# Przykładowy Opis Potrzeb i Wymagań – sektor kubaturowy

Opis potrzeb i wymagań (na przykładzie inwestycji kubaturowej - projekt realizowany w formule PPP
w trybie dialogu konkurencyjnego)

Cel i przedmiot

Celem Projektu PPP jest poprawa standardów świadczenia usług przez administrację publiczną miasta [\_\_] ("Miasto") oraz optymalizacja kosztów funkcjonowania Urzędu Miasta. Aby osiągnąć zamierzony cel, Miasto planuje zrealizować zadanie inwestycyjne polegające na wybudowaniu nowoczesnej siedziby Urzędu Miasta. W nowej siedzibie zostaną zlokalizowane wydziały Urzędu Miasta, których działalność jest ściśle związana z rozwojem Miasta, w szczególności uczestniczące w wydawaniu decyzji inwestycyjnych i gospodarce nieruchomościami. Powyższe zadanie wpłynie na poprawę jakości obsługi mieszkańców, co pośrednio wpłynie również na rozwój Miasta.

Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za utrzymanie zrealizowanej inwestycji polegającej między innymi na:

* bieżącym serwisowaniu obiektu (bieżące naprawy i konserwacje);
* remontach;
* sprzątaniu (wewnątrz i na zewnątrz obiektu);
* utrzymaniu zieleni;
* ochronie.

Przewidywany łączny okres trwania Umowy o PPP wyniesie […] lat, w tym okres projektowania i budowy […] lat, oraz okres utrzymania […] lat.

Szacowana wartość Przedsięwzięcia wynosi ok. […], w tym wartość nakładów inwestycyjnych […].

Zakres rzeczowy

Projektowany obiekt stanowi budynek użyteczności publicznej o przeważającej funkcji biurowej. Powierzchnia terenu przeznaczonego na realizację Projektu PPP wynosi [….] m2. Szacowana powierzchnia całkowita budynku wynosi […] m2.

Przewiduje się następujące funkcje:

* biura – wydziały Urzędu Miasta;
* sale konferencyjne;
* punkty usługowe;
* garaż podziemny;
* archiwa i magazyny.

Projekt zakłada budowę obiektu przeznaczonego dla ok. […] pracowników oraz ok. [….] osób odwiedzających dziennie.

Przewiduje się, że budynek będzie obiektem trzypiętrowym, wolnostojącym i podpiwniczonym. Szczegółowe rozwiązania architektoniczne zostaną przygotowane przez Partnera Prywatnego.

Szczegółowe wymagania określające wskaźniki kubaturowe będą określone w SIWZ.

Zakres świadczonych usług

Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za zapewnienie obsługi całego obiektu wraz z przynależnym terenem. Sposób utrzymania będzie wynikał ze szczegółowych rozwiązań zastosowanych w Projekcie PPP oraz z obowiązujących przepisów prawa.

Lokalizacja

Urząd zostanie zlokalizowany [...].

Podmiot Publiczny posiada prawo do dysponowania nieruchomością dla wszystkich działek pod planowaną inwestycję.

Teren pod planowaną inwestycję jest w całości niezabudowany i pozbawiony infrastruktury podziemnej.

Dojazd do terenu znajduje się od strony drogi […].

Dostęp do mediów (woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa) znajduje się w granicy nieruchomości.

Przyłącze elektryczne należy wykonać do rozdzielni […] znajdującej się ok. […] m od nieruchomości, przejście przez tereny należące do Miasta.

**Wstępny harmonogram realizacji Projektu PPP**

Wstępny harmonogram realizacji Projektu PPP stanowi Załącznik nr [\_\_] do niniejszego dokumentu.

**Posiadane dokumenty, zgody i pozwolenia**

Miasto posiada obecnie następujące dokumenty:

* wyniki badań gruntowo wodnych;
* inwentaryzację zieleni.

Dokumenty te zostaną udostępnione Partnerom Prywatnym zaproszonym do dialogu konkurencyjnego.

**Rozwiązania techniczne**

Podmiot Publiczny dysponuje koncepcją architektoniczną, ale nie dysponuje projektem budowlanym. Projektowany budynek Urzędu powinien być spójny architektonicznie i przestrzennie z charakterem sąsiadującej zabudowy.

Partner Prywatny, przygotowując projekt, uwzględni najnowsze dostępne rozwiązania w zakresie:

1. zapewnienia komunikacji wewnętrznej (szerokość przejść, przepustowość komunikacji pionowej);
2. dostępu dla osób niepełnosprawnych (windy, podnośniki);
3. wykorzystania oświetlenia naturalnego;
4. zarzadzania energią (sterowanie oświetleniem, wentylacją, klimatyzacją i ogrzewaniem);
5. oszczędności energii (izolacyjność przegród budowlanych, rekuperacja itp.);
6. oszczędności wody (automatyczna armatura łazienkowa itp.);
7. ergonomii pomieszczeń biurowych (aranżacja pomieszczeń);
8. trwałości poszczególnych elementów (elewacje, podłogi itp.);
9. łatwości w utrzymaniu i konserwacji.

**Wymogi w okresie utrzymania**

Szczegółowe wymagania w zakresie utrzymania budynku urzędu zostaną wypracowane na etapie dialogu konkurencyjnego z Partnerami Prywatnymi na podstawie projektu Umowy o PPP i ostatecznie będą określone w SIWZ. Kluczowe Wskaźniki Efektywności dla Projektu PPP przedstawiono w Załączniku […].

**Wstępna alokacja ryzyk**

Wstępnie zakłada się, że Partner Prywatny będzie ponosił co najmniej ryzyko budowy oraz dostępności całego obiektu.

Zakres Projektu PPP, podział ryzyk pomiędzy stronami, w tym szczegółowy zakres oraz standardy utrzymania będą przedmiotem dialogu konkurencyjnego, a następnie zostaną określone przez Podmiot Publiczny w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

**Planowana struktura finansowania projektu i mechanizm wynagrodzenia**

Sfinansowanie Projektu PPP będzie ryzykiem Partnera Prywatnego.

Wstępnie założono, że Projekt PPP będzie wspófinansowany ze środków europejskich w ramach programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Pozostałe środki na realizację Projektu PPP zostaną zapewnione przez Partnera Prywatnego.

Przychód Partnera Prywatnego będzie pochodził z Opłaty za Dostępność. Partner Prywatny ma prawo do uzyskiwania dodatkowych przychodów z tytułu najmu powierzchni. Dopuszczalny udział powierzchni wynajmowanych komercyjnie wynosi […] m2.