

## ***MEMORANDUM INFORMACYJNE***

***o Przedsięwzięciu pn.  
„Rewitalizacja/zagospodarowanie terenu  
przylegającego do budynków Szpitala w  
Płońsku.”***



Płońsk

---

6 listopad 2018 r.

## 1. WPROWADZENIE

SPZ ZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsk w imieniu własnym, jak również na mocy stosownego porozumienia z Powiatem Płońskim, przeprowadza dialog techniczny (badania rynkowe) w zakresie możliwości realizacji Przedsięwzięcia, którego celem jest rozwój infrastruktury usług opieki zdrowotnej i usług społecznych w Płońsku przy rewitalizacji terenów na ul. Henryka Sienkiewicza w Płońsku, roboczo zwanego rewitalizacją/zagospodarowaniem terenu przylegającego do budynków Szpitala w Płońsku, na terenie znajdującym się w dyspozycji SPZ ZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsk.

Rewitalizacji i zagospodarowaniu **terenów znajdujących się na terenie SPZ ZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsk, szczególnie modernizacji i rozbudowy centrum rehabilitacji oraz ewentualnie budowy nowego budynku administracyjnego i zaplecza technicznego dla apteki szpitalnej i kolumny transportowej (cel publiczny) oraz towarzyszącej infrastruktury mieszkalnej i częściowo usługowej, wariantowo w budynku na terenie szpitala lub w budynkach mieszkalnych, zależnie od wyniku negocjacji, uwarunkowań planistycznych i koncepcji partnera prywatnego (cel komercyjny).** Nie wyklucza się, że w wyniku rozbudowy centrum rehabilitacji oraz wprowadzenia do niego nowych funkcji, stosownie do wyniku konsultacji rynkowych, a ostatecznie dialogu konkurencyjnego, przedsięwzięcie będzie skutkować rozbudową obecnej bryły szpitala, tak aby jego nowa część pomieściła nowe funkcje centrum rehabilitacji, biurową czy też funkcje opiekuńcze na potrzeby jednostek podległych powiatowi.

### **Badanie dotyczy zarówno potencjalnej skali, zakresu rzeczowego jak i funkcji części publicznej oraz prywatnej.**

Założeniem strategicznym Podmiotu Publicznego 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.

Dodatkowo, w przypadku zwiększenia zakresu/modyfikacji inwestycji polegającej na modernizacji i rozbudowie centrum rehabilitacji poprzez umiejscowienie w nowej lokalizacji (zmodyfikowanego zakresu modernizacji i rozbudowy centrum rehabilitacji) zaplecza administracyjnego szpitala oraz apteki szpitalnej i infrastruktury transportowej, **dopuszcza się wprowadzenie do tak zmodyfikowanej infrastruktury stanowiącej realizację celu publicznego, tymczasowych funkcji komercyjnych, rozwijanych w lokalach, które docelowo stanowić będą własność podmiotu publicznego.**

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.

W trakcie badania rynkowego, jego organizator chciałby również zdiagnozować, czy prawdopodobne jest oczekiwanie potencjalnych partnerów prywatnych co do wprowadzenia opłaty za dostępność (szczególnie w razie rozbudowy Przedsięwzięcia o nowe zadania, związane z obowiązkami Powiatu).

Z uwagi na fakt, iż Podmiot Publiczny zainteresowany 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 nieudostępniania innym podmiotom poza Podmiotem Publicznym (SPZ ZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsk i Powiat Płoński).

