

## Memorandum Informacyjne

dla przedsięwzięcia pn.

**Dom Późnej Starości z zagospodarowaniem terenu w formule partnerstwa publiczno-privatnego na terenie Gminy Bobolice**

**FORUM DLA INWESTORÓW 25 MARCA 2014 R.**



Zdjęcia : archiwum Gminy Bobolice

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego



**KAPITAŁ LUDZKI**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI  
FUNDUSZ SPOŁECZNY





Szanowni Państwo,

Gmina Bobolice zaprasza inwestorów prywatnych do zapoznania się z założeniami realizacji przedsięwzięcia pn. Dom Późnej Starości z zagospodarowaniem terenu w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na terenie Gminy Bobolice (dalej jako Projekt PPP).

Przedmiotem Projektu PPP jest realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego obejmującego budowę i jej sfinansowanie oraz prowadzenie Domu Późnej Starości przeznaczonego na pobyt stały seniorów w miejscowości Bobolice. W ramach przedsięwzięcia powinna powstać profesjonalna, nowoczesna i komfortowa infrastruktura, dostosowana do potrzeb osób starszych.

Niniejsze Memorandum Informacyjne zawiera informacje, dotyczące założeń finansowych i organizacyjnych realizacji przedsięwzięcia z udziałem przyszłego partnera prywatnego.

Podstawę realizacji przedsięwzięcia stanowi ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. Nr 19 z 2009 r., poz. 100 z późn. zm.) – dalej ustawy o PPP.

Koncepcja realizacji Projektu PPP została nagrodzona nagrodą główną Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości w Konkursie 3P (edycja 2013).

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego



## 1. Zakres Projektu PPP i cele związane z jego realizacją.

Przedmiotem projektu jest realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego, polegającego na budowie Domu Późnej Starości, przeznaczonego na pobyt stały osób starszych w miejscowości Bobolice.

W ramach przedsięwzięcia ma zostać stworzona profesjonalna, nowoczesna i komfortowa infrastruktura, dostosowana do potrzeb osób w podeszłym wieku.

Nadrzędnym celem przedsięwzięcia jest realizacja zadań własnych gminy z zakresu polityki społecznej (opieka nad osobami starszymi z terenu Gminy Bobolice) oraz zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod inwestycję w sposób umożliwiający wygenerowania miejsc pracy dla mieszkańców Gminy Bobolice.

Gmina nie wyklucza, iż z przedmiotu przedsięwzięcia będą korzystały także osoby nie będące mieszkańcami Gminy Bobolice oraz osoby z zagranicy, np. pensjonariusze i mieszkańcy domu pochodzący z Niemiec.

Obiekty powstałe w ramach planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z zamiarem Gminy, powinny spełniać najwyższe standardy dla tego typu budownictwa. Atutem powstałych obiektów, ma być ich usytuowanie. Działka, na której ma powstać przedsięwzięcie, usytuowana jest w okolicy bogatej w lasy i czyste jeziora, a co za tym idzie, panuje tu specyficzny mikroklimat. Ponadto Gmina Bobolice leży w bliskiej odległości od miejscowości nadmorskich.

Zgodnie z zamierzeniami Gminy, zakres realizacji przedsięwzięcia powinien być realizowany etapami przy czym w pierwszym powinien powstać kompleks obiektów Domu Późnej Starości dla około 100 mieszkańców, zaplecze, infrastruktura, parkingi, tereny zielone. W kolejnych, docelowo kompleks powinien mieć około 550 miejsc.

W jego ramach powinno powstać zaplecze medyczne, dom gościnny dla rodzin odwiedzających bliskich, zaplecze rehabilitacyjne, w tym basen rehabilitacyjny, sale zabiegowe, sale do ćwiczeń. W zakresie zagospodarowania terenów zielonych mogą powstać fit park, tereny do golfa, tereny przeznaczone pod ogródki, amfiteatr, etc.

Z uwagi na zachodzące zmiany w strukturze demograficznej Polski oraz innych krajów Europy, zasadne jest poszerzenie oferty oraz dostępu do profesjonalnej, całodobowej opieki nad osobami starszymi.

