

OPIS WARUNKÓW PARTNERSTWA PUBLICZNO- PRYWATNEGO

**DLA POSTĘPOWANIA MAJĄCEGO NA CELU WYBÓR PARTNERA
PRYWATNEGO DO PRZEDSIĘWZIĘCIA POLEGAJĄCEGO NA
ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW DWORCA PKP W SOPOCIE
ORAZ SĄSIADUJĄCYCH Z NIMI TERENÓW**



Czerwiec 2011 r.



SPIS TREŚCI

SŁOWNICZEK.....	4
1 NAZWA I ADRES PODMIOTU PUBLICZNEGO.....	6
1.1 Nazwa Podmiotu Publicznego.....	6
1.2 Adres Podmiotu Publicznego.....	6
1.3 Punkt kontaktowy.....	6
1.4 Osoba do kontaktów.....	6
1.5 Podstawa prawna Postępowania.....	6
1.6 Miejsce i termin publikacji Ogłoszenia.....	6
1.7 Język Postępowania.....	6
1.8 Forma porozumiewania się Podmiotu Publicznego z Kandydatami/Oferentami.....	7
1.9 Wniosek o wyjaśnienie treści Opisu Warunków.....	7
2 OPIS PRZEDMIOTU PARTNERSTWA PUBLICZNO-PRYWATNEGO	8
3 WSKAZANIE MIEJSCA I TERMINU OTWARCIA ORAZ SKŁADANIA OFERT	12
3.1 Forma oferty.....	12
3.2 Informacje dotyczące ofert.....	13
3.3 Zmiana, wycofanie i zwrot oferty.....	14
3.4 Miejsce i termin składania oraz otwarcia ofert.....	15
3.5 Termin związania ofertą.....	15
3.6 Wyjaśnienie, sprecyzowanie lub dopracowanie ofert.....	15
4 TERMIN WYKONANIA PRZEDMIOTU PARTNERSTWA PUBLICZNO-PRYWATNEGO	16
5 OPŁATY ZA KORZYSTANIE Z PRZEDMIOTU PARTNERSTWA PUBLICZNO – PRYWATNEGO PRZEZ PARTNERA PRYWATNEGO LUB PODMIOTY TRZECIE LUB SPOSÓB ICH USTALANIA..	17
6 WARUNKI UDZIAŁU ORAZ OPIS SPOSOBU DOKONYWANIA OCENY SPEŁNIANIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU	18
6.1 Warunki udziału w postępowaniu.....	18
6.1.1 Zdolność ekonomiczna i finansowa.....	18
6.1.2 Zdolność techniczna.....	19
6.2 Opis sposobu dokonywania oceny spełniania warunków udziału w Postępowaniu.....	20



7	INFORMACJA O DOKUMENTACH SKŁADANYCH PRZEZ OFERENTA, KTÓREGO OFERTA ZOSTANIE UZNANA ZA NAJKORZYSTNIEJSZĄ, W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIANIA WARUNKÓW UDZIAŁU.....	21
8	INFORMACJA NA TEMAT WADIUM.....	24
9	KRYTERIA OCENY OFERT I ICH ZNACZENIE.....	25
9.1	Kryterium 1. Podział zadań i ryzyk związanych z przedmiotowym Przedsięwzięciem pomiędzy Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym	25
9.1.1	Opis Kryterium 1.....	25
9.1.2	Waga Kryterium 1.....	25
9.1.3	Ocena Kryterium 1	25
9.2	Kryterium 2. Ocena koncepcji urbanistyczno – architektonicznej obiektów w skali 1:200.....	31
9.2.1	Opis Kryterium 2.....	31
9.2.2	Waga Kryterium 2.....	35
9.2.3	Ocena Kryterium 2	35
9.3	Kryterium 3. Wielkość płatności gotówkowej na rzecz Podmiotu Publicznego	36
9.3.1	Opis Kryterium 3.....	36
9.3.2	Waga Kryterium 3.....	36
9.3.3	Ocena Kryterium 3	36
9.4	Kryterium 4. Termin realizacji Fazy Inwestycyjnej Przedsięwzięcia	38
9.4.1	Opis Kryterium 4.....	38
9.4.2	Waga Kryterium 4.....	38
9.4.3	Ocena Kryterium 4	38
9.5	Ocena ofert.....	39
10	WARUNKI UZNANIA OFERTY ZA NIESPEŁNIAJĄCĄ WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO, SKUTKUJĄCE NIEDOPUSZCZENIEM OFERTY DO OCENY I PORÓWNIANIA	40
11	OKOLICZNOŚCI UZASADNIAJĄCE ODWOŁANIE POSTĘPOWANIA.....	41
12	POUCZENIE O PRAWIE DO WNIESIENIA SKARGI NA CZYNNOŚCI PODEJMOWANE PRZEZ PODMIOT PUBLICZNY W TRAKCIE POSTĘPOWANIA	42
13	ZAŁĄCZNIKI.....	43



Słowniczek

Kandydat	oznacza Zainteresowany Podmiot, który złożył wniosek o zawarcie Umowy o PPP
Komisja Przetargowa	oznacza komisję przetargową powołaną przez Prezydenta Miasta Sopotu w celu przeprowadzenia Postępowania
Miasto	oznacza Gminę Miasta Sopotu
Oferent	oznacza Zainteresowany Podmiot, który złożył ofertę w Postępowaniu
Ogłoszenie	oznacza ogłoszenie o koncesji na roboty budowlane w postępowaniu o zawarcie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym w celu realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Zagospodarowaniu terenów dworca PKP w Sopocie oraz sąsiadujących z nimi terenów, z udziałem podmiotów prywatnych”, Dz. U./S 114-172644-2010-PL z dnia 15.06.2010 r.;
Opis Warunków	oznacza niniejszy dokument pt. „Opis warunków partnerstwa publiczno-prywatnego dla postępowania mającego na celu wybór Partnera Prywatnego do Przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu terenów dworca PKP w Sopocie oraz sąsiadujących z nimi terenów”, numer referencyjny SR/7224/157/20/2010
Partner Prywatny	oznacza partnera prywatnego w rozumieniu art. 2 pkt 2) Ustawy o PPP, wyłonionego w Postępowaniu z którym Podmiot Publiczny zawrze Umowę o PPP
PKP S.A.	oznacza spółkę Polskie Koleje Państwowe S.A. z siedzibą w Warszawie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy pod numerem KRS 0000019193
Podmiot Publiczny	oznacza Gminę Miasta Sopotu, jako podmiot publiczny w rozumieniu art. 2 pkt. 1 lit. a) Ustawy o PPP
Postępowanie	oznacza postępowanie na wybór Partnera Prywatnego dla Przedsięwzięcia, prowadzone w oparciu o przepisy Ustawy o koncesji z uwzględnieniem przepisów Ustawy o PPP, numer referencyjny SR/7224/157/20/2010
Pozostała Przestrzeń Publiczna	oznacza zrealizowane w ramach Przedsięwzięcia, niewchodzące w skład Przestrzeni Publicznej skrzyżowania usytuowane na drogach publicznych (ronda) w rozumieniu Ustawy o drogach publicznych
Projekt Umowy o PPP	oznacza projekt Umowy o PPP określający istotne postanowienia Umowy o PPP, jako Załącznik nr 2 do Opisu Warunków stanowi ich integralną część
Przedsięwzięcie, przedmiot partnerstwa publiczno-prywatnego	oznacza przedsięwzięcie w rozumieniu art. 2 pkt 4 Ustawy o PPP pod nazwą „Zagospodarowanie terenów dworca PKP w Sopocie oraz sąsiadujących z nimi terenów, z udziałem podmiotów prywatnych” realizowane przez Podmiot Publiczny oraz Partnera Prywatnego, mające na celu gruntowną rewitalizację terenów dworca PKP w Sopocie oraz terenów przydworcowych w Sopocie, z jednoczesnym rozwiązaniem problemów komunikacyjnych na tym obszarze, zakładające wybudowanie obiektów i infrastruktury na terenach kwartału zlokalizowanego w Sopocie pomiędzy ulicą Podjazd, dojściem pieszym do Dworca PKP na przedłużeniu ulicy Chopina oraz ulicy Kościuszki i terenem PKP, w ramach którego przewidziano budowę parkingu zlokalizowanego przy ulicy Kolejowej, hotelu, obiektów handlowo-usługowych wraz z podziemnym parkingiem, zmodernizowanie układu komunikacyjnego oraz przebudowanie terenów zielonych, a także ich utrzymanie.



Przestrzeń Publiczna	oznacza Tereny Zielone oraz część Układu komunikacyjnego obejmującego nową ul. Dworcową w Sopocie na wszystkich poziomach, tj. plac i komunikację podziemną (pas drogowy) od wlotu na ul. Podjazd do wylotu na ul. Chopina, z wyłączeniem Pozostałej Przestrzeni Publicznej
Tereny Zielone	oznacza tereny zieleni, które zostaną zagospodarowane przez Partnera Prywatnego na nieruchomościach, do których prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego będzie przysługiwało Miastu
Układ komunikacyjny	oznacza integracyjny węzeł komunikacyjny dla komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej, autobusów miejskich oraz parkingów podziemnych, który zostanie wykonany przez Partnera Prywatnego na nieruchomościach, do których prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego będzie przysługiwało Miastu
Umowa o PPP	oznacza umowę o partnerstwie publiczno-privatnym w rozumieniu art. 7 Ustawy o PPP, która zostanie zawarta pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym wyłonionym w niniejszym Postępowaniu
Ustawa o drogach publicznych	oznacza ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r., Nr 19, poz. 115, t. j.)
Ustawa o koncesji	oznacza ustawę z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2009 r., Nr 19, poz. 101 z późn. zm.)
Ustawa o PPP	oznacza ustawę z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (Dz. U. z 2009 r., Nr 19, poz. 100 z późn. zm.)
Wniosek	oznacza wniosek o zawarcie Umowy o PPP złożony przez Zainteresowany Podmiot w odpowiedzi na Ogłoszenie
Zainteresowany Podmiot	oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, zainteresowaną udziałem w Postępowaniu

Wszystkie pozostałe pojęcia pisane w niniejszym Opisie Warunków wielką literą mają znaczenie nadane im w Projekcie Umowy o PPP.



