*Załącznik nr 2*

*do Ogłoszenia o dialogu technicznym*

*MEMORANDUM INFORMACYJNE*

*o Przedsięwzięciu pn.  
„Budowa hali sportowo-widowiskowej z basenem w Lesznie"*

******

LESZNO

Październik 2019 r.

1. Wprowadzenie

Miasto Leszno (zwane dalej również Podmiotem Publicznym) przeprowadza dialog techniczny (badania rynkowe) w zakresie możliwości realizacji **Przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu, budowie i eksploatacji hali sportowo-widowiskowej z basenem w Lesznie.** Badanie dotyczy zarówno potencjalnej skali, zakresu rzeczowego jak i funkcji części publicznej przedsięwzięcia oraz zakresu możliwego wprowadzenia do przedsięwzięcia elementów komercyjnych (koncesyjnych), które pozwolą na choćby częściowe uzyskanie wynagrodzenia Partnera Prywatnego ze źródeł innych niż budżet Podmiotu Publicznego.

Założeniem strategicznym Miasta Leszna jest przeprowadzenie przedsięwzięcia ppp w sposób efektywniejszy niż miałoby to miejsce w razie realizacji przedsięwzięcia w inny (tradycyjny) sposób, w szczególności przy wykorzystaniu wyłącznie środków publicznych (w tradycyjnym modelu zamówień publicznych). W konsekwencji oczekiwane jest zarówno wskazanie przez potencjalnych partnerów (uczestników badań rynkowych/dialogu technicznego) opcji realizacji inwestycji polegającej na budowie i eksploatacji budynku hali sportowo-widowiskowej i basenu w sposób zapewniający **optymalne nakłady inwestycyjne i eksploatacyjne** w relacji do oczekiwanej funkcjonalności obiektu w całym cyklu życia przedsięwzięcia (tj. od etapu projektu przez budowę i eksploatację i utrzymanie w terminie minimum 15 lat) jak i zgłoszenie ewentualnych **postulatów co do sposobu realizacji i zakresu technicznego przedsięwzięcia, tak aby zoptymalizować ich komercyjne wykorzystanie w przyszłości,** co przyczyni się do **minimalizacji całościowych kosztów przedsięwzięcia dla strony publicznej w relacji do samodzielnego działania Podmiotu Publicznego**. Realizacja zadania odbywać się będzie w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego, w modelu opłaty za dostępność z elementami wynagrodzenia koncesyjnego przy założeniu, że Partner Prywatny ponosi większość ryzyka budowy i dostępności w ramach umowy o ppp, a strona publiczna ponosi większą część ryzyka ekonomicznego przedsięwzięcia. Miasto Leszno wstępnie zakłada, że Partner w szczególności zagwarantuje odpowiedni stopień efektywności energetycznej infrastruktury powstałej i eksploatowanej w ramach przedsięwzięcia oraz kosztów jej utrzymania i odtworzenia w czasie obowiązywania umowy. Na etapie tworzenia docelowej struktury przedsięwzięcia, Miasto chciałoby jednak zdiagnozować, czy w ocenie sektora prywatnego powyższe cele można osiągnąć równolegle do przynajmniej częściowego powiązania wynagrodzenia strony prywatnej z pozyskaniem przez Partnera Prywatnego wynagrodzenia bezpośrednio od użytkowników hali sportowo-widowiskowej i basenu (model mieszany wynagrodzenia), co pozwoli na zmniejszenie wynagrodzenia uiszczanego w modelu „opłaty za dostępność”.

Z uwagi na fakt, iż Miasto Leszno 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 co do możliwego zakresu i modelu realizacji przedsięwzięcia, w szczególności modelu wynagrodzenia i podziału zadań i ryzyk.

Jednocześnie 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 Leszno.