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

Zważywszy na zmieniające się wzorce kulturowe, wzrost akceptacji dla placówek takich jak domy spokojnej starości a przede wszystkim z uwagi na emigrację z Polski licznej rzeszy osób młodych, które mogą na stałe osiedlić się w krajach Europy zachodniej, przed Polską a zwłaszcza regionami silnie dotkniętymi emigracją, pojawi się problem opieki nad osobami starszymi, które nie będą zdecydowane wyjechać z Polski. Utrudniona opieka nad pozostawionymi w Polsce rodzicami i bliskimi będzie skłaniać emigrantów do współfinansowania opieki na pozostałymi w Polsce bliskimi.

Dodatkowo zmiana modelu współczesnej rodziny, przy panujących obecnie tendencjach demograficznych powoduje zmniejszenie się zdolności rodziny do pełnienia tradycyjnych funkcji opiekuńczych wobec starszej generacji. Funkcjonowanie wyspecjalizowanych placówek, które zapewniają całodobową opiekę osobom starszym połączoną z kompleksowym zagospodarowaniem czasu wolnego jest bardzo potrzebne.

Biorąc pod uwagę powyższe, Gmina Bobolice podjęła się realizacji kierunków rozwoju zawartych w dokumentach strategicznych: „Strategii rozwoju Miasta i Gminy Bobolice na lata 2003-2013” oraz „Gminnej Strategii Integracji i Polityki Społecznej na lata 2005-2013 w mieście i gminie Bobolice”, w których zasadniczym celem jest wypracowanie sprawnego i efektywnego programu pomocy, umożliwiającego skuteczne rozwiązywanie problemów społecznych, w tym przede wszystkim osób starszych.

Cele strategiczne realizacji przedsięwzięcia wynikają wprost z dotychczas przyjętych i realizowanych celów zawartych w:

1. Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Bobolice na lata 2003-2013

Cel strategiczny III „Rozwój usług społecznych z wykorzystaniem inicjatywy mieszkańców”. Potrzebą wynikającą z niniejszego dokumentu jest działanie 3.2. Zdrowie, pomoc społeczna, bezpieczeństwo. Głównym problemem realizacji tego celu są ograniczone środki finansowe, zwłaszcza w obliczu coraz większej liczby ludności wymagającej pomocy.

2. Gminnej Strategii Integracji i Polityki Społecznej na lata 2005-2013 w mieście i gminie Bobolice”

Misja - „Bobolice – Gmina ludzi odpowiedzialnych za los własny i własnych rodzin”

Cel strategiczny zadania

1.3.V. Wyrównywanie szans życiowych osób niepełnosprawnych i starszych.

Priorytet 4. Systemowe podejście do rozwiązywania problemów społecznych.

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

Oczekiwane oddziaływanie przedsięwzięcia PPP na otoczenie społeczno-gospodarcze:

W sytuacji społeczno - gospodarczej Dom Późnej Starości spełnia ważną rolę. Stwarza poczucie bezpieczeństwa, pomaga w tworzeniu właściwych warunków życia i zaspokojenia poszczególnych potrzeb społeczności, wspomaga rodzinę w pełnieniu jej funkcji.

Realizacja celów musi opierać się na dobrze funkcjonującej bazie materialnej, instytucjonalnej oraz wykwalifikowanej kadrze Domu Późnej Starości. Dlatego też realizacja przedmiotowej inwestycji przyniesie wymierne korzyści społeczno – gospodarczo – kulturalne dla gminy.

Biorąc pod uwagę wskaźnik bezrobocia z dnia 28.02.2013r., który wynosił 18% i był najwyższym wskaźnikiem w powiecie koszalińskim, budowa Domu Późnej Starości jest inwestycją bardzo pożądaną na terenie Gminy. Oczekuje się, iż inwestycja pobudzi rozwój gospodarczy Gminy poprzez wykreowanie nowych miejsc pracy.