**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 Płońsk. 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.

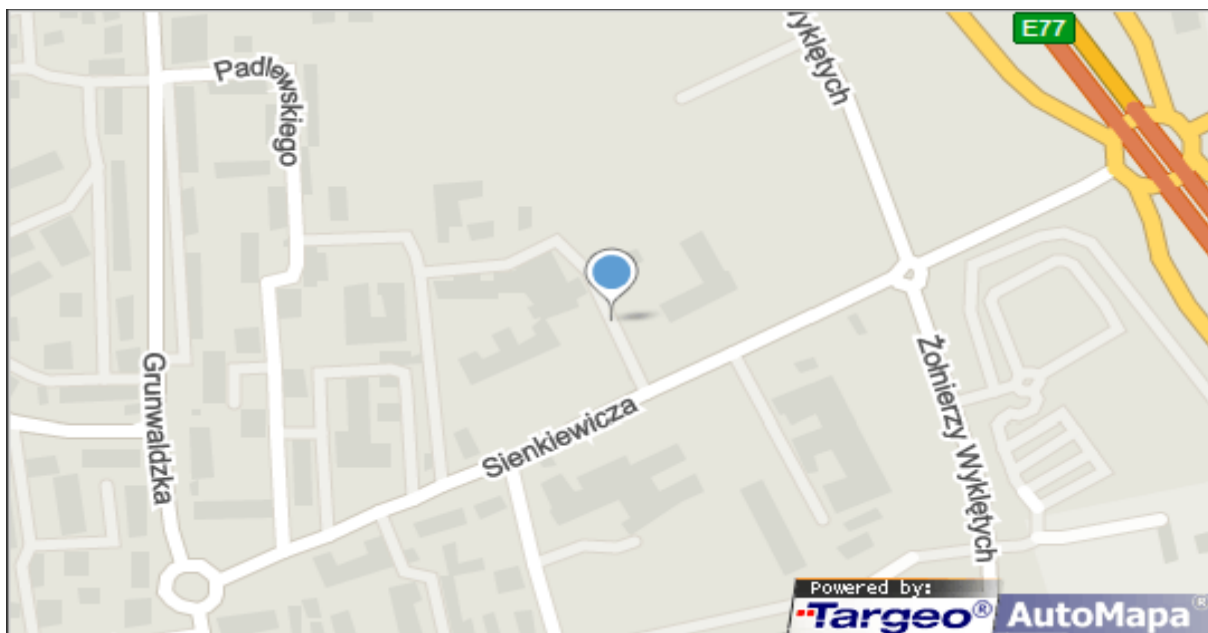
**Opisane poniżej Przedsięwzięcie, co do zakresu rzeczowego jak i założeń finansowych, nie jest ostateczne i może ulec zmianie w wyniku Państwa uwag i wskazówek, dalszych prac analitycznych i negocjacji przeprowadzanych w trybie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz.U. 2017, poz.1834) - dalej, jako „u.p.p.”/”PPP” oraz podczas postępowania dotyczącego wyboru partnera prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia.**

## 2. CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w Mieście Płońsk (populacja ok 22 tys. mieszkańców), stolicy Powiatu Płońskiego, usytuowanym w województwie mazowieckim, 66 km na północny wschód od centrum Warszawy. Przez miasto przechodzą drogi ekspresowe 7 i 10. W roku 2013 przy ul. H. Sienkiewicza oddano do użytku sanitarne lądowisko znajdujące się na terenie wchodzącym w obszar zarządzany przez SPZ ZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku. SPZ ZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku (Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej, im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku, 09-100 Płońsk, ul. Henryka Sienkiewicza 7), dysponuje terenem udostępnionym mu w zarząd, przez Starostę Płońskiego w celu realizacji zadań statutowych a obszar ten stanowić może wkład własny podmiotu publicznego w Przedsięwzięcie.

**Mapa 1 Położenie Miasta Płońsk oraz lokalizacji przedsięwzięcia.**





Celem działania SPZZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku jest: udzielanie świadczeń zdrowotnych służących zachowaniu, ratowaniu, przywracaniu i poprawie zdrowia oraz prowadzenie działalności mającej na celu zapobieganie powstawaniu chorób: promocję zdrowia i edukację zdrowotną. SPZ ZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku udziela świadczeń zdrowotnych wynikających z obowiązujących przepisów lub potrzeb w zakresie:

- leczenia szpitalnego dla osób potrzebujących całodobowych, kompleksowych świadczeń zdrowotnych polegających na diagnozowaniu, leczeniu, pielęgnacji i rehabilitacji;
- pomocy doraźnej i ratownictwa medycznego w razie wypadku, urazu, nagłego zachorowania lub nagłego pogorszenia stanu zdrowia i zagrożenia życia;
- całodobowej opieki długoterminowej, pielęgnacyjnej i opiekuńczej w ramach zakładu opiekuńczo-leczniczego; rehabilitacji leczniczej ambulatoryjnej i stacjonarnej; diagnostyki; podstawowej opieki zdrowotnej; transportu sanitarnego; profilaktycznych programów zdrowotnych; badań diagnostycznych;