**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 w celu tworzenia założeń 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 Leszna. 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. 2019 poz.1445 ze zm.) - dalej jako „u.p.p.p.”/”PPP”, oraz podczas postępowania dotyczącego wyboru Partnera Prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia.**

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

**Lokalizacja przedsięwzięcia – Miasto Leszno**

Miasto Leszno obejmuje powierzchnię 31,9 km2 zamieszkałą przez ponad 64 tys. mieszkańców. Leszno jest ważnym węzłem komunikacji kolejowej i drogowej między Poznaniem i Wrocławiem, Wschową i Głogowem, Wolsztynem i Zbąszyniem, oraz Gostyniem i Jarocinem. Główną drogą przebiegającą przez Miasto Leszno jest międzynarodowy szlak komunikacyjny, wiodący z Gdańska, przez Bydgoszcz – Poznań – Rawicz i Wrocław, do przejścia granicznego w Jakuszycach koło Szklarskiej Poręby. Drogi lokalne prowadzą do Wschowy i Głogowa, Wolsztyna, Góry, Gostynia i Śremu, Krotoszyna i Ostrowa Wielkopolskiego. W Lesznie powstał i przez wiele lat (do czasu technicznego wyeksploatowania) funkcjonował pierwszy komercyjny Aquapark w Polsce, co świadczy o popycie na usługi sportowe, również w wymiarze komercyjnym, które świadczone mogą być mieszkańcom terenów skomunikowanych z Lesznem. Infrastruktura będąca przedmiotem planowanego przedsięwzięcia zapewnić ma zaspokojenie rosnących potrzeb mieszkańców Leszna w zakresie dostępu do hali sportowej, widowiskowej jak i basenu. Obszar, który przeznaczony jest na lokalizację Przedsięwzięcia i stanowić może wkład własny Miasta w Przedsięwzięcie jest świetnie skomunikowany w ramach Leszna jak i na potrzeby użytkowników przyjezdnych.

Mapa 1 Położenie Miasta Leszno.

Na mapie Polski i woj. wielkopolskiego:

 

 *Miasto Leszno*

*Źródło: Wikipedia i – Mapa Google*

**Na czym polegać ma przedsięwzięcie objęte dialogiem technicznym/testem rynku**

Przedsięwzięcie polegać będzie na zaprojektowaniu, sfinansowaniu, budowie, wieloletnim zarządzaniu oraz utrzymaniu obiektów i infrastruktury wytworzonej w ramach inwestycji pn.: Hala sportowo-widowiskowa z basenem w Lesznie " (zwanej dalej „**Inwestycją**”).

Zakres rzeczowy **Inwestycji** będzie polegać na zaprojektowaniu zgodnie z PFU (wynegocjowanym ostatecznie w drodze dialogu konkurencyjnego) i zbudowaniu:

**Obiektu obejmującego:**

1. **halę sportowo – widowiskową**, która przystosowana ma być do organizowania rozgrywek na szczeblu europejskim w piłce koszykowej, a na szczeblu krajowym meczy piłki ręcznej, piłki siatkowej oraz futsalu. (Obiekt ma spełniać wymagania federacji koszykarskiej FIBA w zakresie samego boiska, jak i funkcji towarzyszących, a także wytyczne innych organizacji i związków sportowych - PZPR, PZPŚ, PZPN). W obrębie strefy boiska zakłada się możliwe do wydzielenia elektrycznymi kotarami grodzącymi niezależne strefy umożliwiające organizowanie zajęć sportowych w piłce ręcznej, siatkówce, futsalu.
2. **basen sportowy o wymiarach 25 m x 21 m x 2,2 m , basen rekreacyjny o wymiarach 25 m x 12 m x 1,35 m i brodzik dla dzieci o wymiarach 10 m x 6 m x 0,3-0,6 m.**

oraz obiekty;

• infrastruktury służącej obsłudze użytkowników ww. obiektów jak i obsłudze pojazdów korzystających z obiektów sportowych oraz infrastruktury towarzyszącej

1. Założeniem Podmiotu Publicznego jest aby w ramach Inwestycji powstały również, w miarę możliwości podyktowanych **uwarunkowaniami planu przestrzennego, wykonywanymi funkcjami publicznymi i popytem/uwarunkowaniami komercyjnymi,** lokale **o charakterze komercyjnym**, które mogą służyć generowaniu wynagrodzenia koncesyjnego w ramach współpracy.

