

Memorandum informacyjne w związku z planowaną realizacją projektu w formule partnerstwa publiczno-  
prywatnego pn.:  
„Budowa Miejskiej Hali Widowiskowo – Sportowej w Wołominie”



## MEMORANDUM INFORMACYJNE

na potrzeby udziału we wstępnych konsultacjach rynkowych w związku z planowaną realizacją projektu w formule partnerstwa publiczno-prywatnego pn.

**„Budowa Miejskiej Hali Widowiskowo – Sportowej w Wołominie”**

**Wołomin, 9 sierpnia 2021 r.**

## **Spis treści**

MEMORANDUM INFORMACYJNE.....	1
ZAPROSZENIE DO UDZIAŁU W TESTOWANIU RYNKU.....	3
UDZIAŁ WE WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH.....	3
DEFINICJE.....	4
1.ZAŁOŻENIA PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	5
1.1.Zakres rzeczowy Przedsięwzięcia.....	5
1.2.Lokalizacja Przedsięwzięcia.....	5
2.PLANOWANY MODEL ORGANIZACYJNO-PRAWNY PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	6
2.1.Podstawa prawna i zakres współpracy.....	6
2.2.Zakładane obowiązki Partnera Prywatnego.....	7
3.PLANOWANY MODEL WYNAGRODZENIA.....	8
3.1.Struktura wynagrodzenia Partnera Prywatnego.....	8
3.2.Nieruchomości planowane do przekazania Partnerowi Prywatnemu w ramach rozliczenia wynagrodzenia.....	8
4.PLANOWANY HARMONOGRAM WDROŻENIA PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	11

## ZAPROSZENIE DO UDZIAŁU W TESTOWANIU RYNKU

Szanowni Państwo,

W związku z planowaną realizacją projektu partnerstwa publiczno-prywatnego polegającego na sfinansowaniu, zaprojektowaniu, budowie i utrzymaniu lub zarządzaniu miejską halą widowiskowo-sportową, Gmina Wołomin zaprasza do udziału we wstępnych konsultacjach rynkowych.

Celem Konsultacji jest uzyskanie opinii i informacji od potencjalnych partnerów prywatnych co do możliwych i najefektywniejszych rozwiązań w zakresie realizacji Przedsięwzięcia. Aby przedstawić charakterystykę oraz wstępne założenia Projektu przekazujemy Państwu niniejsze Memorandum.

Konsultacje planujemy przeprowadzić w formie ankietowej uzupełnionej o spotkania w formie wideokonferencji lub w formie bezpośrednich spotkań. W tym celu wraz z Memorandum przekazujemy Państwu Kwestionariusz ankietowy zawierający pytania dotyczące Przedsięwzięcia. Udzielone odpowiedzi na zawarte w nim pytania będą przedmiotem pogłębionej dyskusji w ramach wideokonferencji/bezpośrednich spotkań.

Pragniemy zaznaczyć, że udział w Konsultacjach nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania na wyłonienie partnera prywatnego ani jakichkolwiek innych przywilejów.

Informujemy, że uzyskane od Państwa informacje nie będą traktowane jako ostateczne stanowisko Państwa firmy oraz zostaną wykorzystane wyłącznie na cele związane z przygotowaniem Projektu do realizacji. Jednocześnie zastrzegamy, że z tytułu udziału w niniejszych Konsultacjach, potencjalni partnerzy prywatni nie otrzymują wynagrodzenia.

Niniejsze Konsultacje przeprowadzone zostaną zgodnie z art. 84 Ustawie o Prawie Zamówień Publicznych.

Memorandum nie stanowi oferty w myśl art. 66 § 1 Kodeksu Cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu Ustawy o Prawie Zamówień Publicznych.

## UDZIAŁ WE WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH

Potencjalni partnerzy prywatni zainteresowani udziałem w Konsultacjach proszeni są o przesłanie wypełnionych Kwestionariuszy ankietowych w formie elektronicznej na adres email: **[halawolomin@wolomin.org.pl](mailto:halawolomin@wolomin.org.pl)** najpóźniej do dnia **10.09.2021 r.**

Wszystkie zainteresowane podmioty, które prześlą Kwestionariusze ankietowe, na wskazany powyżej adres e-mail, zostaną poinformowane o terminie i formie kolejnego etapu Konsultacji w osobnej korespondencji.

