

## Memorandum Informacyjne

na potrzeby testowania rynku w związku  
z realizacją projektu pn.:  
**„Budowa stadionu klubu piłkarskiego Warta Poznań S.A. w formule PPP”**



Poznań, marzec 2024 r.



## Spis treści

1. Wstęp .....	3
2. Definicje .....	4
3. Cel Przedsięwzięcia .....	5
4. Zakres Przedsięwzięcia.....	5
5. Planowany mechanizm wynagrodzenia Partnera Prywatnego .....	11
6. Struktura prawno-organizacyjna .....	12
7. Proponowany harmonogram przygotowania i realizacji Projektu PPP .....	13
8. Wykaz dokumentów i analiz .....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
9. Załączniki.....	15



## 1. Wstęp

Miasto Poznań, na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1637) przygotowuje do realizacji projekt pn. „*Budowa stadionu klubu piłkarskiego Warta Poznań S.A. w formule PPP*”, działając poprzez Poznańskie Inwestycje Miejskie sp. z o.o., („PIM”, „Podmiot Publiczny”).

PIM opracował Memorandum Informacyjne dla potencjalnych Partnerów Prywatnych i Instytucji Finansujących, zainteresowanych wzięciem udziału w Przedsięwzięciu, aby przedstawić jego cel, charakterystykę i wstępne założenia dotyczące planowanej modernizacji oraz uzyskać informację zwrotną odnośnie do oczekiwanego modelu realizacji Przedsięwzięcia. Przedstawione w Memorandum Informacyjnym założenia nie stanowią ostatecznej formuły realizacji Przedsięwzięcia, natomiast są punktem wyjścia do dyskusji na temat możliwości i sposobu budowy stadionu klubu piłkarskiego Warta Poznań S.A.

Celem konsultacji rynkowych (zamiennie również „testowanie rynku”), przeprowadzonych zgodnie z art. 84 Ustawy z dnia 11 września 2012 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.) jest uzyskanie potwierdzenia, iż zaprezentowane w niniejszym Memorandum rozwiązania są akceptowalne dla Partnerów Prywatnych oraz Instytucji Finansujących lub uzyskanie sugestii odnośnie do założeń projektowych, które po uwzględnieniu w dokumentacji mogą zachęcić uczestników konsultacji rynkowych do udziału w postępowaniu na wybór Partnera Prywatnego.

Ostateczna forma, zakres i charakter Przedsięwzięcia zostaną określone po zebraniu uwag i wniosków na etapie badania rynku, zakończeniu prac analitycznych w ramach Oceny Efektywności realizacji Przedsięwzięcia, oraz w trakcie negocjacji przeprowadzanych przez Podmiot Publiczny w ramach postępowania na wybór Partnera Prywatnego.

### Osoby do kontaktu:

#### 1. Sprawy merytoryczne:

Przemysław Kocielski

Radca prawny

Kancelaria Radcy Prawnego

dr Rafał Cieślak

tel. 575 003 323

[p.kocielski@cieslak.waw.pl](mailto:p.kocielski@cieslak.waw.pl)

#### 2. Sprawy formalne:

Dawid Kozłowski

Koordinator ds. zamówień publicznych

Poznańskie Inwestycje Miejskie sp. z o.o.

tel. 512 955 392

Dawid Kozłowski

Koordinator ds. zamówień publicznych

[zamowienia.publiczne@pim.poznan.pl](mailto:zamowienia.publiczne@pim.poznan.pl)



## 2. Definicje

**Instytucja Finansująca** – podmiot określony w Umowie o PPP, który na podstawie umowy z Partnerem Prywatnym jest zobowiązany do zapewnienia finansowania Przedsięwzięcia;

**Memorandum Informacyjne/Memorandum** – niniejszy dokument przygotowany na potrzeby konsultacji rynkowych;

**Obiekt** – budynek nowego stadionu klubu piłkarskiego Warta Poznań S.A, powstały w wyniku realizacji Przedsięwzięcia;

**Podmiot Publiczny/PIM** – Miasto Poznań, reprezentowane przez Poznańskie Inwestycje Miejskie sp. z o.o.;

**Partner Prywatny** - przedsiębiorca lub przedsiębiorca zagraniczny w rozumieniu Ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r., poz. 221 ze zm.) uczestniczący w konsultacjach rynkowych, lub wybrany zgodnie z Ustawą o PPP oraz Ustawą PZP do realizacji Przedsięwzięcia;

**Przedsięwzięcie/Projekt** - przedsięwzięcie pn. „Budowa stadionu klubu piłkarskiego Warta Poznań S.A. w formule PPP”, realizowane w formule partnerstwa publiczno-privatnego w rozumieniu Ustawy o PPP;

**Umowa o PPP** – umowa o partnerstwie publiczno-privatnym, zawarta pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym;

**Ustawa o PPP** – ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1637);

**Ustawa PZP** - ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.);

**Zamknięcie Finansowe** - dzień zawarcia przez Partnera Prywatnego umowy z Instytucją Finansującą dotyczącej udostępnienia środków pieniężnych na potrzeby realizacji Przedsięwzięcia.