**Założeniem Podmiotu Publicznego jest, żeby Inwestycja w swej części sportowej (a i b) była przystosowana do świadczenia usług na rzecz Miasta Leszno (jako realizującego zadania w zakresie sportu, edukacji i kultury w ramach opłaty za dostępność) jak i na rzecz klientów korzystających z infrastruktury sportowej na zasadach komercyjnych (odpłatnych).**

Powyższy zarys rzeczowy Inwestycji realizowanej w ramach Przedsięwzięcia, w tym w szczególności infrastruktura obejmująca funkcje sportowe hali sportowo-widowiskowej wraz z basenem (a+b) są wymagane przez Miasto Leszno w ramach realizacji Przedsięwzięcia.

Szczegółowy zakres Inwestycji i sposób jej utrzymania i eksploatacji przekładający się na model opłaty za dostępność (jak i standard utrzymania) oraz możliwość wprowadzenia infrastruktury komercyjnej oraz komercjalizacji części głównej (zakres wynagrodzenia komercyjnego) będzie przedmiotem ustaleń w ramach negocjacji w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego dla realizacji Przedsięwzięcia.

LOKALIZACJA:

Dla inwestycji wytypowano dwie potencjalne lokalizacje:

1. działki nr 57/19, 59/2 i 58/2, zlokalizowane przy ul. Geodetów w Lesznie (zwanych dalej lokalizacją A),
2. działki nr 42/17 i 1/25, zlokalizowane przy ul. Adama Mickiewicza i Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego (zwanych dalej lokalizacją B).

**Założenia dotyczące wielkości Inwestycji, zakresu rzeczowego oraz jej kosztów**

Założenia dotyczące zakresu rzeczowego oraz wielkości Inwestycji opisane zostały w Programie Funkcjonalno-Użytkowym stanowiącym odrębne opracowanie – załącznik nr 3 do Ogłoszenia o dialogu technicznym.

**Założenia finansowe**

Szacowane nakłady inwestycyjne wynoszą 40 000 000,00 PLN i są uzależnione od ostatecznego zakresu rzeczowego Inwestycji.

Miasto Leszno jest skłonne uiszczać opłatę za dostępność na rzecz Partnera Prywatnego w kwocie ustalonej w toku negocjacji.

Zakłada się, że działalność operatorska (wykonanie czynności z zakresu utrzymania i zarządzania) będzie prowadzona przez Partnera Prywatnego, który zapewni bieżące funkcjonowanie obiektu w zamian za wynagrodzenie w postaci pożytków z obiektu i/lub w postaci opłaty za dostępność.

1. Opis modelu realizacji przedsięwzięcia

**Faza inwestycyjna**

Miasto Leszno oczekuje od Partnera Prywatnego:

* zaprojektowania (całej) **Inwestycji**,
* uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę,
* wykonania robót budowlanych,
* wyposażenia wybudowanych obiektów,
* zagospodarowania terenu Inwestycji,

zgodnie z wytycznymi Programu Funkcjonalno-Użytkowego, zapisami MPZP, a następnie dokumentacją projektową (ostateczna wersja Programu Funkcjonalno-Użytkowego, przygotowana będzie przez Miasto Leszno stosownie do wyników konsultacji i potrzeb wspólnoty lokalnej, po przeprowadzeniu dialogu konkurencyjnego na bazie pierwszej wersji PFU, będącego podstawą do konsultacji rynkowych) oraz innymi decyzjami odnoszącymi się do Inwestycji, obowiązującymi przepisami prawa (w szczególności 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 obiektu.

Proponowany zakres rzeczowy **Inwestycji** obejmuje wybudowanie hali widowiskowo-sportowej wraz z basenem, infrastruktury parkingowej i zagospodarowanie zieleni w zależności od ostatecznego zakresu przedmiotu partnerstwa – jako infrastruktury publicznej.