Inwestycja pozwoli również na aktywizację i budowanie właściwych społecznie postaw wśród młodzieży, dzięki zaangażowaniu w pomoc świadczoną pensjonariuszom Domu Późnej Starości (wolontariat, praktyki zawodowe).

## **2. Status prawno-organizacyjny Projektu PPP**

Realizacja Przedsięwzięcia jest zgodna ze Strategią Rozwoju Miasta i Gminy Bobolice na lata 2003-2013, Gminną Strategią Integracji i Polityki Społecznej na lata 2005-2013 w Mieście i Gminie Bobolice z grudnia 2004 r. oraz Uchwałą Nr XXXIV/315/13 RM w Bobolicach z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie przedłużenia okresu obowiązywania Gminnej Strategii Integracji i Polityki Społecznej na 2014 rok.

Dla celów realizacji Przedsięwzięcia została wydana Decyzja Burmistrza Bobolic nr 8/12 z dnia 15 czerwca 2012 r. w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego – na budowę Domu Opieki Społecznej i Socjalnej wraz z pełnym zagospodarowaniem terenu i z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr 6/2 w obrębie ewidencyjnym Nr 2, m. Bobolice, ul. Kolejowa.

Realizacja Projektu w formule PPP została potwierdzona Uchwałą Nr XX/185/2012 Rady Miejskiej w Bobolicach z dnia 13 sierpnia 2012 r. w sprawie wyznaczenia Burmistrzowi Bobolic działań polegających na przygotowaniu i realizacji inwestycji gminnych w ramach partnerstwa publiczno- prywatnego w Gminie Bobolice.

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

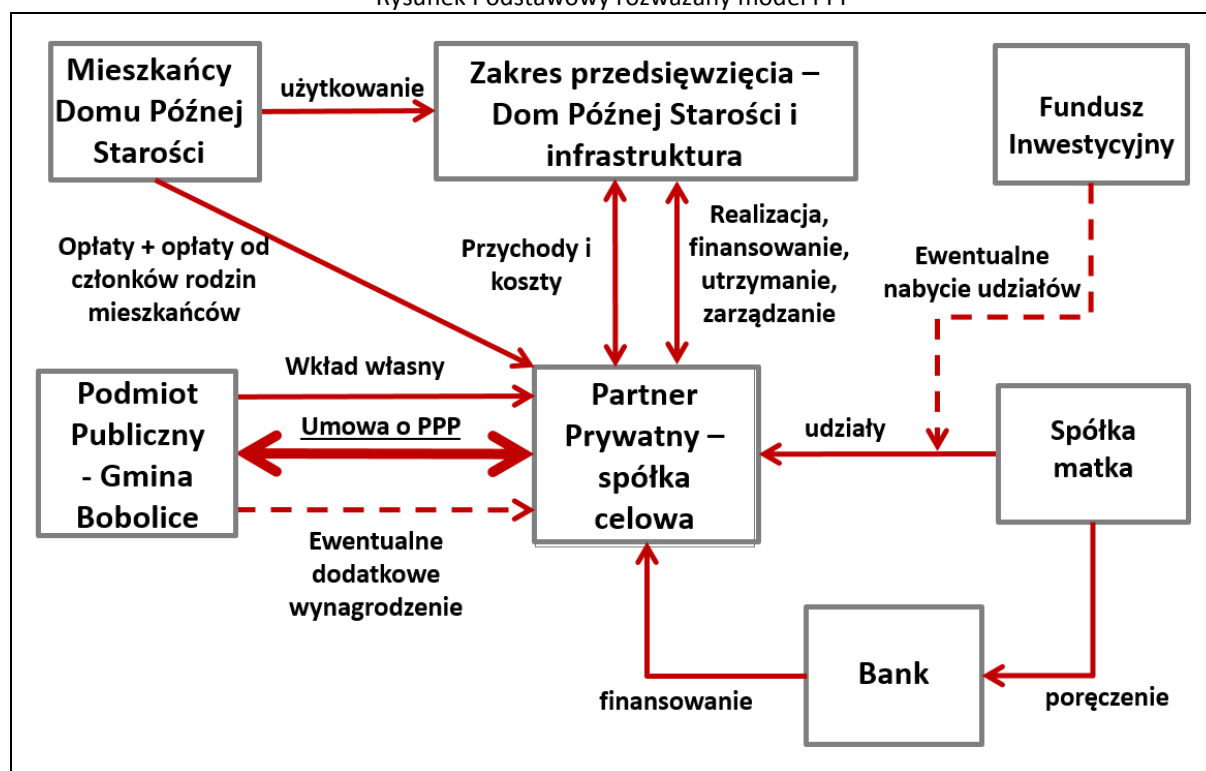
### 3. Koncepcja realizacji Projektu PPP

