

Memorandum Informacyjne

***„Budowa nowego administracyjno –
gospodarczego centrum Polic”***

1. WPROWADZENIE

Gmina Police (zwana dalej również Podmiotem Publicznym) przeprowadza badania rynkowe w zakresie możliwości realizacji Przedsięwzięcia polegającego na budowie nowego administracyjno–gospodarczego centrum Polic. 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.

Informujemy, iż 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.

Niniejsze 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.

Ponadto informujemy, iż 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 (dalej, jako ustawa o 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, czyli 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).

Dobrą dostępność komunikacyjną Gminy zapewniają droga wojewódzka nr 114 łącząca Police przez Trzebież (13 km) z Nowym Warpnem (34 km) i Tanowem (8 km) oraz nr 115 z Dobieszczyna (nad granicą z Niemcami) przez Tanowo (13 km) z dzielnicą Szczecina Głębokie (20 km) i Śródmieściem (26 km). W gminie działają dwa porty morskie: Police i Trzebież oraz przebiega tor wodny Szczecin-Świnoujście.

Do roku 2022 zakłada się uruchomienie systemu szybkiej kolei miejskiej, łączącej szczecińskie osiedla: Prawobrzeża z centrum Szczecina oraz Policami, Goleniowem, Stargardem i Gryfinem, który wykorzystywałby istniejący układ torów kolejowych i stacji, co zdecydowanie zwiększy dostępność komunikacyjną ww. miejscowości.

Ponadto Grupa Azoty Zakłady Chemiczne "Police" S.A., jeden z największych pracodawców w regionie, w ciągu najbliższych lat planuje zwiększyć zatrudnienie. To z kolei przełoży się na rynek nieruchomości – nowi pracownicy szukać będą mieszkań dla swoich rodzin. Nowe połączenia kolejowe mogą stać się impulsem dla mieszkańców pobliskich gmin do szukania nieruchomości właśnie w Policach.

Mapa 1 Położenie Gminy Police na tle powiatu Powiatu Polickiego.



Źródło: Strategia Rozwoju dla Gminy Police do roku 2020

3. STAN PROJEKTOWANY I LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Głównym celem Przedsięwzięcia jest wybudowanie nowego ratusza – siedziby Urzędu Miejskiego w Policach – oraz budynków mieszkalnych na terenach zabudowy oznaczonych na planie symbolami 22 AU, (powierzchnia 0,292 ha) 14 MW,U (powierzchnia 0,856 ha) 14a MW,U (powierzchnia 0,893 ha) 14b MW,U (powierzchnia 0,903 ha). Inwestycja jest elementem miejscowego planu zagospodarowania w części miasta pn. Centrum.

Cel publiczny

1. Ratusz – teren zabudowy usług administracji publicznej (usługi miastotwórcze oraz obszar przestrzeni publicznej) ustalenia dla terenu o symbolu 22 UA.

Powierzchnia terenu pod zabudowę: 0,292 ha;

Przeznaczenie terenu: Budynek maksymalnie 4-kondygnacyjny, powierzchnia każdej kondygnacji +/- 800 m²;

- zabudowa wolnostojąca;
- obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy głównej – wg rysunku planu;
- powierzchnia zabudowy – 25-40%;
- wskaźnik intensywności zabudowy – 0,75-2,5;
- wysokość zabudowy do 21 metrów do kalenicy, do 15 metrów do okapu dachu;
- obiekt o cechach dominanty przestrzennej;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić reprezentacyjny przejazd z ronda na terenie 03 KDL; przez teren 6a UC i 20 U, MW na zasadzie oznaczonej na rysunku planu;
- dopuszcza się lokalizację podziemnych garażo - parkingów przy uwzględnieniu warunków:
 - powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni terenu,
 - poziom górnej płaszczyzny stropu nie wyżej niż poziom terenu.

