

Memorandum Informacyjne

„Zagospodarowanie terenu sportowo – rekreacyjnego w miejscu istniejącego Gminnego Centrum Edukacji i Rekreacji w Trzebieży na terenie należącym do Gminy Police”.

Police

listopad 2017 r.



Ingenis Sp. z o.o.
ul. Łąkowa 21/19,
61-879 Poznań
Tel: (+48) 61 622 29 74
www.ingenis.pl

1. WPROWADZENIE

Gmina Police (zwana dalej również Podmiotem Publicznym) przeprowadza badania rynkowe w zakresie możliwości realizacji Przedsięwzięcia polegającego na dodatkowym zagospodarowaniu terenu sportowo – rekreacyjnego Gminnego Centrum Edukacji i Rekreacji w Trzebieży na terenie należącym do Gminy Police. Realizacja zadania odbywać się będzie w ramach Partnerstwa Publiczno – Prywatnego.

Z uwagi na fakt, iż Gmina Police zainteresowana jest wypracowaniem optymalnej struktury realizacji w/w Przedsięwzięcia, która odpowiadać będzie także potencjalnym partnerom prywatnym, przekazujemy Państwu niniejsze memorandum w celu poznania Państwa stanowiska. 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 Gminą Police.

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 na cele 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 Gminy Police.

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. 2017, poz.1834) - dalej, jako „u.p.p.”/”PPP” oraz podczas postępowania dotyczącego wyboru partnera prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia.

2. CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU PUBLICZNEGO

Gmina Police to gmina miejsko-wiejska. Należy do województwa zachodniopomorskiego, powiatu polickiego. Gmina Police ma 41 584 mieszkańców, zamieszkuje ją 54,5% ludności powiatu. Gmina stanowi 37,9% powierzchni powiatu. Siedzibą gminy jest miasto Police. Gmina znajduje się w zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, we wschodniej części powiatu polickiego. Sąsiednie gminy:

- Szczecin (miasto na prawach powiatu),
- Dobra i Nowe Warpno (powiat policki),
- Goleniów i Stepnica (powiat goleniowski),
- Gmina graniczy także z Republiką Federalną Niemiec - powiat Vorpommern Greifswald (land Meklemburgia-Pomorze Przednie).

Mapa 1 Położenie Trzebieży na mapie Gminy Police i Powiatu Polickiego.



Źródło: Strategia Rozwoju dla Gminy Police do roku 2020

Jednostką realizującą przedsięwzięcie jest Ośrodek Sportu i Rekreacji w Policach. Ośrodek Sportu i Rekreacji powstał na mocy uchwały Rady Miejskiej w Policach z dnia 19 grudnia 2003 roku Nr XVI/120/03 w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pod nazwą Ośrodek Sportu i Rekreacji w Policach. Organem założycielskim Ośrodka Sportu i Rekreacji jest Rada Miejska w Policach. Nadzór nad Ośrodkiem sprawuje burmistrz Polic, poprzez Wydział Oświaty i Kultury Urzędu Gminy. Jednostka prowadzona jest przez dyrektora, którą to funkcję od 2007 roku pełni Waldemar Echaust.

Przedmiotem działania Ośrodka Sportu i Rekreacji w Policach jest w szczególności:

- zapewnienie właściwej eksploatacji i konserwacji obiektów sportowych i rekreacyjno-wypoczynkowych oraz stałe dążenie do ich unowocześniania i rozwoju,
- organizowanie imprez o charakterze sportowo-rekreacyjnym oraz festynowym dla młodzieży szkolnej, zakładów pracy, grup środowiskowych oraz społeczności miasta i gminy Police,

Ośrodek Sportu i Rekreacji w Policach zarządza siedmioma obiektami sportowo-rekreacyjnymi, w tym **Gminnym Centrum Edukacji i Rekreacji w Trzebieży przy ul. Leśnej 15, na terenie którego planowana jest realizacja inwestycji.**

