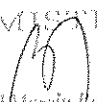


Załącznik nr 1 do Ogłoszenia o dialogu technicznym  
- Opis przedsięwzięcia zamawiającego

## **OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA**

**„Wybór partnera prywatnego dla  
przedsięwzięcia pn. Budowa budynku  
użyteczności publicznej w Jasienicy,  
Gmina Tłuszcz”**

BURMISTRZ

  
mgr inż. Paweł Marcin Bednarczyk

## 1. CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

- (a) Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku użyteczności publicznej w Jasienicy w gminie Tłuszcz o funkcji kulturalno-oświatowej i ochrony zdrowia.
- (b) Zakres inwestycji obejmuje budowę budynku z biblioteką i czytelnią, salą świetlicową, gabinetami lekarskimi, rejestracją i punktem aptecznym, budowę śmietnika na odpady stałe, zbiornika bezodpływowego (szamba) na nieczystości płynne, parkingów, chodników, kotłowni gazowej oraz rozbiórkę istniejących dwóch budynków i estrady.
- (c) Zakres inwestycji obejmuje również uzbrojenie terenu w instalacje zewnętrzne: kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i gazową.
- (d) Zasilanie w wodę przewiduje się docelowo poprzez przyłącze z zaprojektowanej sieci wodociągowej w ul. Szkolnej. Budowa przyłącza wodociągowego nie jest objęta pozwoleniem na budowę inwestycji.
- (e) Przedmiotowy obiekt zlokalizowany jest na działce o numerze ewid.989 położonej przy ulicy Szkolnej w miejscowości Jasienica, obr. 0008 Jasienica, jednostka ewidencyjna 143411\_5 Tłuszcz, gmina Tłuszcz, pow. wołomiński, woj. mazowieckie. Właścicielem nieruchomości jest gmina Tłuszcz.
- (f) Dla inwestycji w lipcu 2015 r. wykonany został projekt budowlany oraz projekt wykonawczy. Wykonane zostały także przedmiary i kosztorysy inwestorskie. Wartość całości inwestycji to ok. 3 mln zł
- (g) W dniu 1 czerwca 2015 r. Burmistrz Tłuszcza wydał dla inwestycji decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla inwestycji w dniu 28 grudnia 2015 r. wydana została decyzja Starosty Wołomińskiego nr 1512p/2015 o pozwoleniu na budowę. Decyzja jest ostateczna i prawomocna.
- (h) Stosownie do decyzji o pozwoleniu na budowę w ramach inwestycji planuje się budowę budynku wielofunkcyjnego, dwukondygnacyjnego, nie podpiwniczonego wraz z instalacjami. Pow. zabudowy: 342,28 m<sup>2</sup>. Pow. użytkowa: 577,0 m<sup>2</sup>. Powierzchnia całkowita: 714,37 m<sup>2</sup> Kubatura budynku 2874,75 m<sup>3</sup>.

Na parterze znajdować się będą zespoły pomieszczeń przeznaczonych na wynajem, o następujących funkcjach: przychodnia ZOZ i apteka. Na piętrze znajdować się będą pomieszczenia przeznaczone dla użytkowania własnego Gminy, o następujących funkcjach: biblioteka z czytelnią i sala świetlicowa dla max 50 osób.

## 2. UWARUNKOWANIA PRZEDSIĘWZIĘCIA

### (a) Istniejące zainwestowanie terenu

Teren działki o nr ewid. 989 jest zabudowany. Od strony ulicy Szkolnej znajdują się kolejno: dwa budynki parterowe (pierwszy o konstrukcji murowanej, drugi z prefabrykatów żelbetowych) oraz wiata estradowa ze sceną o konstrukcji betonowej, utwardzony ciąg komunikacji o nawierzchni betonowej oraz urządzenia placu zabaw. W budynku o konstrukcji murowanej funkcjonuje punkt biblioteczny przeznaczony do przeniesienia do projektowanego budynku Wiejskiego Domu Kultury.

Wszystkie wymienione obiekty przewidziane są do rozbiórki.

Działka nr ewid. 989 jest z trzech stron ogrodzona:

- od strony zachodniej, gdzie graniczy z indywidualną zabudową mieszkaniową,
- od strony południowej, gdzie graniczy z terenem Zespołu Szkół w Jasienicy
- od strony wschodniej, gdzie graniczy z ulicą Szkolną.

### (b) Istniejące uzbrojenie terenu

Przewidziane do rozbiórki istniejące budynki posiadają przeznaczone do likwidacji instalacje zewnętrzne: energetyczne oraz wodociągowe z budynku strażnicy OSP znajdującego się na sąsiedniej działce nr ewid. 830. Na terenie inwestycji znajduje się również przewidziany do rozbiórki zbiornik na nieczystości płynne obsługujący istniejący budynek biblioteki. Na terenie działki przebiega linia teletechniczna.