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji w formule PPP w modelu DBFO (design-build-finance-operate), tzn. zaprojektuj, wybuduj, sfinansuj, zarządzaj.

Współpraca Gminy i partnera prywatnego będzie polegała na podziale zadań i ryzyk oraz współdziałaniu stron w celu realizacji przedsięwzięcia. Podstawowym zadaniem podmiotu publicznego będzie wniesienie wkładu własnego.

Zasadniczym rozważanym rozwiązaniem jest model, w którym, partner prywatny będzie zobowiązany do zaprojektowania i wybudowania obiektu, zapewnienia sfinansowania kosztów budowy oraz eksploatacji Domu Późnej Starości, a także pozyskania niezbędnych zezwoleń na prowadzenie Domu, jako przede wszystkim placówki zapewniającej całodobową opiekę osobom w podeszłym wieku. Przy czym dopuszcza się poszerzenie zakresu działalności obiektu o usługi pokrewne w tym zakład opiekuńczo- leczniczy. Sam zakres funkcji przedsięwzięcia, podziału pomiędzy poszczególne obszary prowadzonej działalności, będzie podlegał negocjacom.

Rysunek Podstawowy rozważany model PPP



Źródło: Opracowanie własne Investment Support

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

Dopuszcza się możliwość realizacji przedsięwzięcia, poprzez zawiązaną na podstawie umowy o partnerstwie publiczno- prywatnym, spółkę PPP, przy czym w takim wypadku zakłada się mniejszy udział podmiotu publicznego w kapitale spółki, od udziału partnera prywatnego.

Zakłada się, iż podstawowym sposobem wynagradzania partnera prywatnego w Projekcie PPP będzie przede wszystkim prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno- prywatnego, które będzie obejmowało przychody generowane przez przedsięwzięcie PPP, pochodzące z opłat od mieszkańców Domu Późnej Starości oraz członków ich rodzin.

Preferowanym rozwiązaniem jest, aby wynagrodzenie partnera prywatnego nie zawierało udziału finansowego Gminy, przy czym, z uwagi na ewentualną możliwość świadczenia usług opieki dziennej a także możliwość świadczenia innych usług na rzecz mieszkańców Gminy, dopuszcza się możliwość ponoszenia płatności przez podmiot publiczny na rzecz partnera prywatnego.

Planowany sposób wynagradzania partnera prywatnego wskazuje na zastosowanie do wyboru partnera prywatnego trybu określonego w art. 4 ust. 1 ustawy o PPP, tj. w oparciu o przepisy ustawy z 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 101 z późn. zm.).

W planowanym trybie planuje się dopuścić zarówno możliwość realizacji przedsięwzięcia w formie spółki PPP jak i bez spółki, tylko w formie kontraktualnej. Ostateczna decyzja zostanie podjęta w toku negocjacji.

Gmina Bobolice wniesie na cele realizacji przedsięwzięcia wkład własny w postaci nieruchomości, na której ma powstać obiekt. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o PPP, dopuszcza się możliwość, wniesienia nieruchomości jako wkładu własnego podmiotu publicznego, w drodze sprzedaży. Forma wniesienia wkładu własnego w postaci nieruchomości jako składnika majątkowego, zostanie ostatecznie ustalona w toku negocjacji z inwestorami.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) dopuszcza się możliwość przekazania nieruchomości nieodpłatnie, w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce PPP, na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno- prywatnego.