3. INFORMACJE O GMINNYM CENTRUM EDUKACJI I REKREACJI W TRZEBIEŻY ORAZ STANIE TERENÓW, NA KTÓRYCH PLANOWANA JEST INWESTYCJA

Trzebież to atrakcyjnie położona osada rybacka nad Zalewem Szczecińskim na terenie Gminy Police, na północ od miasta, na skraju Puszczy Wkrzańskiej - lasu mieszanego, na terenie którego znajdują się jeziora: Karpino, Piaski, Solsko, Nowowarpieńskie, Myśliborskie Małe i Wielkie, Świdwie. **W rejonie Świdwa znajduje się Rezerwat Ornitologiczny wraz ze Stacją Ornitologiczną Polskiej Akademii Nauk.**

Fotografia 1 Trzebież, Centralny Ośrodek Żeglarski



Źródło: Wikipedia

W Trzebieży znajduje się Centralny Ośrodek Żeglarski z przystanią jachtową, w którym adepci sztuki morskiej mogą zdobywać wiedzę i umiejętności żeglarskie. Jest to jednocześnie największa szkoła żeglarska w Polsce, która organizuje kursy szkoleniowe i turystyczne po Zalewie Szczecińskim i Morzu Bałtyckim. W 2017 marszałek województwa zachodniopomorskiego podpisał umowę o dofinansowanie modernizacji Portu Jachtowego. **Do 2019 roku w Trzebieży powstanie nowoczesna marina, spełniająca wszystkie wymogi unijne w zakresie ochrony środowiska.** Wartość projektu to 6 226 473,16 zł.

W Trzebieży jest również port rybacki z łodziami i sprzętem do połowu ryb. Jednym z ważniejszych zabytków Trzebieży jest kościół zbudowany w 1745 roku i odrestaurowany po wojnie.

Gminne Centrum Edukacji i Rekreacji położone jest więc w niezwykle atrakcyjnym miejscu. Ośrodek oddalony jest o ok. kilometr od dróg miejskich i dwa kilometry od centrum Trzebieży. Mikroklimat pasa nadmorskiego oraz bliskość plaży, **stwarza wspaniałe warunki do organizacji wypoczynku dzieci i młodzieży.** Ośrodek już teraz zapewnia dobre warunki do organizowania zajęć wychowawczych podczas obozów, kolonii, szkolnych wycieczek, warsztatów itp. Jest też miejscem wypoczynku dla osób prywatnych. Władze GCEiR liczą, że dzięki przeprowadzeniu planowanych inwestycji możliwe będzie podniesienie jakości proponowanych usług rekreacyjnych, a co za tym idzie pełniejsze wykorzystanie możliwości Ośrodka.

Fotografia 2 Gminne Centrum Edukacji i Rekreacji w Trzebieży



Źródło: *VisualLightbox.com*

W tej chwili na terenie Ośrodka znajdują się:

- 10 domków kempingowych typu BONIN każdy o powierzchni 131m² a łazienką, z przeznaczeniem dla 14 osób
- budynek hotelowo - administracyjny o pow. 280m²
- stołówka dla 90 osób
- stacja uzdatniania wody wraz z basenami o powierzchni 517m² :
 - * basen młodzieżowy o wymiarach 25m x 18,5m, największa głębokość 1,25m, najmniejsza głębokość 0,75m
 - * brodzik o wymiarach 10m x 12.5m, największa głębokość 0,70m.

4. STAN PROJEKTOWANY I LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Głównym celem Przedsięwzięcia jest rozbudowa Gminnego Centrum Edukacji i Rekreacji w Trzebieży oraz podniesienie jakości oferty sportowo-rekreacyjnej ośrodka poprzez dostosowanie istniejącej infrastruktury do wymogów zorganizowanych grup sportowych. Władzom gminy zależy, by Ośrodek spełniał wymagania bazy przygotowawczej dla sportowców, będąc równocześnie ośrodkiem rekreacyjno-wypoczynkowym dla zorganizowanych grup młodzieżowych oraz osób prywatnych. Inwestycja ma na celu wydłużenie sezonu turystycznego oraz poszerzenie oferty Gminnego Centrum Edukacji i Rekreacji w Trzebieży.

