

OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO

w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego dla Przedsięwzięcia pn.

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości stanowiącej własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kurzętniku”

Zatwierdził:

Rafał Jasiński

Prezes Zarządu TBS Sp. z o.o. w Kurzętniku

Spis treści

1. Definicje i skróty przyjęte w Opisie potrzeb i wymagań	2
2. Podstawa prawna	3
3. Cel przedsięwzięcia.....	3
4. Założenia projektu	3
5. Zakres rzeczowy projektu	4
6. Lokalizacja przedsięwzięcia	5
7. Proponowany podział zadań	5
8. Szacowane koszty realizacji przedsięwzięcia.....	6
9. Mechanizm wynagradzania	6
10. Wstępny harmonogram	7
11. Posiadana dokumentacja	7
12. Kontakt	7

1. Definicje i skróty przyjęte w Opisie potrzeb i wymagań

„Podmiot publiczny” „Zamawiający”	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Kurzętniku
„Partner prywatny”	Osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą, z którą zostanie zawarta umowa o PPP
„Przedsięwzięcie” „Zamówienie” „Projekt”	Projekt partnerstwa publiczno-prywatnego mający na celu budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości stanowiącej własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kurzętniku
„OPIW”	Opis potrzeb i wymagań
„Ustawa o PPP”	Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. 2009 Nr 19 poz. 100)
„Ustawa Pzp”	Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843)

2. Podstawa prawna

Podmiot publiczny na podstawie art. 60c ust. 1 pkt. 1 Ustawy Pzp przedstawia opis potrzeb i wymagań dotyczących realizacji zamówienia pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości stanowiącej własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kurzętniku”.

Podmiot publiczny zastrzega, że informacje zawarte w niniejszym dokumencie mają charakter wstępny i mogą ulec zmianom oraz doprecyzowaniu w toku dialogu konkurencyjnego.

3. Cel przedsięwzięcia

Realizacja projektu ma za zadanie zwiększenie liczby mieszkań na terenie Gminy Kurzętnik z przeznaczeniem do długoterminowego najmu przy zastrzeżeniu możliwości wykupu lokalu na własność przez jego najemców/partycypantów po upływie min. 5 lat od daty zasiedlenia budynku.

Zakłada się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości stanowiącej własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 1662/22 o powierzchni 0,5935 ha wraz z częściowym zagospodarowaniem terenu na działce nr 1662/16. Efekt rzeczowy przedsięwzięcia to wybudowanie 26 lokali mieszkalnych wraz pomieszczeniami przynależnymi (komórki lokatorskie o pow. ~68 m² na poziomie -1) o planowanej powierzchni użytkowo mieszkalnej ~1380,0 m², 6 miejsc postojowych w hali garażowej (kondygnacja podziemna budynku) oraz budowa zewnętrznej infrastruktury komunikacyjnej, rekreacyjnej i terenów zielonych. Szczegółowy opis zakresu rzeczowego przedsięwzięcia zawiera dokumentacja architektoniczno-urbanistyczna będąca w posiadaniu TBS Sp. z o.o. w Kurzętniku.

4. Założenia projektu

- 1) Partner prywatny sfinansuje i wybuduje budynek mieszkalny oraz będzie odpowiedzialny za jego utrzymanie, zarządzanie oraz eksploatację.
- 2) Podmiot publiczny będzie ponosił ryzyko popytu z tytułu udostępnionych przez Partnera prywatnego lokali mieszkalnych, w ten sposób, że zapewni najemców, z którymi właściciel zawrze umowy najmu z możliwością dojścia do własności, które będą realizowane przez zakładany okres ok. 15 lat.
- 3) Przekazane efektu rzeczowego przedsięwzięcia Partnerowi publicznemu nastąpi w ostatnim roku obowiązywania umowy o PPP wraz z zapłatą ostatniego czynszu na rzecz Partnera prywatnego.
- 4) Projekt będzie miał charakter samofinansujący, co oznacza, że wynagrodzeniem Partnera prywatnego będą opłaty pobierane od najemców (w tym od Podmiotu publicznego, jeśli będzie on również najemcą) w formie miesięcznych opłat eksploatacyjnych oraz rat z tytułu spłaty finansowania Partnera prywatnego, przy czym Podmiot publiczny nie wyklucza ewentualnego zastosowania dopłat do wynagrodzenia Partnera prywatnego w celu zagwarantowania minimalnych przychodów.
- 5) Wysokość czynszu ponoszonego przez najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat związanych z nabyciem lokali na własność w perspektywie czasowej winny być określone w wymiarze stanowiącym odniesienie do stawek przyjętych na lokalnym rynku mieszkaniowym. Dodatkowo zakłada się, że opłaty wnoszone przez najemcę z tytułu spłaty kosztów wybudowania lokalu mieszkalnego nie będą przewyższać oferowanych na rynku przeciętnych kosztów kredytu związanego z jego zakupem.

