

# Memorandum Informacyjne

---

dla podmiotów prywatnych zainteresowanych realizacją Przedsięwzięcia inwestycyjnego pt. „Budowa budynku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu przy ul. Grunwaldzkiej” w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego

Katowice, 15 kwietnia 2013 roku

## MEMORANDUM INFORMACYJNE

**Niniejsze Memorandum Informacyjne nie stanowi oferty w myśl art. 66 kc jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy Pzp.**

„Memorandum Informacyjne” zostało sporządzone dla podmiotów zainteresowanych realizacją Przedsięwzięcia i zawarciem Umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym („Umowa”) z Sądem Okręgowym w Nowym Sączu dotyczącej realizacji Przedsięwzięcia w zakresie projektowania, budowy, finansowania, a później utrzymania i zarządzania siedzibą Sądu Rejonowego w Nowym Sączu przy ul. Grunwaldzkiej wraz z ewentualnymi powierzchniami komercyjnymi („Przedsięwzięcie”).

Umowa zostanie zawarta z partnerem prywatnym („Partner Prywatny”) wyłonionym w postępowaniu prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu („Podmiot Publiczny”) zgodnie z przepisami ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym zwaną dalej PPP, która określa zasady współpracy podmiotu prywatnego i publicznego.

Partnerstwo będzie, zgodnie z art. 4 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, realizowane zgodnie z przepisami tej ustawy, a Partner Prywatny będzie wyłoniony na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, bowiem wynagrodzeniem Partnera Prywatnego będzie opłata za dostępność uiszczana przez Podmiot Publiczny. Partner Prywatny zobowiązany będzie wybudować, a później utrzymywać Przedsięwzięcie, tym samym bierze on na siebie całkowite ryzyko związane z wzniesieniem i utrzymaniem przedmiotu partnerstwa.

Realizacja Przedsięwzięcia wynika z konieczności zapewnienia nowej siedziby Sądu Rejonowego w Nowym Sączu, zabezpieczającej obecne i przyszłe potrzeby lokalowe tej jednostki.

Podmiot Publiczny przewiduje, że Przedsięwzięcie będzie obejmować całość procesu inwestycyjnego w systemie zaprojektuj i wybuduj, będzie finansowane w ramach modelu BMT (built, maintain and transfer), czyli wybuduj, utrzymuj i przekaz. Zgodnie z głównymi założeniami schematu BMT, Partner Prywatny finansuje realizację inwestycji oraz utrzymuje obiekt przez czas trwania umowy.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zamierza pozyskać Inwestora/Partnera Prywatnego dla zaprojektowania, budowy i utrzymania nowoczesnego budynku stanowiącego siedzibę Sądu Rejonowego w Nowym Sączu.

### **PRZEDMIOT UMOWY**

Przedmiotem umowy będzie zaprojektowanie, budowa i utrzymanie budynku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu.

Terenem lokalizacji inwestycji są działki ewidencyjne nr: 28/6, 29/5, i część działki nr 30/5 w obrębie 105, przy ul. Grunwaldzkiej w Nowym Sączu.

W/w nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Sądu Okręgowego w Nowym Sączu.

Przybliżone wskaźniki powierzchniowe:

- powierzchnia zabudowy: ok. 2 830m<sup>2</sup>
- powierzchnia netto: ok. 7 845m<sup>2</sup>
  - w tym:
    - garaż na samochody służbowe, pomieszczenie na samochód konwoju i parking podziemny: ok. 1 110m<sup>2</sup>
    - komunikacja wewnętrzna: ok. 1 347 m<sup>2</sup>
- powierzchnia całkowita ok. 11 200 m<sup>2</sup>
- kubatura ok. 39 000m<sup>3</sup>

Bilans terenu:

- powierzchnia działek w dyspozycji inwestora: ok. 8 057 m<sup>2</sup>
- zieleń: ok. 1 160 m<sup>2</sup>
- drogi i parkingi: ok. 2 850m<sup>2</sup>
- chodniki, podejścia, schody: ok. 1 247 m<sup>2</sup>.

Na mocy Umowy, Partner Prywatny będzie zobowiązany do realizacji Przedsięwzięcia oraz poniesienia w całości wydatków na jego realizację (w tym koszty budowy i utrzymania). Natomiast będzie on pobierał pożytki z tytułu opłaty za dostępność uiszczanej przez Podmiot Publiczny oraz ewentualnej eksploatacji powierzchni komercyjnych. Termin realizacji inwestycji przypada na lata 2014-2015.

## PODSTAWY PRAWNE PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem zamówienia, jakie zostanie złożone przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu jest całość procesu inwestycyjnego w ramach modelu BMT (built, maintain and transfer), czyli wybuduj, utrzymuj i przekaz, budowy siedziby Sądu Rejonowego w Nowym Sączu.