Przedsięwzięcie polega na zaprojektowaniu, budowie i eksploatacji obiektów sportowych oraz noclegowych i zagospodarowaniu terenów o przeznaczeniu publicznym i komercyjnym (z możliwością ich zbycia w ramach wkładu własnego lub wynagrodzenia partnera prywatnego).

GCEiR nie wyklucza konieczności wyburzenia istniejących budynków: stołówki oraz budynku administracyjno-biurowego w celu zrealizowania inwestycji.

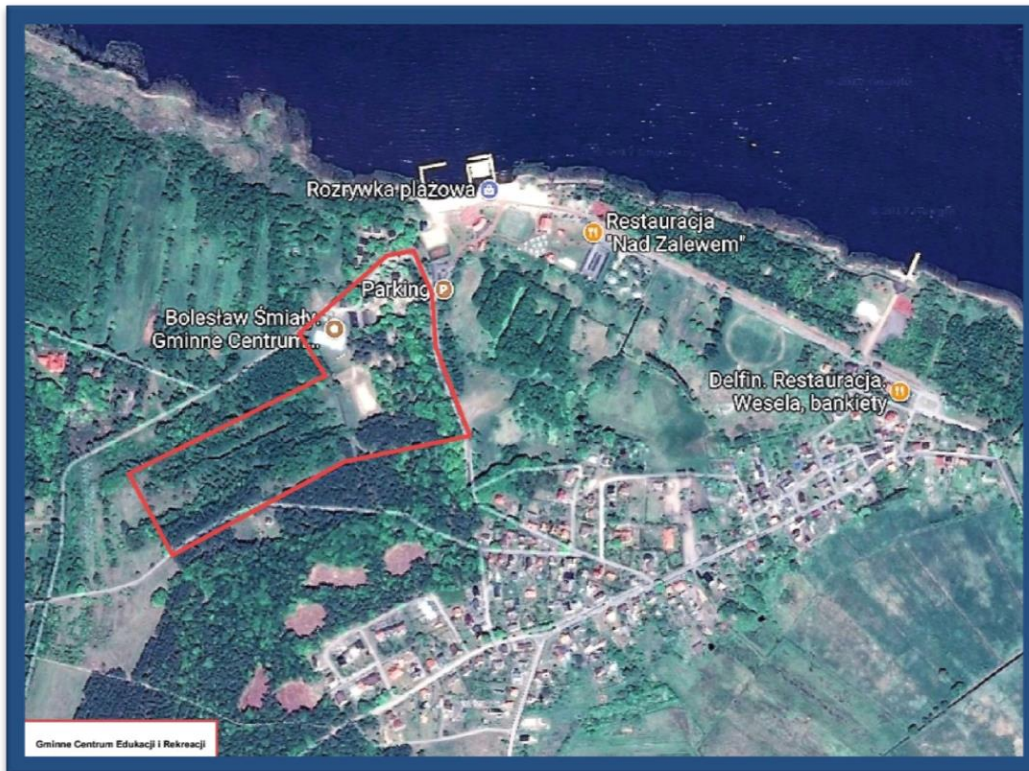
Nieruchomości przeznaczone na realizację przedsięwzięcia obejmują zachodnią część działki: 47/3, 47/2, 1097, 1107 obręb Trzebież 2, oraz działki nr 40 i 40/1 Gminy Police.