### 3. Cel Przedsięwzięcia

Celem Przedsięwzięcia jest budowa nowego obiektu stadionu sportowego wraz z infrastrukturą techniczną, powierzchnią komercyjną oraz zagospodarowaniem terenu. Obiekt użytkowany będzie przez klub piłkarski Warta Poznań S.A.

Przedsięwzięcie może zostać zrealizowane na podstawie Umowy o PPP, zakładającej wspólną realizację Projektu opartą na podziale zadań i ryzyk między Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym.

Szacowany okres trwania Umowy o PPP wyniesie ok. 23 lata, w tym 36 -miesięczny Etap Inwestycyjny i odpowiednio 20- letni Etap Zarządzania.

Szczegółowy zakres prac, okres trwania Umowy o PPP oraz podział zadań i ryzyk, zostaną określone w toku przeprowadzenia analiz przedrealizacyjnych w ramach Oceny Efektywności realizacji Przedsięwzięcia oraz w trakcie postępowania na wybór Partnera Prywatnego.

### 4. Zakres Przedsięwzięcia

Zakres rzeczowy Projektu obejmuje:

- 1) optymalizację przekazanej przez zamawiającego dokumentacji projektowej oraz uzyskanie w imieniu i na rzecz Podmiotu Publicznego niezbędnych decyzji administracyjnych, o ile będą wymagane;
- 2) wykonanie robót rozbiórkowych i budowlanych w oparciu o opracowaną dokumentację projektową;
- 3) wykonanie dokumentacji powykonawczej,
- 4) utrzymania technicznego w celu zachowania sprawności działania oraz bieżącej konserwacji nowo wybudowanej infrastruktury, w tym monitoringu konstrukcji Obiektu, zabezpieczenia murawy boiska piłkarskiego;
- 5) świadczenie usługi zarządzania Obiektem, w tym powierzchnią komercyjną;
- 6) zapewnienia organizacji eventów, koncertów oraz innych imprez kulturalnych lub sportowych.

