



AGENDA

DIALOGU TECHNICZNEGO
ZWIĄZANEGO Z POSTĘPOWANIEM
O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA
PUBLICZNEGO, KTÓREGO
PRZEDMIOTEM JEST PRZEDSIĘWZIĘCIE

pn.

*„BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU URZĘDU
MIASTA WE WŁOCŁAWKU PRZY UL. TUMSKIEJ”*

w formule

Partnerstwa Publiczno-Prywatnego

I. WSTĘP

Przedmiotem Dialogu Technicznego jest przedsięwzięcie pn. „*BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU URZĘDU MIASTA WE WŁOCŁAWKU PRZY UL. TUMSKIEJ*” w formule Partnerstwa Publiczno-Prywatnego.

Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o. jako inwestor zakłada realizację inwestycji w formule projektuj-finansuj-buduj-eksploatuj. Metoda ta obejmuje zasady metody zaprojektuj-wybuduj, ale obowiązki wykonawcy są rozszerzone o samodzielne finansowanie i utrzymanie obiektu po zakończeniu prac budowlanych.

Dialog techniczny umożliwi Zamawiającemu z zapoznaniem się z najlepszymi, najkorzystniejszymi oraz najnowocześniejszymi rozwiązaniami zarówno technologicznymi, technicznymi jak i organizacyjnymi w sferze budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego realizowanego w modelu Partnerstwa Publiczno Prywatnego w Polsce.

II. ZAKRES DIALOGU TECHNICZNEGO

Zamawiający oczekuje od podmiotów prywatnych uzyskania istotnych informacji nt. planowanego przedsięwzięcia, które znajdą odzwierciedlenie w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Podstawowymi obszarami poruszonymi podczas trwania dialogu będą:

- Otoczenie projektu, zarówno społeczne, gospodarcze, ekonomiczne czy też polityczne mające wpływ na wszystkie kolejne kroki realizacji przedsięwzięcia;
- Rozwiązania techniczne, tj.: od wyboru wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu poprzez wybór technologii budowy, rozwiązania proekologiczne po sprawy związane z eksploatacją i utrzymaniem budynków;
- Finansowanie oraz koszty realizacji przedsięwzięcia, z naciskiem na przedstawienie przez stronę prywatną jaka część inwestycji będzie realizowana ze środków własnych, jaka część z kredytu albo z innych instrumentów finansowych wraz ze wstępną oceną zakładanych przez Zamawiającego nakładów inwestycyjnych;
- Podział zadań i ryzyk, odniesienie się do zaproponowanej przez Zamawiającego macierzy;
- Wynagradzanie partnera prywatnego, realizowane w okresie utrzymania i eksploatacji obiektów do momentu przekazania ich podmiotowi publicznemu;
- Oczekiwania ekonomiczne partnera prywatnego, w tym oczekiwana marża dla realizowanego projektu, stopa zwrotu inwestycji itp.;
- Forma postępowania z wytworzonymi aktywami trwałymi.

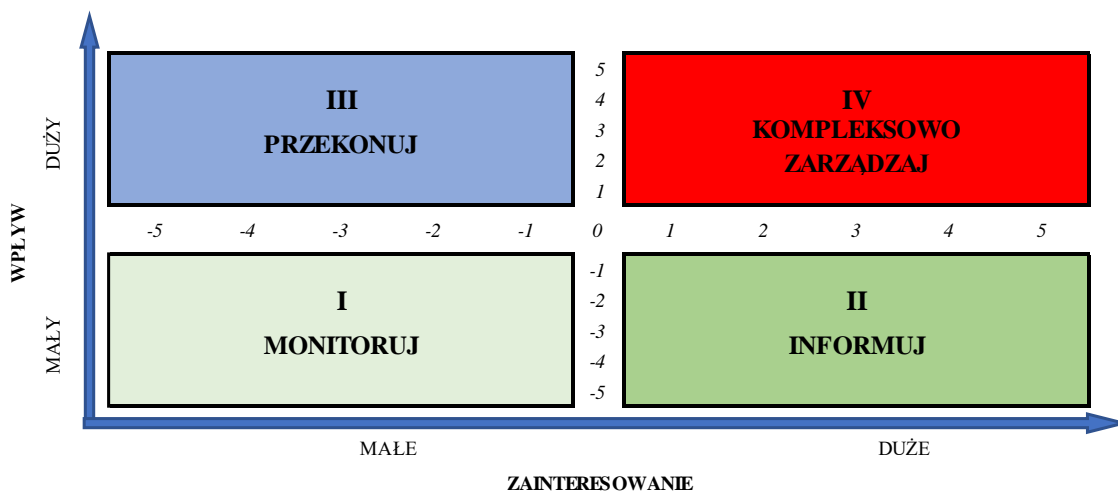
1. OTOCZENIE PROJEKTU

Mając na uwadze przeprowadzoną przez podmiot publiczny ocenę efektywności przedsięwzięcia realizowanego w modelu partnerstwa publiczno prywatnego wyodrębniono w nim i zidentyfikowano szereg interesariuszy będących w otoczeniu projektu oraz mających na jego przebieg różnorodny wpływ. W tabeli poniżej proponowany przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe układ interesariuszy. Od podmiotu prywatnego wymagane jest ustosunkowanie się do propozycji wraz z zaproponowaniem własnej identyfikacji ewentualnie naniesienia zmian lub uwag.

Tabela interesariuszy

Lp.	Grupa interesariuszy	Rola w <i>Projekcie</i>	Poziom Wpływu	Poziom Zainteresowania	Kategoria interesariusza
1	2	3	4	5	6
1	Gmina Miasto Włocławek	Inicjowanie <i>Projektu</i> Finansowanie, Poręczenie	5	5	IV
2	Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o.o.	Analizowanie, Finansowanie, Nadzorowanie, Odpowiedzialność za przygotowanie i realizację <i>Projektu</i> PPP	4	5	IV
3	Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju	Odpowiedzialność za rynek PPP i realizację Polityki PPP, wsparcie projektów, prowadzenie bazy danych o Projektach PPP, kształtujące politykę odnośnie PPP	4	4	IV
4	Organy administracji publicznej (RIO, MF, UZP)	Odpowiedzialność przykładowo za: finanse publiczne, podatki, klasyfikację majątkową projektów, kontrolę, interpretację przepisów prawa	3	2	IV
5	Archeolog	Nadzór nad znaleziskami archeologicznymi stanowiącymi bogactwo dziedzictwa kulturowego	2	-2	III
6	Konserwator zabytków	Dbałość o wpisanie się budynków w historyczną koncepcję architektoniczno-urbanistyczną	4	2	IV
7	Partner prywatny	Kluczowy interesariusz w projekcie, zarówno z punktu widzenia konkurencyjności procesu, jak i wpływu na założenia i ostateczny kształt projektu zaprezentowany w trakcie dialogu/negocjacji i odzwierciedlony w złożonych ofertach	4	3	IV
8	Instytucja finansująca	Kluczowi interesariusze w projekcie, ich chęć do sfinansowania projektu przy określonych ryzykach będzie istotna dla powodzenia projektu	2	2	IV
9	Przyszli mieszkańcy	Weryfikacja popytu na budowę mieszkań w formule z dojściem do własności	-5	5	II
10	Obecni mieszkańcy Włocławka	Z założenia realizacja projektu powinna być atrakcyjna dla Użytkowników Infrastruktury Publicznej, ponieważ dotyczy celów publicznych; Możliwość wpływania na projekt i jego realizację	-5	-5	I
11	Nadzór inwestorski	Bieżący nadzór inwestorski nad kompleksową realizacją projektu	1	-1	II
12	Petenci Urzędu Miasta	Wyrażanie pozytywnej opinii i promowanie budowy nowoczesnego urzędu	-5	1	III

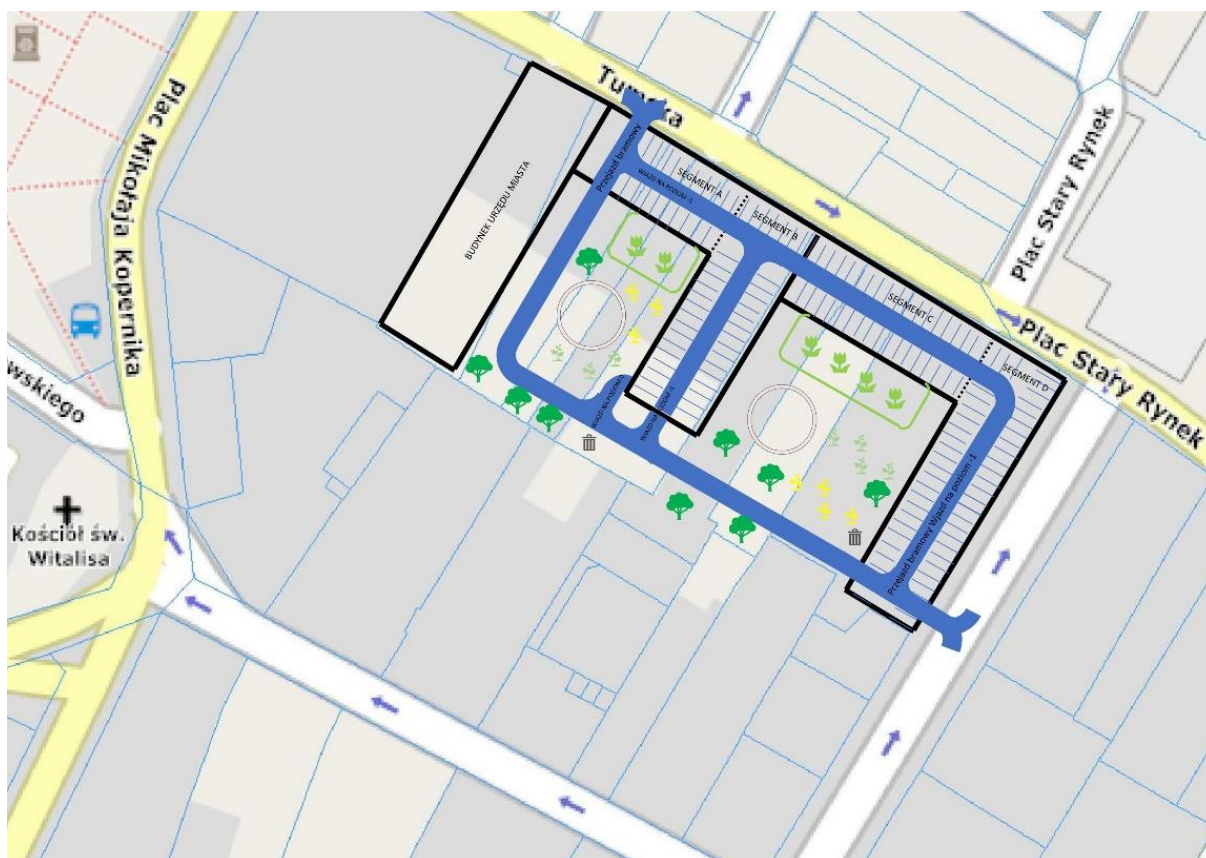
Macierz interesariuszy



2. ROZWIĄZANIA TECHNICZNE

Na etapie wstępnego opracowania koncepcji zagospodarowania terenu podmiot publiczny zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi, budynku urzędu oraz parkingu pod całością terenu inwestycji.

Wstępnie zaproponowano tradycyjną technologię wznoszenia budynków z elementami proekologicznymi. Etap ten pozwala na zaproponowanie przez partnera prywatnego najkorzystniejszego rozwiązania oraz najkorzystniejszej technologii budowy.



Zaproponowana powyżej koncepcja będzie również przedmiotem dialogu technicznego, którego efektem będzie wybór jak najkorzystniejszego układu.

Technologia budowy oraz inne przyjęte rozwiązania techniczne muszą mieć odzwierciedlenie oraz muszą być spójne z zakładanymi przez MBM nakładami inwestycyjnymi oraz terminami realizacji poszczególnych etapów projektu.