- 6) Podmiot publiczny nie udzieli Partnerowi prywatnemu ani instytucjom finansującym projekt poręczeń, gwarancji, ani innego rodzaju zabezpieczeń, których skutkiem byłby transfer ryzyka budowy lub dostępności na Podmiot publiczny.
- 7) Zakładany czas trwania etapu inwestycyjnego wynosi 12 miesięcy, co oznacza, że od zawarcia umowy o PPP do przekazania lokali mieszkalnych do użytku upłynie ok. rok.
- 8) Oczekuje się, że powyższe cele zostaną zrealizowane w ramach współpracy z Partnerem prywatnym, który będzie odpowiedzialny za sfinansowanie i przeprowadzenie robót budowlanych w zakresie określonym w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i projekcie budowlanym oraz za utrzymanie i zarządzanie powstałą infrastrukturą przez okres ok. 15 lat w tym ponoszenie wszelkich opłat i kosztów eksploatacyjnych przez okres obowiązywania umowy. Szczegóły sposobu realizacji przedsięwzięcia zostaną doprecyzowane w procesie dialogu konkurencyjnego.

5. Zakres rzeczowy projektu

Zgodnie z projektem budowlanym, opracowanym przez HP KONSTRUKCJE Hanna Pradziad zaplanowano budynek pięciokondygnacyjny (w tym jedna kondygnacja podziemna), wolnostojący, podpiwniczony pod częścią mieszkalną, z parterową częścią techniczną. Budynek ma pełnić funkcję mieszkalną wielorodzinną. W budynku przewidziano 26 lokali mieszkalnych wykonanych w standardzie deweloperskim oraz, w podpiwniczeniu, halę garażową na 6 miejsc postojowych, pomieszczenia techniczne oraz 26 komórek lokatorskich.

Zestawienie powierzchni oraz charakterystyczne dane liczbowe

Powierzchnia użytkowa mieszkalna	m ²	1 383,07
Powierzchnia ruchu	m ²	199,26
Powierzchnia pomieszczeń technicznych	m ²	39,64
Powierzchnia piwnic i hali garażowej	m ²	422,05
Powierzchnia netto	m ²	2 044,02
Powierzchnia zabudowy	m ²	532,25
Kubatura	m ³	7 367,48
Wysokość do kalenicy (IV kondygnacje nadziemne)	m	14,13
Kąt nachylenia dachu	°	15

W ramach inwestycji zaplanowano również:

- 28 miejsc postojowych naziemnych o łącznej pow. 355,5 m²,
- chodniki o łącznej pow. 463,45 m²,
- drogi i place utwardzone o łącznej pow. 570,55 m²,
- tereny zielone o łącznej pow. 4587,25 m².

Szacowany okres trwania umowy o PPP wynosi ok. 16 lat (w tym roczny okres inwestycyjny oraz 15-letni okres zarządzania). Biorąc pod uwagę formułę dialogu konkurencyjnego okres trwania umowy oraz podział zadań i ryzyk zostaną ostatecznie określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia na podstawie ustaleń poczynionych w ramach dialogu konkurencyjnego. Zamawiający oczekuje, że w trakcie dialogu Wykonawcy w oparciu o swoją wiedzę i doświadczenie, zaproponują

optymalne rozwiązania służące realizacji Przedsięwzięcie w sposób najbardziej efektywny oraz ustalą wspólnie z Podmiotem publicznym optymalny podział zadań i ryzyk związanych z Przedsięwzięciem.

6. Lokalizacja przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie realizowane będzie na nieruchomościach, których jedynym właścicielem jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku. Budowa budynku wielorodzinnego zlokalizowana jest na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 1662/22 o powierzchni 0,5935 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Mieście Lubawskim prowadzi obecnie Księgę Wieczystą EL1N/00034839/9. Pozostała część przedsięwzięcia - w części dotyczącej infrastruktury zewnętrznej - zlokalizowana jest na gruntach: działka nr 1662/16 o pow. 0,2101 ha oraz działka nr 1662/21 o pow. 0,3244 ha.