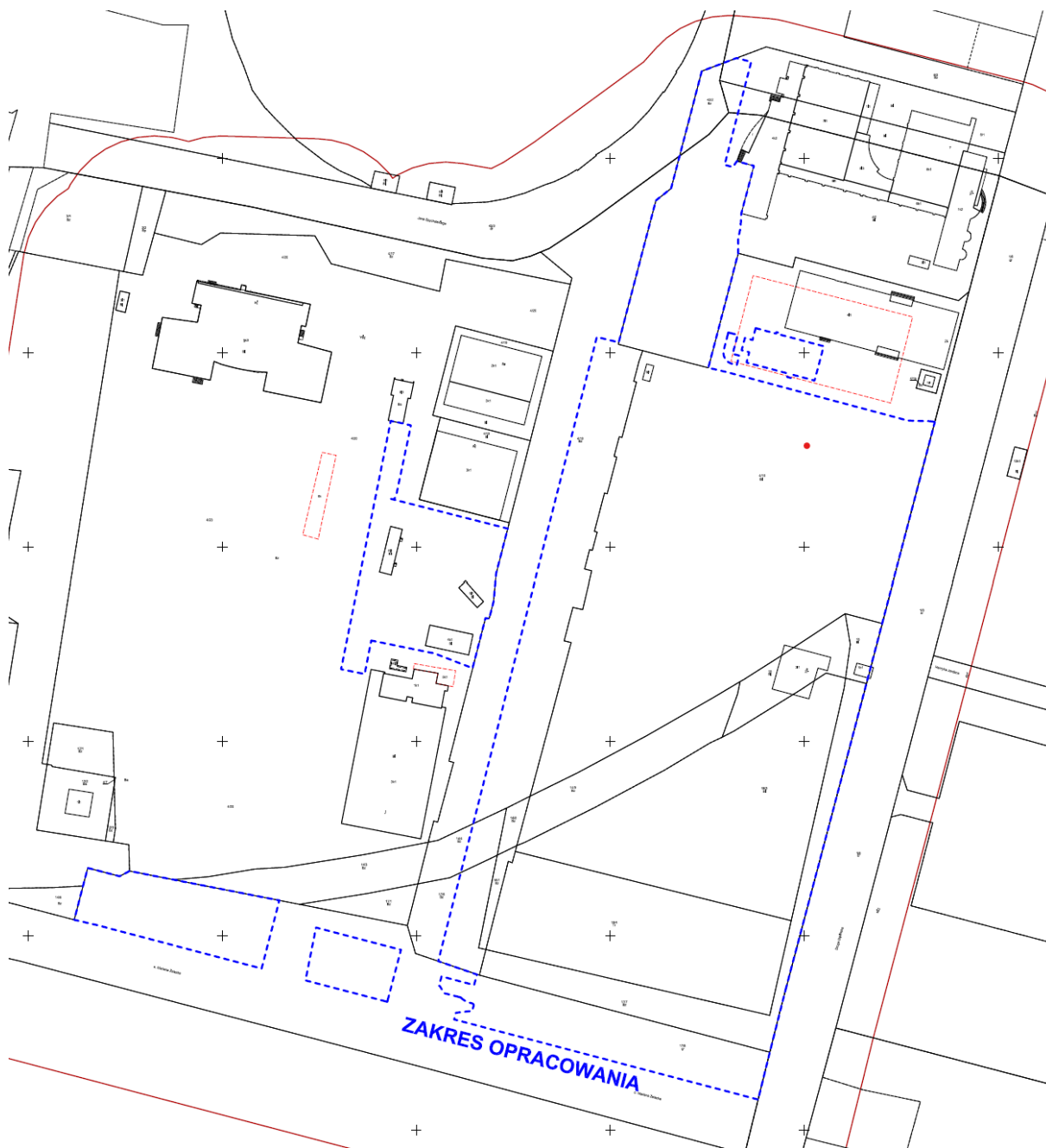
Podmiot Publiczny posiada projekt architektoniczno -budowlany oraz prowadzi postępowanie w celu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w Poznaniu przy ul. Droga Dębińska 12 na działkach o nr ewid. 17/26, 17/27, 17/28, 17/30, 17/29, 17/30, 17/6, 16/1, 14/4, 14/8, 16/4, 16/3, 14/9, 18, 17/7, 15, 4/16, 4/18, 4/20, 4/2, 7, 6/1, 42/2, 1/6, 17/31 obręb ewidencyjny 61 Wilda. Powierzchnia działek wynosi ok. 80 272,5 m<sup>2</sup>. Powierzchnia istniejącej infrastruktury przeznaczonej w całości do rozbiórki to ok. 55289,0 m<sup>2</sup>. Powierzchnia projektowanej zabudowy to ok. 66301,75 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zieleni niskiej i wysokiej stanowi ok. 13970,75 m<sup>2</sup>. Obiekt zostanie dostosowany do wymogów dla Stadionów Ekstraklasy.

Działki stanowią własność Miasta Poznań we władaniu Poznańskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.



Obszar Przedsięwzięcia przedstawiono na poniższym rysunku.



Źródło: udostępniono przez Zamawiającego, Karta Informacyjna przedsięwzięcia, KOSZT-BUD Zakład Usług Projektowo-Kosztorysowych i Nadzoru Inwestorskiego Dariusz Majer

Przedsięwzięcie obejmuje wykonanie kompleksowego zagospodarowania terenu wraz z budową nowych obiektów obejmujących m.in.:

- Wykonanie robót budowlanych polegających na rozbiórce istniejących trybun, zabudowań kubaturowych, obiektów sportowych, istniejących nawierzchni, ogrodzenia, instalacji zewnętrznych,
- Wycinkę drzew i nasadzenia kompensacyjne,
- Przebudowa boiska głównego,

- Budowa budynku zaplecza klubowego wraz z trybunami,
- Roboty budowlane polegające na montażu budynku kontenerowego kasy z depozytem oraz wymiennikowi,
- Budowę infrastruktury drogowej – budowa wewnętrznego układu pieszojezdnego wraz z miejscami postojowymi,
- Budowę infrastruktury towarzyszącej – ogrodzenie terenu, mała architektura, mury oporowe, wiata, hala pneumatyczna,
- Budowę i przebudowę infrastruktury technicznej (sieci i instalacje):
  - wewnętrżnej instalacji ciepła,
  - instalacji węzła ciepła,
  - wewnętrżnej instalacji wodnej,
  - wewnętrżnej instalacji hydrantowej,
  - wewnętrżnej instalacji kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej,
  - wewnętrżną instalacją do retencjonowania wody opadowej,
  - wewnętrżnej instalacji oświetlenia terenu,
  - wewnętrżnej instalacji teletechnicznej,
  - instalacji ogrzewania boiska z nawierzchnią naturalną,
  - instalacji nawadniania boiska,
  - instalację OZE.
- Ogrodzenie terenu,
- Dostawę pierwszego wyposażenia,

