

GMINA MIKOŁÓW
RYNEK 16
43-190 MIKOŁÓW

**OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ
ZAMAWIAJĄCEGO**

dla przedsięwzięcia pn.

***„Wybór partnera prywatnego do realizacji
przedsięwzięcia polegającego na
zaprojektowaniu i przeprowadzeniu robót
budowlanych oraz termomodernizacyjnych
budynków mieszkalnych zlokalizowanych w
Mikołowie”***

1. Przedmiot przedsięwzięcia i lokalizacja

Przedmiotem przedsięwzięcia jest zaprojektowanie i przeprowadzenie robót budowlanych oraz termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych zlokalizowanych w Gminie Mikołów, a następnie utrzymanie wytworzonej infrastruktury w uzgodnionym wymiarze. Inwestycja będzie się składała z dwóch Etapów:

Etap 1 – przedmiotem Etapu 1 będzie termomodernizacja istniejących budynków mieszkalnych. Przedsięwzięciem objętych będzie 16 budynków, w których zlokalizowanych jest ok 540 mieszkań i 6 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej ok 23,7 tys. m². Większość budynków powstała w latach 1952 -1984. Budynki są ogrzewane z miejskiej sieci centralnego ogrzewania. Na części budynków termomodernizacja będzie wiązała się remontem balkonów i likwidacją azbestu. Ostateczny zakres Etapu 1 będzie przedmiotem dialogu. Zakres przedsięwzięcia określony w Etapie 1 zostanie sfinansowany ze środków partnera prywatnego (środków własnych i/lub kapitału obcego), natomiast wkładem własnym podmiotu publicznego będą obecne nieruchomości, na których zostanie wykonana termomodernizacja, a dla części budynków dokumentacja projektowa wraz z audytem energetycznym.

Etap 2 – przedmiotem Etapu 2 będzie termomodernizacja istniejących budynków mieszkalnych oraz usługowych ze zmianą sposobu ogrzewania/wymianą instalacji CO i/lub remontem części budynku. Przedsięwzięciem objętych będzie 16 budynków, w których zlokalizowanych jest ok 138 mieszkań i 20 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej ok 9,5 tys. m². Budynki powstały w latach 1850 - 1965. Budynki posiadają różny sposób ogrzewania, wśród których występują następujące źródła: miejska sieć centralnego ogrzewania, ogrzewanie gazowe etażowe, kotłownia gazowa, piece węglowe. Oprócz głównego zakresu zadań związanego z termomodernizacją, w zależności od budynków przedmiotem remontu będzie: wymiana lub budowa instalacji centralnego ogrzewania, zmiana sposobu ogrzewania, remont balkonów, remont dachów, remont kapitalny budynku. Ostateczny zakres Etapu 2 będzie przedmiotem dialogu. Zakres przedsięwzięcia określony w Etapie 2 zostanie sfinansowany ze środków partnera prywatnego (środków własnych i/lub kapitału obcego), natomiast wkładem własnym podmiotu publicznego będą obecne nieruchomości, na których zostanie wykonana termomodernizacja i remont, a dla części budynków dokumentacja projektowa wraz z audytem energetycznym. Wkładem własnym podmiotu publicznego będzie także dotacja ze środków Unii Europejskiej, jednakże realizacja tego etapu będzie uzależniona od otrzymania tejże dotacji.

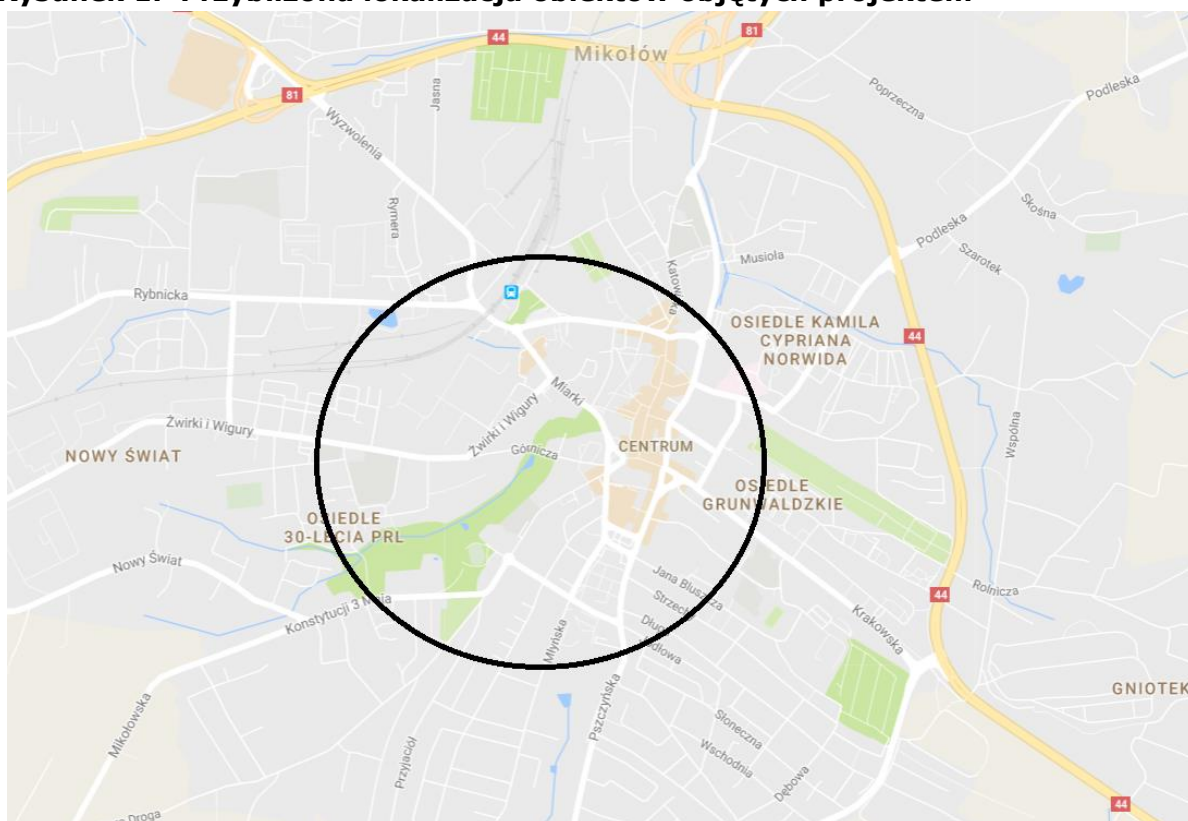
Ostateczny zakres utrzymania wytworzonej infrastruktury będzie przedmiotem dialogu.

Podmiot Publiczny przekaze jako wkład własny nieruchomości będące przedmiotem termomodernizacji, w formie nieodpłatnej umowy na czas trwania partnerstwa publiczno-prywatnego (zgodnie z art. 13 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami), w zakresie ograniczonym wskazanym w umowie, dającym mu możliwość korzystania z nieruchomości i podejmowania czynności ściśle związanych z przedmiotową inwestycją.

Lokalizacja planowanych do realizacji prac obejmuje obiekty zlokalizowane na terenie Gminy Mikołów.

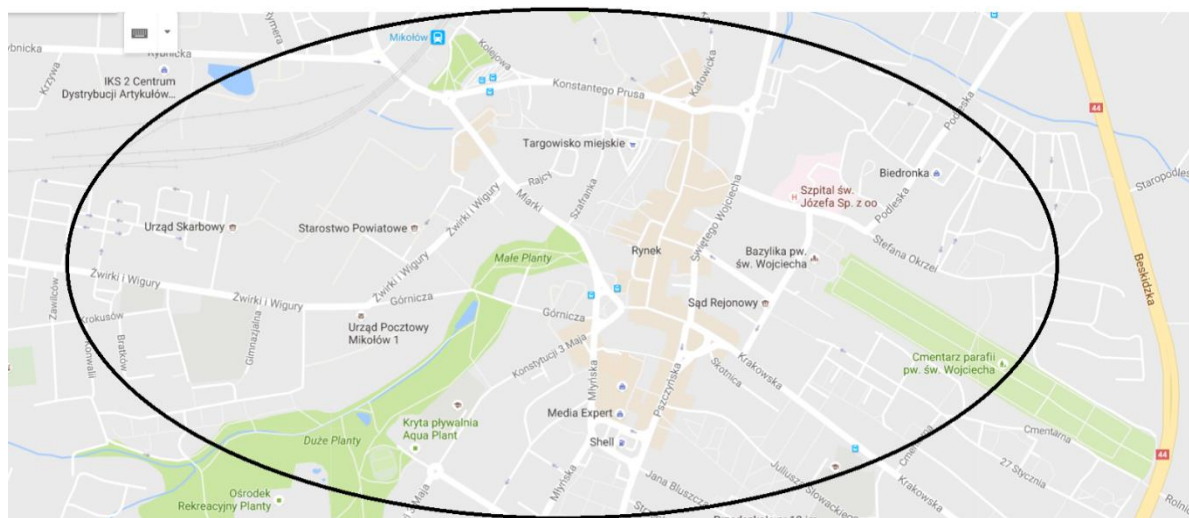
Przybliżoną lokalizację prezentują poniższe rysunki.

Rysunek 1. Przybliżona lokalizacja obiektów objętych projektem



źródło: opracowanie własne na podstawie googlemaps.com

Rysunek 2. Przybliżona lokalizacja obiektów objętych projektem - otoczenie bliższe



źródło: opracowanie własne na podstawie [googlemaps.com](https://www.google.com/maps)

2. Opis potrzeb i wymagań Zamawiającego

Zgodnie z założeniami Gminy Mikołów, planowana inwestycja zrealizowana zostanie w formule PPP, w oparciu o zapisy Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. 2009 r. Nr 19 poz. 100 z późn. zm.) zakładającą podział zadań i ryzyk pomiędzy strony kontraktu.

Przewidywany okres współpracy pomiędzy partnerami wynosi 15-20 lat. Jest to okres liczony od momentu wyłonienia partnera prywatnego i obejmuje okres projektowania, budowy i eksploatacji powstałej infrastruktury.

Szczegółowy podział zadań i ryzyk oraz ustalenie zasad współpracy pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym nastąpi w drodze dialogu przeprowadzonego na etapie wyboru partnera prywatnego.

Gmina Mikołów boryka się z problemem niskiej efektywności energetycznej budynków mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej. Władze Miasta starają się wyjść naprzeciw temu problemowi i rozważają zaangażowanie partnera prywatnego w realizację tego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Realizację projektu podzielono na 2 etapy:

Etap 1 – przedmiotem Etapu 1 będzie termomodernizacja 16 budynków mieszkalnych. Na części budynków termomodernizacja będzie wiązała się remontem balkonów i likwidacją azbestu. Zakres przedsięwzięcia określony w Etapie 1 zostanie sfinansowany ze środków partnera prywatnego (środków własnych i/lub kapitału obcego), natomiast wkładem własnym podmiotu publicznego będą obecne nieruchomości, na których zostanie wykonana

termomodernizacja, a dla części budynków dokumentacja projektowa wraz z audytem energetycznym.

Etap 2 – przedmiotem Etapu 2 będzie termomodernizacja 16 budynków mieszkalnych oraz usługowych ze zmianą sposobu ogrzewania i/lub remontem części budynku. Oprócz głównego zakresu zadań związanego z termomodernizacją, w zależności od budynków przedmiotem remontu będzie: wymiana lub budowa instalacji centralnego ogrzewania, zmiana sposobu ogrzewania, remont balkonów, remont dachów, remont kapitalny budynku. Zakres przedsięwzięcia określony w Etapie 2 zostanie sfinansowany ze środków partnera prywatnego (środków własnych i/lub kapitału obcego), natomiast wkładem własnym podmiotu publicznego będą obecne nieruchomości, na których zostanie wykonana termomodernizacja i remont, a dla części budynków dokumentacja projektowa wraz z audytem energetycznym. Wkładem własnym podmiotu publicznego będzie także dotacja ze środków Unii Europejskiej, jednakże realizacja tego etapu będzie uzależniona od otrzymania tejże dotacji.

Podmiot Publiczny przekaże jako wkład własny nieruchomości będące przedmiotem termomodernizacji, w formie nieodpłatnej umowy na czas trwania partnerstwa publiczno-prywatnego (zgodnie z art. 13 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami), w zakresie ograniczonym wskazanym w umowie, dającym mu możliwość korzystania z nieruchomości i podejmowania czynności ściśle związanych z przedmiotową inwestycją.

Szacowana wartość inwestycji wynosi ok. 26 mln PLN brutto, z czego na Etap 1 przypada kwota ok. 10 mln zł brutto, a na Etap 2 przypada kwota ok. 16 mln zł brutto.

Przedsięwzięcie realizowane będzie w oparciu o umowę o partnerstwie publiczno-prywatnym, zakładającą podział zadań i ryzyk pomiędzy strony kontraktu.

Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie opłata za dostępność, którą będzie ponosił podmiot publiczny. Opłata ta będzie ponoszona od momentu zakończenia prac rzeczowych i oddania obiektów do eksploatacji, do momentu zakończenia trwania umowy PPP. Ustalone wynagrodzenie będzie podlegało corocznej waloryzacji o wskaźniki makroekonomiczne.