Podmiot Publiczny poszukuje Partnera Prywatnego, który zaprojektuje, wybuduje, sfinansuje budowę oraz będzie utrzymywał w sprawności technicznej obiekt Sądu Rejonowego pobierając pożytki z tytułu opłaty za dostępność oraz ewentualnej eksploatacji powierzchni komercyjnej.

Przewiduje się realizację Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Wkładem własnym Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięcie będzie udostępnienie lub przekazanie działki pod realizację Inwestycji. Podmiot Publiczny zobowiązuje się do udostępnienia terenu pod realizację Inwestycji wraz z obowiązującym lokalnym planem zagospodarowania przestrzennego oraz wstępną koncepcją funkcjonalno-użytkową opracowaną dla tego obiektu.

W celu zwiększenia atrakcyjności Przedsięwzięcia dla Partnerów zainteresowanych współpracą przy jego realizacji, Partnerowi Prywatnemu pozostawiona zostanie swoboda decydowania o przeznaczeniu przestrzeni zabudowy i jej funkcjach komercyjnych, o ile nie będą one ograniczały funkcji głównej Przedsięwzięcia i będą wpisywać się swym charakterem w działalność prowadzoną przez Podmiot Publiczny.

Od Partnera Prywatnego oczekuje się:

- wykonania projektu budowlanego;
- wykonanie projektów wykonawczych;
- sfinansowania pozostałych (poza gruntem) nakładów inwestycyjnych na budowę Przedsięwzięcia;
- wyposażenie obiektu;
- utrzymywania technicznego obiektu w pełnym zakresie w czasie obowiązywania Umowy;
- ponoszenia nakładów odtworzeniowych, wynikających z eksploatacji infrastruktury, powstałej w wyniku realizacji Przedsięwzięcia;

- ponoszenie kosztów ubezpieczeń oraz pozostałych kosztów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej na terenie obiektów i terenie składników majątkowych oddanych do dyspozycji Partnerowi Prywatnemu.

Partner Prywatny będzie odpowiedzialny również za komercjalizację ewentualnych powierzchni komercyjnych, z czego będzie czerpać korzyści oprócz korzyści z tytułu opłaty za dostępność.

Szczegółowy zakres podziału obowiązków i praw wynikających z realizacji Przedsięwzięcia będzie stanowić przedmiot negocjacji Podmiotu Publicznego z podmiotami zainteresowanymi zawarciem umowy o partnerstwie publiczno-privatnym.

Po zakończeniu czasu trwania Umowy PPP, aktywa wytworzone w trakcie trwania Umowy zostaną przekazane Podmiotowi Publicznemu. Warunki, w tym zagadnienie odpłatności za przekazane składniki majątkowe, zostaną określone w wyniku negocjacji z zainteresowanymi podmiotami na etapie wyboru Partnera Prywatnego.

Uwzględniając wyniki negocjacji z kandydatami Podmiot Publiczny przewiduje możliwość zmiany warunków realizacji Przedsięwzięcia (określonych w ogłoszeniu o zawarcie Umowy koncesji wymagań) przed zaproszeniem do złożenia ofert.

## **UMOWA**

Zawarcie Umowy nastąpi po przeprowadzeniu przez Podmiot Publiczny procedury o zawarcie Umowy z Partnerem Prywatnym zgodnie z ustawą o PPP.

## **WYNAGRODZENIE PARTNERA PRYWATNEGO**

Wynagrodzeniem Partnera Prywatnego będą korzyści uzyskiwane z tytułu opłaty za dostępność uiszczanej przez Podmiot Publiczny w całym okresie jej obowiązywania oraz ewentualne przychody z powierzchni komercyjnych. Podmiot Publiczny nie przewiduje bezpośredniej dopłaty do budowy przedmiotu Umowy.

## **FINANSOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA**

---

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym Partner Prywatny zobowiązany będzie do realizacji Przedsięwzięcia za wynagrodzeniem oraz poniesienia w całości wydatków na jego realizację, a Podmiot Publiczny zobowiązany będzie do współdziałania w osiągnięciu tego celu przez Partnera Prywatnego.

### **FINANSOWANIE ZE ŚRODKÓW WŁASNYCH LUB POZYSKANYCH PRZEZ PARTNERA PRYWATNEGO**

Partner Prywatny może angażować środki własne w finansowanie Przedsięwzięcia, a w momencie gdyby okazały się one niewystarczające zobowiązany będzie pozyskać resztę środków ze źródeł obcych. Podmiot Publiczny nie przewiduje własnego udziału kapitałowego w realizacji Przedsięwzięcia. Podmiot Publiczny nie przewiduje żadnych poręczeń ani nie stanie się gwarantem jakiegokolwiek długu zaciągniętego w związku z Przedsięwzięciem na majątku należącym do Podmiotu Publicznego. Zabezpieczeniem finansowania uzyskanego dla realizacji Przedsięwzięcia może być cesja wierzytelności przysługujących Partnerowi Prywatnemu na mocy Umowy.