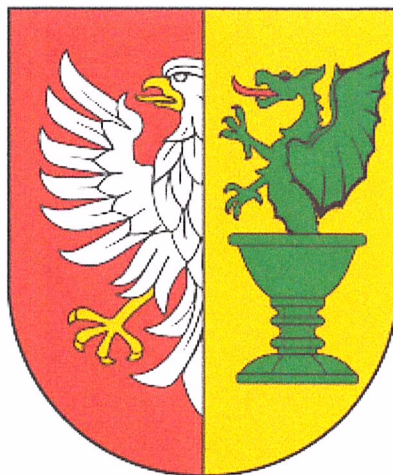


*Wstępne konsultacje rynkowe wśród potencjalnych instytucji finansujących w związku z planowaną realizacją projektu w formule partnerstwa publiczno-prywatnego pn.:*

*„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”*



## MEMORANDUM INFORMACYJNE

Zaproszenie do udziału we wstępnych konsultacjach potencjalnych instytucji finansujących w związku z planowaną realizacją projektu w formule partnerstwa publiczno-prywatnego pn.:

**„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”**

Przewodniczący Zarządu  
*KSz*  
Krzysztof Szczegielniak

Otwock, 29.10.2021 r.

## SPIS TREŚCI

MEMORANDUM INFORMACYJNE.....	1
WSTĘP.....	3
DEFINICJE.....	4
1. CEL PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	5
A. Zakres rzeczowy Przedsięwzięcia.....	5
B. Założenia Przedsięwzięcia.....	7
C. Lokalizacja Przedsięwzięcia.....	7
2. PLANOWANY MODEL ORGANIZACYJNO-PRAWNY PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	7
A. Podstawa prawna i zakres współpracy.....	7
B. Obowiązki Partnera Prywatnego oraz Podmiotu Publicznego.....	8
3. PLANOWANY MODEL WYNAGRODZENIA PARTNERA.....	9
A. Struktura wynagrodzenia Partnera Prywatnego.....	9
B. Nieruchomości możliwe do przekazania Partnerowi Prywatnemu w ramach rozliczenia wynagrodzenia w przypadku formy mieszanej.....	10
4. PLANOWANY HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	13
5. UDZIAŁ W KONSULTACJACH INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH.....	14
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO MEMORANDUM - ANKIETA DLA INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH.....	15

## WSTĘP

Powiat Otwocki zamierza przystąpić do realizacji Projektu partnerstwa publiczno-prywatnego, którego przedmiotem będzie opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę i wykonanie robót budowlano-montażowych w zakresie budowy nowego budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku.

Celem, dla którego Projekt ma być realizowany, jest poprawa standardów świadczenia usług przez administrację publiczną w powiecie otwockim oraz optymalizacja kosztów funkcjonowania Starostwa. Aby osiągnąć zamierzony cel, Podmiot Publiczny planuje zrealizować zadanie inwestycyjne polegające na wybudowaniu nowoczesnej siedziby Starostwa. W nowej siedzibie zostaną zlokalizowane wydziały Starostwa oraz wybrane jednostki organizacyjne Powiatu. Przedsięwzięcie wpłynie na poprawę jakości obsługi mieszkańców, co pośrednio będzie mieć również przełożenie na rozwój całego Powiatu Otwockiego.

W związku z powyższym, Podmiot Publiczny zaprasza do udziału we wstępnych Konsultacjach. Celem Konsultacji jest uzyskanie opinii i informacji od potencjalnych instytucji finansujących odnośnie najbardziej efektywnych rozwiązań w zakresie finansowania i realizacji planowanego Przedsięwzięcia.

Aby umożliwić przybliżenie wstępnych założeń Projektu przekazujemy niniejsze Memorandum Informacyjne.

Zaznaczamy, iż udział w niniejszych konsultacjach nie przyznaje jego uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania na wyłonienie Partnera Prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów. Informujemy, iż uzyskane od Państwa informacje nie będą traktowane jako ostateczne stanowisko Państwa firmy, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe, które zostaną wykorzystane wyłącznie na cele niniejszego Przedsięwzięcia.

Niniejszy dokument nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (zwana dalej „UPZP”). Z tytułu udziału w Konsultacjach jego uczestnicy nie otrzymują wynagrodzenia.



MEMORANDUM INFORMACYJNE DLA INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH

„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”

DEFINICJE	
<b>Konsultacje</b>	Wstępne konsultacje dla instytucji finansujących prowadzone przez Podmiot Publiczny
<b>Memorandum</b>	Niniejszy dokument opracowany na potrzeby przeprowadzenia Konsultacji z potencjalnymi instytucjami finansującymi
<b>Nieruchomość 1</b>	Działka nr 74/8, w obrębie 08, o powierzchni 8440 m <sup>2</sup> przy ul. Wąskiej nr 11, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą nr WA10/00064671/6
<b>Nieruchomość 2</b>	Działka nr 53/6 o pow. 2408 m <sup>2</sup> i 53/7 o pow. 166 m <sup>2</sup> z obr. 156 w Otwocku przy ul. Wojskiego
<b>Nieruchomość 3</b>	Działka ew. nr 2/2 o pow. 16095 m <sup>2</sup> z obr. 5 przy ul. Mickiewicza 47 w Otwocku
<b>Nieruchomość 4</b>	Działka ew. nr 53/9 o pow. 624m <sup>2</sup> z obr. 156 w Otwocku przy ul. Wojskiego;
<b>Nieruchomość 5</b>	Działka ew. nr 73/8 o pow. 10155 m <sup>2</sup> z obrębu nr 8 w Otwocku przy ulicy Komunardów 10
<b>Obiekt</b>	Nowy budynek siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku
<b>Partner Prywatny</b>	Partner prywatny lub partnerzy prywatni w rozumieniu art. 2 pkt 2 UPPP
<b>PFU</b>	Program Funkcjonalno-Użytkowy
<b>Podmiot Publiczny</b>	Powiat Otwocki – Starostwo Powiatowe w Otwocku
<b>Projekt/ Przedsięwzięcie</b>	Budowa nowego budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu
<b>PPP</b>	Partnerstwo publiczno-prywatne w rozumieniu UPPP
<b>UPPP</b>	Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 711)
<b>UPZP</b>	Ustawa z dnia 1 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2019)



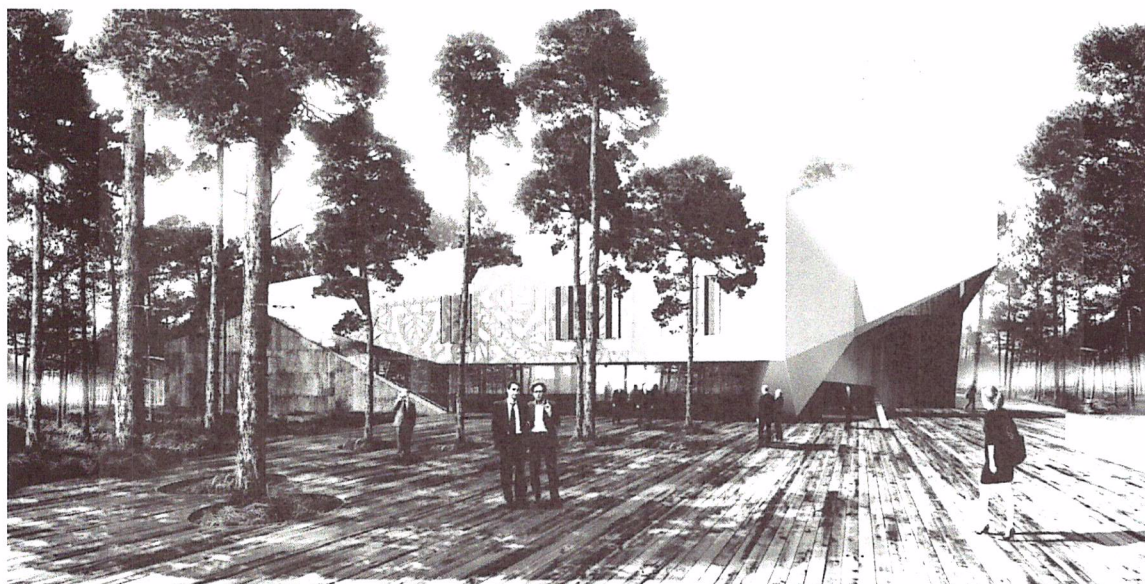
## 1. CEL PRZEDSIĘWZIĘCIA

### A. Zakres rzeczowy Przedsięwzięcia

Planowane Przedsięwzięcie ma objąć swoim zakresem inwestycyjnym wykonanie przez Partnera Prywatnego (w formule zaprojektuj i wybuduj) nowego budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku na działce o numerze ewidencyjnym nr 74/8, w obrębie 08, o powierzchni 8440 m<sup>2</sup> przy ul. Wąskiej nr 11, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą nr WA10/00064671/6 (Nieruchomość 1) zgodnie z koncepcją architektoniczną posiadaną przez Podmiot Publiczny (Rysunek nr 1 i 2 niniejszego Memorandum) oraz PFU, które będzie przygotowane na potrzeby Przedsięwzięcia.

**Rysunek nr 1 i 2, Koncepcja Architektoniczna oraz Przekrój Obiektu opracowana przez 81.WAW.PL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (kod pocztowy: 00-468) przy ul. Zaruskiego 3**

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA STAROSTWA POWIATOWEGO W OTWOCKU





## MEMORANDUM INFORMACYJNE DLA INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH

„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”



### Źródło: Materiały własne Podmiotu Publicznego

Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za uzyskanie wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i decyzji, włączając decyzję o pozwoleniu na budowę.

Po wybudowaniu Obiektu, Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za utrzymanie techniczne Obiektu (wynikające z gwarancji oraz naprawy) oraz konserwacje (przeglądy i konserwacje okresowe).

Jednocześnie po stronie Podmiotu Publicznego w odniesieniu do Obiektu wstępnie zakłada się, że pozostanie kwestia dotycząca sprzątnięcia, ochrony oraz komercjalizacja powierzchni.

Szacunkowe nakłady inwestycyjne Projektu przedstawiają się następująco:

Pozycja	Netto	stawka VAT	Brutto
Budynek Administracyjno-biurowy	38 298 779,52	23%	47 107 498,81
Parking - Garaż podziemny	2 917 250,03	23%	3 588 217,54
Przyłącze obiektu do sieci wodociągowej	176 906,30	23%	217 594,75
Przyłącze obiektu do sieci kanalizacyjnej	79 182,00	23%	97 393,86
Przyłącze energetyczne	199 940,40	23%	245 926,69
Przyłącza telekomunikacyjne	246 478,32	23%	303 168,33
Powierzchnie utwardzone (drogi, chodniki, parkingi)	1 047 946,06	23%	1 288 973,65
Powierzchnie terenowe (naturalne, nieutwardzone)	1 347 945,30	23%	1 657 972,72
Sadzenie drzew, krzewów i kwiatów	6 914,69	23%	8 505,07
<b>Razem Kosztorys</b>	<b>44 321 342,62</b>		<b>54 515 251,42</b>
Dokumentacja projektowa	2 083 103,10	23%	2 562 216,81
Nadzór inwestorski	1 162 500,00	23%	1 429 875,00
Rezerwa na nakłady inwestycyjne	2 325 000,00	23%	2 859 750,00
Doradztwo techniczne przy projektowaniu	20 000,00	23%	24 600,00
<b>Razem koszty Projektu</b>	<b>49 911 845,72</b>		<b>61 391 693,23</b>

Źródło: opracowanie własne Podmiotu Publicznego



## B. Założenia Przedsięwzięcia

Podmiot Publiczny zamierza zrealizować Przedsięwzięcie w modelu kontraktowego partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie przepisów UPPP.

W powyższym zakresie Podmiot Publiczny przyjął następujące założenia:

- Stroną umowy o PPP na realizację Przedsięwzięcia będzie bezpośrednio Podmiot Publiczny;
- Partner Prywatny zapewni finansowanie Przedsięwzięcia, bez konieczności zaciągania przez Podmiot Publiczny kredytu obciążającego jego Indywidualny Wskaźnik Zadłużenia (IWZ);
- Podmiot Publiczny opracuje PFU planowanego Przedsięwzięcia oraz posiada koncepcję architektoniczną Obiektu;
- Partner Prywatny przeprowadzi roboty w zakresie rozbudowy siedziby Starostwa Powiatowego;
- Partner Prywatny będzie świadczył również wieloletnią usługę utrzymania technicznego Obiektu według standardów określonych w umowie o PPP;
- Zapłata wynagrodzenia na rzecz Partnera Prywatnego z tytułu realizacji Przedsięwzięcia w ramach opłaty za dostępność lub ramach formy mieszanej w postaci przekazania własności jednej/kilku/wszystkich Nieruchomości 2/3/4/5 wraz z opłatą za dostępność;
- Podmiot Publiczny zakłada przejęcie części ryzyk występujących w ramach Przedsięwzięcia, przy czym większość ryzyka budowy i dostępności w rozumieniu art. 18a UPPP będzie spoczywać na Partnerze Prywatnym.

## C. Lokalizacja Przedsięwzięcia

Miejsce, na którym będzie znajdował się Obiekt tj. na Nieruchomości 1, należy do własności Podmiotu Publicznego na podstawie otrzymanej darowizny od Skarbu Państwa. W akcie celem tejże darowizny jest cel publiczny – siedziba Starostwa Powiatu Otwockiego. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na przedmiotowy cel darowizna będzie podlegać odwołaniu – tym samym Nieruchomość 1 może być wykorzystana jedynie na potrzeby siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku. Powierzchnia Nieruchomości 1 wynosi 8440 m<sup>2</sup>.

## 2. PLANOWANY MODEL ORGANIZACYJNO-PRAWNY PRZEDSIĘWZIĘCIA

### A. Podstawa prawna i zakres współpracy

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego zgodnie i na podstawie przepisów UPPP.

Podmiot Publiczny przyjął następujące założenia organizacyjno-prawne realizacji Przedsięwzięcia:



## MEMORANDUM INFORMACYJNE DLA INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH

„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”

- Podmiotem Publicznym (zamawiającym) w procedurze wyboru partnera prywatnego oraz stroną umowy o PPP będzie Powiat Otwocki;
- Realizacja Przedsięwzięcia oparta będzie na podziale zadań i ryzyk;
- Podmiot Publiczny oczekuje realizacji Przedsięwzięcia w modelu, który nie będzie powodował konieczności samodzielnego poszukiwania środków na przeprowadzenie inwestycji, w tym zaciągania kredytu obciążającego budżet Podmiotu Publicznego;
- Przedsięwzięcie będzie realizowane w ramach dwóch kolejno następujących po sobie etapów: **etapu inwestycyjnego** oraz **etapu utrzymania**;
- Podmiot Publiczny nie oczekuje powoływania spółki celowej z wybranym Partnerem Prywatnym, o której mowa w art. 14 UPPP.

Zgodnie z założeniami zakres współpracy z Partnerem Prywatnym w ramach Projektu obejmować będzie:

- **Finansowanie** – zapewnienie finansowania etapu inwestycyjnego przez Partnera Prywatnego;
- **Zaprojektowanie i pozyskanie decyzji administracyjnych** – kompletnej dokumentacji projektowej dla Obiektu i uzyskanie pozwolenia na budowę;
- **Przeprowadzenie robót budowlanych** – wykonanie wszelkich robót budowlanych zmierzających do uzyskania pozwolenia na użytkowanie Obiektu;
- **Utrzymanie techniczne Obiektu** – dokonywanie bieżących napraw, konserwacji i innych czynności według podziału zadań określonego w umowie o PPP.

### B. Obowiązki Partnera Prywatnego oraz Podmiotu Publicznego

W związku z planowanymi założeniami, dotyczącymi zakresu współpracy Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego, określonymi w Memorandum, zakłada się następujący podział obowiązków stron:

#### 1) Obowiązki Partnera Prywatnego:

- Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za zorganizowanie i zapewnienie finansowania etapu inwestycyjnego Projektu;
- Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej Przedsięwzięcia;
- Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za uzyskanie na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej w imieniu i na rzecz Podmiotu Publicznego (na podstawie udzielonego pełnomocnictwa) wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych lub innych pozwoleń i uzgodnień;
- Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za przeprowadzenie całości robót budowlanych w zakresie określonym w dokumentacji projektowej zgodnie z uzyskanymi decyzjami administracyjnymi w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie Obiektu;

„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”

- Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za utrzymanie techniczne Obiektu w zakresie określonym w umowie o PPP;
- 2) Obowiązki Podmiotu Publicznego:
- Przygotowanie procedury wyboru Partnera Prywatnego (na zasadach określonych w UPZP z uwzględnieniem przepisów UPPP) wraz z oszacowaniem wartości Projektu;
  - Zapłata wynagrodzenia na rzecz Partnera Prywatnego z tytułu realizacji Przedsięwzięcia w ramach opłaty za dostępność lub ramach formy mieszanej w postaci przekazania własności jednej/kilku/wszystkich Nieruchomości 2/3/4/5 wraz z opłatą za dostępność;
  - Przeprowadzanie drobnych konserwacji na Obiekcie w etapie utrzymania oraz komercjalizowanie powierzchni;
  - Pełnienie roli inwestora na zasadach określonych przepisami prawa budowlanego, w szczególności sprawując nadzór inwestorski, dokonując odbiorów dokumentacji projektowej i robót budowlanych;
  - Realizowanie uprawnień kontrolnych zgodnie z UPPP.

### 3. PLANOWANY MODEL WYNAGRODZENIA PARTNERA

#### A. Struktura wynagrodzenia Partnera Prywatnego

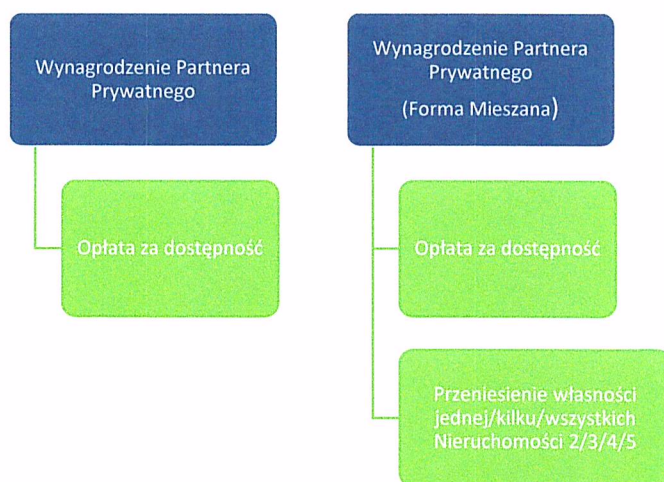
Podmiot Publiczny zakłada, że wynagrodzenie Partnera Prywatnego przybierze formę opłaty za dostępność, tj. bezpośrednich płatności Podmiotu Publicznego rozłożonych w czasie przez okres trwania umowy o PPP. Opłata obejmować będzie:

- wynagrodzenie za wykonanie etapu inwestycyjnego - obejmujące łączny koszt projektowania (na podstawie przekazanego PFU), wykonania robót budowlanych;
- wynagrodzenie za usługę finansowania - obejmujące koszt rozłożenia opłaty za dostępność w czasie;
- wynagrodzenie za utrzymanie Obiektu - obejmujące koszty związane z zagwarantowaniem przez Partnera Prywatnego dostępności przedmiotu partnerstwa w zakresie określonym w umowie o PPP (zapewnienie określonego standardu utrzymania Obiektu).

Jednocześnie Podmiot Publiczny przewiduje dodatkową możliwość w ramach modelu wynagradzania Partnera Prywatnego w postaci formy mieszanej polegającej na przeniesieniu własności jednej/kilku/wszystkich Nieruchomości 2/3/4/5 na rzecz Partnera Prywatnego wraz z opłatą za dostępność.



**Schemat 1, Planowana struktura wynagrodzenia Partnera Prywatnego**



**Opracowanie: Źródło własne Podmiotu Publicznego**

**B. Nieruchomości możliwe do przekazania Partnerowi Prywatnemu w ramach rozliczenia wynagrodzenia w przypadku formy mieszanej**

W przypadku formy mieszanej wynagrodzenia na rzecz Partnera Prywatnego mogą zostać przeniesione jedna, kilka lub wszystkie Nieruchomości z poniższej listy:

**1) Działka nr 53/6 o pow. 2408 m<sup>2</sup> i 53/7 o pow. 166 m<sup>2</sup> z obr. 156 w Otwocku przy ul. Wojskiego (Nieruchomość 2);**

Działki niezabudowane w terenie leśne. Położone na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oznaczonym symbolem 27-Z1 tereny leśne. Działka nr 53/6 i 53/7 z obr. 156 w Otwocku, przy ul. Wojskiego o łącznej powierzchni 2 574 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą nr WA1O/00008283/9. Nieruchomość 2 jest niezabudowana o kształcie zbliżonym do trójkąta o bokach około 64 m i 71 m, znajduje się na skrzyżowaniu ul. Wojskiego z ul. Łowiecką.



**Rysunek nr 3, Lokalizacja działek nr 53/6 i 53/7**



**Źródło: Materiały własne Podmiotu Publicznego**

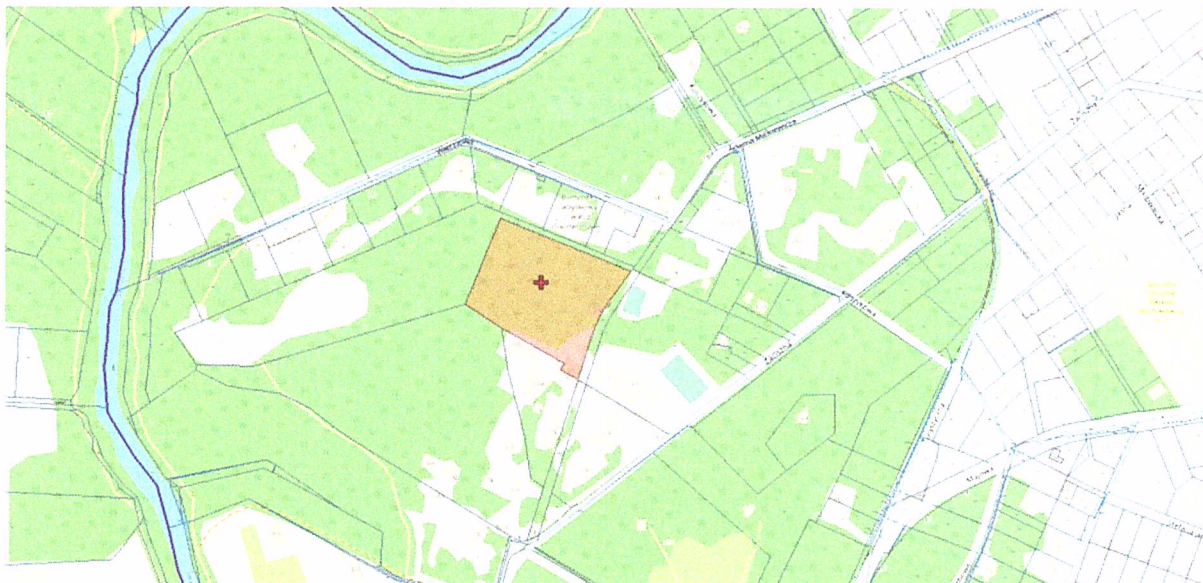
**2) Działka ew. nr 2/2 o pow. 16095 m<sup>2</sup> z obr. 5 przy ul. Mickiewicza 47 w Otwocku (działka leśna) (Nieruchomość 3);**

Działka leśna położona na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na rysunku planu oznaczona symbolem Ls3 i w niewielkiej części U, teren strefy archeologicznej V, działka położona w części na skarpie.

Nieruchomość 3 zlokalizowana jest przy ul. Mickiewicza 47, o pow. 16 095 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą WA10/00085532/3.

Działka jest niezabudowana, posiada kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach około 100 m na 152 m.

**Rysunek nr 4, Lokalizacja działki nr 2/2**





**Źródło: Materiały własne Podmiotu Publicznego**

**3) Działka ew. nr 53/9 o pow. 624m<sup>2</sup> z obr. 156 w Otwocku przy ul. Wojskiego (Nieruchomość 4);**

Działka zabudowana (budynek planowany do wyburzenia z uwagi na bardzo zły stan techniczny) działka położona na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na rysunku planu oznaczona symbolem 13MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, strefa zabudowy od linii lasu, przyłącze wodociągowe, kanalizacja w ulicy.

Nieruchomość 4 zlokalizowana jest w Otwocku przy ul. Wojskiego 20A, o pow. 624 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą nr WA10/00008283/9.

Działka ma kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach około 15 m na 20 m. Na działce znajduje się budynek o powierzchni 159 m<sup>2</sup> z 1948 r., przeznaczony do rozbiórki.

**Rysunek nr 5, Lokalizacja działki nr 53/9**



**Źródło: Materiały własne Podmiotu Publicznego**

**4) Działka ew. nr 73/8 o pow. 10155 m<sup>2</sup> z obrębem nr 8 w Otwocku przy ulicy Komunardów 10 (siedziba Starostwa Powiatowego w Otwocku) (Nieruchomość 5);**

Na Nieruchomości 5 znajduje się dwukondygnacyjny budynek Starostwa Powiatowego w Otwocku wybudowany w 1953 r. (placówka opiekuńczo-wychowawcza) o: i) powierzchni zabudowy: 1.243 m<sup>2</sup> ii) powierzchni użytkowej: 2.310,03 m<sup>2</sup>, iii) kubatura: 9.648 m<sup>3</sup> iv) działka zaopatrzona (uzbrojona) jest w media. Opis budynku znajdującego się na Nieruchomości:

- Budynek murowany o dwóch kondygnacjach naziemnych, częściowo podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym. Jest to budynek składający się z trzech połączonych ze sobą segmentów o zbliżonej wysokości oraz podobnej konstrukcji. Na poziomie piwnicy znajdują się głównie pomieszczenia techniczne, gospodarcze oraz kotłownia gazowa. W budynku znajdują się trzy klatki schodowe wykonane w konstrukcji żelbetonowej;



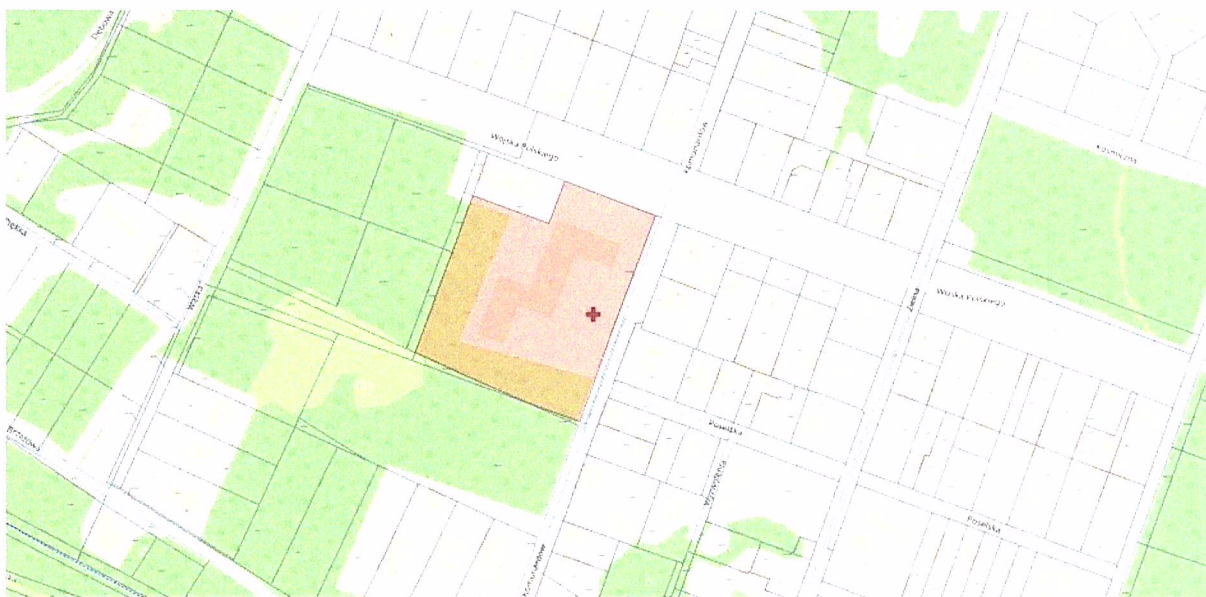
## MEMORANDUM INFORMACYJNE DLA INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH

„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”

- Dane techniczne budynku: i) fundamenty ławy żelbetonowe, ii) ściany murowane z cegły, iii) dach dwuspadowy pokryty blachą, iv) budynek docieplony, v) okna w standardzie PCV;
- Wyposażenie budynku: i) Instalacja centralnego ogrzewania, ii) instalacja gazowa (kotłownia), iii) instalacja elektryczna, iv) instalacja p. pożarowa, v) odgromowa, vi) hydranty wewnętrzne, vii) detektor gazu GAZEX, viii) sieć teleinformatyczna.

Działka ma kształt zbliżony do prostokąta, najdłuższa krawędź przylegająca do ul. Komunardów wynosi ok. 118 m. Zostały wydane warunki zabudowy.

### Rysunek nr 6, Lokalizacja działki nr 73/8



Źródło: Materiały własne Podmiotu Publicznego

## 4. PLANOWANY HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA

Podmiot Publiczny przewiduje następujący harmonogram wdrożenia Przedsięwzięcia.

HARMONOGRAM PRZYGOTOWANIA PROJEKTU		Planowana data
1.	Publikacja ogłoszenia o zamówieniu	Marzec 2022
2.	Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu	Kwiecień 2022
3.	Badanie i ocena wniosków	Kwiecień 2022
4.	Negocjacje z potencjalnymi partnerami prywatnymi	Maj - Październik 2022
5.	Składanie ofert	Listopad – Grudzień 2022
6.	Ocena ofert i wybór oferty najkorzystniejszej	Styczeń 2023



MEMORANDUM INFORMACYJNE DLA INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH

„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”

7. Zawarcie umowy o PPP

Luty 2023

**Źródło: Opracowanie własne Podmiotu Publicznego**

**5. UDZIAŁ W KONSULTACJACH INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH**

W celu wzięcia udziału w konsultacjach prosimy o przesłanie do dnia **15.11.2021** r. na adres: [bartlomiej.tkaczyk@legallysmart.pl](mailto:bartlomiej.tkaczyk@legallysmart.pl), wypełnionej ankiety w wersji edytowalnej, stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszego projektu Memorandum.

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO MEMORANDUM - ANKIETA DLA INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH**

Pytania zawarte w niniejszej ankiecie mają na celu uzyskanie opinii przedstawicieli sektora finansowego nt. realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego Przedsięwzięcia pn.: „**Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu**” realizowanego przez Powiat Otwocki.

Informacje pochodzące z niniejszej ankiety zostaną wykorzystane wyłącznie w celu przygotowania modelu realizacji Przedsięwzięcia.

W przypadku gdyby jakakolwiek informacja stanowiła tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, prosimy o zaznaczenie takiej okoliczności.

W imieniu instytucji finansującej:

....., dnia .....

.....

*(podpis osoby (osób) upoważnionej (upoważnionych)  
do reprezentowania Uczestnika)*

Nazwa Instytucji: .....

Osoba do kontaktu: .....

adres mailowy: .....

tel. ....

MEMORANDUM INFORMACYJNE DLA INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH

„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”

1. Czy posiadają Państwo doświadczenie w finansowaniu projektów inwestycyjnych polegających na budowie, przebudowie lub rozbudowie oraz utrzymania obiektów kubaturowych, w tym w szczególności w formule PPP / koncesji? Jeżeli tak, prosimy o opisanie co najmniej jednego takiego zamówienia publicznego/projektu.

2. Jaka, w odniesieniu do wartości projektów, jest minimalna a jaka maksymalna, wartość projektów, leżących w obszarze Państwa zainteresowania.

3. Czy model wynagrodzenia Partnera Prywatnego tj. opłata za dostępność z możliwością dodatkowego przeniesienia własności nieruchomości na Partnera Prywatnego ma szansę uzyskać pozytywną decyzję o sfinansowaniu przez Państwa?



„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”

4. Jakie byłyby preferowane przez Państwa warunki aby zapewnić finansowanie Projektu. Prosimy o odpowiedzi:
  - a. jaki byłby preferowany minimalny/maksymalny okres finansowania i spłaty zadłużenia przez partnera prywatnego;
  - b. jakie byłyby oferowane przez Państwa możliwe instrumenty/formy finansowania Projektu;
  - c. jakie byłyby szacunkowe wysokości marż/provizji w zależności od zastosowania wybranego instrumentu, wymaganego wkładu własnego oraz fazy Projektu (budowa/utrzymanie);
  - d. jaki maksymalny udział w kosztach inwestycyjnych projektu mogłoby stanowić udzielone partnerowi prywatnemu finansowanie zwrotne?
  - e. jaka byłaby preferowana przez Państwa struktura finansowania Projektu;
  - f. czy z Państwa punktu widzenia istotna jest proporcja długu do kapitału własnego przy finansowaniu Projektu, a jeśli tak, prosimy o wskazanie preferowanej proporcji;
  - g. jakiej formy zabezpieczeń ze strony Partnera prywatnego lub Podmiotu Publicznego oczekivaliby Państwo w przypadku Projektu w modelu wynagradzania w opłacie za dostępność;
  - h. czy oczekujecie Państwo zawarcia umowy bezpośredniej aby zapewnić finansowanie Projektu partnerowi prywatnemu;
  - i. prosimy o wskazanie momentu zapewnienia finansowego i jego pierwszej wpłaty;
  - j. prosimy o wskazanie wymaganych wskaźników finansowych w okresie finansowania Projektu;
  - k. przedstawienia jakich dokumentów oczekujecie Państwo przed udzieleniem finansowania (model finansowy, studium wykonalności, itd.);
  - l. jakie z Państwa punktu widzenia, są inne istotne warunki udziału w finansowaniu Projektu.

MEMORANDUM INFORMACYJNE DLA INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH

„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”

5. Które z postanowień umowy o realizacji Przedsięwzięcia w formule PPP, mają z Państwa punktu widzenia, najistotniejsze znaczenie. Prosimy o wskazanie Państwa sugestii w odniesieniu do:
- warunków refinansowania,
  - rozliczeń na wypadek odstąpienia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy o PPP, w zależności od przyczyn przedwczesnego zakończenia realizacji Projektu,
  - sposobu naliczania i wysokości kar umownych, a także mechanizmu ich potrącania,
  - zabezpieczenia interesów instytucji finansującej,
  - innych warunków istotnych z punktu widzenia instytucji finansującej.

6. Czy byłoby Państwo zainteresowani aktywnym udziałem w negocjacjach w trakcie postępowania na wybór partnera prywatnego, w szczególności w celu zwiększenia szans na zamknięcie finansowe Projektu?

7. Jaki czas byłby Państwu niezbędny do podjęcia ostatecznej decyzji o finansowaniu Projektu?



MEMORANDUM INFORMACYJNE DLA INSTYTUCJI FINANSUJĄCYCH

*„Budowa budynku siedziby Starostwa Powiatowego w Otwocku oraz wybranych powiatowych jednostek organizacyjnych i wybranych służb powiatowych wraz z zagospodarowaniem terenu”*

8. Czy z Państwa doświadczenia wynikają jakieś dodatkowe warunki, jakie powinien spełnić Podmiot Publiczny aby zwiększyć szanse na pozyskanie przez partnera prywatnego finansowania dla Projektu?