Cel komercyjny

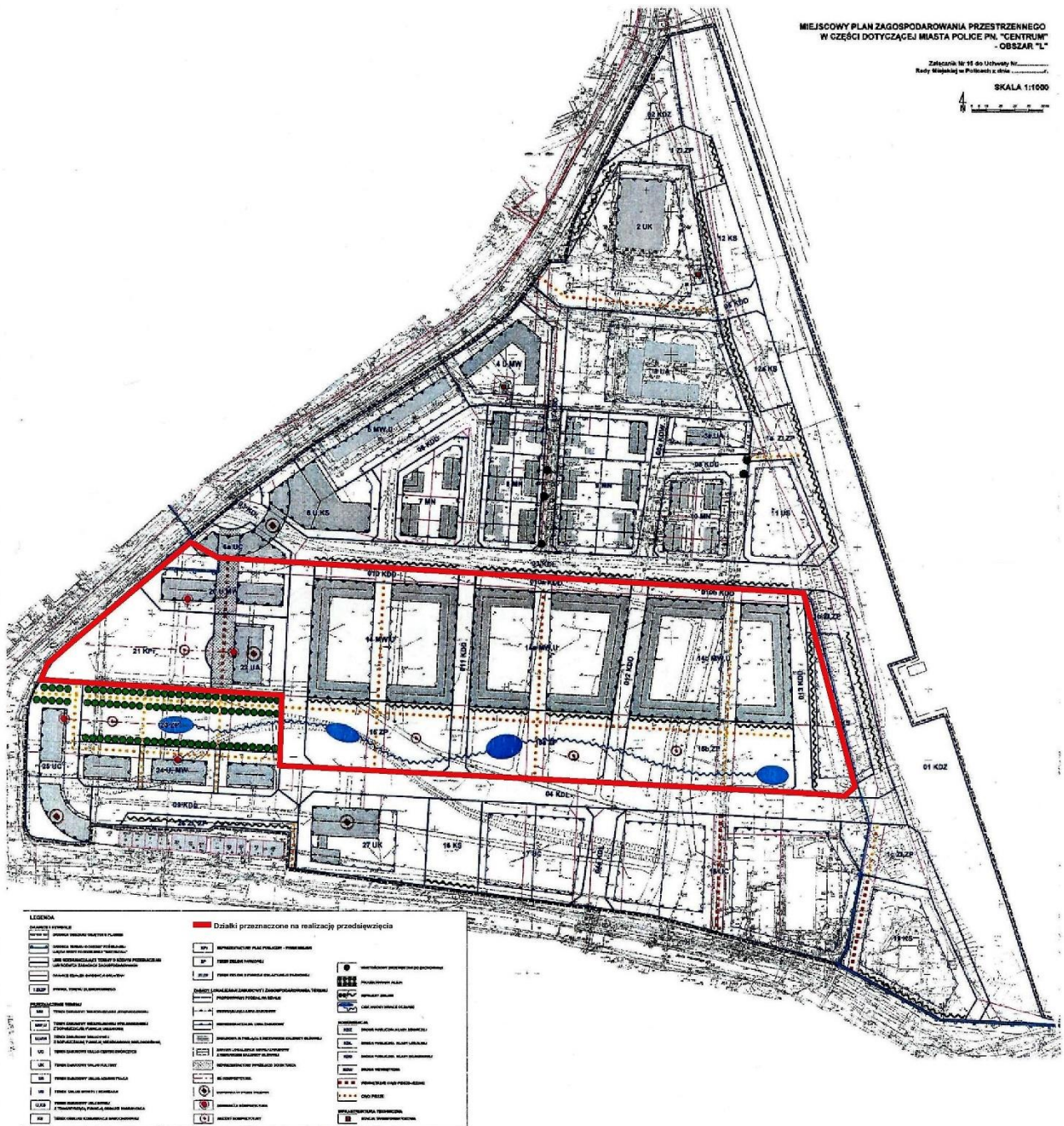
2. Budynki mieszkalne ustalenie dla terenów o symbolach: 14 MW,U (powierzchnia 0,856 ha) 14a MW,U (powierzchnia 0,893 ha) 14b MW,U (powierzchnia 0,903ha)

Przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową;
- lokalizacja usług nieuciążliwych na poziomie parteru, z preferencją usług handlu i gastronomii oraz usług rzemieślniczych nieprodukcyjnych;
- dopuszcza się usługi administracyjno-biurowe na poziomie drugiej kondygnacji;
- zespół zwartej zabudowy pierzejowej, lokalizowanej minimum na obowiązujących liniach zabudowy (kwartał zabudowy), nie dopuszcza się zabudowy wolnostojącej;
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- zasada lokalizacji zabudowy – kierunek kalenicy głównej – wg rysunku planu;