Mapa 2 Położenie nieruchomości przeznaczonych na realizację przedsięwzięcia



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Geoportal

Fotografia 3 Położenie nieruchomości przeznaczonych na realizację przedsięwzięcia



Źródło: *Open Street Map*

Fotografia 4 Trzebież Marina



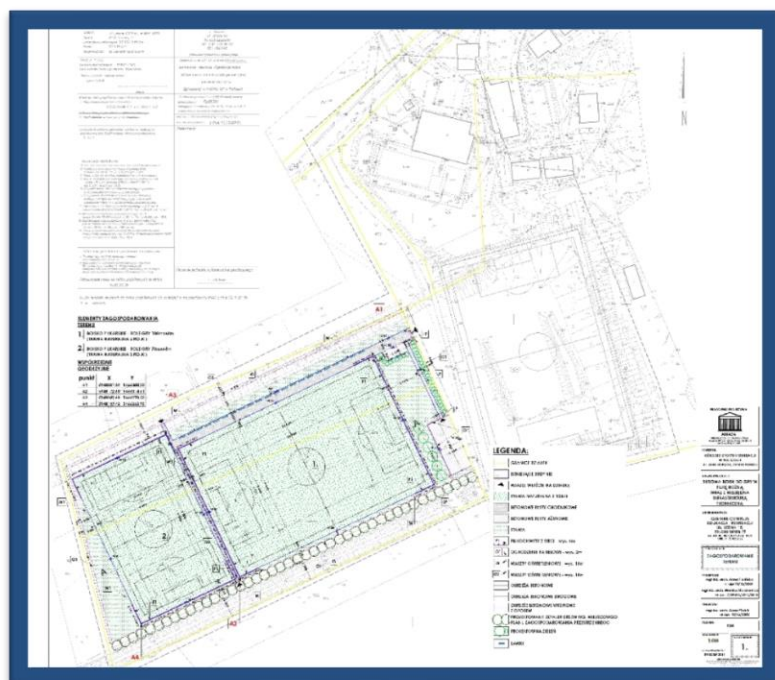
Źródło: *Kurier Szczeciński*

Zakres rzeczowy Przedsięwzięcia obejmuje:

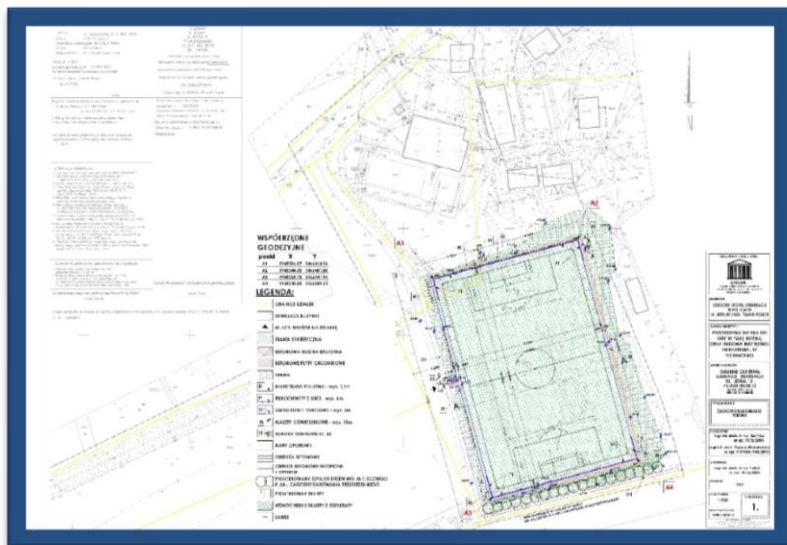
1. Wybudowanie na terenie nieruchomości obiektu rekreacyjno-rehabilitacyjnego o następujących założeniach:
 - minimum 96 miejsc noclegowych z zapleczem o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4 tys. m², wyposażonej w basen wewnętrzny, strefę saun, gabinetów, salę rehabilitacyjną oraz siłownię
 - parking dla pracowników i gości ośrodka
2. Budowę trzech boisk do piłki nożnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:
 - Przebudowa istniejącego boiska z trawy naturalnej na boisko o sztucznej nawierzchni o wymiarach 70x106 metrów wraz z oświetleniem (szczegóły w dokumentacji projektowej)
 - Budowa boiska do piłki nożnej z trawy naturalnej o powierzchni 100x64 metrów (szczegóły w dokumentacji projektowej)
 - Budowa boiska z trawy naturalnej o wymiarach 45x73 metrów (szczegóły w dokumentacji projektowej)