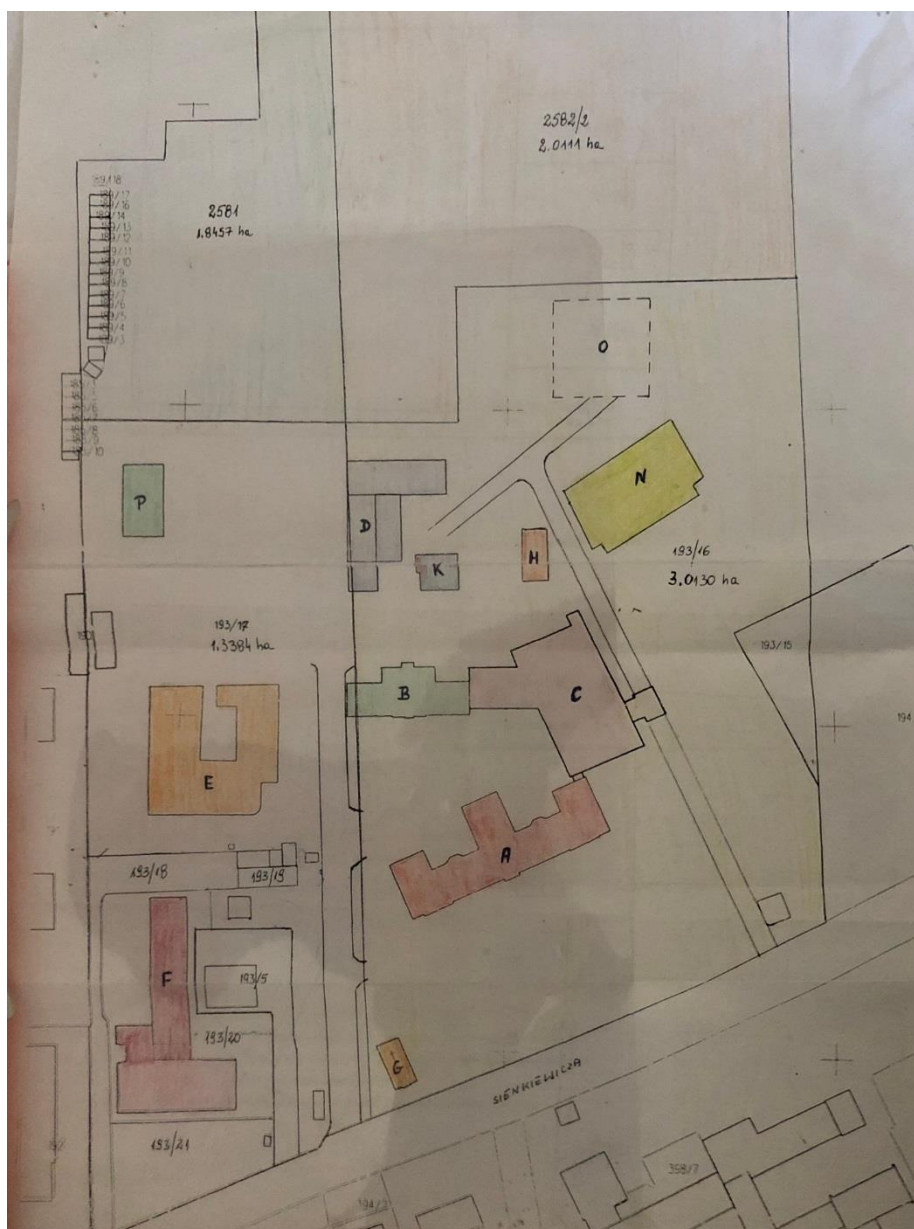
SPZZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku udziela świadczeń zdrowotnych bezpłatnie, za częściową odpłatnością lub odpłatnie na zasadach określonych w umowach z dysponentami środków i za indywidualną odpłatnością. W celu zapewnienia kompleksowej diagnostyki w procesie leczenia, pacjentów oraz ciągłości przebiegu procesu udzielania świadczeń zdrowotnych SPZZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku zawiera stosowne umowy z innymi podmiotami wykonującymi działalność leczniczą. Infrastruktura wytworzona w ramach inwestycji celu publicznego, w wariantie I (zgodnie z dokumentacją zakładającą modernizację obecnego budynku rehabilitacji) i II (nowy model realizacji inwestycji łączącej rehabilitację i administracji i transport wraz z apteką apteczną z funkcjami dodatkowymi) służyć będzie realizacji zadań SPZ ZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku. Obecnie Zakład Rehabilitacji, Ośrodek Rehabilitacji Diennej dysponuje obecnie ok. 40 miejscami dziennymi, w ramach zakładu funkcjonuje Pracownia Fizjoterapii, która funkcjonuje na zasadach komercyjnych.

**Inwestycja celu komercyjnego, w wariantie prostym (I) będzie obejmować wielorodzinne budynki mieszkalne zlokalizowane na terenie, który stanowi własność Powiatu Płońskiego, powierzonych w zarząd SPZ ZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku. W Wariantie złożonym (II) dodatkowo, dopuszczalne jest zmodyfikowanie o wprowadzenie funkcji komercyjnej inwestycji celu publicznego.**



Przedsięwzięcie polegać będzie na zaprojektowaniu, sfinansowaniu, budowie oraz utrzymaniu obiektów i infrastruktury wytworzonej w ramach inwestycji pn. „Rewitalizacja/zagospodarowanie terenu przylegającego do budynków Szpitala w Płońsku” (**Inwestycja**).

Zakres rzeczowy **Inwestycji** będzie polegać na wybudowaniu nowego /remontie /przebudowie nowej infrastruktury na terenie znajdującej się w dyspozycji SPZ ZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w PŁOŃSK:



Mapa 2 – wizualizacja obecnego stanu rozmieszczenia budynków SPZZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku – B, C, A – główny budynek szpitala, P- budynek administracji, E – budynek rehabilitacji. D i K – budynki zaplecza transportowego i apteki.

