

**OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ
PODMIOTU PUBLICZNEGO**

**W POSTĘPOWANIU O ZAWARCIE UMOWY
O PARTNERSTWIE PUBLICZNO-PRYWATNYM W CELU
REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA
PN. „Budowa Domu Późnej Starości z zagospodarowaniem terenu w
formule partnerstwa publiczno-privatnego na terenie Gminy Bobolice”.**

PODMIOT PUBLICZNY

Gmina Bobolice
ul. Ratuszowa 1
76-020 Bobolice

na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym
(Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100, z późn. zm.)

oraz

ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi
(Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 101, z późn. zm.)

Bobolice, lipiec 2014 r.

Spis treści

ROZDZIAŁ I. DEFINICJE	3
ROZDZIAŁ II. UWAGI WSTĘPNE	4
ROZDZIAŁ III. DANE PODMIOTU PUBLICZNEGO	5
Informacje ogólne.....	5
Informacje szczegółowe.....	5
ROZDZIAŁ IV. OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA	6
Cele przedsięwzięcia	6
Lokalizacja i otoczenie Przedsięwzięcia.....	6
Wstępne założenia funkcjonalne Przedsięwzięcia	7
ROZDZIAŁ V. CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY	9
ROZDZIAŁ VI. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY.....	9
ROZDZIAŁ VII. OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO	10
Zakładana koncepcja realizacji przedsięwzięcia.....	10
Rozważane obowiązki Podmiotu Publicznego i sposób wniesienia wkładu własnego.....	10
Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z wynagrodzeniem Partnera Prywatnego.....	11
Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związany z podziałem zadań i ryzyk.....	11
Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z zaprojektowaniem	12
Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z budową.....	13
Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z utrzymaniem i zarządzaniem	13
Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy.....	14
Wymagania dotyczące posiadania odpowiednich ubezpieczeń.....	14

ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

Ilekróć w niniejszym dokumencie jest mowa o:

- 1) **Kandydacie** – należy przez to rozumieć podmiot, o którym mowa w art. 2 pkt 3 Ustawy o koncesji;
- 2) **Oferencie** – należy przez to rozumieć podmiot, o którym mowa w art. 2 pkt 4 Ustawy o koncesji;
- 3) **Ogłoszeniu** – należy przez to rozumieć ogłoszenie o koncesji na roboty budowlane dotyczące postępowania pn. „Budowa Domu Późnej Starości z zagospodarowaniem terenu w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na terenie Gminy Bobolice”, opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej;
- 4) **Opisie potrzeb i wymagań** – należy przez to rozumieć niniejszy dokument;
- 5) **Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego** – należy przez to rozumieć opis, o którym mowa w art. 15 Ustawy o koncesji;
- 6) **Partnerze Prywatnym** – należy przez to rozumieć partnera prywatnego w rozumieniu art. 2 pkt 2 Ustawy o PPP, wybranego w Postępowaniu;
- 7) **Podmiocie Publicznym** – należy przez to rozumieć podmiot publiczny w rozumieniu art. 2 pkt 1 lit. a Ustawy o PPP;
- 8) **Umowie o PPP** – należy przez to rozumieć umowę o partnerstwie publiczno-prywatnym, w rozumieniu art. 7 Ustawy o PPP;
- 9) **Ustawie o koncesji** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 101, z późn. zm.);
- 10) **Ustawie o PPP** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100, z późn. zm.);
- 11) **Ustawie Pzp** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 907, z późn. zm.);
- 12) **Wniosku** – należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie Umowy o PPP, o którym mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o koncesji;
- 13) **Zainteresowanym Podmiocie** – należy przez to rozumieć podmiot, o którym mowa w art. 2 pkt 1 Ustawy o koncesji;

Definicje zawarte w Opisie potrzeb i wymagań dotyczą zarówno liczby pojedynczej jak i mnogiej.

ROZDZIAŁ II. UWAGI WSTĘPNE

Postępowanie o zawarcie Umowy o PPP prowadzone jest w trybie Ustawy o koncesji, w zakresie nieuregulowanym w Ustawie o PPP.