Inwestycja ta obejmować będzie m.in.: przygotowanie podłoża pod wykonanie płyt boiska, rozłożenie trawy z rolki, ułożenie nawierzchni ze sztucznej trawy, montaż piłkochwyłów, wykonanie ogrodzenia, wykonanie linii boiskowych montaż oświetlenia.

Schemat 1 Projekt zagospodarowania boiska z trawy naturalnej



Schemat 2 Projekt zagospodarowania boiska z trawy syntetycznej



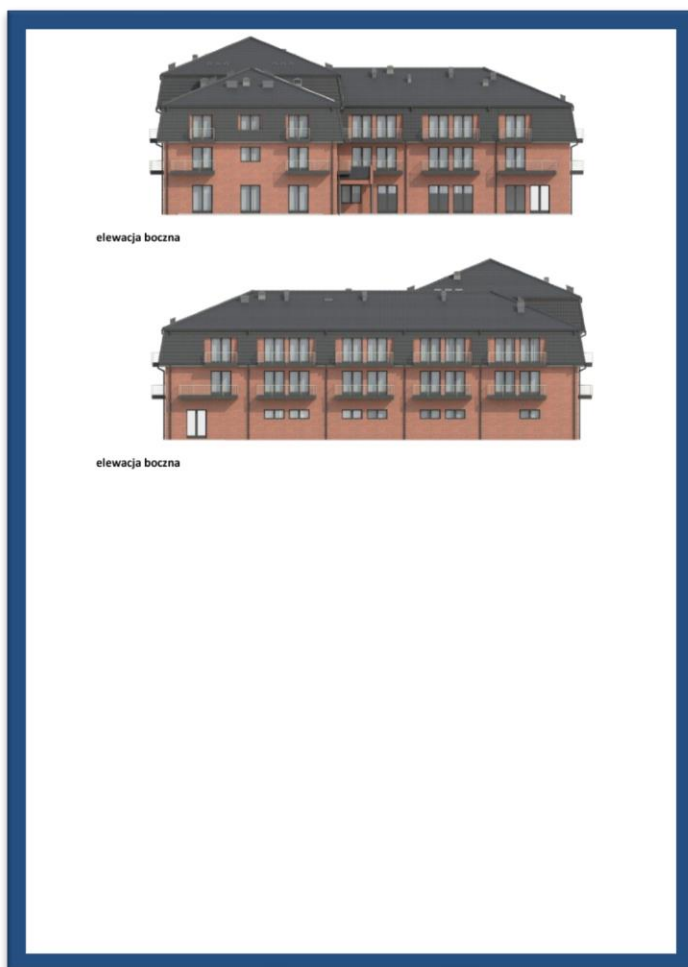
Źródło: Materiały Partnera Publicznego

3. Modernizację basenu zewnętrznego polegającą na budowie zadaszenia o powierzchni ok. 770 m² (cel publiczny), przy czym dopuszcza się włączenie basenu do kompleksu rekreacyjno-rehabilitacyjnego i zastrzeżenie jego dostępności wyłącznie dla gości kompleksu (cel komercyjny).

Schemat 3 Przykładowy model bazy noclegowej



Schemat 4 Przykładowy model bazy noclegowej – część dalsza



Źródło: *Materiały Partnera Publicznego*

5. PODSTAWY PRAWNE ORAZ MODEL FINANSOWO-PRAWNY WSPÓŁPRACY

Zamiarem Podmiotu Publicznego jest realizacja Przedsięwzięcia w trybie partnerstwa publiczno-prywatnego. Podmiot Publiczny na tym etapie zakłada realizację Przedsięwzięcia w wariantcie koncesyjnym.