## Wariant I

- budynku rehabilitacji (E) zgodnie z koncepcją posiadaną przez SPZ ZOZ im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku;
- infrastruktury służącej obsłudze pacjentów jak i obsłudze pojazdów korzystających z centrum rehabilitacji oraz infrastruktury towarzyszącej,
- zagospodarowaniu nieruchomości wniesionych do przedsięwzięcia przez Podmiot Publiczny, łącznie z prawem do zabudowy budynkami mieszkalnymi (w tym w części lokalami usługowymi), w tym obsługi komunikacji, wydzielonych nieruchomości oraz ewentualną przebudową układu komunikacyjnego i infrastruktury towarzyszącej.

Wg zamierzeń Podmiotu Publicznego w ramach **Inwestycji** powstaną następujące obiekty:

- a) **infrastruktury centrum rehabilitacji**, oraz obsługi ruchu pacjentów i samochodowego, jako **część publiczna Inwestycji**;
- b) **obiekty o funkcji mieszkalnej** (w tym ewentualnie usług) oraz obsługi komunikacji wraz z ewentualnymi miejscami parkingowymi w ramach wymienionego obiektu, jako **część komercyjna Inwestycji (Działka 2582/2)**.

Podstawowe dane techniczne I Wariantu realizacji inwestycji na podstawie dokumentacji przygotowanej na rzecz podmiotu publicznego w 2011 r.:

### 1.2 Dane techniczne

Powierzchnia zabudowy (bud. „E”)	1.374 m <sup>2</sup>
Powierzchnia budynku „E” netto	2.336,6 m <sup>2</sup>
w tym: - część istniejąca	2.168,2 m <sup>2</sup>
- część dobudowana (kl. schodowa, dźwig, UPS)	168,4 m <sup>2</sup>
Kubatura budynku „E”	11.370 m <sup>3</sup>
w tym: - część istniejąca	10.483 m <sup>3</sup>
- część dobudowana	834 m <sup>3</sup>
Ilość kondygnacji nadziemnych	2
Ilość kondygnacji podziemnych	-
Grupa wysokościowa budynku	N
Kategoria zagrożenia pożarowego ludzi	ZL II
Ilość łóżek w oddziale rehabilitacji i reumatologii	45 ł.
Łącznik podziemny do budynku „B” szpitala:	
• powierzchnia netto	61 m <sup>2</sup>
• kubatura	834 m <sup>3</sup>
Rzędna pos.	100,50 m npm

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa istniejącego budynku mieszczącego oddział rehabilitacji i kuchnię szpitalną w celu realizacji nowego programu rehabilitacji i poprawy warunków użytkowania budynku oraz budowa łącznika podziemnego łączącego przebudowany budynek z głównym budynkiem szpitala.

Zakres zamierzenia i kolejność realizacji:

- Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie przez Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Płońsku, ul. Henryka Sienkiewicza 7,
- Budowa realizowana będzie dla celów publicznej służby zdrowia,
- Przewiduje się jednoetapową realizację zamierzenia.

Zgodnie z Wariantem I inwestycji, budynek „E”, zawierający funkcję szpitalną, podlegający przebudowie oraz istniejące sieci instalacyjne (przyłącza do budynku) wymagające przełożenia lub adaptacji. Istniejące podjazdy gospodarcze do budynku dostosowane mają być do potrzeb gospodarczych nowej kuchni szpitalnej w przebudowywanym budynku. Zgodnie z dokumentacją posiadaną przez podmiot publiczny Budynek „E” połączono podziemnym przejściem z budynkiem „B” włączając oddział rehabilitacji i kuchnię szpitalną do komunikacji ogólnej w kompleksie szpitala. Dla projektowanego budynku przewiduje się dotychczasowe źródła zasilania w ciepło – po ich uprzednim przystosowaniu. Budynek z najbliższym otoczeniem zajmuje powierzchnię 6.000 m<sup>2</sup>, w tym 1.374 m<sup>2</sup> pow. zabudowy budynku.

Rozwiązania programowo – funkcjonalne obejmują obydwie kondygnacje przebudowywanego budynku „E”, w Wariantcie I, inwestycji przewidują, że na wysokim parterze usytuowano oddział łóżkowy rehabilitacji i reumatologii. Na kondygnacji niskiego parteru usytuowano dział terapii rehabilitacyjnej i szatnie personelu (z niezależnym wejściem). W skrzydle północno – wschodnim usytuowano na dwóch kondygnacjach kuchnię szpitalną, oddzieloną służą od oddziału rehabilitacji. Dla niezależnej komunikacji ogólnej budynku zaprojektowano nową część wejściową (z klatką schodową i dźwigiem szpitalnym), łączącą obydwie kondygnacje. Kuchnia szpitalna posiadać ma niezależny transport pionowy wewnętrzny i zewnętrzne podjazdy gospodarcze. Na poziomie niskiego parteru, w rejonie kuchni, zaprojektowano przejście podziemne łączące budynek „E” z budynkiem „B”. Przejście to pozwalać ma na włączenie komunikacji wewnętrznej budynku „E” do ogólnej komunikacji kompleksu szpitala.