Zakładane charakterystyczne parametry i funkcjonalności przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp	Strona	Lokalizacja obiektu i parametry
1	Wschodnia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Segment A budynku zaplecza z wejściem zawodników na płytę boiska</li> <li>• Sektor A1 – 300 miejsc</li> <li>• Sektor A2 – 419 miejsc</li> <li>• Sektor A3 PREMIUM – 285 miejsc</li> <li>• Sektor A4 VIP SILVER – 215 miejsc</li> <li>• Sektor MEDIA – 50 miejsc</li> <li>• Sektor A5 – 372 miejsca</li> <li>• Sektor A6 – 227 miejsc + 10 dla niepełnosprawnych</li> <li>• Sektor A VIP GOLD – 280 miejsc</li> <li>• Plac przed budynkiem wraz z kołowrotami wejściowymi</li> <li>• Układ dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi przeznaczonymi w głównej mierze dla sektora A</li> </ul>
2	Zachodnia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Segment B budynku zaplecza</li> <li>• o Sektor B1 – 96 miejsc</li> <li>• o Sektor B2 – 416 miejsc</li> <li>• o Sektor B3 – 64 miejsca</li> <li>• o Sektor B4 – 576 miejsc</li> <li>• o Sektor B5 – 64 miejsca</li> <li>• o Sektor B6 – 576 miejsc</li> <li>• o Sektor B7 – 64 miejsca</li> <li>• o Sektor B8 – 240 miejsc</li> <li>• o Sektor gości G1 – 153 miejsca + 3 dla niepełnosprawnych</li> <li>• o Trybuny gości G2 – 96 miejsc</li> <li>• o Plac przed budynkiem wraz z kołowrotami wejściowymi oraz stanowiskami postojowymi dla rowerów</li> <li>• o Układ dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• przeznaczonymi w głównej mierze dla sektora B</li> </ul>
3	Południowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Segment C budynku zaplecza</li> <li>• Sektor C – 146 miejsc</li> <li>• Plac przed budynkiem wraz z kołowrotami wejściowymi</li> <li>• Strefa TV 20x30m</li> <li>• Miejsce dla służb porządkowych</li> <li>• Parking zamknięty</li> <li>• Układ dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi dla wszystkich sektorów</li> <li>• 2 boiska treningowe</li> <li>• Hala pneumatyczna (75,20x115,0m) na boiskiem ze sztuczna nawierzchnią</li> </ul>
4	Północna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ściana okalająca stadion pełniąca funkcje ściany zielonej, wyposażona w podest dla kamer oraz 6 masztów flagowych</li> <li>• Układ dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi przeznaczonymi dla kibiców gości oraz kibiców sektora A</li> <li>• Zaplecze sportowe sali szermierki wraz z kortami tenisowymi oraz układem pieszo-jezdnym z miejscami postojowymi przeznaczonymi dla kibiców sektora A</li> <li>• Hala pneumatyczna (18,30x36,30m) dla tenisa ziemnego</li> <li>• Budynek kontenerowy kasy wraz z depozytem</li> <li>• Wiata z generatorem prądu/</li> </ul>

Źródło: udostępniono przez Zamawiającego, Projekt zagospodarowania terenu, wrzesień 2023 r. KOSZT-BUD Zakład Usług Projektowo-Kosztorysowych i Nadzoru Inwestorskiego Dariusz Majer

#### Układ Komunikacyjny.

Układ komunikacyjny pozostanie od ul. Droga Dębińska oraz od ul. Mariana Żelazka. Komunikacja jest również dostępna pośrednio od strony zachodniej ul. Dolna Wilda, za pośrednictwem ul. Jana Spychalskiego i dojazdu wewnętrznego. Bezpośrednie wjazdy od stronnych południowej oraz wschodnie uwzględniać będą szczególne warunki nośności dróg dla pojazdów staży pożarnej, policji i ochrony a także wozów transmisyjnych TV EKSTRAKLASA LIVE PARK Sp. z o.o. według wytycznych obsługującego przekaz z organizowanych wydarzeń na obiekcie.