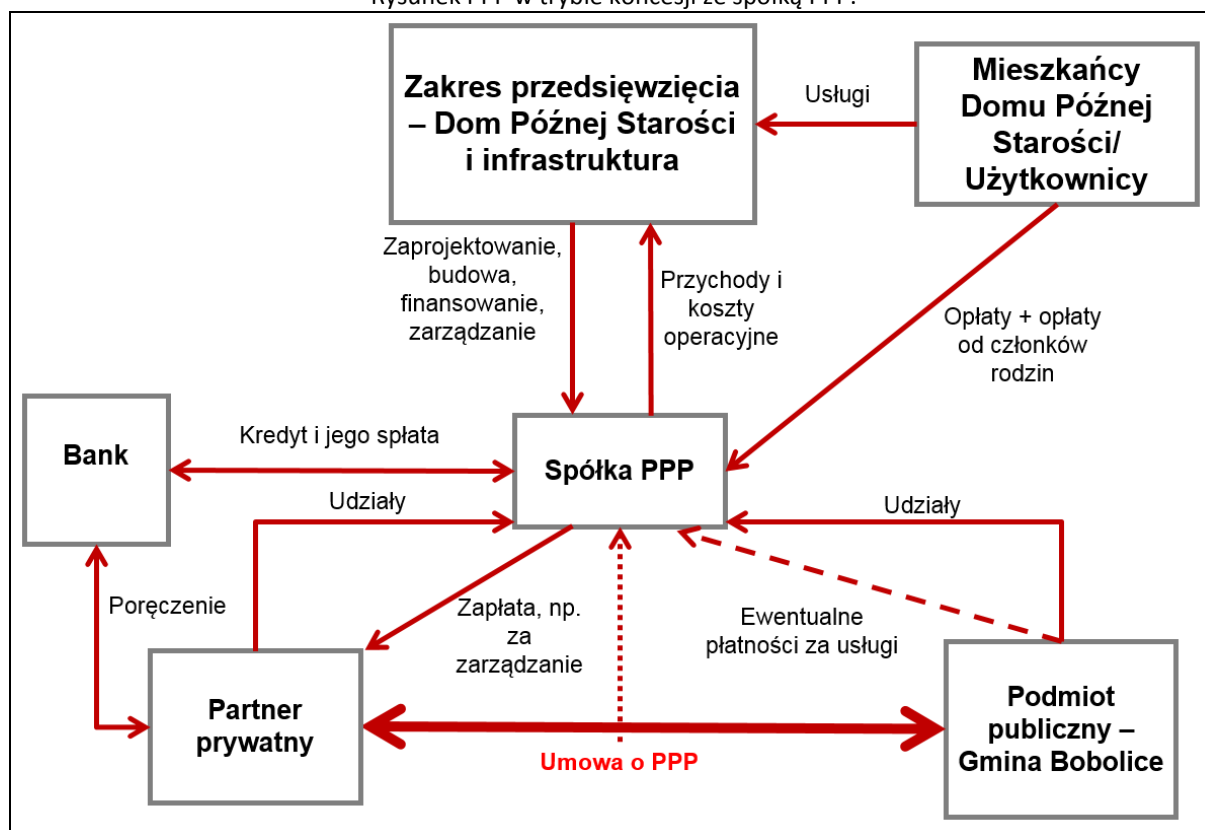
W przypadku wniesienia nieruchomości jako wkładu własnego podmiotu publicznego w drodze sprzedaży, dopuszcza się możliwość bonifikaty, z zastrzeżeniem prawa odkupu.

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

W związku z faktem, iż nieruchomość może być zbyta w drodze bezprzetargowej, dopuszcza się, zgodnie z art. 37 ust. 2, ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także zgodnie z art. 70 ust. 2 tejże ustawy, iż cena nieruchomości sprzedawanej w ten sposób, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat.

W przypadku realizacji przedsięwzięcia w formie spółki PPP, Gmina Bobolice dopuszcza wniesienie przedmiotowej nieruchomości aportem do spółki PPP.

Rysunek PPP w trybie koncesji ze spółką PPP.