**W trakcie dialogu możliwe jest jednak omówienie alternatywnych wariantów technicznych realizacji przedsięwzięcia.**

**DOKUMENTACJA DOTYCZĄCA WARIANTU I INWESTYCJI, znajdująca się w posiadaniu Podmiotu Publicznego, może być udostępniona do wglądu uczestników dialogu technicznego na ich wniosek.**



## **(Wariant II)**

Elementem **części publicznej Inwestycji** może być również zaprojektowanie i wykonanie niezbędnych przebudów infrastruktury znajdujących się w obszarze Inwestycji, która polegać będzie na budowie nowego budynku administracyjnego (P) i zaplecza technicznego dla apteki szpitalnej i kolumny transportowej (D) (cel publiczny) oraz towarzyszącej infrastruktury mieszkalnej i częściowo usługowej, zależnie od wyniku negocjacji, uwarunkowań planistycznych i koncepcji partnera prywatnego (cel komercyjny). Dodatkowo w budynku celu publicznego możliwe jest wprowadzenie wariantowo w budynku szpitalnym (tymczasowych, określonych czasem obowiązywania umowy) usług komercyjnych.

Dodatkowo, część publiczna inwestycji może być poszerzona o elementy wynikające z prowadzonych prac inwestycyjnych mogących usprawnić obsługę pacjentów.

Powiat Płoński nie wyklucza, że w przypadku realizacji inwestycji w wariantie II, w nowej lokalizacji umieszczone mogą być funkcje Domu Opieki Społecznej i Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego.

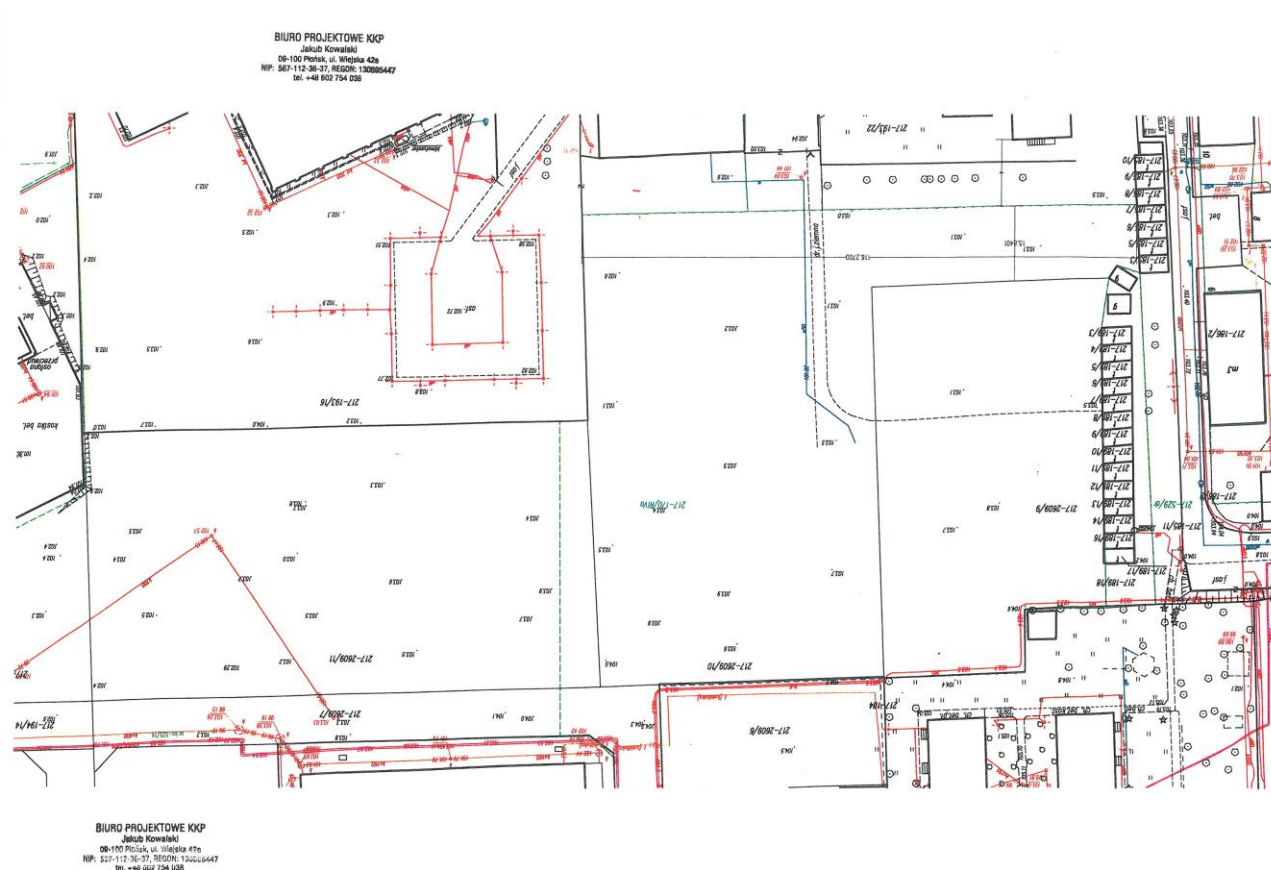
**Dopuszczalny jest również wariant przeprojektowania inwestycji w sposób, który umożliwi połączenie budynku E z kubaturą szpitala (budynkiem B).**

**Szczegółowy zakres remontów i 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).**

**Wszystkie działki, na których zlokalizowana będzie Inwestycja, stanowią obecnie własność Podmiotu Publicznego.**

**Inwestycja o charakterze komercyjnym** (wielorodzinne budynki mieszkalne) 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 mieszkańców np. parkingów, obok miejsc realizowanych w ramach części publicznej.

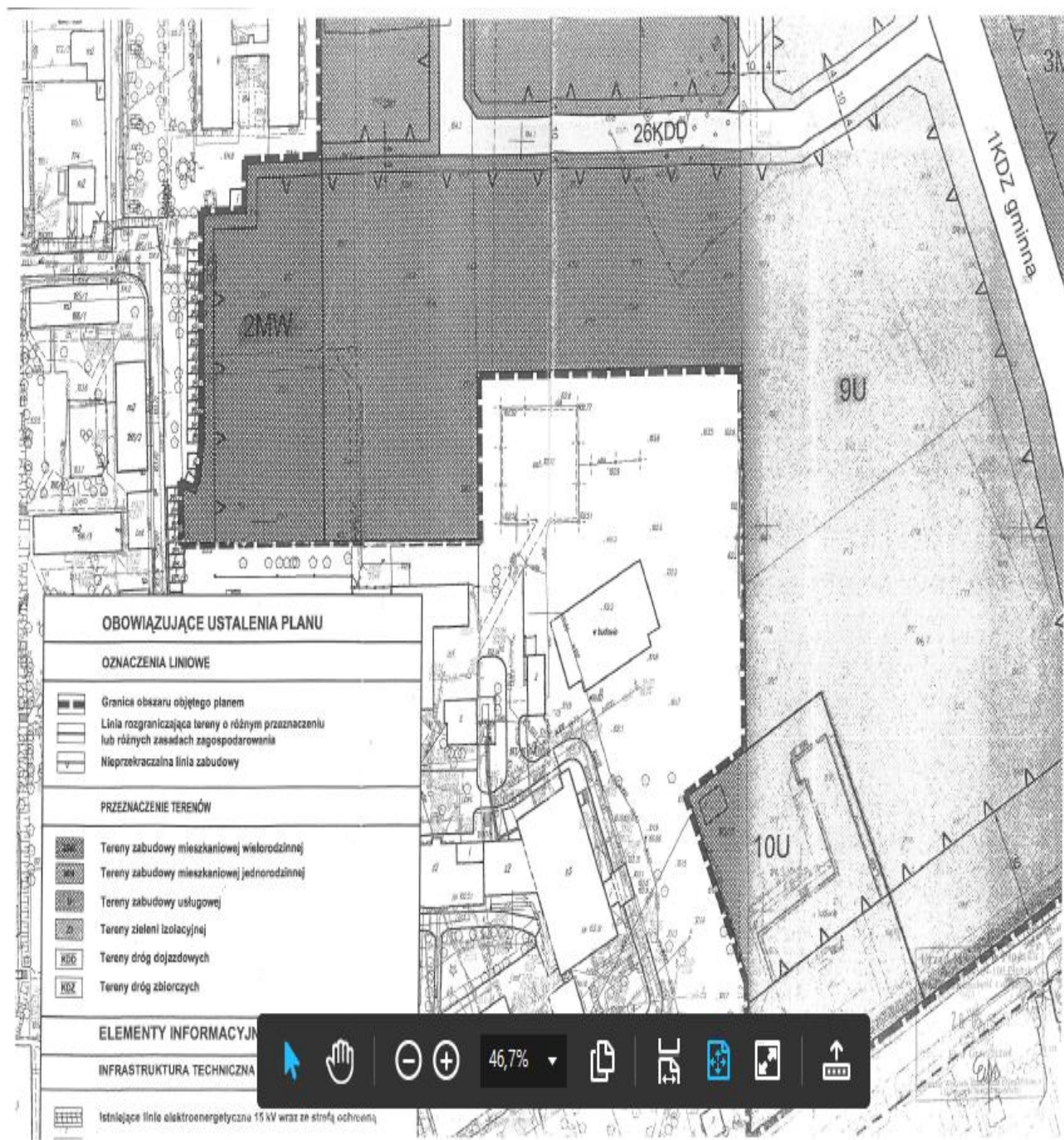
Podmiot publiczny zwraca się z prośbą o wskazanie jakiego rodzaju zmiany w MPZP lub koncepcji Przedsięwzięcia mogą być celowe dla efektywniejszej realizacji całego projektu (w części publicznej jak i komercyjnej, która jest źródłem finansowania części publicznej).



Mapa 3 Lokalizacja inwestycji celu komercyjnego i publicznego– podział działek.

Powyższy zarys opcji realizowanego Przedsięwzięcia, w tym w szczególności funkcje komercyjne i powierzchnia poszczególnych obiektów, infrastruktura i kubatura **centrum rehabilitacji**, jakie będą ostatecznie wymagane przez Podmiot Publiczny 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 4 Normatywny model zagospodarowania terenu Inwestycji – część komercyjna





Najważniejsze wskaźniki wg MPZP, dla inwestycji celu komercyjnego - ( $P_z=30\%$ ;  $P_{\text{biol czyn.}}=20\%$ ,  $I=1,2$ ).  
Przy zaproponowanym układzie, przedstawiają się one jak poniżej:

Powierzchnia terenu  $(2609/10 + 2609/11) = 0,6867 \text{ ha} + 0,5991 \text{ ha} = 1,2858 \text{ ha} = 12\,858 \text{ m}^2$

Wymiary budynku  $14 \times 32 = 448,0 \text{ m}^2 \times 3 \text{ szt.} = \text{ok. } 1\,350,0 \text{ m}^2$ . Powierzchnia zabudowy łącznie =  $1\,350 \text{ m}^2$   
 $(1\,350 \text{ m}^2 / 12\,858 \text{ m}^2 = 11\%)$  – wg planu  $30\%$ . Powierzchnia całkowita =  $7\,168 \text{ m}^2$  a Intensywność zabudowy  
 $= 7\,168 \text{ m}^2 / 12\,858 \text{ m}^2 = 0,55$  - wg planu  $1,2$ . W konsekwencji możliwa Powierzchnia mieszkalna ok.  $= 7\,168 \times 0,76 = 5\,423,0 \text{ m}^2$ .

**Koncepcja graficzna, części komercyjnej Inwestycji, wykonana przez Biuro Projektowe KKP Jakub Kowalski w Płońsku (materiał organizującego dialog).**



## **Szacunkowa wartość Inwestycji**

**Szacunkowa wartość realizacji części publicznej Inwestycji** zgodnie z dokumentacją, tj. Zbiorczym zestawieniem kosztów budowy, przebudowy i rozbudowa budynku „E”; ogółem (z elementami zewnętrznymi, łącznikiem i dokumentacją) o powierzchni 2397 m<sup>2</sup>, wynosi 20.555.398 zł brutto. **Należy jednak zwrócić uwagę, że cena ta ustalona była na III kw.2011 r; co wymaga uaktualnienia.**

Jednak zgodnie z założeniami przedsięwzięcia, **zakres Inwestycji i jej wartość nie powinna przewyższać wartości nieruchomości sprzedanych na potrzeby części komercyjnej inwestycji, zadeklarowanej w ofercie strony prywatnej oraz ewentualnych dochodów jakie mogą być wygenerowane dzięki realizacji przedsięwzięcia w wariantcie II.** Wartość (i zakres) części publicznej Inwestycji powinna odzwierciedlać nakłady inwestycyjne związane z wybudowaniem budynków obsługi pacjentów 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.

**Podmiot publiczny zastrzega sobie, że ostateczny zakres rzeczowy Inwestycji w części publicznej będzie wynikiem negocjacji w ramach prowadzonego postępowania. Dla organizatora dialogu / konsultacji, istotne są uwagi uczestników pozwalające na stworzenie optymalnego zakresu przedsięwzięcia. Podmiot publiczny dopuszcza możliwość poszerzenia zakresu części publicznej Inwestycji oraz poszerzenia części komercyjnej Inwestycji w stopniu wynikającym ze zmian w sposobie zagospodarowania wszystkich nieruchomości.**



### 3. LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Teren, na którym przewiduje się realizację **Inwestycji**, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie Szpitala, pomiędzy inwestycją mieszkaniową realizowaną na ulicy Żołnierzy Wyklętych a ul. Henryka Sienkiewicza. Mapa 5 i 6 – fizyczna lokalizacja terenu inwestycji.

