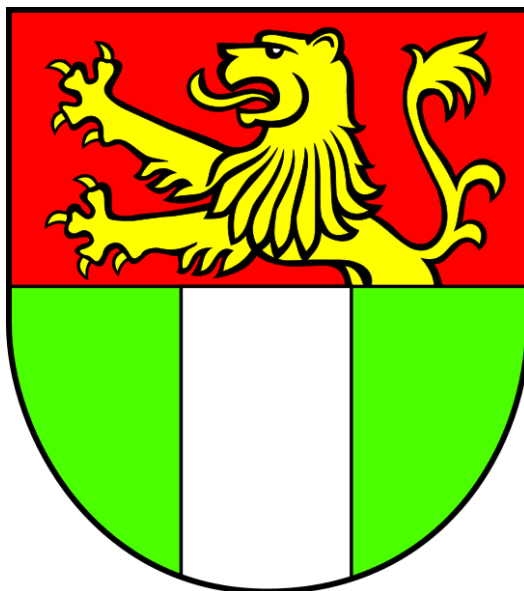


OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO

- dla przedsięwzięcia pn. „**Budowa krytych kortów tenisowych wraz z zarządzaniem w Przeźmierowie w formule partnerstwa publiczno-prywatnego**”



Zamawiający:

Gmina Tarnowo Podgórne
Ul. Poznańska 115
62-080 Tarnowo Podgórne
NIP 777-00-06-835 REGON 000551125

Tarnowo Podgórne, wrzesień 2018

1. Podział dokumentu

W celu ułatwienia odbioru oraz komunikacji, niniejszy dokument został podzielony zgodnie z poniższą systematyką, na:

1. Rozdziały, oznaczone cyfrą arabską, po której następuje tytuł rozdziału. W ramach rozdziału mogą występować:
 - 1.1. Podrozdziały, oznaczone dwoma cyframi arabskimi oddzielonymi kropką. Pierwsza cyfra wskazuje na przynależność do rozdziału, druga wskazuje na kolejność porządkową w podrozdziale.

W ramach podrozdziału, występują następujące wyliczenia:

Punkty, których numeracja zawsze zaczyna się od 1;

Podpunkty, składające się z dwóch liczb oddzielonych kropką. Pierwsza wskazuje na przynależność do danego punktu, druga nadaje kolejność porządkową, w ramach danego punktu;

2. Podstawa prawna

Postępowanie i współpraca w ramach realizacji przedsięwzięcia będzie się opierać na regulacjach ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 696 z późn. zm.), zwana dalej ustawą o ppp.

Powołując się na art.4 ust. 2 ustawy o ppp, wybór partnera prywatnego odbędzie się w oparciu o przepisy ustawy z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1579 z późn. zm.), zwana dalej ustawą Pzp.

W kwestiach związanych z realizacją przedsięwzięcia zastosowanie mają ustawy szczegółowe. W szczególności:

1. Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1332 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. 2017 poz. 459 z późn. zm.).

3. Procedura wyboru partnera prywatnego

Planowane przedsięwzięcie:

- obejmuje roboty budowlane wraz z przygotowaniem dokumentacji projektowej;

- po odbiorze technicznym, Wykonawca będzie zobowiązany do zarządzania i eksploatacji infrastruktury;
- posiada niższą wartość niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy Pzp;
- opiera się na podziale zadań i ryzyk.

W związku z powyższym procedurą wyboru partnera prywatnego, jest dialog konkurencyjny opisany w art. 60a-60f ustawy Pzp.

Procedura wyboru wykonawcy jest podzielona na etapy. W ramach pierwszego etapu, w celu określenia Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (dalej SIWZ), będzie prowadzony dialog z wykonawcami. Dialog może być podzielony na tury. W ramach dialogu mogą zostać omówione wszelkie aspekty zamówienia i jest prowadzony do momentu, gdy Zamawiający będzie w stanie określić rozwiązanie lub rozwiązania najbardziej spełniające jego oczekiwania. Prowadzony dialog ma charakter poufny i jest prowadzony z każdym wykonawcą indywidualnie.

Po zakończeniu dialogów, Zamawiający przechodzi do opracowania SIWZ.

4. Lokalizacja i przedmiot przedsięwzięcia

4.1. LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie jest zlokalizowane w województwie wielkopolskim, powiecie poznańskim, gminie Tarnowo Podgórne, w miejscowości Przeźmierowo.

Ryc. 1. Mapa lokalizacji przedsięwzięcia w Przeźmierowie



Źródło: mapy google www.maps.google.pl (dostęp 28.09.2017)

4.2. PRZEDMIOT PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem przedsięwzięcia jest zaprojektowanie, budowa i zarządzanie obiektami kortów tenisowych. Zamawiający planuje wybudowanie obiektu w Przeźmierowie.