Źródło: Opracowanie własne Investment Support

#### 4. Lokalizacja i otoczenie Projektu PPP

Przedsięwzięcie ma zostać zrealizowane na działce 6/2 znajdującej się w obrębie ewidencyjnym nr 2 Miasta Bobolice, która jest własnością Gminy. Nieruchomość gruntowa jest niezabudowana i nie jest obciążona prawami osób trzecich. Nieruchomość znajduje się obecnie w Gminnym Zaspocie Nieruchomości.

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego



Powierzchnia działki nr 6/2 z obrębu nr 2 Gminy Bobolice wynosi 14,6916 ha. Pozwala to na terenie przeznaczonym pod przedsięwzięcie, docelową budowę obiektów o parametrach przyjętych w koncepcji budowy Domu Późnej Starości oraz stworzenie niezbędnej infrastruktury towarzyszącej.

Rysunek: Planowana lokalizacja przedsięwzięcia na terenie Bobolic (zaznaczona na żółto).



Opracowanie Investment Support na podstawie materiałów z archiwum Gminy Bobolice.

Zgodnie z informacjami zawartymi w rejestrze Domów Pomocy Społecznej w Województwie Zachodniopomorskim (stan na: 28.02.2014 r.), zgłoszonych jest 32 Domów Pomocy Społecznej, dysponujących łącznie 3795 miejscami.

Podobnie jak w innych województwach, tylko 6 DPS-ów prowadzi działalność w zakresie zapewnienia opieki nad osobami w podeszłym wieku, z czego tylko jeden, jest dedykowany osobom starszym. Pozostałe 5 łączy funkcję domu dla osób przewlekle somatycznie chorych z funkcją domu dla osób w podeszłym wieku. łącznie 6 DPS dysponuje potencjalnie 912 miejscami dla osób starszych. Inne DPS-y prowadzą opiekę nad osobami przewlekle chorymi psychicznie, osobami przewlekle somatycznie chorymi, osobami niepełnosprawnymi intelektualnie.

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

Obecnie w województwie powstaje jeden DPS publiczny, który przyjmie ok. 120 mieszkańców, w tym osoby w podeszłym wieku. Największy DPS w Jarominie koło Trzebiatowa, zapewniający opiekę dla osób dorosłych przewlekle psychicznie chorych i osób dorosłych niepełnosprawnych intelektualnie ma 345 miejsc.

W województwie w ostatnich latach liczba osób oczekujących na miejsce w DPS waha się od 500 do ok. 600 osób. W ostatnim czasie liczba ta kształtuje się na poziomie ok. 500, przy czym w większości dotyczy to osób w podeszłym wieku.

W samym powiecie koszalińskim działa 6 DPS-ów, ale żaden nie jest dedykowany opiece nad osobami starszymi, co najwyżej opiece nad osobami przewlekle somatycznie chorymi. W Koszalinie nie ma obecnie DPS-u. mieszkańcy korzystają z obiektów powiatu koszalińskiego. Co roku rośnie liczba mieszkańców Koszalina korzystających (131 w 2011, 150 w 2012 roku) z tych obiektów, gdzie obecnie łącznie jest 684 miejsca. Obecnie w powiecie koszalińskim działa jeden DPS w Mielnie, oferujący zarówno miejsca dla osób skierowanych przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie jak i miejsca w pełni odpłatne.

Na terenie województwa zachodniopomorskiego działa też kilka zapewniających całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub w podeszłym wieku. Zgodnie z rejestrem, działa ich obecnie 9 i łącznie dysponują 331 miejscami. Jeden obiekt, z planowanymi 30 miejscami jest w trakcie organizacji. Nieliczne obiekty działają jako NZOZ-y w zakresie stałej opieki i rehabilitacji.