7. Proponowany podział zadań

Proponowany podział zadań

L.p.	Zadanie	Podmiot odpowiedzialny
1.	Opracowanie wyjściowych założeń przedsięwzięcia	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku
2.	Wybór partnera prywatnego	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku
3.	Wniesienie nieruchomości	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku
4.	Opracowanie dokumentacji projektowej i uzyskanie pozwolenia na budowę	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku
5.	Finansowanie przedsięwzięcia	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku, Partner prywatny
6.	Wykonanie robót budowlanych	Partner prywatny
7.	Wybór osób będących docelowymi odbiorcami (najemcami)	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku
8.	Utrzymanie efektu rzeczowego przedsięwzięcia	Partner prywatny
9.	Zarządzanie efektem rzeczowym przedsięwzięcia	Partner prywatny
10.	Przeniesienie własności lokali mieszkalnych na najemców	Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kurzętniku

8. Szacowane koszty realizacji przedsięwzięcia

Zbiorcze koszty dla modelu realizacji inwestycji przez podmiot prywatny /brutto/

Rodzaj kosztu	Koszt
Koszt zakupu gruntu	230 010,00 zł
Koszt etapu inwestycyjnego (cz.I)	590 017,20 zł
Koszt etapu inwestycyjnego (cz.II)	3 913 478,71 zł
Koszt etapu operacyjnego (koszty finansowania)	668 885,42 zł
Koszt etapu operacyjnego (koszty zarządzania)	966 065,40 zł
Suma	6 368 456,73 zł

Sumarycznie wartość przedsięwzięcia w części inwestycyjnej i operacyjnej szacowana jest na **6 368 456,73 zł** (z VAT). Przedstawiona kwota nie uwzględnia jednak kosztów nadzoru inwestorskiego i budowlanego (w kwocie 277 674,80 zł), co do powołania których partner prywatny nie jest zobowiązany. Jednocześnie, koszty finansowania zwrotnego zostały wyliczone przy założeniu, iż Partner prywatny:

- Będzie finansował przedsięwzięcie z wykorzystaniem kredytu inwestycyjnego
- Kwota ew. finansowania zwrotnego wyniesie 2 500 000 zł
- Koszty uzyskania kredytu i oprocentowanie kapitału będzie na zbliżonym lub identycznym poziomie jak w przypadku realizowanych wcześniej przez Podmiot publiczny inwestycji

Dla uruchomienia przedsięwzięcia niezbędne jest zabezpieczenie środków na wytworzenie jego efektu rzeczowego (budynku mieszkalnego) oraz kosztów zabezpieczenia ponoszenia wszelkich opłat do czasu rozpoczęcia eksploatacji lokali i powierzchni efektu rzeczowego.

Przy uwzględnieniu założenia, iż podmiot publiczny pokryje część kosztów przedsięwzięcia z własnych środków lub w formie aportu rzeczowego (partycypacje, działka gruntu, dokumentację projektową) - szacowany wkład własny partnera prywatnego wynosi **4 384 246,73 zł**.

W związku z tym, iż koszty zarządzania i utrzymania efektu rzeczowego przedsięwzięcia będą pokrywane z bieżących wpłat najemców lokali, suma środków finansowych niezbędnych do zabezpieczenia uruchomienia przedsięwzięcia przez partnera prywatnego stanowi kwotę **3 418 181,33 zł**.

Szczegółowa analiza ekonomiczno-finansowa została przedstawiona w Ocenie efektywności stworzonej na potrzeby realizacji projektu.

9. Mechanizm wynagradzania

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto, iż czynsz płacony przez przyszłych najemców pokryje w znacznej części wynagrodzenie partnera prywatnego. Ewentualna niepokryta czynszem część spłaty wynagrodzenia będzie finansowana przez podmiot publiczny.

10. Wstępny harmonogram

Na podstawie art. 60c ust. 1 pkt. 1 Ustawy Pzp podmiot publiczny wskazuje wstępny harmonogram postępowania:

Zadanie	Termin
Publikacja ogłoszenia o zamówieniu	Grudzień 2020 r.
Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu	Grudzień 2020 r. – Styczeń 2021 r.
Dialog konkurencyjny	Styczeń 2021 r.
Opracowanie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz zaproszenie do składania ofert	Styczeń 2021 r.
Składanie ofert	Luty 2021 r.
Otwarcie i ocena ofert	Luty 2021 r.
Podpisanie umowy o PPP	Luty 2021 r.
Zamknięcie finansowe	Marzec 2021 r.

11. Posiadana dokumentacja

Aktualnie Podmiot publiczny dysponuje następującymi dokumentami:

1. Ocena efektywności realizacji przedsięwzięcia „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości stanowiącej własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kurzętniku”.
2. Projekt budowlany opracowany przez HP KONSTRUKCJE Hanna Pradziad.
3. Pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 5 na działkach 1662/16, 1662/21, 1662/22 obręb Kurzętnik, gmina Kurzętnik kategoria obiektu XII (Decyzja nr 373/2020).
4. Umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej.

12. Kontakt

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Kurzętniku

ul. T. Kościuszki 17

13-306 Kurzętnik

Tel.: 696 696 134 – Prezes Zarządu Rafał Jasiński