Poza budową obiektów celu publicznego (tj. boisk oraz basenu) i komercyjnego (kompleksu rekreacyjno-rehabilitacyjnego wraz z parkingiem) Partner Prywatny będzie pełnił funkcję operatora powstałych obiektów. Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie prawo do pobierania pożytków ze świadczonych usług w kompleksie rekreacyjno-rehabilitacyjnym wraz z parkingiem oraz basenie przez okres trwania umowy PPP.

Inwestycja zostanie zrealizowana na działkach nr 47/3, 47/2, 1097, 1107 obręb Trzebież 2 oraz działki nr 40 i 40/1 Gminy Police. W ramach umowy PPP Gmina Police udostępni partnerowi prywatnemu tytułem wkładu własnego Nieruchomość na czas wykonania robót budowlanych, a Partner Prywatny zaprojektuje (zoptymalizuje posiadany przez Podmiot Publiczny projekt techniczny), sfinansuje i wykona roboty budowlane oraz roboty instalacyjne i montażowe, a następnie zapewni utrzymanie wybudowanej infrastruktury w stanie nie pogorszonym przez okres trwania umowy PPP.

Realizacja Przedsięwzięcia na zasadach PPP, przy uwzględnieniu specyfiki projektów związanych z budową boisk piłkarskich oraz bazy noclegowej wraz z modernizacją basenu w ramach PPP w wariantcie koncesyjnym opierać się będzie na następujących zasadach:

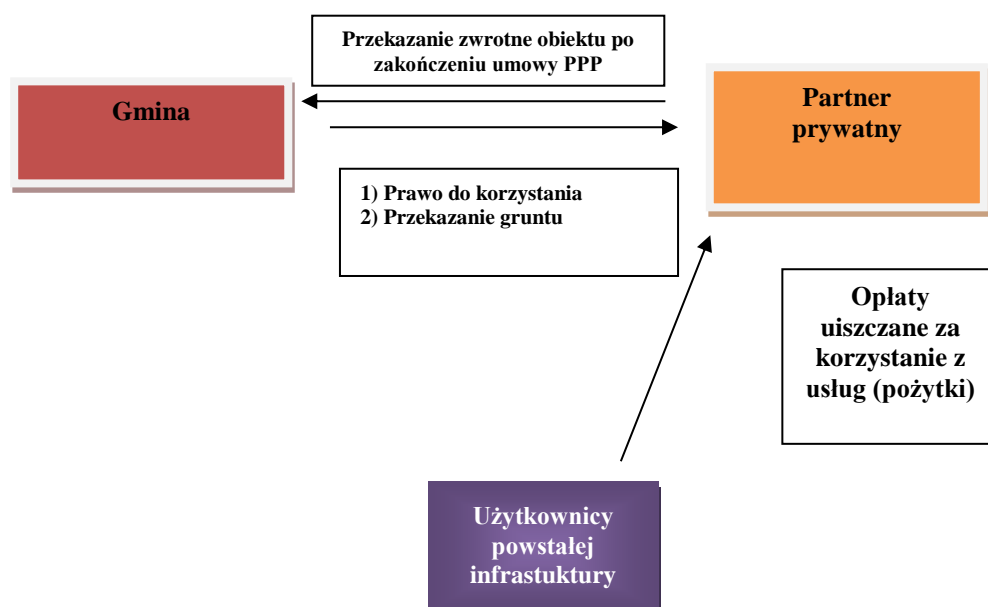
- przeprowadzeniu dialogu konkurencyjnego wśród potencjalnych wykonawców,
- wyborze partnera prywatnego w drodze przepisów ustawy z dnia 21 października 2016r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi z uwzględnieniem (Dz.U. 2016, poz.1920) – dalej, jako „u.k.r.b.u.” i przepisów u.p.p.p.,
- umowa zostanie zawarta w oparciu o przepisy u.p.p.p., z uwzględnieniem przepisów u.k.r.b.u.,
- zobowiązaniem podmiotu publicznego będzie zarządzanie boiskami, świadczenie usług na tych obiektach i pobieranie pożytków ze sprzedaży usług, a także zapłata wynagrodzenia partnera prywatnego środkami własnymi Gminy oraz, ewentualnie, środkami pochodzącymi z dotacji z budżetu UE,
- podmiot publiczny wniesie do Przedsięwzięcia wkładem własnym nieruchomości, na których mają być przeprowadzone prace na potrzeby niniejszego przedsięwzięcia, z których partner prywatny będzie korzystał nieodpłatnie przez okres trwania umowy o PPP,
- podmiot publiczny wniesie do Przedsięwzięcia wkładem własnym dokumentację w postaci projektu technicznego, który zostanie zoptymalizowany przez partnera prywatnego,