Okolice Bobolic: po lewej jezioro Trzebień jesienią, po prawej kraina Bobolickich jezior. Archiwum Gminy Bobolice

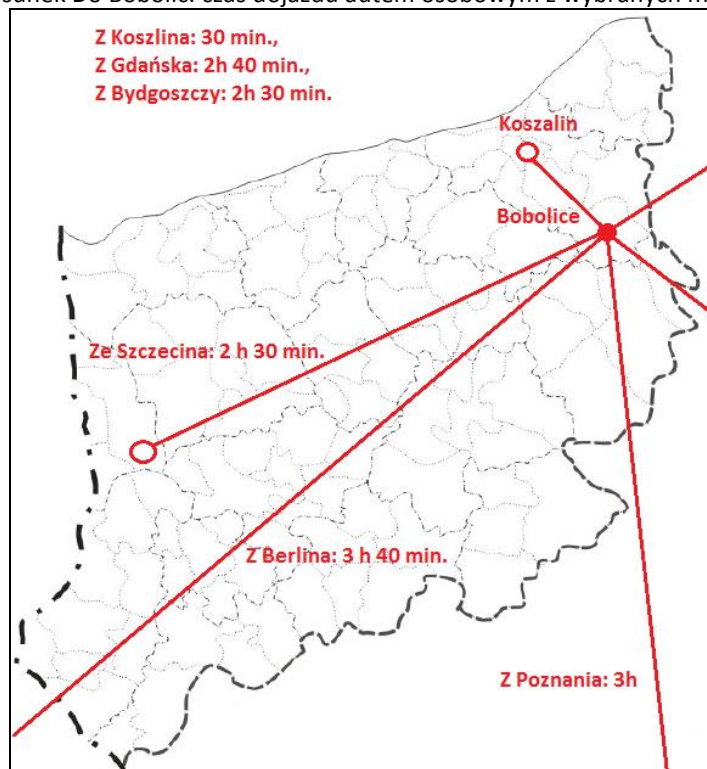
Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

Położenie Bobolic, otoczenie malowniczych lasów, jezior, atrakcji dla małej turystyki wypadowej daje możliwość zaproponowania ciekawej oferty w ramach Domu Późnej Starości w Bobolicach. Bliskość dużego miasta – Koszalina zapewnia dostęp do wysoko wykwalifikowanej kadry lekarskiej. Dodatkowym atutem jest bliskość do miejscowości nadmorskich (ok. 1 godziny jazdy autem) bez uciążliwości nadmorskiej aury w okresach poza sezonem wypoczynkowym oraz zgiełku wówczas tam panującego z powodu ogromnej liczby turystów.

Dodatkowym atutem jest dobra dostępność drogowa do największych aglomeracji w Polsce: 2 i pół godziny jazdy do Szczecina, tyle samo z Bydgoszczy, z Trójmiasta ok. 2 godzin i 40 minut, ok. 3 godzin z Poznania.

Bobolice są też dostępne z Berlina w ciągu 3 godzin i 40 minut jazdy autem. Zważywszy na coraz popularniejszy kierunek turystyczny jakim jest województwo zachodniopomorskie zarówno dla Polaków jak i dla sąsiadów zza Odry, lokalizacja w Bobolicach jest w pełni uzasadniona.

Rysunek Do Bobolic: czas dojazdu autem osobowym z wybranych miast.



Źródło: Opracowanie Investment Support

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

Na uwagę zasługuje również fakt, iż Bobolice, to miejscowość z wielowiekową tradycją sięgającą 700 lat. Pomimo tego, nie jest zdegradowana przez przemysł, ani rozdeptana przez turystów i może stanowić ciekawą lokalizację dla Domu Późnej Starości.

W razie jakichkolwiek pytań dotyczących przedsięwzięcia, uprzejmie prosimy o kontakt:

Osoby do kontaktu:

Gmina Bobolice

Doradca Investment Support

**Grażyna Wiater-Ubysz**

Zastępca Burmistrza

Tel. 94 34 58 401

Mail:

[inwestycje@bobolice.pl](mailto:inwestycje@bobolice.pl)

**Kacper Kozłowski**

Investment Support

Tel. 22 699 70 01-03

Mail:

[kozlowski@inves.pl](mailto:kozlowski@inves.pl)

Urząd Miejski w Bobolicach

ul. Ratuszowa 1

76-020 Bobolice

[www.bobolice.pl](http://www.bobolice.pl)

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego