jak też jakiegokolwiek zabezpieczenia kredytu zaciąganego w związku z Projektem, które miałyby wpływ na wskaźniki zadłużenia strony publicznej.

10. Proponowany zakres obowiązków Partnera Prywatnego.

Realizacja Projektu planowana w modelu partnerstwa publiczno – prywatnego składać się będzie z poniżej wskazanych etapów:

- etapu inwestycyjnego - po zapewnieniu we własnym źródle finansowania przez partnera prywatnego,
- etapu utrzymania i zarządzania.

Większość zadań związanych z budową i dostępnością Projektu oraz związanych z tym ryzyk w fazie realizacji i eksploatacji Projektu będzie spoczywać na Partnerze Prywatnym.

Szczególna odpowiedzialność na Partnerze Prywatnym będzie spoczywać w zakresie:

- zorganizowania i zapewnienia finansowania etapu inwestycyjnego (poza dokumentacją - program funkcjonalno – użytkowy oraz koncepcja architektoniczno – urbanistyczna) oraz etapu utrzymania i zarządzania, w zakresie przypisanym partnerowi prywatnemu umową PPP,
- uzyskania wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych,
- przeprowadzenia robót zgodnie z ustalonym zakresem i harmonogramem,
- utrzymanie sprawności technicznej obiektu wraz z infrastrukturą oraz zainstalowanymi urządzeniami (naprawy, konserwacje, remonty),
- ponoszenie kosztów ubezpieczeń obiektu i terenu oddanego do dyspozycji Partnerowi Prywatnemu,
- zarządzanie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi w okresie min. 25 lat, max. 30 lat liczonym od daty wytworzenia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia, to jest od uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu,
- sprzedaż po upływie okresu zarządzania lokali mieszkalnych.

Szczegółowy podział obowiązków i praw wynikających z realizacji Projektu będzie stanowić przedmiot negocjacji Podmiotu Publicznego z podmiotami zainteresowanymi zawarciem umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

11. 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 doświadczeniem do własności. Osoby te zostaną wybrane w oparciu o zobiektywizowane kryteria, ustalone przez Podmiot Publiczny z zachowaniem zasad równości i transparentności wyboru. Określenia zasad wyboru potencjalnych najemców oraz przeprowadzenie tego wyboru winno nastąpić w trakcie realizacji efektu rzeczowego przedsięwzięcia, z uwzględnieniem ustalonej przez strony umowy o PPP daty jego zakończenia. W sytuacji, gdy w następstwie przeprowadzenia przez Gminę 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 Gminą, która będzie posiadała określone w umowie prawo do ich podnajmu.

12. Mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego.

Wynagrodzenie partnera prywatnego będzie pobierane od docelowego odbiorcy (najemca lokalu). W sytuacji gdy liczba najemców będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych powstałych w efekcie przedsięwzięcia Gmina jako Podmiot publiczny, będzie zobowiązana do zawarcia umowy najmu na te lokale i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystania.

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. Składniki tego wynagrodzenia należy wyraźnie wskazać w umowie. Wynagrodzenie będzie płatne po zakończeniu efektu rzeczowego przedsięwzięcia od chwili podpisania umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności do czasu zakończenia umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym .

13. Zakładany harmonogram realizacji projektu.

	Terminy	Czynności zamawiającego	Czynności Partner Prywatnego
1.	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez zamawiającego	1. Przesłanie do publikacji ogłoszenia o zamówieniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej. 2. Zamawiający zamieszcza ogłoszenie na własnej stronie internetowej 3. Zakres ogłoszenia określa art. 60, art. 40 oraz 48 ust. 2 u.p.z.p.	-zapoznanie się z ogłoszeniem, - podjęcie decyzji o udziale w postępowaniu, - przygotowanie wniosku.
1.1	Po opublikowaniu ogłoszenia o zamówieniu w DzUUE (podstawa prawna : art 5 ust.1 ustawy o partnerstwie prywatnym	Publikacja informacji o planowanym partnerstwie publiczno-prywatnym w Biuletynie Informacji Publicznej	Brak
2.	Termin ustawowy 30 dni (termin minimalny) od dnia przekazania ogłoszenia o zamówieniu Urzędowi Publikacji UE (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 wykluczenia,