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego zaprojektowania i wykonania robót budowlanych przy użyciu materiałów i urządzeń gwarantujących odpowiednią jakość i komfort użytkowania, o parametrach technicznych i jakościowych nie gorszych niż określone w dokumentacji projektowej i w terminach wynikających z umowy o PPP. Szczegółowe dane dotyczące zakresu prac projektowych i robót budowlanych projektowanego obiektu określi umowa o PPP.

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

Partner Prywatny będzie utrzymywał całość Przedsięwzięcia na etapie eksploatacyjnym oraz zarządzał tą częścią Inwestycji, która zostanie mu powierzona zgodnie z umową na potrzeby wynagrodzenia pochodzącego od użytkowników tej infrastruktury (prawo do eksploatacji).

**Faza eksploatacyjna**

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

* eksploatację techniczną (utrzymanie infrastruktury), polegającą w szczególności na dokonywaniu wszelkich czynności związanych z bieżącym utrzymaniem Inwestycji będącej przedmiotem przedsięwzięcia, wraz z infrastrukturą transportową i terenów zielonych,
* eksploatację gospodarczą (zarządzanie), polegającą na zarządzaniu potencjalną infrastrukturą komercyjną i infrastrukturą celu publicznego (podstawową) jedynie w zakresie wynikającym z umowy.
* Obowiązki w zakresie komercyjnej eksploatacji infrastruktury zaangażowanej w PPP (poza obowiązkami wynikającymi z umowy w zakresie opłaty za dostępność) obejmować będą utrzymanie ich w czystości i porządku, prowadzeniu czynności administracyjnych oraz zapewnienie bezpieczeństwa (ochrony).

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

1. Założenia ekonomiczno-finansowe i prawne

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

1. Umowa o PPP zostanie zawarta przez Miasto Leszno z Partnerem Prywatnym wyłonionym w postępowaniu prowadzonym przez Miasto Leszno zgodnie z przepisami ustawy o PPP; trybem wyboru Partnera Prywatnego z uwagi na zakładany model wynagrodzenia będzie dialog konkurencyjny na podstawie przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych; umowa o PPP zawarta zostanie na okres wieloletni, przy czym okres trwania umowy ustalony zostanie w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego.
2. Partner Prywatny zobowiązany będzie do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych w zakresie Przedsięwzięcia, a następnie do utrzymania i obsługi technicznej obiektu (w ramach opłaty za dostępność), ewentualnie obsługi infrastruktury służącej celom komercyjnym (na własne ryzyko ekonomiczne);
3. Zapewnienie finansowania dla realizacji Przedsięwzięcia, w tym sfinansowanie robót budowlanych, należeć będzie do obowiązków Partnera Prywatnego;
4. W ramach wkładu własnego Podmiot Publiczny udostępni Partnerowi Prywatnemu na podstawie zapisów umowy o ppp, nieruchomości pod budowę inwestycji. Wkładem własnym Partnera Prywatnego będą środki finansowe (własne lub pożyczone) służące sfinansowaniu Przedsięwzięcia;
5. Własność nieruchomości, na której zlokalizowany zostanie obiekt, co do zasady będzie i pozostanie własnością Podmiotu Publicznego
6. Partner Prywatny będzie utrzymywał i eksploatował wybudowany obiekt zgodnie z umową o PPP oraz obowiązującymi przepisami prawa w zamian za wynagrodzenie płatne przez Podmiot Publiczny (opłatę za dostępność); Samodzielnie będzie mógł pobierać opłaty od użytkowników infrastruktury w „części komercyjnej”, oczekuje się, że Partner w związku z możliwością eksploatacji części obiektu (pobieranie opłat) obniży opłatę za dostępność otrzymywaną z budżetu Podmiotu Publicznego.
7. Stosownie do art. 18a Ustawy o ppp, partner prywatny weźmie na siebie większość ryzyk związanych z pozyskaniem finansowania, wybudowaniem, zarządzaniem i utrzymaniem technicznym przedmiotu partnerstwa (ryzyka budowy, dostępności i popytu). Kwestie związane z ponoszeniem przez Partnera Prywatnego większości ryzyk popytu uzależnione będą od ostatecznych wymagań Podmiotu Publicznego. Szczegółowy zakres podziału obowiązków i praw wynikających z realizacji Przedsięwzięcia stanowić będzie przedmiot negocjacji Podmiotu Publicznego z podmiotami zainteresowanymi zawarciem umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym, przy czym Podmiot Publiczny nie zakłada dopuszczalności cesji forfaitingowej płatności wynikających ze zobowiązań budżetu;
8. Umowa zostanie zawarta na okres minimum 12 lat: 2 lata okresu budowy i 10 lat okresu utrzymania;
9. Zobowiązaniem Partnera Prywatnego będzie zarządzanie basenami, świadczenie usług w obiekcie i pobieranie pożytków ze sprzedaży usług;
10. Koszty utrzymania technicznego obiektu będzie ponosił partner prywatny – spoczywać na nim będą obowiązki związane z konserwacją i utrzymaniem w należytym stanie technicznym i estetycznym obiektu, remonty, odtworzenie nakładów;
11. Wynagrodzenie Partnera Prywatnego stanowi okresowa zapłata Podmiotu Publicznego, wynosząca stałą, zryczałtowaną kwotę płatną w kwartalnych lub miesięcznych ratach, obejmującą zwrot kosztów inwestycji, w tym kosztów finansowania (wynagrodzenie za inwestycję), oraz płatna kwartalnie lub miesięcznie opłata za dostępność (wynagrodzenie za utrzymanie). Założeniem Podmiotu Publicznego jest, że część nakładów inwestycyjnych i eksploatacyjnych pokryta będzie z przychodów Partnera Prywatnego osiąganych w trakcie realizacji przedsięwzięcia;
12. Podstawą rozliczeń pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym będzie faktura VAT wystawiana przez Partnera Prywatnego po zakończeniu robót budowlanych i przekazaniu obiektu do użytkowania, płatna w kwartalnych lub miesięcznych ratach przez minimum 10 lat, z możliwością wcześniejszej spłaty, oraz faktury kwartalne lub miesięczne z tytułu utrzymania obiektów.
13. Partner Prywatny będzie (ewentualnie, stosownie do wyniku negocjacji) pobierał przychody z pasażu usługowego, strefy basenowej oraz, w razie takich ustaleń - z parkingu.
14. Harmonogram realizacji przedsięwzięcia

W poniższej tabeli przedstawiono wstępny harmonogram realizacji Przedsięwzięcia.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | **TERMIN** |
| **HARMONOGRAM PRZYGOTOWANIA PROJEKTU** | | **VII 2019 – XII 2021** |
| **1.** | * DIALOG TECHNICZNY (Testowanie rynku) | VII-XII 2019 |
| **2.** | * WYKONANIE DOKUMENTACJI PRZEDREALIZACYJNEJ | I 2020 - III 2020 |
| **3.** | WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA   * publikacja ogłoszenia o postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego * odpowiedzi na pytania do ogłoszenia | IV 2020 |
| **4.** | SKŁADANIE WNIOSKÓW | VI 2020 |
| **3.** | BADANIE I OCENA WNIOSKÓW   * 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 | VI 2020 – VII 2020 |
| **4.** | DIALOG Z PARTNERAMI PRYWATNYMI   * 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) | VIII 2020 – VI 2021 |
| **5.** | SKŁADANIE OFERT | VIII 2021 |
| **6.** | OCENA OFERT, WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ   * badanie i ocena ofert * ew. wezwania do wyjaśnienia treści ofert * wybór oferty najkorzystniejszej | IX 2021 |
| **7.** | ZAWARCIE UMOWY O PPP (ZAMKNIĘCIE KOMERCYJNE) | IX 2021 |
| **8.** | ZAWARCIE UMOWY KREDYTU (ZAMKNIĘCIE FINANSOWE) | XII 2021 |