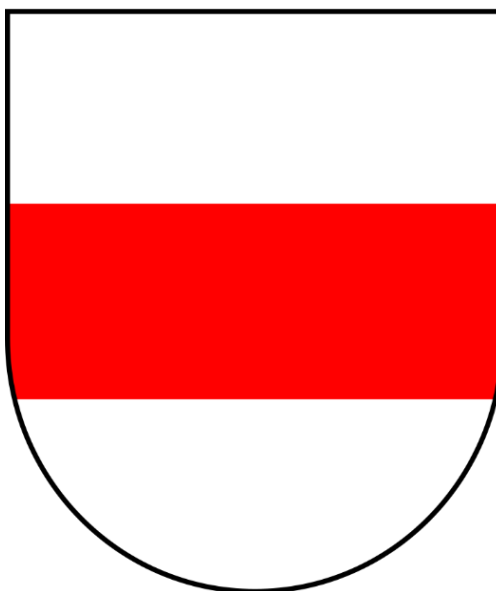


Załącznik nr 1 do Ogłoszenia o dialogu technicznym - wniosek o dopuszczenie do udziału  
w dialogu technicznym

## ***MEMORANDUM INFORMACYJNE***

### ***o Przedsięwzięciu pn. „Rewitalizacja terenów dworca PKP w Wyszku”***



**Wyszów**  

---

**sierpień 2018 r.**



## 1. WPROWADZENIE

Miasto Wyszkanie (zwana dalej również Podmiotem Publicznym) przeprowadza dialog techniczny (badania rynkowe) w zakresie możliwości realizacji Przedsięwzięcia polegającego na rewitalizacji i zagospodarowaniu budynków dworca kolejowego i terenów dworca PKS w Wyszkanie oraz terenów sąsiednich zlokalizowanych wzdłuż ul. Stefana Okrzei w Wyszkanie, poprzez stworzenie odpowiedniego dla potrzeb podróżnych i mieszkańców Wyszkania **centrum przesiadkowego (cel publiczny) oraz towarzyszącej infrastruktury usługowej (cel komercyjny)**.

Badanie dotyczy zarówno potencjalnej skali, zakresu rzeczowego jak i funkcji części publicznej oraz prywatnej. Założeniem strategicznym Miasta Wyszkanie jest zrównoważenie wartości nakładów dokonywanych w części publicznej infrastruktury (cel publiczny) z wartością nieruchomości przekazanych partnerowi na potrzeby realizacji inwestycji związanych z realizacją celu komercyjnego Przedsięwzięcia. W wyniku przeprowadzenia testu rynku, oczekiwane jest zarówno wskazanie przez potencjalnych partnerów prywatnych opcji realizacji inwestycji celu publicznego jak i ewentualnych postulatów co do zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości zaangażowanych w przedsięwzięcie, tak aby zoptymalizować ich komercyjne wykorzystanie w przyszłości. Celem badania rynkowego jest optymalizacja kosztów przedsięwzięcia dla strony publicznej. Realizacja zadania odbywać się będzie w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego (ppp), w modelu koncesyjnym podziału ryzyka popytu. Z uwagi na fakt, iż Miasto Wyszkanie zainteresowane jest wypracowaniem optymalnej struktury realizacji w/w Przedsięwzięcia, która odpowiadać będzie także potencjalnym partnerom prywatnym, przekazujemy Państwu niniejsze memorandum w celu poznania Państwa stanowiska co do możliwego zakresu i modelu ekonomicznego realizacji przedsięwzięcia.

Jednocześnie zwracamy się z prośbą o przekazanie uwag i sugestii, zarówno co do zarysowanej struktury prawnej Przedsięwzięcia, jak i jego założeń finansowych, celem dokonania ewentualnych korekt przyjętych rozwiązań. Uzyskane od Państwa informacje traktować będziemy, jako poufne i zobowiązujemy się do ich niedostępniania innym podmiotom poza Miastem Wyszkanie.

**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 w celu tworzenia założeń konsultowanego Przedsięwzięcia.

Konsultacje, które mamy Państwu przyjemność zaproponować, mają na celu przeprowadzenie **testu rynkowego (prowadzonego formalnie w trybie dialogu technicznego)**, a także **uzyskanie Państwa opinii**, co do możliwości zainwestowania na obszarze Miasta Wyszkanie. Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż udział w niniejszych konsultacjach nie przyznaje uczestnikom testu rynku prawa pierwszeństwa w trakcie właściwego 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 PRZEDSIĘWZIĘCIA

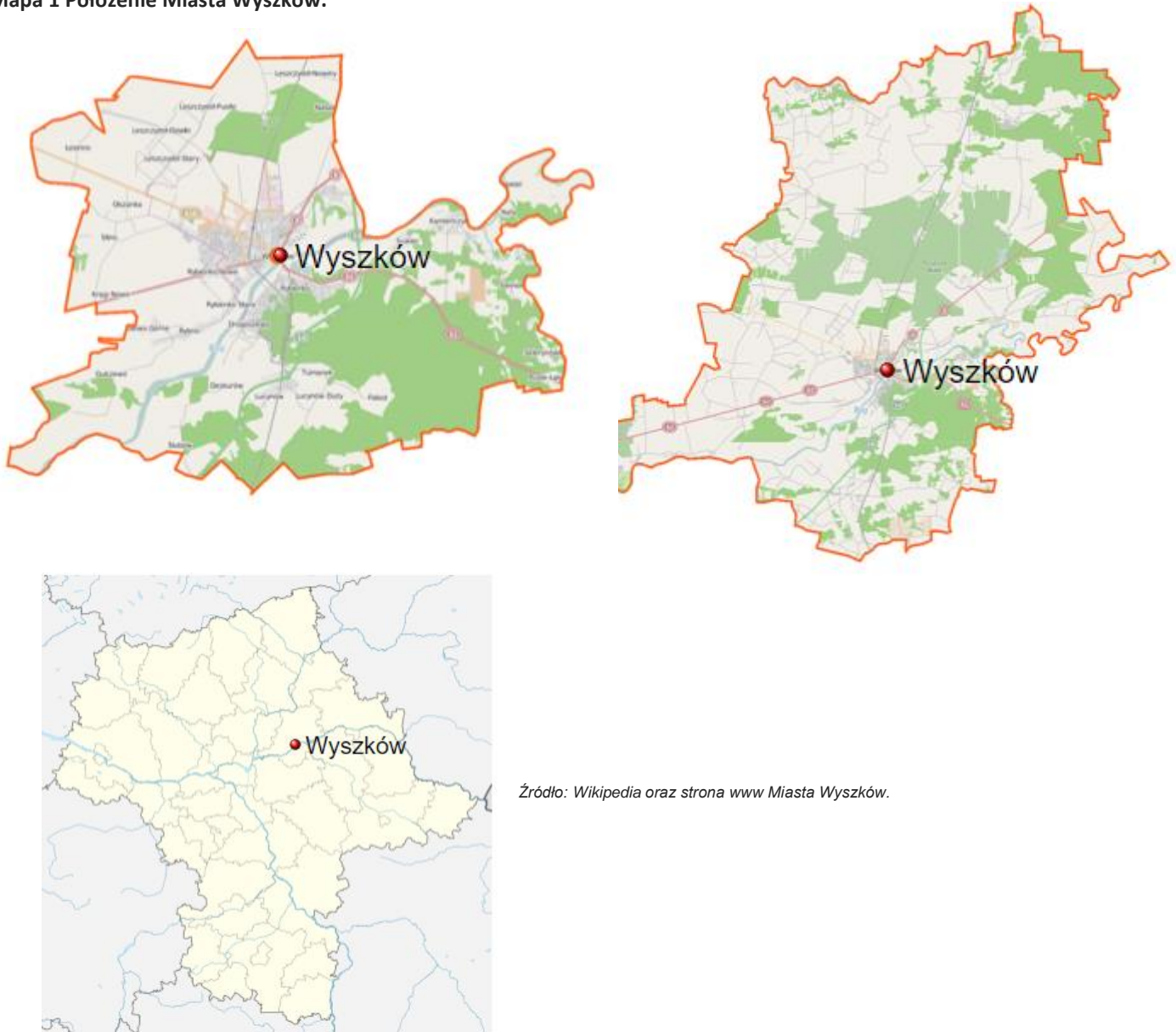
Miasto Wyszków (populacja 27 tys. mieszkańców) usytuowany jest na wschodzie Polski w województwie mazowieckim, gminie Wyszków i powiecie wyszkowskim. Wyszków położony jest na północny wschód od Warszawy, nad rzeką Bug.

Przez miasto przechodzą drogi: droga międzynarodowa E67 Helsinki – Kowno – Warszawa – Praga, 8 Kudowa-Zdrój – Wrocław – Warszawa – Białystok – Suwałki – Budzisko, 62 Siemiatycze – Wyszków – Płock – Strzelno, 618 Pułtusk – Wyszków – Gołymin-Ośrodek

Powstała też obwodnica Wyszkowa, która jest częścią drogi ekspresowej S8, która będzie skomunikowana bezpośrednio z terenem, na którym zlokalizowane jest Przedsięwzięcie.

Przez Wyszków biegnie linia kolejowa nr 29 Tłuszcz – Ostrołęka, łącząca Ostrołękę z Warszawą, z dworcem w Wyszkowie i przystankiem w Rybieniu Leśnym. Dworzec PKP jest bezpośrednio połączony z dworcem PKS i wraz z terenami przyległymi (bez nieruchomości stanowiących własność podmiotów trzecich) obszar ten stanowić może wkład własny Miasta w Przedsięwzięcie.

**Mapa 1 Położenie Miasta Wyszków.**



Źródło: Wikipedia oraz strona [www.MiastaWyszkow.pl](http://www.MiastaWyszkow.pl).

Przedsięwzięcie polegać będzie na zaprojektowaniu, sfinansowaniu, budowie, wieloletnim zarządzaniu oraz utrzymaniu obiektów i infrastruktury wytworzonej w ramach inwestycji pn. „Rewitalizacja terenów dworca PKP w Wyszkanie” („**Inwestycja**”).

Zakres rzeczowy **Inwestycji** będzie polegać na wybudowaniu nowego /remoncie /przebudowie:

- budynku dworca kolejowego;
- obiektu dworca autobusowego;
- infrastruktury służącej obsłudze podróżnych jak i obsłudze pojazdów korzystających z centrum przesiadkowego oraz infrastruktury towarzyszącej,
- zagospodarowaniu nieruchomości wniesionych do przedsięwzięcia przez Podmiot Publiczny, łącznie z prawem do zabudowy obiektami usługowymi, w tym obsługi komunikacji, wydzielonych nieruchomości oraz ewentualną przebudową układu komunikacyjnego i infrastruktury towarzyszącej.

Wg zamierzeń Miasta Wyszkanie w ramach **Inwestycji** powstaną następujące obiekty:

- a) **infrastruktury centrum przesiadkowego**, w tym dworca PKP oraz ruchu autobusowego i samochodowego, jako **część publiczna Inwestycji**;
- b) **obiekty o funkcji usługowej**, w tym usług obsługi komunikacji wraz z ewentualnymi miejscami parkingowymi w ramach wymienionego obiektu, jako **część komercyjna Inwestycji**.

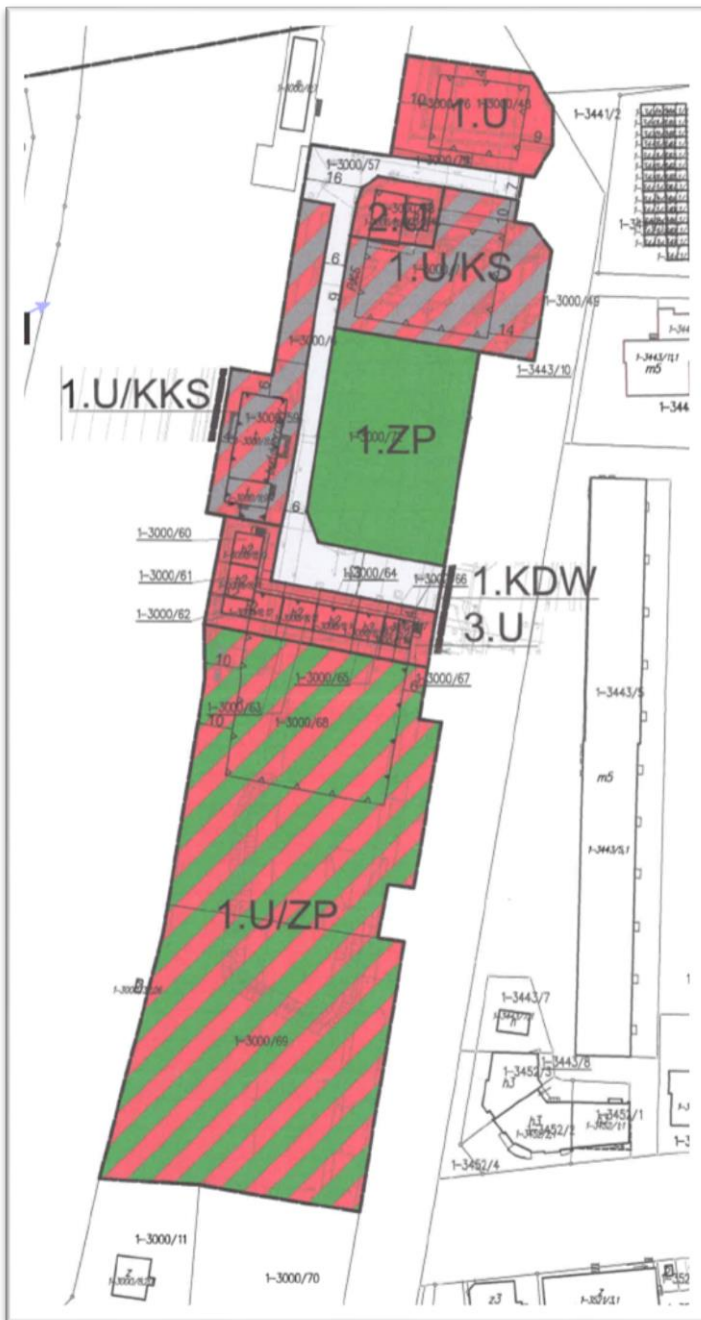
Elementem **części publicznej Inwestycji** może być również zaprojektowanie i wykonanie niezbędnych przebudów pozostałych elementów infrastruktury znajdujących się w obszarze Inwestycji, wynikających z prowadzonych prac inwestycyjnych jak również mających usprawnić obsługę komunikacyjną centrum przesiadkowego. **Szczegółowy zakres tych przebudów jak i nowych naniesień i budynków będzie przedmiotem uzgodnień w ramach prowadzonych negocjacji z potencjalnymi partnerami prywatnymi. Przedmiotem negocjacji może być również wprowadzenie nowych usług związanych z funkcją transportową w tym z rozwojem elektromobilności i mobilności dzielonej (na ryzyko ekonomiczne partnera prywatnego). Potencjalny partner powinien zwrócić uwagę, że część nieruchomości bezpośrednio graniczących z nieruchomościami, które zostaną zaangażowane przez Miasto Wyszkanie stanowi własność podmiotów trzecich, w tym należących do grupy PKP. Miasto Wyszkanie zainteresowane jest harmonijną współpracą wszystkich przedsiębiorców prowadzących działalność w przedmiotowej lokalizacji.**

**Inwestycja o charakterze komercyjnym** (obiekty usługowe) będzie realizowana na własny rachunek partnera prywatnego i będzie polegać na zabudowie nieruchomości, stanowiącej wydzieloną funkcjonalnie nieruchomość na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Budowie obiektów usługowych może towarzyszyć wybudowanie dodatkowych miejsc parkingowych i infrastruktury obsługi komunikacji (w **tych infrastrukturach służących rozwojowi elektromobilności**) obok miejsc realizowanych w ramach części publicznej. Miasto Wyszkanie zwraca się z prośbą o wskazanie jakiego rodzaju zmiany w MPZP lub koncepcji Przedsięwzięcia mogą być celowe dla efektywniejszej realizacji całego projektu (w części publicznej jak i komercyjnej, która jest źródłem finansowania części publicznej).

Powyższy zarys opcji realizowanego Przedsięwzięcia, w tym w szczególności funkcje komercyjne i powierzchnia poszczególnych obiektów, infrastruktura i kubatura **centrum przesiadkowego**, jakie będą ostatecznie wymagane przez Miasto Wyszkanie w ramach realizacji Przedsięwzięcia, będzie przedmiotem ustaleń w ramach negocjacji w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego dla realizacji Przedsięwzięcia. Formalne ramy zagospodarowania terenu **Inwestycji** została przedstawiona na poniższym rysunku.



Mapa 2 Normatywny model zagospodarowania terenu Inwestycji



**OZNACZENIA NA RYSUNKU PLANU**

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  Tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej
-  Tereny przeznaczone dla potrzeb usług sportu, rekreacji i turystyki
-  Tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i potrzeb komunikacji kolejowej, samochodowej
-  Tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i potrzeb komunikacji samochodowej
-  Tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną z dopuszczeniem usług
-  Tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną
-  Tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne
-  Ustalone planem linie zabudowy nieprzekraczalne
-  Ustalone planem linie zabudowy obowiązujące
-  Aleja drzew przeznaczona do zachowania
-  Budynek ujęty w rejestrze zabytków
-  Granica otoczenia zespołu pałacowo-parkowego wpisana do rejestru zabytków
-  Granica specjalnego obszaru siedlisk (SOO) - Ostoja Nadbużańska PLB 140011 (w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000)
-  Granica obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) - Dolina Dolnego Bugu PLB 140001 (w ramach europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000)
-  Tereny szczególnego zagrożenia powodzią - zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%
-  Zasięg terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi
-  Granica skarpy doliny Bugu (krawędź górna)
-  Orientacyjny przebieg publicznych ciągów pieszych

**Szacunkowa wartość Inwestycji**

Szacunkowa wartość realizacji **części publicznej Inwestycji** nie jest określona, jednak w założeniach Miasta Wyszkuw zakres inwestycji i jej wartość nie powinna przewyższać wartości nieruchomości sprzedanych na potrzeby **części komercyjnej inwestycji, zadeklarowanej w ofercie strony prywatnej.** Wartość (i zakres) części publicznej Inwestycji powinna odzwierciedlać nakłady inwestycyjne związane z wybudowaniem centrum przesiadkowego, w tym budynków obsługi podróżnych i rozwiązań komunikacyjnych w tym parkingów i innych instalacji np. infrastruktury służącej obsłudze pojazdów elektromobilnych. Wartość Inwestycji nie uwzględnia nakładów na jego część komercyjną, tj. wybudowanie obiektów usługowych z uwagi na fakt, iż ostateczny kształt i związana z tym

wielkość nakładów są zależne od indywidualnej koncepcji przyszłego partnera prywatnego i spodziewanej dochodowości przedsięwzięcia.

Miasto Wyszkanie zastrzega sobie, że ostateczny zakres rzeczowy **Inwestycji** w części publicznej będzie wynikiem negocjacji w ramach prowadzonego postępowania. **Dla organizatora dialogu/konsultacji, istotne jednak są uwagi uczestników pozwalające na stworzenie optymalnego zakresu przedsięwzięcia, jeśli nawet poszerzenie zakresu części publicznej Inwestycji, wymagałoby poszerzenia części komercyjnej Inwestycji w sposób jaki wymagałby zmian w sposobie zagospodarowania wszystkich nieruchomości.**

### 3. LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Teren, na którym przewiduje się realizację **Inwestycji**, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dworca PKP pomiędzy linią kolejową a ul. S Okrzei na odcinku od skrzyżowania z ul. Proszą do skrzyżowania z ulicą dworcową.

Mapa 3 – fizyczna lokalizacja terenu inwestycji.



Teren położony jest w centralnej części miasta, między intensywną zabudową mieszkaniową a strefą przemysłową. Od strony północnej połączony będzie z budowaną obwodnicą miejską a od południa z głównymi ulicami miasta.

Przewidywany wkład własny Miasta Wyszaków obejmuje działki nr 3000/69; 3000/68; 3000/59; 3000/57; 3000/72; 3000/6 oraz 3000/7 oraz 3000/49 (część działki) o łącznej powierzchni ok. 1,0913 ha i będącymi przedmiotem własności lub użytkowania wieczystego Miasta Wyszaków.

Mapa 4. Stosunki własnościowe na obszarze realizacji przedsięwzięcia

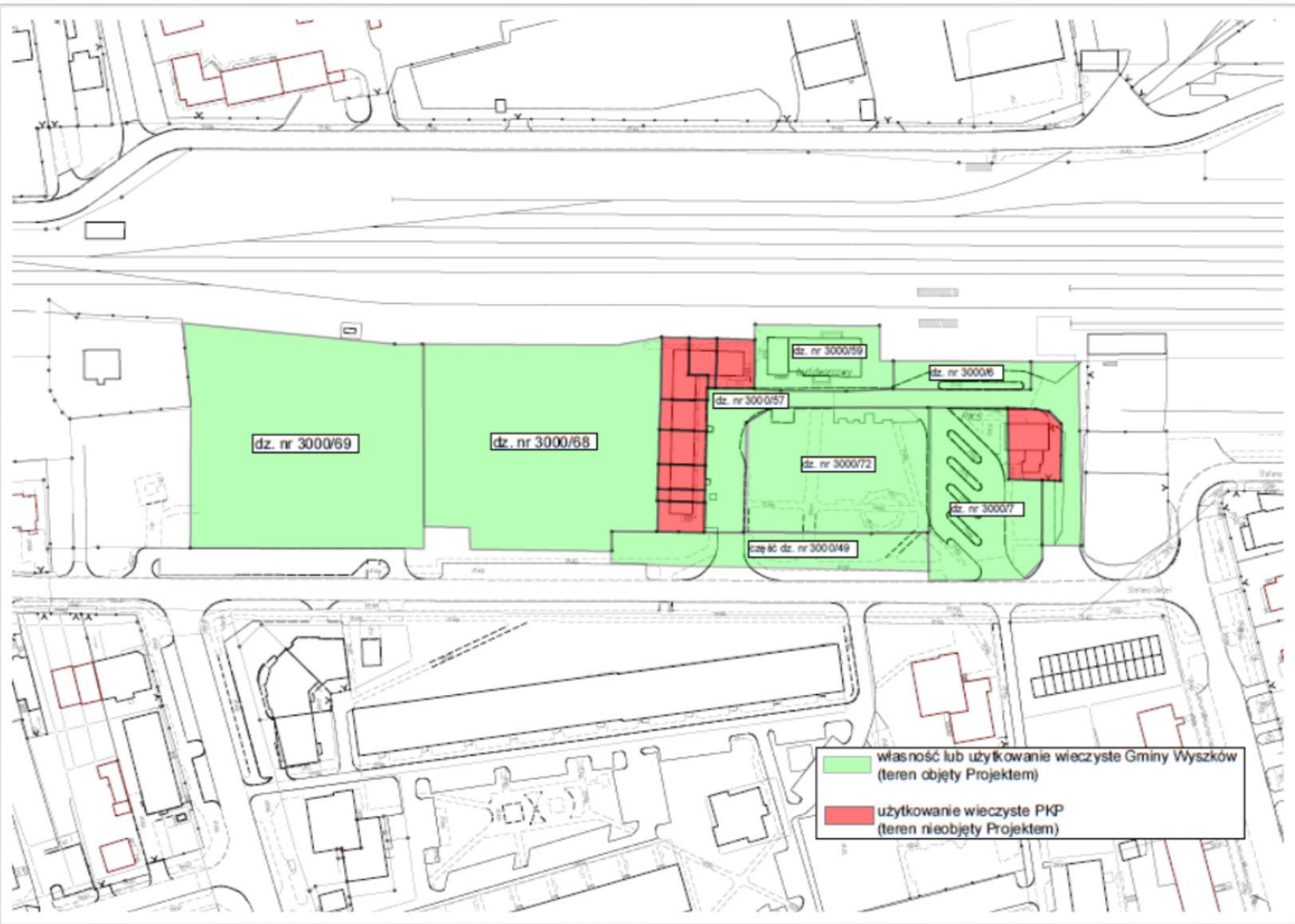




Tabela: Zestawienie własności działek i ich rozmiar.

Województwo : mazowieckie  
 Powiat : wyszkowski  
 Jednostka ewidencyjna : WYSZKÓW - MIASTO  
 Obręb : 1 WYSZKÓW

**Skrócony wypis ze skorowidza działek**

z dnia:2018-06-13

Ip.	NrOb	Nr działki	Ark.	Księga wiecz	Ch	Udział	właściciel / władający	pow. [ha]
1	1	3000/69	253	AN 2433/2016	WŁ	1/1	SKARB PAŃSTWA ALEJA RÓZ 2; WYSZKÓW;	0.5305
				204	OS1W/00070314/2	WU	1/1	
2	1	3000/68	253	AN 2425/2016	WŁ	1/1	SKARB PAŃSTWA ALEJA RÓZ 2; WYSZKÓW;	0.4983
				204	OS1W/00070316/6	WU	1/1	
3	1	3000/59	253	OS1W/00066925/7	WŁ	1/1	GMINA WYSZKÓW ALEJA RÓZ 2; 07-200 WYSZKÓW;	0.0909
4	1	3000/57	253	OS1W/00067110/8	WŁ	1/1	GMINA WYSZKÓW ALEJA RÓZ 2; 07-200 WYSZKÓW;	0.1853
5	1	3000/72	253	AN 218/16	WŁ	1/1	SKARB PAŃSTWA ALEJA RÓZ 2; WYSZKÓW;	0.2419
				204	OS1W/00066927/1	WU	1/1	
6	1	3000/49	253	OS1W/00063128/9	WŁ	1/1	GMINA WYSZKÓW ALEJA RÓZ 2; 07-200 WYSZKÓW;	0.7551
				204				
7	1	3000/6	253	OS1W/00066926/4	WŁ	1/1	GMINA WYSZKÓW ALEJA RÓZ 2; 07-200 WYSZKÓW;	0.0407
8	1	3000/7	253	OS1W/00066926/4	WŁ	1/1	GMINA WYSZKÓW ALEJA RÓZ 2; 07-200 WYSZKÓW;	0.1807
			204					

**SUMA: 1,8913 ha**

Z uwagi na konieczność uwzględnienia założeń MPZP i konieczności rozwiązania kolizji wynikłych w związku z prowadzonymi pracami na cele **Inwestycji** udostępnione będą działki nr nr 3000/69; 3000/68; 3000/59; 3000/57; 3000/72; 3000/6 oraz 3000/7 oraz 3000/49 (część działki), których Miasto Wyszkanie jest właścicielem. **Część publiczna Inwestycji** w postaci centrum przesiadkowego i towarzyszących mu usług oraz infrastruktury będzie realizowana na działkach nr 3000/6, 3000/7, 3000/72, 3000/49, 3000/59, 3000/57 o łącznej powierzchni ok. 1,1 ha.

Nabywając nieruchomość na której zlokalizowany jest budynek dworca (3000/59) , Gmina Wyszkanie zobowiązała się do zachowania w budynku dworca pomieszczenia o funkcji poczekalni oraz w przypadku zapotrzebowania przewoźników pomieszczenia z przeznaczeniem na kasę biletową. Obecnie część budynku dworca o powierzchni 22,40 m<sup>2</sup> objęta jest umową cywilnoprawną z agentem kasowym z przeznaczeniem na prowadzenie kasy biletowej. Umowa została przekazana do Gminy Wyszkanie do dalszego prowadzenia a dodatkowo na działce ustanowiona została służebności na rzecz PKP ENERGETYKA SA, TK Telekom Sp. z o.o., PKP Linie Kolejowe SA (i ich następców prawnych) m których urządzenia zlokalizowane są w przedmiotowej nieruchomości, polegające na całodobowym dostępie do urządzeń infrastruktury technicznej w celu ich konserwacji, eksploatacji, remontu, przebudowy i budowy, stosownie do art. 305 (1) KC. Wszystkie działki, na których zlokalizowane jest przedsięwzięcie zostały nabyte przez Miasto Wyszkanie od spółek kolejowych, zatem obciążone są służebnościami koniecznymi do funkcjonowania linii kolejowej i infrastruktury towarzyszącej. W razie potrzeby Miasto Wyszkanie umożliwi wgląd do aktów notarialnych dotyczących nabycia poszczególnych działek przez obecnego ich dysponenta.

Część komercyjne **Inwestycji**, zlokalizowane będą na działce nr 3000/68 oraz 3000/69 oraz w zakresie ustalonym w trakcie negocjacji na działkach wydzielonych z nieruchomości przeznaczonych pod realizację celu publicznego, szczególnie nr 3000/59, od południa działka 3000/69 graniczy z działką z niewielkim obeliskiem, która ewentualnie może być rozważona jako lokalizacja pomocnicza dla przedsięwzięcia.

Mapa 5. Lokalizacja Przedsięwzięcia w podziale na część komercyjną ( ) i publiczną ( )



Na obszarze Przedsięwzięcia obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, uchwalony Uchwałą Rady Miasta Wyszkanie nr XXXVI/353/13 z dn. 13 czerwca 2013 r. 2018 r; opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz. w dniu 14.08.2013 poz.9250.

Wg zapisów MPZP teren **Inwestycji** może zostać przeznaczony na:

- a) dla **części publicznej Inwestycji oraz**
- b) dla **części komercyjnej Inwestycji:**

**Zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych obszarów położonych w Wyszkanie – etap II uchwalonego uchwałą nr XLII/413/17 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 10 sierpnia 2017r. opubl. w Dz.Urz.Woj.Maz. w dniu 02.10.2017r. poz 8457 (stanowiącym załącznik nr 1.1 dla niemniejszego Memorandum) dla:**

- I. Dla działek nr. 3000/7, 3000/6, oznaczonych jako 1U/KS tj. tereny **przeznaczone dla usług i potrzeb komunikacji samochodowej, natomiast działka 3000/59, jako U/KKS tj. tereny przeznaczone dla usług i potrzeb komunikacji kolejowej, samochodowej.**  
**W zakresie 1.U/KKS, MPZP przewiduje możliwość, świadczenia usług nieuciążliwych, szczególnie dla potrzeb komunikacji kolejowej i samochodowej, w tym lokalizację budynku/rozbudowę/modernizację/ budynku dworcowo-usługowego (do 10 m. II pięter). Lokalizację parkingu oraz obiektów radiokomunikacyjnych (do 50m). Procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej to 20%. Są to wskaźniki analogiczne dla terenów oznaczonych jako 1U/KS.**
- II. Dla działki nr 3000/68, oznaczonej jako 1/U/ZP tj. **Tereny przeznaczone pod zieleń urządzone z dopuszczeniem usług**, w świetle zapisów MPZP, przeznaczone są głównie na cele zieleni urządzonej a jako przeznaczenie uzupełniające dla usług nieuciążliwych, w tym dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, choć należy mieć na względzie, że w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują przepisy i ograniczenia wynikające z odrębnych przepisów. Inwestor musi zachować procentowy udział powierzchni czynnej o wartości nie mniejszej niż 50%. Wysokość budynków nie może wynosić więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 10 m. Na działce istnieje nakaz stosowania dachów o kącie nachylenia połąci nie większym niż 45 stopni. Minimalna powierzchnia jednej działki to 2000 m<sup>2</sup>.
- III. Oznaczone dla działki 3000/69 jako ZP/U, tj. tereny zieleni urządzonej. Zgodnie z MPZP, m in. dopuszcza się lokalizowanie urządzeń sportu i rekreacji w tym boisk. Nakazuje się adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz wzbogacenie o nowe nasadzenia. Teren może być wyposażony w elementy jednakowej małej architektury miejskiej, takiej jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itp. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyszkanie dla ulic 11-go listopada, Pułtuskiej, Wspólnej, Dworcowej i Armii Wojska Polskiego i Prostej (...) dla działki nr 3000/70 w Wyszkanie, położonej na terenie przeznaczonym pod zieleń urządzonej ozn. Symbolem 1ZP uwzględniający rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego stanowi (**załącznik nr 1.2 do n.n. Memorandum**).

Na terenach przeznaczonych pod realizację przedsięwzięcia, terminem „usługi” określono usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku,

relaksacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomi, biur, banków, rzemiosła, poczty i telekomunikacji, itp., które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwości lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich. Należy zwrócić uwagę, że teren przedsięwzięcia znajduje się w bezpośredniej bliskości terenów kolejowych.

## 4. OPIS MODELU REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

### Faza inwestycyjna.

Miasto Wyszkanie oczekuje od Partnera Prywatnego:

- Zaprojektowania (całej) **Inwestycji**,
- następnie uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wykonania robót budowlanych,
- wyposażenia wybudowanych obiektów,
- zagospodarowania terenu placu publicznego,

zgodnie z wytycznymi koncepcji, zapisami MPZP, a następnie dokumentacją projektową (Program Funkcjonalno-Użytkowy, przygotowane będzie przez Miasto Wyszkanie stosownie do wyników konsultacji i potrzeb wspólnoty lokalnej) oraz innymi decyzjami odnoszącymi się do Inwestycji, przepisami prawa budowlanego, obowiązującymi normami i zasadami wiedzy technicznej oraz standardami ustalonymi w umowie o partnerstwie publiczno-prywatnym, jak również uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń na użytkowanie obiektów.

Proponowany zakres rzeczowy **Inwestycji** obejmuje wybudowanie centrum przesiadkowego, infrastruktury służącej obsłudze transportu, infrastrukturze drogowej, parkingowej i zagospodarowaniu zieleni w zależności od ostatecznego zakresu przedmiotu partnerstwa - infrastruktury drogowej, jako infrastruktury publicznej. Podmiot Publiczny (Miasto Wyszkanie) oczekuje od Partnera Prywatnego zaprojektowania i wykonania robót budowlanych przy użyciu materiałów gwarantujących odpowiednią jakość, o parametrach technicznych i jakościowych nie gorszych niż będą określone w dokumentacji projektowej i w terminach wynikających z umowy o PPP. Szczegółowe dane dotyczące zakresu prac projektowych i robót budowlanych projektowanych obiektów określi umowa o PPP.

Obowiązki objęte procesem inwestycyjnym Partner Prywatny będzie wykonywał jako inwestor w rozumieniu prawa budowlanego.

### Faza eksploatacyjna.

W okresie obowiązywania umowy o PPP Partner Prywatny będzie w szczególności odpowiedzialny za:

- eksploatację techniczną, polegającą w szczególności na dokonywaniu wszelkich czynności związanych z bieżącym utrzymaniem centrum przesiadkowego oraz pozostałej infrastruktury transportowej, drogowej i terenów zielonych,
- eksploatację gospodarczą, polegającą na zarządzaniu infrastrukturą komercyjną i infrastrukturą celu publicznego, czyli utrzymaniu ich w czystości i porządku, prowadzeniu czynności administracyjnych oraz ewentualnej ochronie.



Wskazane powyżej oczekiwania względem Partnera Prywatnego w zakresie utrzymania technicznego obiektów celu publicznego i celu komercyjnego mają charakter ogólny i będą przedmiotem dalszych negocjacji w ramach prowadzonego postępowania.

#### **Założenia ekonomiczno-finansowe i prawne współpracy.**

Podstawowe założenia modelu współpracy Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego w ramach konsultowanego Przedsięwzięcia PPP przedstawiają się następująco:

- w wyniku konkurencyjnego postępowania negocjacyjnego pomiędzy Podmiotem Publicznym a wybranym wykonawcą (Partnerem Prywatnym) zawarta zostanie umowa o PPP; umowa o PPP zawarta zostanie na okres wieloletni, przy czym okres trwania umowy ustalony zostanie w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego;
- Partner Prywatny odpowiedzialny będzie za zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w zakresie całości **Inwestycji**, a następnie utrzymanie i **centrum przesiadkowym i terenami publicznymi z nim związanymi** oraz obsługa, ewentualnie, obsługa infrastruktury służącej obsłudze elektromobilności;
- zapewnienie finansowania dla realizacji Przedsięwzięcia, w tym sfinansowania robót budowlanych, należeć będzie do obowiązków Partnera Prywatnego;
- w ramach wkładu własnego Podmiot Publiczny udostępni Partnerowi Prywatnemu określonym tytułem prawnym nieruchomości pod budowę publicznej części inwestycji (centrum przesiadkowego oraz obiektów usługowych); wkładem własnym Partnera Prywatnego będą środki finansowe (własne lub pożyczone) służące sfinansowaniu Przedsięwzięcia;
- własność nieruchomości wydzielonej pod zabudowę komercyjną **Inwestycji** w odpowiednim momencie (ustalonym w toku negocjacji) będzie mogła zostać przeniesiona na Partnera Prywatnego; cena sprzedaży nieruchomości będzie mogła zostać rozliczona z nakładami Partnera Prywatnego na **część publiczną Inwestycji**;
- Partner Prywatny będzie utrzymywał i eksploatował obiektu wybudowane w ramach **części publicznej Inwestycji** zgodnie z umową o PPP oraz obowiązującymi przepisami prawa;
- Partner Prywatny będzie pobierał przychody z obiektu usługowego w części komercyjnej (w tym sprzedaży) oraz z eksploatacji usługowej części inwestycji publicznej (jak również inne dochody od klientów korzystających z **centrum przesiadkowego**);
- w celu zwiększenia dochodowości Przedsięwzięcia Partner Prywatny może otrzymać na czas trwania umowy o PPP prawo do utrzymania i eksploatacji infrastruktury części publicznej Inwestycji.

## 5. HARMONOGRAM REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

W poniższej tabeli przedstawiono wstępny harmonogram realizacji Przedsięwzięcia.

HARMONOGRAM PRZYGOTOWANIA PROJEKTU		TERMIN
		XI 2018 – XII 2019
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>DIALOG TECHNICZNY (Testowanie rynku)</li> </ul>	VIII-IX 2018
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>WYKONANIE DOKUMENTACJI PRZEDREALIZACYJNEJ</li> </ul>	XII 2018 - I 2019
3.	<b>WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>publikacja ogłoszenia o postępowaniu na wybór partnera prywatnego</li> <li>odpowiedzi na pytania do ogłoszenia</li> </ul>	I 2019
4.	<b>SKŁADANIE WNIOSKÓW</b>	III 2019
3.	<b>BADANIE I OCENA WNIOSKÓW</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>badanie i ocena wniosków</li> <li>ew. wezwania do uzupełnienia lub wyjaśnienia treści wniosków</li> <li>prekwalifikacja (wybór partnerów prywatnych, którzy zostaną dopuszczeni do dialogu konkurencyjnego)</li> <li>przekazanie informacji o podmiotach dopuszczonych do dialogu wraz z zaproszeniami</li> </ul>	III-IV 2019
4.	<b>DIALOG Z PARTNERAMI PRYWATNYMI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>spotkania w ramach kolejnych rund dialogu, poświęconych poszczególnym aspektom realizacji Przedsięwzięcia (prawne, ekonomiczno-finansowe, techniczne)</li> <li>przygotowanie i aktualizacja dokumentacji postępowania (projekt umowy o PPP, model finansowy, PFU)</li> </ul>	IV 2019 – VI 2019
5.	<b>SKŁADANIE OFERT</b>	VIII 2019
6.	<b>OCENA OFERT, WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>badanie i ocena ofert</li> <li>ew. wezwania do wyjaśnienia treści ofert</li> <li>wybór oferty najkorzystniejszej</li> </ul>	IX 2019
7.	<b>ZAWARCIE UMOWY O PPP (ZAMKNIĘCIE KOMERCYJNE)</b>	IX 2019
8.	<b>ZAWARCIE UMOWY KREDYTU (ZAMKNIĘCIE FINANSOWE)</b>	XII 2019