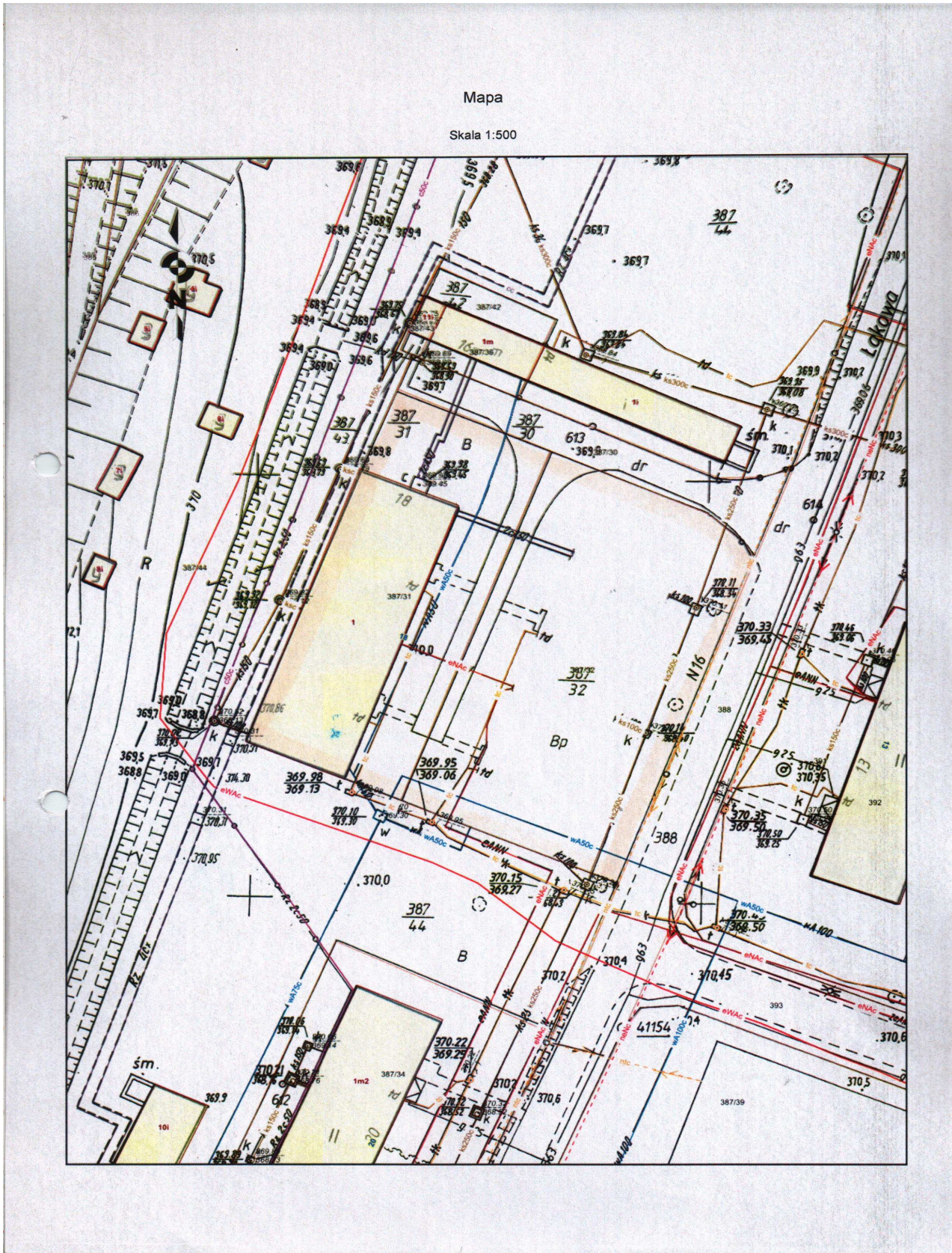
			- przedłożenie dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu wymaganych przez zamawiającego
3.	Brak terminu ustawowego – termin wskazany przez zamawiającego	- ocena wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oraz wezwania Wykonawców do uzupełnienia dokumentów lub złożenie wyjaśnień, - zaproszenie Wykonawców do dialogu konkurencyjnego,	- uzupełnianie dokumentów Składanie wyjaśnień na żądanie Zamawiającego.
4.	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez zamawiającego	Negocjacje z Partnerami Prywatnymi, Dialog może dotyczyć wszystkich aspektów zamówienia. Podczas tego etapu zostaną ustalone wszelkie podstawowe kwestie dotyczące realizacji projektu. Negocjacje prowadzone są do momentu określenia rozwiązań odpowiadających potrzebom Podmiotu Publicznego Dialog ma charakter poufny.	- udział w dialogu, - wszyscy uczestnicy postępowania mają taki sam równy dostęp do informacji, - wszyscy uczestnicy postępowania mają prawo do składania wniosków i uwag co do przedmiotu negocjacji i warunków jej udzielenia.
5.	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez zamawiającego	Termin zamknięcia dialogu konkurencyjnego, podmiot publiczny zawiadamia Partnerów Prywatnych o zakończeniu dialogu konkurencyjnego	Brak
6.	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez zamawiającego	Przygotowanie końcowej treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ)	Brak

7.	Brak Terminu ustawowego - termin wskazany przez zamawiającego	Rozesłanie zaproszeń do składania ofert wraz z SIWZ	- podjęcie decyzji o przystąpieniu do następnego etapu postępowania, - przygotowanie oferty
8.	Termin ustawowy, - min 10 dni od daty przekazania zaproszenia do składania ofert (podstawa prawna art 60e ust 4 upzp)	Składanie ofert	- podjęcie decyzji o złożeniu oferty - przygotowanie oferty, - złożenie oferty, - wpłacenie wadium, - związanie ofertą przez czas oznaczony przez Zamawiającego (60 dni) (podstawa prawna art 85 upzp)
9.	Brak terminu ustawowego - termin wskazany przez zamawiającego	- otwarcie ofert, - ocena ofert, - wybór oferty najkorzystniejszej, -zawiadomienie Wykonawców o wyborze oferty	- rozstrzygnięcie co do wniesienia odwołania do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej
10.	Termin ustawowy - nie krótszy niż 10 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze oferty – forma elektroniczna, jeżeli zawiadomienie zostało przesłane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - nie krótszy niż 15 dni jeżeli zawiadomienie przesłano 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 lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych, bez przeprowadzania ich ponownej oceny i badania o ile nie zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania określone w art.93 ust.1 upzp

11.	Termin ustawowy, Zamawiający nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego przekazuje ogłoszenie o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji UE w celu jego opublikowania. (podstawa prawna art. 95 ust.2 upzp)	Przekazanie ogłoszenia o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji UE	Brak
12.	Podpisanie umowy	Termin ustalony przez strony.	Podpisanie umowy
13.	Etap projektowy	Strony ustalą terminy i zasady prowadzenia prac projektowych	Prace projektowe
14.	Realizacja inwestycji	Strony ustalą terminy I etapy realizacji inwestycji	Realizacja inwestycji
	Zarządzanie nieruchomością	Okres zarządzania od 25 do 30 lat	Zarządzanie Nieruchomością

14. Mapy.

14.1. Mapa zasadnicza.



14.2. Mapa ewidencyjna.