3. FINANSOWANIE ORAZ KOSZTY REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

TUMSKA					
Lp.	Nazwa środka trwałego / wartości niematerialnej lub prawnej / innych wydatków związanych z realizacją projektu	Kwota wydatków ogółem (PLN) (brutto)	Data rozpoczęcia	Ilość dni	Data zakończenia
1	Projektowanie + uzyskanie pozwoleń	3 571 651,43 zł	01.09.2021	180	28.02.2022
2	Uzbrojenie terenu	1 526 365,13 zł	28.02.2022	90	29.05.2022
3	Wykopy	1 590 962,04 zł	29.05.2022	60	28.07.2022
4	Zasyпки	2 137 776,31 zł	28.07.2022	30	27.08.2022
5	Konstrukcja Etap I	8 049 587,97 zł	27.08.2022	120	25.12.2022
6	Dach – Etap I	1 881 761,11 zł	25.12.2022	90	25.03.2023
7	Instalacje wewnętrzne Etap I	2 631 845,50 zł	25.03.2023	45	09.05.2023
8	Stolarka okienna Etap I	993 783,63 zł	25.03.2023	45	09.05.2023
9	Tynki Etap I	524 020,99 zł	09.05.2023	60	08.07.2023
10	Wylewki Etap I	537 823,46 zł	08.07.2023	60	06.09.2023
11	Instalacje zewnętrzne Etap I	576 789,41 zł	09.05.2023	30	08.06.2023
12	Elewacja Etap I	1 601 754,23 zł	08.06.2023	60	07.08.2023
13	Prace wykończeniowe Etap I	1 543 638,14 zł	06.09.2023	30	06.10.2023
14	Zagospodarowanie terenu Etap I	843 870,56 zł	07.08.2023	30	06.09.2023
15	Konstrukcja Etap II	10 061 984,96 zł	25.03.2023	120	23.07.2023
16	Dach Etap II	2 352 201,38 zł	23.07.2023	90	21.10.2023
17	Instalacje wewnętrzne Etap II	3 289 806,87 zł	21.10.2023	45	05.12.2023
18	Stolarka okienna Etap II	1 242 229,54 zł	21.10.2023	45	05.12.2023
19	Tynki Etap II	655 026,24 zł	05.12.2023	60	03.02.2024
20	Wylewki Etap II	672 279,33 zł	03.02.2024	60	03.04.2024
21	Instalacje zewnętrzne Etap II	720 986,77 zł	05.12.2023	30	04.01.2024
22	Elewacja Etap II	2 002 192,78 zł	04.01.2024	60	04.03.2024
23	Prace wykończeniowe Etap II	1 929 547,67 zł	03.04.2024	30	03.05.2024
24	Zagospodarowanie terenu Etap II	1 054 838,20 zł	04.03.2024	30	03.04.2024
25	Konstrukcja Budynek Urzędu	8 854 546,76 zł	21.10.2023	120	18.02.2024
26	Dach Budynek Urzędu	2 069 937,22 zł	18.02.2024	90	18.05.2024
27	Instalacje wewnętrzne Budynek Urzędu	2 895 030,05 zł	18.05.2024	45	02.07.2024
28	Stolarka okienna Budynek Urzędu	1 093 161,99 zł	18.05.2024	45	02.07.2024
29	Tynki Budynek Urzędu	576 423,09 zł	02.07.2024	60	31.08.2024
30	Wylewki Budynek Urzędu	591 605,81 zł	31.08.2024	60	30.10.2024
31	Instalacje zewnętrzne Budynek Urzędu	634 468,36 zł	02.07.2024	30	01.08.2024
32	Elewacja Budynek Urzędu	1 761 929,65 zł	01.08.2024	60	30.09.2024
33	Prace wykończeniowe Budynek Urzędu	1 698 001,95 zł	30.10.2024	30	29.11.2024
34	Zagospodarowanie terenu Budynek Urzędu	928 257,62 zł	30.09.2024	30	30.10.2024
	ŁĄCZNIE	73 096 086,15 zł			
	Łącznie bez projektu	69 524 434,71 zł			

MBM zakłada, że koszty realizacji przedsięwzięcia oraz terminy realizacji będą zawierały się w ramowym harmonogramie.

Analizy podmiotu publicznego zakładają, że partner prywatny sfinansuje projekt przy udziale min. 20% środków własnych.

4. PODZIAŁ ZADAŃ I RYZYK

MBM udostępnia do analizy stronie prywatnej własną koncepcję podziału zadań i ryzyk. Element ten jest kluczowym w trakcie prowadzenia dialogu technicznego.

Matryca ryzyk stanowi Załącznik nr 1 do Agendy Dialogu Technicznego dla zadania pn.: „BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU URZĘDU MIASTA WE WŁOCŁAWKU PRZY UL. TUMSKIEJ” realizowanego w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

W przedstawionej poniżej macierzy ryzyka oznaczono kolorami poziomy ryzyka w następujący sposób:

Legenda

	ryzyko nieakceptowalne
	ryzyko warunkowo akceptowalne
	ryzyko akceptowalne
	linia tolerancji ryzyka