1 Nazwa i adres Podmiotu Publicznego

1.1 Nazwa Podmiotu Publicznego

Gmina Miasta Sopotu

1.2 Adres Podmiotu Publicznego

Gmina Miasta Sopotu

ul. Tadeusza Kościuszki 25/27

81-704 Sopot

Polska

www.sopot.pl

1.3 Punkt kontaktowy

Gmina Miasta Sopotu

Wydział Strategii i Rozwoju Miasta

1.4 Osoba do kontaktów

Anita Sałek

Tel.: +48 (058) 52 13 799

Faks: +48 (058) 55 10 133

E-mail: anita.salek@um.sopot.pl

1.5 Podstawa prawna Postępowania

Postępowanie prowadzone jest w oparciu o przepisy Ustawy o koncesji, z uwzględnieniem przepisów Ustawy o PPP.

1.6 Miejsce i termin publikacji Ogłoszenia

Wspólnoty Europejskie – Koncesja na roboty budowlane, Ogłoszenie o koncesji na roboty budowlane, Suplement do Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej, Dz. U./S 114-172644-2010-PL z dnia 15.06.2010 r.

1.7 Język Postępowania

Postępowanie prowadzone jest w języku polskim.



1.8 Forma porozumiewania się Podmiotu Publicznego z Kandydatami/Oferentami

1. Wszelkiego rodzaju oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Podmiot Publiczny i Kandydaci/Oferenci przekazują pisemnie, faksem lub pocztą elektroniczną, z zastrzeżeniem postanowień rozdziału 3 i 7 poniżej. W szczególności oferta wraz ze wszystkimi wymaganymi załącznikami musi być sporządzona i złożona z zachowaniem formy pisemnej.
2. Strony obowiązane są informować siebie nawzajem o każdej zmianie adresów oraz numerów faksów. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje wysyłane na ostatnio podany adres lub numer faksu Kandydata/Oferenta uznawane będą za skutecznie złożone temu Kandydatowi/Oferentowi.
3. Osobą uprawnioną do kontaktu z Kandydatami/Oferentami jest:

Pani Anita Salek

Adres pocztowy: Gmina Miasta Sopotu
Wydział Strategii Rozwoju Miasta
ul. Tadeusza Kościuszko 25/27
81 – 704 Sopot

Telefon: +48 585213799

Faks +48 585510133

Adres poczty

elektronicznej: anita.salek@um.sopot.pl

1.9 Wniosek o wyjaśnienie treści Opisu Warunków

1. W terminie do dnia 8 lipca 2011 r. włącznie Kandydat może zwracać się do Podmiotu Publicznego z wnioskiem o wyjaśnienie treści Opisu Warunków.
2. Podmiot Publiczny udzieli wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż do dnia 29 lipca 2011 r., pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści Opisu Warunków wpłynął do Podmiotu Publicznego w terminie do dnia 8 lipca 2011 r.
3. Treść wniosku wraz z wyjaśnieniami Podmiot Publiczny przekazuje Kandydatom, którym przekazał zaproszenie do złożenia oferty w Postępowaniu, bez ujawniania źródła zapytania.
4. Ewentualne przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku, o którym mowa w ust. 1.



2 Opis przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego

Celem niniejszego Postępowania jest wybór Partnera Prywatnego, który zawrze z Podmiotem Publicznym Umowę o PPP na wspólną realizację Przedsięwzięcia na zasadzie partnerstwa publiczno-prywatnego, polegającego na zaprojektowaniu, sfinansowaniu oraz budowie wraz z pełnym wyposażeniem przez Partnera Prywatnego określonych obiektów na terenach dworca PKP w Sopocie oraz terenów sąsiadujących, a następnie kompleksowym utrzymaniu i zarządzaniu obiektami, zgodnie z przeznaczeniem przez okres określony w Umowie o PPP.

Przedsięwzięcie ma służyć realizacji zadań publicznych należących do zakresu zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz. U. z 1997 Nr 10 poz. 22 ze zm.) oraz zadań PKP S.A. wynikających z ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2000 r. Nr 84, poz. 948, z późn. zm.) i statutu PKP S.A.

Realizacja Przedsięwzięcia ma na celu przede wszystkim gruntowną rewitalizację terenów przydworcowych w Sopocie wraz z równoczesnym rozwiązaniem problemów komunikacyjnych na tym obszarze oraz stworzenie reprezentacyjnej zabudowy, architektoniczno-funkcjonalnej wizytówki Miasta Sopotu.

Od Partnera Prywatnego oczekuje się zaproponowania efektywnego zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia, w tym zaproponowania oraz realizacji funkcji publicznych, takich jak drogi, komunikacja pieszo-rowerowa, tereny zielone, zaproponowania oraz realizacji obiektu przeznaczonego na pełnienie funkcji dworca PKP (w okolicach wejść na perony oraz podziemnego przejścia dla pieszych), zaproponowania oraz realizacji atrakcyjnych funkcji komercyjnych, zaproponowania atrakcyjnej koncepcji architektonicznej, spełniającej wymogi prawne, w tym m.in. zagospodarowania przestrzennego i ochrony konserwatorskiej oraz w miarę możliwości i przy zachowaniu efektywności ekonomicznej, stosowania ekologicznych i energooszczędnych rozwiązań.

Zakres rzeczowy Przedsięwzięcia obejmuje realizację:

- Układu komunikacyjnego;
- Terenów Zielonych oraz zagospodarowania terenu Przedsięwzięcia;
- powierzchni przeznaczonych na funkcję dworca PKP;
- obiektów handlowo-usługowych;
- hotelu dwu- lub trzygwiazdkowego;
- parkingów podziemnych;
- parkingu naziemnego przy ul. Kolejowej.

Szczegółowy zakres obowiązków Partnera Prywatnego związanych z prawidłowym wykonaniem przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego, w szczególności w zakresie zaprojektowania,



sfinansowania, wybudowania i kompleksowego utrzymania i zarządzania powstałą infrastrukturą – został określony w Projekcie Umowy o PPP.

Lokalizacja

Obszar objęty planowanym Przedsięwzięciem znajduje się w Sopocie, w ścisłym centrum Miasta, na jednej z głównych osi komunikacyjnych Trójmiasta, pomiędzy ulicami Podjazd, dojściem pieszym do dworca PKP na przedłużeniu ulicy Chopina, ulicą Kościuszki i terenem będącym w użytkowaniu wieczystym PKP S.A.

Łączny teren inwestycyjny wynosi 17.177 m², z czego 10.469 m² jest własnością Miasta Sopotu, zaś 6.708 m² stanowią grunty Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym PKP S.A.

Własność Gminy Miasta Sopotu obejmuje:

- a. niezabudowane działki gruntu nr 63/12 o powierzchni 15 m², nr 63/13 o powierzchni 69 m², nr 63/14 o powierzchni 906 m², nr 139/1 o powierzchni 67 m², nr 139/2 o powierzchni 854 m², nr 121/6 o powierzchni 11 m², oraz zabudowane działki gruntu nr 121/7 o powierzchni 24 m², nr 121/8 o powierzchni 565 m² - objęte księgą wieczystą KW nr 4546,
- b. niezabudowane działki gruntu nr 74/8 o powierzchni 847 m², nr 74/9 o powierzchni 502 m² objęte księgą wieczystą KW nr 11299,
- c. niezabudowane działki gruntu nr 119/9 o powierzchni 547 m², nr 116/4 o powierzchni 931 m² objęte księgą wieczystą KW nr 11015,
- d. niezabudowane działki gruntu nr 119/15 o powierzchni 619 m², nr 58/1 o powierzchni 363 m² objęte księgą wieczystą KW nr 4555,
- e. niezabudowane działki gruntu nr 56/1 o powierzchni 75 m², nr 57/1 o powierzchni 74 m² objęte księgą wieczystą KW nr 904,
- f. niezabudowaną działkę gruntu nr 61/1 o powierzchni 99 m² objętą księgą wieczystą KW nr 51,
- g. niezabudowaną działkę gruntu nr 60/1 o powierzchni 63 m² objętą księgą wieczystą KW nr 1481,
- h. niezabudowane działki gruntu nr 59/1 o powierzchni 73 m², nr 64/1 o powierzchni 461 m², nr 64/2 o powierzchni 375 m², objęte księgą wieczystą KW nr 228,
- i. zabudowaną działkę nr 63/5 o powierzchni 156 m², niezabudowane działki gruntu nr 121/3 o powierzchni 254 m², nr 121/4 o powierzchni 59 m² – objęte księgą wieczystą KW nr 11358,
- j. niezabudowane działki gruntu nr 65/4 o powierzchni 199 m², nr 65/5 o powierzchni 36 m², zabudowana działkę gruntu nr 65/6 o powierzchni 88 m² – objęte księgą wieczystą KW nr 3605 oraz
- k. działki o nr 90/4 i nr 89/3 – objęte księgą wieczystą KW nr 4692.

Grunty Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. to działki ewidencyjne:

- a. nr 74/11 o powierzchni 0,1755 ha objęta księgą wieczystą KW nr 2877;



- b. nr 74/12 o powierzchni 0,3364 ha oraz prawo własności do budynków stanowiących odrębną własność - objęte księgą wieczystą KW nr 15163;
- c. nr 74/13 o powierzchni 0,0091 ha, nr 74/14 o powierzchni 0,0266 ha, nr 74/15 o powierzchni 0,0814 ha, 74/16 o powierzchni 0,0158 ha oraz prawo własności do budynków i urządzeń stanowiących odrębną własność - objęte księgą wieczystą KW nr 13002;
- d. nr 121/5 o powierzchni 0,0125 ha objęta księgą wieczystą KW nr 8736 oraz
- e. nr 74/23 o powierzchni 0,0135 ha objęta księgą wieczystą KW nr 13445.

Struktura prawno - organizacyjna

Realizacja Przedsięwzięcia nastąpi w oparciu o Umowę o PPP (PPP kontraktualne).