W ramach jednego obiektu powinny powstać dwa korty kryte z zapleczem, czyli szatnią i łazienkami. Na obszarze kompleksu powinien powstać parking na co najmniej 8 stanowisk postojowych. Dodatkowo teren powinien zostać ogrodzony, a pozostały teren zagospodarowany zielenią.

Korty powinny być przeznaczone do użytku całorocznego.

Zamawiający na obecnym etapie planuje by obiekty były:

1. Ogrzewane;
2. Posiadały nawierzchnię przeznaczoną pod grę rekreacyjną (inną niż ceglasta);
3. Posiadały konstrukcję łukową drewnianą lub inną charakteryzującą się wysoką estetyką.

4.3. PODZIAŁ ZAMÓWIENIA NA CZĘŚCI

Przedsięwzięcie nie zostało podzielone na części.

4.4. OKREŚLENIE OBECNEGO STANU RZECZOWEGO

Działki na których ma zostać zrealizowana inwestycja:

- Stanowią własność Gminy Tarnowo Podgórne;
- Posiadają dostęp do mediów (woda, gaz, prąd, kanalizacja).

5. Koncepcja inwestycji

Poniżej przedstawiona została koncepcja prac występujących w ramach Przedsięwzięcia. Szczegółowy zakres zostanie określony dopiero po zakończeniu dialogów z Wykonawcami i może ulec zmianie w skutek propozycji rozwiązań zgłoszonych przez Wykonawców.

1. Roboty przygotowawcze:
 - 1.1. Oczyszczenie działki w Przeźmierowie pod inwestycję;
2. Wykonanie projektu obiektu;
3. Wykonanie prac budowlanych związanych z obiektem;
4. Ogrodzenie działek;
5. Zagospodarowanie terenu:
 - 5.1. Wybudowanie parkingu wraz z wjazdem;
 - 5.2. Zazielenienie działki;
6. Pozostałe prace – ustalone w drodze dialogu z Wykonawcami.

6. Cel przedsięwzięcia wraz z opisem potrzeb i wymagań

6.1. CEL REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

W wyniku realizacji Przedsięwzięcia powinno dojść do realizacji następujących celów:

- Promocja sportu wśród mieszkańców Gminy Tarnowo Podgórne;
- Podniesie atrakcyjności Gminy jako miejsca do mieszkania;
- Promocja tenisa wśród dzieci i młodzieży w wieku szkolnym.

6.2. OCZEKIWANY STANDARD UTRZYMANIA I ZARZĄDZANIA OBIEKTÓW

Podmiot Publiczny oczekuje, że Partner Prywatny przejmie obowiązki z odnoszące się do objętego Przedsięwzięciem obiektu. Poza utrzymaniem obiektu i terenu od strony technicznej, będzie również świadczył usługi polegające na udostępnianiu kortów oraz prowadzenia zajęć nauki gry w tenisa.

Podmiot prywatny po zakończeniu umowy odda Gminie Tarnowo Podgórne obiekt w dobrym stanie używalności.

6.3. OPIS POTRZEB ZAMAWIAJĄCEGO

Zamawiający zgłasza następujące potrzeby związane z realizacją przedsięwzięcia przez partnera prywatnego:

1. W zakresie realizacji prac:
 - 1.1. prowadzenie ich w sposób mało uciążliwy dla mieszkańców ulic na których są wykonywane;
 - 1.2. zakończenia prac budowlanych 16 września 2019 r;
 - 1.3. Kolejność realizacji prac zostanie ustalona w trakcie dialogu konkurencyjnego.
2. Partner prywatny przejmie zadania:
 - 2.1. Związane z konserwacją obiektu, dokonywania bieżących napraw i remontów;
 - 2.2. Prowadzeniem obsługi klientów;
 - 2.3. Współpracy z władzami samorządowymi

6.4. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO

Zamawiający wymaga żeby partner prywatny:

1. Posiadał doświadczenie w zakresie budowy krytych kortów tenisowych lub ich prowadzenia;
2. Dysponował zasobem osobowym niezbędnym do realizacji przedmiotu zamówienia;
3. Wyłożył środki finansowe na niezbędne do realizacji etapu inwestycyjnego;
4. Udzielił gwarancji na wykonane prace, co najmniej na okres obowiązywania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
5. Posiadał instruktorów w zakresie nauki gry w tenisa.

7. Warunki współpracy

7.1. PRZEWIDYWANA WARTOŚĆ ZAMÓWIENIA

Przewidywana wartość zamówienia, w ramach współpracy w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, wynosi 1,2 mln zł (dla całego Przedsięwzięcia). Obejmuje ona wartość etapu inwestycyjnego oraz wynikającą z prowadzenia kortów tenisowych (działalność rynkowa).

