



Miasto Leszno

Budowa nowej siedziby Urzędu Miasta Leszna

Ogłoszenie o badaniu rynku inwestorów (test rynku)

- zaproszenie zainteresowanych podmiotów do składania wstępnych ofert, przedstawiania własnych koncepcji projektowo-użytkowych oraz uwag

dla zadania roboczo zdefiniowanego jako: *„Budowa nowej siedziby Urzędu Miasta Leszna w formule Partnerstwa Publiczno-Prywatnego”*

Sierpień 2017

Spis treści

ZAMAWIAJĄCY	2
OSOBA DO KONTAKTU	2
WSTĘPNY OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA	2
PLANOWANA LOKALIZACJA	4
a) nieruchomość przy ul. Przemysłowej.....	4
b) nieruchomość przy ul. Królowej Jadwigi.....	5
c) nieruchomość przy Al. Zygmunta Krasińskiego.....	6
BADANIE RYNKU INWESTORÓW POPRZEDZAJĄCE PROCEDURĘ WYBORU PARTNERA PRYWATNEGO	6
PRZEWIDYWANY SPOSÓB BADANIA RYNKU INWESTORÓW	7

ZAMAWIAJĄCY

Miasto Leszno
ul. Kazimierza Karasia 15
64-100 Leszno

OSOBA DO KONTAKTU

dr Michał Peljan, radca prawny
tel. +48 697 630 310, e-mail: m.peljan@kancelariapeljan.pl

WSTĘPNY OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

Obecnie Urząd Miasta Leszna mieści się łącznie w 14 różnych lokalizacjach położonych na terenie Leszna. Takie rozwiązanie jest stosunkowo nieefektywne przede wszystkim pod względem organizacyjnym, ale również kosztowym, a także wiąże się z wieloma utrudnieniami głównie o charakterze logistycznym i to zarówno dla pracowników Urzędu jak i jego klientów.

Miasto Leszno zamierza zrealizować inwestycję polegającą na budowie nowej siedziby Urzędu Miasta Leszna. Inwestycja ma na celu stworzenie nowoczesnego zaplecza biurowego, polepszenie standardu pracy pracowników Urzędu i obsługi mieszkańców miasta Leszna oraz przede wszystkim umiejscowienie wszystkich komórek organizacyjnych Urzędu w jednym budynku.

Docelowo Zamawiający planuje zrealizować obiekt o powierzchni nie mniej niż 7000m², przewidziany dla około 360 pracowników biurowych, z których około 60 pełni funkcje kierownicze. W ramach tej powierzchni Zamawiający przewiduje zarówno funkcję użytkową jak i funkcje usługową/instalacji oraz ruchu. Do obiektu powinien przynależeć również parking przeznaczony zarówno dla pracowników Urzędu, jak i jego klientów.

Zamawiający chciałby osiągnąć dwa zasadnicze cele: podniesienie standardów obsługi klientów urzędu wraz z poprawą warunków pracy urzędników, a także szeroko rozumianą rewitalizację obszaru leszczyńskiej starówki oraz obszarów z nią sąsiadujących. Rewitalizacja dotyczyć ma nie tylko kwestii infrastruktury i przestrzeni, ale obejmować winna również aspekt rewitalizacji społecznej i gospodarczej.

Zamawiający wstępnie zakłada możliwość realizacji inwestycji zarówno na nieruchomościach będących własnością Miasta Leszna, jak również na terenach należących do prywatnych właścicieli, jednakże pod warunkiem przeniesienia ich własności na Miasto Leszno przed wszczęciem przedsięwzięcia (zob. punkt „PLANOWANA LOKALIZACJA”).

Zamawiający oczekuje zaangażowania w realizację przedsięwzięcia kapitału prywatnego, nie przewidując wstępnie wkładu finansowego ze strony Miasta Leszna. Zamawiający dopuszcza możliwość pozyskania gruntu pod budowę nowej siedziby Urzędu Miasta Leszna w drodze zamiany w ten sposób, że podmiot prywatny w zamian za którąś z działek Miasta przeniesie na Zamawiającego własność działki, na której będzie realizowane przedsięwzięcie. Zamawiający nie wyklucza również sprzedaży swoich nieruchomości, w których aktualnie mieszczą się lokalizacje Urzędu.

