

załącznik nr 1 do ogłoszenia o koncesji

OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ

w postępowaniu o zawarcie umowy w sprawie o zawarcie umowy na usługi adaptację,
wyposażenie i operowanie strefą suchą w Aquadromie w Rudzie Śląskiej w ramach
partnerstwa Publiczno - Prywatnego

I. Zagadnienia wstępne.

1. Niniejsze postępowanie w sprawie wyboru partnera prywatnego (dalej zwanym również „podmiotem zainteresowanym”) prowadzone jest na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100 ze zm.) oraz w związku z treścią art. 4 ust. 1 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, z zastosowaniem ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.113 ze zm.). Postępowanie prowadzone jest także z uwzględnieniem postanowień Regulaminu prowadzenia postępowania w sprawie wyboru partnera prywatnego, który jest dostępny na stronie internetowej Podmiotu publicznego oraz w jego siedzibie.
2. Postępowanie prowadzone jest w celu wybrania partnera prywatnego, który zawrze z podmiotem publicznym umowę o partnerstwie publiczno-prywatnym na realizację przez partnera prywatnego przedsięwzięcia w ramach, którego będzie on odpowiedzialny za postępowania w sprawie o zawarcie umowy na usługi adaptację, wyposażenie i operowanie strefą suchą w Aquadromie w Rudzie Śląskiej w ramach partnerstwa Publiczno - Prywatnego.
3. Kandydaci, którzy złożyli wnioski przyjęte przez podmiot publiczny zostaną zaproszeni do udziału w negocjacjach.
4. Prowadzone negocjacje mogą dotyczyć wszystkich aspektów realizacji przedsięwzięcia, w tym aspektów technicznych, finansowych i prawnych.
5. O zakończeniu negocjacji podmiot publiczny poinformuje wszystkich kandydatów. Protokół z prowadzonych negocjacji jest jawny.
6. W wyniku przeprowadzonych negocjacji podmiot publiczny może przed zaproszeniem do składania ofert dokonać zmiany wymagań określonych w ogłoszeniu o koncesji.
7. W ostatnim etapie zostanie dokonana ocena złożonych ofert i rozstrzygnięcie postępowania.
8. Działając na podstawie art. 11 pkt 4 ustawy z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym podmiot publiczny przedstawia poniżej opis potrzeb i wymagań.

II. Nazwa i adres podmiotu publicznego (zamawiającego).

Aquadrom Sp. z o.o. z siedzibą ul Kłodnicka 95A, 41-706 Ruda Śląska wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000252866 której dokumentacja przechowywana jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z kapitałem zakładowym w wysokości 27.282.150,00 złotych, posiadającą NIP 6412369031 oraz REGON 240309504

III. Opis potrzeb.

Przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia w ramach Projektu, oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiot publiczny oraz partnera prywatnego, polegającego na adaptacji, wyposażeniu i operowaniu strefą suchą w Aquadromie w Rudzie Śląskiej w ramach partnerstwa Publiczno - Prywatnego.

Podmiot publiczny potrzebuje aby partner prywatny przygotował przekazywane mu jako wkład własny podmiotu publicznego pomieszczenia do świadczenia usług, a następnie eksploatował, zarządzał i udostępniał strefę suchą przez okres trwania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym (minimum 7 lat od dnia rozpoczęcia eksploatacji), Przygotowanie pomieszczeń do świadczenia usług obejmuje zespół niezbędnych czynności umożliwiających rozpoczęcie świadczenia podstawowych usług.

Przygotowanie infrastruktury może obejmować ponadto (w zakresie określonym w opisie warunków koncesji, po zakończeniu negocjacji) przebudowę strefy suchej lub jej rozbudowę o inne funkcjonalności w tym wokół budynku, wymaganym przez podmiot publiczny terminie lub sukcesywnie w toku realizacji przedsięwzięcia.

Minimalne potrzeby Podmiotu Publicznego w odniesieniu do przygotowania przedmiotu koncesji obejmują zespół niezbędnych czynności umożliwiających rozpoczęcie świadczenia podstawowych usług.

Podmiot publiczny potrzebuje zapewnienia przez Partnera prywatnego przez cały okres trwania umowy utrzymania i zarządzania strefą suchą.

Przez utrzymanie należy rozumieć ogół czynności faktycznych i prawnych podejmowanych przez Partnera prywatnego związanych z utrzymaniem technicznym strefy suchej w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również uzasadnionym w nią inwestowaniem, w tym w zakresie odtworzenia infrastruktury, w którym obowiązek odtworzenia nie będzie obciążał podmiotu publicznego.

Przez zarządzanie należy rozumieć ogół czynności faktycznych i prawnych podejmowanych przez Partnera prywatnego mających na celu jak największe rzeczywiste wykorzystanie oraz faktyczną dostępność strefy suchej, w szczególności jej eksploatację, nadzór nad nią oraz zapewnienie dostępu.

IV. Wymagania podmiotu publicznego (Zamawiającego).

Niniejsze wymagania określają obszary, jakich dotyczyć będą negocjacje prowadzone na dalszym etapie przedmiotowego postępowania.

IV.1. Podstawowe parametry pomieszczeń jaka zostaną udostępnione Partnerowi prywatnemu do korzystania w ramach wkładu własnego

Podstawowe parametry pomieszczeń to:

- wykończenie w stanie surowym zamkniętym,
- wyposażone w: przyłącze wodociągowe; odpływy kanalizacji sanitarnej; instalację elektryczną; instalację wentylacyjno - klimatyzacyjną; dźwiękowy system ostrzegawczy; instalację przeciwpożarową.

Ostateczny kształt strefy suchej określi dokumentacja powykonawcza.

IV.2. Wymagania dla wyposażenia strefy suchej.

W ramach zadania Partner Prywatny jest zobowiązany do dostawy, instalacji oraz uruchomienia urządzeń fitness. Parametry i rodzaj dobranych i zainstalowanych urządzeń będą musiały odpowiadać parametrom wymaganym do prowadzenia tego rodzaju działalności.

Nakłady inwestycyjne w tym zakresie stanowiąc będą wkład własny partnera prywatnego w realizowane przedsięwzięcie.

IV.3. Wymagania w stosunku do Partnera prywatnego na etapie eksploatacji.

Zamawiający oczekuje, iż Podmiot Prywatny będzie wykonywał swoje zobowiązania zawarte w umowie o partnerstwie publiczno-prywatnym z najwyższą starannością oraz profesjonalizmem, jakiego oczekiwać należy od podmiotów zawodowo prowadzących tego rodzaju działalność, zgodnie z wiedzą fachową, przepisami prawa,

W szczególności Zamawiający oczekuje, iż wybrany partner prywatny będzie odpowiedzialny w szczególności za:

- 1) przygotowanie pomieszczeń do świadczenia usług,
- 2) realizację obowiązku utrzymania w należytych stanie technicznym,
- 3) zapewnienie efektywnego dostępu przez cały okres obowiązywania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym,
- 4) utrzymywanie wysokiego poziomu usług.

Wskazane powyżej wymagania Podmiotu Publicznego w zakresie wspólnego przedsięwzięcia mają charakter generalny. Nie należy ich traktować jako wyczerpujących

lub ostatecznych. Szczegółowy zakres wymagań, w szczególności co do podziału wzajemnych praw i obowiązków, jak również ryzyka pomiędzy Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym, zostanie ustalony po zakończeniu negocjacji prowadzonych w ramach postępowania na wybór partnera prywatnego.

IV.4. Własność przedmiotu koncesji

Po zakończeniu okresu związania umową o partnerstwie publiczno-prywatnym, partner prywatny zwróci podmiotowi publicznemu cały majątek powstały w trakcie obowiązywania umowy, całą dokumentację wraz z prawem do jej używania i wykorzystywania zgodnie z przeznaczeniem, wszystkie ruchomości, urządzenia, instalacje oraz inne składniki majątkowe związane funkcjonalnie strefy suchej, w stanie umożliwiającym dalsze funkcjonowanie zgodnie z przeznaczeniem.

IV.5. Wynagrodzenie Partnera prywatnego

Wynagrodzeniem Partnera prywatnego za realizację przedsięwzięcia będzie prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego.

Jednocześnie Partner prywatny będzie zobowiązany do terminowej zapłaty na rzecz podmiotu publicznego czynszu dzierżawnego, przy czym jednym z jego składników będzie minimalny czynsz gwarantowany niezależny od osiąganych przychodów, a pozostałe składniki mogą być zależne od przychodów lub zysków.

Ostateczny kształt wynagrodzenia partnera prywatnego oraz zasady jego płatności określony zostanie w opisie potrzeb i wymagań przekazanej po zakończeniu negocjacji.

IV.6. Czas obowiązywania umowy

Czas obowiązywania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym podmiot publiczny określi po zakończeniu negocjacji. Jednocześnie Podmiot publiczny wskazuje, że wymaganym minimalnym okresem obowiązywania umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym jest okres 7 lat od dnia rozpoczęcia eksploatacji strefy suchej.