Dla całego terenu zaprojektowano łącznie 968 miejsc postojowych oraz dodatkowo 5 miejsc dla autobusów.

Rozkład miejsc postojowych

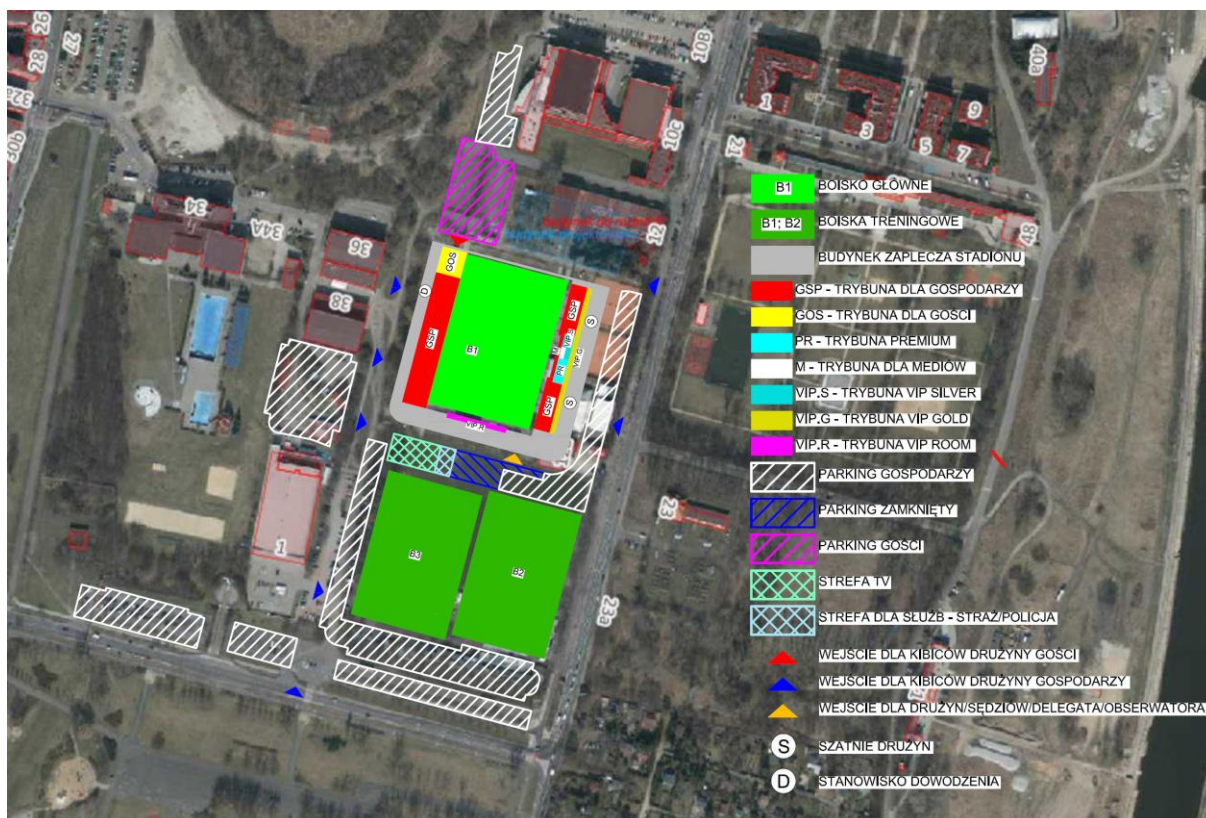
- Parking A – 382 miejsca
- Parking B – 425 miejsca
- Parking C – 51 miejsc
- Parking G – 87 miejsc + 2 autobusy
- Parking zarząd – 23 miejsca + 3 autobusy

Ponadto w projekcie zagospodarowania terenu przewidziano 415 miejsc dla rowerów.

Planowane zagospodarowanie terenu dla Przedsięwzięcia przedstawiono na poniższym rysunku.







Źródło: udostępniono przez Zamawiającego, Projekt zagospodarowania terenu, KOSZT-BUD Zakład Usług Projektowo-Kosztorysowych i Nadzoru Inwestorskiego Dariusz Majer.