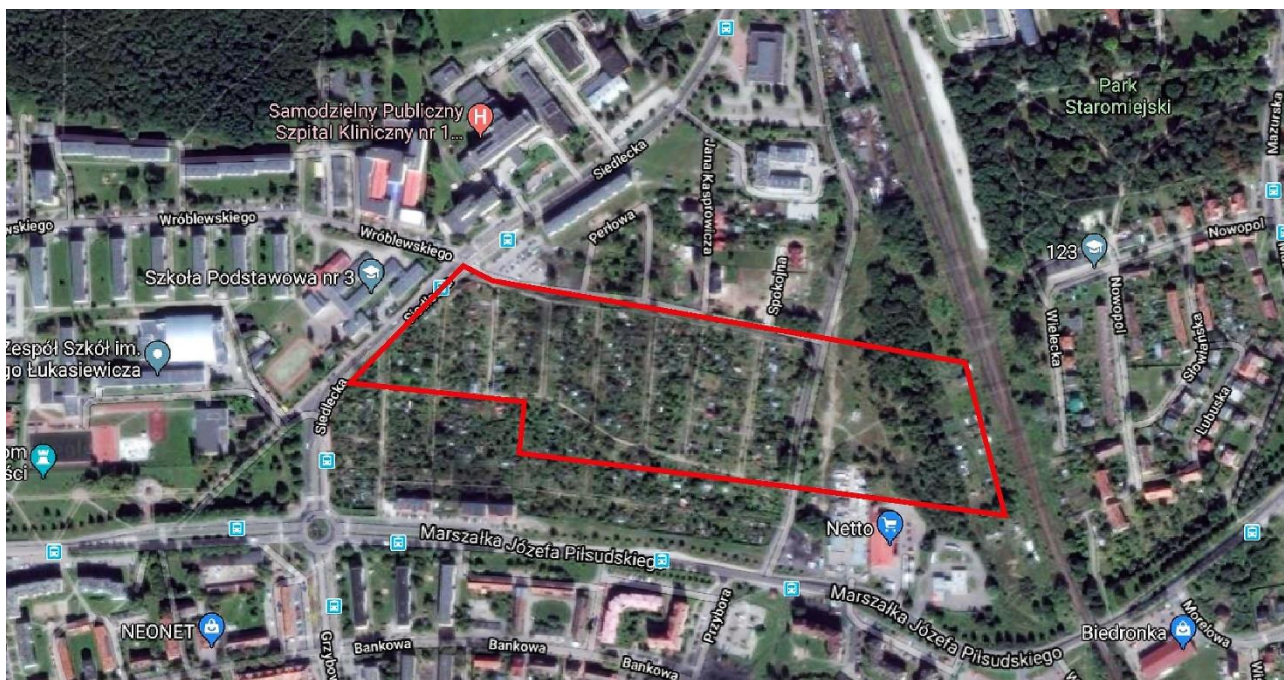
- wysokość zabudowy do 19,5 metrów do kalenicy, do 14,5 metrów do okapu dachu;
- poziom posadowienia parteru budynków w poziomie terenu;
- wnętrza kwartałów zagospodarowane jako przestrzeń półpubliczna dla mieszkańców kwartałów;
- dopuszcza się lokalizację podziemnych garażo-parkingów przy uwzględnieniu następujących warunków:
 - powierzchnia zabudowy do 100% terenu określonego liniami zabudowy,
 - poziom górnej płaszczyzny stropu nie wyżej niż poziom terenu.

Mapa 2 Położenie nieruchomości przeznaczanej na realizację przedsięwzięcia



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów Zamawiającego

Mapa 3 Położenie nieruchomości przeznaczanej na realizację przedsięwzięcia



Źródło: Opracowanie własne

4. PODSTAWY PRAWNE ORAZ MODEL FINANSOWO-PRAWNY WSPÓŁPRACY

Zamiarem podmiotu publicznego jest realizacja przedsięwzięcia w trybie partnerstwa publiczno-prywatnego. Zakłada się wariant realizacji niniejszego przedsięwzięcia z opłatą za dostępność.