Podmiot Publiczny nie dopuszcza realizacji Przedsięwzięcia za pośrednictwem spółki (spółki kapitałowej, komandytowej, komandytowo-akcyjnej) związanej pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym na podstawie Umowy o PPP w celu jej wykonania (tj. spółki, o której mowa w art. 14 Ustawy o PPP), a także nie dopuszcza ustanowienia hipoteki na nieruchomości, która pozostanie własnością Podmiotu Publicznego po zakończeniu Umowy o PPP.

Wkład własny

Podmiot Publiczny wniesie, zgodnie z postanowieniami Umowy o PPP, w ramach Przedsięwzięcia wkład własny („Wkład Własny”) w postaci składnika majątkowego, którym będą nieruchomości, na których zrealizowane będzie Przedsięwzięcie. Wniesienie części nieruchomości nastąpi w drodze sprzedaży Partnerowi Prywatnemu na warunkach określonych w Projekcie Umowy o PPP. Podmiot Publiczny zakłada odkupienie na ten cel gruntów będących w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. oraz ujednoczenie, w zakresie niezbędnym do realizacji Przedsięwzięcia, tytułów prawnych do Nieruchomości, na których realizowane będzie Przedsięwzięcie.

Po oddaniu do użytkowania obiektu dworca PKP, Partner Prywatny przeniesie tytuł prawny do Nowego Dworca na rzecz PKP S.A. na warunkach określonych w Projekcie Umowy o PPP.

Część nieruchomości, na których zostaną wybudowane Przestrzeń Publiczna wraz z Pozostałą Przestrzenią Publiczną – na czas realizacji Przedsięwzięcia zostanie udostępniony nieodpłatnie Partnerowi Prywatnemu na warunkach określonych w Projekcie Umowy o PPP.

Po zakończeniu Umowy o PPP, Partner Prywatny pozostanie właścicielem (lub użytkownikiem wieczystym) nieruchomości nabytych od Miasta wraz ze wzniesionymi obiektami, z wyjątkiem Nowego Dworca.

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego

Wynagrodzeniem Partnera Prywatnego z tytułu wykonania Umowy o PPP jest wyłącznie prawo Partnera Prywatnego do eksploatacji przedmiotu Przedsięwzięcia, w tym pobierania pożytków z obiektów komercyjnych wzniesionych na nieruchomościach nabytych od Miasta przez Partnera Prywatnego oraz przez okres obowiązywania Umowy o PPP z Przestrzeni Publicznej, z wyłączeniem jednak prawa do eksploatacji i pożytków z Nowego Dworca oraz Pozostałej



Przestrzeni Publicznej. Nie przewiduje się wynagrodzenia dla Partnera Prywatnego w formie zapłaty sumy pieniężnej od Podmiotu Publicznego.

Struktura finansowa

Realizacja Przedsięwzięcia będzie w pełni sfinansowana ze środków Partnera Prywatnego (kapitał własny i/lub środki obce) bez udziału środków Podmiotu Publicznego.

Wspólny słownik zamówień (CPV)

- | | |
|------------------------|---|
| Kod CPV: 45.20.00.00-9 | Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej; |
| Kod CPV: 45.21.33.20-2 | Roboty budowlane w zakresie budowy obiektów budowlanych związanych z transportem kolejowym; |
| Kod CPV: 45.21.24.11-0 | Roboty budowlane w zakresie hoteli; |
| Kod CPV: 45.21.30.00-3 | Roboty budowlane w zakresie budowy domów handlowych, magazynów i obiektów budowlanych przemysłowych, obiektów budowlanych związanych z transportem; |
| Kod CPV: 45.22.33.00-9 | Roboty budowlane w zakresie parkingów; |
| Kod CPV: 45.11.27.00-2 | Roboty w zakresie kształtowania terenu. |



3 Wskazanie miejsca i terminu otwarcia oraz składania ofert

3.1 Forma oferty

1. Na ofertę składają się: oferta oraz wszystkie pozostałe wymagane dokumenty (w tym oświadczenia, załączniki itp.) zgodnie z niniejszym Punktem 3 Opisu Warunków.
2. Oferta musi być sporządzona na formularzu oferty, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 do Opisu Warunków.
3. Oferta musi być sporządzona w języku polskim, z zachowaniem formy pisemnej, trwałą i czytelną techniką.
4. Jeżeli któryś z wymaganych dokumentów składanych przez Oferenta jest sporządzony w języku obcym, dokument taki należy złożyć wraz z tłumaczeniem na język polski poświadczonym przez Oferenta.
5. Oferent składa tylko jedną ofertę.
6. Zaleca się, aby każda zapisana strona oferty wraz z załącznikami i dokumentami składającymi się na ofertę była ponumerowana kolejnymi liczbami całkowitymi.
7. Podmiot Publiczny zaleca, aby oferta była zestawiona w sposób uniemożliwiający jej samoistne zdekompletowanie oraz zmianę jej zawartości bez widocznych śladów naruszenia.
8. Wszelkie miejsca, w których Oferent naniósł zmiany muszą być parafowane własnoręcznie przez osoby upoważnione do złożenia oferty.
9. Oferta musi być podpisana przez Oferenta zgodnie z zasadami reprezentacji określonymi w dokumencie rejestrowym Oferenta lub przez osobę upoważnioną do składania oświadczeń woli w jego imieniu, a w przypadku podmiotów ubiegających się wspólnie o zawarcie Umowy o PPP - przez ustanowionego pełnomocnika.
10. Pełnomocnictwo powinno być załączone do ofert w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie.
11. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
12. Ofertę należy złożyć w dwóch zamkniętych opakowaniach (kopertach): zewnętrznym i wewnętrznym. Koperta zewnętrzna powinna być oznakowana jako: „*Oferta na realizację Przedsięwzięcia pn. „Zagospodarowanie terenów dworca PKP w Sopocie oraz sąsiadujących z nimi terenów, z udziałem podmiotów prywatnych. Numer referencyjny SR/7224/157/20/2010”*”, w terminie i na adres wskazany w Punkcie 3.4 Opisu Warunków.
13. W przypadku zawarcia w ofercie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r., Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), Oferent winien w sposób nie budzący wątpliwości zastrzec, które spośród zawartych w ofertach informacji stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa i nie mogą być dostępne. Dokumenty te należy zamieścić w osobnym wewnętrznym opakowaniu (kopercie), trwale ze sobą połączone i ponumerowane.



14. Przez tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 w/w ustawy - rozumie się nieujawnione do wiadomości publicznej informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne informacje posiadające wartość gospodarczą, co do których przedsiębiorca podjął niezbędne działania w celu zachowania ich poufności.
15. Jeżeli oferta nie będzie oznaczona w sposób wskazany w Punkcie 3.1 ppkt 12 powyżej, Podmiot Publiczny nie będzie ponosić żadnej odpowiedzialności za nieterminowe wpłynięcie oferty. Podmiot Publiczny nie będzie ponosić odpowiedzialności za nieterminowe złożenie oferty w szczególności w sytuacji, gdy oferta nie zostanie złożona na adres podany w Punkcie 3.4 Opisu Warunków.

3.2 Informacje dotyczące ofert

16. Oferent zobowiązany jest złożyć ofertę na formularzu oferty stanowiącym Załącznik nr 1 do Opisu Warunków. W szczególności Oferent zobowiązany jest wskazać w ofercie następujące elementy:
 - a. wysokość płatności gotówkowej, tj. Premii w rozumieniu Projektu Umowy o PPP, dla Podmiotu Publicznego od Partnera Prywatnego;
 - b. wyliczenie wartości kosztorysowej inwestycji z wyszczególnieniem kosztów budowy poszczególnych elementów zakresu rzeczowego Przedsięwzięcia;
 - c. okres obowiązywania umowy o PPP/terminy wykonania Umowy o PPP z podziałem na Okres Przygotowawczy, Fazę Inwestycyjną oraz Okres Utrzymania i Zarządzania;
 - d. okres, w którym Oferent zobowiązuje się do Zamknięcia finansowania;
 - e. okresy gwarancji jakości oferowane przez Oferenta zgodnie z postanowieniami Projektu Umowy o PPP;
 - f. oświadczenie wskazujące części, których wykonanie Oferent powierzy podwykonawcom;
 - g. w odniesieniu do podmiotów, na których zdolności Oferent polega w zakresie spełniania warunków udziału w Postępowaniu, a będących podwykonawcami Oferenta – również zakres prac powierzanych podwykonawcy/podwykonawcom oraz dane podwykonawcy/podwykonawców (nazwa/firma i siedziba oraz adres).
17. Wraz z ofertą Oferent zobowiązany jest przedstawić, jako integralną część Oferty, następujące dokumenty:
 - a) dokument przedstawiający w wersji tabelarycznej podział zadań i ryzyk pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym związanych z Przedsięwzięciem, zawierający treść umożliwiającą ocenę podziału zadań i ryzyk zgodnie z *Formularzem dotyczącym Kryterium 1*, stanowiącym Załącznik nr 1a do Opisu Warunków;
 - b) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną obiektów;
 - c) Promesę finansowania;
 - d) koncepcję zagospodarowania terenu wraz z zaznaczeniem lokalizacji obiektów oraz innych urządzeń terenowych, z oznaczeniem miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów w skali 1:500;



- e) opis koncepcji zagospodarowania terenu wyjaśniający przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalno-programowe, technologiczne wraz z danymi liczbowymi (bilans terenu, zestawienie powierzchni użytkowych pomieszczeń obiektów, powierzchnia całkowita obiektów, kubatura);
- f) koncepcję funkcjonalno-użytkową Przedsięwzięcia w oparciu o rzuty w skali 1:500;
- g) opis koncepcji funkcjonalno-użytkowej Przedsięwzięcia;
- h) rzut kondygnacji i elewacje w skali 1:500;
- i) wizualizacje przedstawiające rozwiązania przestrzenno-architektoniczne – minimum dwa ujęcia zewnętrzne: 1 od strony wejściowej oraz 1 od strony torów kolejowych;
- j) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną obiektów w skali 1:200.

Przedstawione koncepcje oraz ich opisy powinny zawierać elementy umożliwiające ich ocenę (w ramach Kryterium 2) zgodnie z *Kartą oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznej*.