Zamawiający przewiduje możliwość wykorzystania formuły partnerstwa publiczno-prywatnego (ewentualnie koncesji), w której partner prywatny będzie odpowiadał za budowę siedziby urzędu oraz infrastruktury towarzyszącej, udostępnienie (wraz z zarządzaniem i utrzymaniem) obiektów na rzecz Miasta Leszna w całym okresie obowiązywania umowy (w zamian za opłatę za dostępność płatną przez Zamawiającego w okresach miesięcznych, kwartalnych lub rocznych). Przewidywany okres trwania umowy – udostępnienia obiektów na rzecz Miasta Leszna ustalony został wstępnie na nie więcej niż 30 lat. Kwestia przejścia własności do obiektów po upływie okresu obowiązywania umowy będzie przedmiotem omówienia w trakcie badania rynku.

Miasto przewiduje możliwość wniesienia wkładu w postaci pokrycia kosztów części prac projektowych, usunięcia kolizji podziemnych lub wniesienia do przedsięwzięcia nieruchomości należących do Miasta (dot. punkt PLANOWANA LOKALIZACJA c) i d) poniżej, ewentualnie nieruchomości sąsiednich punkt PLANOWANA LOKALIZACJA b) poniżej).

Zamawiający nie wyklucza możliwości realizacji inwestycji w innej formule, jeżeli okaże się ona bardziej korzystna finansowo (*value for money*) oraz z punktu widzenia ryzyk prawnych.

Wkładem/wynagrodzeniem ze strony Zamawiającego mogą być również środki z funduszy unijnych, jeżeli przedsięwzięcie otrzyma takie dofinansowanie w perspektywie finansowej 2014 – 2020.

Zamawiający zakłada możliwość długotrwałej współpracy z partnerem prywatnym (w tym także okresie powyżej 30 lat).

Szacunkowy wstępny koszt realizacji przedsięwzięcia (budowy) ok. 25 mln zł.

PLANOWANA LOKALIZACJA

Miasto rozważa lokalizację nowego budynku w miejscu położonym w bliskiej odległości od głównych punktów komunikacyjnych Leszna (w tym dworca PKP oraz PKS, a także przystanków autobusowych), jak również innych obiektów użyteczności publicznej (Sądu Rejonowego w Lesznie, Starostwa Powiatowego w Lesznie, Delegatury Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lesznie).

Ze wstępnej analizy lokalizacyjnej wynika, że nowa siedziba Urzędu Miasta Leszna mogłaby zostać zrealizowana na jednej z 3 działek położonych w granicach administracyjnych centrum Miasta Leszna (położenie nieruchomości zaznaczono na załączniku graficznym do niniejszego ogłoszenia):

- a) teren dawnych „Młynów” przy ul. Przemysłowej (prywatny właściciel);
- b) teren dawnych zakładów produkcyjnych „Goplany” przy ul. Królowej Jadwigi (prywatny właściciel);
- c) teren dawnej „Straży Pożarnej” przy Al. Zygmunta Krasińskiego (własność Miasta Leszna).

Ze wstępnego badania rynku wynika, że właściciele nieruchomości, o których mowa w punktach a) i b) byłiby zainteresowani realizacją przedsięwzięcia na rzecz Miasta Leszna na wskazanych działkach w połączeniu z celami komercyjnymi (budowa galerii handlowej).

a) nieruchomość przy ul. Przemysłowej

Dla terenów położonych w rejonie ul. Przemysłowej w Lesznie, prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Lesznie VI Wydział Ksiąg Wieczystych dwie księgi wieczyste.

Pierwsza z nich obejmuje działkę nr 1/12 o powierzchni 0,1105 ha, położoną przy ul. Przemysłowej 23. Sposób korzystania określony w księdze wieczystej to BP – zurbanizowane tereny niezabudowane. Działka ta do 5 grudnia 2089 roku znajduje się w wieczystym użytkowaniu, zaś jej właścicielem jest Skarb Państwa. Druga – obejmuje działki nr 1/2, 1/3, 1/4, 1/7, 2/5, 2/7, 2/9, 1/11, 1/13 o łącznej powierzchni 1,6888ha, położone przy ul. Przemysłowej. Sposób korzystania został określony różnorodnie – w zależności od działki – jako tereny mieszkaniowe, tereny zabudowane, tereny przemysłowe, zurbanizowane tereny niezabudowane. Na nieruchomości (działki 1/3 i 1/4) wzniesione są zabudowania stanowiące zespół młyna parowego, w którego skład wchodzi: budynek główny (obecnie młyn i pakownia), maszynownia i kotłownia, elewator I, elewator II – obecnie hala spedycyjna – elewator III, magazyn przetworów, łącznik, estakada łącząca budynek główny z magazynem przetworów. Powyższe zabudowania zostały wpisane do rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod nr 319/A. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym gruntów oraz właścicielem budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności jest podmiot prywatny.

Działki nr 1/2, 1/3, 1/4, 1/7, 2/5, 2/7, 2/9, 1/11, 1/13 umieszczone zostały w jednostce rejestrowej G.5280, jednostce ewidencyjnej 306301_1, Miasto Leszno, obręb 0002, Leszno. Działka nr 1/2 została określona jako „Tereny mieszkaniowe” (oznaczenie B), działki nr 1/3, 1/4, 2/5, 2/7 i 2/9 zostały określone jako „Tereny przemysłowe” (oznaczenie Ba), natomiast działki nr 1/7, 1/11 i 1/13 zostały określone jako „Zurbanizowane tereny niezabudowane” (oznaczenie Bp). Łączna powierzchnia ww. działek według wypisu z rejestru gruntów wynosi 1,6888 ha.

b) nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi

Dla terenów objętych położonych w rejonie ul. Królowej Jadwigi w Lesznie, prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Lesznie VI Wydział Ksiąg Wieczystych cztery księgi wieczyste.

Pierwsza obejmuje działki nr 122/7 i 122/10 o łącznej powierzchni 0,9466 ha, położone przy ul. Waleriana Wróblewskiego 8. Sposób korzystania określony w księdze wieczystej to TI – inne tereny komunikacyjne oraz BI – inne tereny zabudowane. Nieruchomość ta do 5 grudnia 2089 roku znajduje się w wieczystym użytkowaniu, zaś jej właścicielem jest Skarb Państwa. Działka – zgodnie z treścią księgi wieczystej - jest zabudowana.

Działki nr 122/7 i 122/10 umieszczone zostały w jednostce rejestrowej G.3709, jednostce ewidencyjnej 306301_1, Miasto Leszno, obręb 0002, Leszno. Działka 122/7 została określona jako „inne tereny komunikacyjne” (oznaczenie Ti), działka nr 122/10 została określona jako „inne tereny zabudowane” (oznaczenie Bi). Łączna powierzchnia ww. działek według wypisu z rejestru gruntów wynosi 0,9466 ha.

Druga obejmuje działki nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8 o łącznej powierzchni 0,5441 ha, położone w rejonie ul. Królowej Jadwigi i Dąbrowskiego. Sposób korzystania określony w księdze wieczystej to tereny zabudowane. Nieruchomość ta do 5 grudnia 2089 roku znajduje się w wieczystym użytkowaniu, zaś jej właścicielem jest Skarb Państwa. Działki nr 1/1, 1/3, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8 umieszczone zostały w jednostce rejestrowej G.5054, jednostce ewidencyjnej 306301_1, Miasto Leszno, obręb 0002, Leszno. Działki zostały określone jako „inne tereny zabudowane” (oznaczenie Bi), łączna powierzchnia ww. działek według wypisu z rejestru gruntów wynosi 0,5441 ha.

Trzecia księga (obejmuje działki nr 1/2 i 1/4, o łącznej powierzchni 0,0054 ha, stanowiące drogę – ul. Krótką. Nieruchomość ta do 3 grudnia 2091 roku znajduje się w wieczystym użytkowaniu, zaś jej właścicielem jest Miasto Leszno. Działki nr 1/2 i 1/4 umieszczone zostały w jednostce rejestrowej G.5286, jednostce ewidencyjnej 306301_1, Miasto Leszno, obręb 0002, Leszno. Działki zostały określone jako „Drogi” (oznaczenie dr), łączna powierzchnia ww. działek według wypisu z rejestru gruntów wynosi 0,0054 ha.

Czwarta - obejmuje działki nr 2, 122/15, 92/1, 92/2, 89/3, 95/1 i 3/1 o łącznej powierzchni 0,1050 ha, położone w rejonie ul. Dąbrowskiego i Królowej Jadwigi. Sposób korzystania określony w księdze wieczystej to tereny zabudowane, tereny mieszkaniowe i drogi. Właścicielem nieruchomości jest podmiot prywatny. W dziale III

jako komentarz do migracji ujawniono prawo odkupu nieruchomości zastrzeżone na rzecz Gminy Miasto Leszno w okresie 5 lat licząc od dnia 3 kwietnia 2013 roku. Dział IV nie zawiera wpisów.

Działki nr 2, 3/1, 89/3, 92/1, 92/2, 95/1 i 122/15 umieszczone zostały w jednostce rejestrowej G.2110, jednostce ewidencyjnej 306301_1, Miasto Leszno, obręb 0002, Leszno. Działki nr 2, 3/1 i 122/15 zostały określone jako „Tereny mieszkaniowe” (oznaczenie B), działki nr 89/3, 92/1, 92/2, 95/1 zostały określone jako „Drogi” (oznaczenie dr). Łączna powierzchnia ww. działek według wypisu z rejestru gruntów wynosi 0,1050 ha. Działka 92/6 jako jedna z wielu objęta jest księgą wieczystą nr PO1L/00023051/9 o łącznej powierzchni 0,0410 ha, stanowiąca część ul. Krótkiej. Sposób korzystania określony w księdze wieczystej dla tej działki to drogi. Właścicielem nieruchomości jest Miasto Leszno. Dział III nie zawiera wpisów odnoszących się do tej działki (zawiera wpisy dotyczące innych działek objętych tą księgą). Dział IV nie zawiera wpisów. Działka nr 92/6 została umieszczona w jednostce rejestrowej G.4798, jednostce ewidencyjnej 306301_1, Miasto Leszno, obręb 0002, Leszno. Została określona jako „Drogi” (oznaczenie dr). Powierzchnia ww. działki według wypisu z rejestru gruntów wynosi 0,0410 ha.

c) nieruchomość przy Al. Zygmunta Krasińskiego

Dla terenów położonych w rejonie Al. Krasińskiego w Lesznie, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Lesznie VI Wydział Ksiąg Wieczystych jedna księga wieczysta – PO1L/00038088/5, która obejmuje działki nr 7/3, 7/4, 7/6, 7/7, 7/9, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15 o łącznej powierzchni 0,7104 ha.

Sposób korzystania określony w księdze wieczystej to tereny mieszkaniowe i przemysłowe. Działka jest zabudowana trzema budynkami określonymi w KW jako inne budynki niemieszkalne. Właścicielem nieruchomości jest Miasto Leszno. Dział III i IV nie zawierają wpisów.

Zamawiający dysponuje wypisem z rejestru gruntów dotyczącym niektórych działek spośród objętych ww. księgą wieczystą, tj. działek nr 7/3, 7/9, 7/12, 7/15. Działki te umieszczone zostały w jednostce rejestrowej G.7252, jednostce ewidencyjnej 306301_1, Miasto Leszno, obręb 0002, Leszno. Działka nr 7/3 została określona jako „Zurbanizowane tereny niezabudowane” (oznaczenie Bp), działki nr 7/9 i 7/15 zostały określone jako „Tereny przemysłowe” (oznaczenie Ba), natomiast działka nr 7/12 została określona jako „Tereny mieszkaniowe” (oznaczenie B).

Łączna powierzchnia ww. działek według wypisu z rejestru gruntów wynosi 0,5981 ha.

BADANIE RYNKU INWESTORÓW POPRZEDZAJĄCE PROCEDURĘ WYBORU PARTNERA PRYWATNEGO

Zgodnie z Wytycznymi Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 marca 2015 roku w zakresie zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym projektów generujących dochód i projektów hybrydowych na lata 2014-2020 (MliR/H/2014-2020/7(01)03/20145), podmiot publiczny podejmuje decyzję o realizacji

inwestycji w trybie PPP w oparciu o: przeprowadzoną analizę przedrealizacyjną przedsięwzięcia, oraz przeprowadzone badania (konsultacje) rynkowe.

Zdaniem Zamawiającego charakter zamierzonej inwestycji wymusza poprzedzenie jej konsultacjami rynkowymi. Przeprowadzenie spotkań lub uzyskanie pisemnych odpowiedzi co do warunków realizacji kontraktu PPP ma być skonfrontowaniem wyników analiz przedrealizacyjnych z oczekiwaniami i sugestiami profesjonalnych podmiotów działających w danej branży, w szczególności branży budowlanej i projektowej, jak również innych podmiotów zainteresowanych udziałem w analizowanym przedsięwzięciu .

Zamawiający obrał jako formę przeprowadzenia konsultacji rynkowych **test rynku**, który powinien być się podstawą do przeprowadzenia efektywnej procedury wyboru partnera inwestycyjnego.

Przeprowadzenie testu rynku ma na celu w szczególności:

- dokonanie wyboru najbardziej efektywnych rozwiązań dotyczących realizacji inwestycji;
- skonfrontowanie wyników przedrealizacyjnych z oczekiwaniami i sugestiami potencjalnych partnerów prywatnych;
- rozeznanie się Zamawiającego w realiach rynkowych i kształtowaniu się cen;
- rozpatrzenie sugestii i uwag dotyczących rozwiązań technicznych przedsięwzięcia;
- doprecyzowanie ostatecznego kształtu zamierzenia inwestycyjnego;
- poznanie oczekiwań społecznych, co do planowanej inwestycji.

Zamawiający zdaje sobie sprawę, że znaczna część powodzenia planowanej inwestycji zależy od przeprowadzenia konsultacji rynkowych z potencjalnymi inwestorami (partnerami prywatnymi). Uczestnikami testu rynku powinny być przede wszystkim podmioty posiadające odpowiednią wiedzę i doświadczenie w realizacji inwestycji tożsamyh lub podobnych do będącej przedmiotem badania rynku. Ich obecność ma zagwarantować pozyskanie rozwiązań przydatnych dla Zamawiającego dla doprecyzowania ostatecznego kształtu zamierzenia inwestycyjnego. W ocenie Zamawiającego, im więcej zainteresowanych podmiotów wyrazi własne stanowisko, tym może okazać się to lepsze dla efektywności przeprowadzonego postępowania.

Dalsza współpraca stron i realizacja projektu będzie wynikała m.in. z przeprowadzonych konsultacji oraz negocjacji. Na finalny kształt projektu będą miały wpływ wnioski wpływające z zaproponowanych przez zainteresowane podmioty i uwzględnione przez Zamawiającego materiały/zmiany/sugestie.

PRZEWIDYWANY SPOSÓB BADANIA RYNKU INWESTORÓW

Przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia oraz wyboru partnera prywatnego Zamawiający zaprasza wszystkich zainteresowanych do składania wstępnych ofert

oraz przedstawiania własnych koncepcji projektowo-użytkowych budowy przyszłej siedziby Urzędu Miasta Leszna we wskazanych wyżej lokalizacjach.

Zamawiający nie oczekuje od oferentów na obecnym etapie szczegółowej oferty cenowej na wykonanie zadania. Z treści oferty powinno wynikać, że dany podmiot jest zainteresowany udziałem w realizacji przedsięwzięcia po doprecyzowaniu jego ostatecznego kształtu. Zamawiający oczekuje opracowania pisemnych ofert przesłanych na adres Zamawiającego.

W ofercie należy podać:

- pełną nazwę oferenta,
- adres oferenta,
- dane kontaktowe,
- treść oferty, z której będzie wynikało że oferent jest zainteresowany realizacją inwestycji we współpracy z Miastem Lesznom (oferent może zawrzeć w treści ofert dodatkowe dane np. szacowaną cenę, proponowaną propozycję lokalizacji siedziby urzędu, proponowane rozwiązania techniczne)
- do oferty można dołączyć koncepcję projektowo-użytkową,
- informację, czy oferent posiada wiedzę i doświadczenie w realizacji inwestycji tożsamy lub podobnych do inwestycji będącej przedmiotem badania rynku (budowa obiektu użyteczności publicznej wraz z jego późniejszym utrzymaniem i zarządzaniem).

Miejsce składania ofert:

Urząd Miasta Leszna, ul. Kazimierza Karasia 15, 64-100 Leszno

Termin składania ofert:

do dnia 13 października 2017 roku.

Po przedłożeniu ofert Zamawiający dokona ich analizy i podejmie decyzję odnośnie zaproszenia wybranych oferentów do udziału w badaniu rynku (wspólnej dyskusji nad projektem). W przypadku dużej liczby ofert Zamawiający zastrzega sobie możliwość zaproszenia do udziału w badaniu rynku wyłącznie wybranych oferentów (Zamawiający będzie kierował się w tym zakresie przede wszystkim doświadczeniem oferentów w realizacji podobnych lub tożsamy inwestycji lub merytoryczną treścią złożonych ofert).

Na spotkaniach, na których przewiduje się udział przedstawicieli Zamawiającego oraz potencjalnych inwestorów zostaną poruszone szczegółowe zagadnienia istotne dla realizacji projektu, w szczególności planowane rozwiązania techniczne, prawne oraz ekonomiczne realizacji przedsięwzięcia.

Oferty zostaną przygotowane na koszt oferentów (Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów sporządzenia ofert oraz udziału w badaniu rynku).

Zamawiający przewiduje możliwość odstąpienia od realizacji inwestycji bez podawania przyczyn.

Zamawiający przewiduje zakończenie badania rynku w okresie 3 miesięcy od chwili udostępnienia niniejszego ogłoszenia. Z uzasadnionych powodów termin ten może zostać przedłużony.

Załącznik nr 1 – załącznik graficzny prezentujący położenie nieruchomości, o których mowa w pkt PLANOWANA LOKALIZACJA