Obecnie na terenie planowanego Przedsięwzięcia znajduje się:

- 1) istniejący, funkcjonujący stadion piłkarski wraz z trybunami w konstrukcji stalowej ułożonymi na utwardzonym podłożu,
- 2) korty tenisowe usytuowanymi pomiędzy stadionem a głównym traktem komunikacyjnym zapewniającym dojazd do obiektu – ul. Droga Dębińska (południowa strona stadionu),
- 3) częściowo rozebrany budynek magazynowy, który zostanie przebudowany i rozbudowany, natomiast tereny przyległe do niego zostaną wyposażone w korty tenisowe oraz trakty pieszo-jezdne z miejscami postojowymi (od strony północnej stadionu)
- 4) obiekty kubaturowe przeznaczone do rozbiórki, natomiast w części południowej znajdują się tymczasowe blaszane budynki (stanowiska kupieckie) niezwiązane trwale z gruntem będące własnością najemców części gruntu, którym wypowiedziano przedłużenie umowy i są w trakcie indywidualnego demontażu (w części środkowej).
- 5) Parkingi (część południowa oraz północna).

Obszar Przedsięwzięcia jest objęty ustaleniami dwóch miejscowych planów zagospodarowania terenu. Zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu zatwierdzonego uchwałą nr LXXIII/1360/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 25 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Droga Dębińska” w Poznaniu, działki zlokalizowane są na terenach:

- zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji w klinie zieleni o symbolu planu 1US, 2US.
- dróg wewnętrznych – KDW, 1KDWpp, 2KDWpp.

- dróg publicznych – KD-D.

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu zatwierdzonego uchwałą nr XLI/697/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „W rejonie ulicy Dolna Wilda” w Poznaniu, przedmiotowe działki zlokalizowane są na terenach:

- zabudowy usługowej – sportu i rekreacji w obszarze funkcjonalnego śródmieścia o symbolu planu 1US, 2US.
- dróg wewnętrznych – 2KDW, 2KDWpp.

Teren, na którym planowana jest inwestycja, objęty jest ochroną jako fragment zespołu urbanistyczno – architektonicznego najstarszych dzielnic miasta, objętego wpisem do rejestru zabytków pod numerem A239.

#### Ograniczenia wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Z uwagi na ograniczenia wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, maksymalna całkowita wysokość zabudowy nie może przekroczyć 16,0 m, co wpływa na niedopełnienie wytycznych pod kątem wymagań zawartych w Podręczniku Licencyjnym dla Klubu Ekstraklasy, dotyczących preferowanej wysokości umieszczenia kamer na wys. 20,0 m.

Powyższe ograniczenia w formie odstępstwa od wytycznych zostały pozytywnie zaopiniowane przez Polski Związek Piłki Nożnej.

#### **Przewidywane pomieszczenia do wykorzystania komercyjnego**

Podmiot Publiczny wstępnie zakłada możliwość komercyjnego wykorzystania dla następujących pomieszczeń:

- Sala restauracyjna (Pomieszczenie oznaczone jako 2/C/23) – przewidywane występowanie do 150 osób, powierzchnia 775,9 m<sup>2</sup>,
- Strefa baru (Pomieszczenie oznaczone jako 0/C/01) – możliwe krótkotrwałe przebywanie ponad 50 osób, powierzchnia 258,47 m<sup>2</sup>,
- Strefa aktywności (pomieszczenie oznaczone jako 0/C/21)– możliwe krótkotrwałe przebywanie ponad 50 osób, powierzchnia 485,17 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia komercyjna (pomieszczenie oznaczone jako 0/C/37) – możliwe krótkotrwałe przebywanie ponad 50 osób, powierzchnia 285,30 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia komercyjna (pomieszczenie oznaczone jako 0/A/17) – możliwe krótkotrwałe przebywanie ponad 50 osób, powierzchnia 75,97 m<sup>2</sup>,
- Powierzchnia komercyjna (pomieszczenie oznaczone jako 0/A/49)– możliwe krótkotrwałe przebywanie ponad 50 osób, powierzchnia 165,07 m<sup>2</sup>,
- siłownia (pomieszczenie oznaczone jako P/09) o pow. 330,9 m<sup>2</sup>.

#### Nakłady inwestycyjne

Łączne nakłady inwestycyjne na Projekt oszacowano na ok. 258,2 mln zł netto.



## 5. Planowany mechanizm wynagrodzenia Partnera Prywatnego

Promotor zamierza realizować Projekt w modelu wynagrodzenia opartym o opłatę za dostępność. albowiem z uwagi na planowany zakres obowiązków, Partner Prywatny nie będzie miał możliwości uzyskania zwrotu całości zaangażowanego kapitału z pożytków z Przedsięwzięcia.

Wynagrodzenie będzie uwzględniać łącznie wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych przez Partnera Prywatnego, kosztu rozłożenia płatności w czasie (koszt finansowania) oraz kosztów składających się na usługę utrzymania i zarządzania na Etapie Zarządzania.