Ponadto do oferty należy załączyć:

- a) odpowiednie pełnomocnictwa lub inne dokumenty wykazujące umocowanie osoby/osób podpisujących ofertę, o ile nie wynika ono z innych dokumentów lub pełnomocnictw złożonych wraz z Wnioskiem,
- b) dowód wniesienia wadium.

18. W przypadku załączenia do oferty innych dokumentów niż wymagane przez Podmiot Publiczny (np. materiałów reklamowych i informacyjnych) zaleca się, aby stanowiły one odrębną część, niezłączoną z ofertą w sposób trwały. Dokumenty takie nie będą podlegały ocenie przez Podmiot Publiczny.

3.3 Zmiana, wycofanie i zwrot oferty

1. Oferent może wprowadzić zmiany oraz wycofać złożoną przez siebie ofertę przed terminem składania ofert.
2. W przypadku wycofania oferty, Oferent składa pisemne oświadczenie, że ofertę swą wycofuje. Powyższe oświadczenie należy zamieścić w zamkniętej kopercie zaadresowanej jak w Punkcie 3 Opisu Warunków z dopiskiem „wycofanie”.
3. W przypadku zmiany oferty, Oferent składa pisemne oświadczenie, iż ofertę swą zmienia, określając zakres i rodzaj tych zmian, a jeśli oświadczenie o zmianie pociąga za sobą konieczność wymiany czy też przedłożenia nowych dokumentów – Oferent winien dokumenty te złożyć. Powyższe oświadczenie i ewentualne dokumenty należy zamieścić w zamkniętej kopercie zaadresowanej jak w Punkcie 3.4 Opisu Warunków z dopiskiem „zmiany”.
4. Oferent nie może wprowadzić zmian do oferty oraz wycofać jej po upływie terminu składania ofert.
5. Oferty złożone po terminie składania ofert Podmiot Publiczny niezwłocznie zwraca Oferentom.



3.4 Miejsce i termin składania oraz otwarcia ofert

1. Miejsce składania ofert:

Gmina Miasta Sopotu, Kancelaria Ogólna, pok. 16

ul. Tadeusza Kościuszki 25/27,

81-704 Sopot

2. Termin składania ofert:

10 sierpnia 2011 r., godz. 12.00

3. Za termin złożenia oferty uważa się termin jej wpłynięcia do Podmiotu Publicznego.

4. Miejsce otwarcia ofert:

Gmina Miasta Sopotu, pok. ...

ul. Tadeusza Kościuszki 25/27,

81-704 Sopot

5. Termin otwarcia ofert:

10 sierpnia 2011 r., godz. 12.10

3.5 Termin związania ofertą

6. Oferent zostaje związany ofertą przez okres 90 dni od dnia upływu terminu składania ofert.
7. Dopuszcza się możliwość przedłużenia terminu związania ofertą na wniosek Podmiotu Publicznego lub samodzielnie przez Oferenta.
8. Przedłużenie okresu związania ofertą jest dopuszczalne tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium, albo jeżeli nie jest to możliwe, z wniesieniem nowego wadium na przedłużony okres związania ofertą.

3.6 Wyjaśnienie, sprecyzowanie lub dopracowanie ofert

1. Podmiot Publiczny zastrzega sobie prawo zwrócenia się do Oferentów o wyjaśnienie, sprecyzowanie lub dopracowanie złożonych ofert, w tym dokumentów stanowiących załączniki do ofert.
2. Oferent zobowiązany jest udzielić wyjaśnień, sprecyzować lub dopracować ofertę niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie określonym przez Podmiot Publiczny.
3. Wyjaśnienia, sprecyzowanie i dopracowanie złożonych ofert nie mogą prowadzić do zmiany oferty lub warunków zawartych w niniejszym Opisie Warunków.



4 Termin wykonania przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego

Termin wykonania przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego (okres obowiązywania Umowy o PPP) będzie zależał od złożonej przez Partnera Prywatnego oferty, z zastrzeżeniem, że Podmiot Publiczny ustanawia następujące wymogi w odniesieniu do ram czasowych realizacji przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego:

1. **Okres Przygotowawczy** – obejmujący pierwszych 12 (dwanaście) miesięcy realizacji Przedsięwzięcia;
2. **Faza Inwestycyjna** – trwająca najpóźniej do dnia 1 lipca 2015 r.;
Okres trwania Fazy Inwestycyjnej Przedsięwzięcia może być krótszy i będzie wynikał ze złożonej przez Partnera Prywatnego oferty.
3. **Okres Utrzymania i Zarządzania** – nie krótszy niż 3 lata po zakończeniu Fazy Inwestycyjnej;
Okres Utrzymania i Zarządzania nie może być dłuższy niż 8 lat i będzie wynikał ze złożonej przez Partnera Prywatnego oferty.



5 Oplaty za korzystanie z przedmiotu partnerstwa publiczno – prywatnego przez partnera prywatnego lub podmioty trzecie lub sposób ich ustalania

W przedmiotowym Postępowaniu nie przewiduje się opłat za korzystanie z przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego przez Partnera Prywatnego lub podmioty trzecie na rzecz Podmiotu Publicznego.

Wszelkie przewidziane w ramach realizacji Przedsięwzięcia płatności na rzecz Podmiotu Publicznego, w tym opłaty wynikające z powszechnie obowiązującego prawa oraz Premia nie stanowią opłat w powyższym rozumieniu.



6 Warunki udziału oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu

6.1 Warunki udziału w postępowaniu

O zawarcie Umowy o PPP może ubiegać się Kandydat spełniający warunki udziału w postępowaniu dotyczące:

- a) zdolności ekonomicznej i finansowej, zgodnie z wymogiem określonym w Punkcie 6.1.1 Opisu Warunków;
- b) kwalifikacji technicznych lub zawodowych (zdolności technicznej), zgodnie z wymogiem określonym w Punkcie 6.1.2 Opisu Warunków;
- c) uprawnień do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
- d) niekaralności Kandydata oraz wspólnika, partnera, komplementariusza, członka zarządu Kandydata za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o zawarcie umowy koncesji lub postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mającym na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego.

W przypadku Wniosku złożonego przez Kandydata składającego się z grupy podmiotów - osób fizycznych lub prawnych, warunek określony w lit. d) powyżej musi spełniać każda z tych osób (podmiotów) oddzielnie, warunek określony w lit. a), b) i c) powyżej osoby te (podmioty) spełniają łącznie.

Kandydat w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w lit. a), b) i c) powyżej, może zgodnie z art. 18 ust. 3 Ustawy o koncesji polegać na zdolności innych podmiotów, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nim powiązań. Musi on w takiej sytuacji wykazać, że będzie spełniał warunki niezbędne do wykonania Umowy o PPP.

6.1.1 Zdolność ekonomiczna i finansowa

Zainteresowany Podmiot powinien znajdować się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie Umowy o PPP, to jest spełniać następujące warunki:

- 1) osiągnął średni roczny przychód za ostatnie trzy lata obrotowe (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – za wszystkie pełne lata obrotowe) określony na podstawie „Rachunku zysków i strat” (pozycja „Przychód netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów” lub „Przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”) w wysokości nie mniejszej niż równowartość 100.000.000 PLN (sto milionów złotych);



- 2) posiada środki finansowe i/lub potwierdzoną zdolność kredytową w wysokości nie mniejszej niż równowartość 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych).

6.1.2 Zdolność techniczna

Zainteresowany Podmiot powinien posiadać niezbędną wiedzę i doświadczenie, a także dysponować potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania Umowy o PPP, to jest spełniać łącznie następujące warunki:

- 1) w okresie 5 lat przed upływem terminu składania Wniosków zrealizował umowy dotyczące zaprojektowania i wykonania co najmniej dwóch obiektów handlowo-usługowych (jak np. galerie handlowe, biurowce) o wartości co najmniej 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych) brutto w odniesieniu do jednego obiektu handlowo-usługowego każda, z zastrzeżeniem, że co najmniej jeden z nich musi spełniać łącznie następujące warunki: (i) posiadać co najmniej 5.000 m² powierzchni najmu i (ii) dysponować parkingiem wykonanym przez Zainteresowany Podmiot (obiekt handlowo-usługowy spełniający podane powyżej warunki co do powierzchni najmu i posiadania parkingu zwany jest dalej „Obiektem Podobnym”);
- 2) w okresie 5 lat przed upływem terminu składania Wniosków zaprojektował i wykonał (przez wykonanie należy w tym podpunkcie rozumieć również gruntowną przebudowę) co najmniej jeden układ komunikacyjny przy Obiekcie Podobnym;
- 3) przez okres co najmniej 3 lat zarządza lub zarządzał co najmniej jednym Obiektem Podobnym, przy czym przez zarządzanie Obiektem Podobnym należy rozumieć odnoszące się do Obiektu Podobnego świadczenie usług zarządzania nieruchomościami w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ma lub będzie mieć do dyspozycji przy wykonywaniu Umowy o PPP osoby legitymujące się doświadczeniem i kwalifikacjami odpowiednimi do stanowisk, jakie zostaną im powierzone, to jest dysponować:
 - a) osobą głównego projektanta (szefa zespołu projektantów), posiadającego wykształcenie wyższe techniczne, ważne uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, z minimum 5-letnim doświadczeniem zawodowym, który zaprojektował w okresie 5 lat przed upływem terminu składania Wniosków co najmniej 2 Obiekty Podobne (przy czym, co najmniej jeden z nich został już zrealizowany) oraz posiadającego aktualne na dzień składania Wniosku zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego,
 - b) osobą kierownika budowy (szefa zespołu kierowników robót branżowych), posiadającego wykształcenie wyższe techniczne, ważne uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, z minimum 5-letnim doświadczeniem zawodowym na stanowisku kierownika budowy, w tym budowy w okresie 5 lat przed upływem terminu składania Wniosków co najmniej jednego Obiektu Podobnego oraz posiadającego aktualne na dzień składania Wniosku zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.



6.2 Opis sposobu dokonywania oceny spełniania warunków udziału w Postępowaniu

Ocena spełniania warunków zostanie dokonana według formuły "spełnia - nie spełnia".



7 Informacja o dokumentach składanych przez Oferenta, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału

Od Oferenta, który złoży najkorzystniejszą ofertę w Postępowaniu albo którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, wymagane będzie złożenie następujących dokumentów, w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w Postępowaniu:

- 1) Aktualna na dzień składania ofert informacja z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 13 ust. 1 pkt. 4 Ustawy o koncesji, wystawiona nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert. W przypadku wspólnego złożenia oferty przez Oferenta składającego się z grupy podmiotów – osób fizycznych lub prawnych, informację taką należy złożyć oddzielnie dla każdej z tych osób;
- 2) Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej – tylko w przypadku zmiany danych zawartych w tym rejestrze albo zaświadczeniu w stosunku do stanu uwidocznionego w rejestrze lub zaświadczeniu przedłożonym wraz z Wnioskiem;
- 3) Sprawozdanie finansowe za ostatnie 3 lata obrotowe, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - za ten okres, z oznaczeniem podmiotu, na rzecz którego został sporządzony, a jeżeli sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości, również opinię o badanym(ch) sprawozdaniu(ach). W przypadku wykonawców nie zobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego – inne dokumenty określające obroty oraz zobowiązania i należności za okres, jak w zdaniu poprzednim, i potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w Punkcie 6.1.1, podpunkt 1) powyżej;
- 4) Informacja z banku, w którym Oferent posiada rachunek bankowy lub z innych banków, potwierdzająca, że wysokość posiadanych środków finansowych na rachunku bankowym lub jego zdolność kredytowa nie są mniejsze niż 200.000.000,00 PLN (dwieście milionów złotych), wystawiona nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania Wniosku. W przypadku polegania przez Oferenta na zdolnościach finansowych innych podmiotów, wymaga się przedłożenia ww. informacji z banku, dotyczącej tych podmiotów;
- 5) Wykaz zrealizowanych umów w zakresie niezbędnym do wykazania spełniania opisanego powyżej w Punkcie 6.1.2 Podpunkt 1) Opisu Warunków warunku wiedzy i doświadczenia, wykonanych w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, z podaniem ich rodzaju, wartości oraz daty i miejsca wykonania oraz załączeniem dokumentów potwierdzających, że umowy w zakresie zaprojektowania i wykonania obiektów handlowo-usługowych zostały wykonane należyście, terminowo i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz aktualną wiedzą techniczną;



- 6) Wykaz zrealizowanych umów w zakresie niezbędnym do wykazania spełnienia opisanego powyżej w Punkcie 6.1.2, Podpunkt 2) Opisu Warunków warunku wiedzy i doświadczenia, wykonanych w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, z podaniem ich rodzaju, wartości oraz daty i miejsca wykonania oraz załączeniem dokumentów potwierdzających, że umowa w zakresie zaprojektowania i wykonania układu komunikacyjnego została wykonana należycie, terminowo i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz aktualną wiedzą techniczną;
- 7) Wykaz obiektów handlowo-usługowych, którymi Oferent zarządzał lub zarządza, w zakresie niezbędnym do wykazania warunku opisanego powyżej w Punkcie 6.1.2, Podpunkt 3) Opisu Warunków, wraz z dokumentami potwierdzającymi należyte wykonanie lub wykonywanie tej usługi;
- 8) Wykaz osób spełniających warunek, o którym mowa w Punkcie 6.1.2, Podpunkt 4) Opisu Warunków, które będą uczestniczyć w wykonywaniu Umowy o PPP, z podaniem przewidzianego dla nich stanowiska w ramach wykonywania Umowy o PPP, jak również informacji na temat kwalifikacji i doświadczenia, potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w Punkcie 6.1.2, Podpunkt 4) Opisu Warunków wraz z informacją o podstawie dysponowania tymi osobami.

Wartości podane w walucie innej niż PLN (polski złoty) w dokumentach potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w Punkcie 6.1.1 Opisu Warunków, będą przeliczane na PLN według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego w dniu 15 czerwca 2010 r., to jest w dniu opublikowania Ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej.

W przypadku Oferenta, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub składa się z grupy osób (podmiotów), wśród których znajdują się osoby mające siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast aktualnej na dzień składania ofert informacji z Krajowego Rejestru Karnego, o której mowa w pkt. 1) powyżej, dla osób mających siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej należy złożyć zaświadczenie właściwego organu sądowego lub administracyjnego miejsca zamieszkania albo zamieszkania osoby, której dokumenty dotyczą, w zakresie określonym w art. 13 ust. 1 pkt. 4 Ustawy o koncesji. Dokumenty te powinny być wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.

Jeżeli w miejscu zamieszkania osoby lub w kraju, w którym Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa w pkt. 1) powyżej, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem, właściwym organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub gospodarczego odpowiednio miejsca zamieszkania osoby lub kraju, w którym Oferent ma siedzibę lub miejsce zamieszkania. Dokumenty te powinny być wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.

Na zasadach określonych w art. 18 ust. 2 Ustawy o koncesji, Oferent może udowodnić swoją sytuację ekonomiczną i finansową za pomocą innych dokumentów niż wymienione w pkt. 3) i 4) powyżej.

Dokumenty wyszczególnione w niniejszym rozdziale 7 powinny być złożone w terminie wskazanym przez Podmiot Publiczny w odrębnym wezwaniu, dokonany po wyborze oferty najkorzystniejszej.



Przedmiotowe dokumenty mogą być składane w formie oryginału lub kopii. Każda strona dokumentu składanego w formie kopii powinna być poświadczona przez Oferenta za zgodność z oryginałem (za wyjątkiem pełnomocnictw, które powinny być złożone w oryginale lub kopii poświadczony notarialnie).

Ponadto wraz z dokumentami należy załączyć odpowiednie pełnomocnictwa lub inne dokumenty wykazujące umocowanie osób podpisujących dokumenty lub osób potwierdzających je za zgodność z oryginałem, o ile umocowanie nie wynika z innych dokumentów lub pełnomocnictw złożonych wraz z Wnioskiem lub ofertą.

Podmiot Publiczny może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii dokumentu, gdy przedstawiona przez Oferenta kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej prawdziwości.

Jeżeli na podstawie art.18 ust. 3 Ustawy o koncesji Oferent polega na zdolnościach innych podmiotów w zakresie spełniania warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w rozdz. 6.1 lit. a), b) i c) Opisu Warunków, powinien przedstawić stosowne zobowiązania tych podmiotów w zakresie realizacji Przedsięwzięcia. Oferent powinien przedstawić odpowiednie zobowiązania wszystkich podmiotów, na których zdolnościach polega w celu wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu.

Dokumenty obejmujące zobowiązania tych podmiotów powinny być złożone w formie oryginału lub kopii poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza.

Jeżeli Oferent polega na zdolnościach innych podmiotów na zasadach określonych w art. 18 ust. 3 Ustawy o koncesji, to kopie dokumentów dotyczących tych podmiotów (np. informacja z banku, odpowiedni wykaz itd.) powinny być poświadczony za zgodność z oryginałem przez te podmioty lub przez Oferenta (za wyjątkiem zobowiązań, które powinny być złożone w formie oryginału lub kopii poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza). Oferent powinien przedłożyć dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących zobowiązania w imieniu innych podmiotów, o których mowa w art. 18 ust. 3 Ustawy o koncesji (np. dokumenty ujawniające zasadę reprezentacji tych podmiotów, pełnomocnictwa).

Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski poświadczony przez Oferenta za zgodność tłumaczenia.

Podmiot Publiczny wezwie Oferenta, który w wyznaczonym terminie nie złożył wymaganych dokumentów, o których mowa w niniejszym rozdziale, albo który złożył wymagane dokumenty zawierające błędy, do ich złożenia w wyznaczonym terminie. Złożone na wezwanie Podmiotu Publicznego dokumenty powinny potwierdzać spełnianie przez Oferenta warunków udziału w Postępowaniu nie później niż na dzień wynikający z Opisu Warunków.

Podmiot Publiczny może także wezwać Oferenta, w wyznaczonym przez siebie terminie, do złożenia wyjaśnień dotyczących dokumentów, o których mowa w niniejszym rozdziale 7.



8 Informacja na temat wadium

1. Oferent przed upływem terminu do składania ofert będzie zobowiązany wnieść wadium w wysokości **2.200.000,00** PLN (dwa miliony dwieście tysięcy złotych) zgodnie z wymogami zawartymi w Opisie Warunków, pod rygorem niedopuszczenia oferty do oceny i porównania.
2. Wadium może być wnoszone w jednej lub kilku następujących formach, w zależności od wyboru Oferenta:

- a) pieniądzu wpłaconym przelewem na rachunek bankowy Podmiotu Publicznego:

Bank Millennium SA

Sopot

93 1160 2202 0000 0000 6194 8083

Na poleceniu przelewu należy umieścić tytuł:

„Wadium – Postępowanie na zagospodarowanie terenów dworca PKP w Sopocie”

- b) poręczeniach bankowych;
 - c) gwarancjach bankowych;
 - d) gwarancjach ubezpieczeniowych.
3. Dowód wniesienia wadium należy załączyć do formularza ofertowego.
 4. Wadium musi obejmować cały okres związania ofertą.
 5. Wadium wniesione w pieniądzu Podmiot Publiczny przechowuje na rachunku bankowym.
 6. Podmiot Publiczny dokona zwrotu wadium wszystkim Oferentom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub odwołaniu Postępowania, z wyjątkiem Oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.
 7. Zwrot wadium Oferentowi, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, nastąpi niezwłocznie po wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy o PPP zgodnie z Projektem Umowy o PPP oraz zawarciu Umowy o PPP.
 8. Podmiot Publiczny zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchylił się od zawarcia Umowy o PPP na warunkach określonych w Ofercie, nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy bądź zawarcie Umowy o PPP stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

9 Kryteria oceny ofert i ich znaczenie

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Podmiot Publiczny będzie kierować się niżej wymienionymi kryteriami.

Lp.	Kryterium	Wartość wagi kryterium
1.	Podział zadań i ryzyk związanych z przedmiotowym Przedsięwzięciem pomiędzy Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym	20%
2.	Ocena koncepcji urbanistyczno – architektonicznej obiektów w skali 1:200;	45%
3.	Wielkość płatności gotówkowej na rzecz Podmiotu Publicznego	20%
4.	Termin realizacji Fazy Inwestycyjnej Przedsięwzięcia	15%

Poniżej przedstawiono opis kryteriów wraz z podaniem ich znaczenia przy ocenie ofert.

9.1 Kryterium 1. Podział zadań i ryzyk związanych z przedmiotowym Przedsięwzięciem pomiędzy Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym

9.1.1 Opis Kryterium 1

Oceniany podział zadań i ryzyk związanych z Przedsięwzięciem będzie dotyczył zadań i ryzyk, istotnych dla zabezpieczenia interesu Podmiotu Publicznego w Umowie o PPP.

W *Karcie oceny Kryterium 1* wyszczególnione zostały zadania i ryzyka, związane z realizacją Przedsięwzięcia wraz z proponowanym zapisem umownym, jaki zostanie uwzględniony w Umowie o PPP, w przypadku przejęcia danego zadania lub ryzyka przez Partnera Prywatnego oraz z podaniem wagi punktowej odwzorowującej znaczenie dla Podmiotu Publicznego przejęcia danej kategorii zadania lub ryzyka przez Partnera Prywatnego.

Od Oferenta oczekuje się zaznaczenia, które z wyszczególnionych zadań i ryzyk Oferent jest w stanie przejąć, co jest jednoznaczne z akceptacją właściwego dla danego zadania lub ryzyka zapisu umownego.

9.1.2 Waga Kryterium 1

Waga dla Kryterium 1: 20%

9.1.3 Ocena Kryterium 1

Ocena proponowanego przez Oferenta podziału zadań i ryzyk będzie polegała na ocenie zakresu zadań i ryzyk, jakie w swojej ofercie zobowiąże się przejąć Oferent, którego miarą będzie liczba punktów uzyskanych za przejęcie wybranych zadań i ryzyk.

Za zgodę na przejęcie wybranego zadania lub ryzyka oraz akceptację w Umowie o PPP wskazanego zapisu umownego Oferent uzyskuje liczbę punktów przyznaną dla danej kategorii zadania lub ryzyka (kolumna 3 w *Karcie oceny Kryterium 1*). Za brak zgody na przejęcie wybranego zadania lub ryzyka oraz akceptacji w Umowie o PPP wskazanego zapisu umownego Oferent uzyskuje zero punktów.

Zgodnie z niniejszym Opisem Warunków, Oferent zobowiązany jest do przedstawienia na etapie składania ofert Promesy finansowania, która ma na celu minimalizację ryzyka braku sfinansowania Przedsięwzięcia.

Za przedstawienie Promesy finansowania:

- a) z której wynika, że Oferent posiada własne środki finansowe (np. w formie pisemnej informacji z banku, w którym Oferent posiada rachunek bankowy, potwierdzającej wysokość posiadanych przez Oferenta środków finansowych, niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia, na rachunku bankowym wraz z pisemnym oświadczeniem Oferenta, zawierającym zobowiązanie do przeznaczenia wskazanych środków finansowych na cel realizacji Przedsięwzięcia), przy czym niezbędne dla uprawdopodobnienia posiadania własnych środków jest zawsze przekazanie pisemnego oświadczenia Oferenta o ich przeznaczeniu na realizację Przedsięwzięcia, lub
- b) z której wynika, że Oferent będzie posiadał środki finansowe, udostępnione mu przez osobę trzecią, będącą podmiotem powiązaniem z Oferentem lub podmiotem, na zdolnościach którego Oferent polega na zasadach określonych w art. 18 ust. 3 Ustawy o koncesji (np. w formie pisemnej informacji z banku osoby trzeciej, udostępniającej mu środki finansowe, potwierdzającej wysokość środków finansowych, niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia, na rachunku bankowym wraz z pisemnym oświadczeniem osoby trzeciej, potwierdzonym przez Oferenta, zawierającym zobowiązanie do przeznaczenia wskazanych środków finansowych na cel realizacji Przedsięwzięcia), przy czym niezbędne dla uprawdopodobnienia udostępnienia Oferentowi środków finansowych przez osobę trzecią jest zawsze przekazanie pisemnego oświadczenia osoby trzeciej, potwierdzonego pisemnie przez Oferenta, zawierającego zobowiązanie do przeznaczenia wskazanych środków finansowych na cel realizacji Przedsięwzięcia w terminie umożliwiającym tę realizację zgodnie z Harmonogramem, lub
- c) z której wynika, że zostały uzgodnione z bankiem lub inną instytucją finansową (instytucjami finansowymi) wstępne warunki finansowania zapewniającego dostęp do środków finansowych niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia. Przez „wstępne warunki finansowania” należy rozumieć warunki obejmujące co najmniej następujące elementy:
 1. Skrócony budżet Przedsięwzięcia
 2. Określenie wymaganego wkładu własnego (ew. z podziałem na okres realizacji i eksploatacji)
 3. Rodzaj udzielanych kredytów (terminowy, odnawialny) i ich przeznaczenie
 4. Maksymalna wysokość kredytów
 5. Oprocentowanie (marża oraz stopa bazowa każdego z kredytów, podwyższone oprocentowanie za opóźnienie lub naruszenie umowy)
 6. Okres dostępności każdego z kredytów
 7. Ostateczna data spłaty każdego z kredytów

8. Koszty, do zwrotu których ma być zobowiązany Kredytobiorca
9. Lista zabezpieczeń kredytów, wraz ze wskazaniem maksymalnych kwot zabezpieczenia w odniesieniu do hipotek i zastawów rejestrowych
10. Oświadczenia i zapewnienia kredytobiorcy (podmiotów udzielających zabezpieczenia), jakie mają znaleźć się w dokumentach finansowania
11. Zobowiązania kredytobiorcy (podmiotów udzielających zabezpieczenia), jakie mają znaleźć się w dokumentach finansowania
12. Wymogi dotyczące wskaźników finansowych (DSCR, LTV, LTC)
13. Przypadki naruszenia umowy kredytu
14. Warunki pierwszej wypłaty,

Oferent otrzyma 5 pkt (zgodnie z wierszem 1 tabeli poniżej).

W przypadku, jeśli przedstawiona przez Oferenta Promesa finansowania nie spełnia warunków określonych w punkcie a, b lub c powyżej, Oferent uzyskuje zero punktów.

Nieprzedstawienie Promesy finansowania skutkuje niedopuszczeniem oferty do oceny i porównania.

Podmiot Publiczny dokona oceny Kryterium 1 na podstawie poniższego algorytmu:

$$K1 = \frac{K1_o}{K1_{max}} \times 100 \times 20\%$$

gdzie:

K1 – ilość punktów przyznana Oferentowi w Kryterium 1,

K1_o – ilość punktów uzyskanych przez Oferenta na podstawie proponowanego w ofercie zakresu przejętych zadań i ryzyk,

K1_{max} – najwyższa spośród wskazanych w złożonych ofertach liczba punktów uzyskanych za przejęcie zadań i ryzyk.

Karta oceny Kryterium 1

L.p.	Zadanie lub ryzyko	Liczba punktów za przejęcie zadania/ryzyka (1- 5 pkt.)	Proponowany zapis umowy w przypadku przejęcia danego zadania lub ryzyka przez Partnera Prywatnego	Akceptacja przez Oferenta danego zapisu umowy / zadania (TAK lub NIE)	Liczba punktów przyznanych Oferentowi
1.	Partner Prywatny w celu zminimalizowania ryzyka braku sfinansowania Przedsięwzięcia, przedstawia wraz z ofertą Promesę finansowania Przedsięwzięcia, która uprawdopodobnia, że Oferent posiada własne środki finansowe, lub która uprawdopodobnia, że Oferent będzie posiadał środki finansowe udostępnione mu przez osobę trzecią, lub z której wynika, że zostały uzgodnione z bankiem lub inną instytucją finansową (innymi instytucjami finansowymi) wstępne warunki finansowania zapewniającego dostęp do środków finansowych niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia.	5	Nie dotyczy		
2.	Partner Prywatny zobowiązuje się w ofercie do zapewnienia Zamknięcia finansowania nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy o PPP.	5	Partner Prywatny zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Miasta poza przypadkami uregulowanymi w innych postanowieniach Umowy kar umownych w następujących sytuacjach: (...) nieuzyskania w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia zawarcia niniejszej Umowy dowodów Zamknięcia finansowania Przedsięwzięcia - w wysokości 2.500,00 (dwa tysiące pięćset) PLN za każdy dzień opóźnienia.		
3.	Partner Prywatny udziela gwarancji jakości w odniesieniu do Dokumentacji Projektowej Nowego Dworca, Przestrzeni Publicznej oraz Pozostałej Przestrzeni Publicznej na cały okres obowiązywania Umowy o PPP oraz na dodatkowy czas po jej zakończeniu obejmujący:	X	Partner Prywatny udziela Miastu gwarancji jakości na wykonaną Dokumentację Projektową Nowego Dworca, Przestrzeni Publicznej oraz Pozostałej Przestrzeni Publicznej na cały okres obowiązywania Umowy o PPP oraz na dodatkowy czas po jej zakończeniu obejmujący _____ miesiące/miesiący.	Oferent wybiera jeden lub żaden ze wskazanych okresów	X