7.2. PODZIAŁ ZADAŃ I RYZYK

Podział zadań

Podział zadań będzie stanowił przedmiot prowadzonego dialogu z Wykonawcami. Szczegółowy podział będzie możliwy do określenia dopiero po przeprowadzeniu dialogu z Wykonawcami. Na obecnym etapie Zamawiający, przewiduje, że:

1. Partner prywatny przejmie ryzyka związane z:
 - 1.1. zaprojektowaniem;
 - 1.2. uzyskaniem pozwoleń niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia;
 - 1.3. wykonaniem prac budowlanych;
 - 1.4. zapewnieniem finansowania etapu inwestycyjnego;
 - 1.5. pracami konserwatorskimi;
 - 1.6. popytem na świadczone usługi (ryzyko ekonomiczne w trakcie eksploatacji);
 - 1.7. zapewnieniem dostępności.
2. Podmiot publiczny przejmie zadania związane z:
 - 2.1. przygotowaniem i przeprowadzeniem postępowania;
 - 2.2. nadzorem inwestorskim;
 - 2.3. bieżącą kontrolą;
 - 2.4. okresowego wynagrodzenia partnera prywatnego.

Podział ryzyk

1. Przedmiotem Dialogu będzie między innymi alokacja ryzyk związanych z budową, dostępnością i popytem, pomiędzy Podmiot Publiczny i Partnera Prywatnego w taki sposób aby zobowiązanie z Umowy o PPP nie wpłynęło na poziom długu publicznego;
2. Oczekiwaniem Podmiotu Publicznego będzie przejęcie przez Partnera Prywatnego większości ryzyka budowy i większości ryzyka dostępności. Jednocześnie w części dotyczącej działalności komercyjnej umożliwiającej czerpanie korzyści z przedmiotu partnerstwa Partner Prywatny będzie ponosił ryzyko popytu.

7.3. PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW W RAMACH WSPÓŁPRACY

1. Zgodnie z ustawą o PPP art. 7 ust. 1, przez umowę o partnerstwie publiczno-prywatnym partner prywatny zobowiązuje się do realizacji przedsięwzięcia za wynagrodzeniem oraz poniesienia w całości albo w części wydatków na jego realizację lub poniesienia ich przez osobę trzecią, a podmiot publiczny zobowiązuje się do współdziałania w osiągnięciu celu przedsięwzięcia, w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego;
2. Stosownie do pkt. 1 Podmiot Publiczny, zobowiązuje się do:
 - 2.1. Współdziałania w osiągnięciu celu przedsięwzięcia;

- 2.2. Wniesienie wkładu własnego;
- 2.3. Wynagradzanie Partnera Prywatnego.
3. Do obowiązków Partnera Prywatnego:
 - 3.1. Realizacja przedsięwzięcia zgodnie z postanowieniami i na warunkach przewidzianych w Umowie o partnerstwie publiczno-privatnym;
 - 3.2. Poniesienie całości nakładów inwestycyjnych na realizację przedsięwzięcia;
 - 3.3. Pełnienie zadań zarządcy obiektu sportowego.

7.4. SPOSÓB WYNAGRADZANIA PARTNERA PRYWATNEGO

Wynagrodzenie partnera prywatnego będzie pochodzić w części od podmiotu publicznego oraz w części z prawa do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno-privatnego. Podmiot publiczny planuje po zakończeniu etapu inwestycyjnego i odebraniu technicznym obiektu, dokona płatności która w sposób znaczący zrekompensuje nakłady poniesione na wybudowanie obiektów, a następnie będzie dokonywał płatności okresowych. Zamawiający zastrzega, że szczegółowy zakres płatności (terminy i wysokość, będą przedmiotem rozmów w trakcie dialogu konkurencyjnego).

Podmiot Publiczny, nie będzie wykonywał płatności z wyprzedzeniem, ani udzielał gwarancji, poręczeń lub jakichkolwiek innych form służących jako zabezpieczenie finansowe Partnera Prywatnego w trakcie realizacji Przedsięwzięcia.

8. Pozostałe informacje dotyczące Przedsięwzięcia

Na obecnym etapie postępowania na wybór Partnera Prywatnego, Podmiot Publiczny informuje, że:

1. Na obszarze inwestycji występują stanowiska archeologiczne; Funkcjonalno-Użytkowy, zostanie przygotowany na dalszym etapie postępowania, w oparciu o informacje i rozwiązania pozyskane w efekcie przeprowadzonego dialogu;

9. Dane kontaktowe

Gmina Tarnowo Podgórne
ul. Poznańska 115
62-080 Tarnowo Podgórne
NIP 777-00-06-835
REGON 000551125

Osoba wyznaczona do kontaktu:

Monika Spychała,
zp@tarnowo-podgorne.pl
tel. 61 89 59 235