Wynagrodzenie przybierze postać „rozterminowanej w czasie” płatności stanowiącej ekwiwalent ceny zaoferowanej przez Partnera Prywatnego. Zapłata ta będzie miała charakter świadczenia pieniężnego i będzie przekazywana Partnerowi Prywatnemu przez okres trwania Umowy o PPP, zgodnie z ustalonym przez strony mechanizmami harmonogramem płatności. W praktyce wysokość płatności przekazywanej Partnerowi Prywatnemu w ramach opłaty za dostępność, będzie uzależniona od poziomu świadczonych przez niego usług na Etapie Zarządzania.

Proponowany model wynagrodzenia Partnera Prywatnego zakłada, że będzie składało się ono z dwóch komponentów:

- 1) wynagrodzenie za realizację Etapu Inwestycyjnego
- 2) wynagrodzenie za realizacją Etapu Zarządzania

Wynagrodzenie za realizację Etapu Inwestycyjnego obejmie łączny koszt projektowania, robót budowlanych oraz koszty finansowania. Jego płatność nastąpi po dokonaniu odbioru Etapu Inwestycyjnego według modelu i harmonogramu spłat określonego w trakcie procedury wyboru Partnera Prywatnego. Wynagrodzenie za realizację Etapu Zarządzania obejmie koszty związane z utrzymaniem technicznym i zarządzaniem Obiektem . Rozliczenie wynagrodzenia za realizację Etapu Zarządzania nastąpi począwszy od dnia zakończenia Etapu Inwestycyjnego i będzie trwać do dnia zakończenia Umowy o PPP, na podstawie wystawianych cyklicznie przez Partnera Prywatnego faktur, według harmonogramu ustalonego w trakcie procedury wyboru Partnera Prywatnego.

Podmiot Publiczny rozpoznaje aktualnie możliwości uzyskania dofinansowania Projektu w formie dotacji. Jeżeli możliwości takie zostaną potwierdzone, Projekt zostanie zrealizowany w tzw. modelu hybrydowym, uwzględniającym montaż finansowy obejmujący środki Partnera Prywatnego i środki z zewnętrznego dofinansowania.



## 6. Struktura prawno-organizacyjna

Podmiot Publiczny zakłada realizację Projektu na podstawie Umowy o PPP (tzw. kontraktowe PPP). Przewiduje się, że wymaganym ustawowo wkładem własnym Podmiotu Publicznego będzie wniesienie składnika majątkowego w postaci posiadanej dokumentacji określonej w pkt. 11 oraz udostępnienie nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne : 17/26; 17/27; 17/28; 17/29; 17/30; 17/6; 16/1; 14/4; 14/8; 16/4; 16/3; 14/9; 18; 17/7; 15; 4/16; 4/18; 4/20; 4/2; 7; 6/1; 42/2; 1/6; 17/31 w obrębie ewidencyjnym Wilda (306401\_1.0061), w celu wykonania robót budowlanych

Podmiot Publiczny przewiduje realizację Przedsięwzięcia przy udziale Partnera Prywatnego lub utworzonej przez niego spółki projektowej (celowej). Na Etapie Inwestycyjnym Partner Prywatny zobowiązany będzie do zapewnienia finansowania (kapitały własne lub kredyt pozyskany od Instytucji Finansującej), oraz wykonania robót budowlanych i innych prac niezbędnych do realizacji Projektu.

Jednym z istotnych założeń Projektu jest jego realizacja w sposób umożliwiający klasyfikację zobowiązań z Umowy o PPP poza długiem Podmiotu Publicznego. Cel ten osiągnięty zostanie poprzez odpowiednią alokację ryzyka, tj. przeniesienie na Partnera Prywatnego większości ryzyka związanego z przeprowadzeniem robót budowlanych na Etapie Inwestycyjnym (ryzyko budowy) oraz większość ryzyka związanego z utrzymaniem i zarządzaniem na Etapie Zarządzania (ryzyko dostępności).

Podstawę prawną wyboru Partnera Prywatnego stanowią będą przepisy Ustawy PZP. Z uwagi na złożony charakter zamówienia, przewiduje się przeprowadzenie postępowania w trybie dialogu konkurencyjnego. Podmiot Publiczny rozważa także inne tryby określone Ustawą PZP, w tym w szczególności przetarg ograniczony.

W kolejnym punkcie Memorandum przedstawiono wstępny harmonogram wdrożenia Przedsięwzięcia, z uwzględnieniem trybu dialogu konkurencyjnego.