### (c) Otoczenie działki i kształtowanie terenu

Teren będący przedmiotem opracowania od strony wschodniej graniczy z ulicą Szkolną. Od strony południowej graniczy z działką nr 829, która stanowi teren Zespołu Szkół w Jasienicy. Od strony zachodniej graniczy z działką nr 828/40 zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz niezabudowaną działką nr 2286. Od strony północnej graniczy z działką nr 830 zabudowaną budynkiem strażnicy OSP. Teren działki posiada spadek w kierunku północnym. Działka nie posiada zorganizowanej zieleni. Od strony ulicy Szkolnej oraz przy południowej granicy działki znajdują się pojedyncze drzewa. Pozostałą część działki pokrywa trawa.

### (d) Informacja dodatkowa

Na terenie wsi Jasienica zamieszkuje ponad 3 000 osób. We wsi znajdują się m.in. osobowy przystanek kolejowy (Jasienica Mazowiecka - na trasie linii kolejowej nr 6), szkoła podstawowa, gimnazjum, przedszkole samorządowe, biblioteka publiczna, jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej, kościół rzymskokatolicki pw. Narodzenia Pańskiego oraz park, będący pozostałością folwarku. Wieś leży nad rzeką Cienką. Na rzece znajdują się 3 mosty kolejowe, 4 mosty drogowe (w tym jeden w ciągu drogi wojewódzkiej), kładki dla pieszych oraz brody. Przez wieś przebiega droga wojewódzka nr 634 oraz linie kolejowe nr: 10, 13, 513 a przede

wszystkim linia kolejowa nr 6 (docelowo, po przebudowie część międzynarodowej linii kolejowej „Rail Baltica”).

W miejscowości brak jest jakiegokolwiek opieki medycznej dla mieszkańców. Brak również jakiegokolwiek apteki ogólnodostępnej.

### 3. PODSTAWA PRAWNA ORAZ MODEL FINANSOWO-PRAWNY WSPÓŁPRACY

- (a) Ramy prawne współpracy wyznaczone będą przepisami ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 696 z późn. zm.), zgodnie z którą przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) jest wspólna realizacja Przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.
- (b) Celem przyszłego postępowania, dla którego prowadzony jest niniejszy dialog techniczny, będzie wybór partnera prywatnego, który zrealizuje Przedsięwzięcie przy następujących założeniach:
  - (i) wykonana roboty budowlane zgodnie z wykonaną przez gminę Tłuszcz dokumentacją techniczną i pozwoleniem na budowę, względnie, dokona przeprojektowania inwestycji w zakresie wynikającym z uzgodnień Stron poczynionych w ramach negocjacji / dialogu konkurencyjnego w związku z postępowaniem na wybór partnera prywatnego;
  - (ii) zapewni w całości finansowanie robót budowlanych na etapie inwestycyjnym;
  - (iii) po wykonaniu inwestycji i oddaniu jej do użytkowania partner prywatny przez określony w umowie o PPP okres (10-20 lat) pełnić będzie rolę podmiotu odpowiedzialnego za zarządzanie i utrzymanie obiektu budowlanego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym konserwację, bieżące naprawy oraz remonty;
  - (iv) koszty utrzymania całości obiektu ponosił będzie partner prywatny, chyba że w odniesieniu do poszczególnych części obiektu inaczej zostanie ustalone w toku negocjacji / dialogu konkurencyjnego;
  - (v) w okresie trwania umowy partner prywatny odpowiadał będzie za komercjalizację obiektu w części przeznaczanej na gabinety lekarskie, rejestrację i punkt apteczny. Partner prywatny zobowiązuje się samodzielnie zorganizować placówkę ZOZ i aptekę w ramach obiektu, lub pozyskać zewnętrznych operatorów tych usług. Ww. usługi zdrowotne mają być prowadzone w obiekcie przez cały okres eksploatacji w ramach umowy o PPP;
  - (vi) w części przeznaczanej na bibliotekę i czytelnię oraz salę świetlicową najemcą budynku będzie gmina Tłuszcz.

- (c) W celu realizacji Przedsięwzięcia gmina Tłuszcz przekaze partnerowi prywatnemu na określony czas (10-20 lat), tytułem wkładu własnego, nieruchomość przewidzianą pod zabudowę. Tytuł prawny partnera prywatnego do nieruchomości ustalony zostanie w toku negocjacji / dialogu konkurencyjnego.
- (d) Wynagrodzeniem partnera prywatnego będą płatności gminy Tłuszcz tytułem czynszu najmu pomieszczeń przewidzianych pod bibliotekę i czytelnię oraz salę świetlicową. Ponadto, wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie prawo do eksploatacji budynku w pozostałej części, w tym prawo do czerpania pożytków, w szczególności czynsze najmu pomieszczeń przewidzianych pod gabinety lekarskie, rejestrację oraz aptekę.

#### 4. HARMONOGRAM REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

- (a) Harmonogram Przedsięwzięcia zakłada:
  - ogłoszenie postępowania na wybór partnera prywatnego w czerwcu 2016 r.
  - negocjacje / dialog konkurencyjny w okresie lipiec - wrzesień 2016 r.
  - zaproszenie do składania ofert i zawarcie umowy o PPP - październik/listopada 2016 r.
- (b) Umowa o PPP zawarta zostanie na okres ustalony w toku negocjacji / dialogu konkurencyjnego (10-20 lat) i obejmować będzie oddzielenie okres przewidziany na realizację inwestycję (12-16 miesięcy) i okres eksploatacji.