Postępowanie dzieli się na następujące etapy:

- W pierwszym etapie Podmiot Publiczny publikuje Ogłoszenie wraz z załącznikami. W odpowiedzi na Ogłoszenie, zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy o koncesji Zainteresowany Podmiot składa Wniosek według wzoru, stanowiącego załącznik do Ogłoszenia. Podmiot Publiczny sprawdza Wnioski pod kątem złożenia wymaganych oświadczeń. Podmiot Publiczny informuje Zainteresowane Podmioty o nieprzyjęciu Wniosków w przypadku niezłożenia lub złożenia ich w niepełnym zakresie.
- W drugim etapie Podmiot Publiczny zaprasza do udziału w negocjacjach Kandydatów, którzy złożyli Wnioski zgodnie z art. 13 Ustawy o koncesji. Prowadzone negocjacje mogą dotyczyć wszystkich aspektów koncesji (partnerstwa publiczno-prywatnego), w tym aspektów technicznych, finansowych i prawnych (art. 14 ust. 2 Ustawy o koncesji). Zgodnie z art. 14 ust. 4 Ustawy o koncesji, w wyniku przeprowadzonych negocjacji koncesjodawca (Podmiot Publiczny) może przed zaproszeniem do składania ofert dokonać zmiany wymagań określonych w Ogłoszeniu.
- W trzecim etapie Podmiot Publiczny zaprasza do złożenia ofert Kandydatów, z którymi prowadził negocjacje przesyłając im opis warunków koncesji (Opis warunków partnerstwa publiczno-prywatnego).
- W czwartym etapie Podmiot Publiczny dokonuje oceny złożonych ofert i wyboru oferty najkorzystniejszej.
- W piątym etapie Oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą składa dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w Postępowaniu.

ROZDZIAŁ III. DANE PODMIOTU PUBLICZNEGO

Informacje ogólne

Gmina Bobolice jest jednostką samorządu terytorialnego, posiadającą status gminy miejsko-wiejskiej. Gmina położona jest w powiecie koszalińskim, w województwie zachodniopomorskim i obejmuje obszar 367,74 km².

Informacje szczegółowe

Nazwa:	Gmina Bobolice
Adres:	ul. Ratuszowa 1
Miejscowość:	Bobolice
Kod pocztowy:	76-020
NIP:	499 044 11 87
REGON:	330 920 558
Telefon:	+48 (94) 345 84 01
Faks:	+48 (94) 345 84 20
Adres email:	gmina@bobolice.pl
Strona internetowa:	www.bobolice.pl
Osoby do kontaktów:	Zastępca Burmistrza p. Grażyna Wiater-Ubysz, Pracownik Urzędu Miejskiego w Bobolicach Małgorzata Konopka

ROZDZIAŁ IV. OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

Cele przedsięwzięcia

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

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 wygenerowanie miejsc pracy dla mieszkańców Gminy Bobolice.

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

Gmina nie wyklucza, iż z przedmiotu przedsięwzięcia będą korzystały także osoby niebędące mieszkańcami Gminy Bobolice.

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 nad 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.

Lokalizacja i otoczenie Przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji w Bobolicach, u zbiegu ulic Kolejowej i Brzozowej, na działce o nr 6/2 w obrębie ewidencyjnym nr 2 i powierzchni 14,6916 ha. Działka jest własnością Gminy Bobolice.

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.

Nieruchomość gruntowa jest niezabudowana i nie jest obciążona prawami osób trzecich.

Rysunek 1. Planowana lokalizacja przedsięwzięcia na terenie Bobolic (zaznaczona na żółto).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów z archiwum Gminy Bobolice.

Wstępne założenia funkcjonalne Przedsięwzięcia

Zakres funkcjonalno-użytkowy będzie podlegał negocjacom, a ostateczny jego kształt zostanie przedstawiony w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego. Na tej podstawie Kandydaci będą zobowiązani do przedstawienia swoich wstępnych koncepcji wraz z ofertą.

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.

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

Budżet I etapu inwestycji oszacowano wstępnie na 43,3 mln zł.

W ramach I etapu 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.

Powyższe założenia będą przedmiotem negocjacji i mogą w toku negocjacji ulec zmianie. Szczegółowy, ostateczny zakres funkcji będzie wynikał, w założeniu Podmiotu Publicznego, z doświadczeń Partnera Prywatnego i jego analizy rynku, niemniej musi wypełniać przyjęte założone minimalne wymagania Podmiotu Publicznego.

Szczegółowe rozwiązania w zakresie standardów wykonania i utrzymania powyższych obiektów oraz zarządzania nimi zostaną ustalone w trakcie negocjacji.