L.p.	Zadanie lub ryzyko	Liczba punktów za przejęcie zadania/ryzyka (1- 5 pkt.)	Proponowany zapis umowy w przypadku przejęcia danego zadania lub ryzyka przez Partnera Prywatnego	Akceptacja przez Oferenta danego zapisu umowy / zadania (TAK lub NIE)	Liczba punktów przyznanych Oferentowi
	- 24 miesiące	1			
	- 48 miesięcy	3			
	- 60 miesięcy	5			
3a.	Partner Prywatny udziela gwarancji jakości na Nowy Dworzec, Przestrzeń Publiczną oraz Pozostałą Przestrzeń Publiczną na cały okres obowiązywania Umowy o PPP oraz na dodatkowy czas po jej zakończeniu obejmujący:	X	Partner Prywatny udziela Miastu gwarancji jakości na Nowy Dworzec, Przestrzeń Publiczną oraz Pozostałą Przestrzeń Publiczną na cały okres obowiązywania Umowy o PPP oraz na dodatkowy czas po jej zakończeniu obejmujący _____ miesiące/miesiące.	Oferent wybiera jeden lub żaden ze wskazanych okresów	X
	- 24 miesiące	1			
	- 48 miesięcy	3			
	- 60 miesięcy	5			
4.	Partner Prywatny współfinansuje koszt budowy zbiornika retencyjnego pod powierzchnią nieruchomości przewidzianej na parking naziemny przy ul. Kolejowej w wysokości:	X	Partner Prywatny jest zobowiązany do wykonania wszelkich obowiązków i działań zmierzających do realizacji Przedsięwzięcia, w szczególności do: (...) współfinansowania w wysokości _____ PLN kosztu budowy zbiornika retencyjnego pod powierzchnią działek 90/4 i 89/3 przewidzianych na Parking naziemny przy ul. Kolejowej w Sopocie,	Oferent wybiera jedną lub żadną ze wskazanych kwot	X
	50 tys. PLN	1			
	100 tys. PLN	2			
	150 tys. PLN	3			
	200 tys. PLN	4			
	250 tys. PLN	5			
5.	Partner Prywatny zobowiązuje się do konserwacji i zagospodarowania na własny koszt historycznej	1	Partner Prywatny jest zobowiązany do wykonania wszelkich obowiązków i działań zmierzających do realizacji Przedsięwzięcia,		

L.p.	Zadanie lub ryzyko	Liczba punktów za przejęcie zadania/ryzyka (1- 5 pkt.)	Proponowany zapis umowy w przypadku przejęcia danego zadania lub ryzyka przez Partnera Prywatnego	Akceptacja przez Oferenta danego zapisu umowy / zadania (TAK lub NIE)	Liczba punktów przyznanych Oferentowi
	wiaty z peronu dalekobieżnego dworca PKP w Sopocie, zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków.		w szczególności do: (...) konserwacji oraz zagospodarowania na własny koszt historycznej wiaty z peronu dalekobieżnego dworca PKP w Sopocie położonej na działce nr ____, zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków,		
6.	Partner Prywatny zobowiązuje się do zawarcia Umowy o PPP na okres dłuższy niż minimalny wskazany w Punkcie 4 Opisu Warunków w zakresie Okresu Utrzymania i Zarządzania, tj. okresu 36 miesięcy, o dodatkowo:	X	(...) Okres Utrzymania i Zarządzania, który zgodnie z Ofertą złożoną przez Partnera Prywatnego obejmuje _____ lat po zakończeniu realizacji Fazy Inwestycyjnej.	Oferent wybiera jedną lub żadną ze wskazanych opcji wydłużenia Okresu Utrzymania i Zarządzania	X
	- 1 rok	1			
	- 2 lata	2			
	- 3 lata	3			
	- 4 lata	4			
	- 5 lat	5			
RAZEM LICZBA PUNKTÓW PRZYZNANYCH OFERENTOWI (KRYTERIUM 1)					

9.2 Kryterium 2. Ocena koncepcji urbanistyczno – architektonicznej obiektów w skali 1:200

9.2.1 Opis Kryterium 2

Ocena koncepcji urbanistyczno-architektonicznej obiektów będzie oceną jakościową, przeprowadzoną przez Komisję Przetargową na podstawie rekomendacji zespołu biegłych powołanych zgodnie z Regulaminem Komisji Przetargowej.

Organizacja oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznych

1. Propozycję oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, zgodnie z kryteriami określonymi w Opisie Warunków, przygotowuje zespół biegłych, jako pomocniczy zespół Komisji Przetargowej, zwany dalej „Zespołem Biegłych”.
2. Zespół Biegłych składa się wyłącznie z osób posiadających kwalifikacje umożliwiające ocenę zgłoszonych koncepcji.
3. Zadania Zespołu Biegłych są realizowane w dwóch etapach:
 - d) Etap I – członkowie Zespołu Biegłych wspólnie omawiają zgłoszone koncepcje (w tym kwestię spełnienia oczekiwań PKP S.A. w zakresie Nowego Dworca), wyszczególniając ich wady i zalety,
 - e) Etap II – członkowie Zespołu Biegłych przygotowują rekomendację dla Komisji Przetargowej dotyczącą oceny przedstawionych koncepcji urbanistyczno-architektonicznych.Każdy z członków Zespołu Biegłych obok oceny punktowej według skali wskazanej w pkt 5 *Warunków oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznych* jest zobowiązany do uzasadnienia oceny w krótkim opisie na temat każdego z ocenianych elementów koncepcji poprzez wypełnienie *Karty oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznej*, o której mowa w pkt 7 *Warunków oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznych*.
4. Na podstawie rekomendacji Zespołu Biegłych, członkowie Komisji Przetargowej dokonają oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznych.

Warunki oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznych

1. Ocenie podlegają wybrane elementy koncepcji urbanistyczno-architektonicznych Oferentów, które zostały wyszczególnione w *Karcie oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznej*, o której mowa w pkt 7 poniżej.
2. Ocena dokonywana jest na podstawie przedstawionych przez Oferentów dokumentów, takich jak:
 - a) Koncepcja zagospodarowania terenu wraz z zaznaczeniem lokalizacji obiektów oraz innych urządzeń terenowych, z oznaczeniem miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów w skali 1:500;
 - b) Opis koncepcji zagospodarowania terenu wyjaśniający przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalno-programowe, technologiczne wraz z danymi liczbowymi (bilans terenu, zestawienie powierzchni użytkowych pomieszczeń obiektów, powierzchnia całkowita obiektów,

- kubatura);
- c) Koncepcja funkcjonalno-użytkowa Przedsięwzięcia w oparciu o rzuty w skali 1:500;
 - d) Opis koncepcji funkcjonalno-użytkowej Przedsięwzięcia;
 - e) Rzut kondygnacji i elewacje w skali 1:500;
 - f) Wizualizacje przedstawiające rozwiązania przestrzenno-architektoniczne – minimum dwa ujęcia zewnętrzne: 1 od strony wejściowej oraz 1 od strony torów kolejowych;
 - g) Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna obiektów w skali 1:200;
 - h) Opis koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.
3. Oceniane koncepcje muszą spełniać wymogi Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla omawianego terenu.
 4. Ocena przez Komisję Przetargową jest realizowana w dwóch etapach:
 - a) Etap I – członkowie Komisji Przetargowej zaznajamiają się z rekomendacją Zespołu Biegłych w odniesieniu do przedstawionych koncepcji urbanistyczno-architektonicznych,
 - b) Etap II – każdy z członków Komisji Przetargowej wypełnia *Kartę oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznej*.
 5. Każdy z członków Komisji Przetargowej, przyznaje indywidualną ocenę każdemu elementowi koncepcji podlegającego ocenie, przyznając mu od 0 do 100 punktów, przy czym:
 - a) 0 punktów przyznawanych jest w sytuacji, gdy dany element koncepcji jest uznany za zdecydowanie niezadowolający,
 - b) 20 punktów przyznawanych jest w sytuacji, gdy dany element koncepcji jest uznany za mało satysfakcjonujący,
 - c) 60 punktów przyznawanych jest w sytuacji, gdy dany element koncepcji jest uznany za zadowolający,
 - d) 100 punktów przyznawanych jest w sytuacji, gdy dany element koncepcji jest uznany za spełniający wszystkie oczekiwania.
 6. Liczba punktów przyznanych za dany element koncepcji jest iloczynem liczby punktów z indywidualnej oceny danego elementu oraz jego wagi zgodnie z *Kartą oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznej*.

7. Karta oceny koncepcji urbanistyczno-architektonicznej

Oceniane elementy koncepcji	Ocena charakterystyki koncepcji (oceniający wybiera jedną z ocen dla każdego elementu)				Waga elementu	Uzasadnienie oceny	Liczba punktów przyznanych za element koncepcji
	Element zdecydowanie niezadawalający 0 pkt.	Element mało satysfakcjonujący 20 pkt.	Element zadawalający 60 pkt.	Element spełniający wszystkie oczekiwania 100 pkt.			
Jakość, estetyka oraz innowacyjność rozwiązań Przestrzeni Publicznej oraz Pozostałej Przestrzeni Publicznej (w tym głównie Układu komunikacyjnego)					15%		
Funkcjonalność rozwiązań komunikacyjnych					15%		
Jakość, estetyka oraz innowacyjność obiektów komercyjnych (m.in. zgodnie z wytycznymi dot. budowy Nowego Dworca), w tym elewacji budynków					15%		
Funkcjonalność rozwiązań pozakomunikacyjnych (czytelność głównej funkcji obiektów wyrażona w formie architektonicznej obiektów, jednoznaczność i czytelność funkcjonalna poszczególnych elementów, w tym układu przestrzennego stref wejściowych itp.)					10%		
Nowatorstwo i oryginalność przyjętych rozwiązań architektonicznych					10%		
Innowacyjność rozwiązań (energooszczędne, przyjazne środowisku)					10%		
Sposób zagospodarowania i wyeksponowania elementów zabytkowych					5%		
Poziom integracji z zabudową w bezpośrednim					10%		

Oceniane elementy koncepcji	Ocena charakterystyki koncepcji (oceniający wybiera jedną z ocen dla każdego elementu)				Waga elementu	Uzasadnienie oceny	Liczba punktów przyznanych za element koncepcji
	Element zdecydowanie niezadawalający 0 pkt.	Element mało satysfakcjonujący 20 pkt.	Element zadawalający 60 pkt.	Element spełniający wszystkie oczekiwania 100 pkt.			
otoczeniu (dostosowanie formy architektonicznej do sąsiedztwa istniejącego zagospodarowania terenu i układu zieleni)							
Jakość zagospodarowania terenów zielonych (zgodność z wytycznymi stanowiącymi Załącznik nr 4 do Opisu Warunków)					5%		
Nowatorstwo rozwiązań małej architektury dla placu, skweru i rond					5%		
RAZEM LICZBA PUNKTÓW PRZYZNANYCH KONCEPCJI							

9.2.2 Waga Kryterium 2

Waga dla Kryterium 2: 45%

9.2.3 Ocena Kryterium 2

Ocena koncepcji urbanistyczno-architektonicznej będzie polegać na punktowaniu wyszczególnionych w *Karcie oceny Kryterium 2* elementów koncepcji Oferenta przez członków Komisji Przetargowej oraz wyciągnięciu średniej z sumy punktów przyznanych danej koncepcji przez każdego z członków Komisji Przetargowej.