Macierz ryzyka

		Wpływ na cele Projektu (wartości średnie)					
		Bardzo mały <10%	Mały 11-30%	Średni 31-50%	Duży 51-70%	Bardzo duży 71-90%	
		0,1	0,3	0,5	0,7	0,9	
Prawdopodobieństwo wystąpienia (wartości średnie)	Bardzo wysokie (71-90%)	0,9	0,090	0,270	0,450	0,630	0,810
	Wysokie (51-70%)	0,7	0,070	0,210	0,350	0,490	0,630
	Średnie (31-50%)	0,5	0,050	0,150	0,250	0,350	0,450
	Niskie (11-30%)	0,3	0,030	0,090	0,150	0,210	0,270
	Bardzo niskie (<10%)	0,1	0,010	0,030	0,050	0,070	0,090

Model PPP Podmiot Publiczny

MODEL PPP						
Lp	Czynniki ryzyka	Skrót	PODMIOT PUBLICZNY			
			Prawdopodobieństwo wystąpienia	Wpływ na Projekt	Ryzyko	
1	2	3	4	5	6	7
1	Ryzyka związane z przygotowaniem przedsięwzięcia	CR1	40%	90%	36,00%	0,360
2	Ryzyko związane z lokalizacją przedsięwzięcia	CR2	35%	90%	15,75%	0,158
3	Ryzyko wyboru partnera prywatnego	CR3	50%	90%	45,00%	0,450
4	Ryzyko związane z zapisami umowy	CR4	75%	50%	37,50%	0,375
5	Ryzyko prac budowlanych	CR5				
6	Ryzyka rynkowe związane z dostępnością nakładów na realizację przedsięwzięcia	CR6				
7	Ryzyka związane z dostępnością	CR7				
8	Ryzyko makroekonomiczne	CR8	50%	75%	37,50%	0,375

9	Ryzyko przychodu	CR9	25%	25%	6,25%	0,063
10	Ryzyko polityczne	CR10	10%	75%	7,50%	0,075
11	Ryzyko środowiskowe	CR11	25%	50%	6,25%	0,063
12	Ryzyko związane z wystąpieniem siły wyższej	CR12	15%	30%	2,25%	0,023
13	Ryzyko legislacyjne	CR13	20%	35%	7,00%	0,070
14	Ryzyko związane z rozstrzygnięciem sporów	CR14	30%	30%	4,50%	0,045

Model PPP Partner Prywatny

MODEL PPP						
Lp	Czynniki ryzyka	Skrót	PARTNER PRYWATNY			
			Prawdopodobieństwo wystąpienia	Wpływ na Projekt	Ryzyko	
1	2	3	4	5	6	7
1	Ryzyka związane z przygotowaniem przedsięwzięcia	CR1				
2	Ryzyko związane z lokalizacją przedsięwzięcia	CR2	35%	90%	15,75%	0,158
3	Ryzyko wyboru partnera prywatnego	CR3				
4	Ryzyko związane z zapisami umowy	CR4				
5	Ryzyko prac budowlanych	CR5	50%	90%	45,00%	0,450
6	Ryzyka rynkowe związane z dostępnością nakładów na realizację przedsięwzięcia	CR6	10%	60%	6,00%	0,060
7	Ryzyka związane z dostępnością	CR7	15%	40%	6,00%	0,060
8	Ryzyko makroekonomiczne	CR8				
9	Ryzyko przychodu	CR9				
10	Ryzyko polityczne	CR10				
11	Ryzyko środowiskowe	CR11	25%	50%	6,25%	0,063
12	Ryzyko związane z wystąpieniem siły wyższej	CR12	15%	30%	2,25%	0,023
13	Ryzyko legislacyjne	CR13				
14	Ryzyko związane z rozstrzygnięciem sporów	CR14	30%	30%	4,50%	0,045

5. WYNAGRADZANIE PARTNERA PRYWATNEGO

MBM proponuje hybrydową formę wynagradzania partnera prywatnego.

- Opłata za dostępność – mieszkania, lokale usługowe oraz budynek urzędu;
- Opłaty od użytkowników – parking podziemny.

6. OCZEKIWANIA EKONOMICZNE

MBM proponuje partnerowi prywatnemu marżę zysku w wysokości 8% nakładów inwestycyjnych.

7. FORMA POSTĘPOWANIA Z WYTWORZONYMI AKTYWAMI TRWAŁYMI

MBM zakłada, że wytworzone przez partnera prywatnego w procesie inwestycyjnym rzeczowe aktywa trwale zostaną przekazane podmiotowi publicznemu w ramach zaciągniętych zobowiązań. Zatem amortyzacja środków trwałych realizowana będzie przez podmiot publiczny.