- Gmina ponosić będzie koszty utrzymania w mniejszym zakresie, w szczególności związane z zatrudnieniem pracowników.

Partner prywatny zrealizuje na rzecz Gminy Police następujące zadania:

- wykona dokumentację projektową (zoptymalizuje posiadany przez Podmiot Publiczny projekt techniczny) oraz roboty budowlane dla realizacji całego zakresu Przedsięwzięcia,
- uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia dla realizacji inwestycji w tym w szczególności pozwolenia na budowę oraz decyzje administracyjne,
- **zapewni finansowanie** całości dokumentacji oraz wykonania robót budowlanych dla realizacji Przedsięwzięcia w odniesieniu do części publicznej,
- partner prywatny będzie **odpowiedzialny za utrzymanie, zarządzanie i świadczenie usług w powstałych w wyniku realizacji Przedsięwzięcia obiektach tj. kompleksie rekreacyjno-rehabilitacyjnym wraz z parkingiem oraz basenie.**
- **wynagrodzeniem dla partnera prywatnego będzie prawo do pobieranie pożytków ze sprzedaży usług** w kompleksie rekreacyjno-rehabilitacyjnym wraz z parkingiem oraz basenie.

Schemat 1 Wariant koncesyjny



6. HARMONOGRAM REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

Harmonogram Przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

- **I kw. 2018r.** – rozpoczęcie procedury wyboru partnera prywatnego,
- **III kw. 2018r.** – podpisanie umowy z partnerem prywatnym,
- **IV kw. 2020 r.** – zakończenie prac budowlanych.

Tabela 1 Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia

Wyszczególnienie Przedsięwzięcia		2017				2018				2019				2020			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
I Etap	Wszczęcie postępowania na wybór partnera prywatnego																
II Etap	Wybór partnera prywatnego i podpisanie umowy PPP																
III Etap	Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych																

Źródło: Opracowanie własne

7. INDEKSY I SPISY

Fotografia 1 Trzebież, Centralny Ośrodek Żeglarski.....	5
Fotografia 2 Gminne Centrum Edukacji i Rekreacji w Trzebieży	6
Fotografia 3 Położenie nieruchomości przeznaczonych na realizację przedsięwzięcia	8
Fotografia 4 Trzebież Marina	8
Mapa 1 Położenie Trzebieży na mapie Gminy Police i Powiatu Polickiego.	3
Mapa 2 Położenie nieruchomości przeznaczonych na realizację przedsięwzięcia	7
Schemat 1 Projekt zagospodarowania boiska z trawy naturalnej	9
Schemat 2 Projekt zagospodarowania boiska z trawy syntetycznej	10
Schemat 3 Przykładowy model bazy noclegowej.....	10
Schemat 4 Przykładowy model bazy noclegowej – część dalsza	11
Tabela 2 Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia	14