Karta oceny Kryterium 2

L.p.	Imię i nazwisko członka Komisji Przetargowej	Liczba punktów przyznanych Oferentowi
1.		
2.		
3.		
4.		
ŚREDNIA PUNKTÓW PRYZNANYCH KONCEPCJI OFERENTA PRZEZ CZŁONKÓW KOMISJI PRZETARGOWEJ (KRYTERIUM 2)		

Podmiot Publiczny dokona oceny niniejszego kryterium na podstawie poniższego algorytmu:

$$K2_o$$

$$K2 = \frac{K2_o}{K2_{max}} \times 100 \times 45\%$$

$$K2_{max}$$

gdzie:

K2 – ilość punktów przyznana Oferentowi w Kryterium 2,

K2_o – średnia liczba punktów przyznanych koncepcji Oferenta przez członków Komisji Przetargowej,

K2_{max} – najwyższa spośród uzyskanych przez złożone oferty średnia liczba punktów przyznanych przez członków Komisji Przetargowej.

9.3 Kryterium 3. Wielkość płatności gotówkowej na rzecz Podmiotu Publicznego

9.3.1 Opis Kryterium 3

W ramach realizacji Przedsięwzięcia nastąpi wniesienie przez Podmiot Publiczny Wkładu Własnego w postaci składnika majątkowego, którym będą określone nieruchomości.

Wniesienie części nieruchomości Podmiotu Publicznego nastąpi w drodze sprzedaży Partnerowi Prywatnemu na warunkach określonych w Projekcie Umowy o PPP.

Sposób rozliczenia płatności za nabycie nieruchomości należących w momencie składania ofert do Miasta został ujęty w Projekcie Umowy o PPP.

Sposób rozliczenia płatności za nabycie nieruchomości należących w momencie składania ofert do PKP S.A. został ujęty w Projekcie Umowy o PPP.

Niezależnie od określonych w Umowie o PPP rozliczeń za nabycie nieruchomości, Partner Prywatny zobowiązany jest do zaproponowania w ofercie dodatkowej płatności gotówkowej na rzecz Podmiotu Publicznego (tj. Premii w rozumieniu Projektu Umowy o PPP) oraz do jej uiszczenia wraz z rozliczeniem płatności za nabywane nieruchomości zgodnie z Projektem Umowy o PPP.

Premia stanowi kwotę, jaką Partner Prywatny jest skłonny zapłacić za możliwość realizacji inwestycji w pobliżu dobrze skomunikowanej przestrzeni publicznej, w niewielkiej odległości od dworca kolejowego, w pobliżu traktu dla pieszych oraz w niewielkiej odległości od centrum miasta. Taka lokalizacja hotelu oraz galerii handlowej zapewni Partnerowi Prywatnemu stały dopływ klientów komercyjnych oraz konsumentów.

Miarą ocenianej wielkości płatności gotówkowej na rzecz Podmiotu Publicznego będzie kwota wskazanej przez Oferenta płatności gotówkowej (Premii) bez VAT.

9.3.2 Waga Kryterium 3

Waga dla Kryterium 3: 20%

9.3.3 Ocena Kryterium 3

Ocenie podlegać będzie wskazana przez Oferenta wielkość płatności gotówkowej (Premii) bez VAT na rzecz Podmiotu Publicznego.

Podmiot Publiczny dokona oceny niniejszego kryterium na podstawie poniższego algorytmu:

$$K3 = \frac{K3_o}{K3_{max}} \times 100 \times 20\%$$

gdzie:

K3 – ilość punktów przyznana Oferentowi w Kryterium 3,

K3_o – wielkość wskazanej przez Oferenta płatności gotówkowej (Premii) bez VAT na rzecz Podmiotu Publicznego,

K3_{max} – najwyższa spośród wskazanych w złożonych ofertach wielkość płatności gotówkowej (Premii) bez VAT na rzecz Podmiotu Publicznego.

9.4 Kryterium 4. Termin realizacji Fazy Inwestycyjnej Przedsięwzięcia

9.4.1 Opis Kryterium 4

Miarą terminu realizacji Fazy Inwestycyjnej jest liczba miesięcy realizacji Fazy Inwestycyjnej w rozumieniu Projektu Umowy o PPP wskazana przez Oferenta w ofercie.

9.4.2 Waga Kryterium 4

Waga dla Kryterium 4: 15%

9.4.3 Ocena Kryterium 4

Ocenić będąc liczbą miesięcy realizacji Fazy Inwestycyjnej wskazana przez Oferenta w ofercie.

Podmiot Publiczny dokona oceny niniejszego kryterium na podstawie poniższego algorytmu:

$$K4 = \frac{K4_{\min}}{K4_o} \times 100 \times 15\%$$

gdzie:

K4 – ilość punktów przyznana Oferentowi w Kryterium 4,

K4_o – liczba miesięcy realizacji Fazy Inwestycyjnej Przedsięwzięcia wskazana przez Oferenta,

K4_{max} – najmniejsza liczba miesięcy realizacji Fazy Inwestycyjnej Przedsięwzięcia wskazana w złożonych ofertach.

9.5 Ocena ofert

Poniżej przedstawiono tabelę porównania (oceny) ofert, z uwzględnieniem przedstawionych wyżej kryteriów, której celem jest wskazanie oferty najkorzystniejszej.

TABELA OCENY OFERT

Lp.	Kryterium	Wartość wagi kryterium	Liczba punktów przyznana w ocenie kryteriów	
			OFERENT 1	OFERENT 2
1.	Podział zadań i ryzyk związanych z przedmiotowym Przedsięwzięciem pomiędzy Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym	20%		
2.	Ocena koncepcji urbanistyczno – architektonicznej obiektów w skali 1:200;	45%		
3.	Wielkość płatności gotówkowej na rzecz Podmiotu Publicznego	20%		
4.	Termin realizacji Fazy Inwestycyjnej Przedsięwzięcia	15%		
5.	PODSUMOWANIE OCENY (K1+K2+K3+K4)			
6.	MIEJSCE			

10 Warunki uznania oferty za niespełniającą wymagań Podmiotu Publicznego, skutkujące niedopuszczeniem oferty do oceny i porównania

Oferta zostanie uznana za nieodpowiadającą wymaganiom Podmiotu Publicznego, a w konsekwencji nie zostanie dopuszczona do oceny i porównania, jeżeli:

1) jej treść nie odpowiada treści zaproszenia do składania ofert, w tym treści Opisu Warunków;

Pod pojęciem oferty, której treść nie odpowiada treści zaproszenia do składania ofert, w tym treści Opisu Warunków, rozumie się w szczególności:

1.1. ofertę, która nie spełnia zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego:

a. Uchwałą nr XXIII/422/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 lutego 2005 r. oraz

b. Uchwałą nr XI/161/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 listopada 2007 r.;

1.2. ofertę, do której nie została załączona Promesa finansowania w rozumieniu Projektu Umowy o PPP;

1.3. ofertę, do której nie załączono dokumentu potwierdzającego wniesienie wadium zgodnie z wymogami zawartymi w Opisie Warunków.

2) jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;

3) jest niezgodna z Ustawą o koncesji lub jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów;

4) została złożona przez podmiot niezaproszony do składania ofert;

5) zostaną zaoferowane terminy realizacji przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego dłuższe od wymaganych przez Podmiot Publiczny;

6) jeżeli Partner Prywatny będzie żądał częściowej zapłaty za realizację Umowy o PPP;

7) jeżeli Partner Prywatny będzie żądał realizacji Umowy o PPP w formie spółki;

8) jeżeli Partner Prywatny nie przyjmie innych istotnych ustaleń przyjętych w trakcie negocjacji, a następnie zawartych w Opisie Warunków w rozumieniu Ustawy o koncesji.

11 Okoliczności uzasadniające odwołanie Postępowania

Postępowanie zostanie odwołane przez Podmiot Publiczny w przypadkach określonych w Ogłoszeniu, w tym jeżeli:

- 1) nie została złożona żadna oferta albo żadna ze złożonych ofert nie została dopuszczona do oceny i porównania;
- 2) kolejny Oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, nie złożył wymaganych dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w Postępowaniu;
- 3) wystąpiła istotna zmiana okoliczności powodująca, że prowadzone Postępowanie lub wykonanie przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć;
- 4) Postępowanie obarczone jest wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy.

12 Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na czynności podejmowane przez Podmiot Publiczny w trakcie postępowania

Zainteresowanemu Podmiotowi, którego interes prawny doznał lub może doznać uszczerbku w wyniku czynności podjętych przez Podmiot Publiczny z naruszeniem przepisów Ustawy o koncesji przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku. W postępowaniu toczącym się wskutek wniesienia skargi stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153 z 2002 r., poz. 1270 ze zm.). Skargę wnosi się, za pośrednictwem Podmiotu Publicznego, w terminie 10 dni od dnia, w którym skarżący powziął lub przy zachowaniu należytej staranności mógł powziąć informację o czynności podjętej przez Podmiot Publiczny w sprawie.

13 ZAŁĄCZNIKI

Załączniki do Opisu Warunków:

- 1) Wzór formularza oferty – Załącznik nr 1 wraz z Załącznikiem nr 1a (Formularz dotyczący Kryterium 1)
- 2) Projekt Umowy o PPP – Załącznik nr 2
- 3) Wytyczne funkcjonalno-użytkowe dla dworca PKP – Załącznik nr 3
- 4) Ogólne wytyczne konserwatorskie dla realizacji inwestycji zabudowy terenów przydworcowych w Sopocie – Załącznik nr 4