Celem niniejszego przedsięwzięcia jest zagospodarowanie obszaru inwestycji, wskazanym na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zakresie **celu komercyjnego** (budowa mieszkań oraz lokali użytkowych) oraz wykonanie **obiektu celu publicznego** (wybudowanie ratusza). Przedsięwzięcie obejmować będzie zlecenie przez podmiot publiczny partnerowi prywatnemu wybudowanie nowego ratusza – siedziby Urzędu Miejskiego w Policach (**obiekt celu publicznego**) – na terenie zabudowy oznaczonym na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 22 AU, (powierzchnia 0,292 ha) oraz budynków mieszkalnych (**cel komercyjny**) na terenach zabudowy oznaczonych na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 14 MW,U (powierzchnia 0,856 ha) 14a MW,U (powierzchnia 0,893 ha) 14b MW,U (powierzchnia 0,903 ha).

Inwestycja jest elementem miejscowego planu zagospodarowania w części miasta pn. Centrum.

4.1. Model PPP z częściową opłatą za dostępność

Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie **prawo do pobierania pożytków** (uzyskania przychodów ze sprzedaży/wynajmu mieszkań i powierzchni usługowych) z wybudowanych budynków mieszkalnych na terenach zabudowy oznaczonych na miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami 14 MW,U (powierzchnia 0,856 ha) 14a MW,U (powierzchnia 0,893 ha) 14b MW,U (powierzchnia 0,903 ha) przez okres trwania umowy PPP. Podmiot publiczny dopuszcza możliwość formuły „opłata za dostępność” w sytuacji, gdy pożytki z koncesji okażą się niewystarczające.

4.1.2 Wkład własny Podmiotu Publicznego

Podmiot publiczny wniesie w ramach przedsięwzięcia, zgodnie z postanowieniami **Umowy Partnerstwa**, wkład własny w postaci nieruchomości.

Nieruchomość, na której zrealizowany zostanie **obiekt celu publicznego (ratusz)**, zostanie udostępniona partnerowi prywatnemu w zakresie koniecznym do opracowania dokumentacji projektowej, uzyskana decyzji oraz wykonania robót budowlanych.

Nieruchomość, na której zostanie zrealizowany **obiekt celu komercyjnego** zostanie sprzedana partnerowi prywatnemu. Kwota ze sprzedaży będzie częścią rozliczenia inwestycji celu publicznego. Podmiot publiczny nie będzie ponosił żadnych kosztów na etapie inwestycyjnym w zakresie budowy obiektu celu publicznego (**ratusz**).

Podmiot publiczny dopuszcza możliwość formuły „opłata za dostępność” w sytuacji, gdy pożytki okażą się niewystarczające. Moment przeniesienia własności nieruchomości zostanie uzgodniony podczas negocjacji.

Przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz partnera prywatnego, będzie podzielone na dwa etapy:

- zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości (w trybie art. 389 Kodeksu cywilnego),
- zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości.

W umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zostaną określone okoliczności, których zaistnienie będzie warunkowało zobowiązanie podmiotu publicznego do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości z partnerem prywatnym.

Po zakończeniu Umowy Partnerstwa, **partner prywatny** pozostanie właścicielem nieruchomości, które nabył na podstawie umowy sprzedaży.

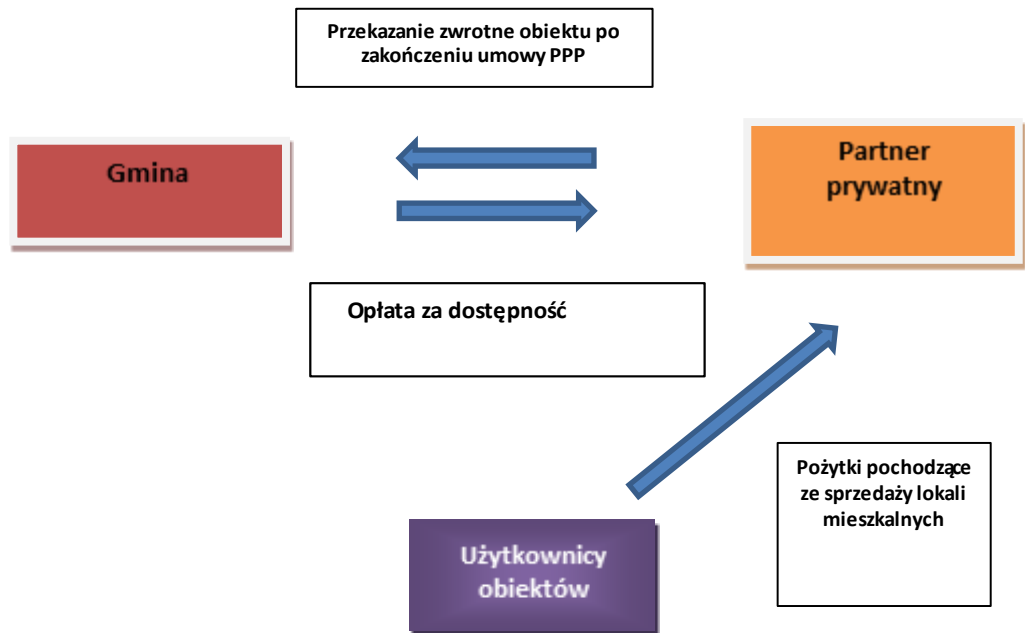
4.1.3 Opis podstawowych założeń Modelu Realizacji Przedsięwzięcia:

- Ramy prawne współpracy wyznaczone będą przepisami ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz.U. 2017., poz. 834), zgodnie, z którą przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.
- Wybór partnera prywatnego nastąpi w drodze przepisów ustawy PPP w trybie przewidzianym przez Ustawę z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U.2017, poz. 1579) poprzez udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie dialogu konkurencyjnego.
- Partner prywatny zrealizuje na rzecz Gminy Police następujące zadania:
 - wykona dokumentację projektową 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** przygotowania całości dokumentacji oraz wykonania robót budowlanych dla realizacji przedsięwzięcia w odniesieniu do części publicznej oraz komercyjnej,
 - partner prywatny będzie **odpowiedzialny za utrzymanie obiektów celu publicznego oraz zarządzanie i świadczenie usług w powstałych w wyniku realizacji przedsięwzięcia obiektach celu komercyjnego,**
 - **wynagrodzeniem dla partnera prywatnego będzie prawo do pobieranie pożytków** z nieruchomości przeznaczonych pod **cel komercyjny** w tym ze sprzedaży mieszkań oraz wynajmu/sprzedaży powierzchni usługowych, pozostała część wynagrodzenia, która nie zostanie pokryta z pożytków pochodzących ze sprzedaży lokali mieszkalnych, będzie płaćta przez podmiot publiczny w formie opłaty za dostępność,
 - po zakończeniu umowy PPP partner prywatny przekaże obiekt **celu publicznego** Gminie Police.

Wskazane wyżej cele projektu mają charakter przykładowy i opcjonalny.

Ostateczny zakres przedsięwzięcia zostanie zdefiniowany w trakcie negocjacji z potencjalnymi partnerami prywatnymi.

Schemat 1 Schemat Modelu PPP z częściową opłatą za dostępność



Źródło: Opracowanie własne

4.1.4 Wynagrodzenie Partnera Prywatnego

Realizacja przedsięwzięcia będzie w pełni sfinansowana ze środków podmiotu prywatnego (kapitał własny i/lub środki obce) bez udzielenia gwarancji **podmiotu publicznego**.

Wynagrodzeniem **partnera prywatnego** będzie prawo do pobierania pożytków z powstałych obiektów (sprzedaż/wynajem mieszkań oraz powierzchni usługowej). **Pozostała część wynagrodzenia, która nie zostanie pokryta z pożytków pochodzących ze sprzedaży lokali mieszkalnych, będzie płacona przez podmiot publiczny w formie opłaty za dostępność.**

5. HARMONOGRAM REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

Harmonogram Przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

- I kw. 2018r. – rozpoczęcie procedury wyboru partnera prywatnego,
- II-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

UWAGA! Wyżej wymienione terminy mają charakter instrukcyjny i mogą być zmienione przez Podmiot Publiczny, w szczególności w przypadku wydłużenia się procedury wyboru Partnera Prywatnego. Zmiana terminów nie daje podstaw Partnerom Prywatnym do zgłaszania jakichkolwiek roszczeń i żądań względem Podmiotu Publicznego.

6. INDEKSY I SPISY

Spis map

Mapa 1 Położenie Gminy Police na tle powiatu Powiatu Polickiego	3
Mapa 2 Położenie nieruchomości przeznaczonej na realizację przedsięwzięcia	5
Mapa 3 Położenie nieruchomości przeznaczonej na realizację przedsięwzięcia	6

Spis schematów

Schemat 1 Schemat Modelu PPP z częściową opłatą za dostępność	9
---	---

Spis tabel

Tabela 1 Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia	10
---	----

Załączniki do Memorandum informacyjnego:

- Wstępna tabela ryzyk