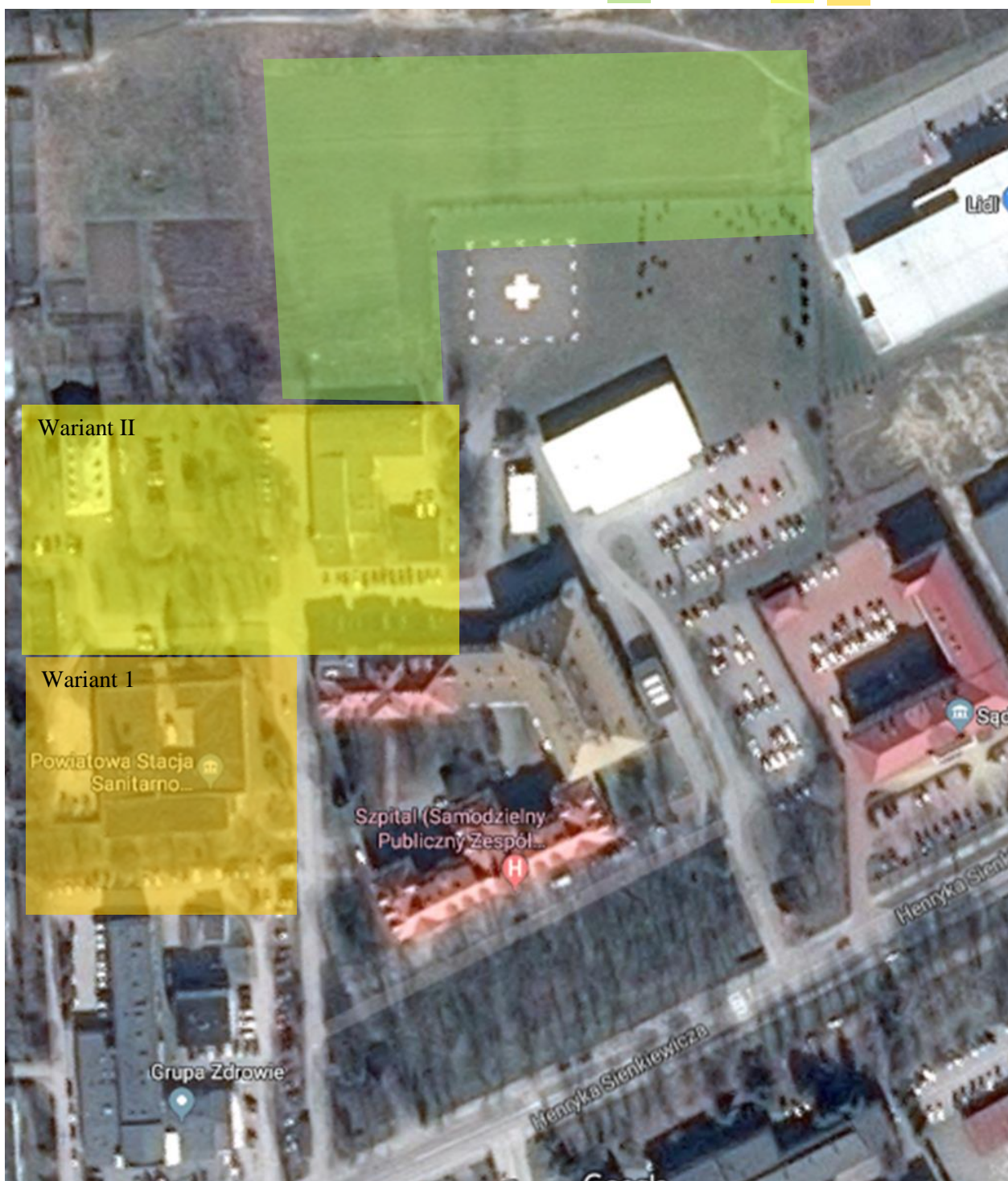




Teren położony jest w centralnej części miasta, między intensywną zabudową mieszkaniową, w bezpośrednim sąsiedztwie sadu rejonowego, przy zjeździe na drogę S7. Od strony północnej połączony będzie z terenami nowego budownictwa mieszkaniowego.



Mapa 7. Lokalizacja Przedsięwzięcia w podziale na część komercyjną ( ) i publiczną ( )



Na obszarze Przedsięwzięcia obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Płońsku nr LXXXIII/466/10 z dn. 21 października 2010 r.

- a) dla części publicznej Inwestycji możliwe jest realizowanie wszelkich inwestycji przewidzianych w wariantcie I inwestycji, podobnie jak i w II.
- b) dla części komercyjnej Inwestycji, dla działki ewidencyjnej 2609/10 (2MW.9U) oraz 2609/11 (9U) położonych w Płońsku przy ul. Henryka Sienkiewicza 7 (wydano wypis i wyrys dostępny dla uczestników dialogu).

## 4. OPIS MODELU REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

### Faza inwestycyjna.

Podmiot publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego:

- Zaprojektowania/przeprojektowania (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 Podmiot publiczny 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 rehabilitacji, infrastruktury służącej obsłudze pacjenta, infrastrukturze drogowej, parkingowej i zagospodarowaniu zieleni w zależności od ostatecznego zakresu przedmiotu partnerstwa - infrastruktury drogowej, jako infrastruktury publicznej. Podmiot Publiczny 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 infrastruktury celu publicznego 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 negocyjacyjnego 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 rehabilitacji (model I lub II) 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 rehabilitacji); 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 rehabilitacji, w zakresie w jakim usługi komercyjne mogą być w nim świadczone (wariant II)**);
- 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>	X-XI 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