ROZDZIAŁ V. CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY

Podmiot Publiczny oczekuje od Kandydatów określenia optymalnego czasu obowiązywania Umowy o PPP, w ofercie.

Jednocześnie, w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego zostanie wskazany przez Podmiot Publiczny maksymalny termin realizacji przedsięwzięcia (okres robót budowlanych, okres utrzymania i zarządzania) i czas obowiązywania Umowy o PPP.

ROZDZIAŁ VI. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

Podmiot Publiczny będzie wymagał wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy przed podpisaniem Umowy o PPP, służące pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy o PPP.

Wysokość zabezpieczenia zostanie podana w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego, załączonego do zaproszenia do składania ofert, które zostanie przekazane Kandydatom po zakończeniu negocjacji.

ROZDZIAŁ VII. OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO

Ostateczny zakres przedsięwzięcia zostanie określony w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie ustaleń poczynionych w trakcie negocjacji oraz na podstawie poznanych przez Podmiot Publiczny rozwiązań proponowanych przez Kandydatów w zakresie realizacji Przedsięwzięcia.

Zakładana koncepcja realizacji przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

Współpraca Gminy i partnera prywatnego będzie polegała na podziale zadań i ryzyk oraz współdziałaniu stron w celu realizacji przedsięwzięcia.

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.

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.

Rozważane obowiązki Podmiotu Publicznego i sposób wniesienia wkładu własnego

Szczegółowy zakres obowiązków Partnera Prywatnego i Podmiotu Publicznego będzie przedmiotem negocjacji i zostanie sformułowany w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego.

Podmiot Publiczny zobowiązuje się do współdziałania w osiągnięciu celu przedsięwzięcia, w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego w postaci nieruchomości, przy czym sposób przekazania wkładu własnego będzie stanowił przedmiot negocjacji.

Przewiduje się możliwość nieodpłatnego przekazania nieruchomości w drodze umowy Partnerowi Prywatnemu na czas realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z art. 13 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518, z późn. zm.) jak i wniesienia nieruchomości lub jej części w drodze sprzedaży zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 11 tej ustawy, określającym, iż nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym i jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy.

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

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.

Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z wynagrodzeniem Partnera Prywatnego

Zakłada się, iż podstawowym sposobem wynagrodzenia Partnera Prywatnego będzie przede wszystkim prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno- prywatnego, które będzie obejmowało przychody generowane przez przedsięwzięcie, 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 wynagrodzenia 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 o koncesji.

Zatem, wynagrodzeniem Partnera Prywatnego za realizację Przedsięwzięcia może być prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego albo przede wszystkim to prawo wraz z zapłatą sumy pieniężnej w wysokościach określonych w umowie o PPP.

Przy czym, udział ewentualnej zapłaty sumy pieniężnej musi być niższy niż 50% wartości całości wynagrodzenia Partnera Prywatnego.

Podmiot Publiczny w toku negocjacji będzie oczekiwał sformułowania przez Kandydatów precyzyjnych oczekiwań i swoich rozwiązań w zakresie wynagrodzenia.

Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związany z podziałem zadań i ryzyk

Preferowanym przez Podmiot Publiczny modelem jest model, w którym Partner Prywatny odpowiada za:

- zaplanowanie;
- pozyskanie finansowania i sfinansowanie;
- zaprojektowanie;
- wybudowanie;

- eksploatację na własne ryzyko.

Oczekiwaniem Podmiotu Publicznego jest zminimalizowanie swojego finansowego udziału w realizacji Przedsięwzięcia.

Preferowanym rozwiązaniem jest, aby Partner Prywatny ponosił ryzyko budowy, większość ryzyka dostępności i większość ryzyka popytu.

Podmiot Publiczny w toku negocjacji będzie oczekiwał sformułowania przez Kandydatów swoich oczekiwań i rozwiązań w ww. zakresie.

Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z zaprojektowaniem

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego w zakresie zaprojektowania wszelkich niezbędnych prac, skutkujących powstaniem pełnej dokumentacji projektowej, służącej realizacji przedsięwzięcia, zgodnej z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, m.in. z:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, z późn. zm.);
- rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462);
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1129);
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2004 r. Nr 130, poz. 1389).;
- Ustawą z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej (Dz.U. 2004 Nr 64 poz. 593 ze zm.).

W ramach Umowy o PPP Partner Prywatny w zakresie zaprojektowania zobowiązany będzie m.in. do:

- wykonania pełnej dokumentacji projektowej;
- uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz innych, wymaganych przepisami prawa uzgodnień, opinii, pozwoleń oraz dokonania zgłoszeń;
- pełnienie nadzoru autorskiego.

Szczegółowe obowiązki Partnera Prywatnego w zakresie zaprojektowania zostaną określone w Opisie warunków partnerstwa publiczno-privatnego.

Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z budową

Preferowanym przez Podmiot Publiczny rozwiązaniem jest, aby Partner Prywatny odpowiadał za wykonanie wszelkich robót budowlanych związanych z budową Domu Późnej Starości, które powinny być przeprowadzone zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, przede wszystkim z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, z późn. zm.).

W ramach Umowy o PPP, Partner Prywatny w zakresie robót budowlanych zobowiązany będzie m.in. do:

- budowy Domu Późnej Starości;
- zagospodarowania terenu nieruchomości;
- zapewnienia odpowiedniej infrastruktury technicznej (w tym media);
- uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń na użytkowanie Domu Późnej Starości.

Wykonanie robót budowlanych winno nastąpić zgodnie z dokumentacją projektową, powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz decyzjami odnoszącymi się do przedsięwzięcia.

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego wykonania robót budowlanych przy użyciu materiałów gwarantujących odpowiednią jakość, o parametrach technicznych i jakościowych nie gorszych niż określone w dokumentacji projektowej, z zachowaniem standardów określonych w opisie przedsięwzięcia.

Doprecyzowanie podziału zadań i ryzyka w obszarze budowy, zwłaszcza szczegółowe określenie obowiązków Partnera Prywatnego związanych z budową Domu Późnej Starości, w tym zakres robót budowlanych zostaną określone w Opisie warunków partnerstwa publiczno-privatnego.

Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z utrzymaniem i zarządzaniem

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego w zakresie utrzymania i zarządzania Domu Późnej Starości wszelkich czynności faktycznych i prawnych, mających na celu kompleksowe utrzymanie techniczne obiektów budowlanych a także zarządzanie ekonomiczne i komercyjne Domu Późnej Starości we własnym imieniu i na własne ryzyko.

W ramach Umowy o PPP Partner Prywatny w zakresie utrzymania i zarządzania zobowiązany będzie m.in. do:

- opracowania książki procedur i standardów;
- bieżącego utrzymania obiektu Domu Późnej Starości;
- ponoszenia kosztów eksploatacyjnych;
- prowadzenia działalności na obiektach zgodnie z zasadami gospodarności oraz dobrego zarządzania;
- promowanie działalności Domu Późnej Starości.

Wykonywanie wszelkich czynności w zakresie utrzymania i zarządzania winno nastąpić z zachowaniem zasad sztuki, norm, wytycznych, najwyższej staranności obowiązujących przy wykonywaniu tego typu usług, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie i standardem dla prowadzenia tego typu obiektów budowlanych.

Szczegółowe obowiązki Partnera Prywatnego związane z utrzymaniem i zarządzaniem Domu Późnej Starości, w tym ostateczny zakres czynności składających się na powyższe działania zostaną określone w Opisie warunków partnerstwa publiczno-privatnego.

Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy

Podmiot Publiczny będzie wymagał od Partnera Prywatnego wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, służącego pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy o PPP (dalej: Zabezpieczenie). Zabezpieczenie należy wnieść przed podpisaniem Umowy o PPP, w wysokości wskazanej w Opisie warunków partnerstwa publiczno-privatnego.

Zabezpieczenie może być wniesione:

- w formie pieniężnej, przelewem na rachunek bankowy Podmiotu Publicznego wskazany w Opisie warunków partnerstwa publiczno-privatnego,
- w formie poręczeń bankowych lub poręczeń spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym, że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
- w formie gwarancji bankowych,
- w formie gwarancji ubezpieczeniowych,
- w formie poręczeń udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 42, poz. 275 z późn. zm.).

Wymagania dotyczące posiadania odpowiednich ubezpieczeń

Podmiot Publiczny będzie wymagał od Partnera Prywatnego posiadania odpowiednich ubezpieczeń związanych z przedsięwzięciem w całym okresie trwania Umowy o PPP.