W przypadku jakichkolwiek pytań bądź dodatkowych informacji, w związku z prowadzonymi Konsultacjami, prosimy o kontakt z **Panią Katarzyną Białą** bądź **Panem Bartoszem Gawkowskim**, tel. **22 763 30 70**, e-mail: [katarzyna.bialy@wolomin.org.pl](mailto:katarzyna.bialy@wolomin.org.pl) lub [bartosz.gawkowski@wolomin.org.pl](mailto:bartosz.gawkowski@wolomin.org.pl)

## DEFINICJE

<b>KC</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740).
<b>Konsultacje</b>	Wstępne konsultacje rynkowe prowadzone przez Podmiot Publiczny zgodnie z art. 84 UPZP w celu poinformowania potencjalnych partnerów prywatnych o planowanym Projekcie.
<b>Memorandum</b>	Niniejszy dokument opracowany na potrzeby przeprowadzenia Konsultacji z potencjalnymi partnerami prywatnymi przez Podmiot Publiczny.
<b>Nieruchomość 1</b>	Część działki ewidencyjnej o numerze 147/9 obręb 27, zlokalizowanej przy ulicy Rejtana w Wołominie.
<b>Nieruchomość 2</b>	Nieruchomość składająca się z działek o numerach ewidencyjnych: 65, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 66/7 i 66/8, obręb geodezyjny 23 w Wołominie.
<b>Nieruchomość 3</b>	Nieruchomość składająca się z działek o numerach ewidencyjnych: 275/2, 276/6, 282/2 i 283/2, obręb geodezyjny 36 w Wołominie.
<b>Hala widowiskowo-sportowa / Obiekt</b>	Planowany obiekt hali widowiskowo-sportowej lokalizowany przy ulicy Sportowej i Rejtana w Wołominie
<b>Partner Prywatny</b>	Partner prywatny lub partnerzy prywatni w rozumieniu art. 2 pkt 2 UPPP.
<b>Podmiot Publiczny</b>	Gmina Wołomin.
<b>Projekt / Przedsięwzięcie</b>	Budowa Miejskiej Hali Widowiskowo-Sportowej w Wołominie
<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. ZAŁOŻENIA PRZEDSIĘWZIĘCIA

### 1.1. Zakres rzeczowy Przedsięwzięcia

Planowane Przedsięwzięcie ma objąć swoim zakresem inwestycyjnym wykonanie przez Partnera Prywatnego (w formule zaprojektuj i wybuduj) Hali widowiskowo-sportowej wraz z zagospodarowaniem terenu na fragmencie działki ewidencyjnej o numerze 147/9, zlokalizowanej przy ulicy Rejtana w Wołominie [Nieruchomość 1].

Hala widowiskowo-sportowa służyć ma głównie organizowaniu imprez sportowych, jak również okazjonalnie do organizowania wydarzeń kulturalnych.

- Zakładane zewnętrzne wymiary budynku: 56,72 m x 61,64 m.
- Przewidywane funkcjonalności:
  - Przyziemie – Garaż, strzelnica.
  - Parter – hala sportowa, zaplecze sanitarne, szatnia, barek gastronomicznych, zespół odnowy biologicznej.
  - I Piętro - kręgielnia, administracja, sala konferencyjna.
  - II Piętro – widownia, hol z przestrzenią gastronomiczną, wystawy, gry stołowe, szatnie
- Wymiary boiska głównego: 20x40m plus wybiegi 2m dookoła boiska. Wymiar brutto – 24x44 m.
- Liczba miejsc na widowni: 1700 (trybuny stałe), loża VIP, trybuny elektryczne – 300 osób.

Na zapleczu powinny znajdować się: szatnie dla zawodników, prysznice, toalety.