## 7. Proponowany harmonogram przygotowania i realizacji Projektu PPP

ETAP / CZYNNOŚĆ		CZAS TRWANIA	
<b>ETAP I. TESTOWANIE RYNKU ORAZ OCENA EFEKTYWNOŚCI PRZEDSIĘWZIĘCIA</b>			
1.	Przeprowadzenie testowania rynku Partnerów Prywatnych	Brak terminu ustawowego <b>marzec - kwiecień 2024 r.</b>	
2.	Opracowanie Oceny Efektywności realizacji Przedsięwzięcia	Brak terminu ustawowego <b>czerwiec 2024 r.</b>	
<b>ETAP II. OGŁOSZENIE POSTĘPOWANIA</b>			
1.	Ogłoszenie postępowania w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej oraz opracowanie opisu potrzeb i wymagań.	Brak terminu ustawowego <b>lipiec 2024 r.</b>	
<b>ETAP III. SKŁADANIE PRZEZ ZAINTERESOWANE PODMIOTY WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU</b>			
1.	Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu wraz z informacjami na potrzeby oceny spełnienia kryteriów kwalifikacji	Terminy ustawowe: Minimalny termin na składanie wniosków o dopuszczenie od udziału w postępowaniu to <b>45 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej - październik 2024 r.</b>	
2.	Ocena wniosków	Brak terminu ustawowego <b>grudzień 2024 r.</b>	
3.	Ewentualne wezwanie do uzupełnień dokumentów lub złożenia wyjaśnień (brak uregulowań ustawowych w tym zakresie)		
4.	Przekazanie informacji wykonawcom, którzy złożyli wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, o wynikach oceny – ustalenie liczby podmiotów, z którymi prowadzone będą negocjacje.		
<b>ETAP IV. Negocjacje</b>			
1.	Negocjacje z Partnerami Prywatnymi	Przepisy nie określają minimalnych ani maksymalnych ram/terminów trwania negocjacji. Negocjacje prowadzi się do momentu, określenia rozwiązań	Najważniejszy etap procedury podczas którego zostaną ustalone wszelkie kluczowe kwestie realizacji projektu, tj.:

		odpowiadających potrzebom podmiotu publicznego (w praktyce <b>6-12 miesięcy</b> w zależności od liczby partnerów prywatnych i proponowanych przez nich rozwiązań) – <b>styczeń 2025 r</b> – <b>czerwiec 2025 r.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ostateczny zakres realizacyjny,</li> <li>– model finansowy przedsięwzięcia,</li> <li>– uwarunkowania prawne,</li> <li>– inne kwestie techniczne/ technologiczne / organizacyjne</li> </ul>
<b>ETAP V. SKŁADANIE OFERT</b>			
1.	Zaproszenie do składania ofert	<b>lipiec 2025 r.</b>	
2.	Składanie ofert	<b>październik 2025 r.</b>	
<b>ETAP VI. OTWARCIE, OCENA OFERT I ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA</b>			
1.	Otwarcie, ocena ofert, w tym wezwanie wykonawców do uszczegółowienia, wyjaśnienia i ulepszenia treści ofert oraz przedstawienia informacji dodatkowych; zawiadomienie wszystkich wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty	Brak terminu ustawowego <b>listopad 2026 r.</b>	
2.	Zawarcie Umowy o PPP	Zawarcie umowy będzie możliwe dopiero po bezskutecznym upływie okresu przeznaczanego na wniesienie ewentualnego odwołania od wyniku postępowania (tzw. klauzula „standstill”), czyli po upływie <b>10 dni</b> od dnia przekazania informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo <b>15 dni</b> , jeżeli w/w informację przekazano w inny sposób. – <b>grudzień 2026 r.</b>	
<b>ETAP VII. ETAP INWESTYCYJNY</b>			
1.	Zamknięcie finansowe	około <b>6-9 miesięcy</b> od dnia zawarcia Umowy o PPP	
2.	Wykonanie robót budowlanych	około <b>36 miesięcy</b> od dnia zawarcia Umowy o PPP	
<b>ETAP VIII. ETAP ZARZĄDZANIA</b>			
1.	Utrzymanie techniczne i zarządzanie Obiektem na zasadach określonych w Umowie o PPP	około <b>20 lat</b> od dnia zakończenia Etapu Inwestycyjnego	

## 8. Załączniki

Załącznikami do niniejszego Memorandum są:

- 1) Kwestionariusz dla Partnera Prywatnego
- 2) Kwestionariusz dla Instytucji Finansującej
- 3) Proponowany podział zadań
- 4) Proponowany podział ryzyk