Po wybudowaniu Obiektu oczekuje się, że Partner Prywatny będzie odpowiedzialny co najmniej za utrzymanie techniczne Hali widowiskowo-sportowej (m.in. w zakresie bieżących napraw, konserwacji). Ponadto Podmiot Publiczny dopuszcza możliwość powierzenia Partnerowi Prywatnemu Obiektu do komercyjnego wykorzystywania i czerpania z tego tytułu korzyści.

### 1.2. Lokalizacja Przedsięwzięcia

Planowana Hala widowiskowo-sportowa stanowić będzie część istniejącego kompleksu sportowego Miasta Wołomin. Na tej samej nieruchomości znajdują się: z jednej strony trzy korty do gry w tenisa ziemnego, boisko do siatkówki oraz boisko do piłki nożnej, a z drugiej budynek miejskiej pływalni (Ośrodek Sportu i Rekreacji w Wołominie).

Obok budynku pływalni znajduje się parking na około 60 samochodów, a przy ulicy Rejtana miejsca postojowe dla kolejnych 20 samochodów. Ulica Rejtana, przy której realizowana będzie inwestycja, jest drogą z kostki betonowej, posiadającą utwardzony chodnik. W pasie drogowym znajdują się niezbędne media (wodociąg, kanalizacja, sieć elektryczna, sieć ciepłownicza, sieć telekomunikacyjna).

Nieruchomość 1 jest działką uporządkowaną, porośniętą trawą, od strony ulicy Rejtana ogrodzoną. Nieruchomość stanowi własność Podmiotu Publicznego.

Powierzchnia części Nieruchomości 1, przeznaczonej pod budowę hali, wynosi około 5568 m<sup>2</sup>. Przeznaczony pod zabudowę obszar ma kształt rombu o następujących wymiarach: szerokość od

strony ulicy to około 40 metrów, długość wynosi około 130 metrów dłuższego boku oraz około 106 metrów krótszego boku.

**Rysunek 1, Teren przeznaczony na inwestycję i układ istniejącego zagospodarowania**



Źródło: Materiały własne Podmiotu Publicznego

Szczegółowa mapa lokalizacji pod planowany Obiekt dostępna jest pod adresem:

<https://wolominski.e-mapa.net?userview=2284>

## **2. PLANOWANY MODEL ORGANIZACYJNO-PRAWNY PRZEDSIĘWZIĘCIA**

### **2.1. Podstawa prawna i zakres współpracy**

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

Podmiot Publiczny przyjął następujące założenia organizacyjno-prawne realizacji Przedsięwzięcia:

- Podmiotem Publicznym (zamawiającym) w procedurze wyboru partnera prywatnego oraz stroną umowy o PPP będzie Gmina Wołomin;
- 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 gminy;
- 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, zapewnienie sprzątnięcia, ochrony etc. według podziału zadań określonego w umowie o PPP.

Ponadto Podmiot Publiczny dopuszcza możliwość komercyjnego wykorzystania Obiektu.

## 2.2. Zakładane obowiązki Partnera Prywatnego

W związku z planowanymi założeniami, dotyczącymi zakresu współpracy Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego, określonymi w rozdziale 2.1 powyżej, zakłada się następujący podział obowiązków stron.

### 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;
- Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za utrzymanie techniczne Obiektu w zakresie określonym w umowie o PPP.

### **3. PLANOWANY MODEL WYNAGRODZENIA**

#### **3.1. Struktura wynagrodzenia Partnera Prywatnego**

Podmiot Publiczny zakłada, że wynagrodzenie Partnera Prywatnego przybierze formę mieszaną, tj. obejmie:

- przeniesienie własności Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3 na rzecz Partnera Prywatnego;
- opłatę za dostępność w formie bezpośrednich płatności Podmiotu Publicznego;
- prawo do pobierania pożytków (opcjonalnie).

W przypadku gdyby wartość przekazywanych działek była niższa niż wartość wybudowanej i wyposażonej hali, podmiot publiczny dopuszcza możliwość dopłat różnicy na zasadach ustalonych w umowie.

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

**Źródło: Opracowanie własne**

Wynagrodzenie podmiotu prywatnego obejmować będzie spłatę następujących kosztów:

- kosztu wykonania etapu inwestycyjnego – obejmujące łączny koszt projektowania i robót budowlanych;
- koszt rozłożenia płatności w czasie (koszt finansowania);
- wynagrodzenie za utrzymanie techniczne Obiektu.

#### **3.2. Nieruchomości planowane do przekazania Partnerowi Prywatnemu w ramach rozliczenia wynagrodzenia**

W celu zmniejszenia opłaty za dostępność, Podmiot Publiczny planuje przeniesienie własności następujących Nieruchomości:

- **Nieruchomość 2 (Działki przy ulicy Mariańskiej)**





**Źródło: Materiały Podmiotu Publicznego**

Nieruchomość 2 obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 65, 66/2, 66/3, 66/4, 66/5, 66/6, 66/7 i 66/8, obręb 23 w Wołominie. Łączna powierzchnia Nieruchomości 2 wynosi: 0,7376 ha. Działki 54/1, 54/2, 54/3 zostały wydzielone pod drogę publiczną.

Szczegóły lokalizacji dostępne są pod adresami:

<https://wolominski.e-mapa.net?userview=2285>

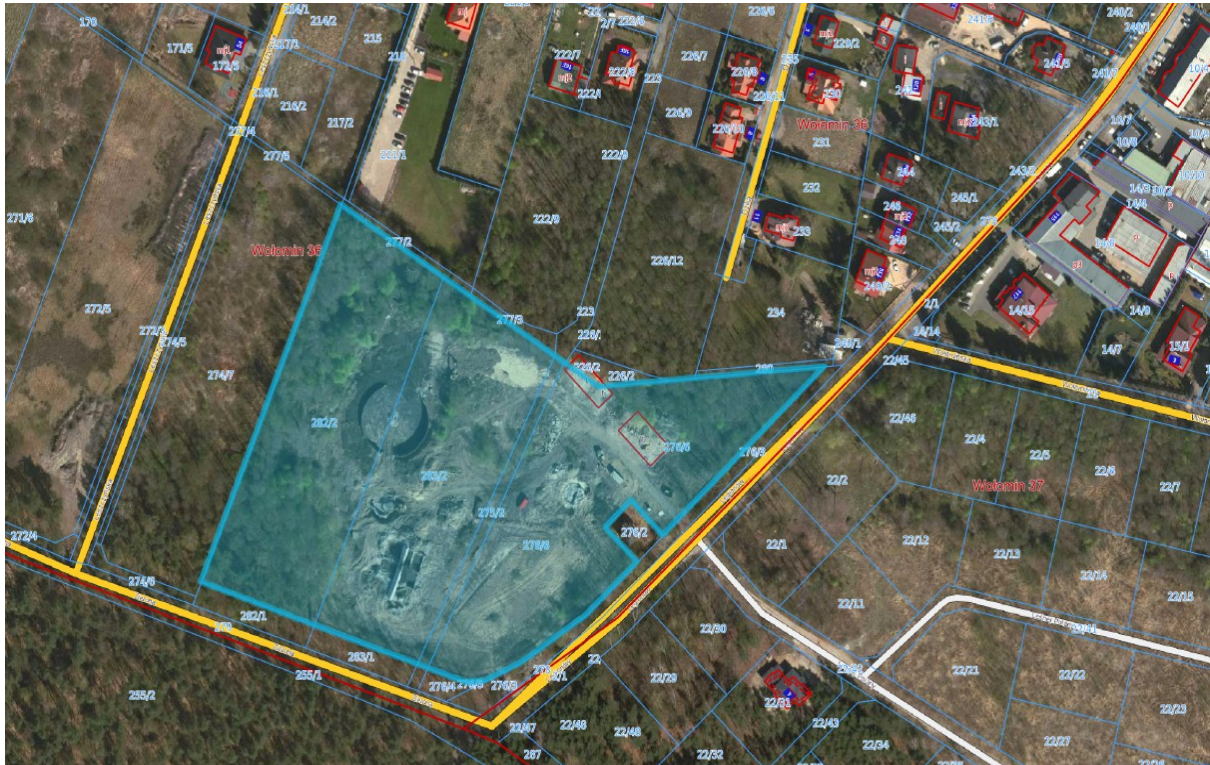
<https://wolominski.e-mapa.net?userview=2289>

Na wskazanej Nieruchomości 2 w przeszłości usytuowany był basen, obecnie działki są niezagospodarowane. Nieruchomość 2 charakteryzuje się bardzo dobrą lokalizacją – teren jest położony w ścisłym centrum miasta. Bliska odległość od stacji PKP oraz dworca autobusowego powoduje, że nieruchomość ma znakomitą obsługę komunikacyjną. Nieruchomość 2 uzbrojona jest w następujące media: gaz, energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja sanitarna, ciepłociąg.

Dla Nieruchomości 2 brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Możliwa jest zabudowa oparta o zasady dobrego sąsiedztwa, tj. ustalona w drodze decyzji o warunkach zabudowy, po spełnieniu łącznie wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Na dzień sporządzenia Memorandum łączną wartość Nieruchomości 2 określono na 4 056 800,00 zł tj. 550 zł za m<sup>2</sup>.

- **Nieruchomość 3 (Działki przy ulicy Zielonej)**



**Źródło: Materiały Podmiotu Publicznego**

Nieruchomość 3 złożona jest z działek o numerach ew.: 275/2, 276/6, 282/2 i 283/2 o łącznej powierzchni 2,7571 ha, obręb geodezyjny 36 w Wołominie, uregulowanych w księdze wieczystej nr WA1W/00001455/3. Dla obszaru został uchwalony Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, który przewiduje w tym miejscu zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

W kwestii nieruchomości przy ul. Zielonej róg Legionów to działki nr 282/1, 283/1, 276/4, 276/5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod drogę publiczną kategorii gminnej. Jednocześnie Gmina Wołomin jest ich właścicielem. Działki te jako poszerzenie pod drogę i mające takie przeznaczenie w mpzp nie mogą być przedmiotem zbycia (w tym przekazane w trybie ppp) ponieważ nie można ich zagospodarować na inny cel niż drogę.

Muszę też podkreślić, że od północy działki nr 282/2, 283/2, 275/2 i 276/6 w mpzp również są przeznaczone pod drogę lokalną. Obecnie trwa procedura ich podziału. Zmienia się zatem w niedalekiej przyszłości nr działek przeznaczonych pod zabudowę oraz zmniejszy się ich powierzchnia szacunkowo o około 2000 m<sup>2</sup>. Ten podział także zatem należy w planach wziąć pod uwagę.

Szczegóły lokalizacji dostępne są pod poniższymi adresami:

<https://wolominski.e-mapa.net?userview=2286>

<https://wolominski.e-mapa.net?userview=2291>

<https://wolominski.e-mapa.net?userview=2292>

Obecnie obszar nie jest zagospodarowany, ale jest uporządkowany. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren znajduje się w zasięgu uzbrojenia w wodociąg, kanalizację oraz energię elektryczną.

Na dzień sporządzenia Memorandum łączną wartość Nieruchomości 3 określono na kwotę 10 000 000,00 zł.

#### 4. PLANOWANY HARMONOGRAM WDROŻENIA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Podmiot publiczny przewiduje następujący harmonogram wdrożenia Przedsięwzięcia.

**Tabela 1, Planowany harmonogram wdrożenia Projektu**

<b>HARMONOGRAM PRZYGOTOWANIA PROJEKTU</b>		
1.	PUBLIKACJA OGŁOSZENIA O ZAMÓWIENIU	IV KW. 2021- I KW. 2022
2.	SKŁADANIE WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU	I KW. 2022
3.	BADANIE I OCENA WNIOSKÓW	I KW. 2022 – II KW. 2022
4.	NEGOCJACJE Z POTENCJALNYMI PARTNERAMI PRYWATNYMI	II KW. 2022 – III KW. 2022
5.	SKŁADANIE OFERT	IV KW. 2022
6.	OCENA OFERT I WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ	I KW. 2023
7.	ZAWARCIE UMOWY O PPP	I KW. 2023

Źródło: Opracowanie własne