
MEMORANDUM INFORMACYJNE
Zaproszenie do konsultacji rynkowych w związku z planowanym przedsięwzięciem pn.

„Budowa zespołu szkół w Łomiankach Dolnych”

Testowanie rynku

Gmina Łomianki

ul. Warszawska 115

05-092 Łomianki

Łomianki, 18 kwietnia 2023 r

WSTĘP

Gmina Łomianki – (dalej: „**Gmina**” lub „**Podmiot Publiczny**”) w ramach przeprowadzenia oceny efektywności, o której mowa w art. 3a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym¹ (dalej: „**UPPP**”) zaprasza Państwa do udziału w konsultacjach rynkowych dla przedsięwzięcia dot. budowy zespołu szkół w Łomiankach Dolnych w Gminie Łomianki w formule partnerstwa publiczno-privatnego (dalej: „**Projekt**”, lub „**Przedsięwzięcie**”).

W celu zapoznania Państwa z założeniami Przedsięwzięcia i tym samym sprawnego przeprowadzenia testowania rynku wraz z zaproszeniem przekazujemy niniejszy dokument - memorandum informacyjne („**Memorandum**”). Dokument ten przedstawia wstępne założenia i rozważane modele realizacji Przedsięwzięcia, które mogą jeszcze ulec zmianie na podstawie przekazanych przez uczestników testowania rynku uwag i wskazówek, dalszych prac analitycznych i negocjacji przeprowadzanych w trakcie postępowania na wybór partnera prywatnego.

MODEL PROCEDOWANIA W RAMACH TESTOWANIA RYNKU

Biorąc pod uwagę, iż Gmina jest zainteresowana wypracowaniem optymalnej struktury realizacji Przedsięwzięcia, która odpowiadać będzie nie tylko stronie publicznej, ale również potencjalnym partnerom prywatnym oraz instytucjom finansowym, wraz z Memorandum przekazujemy kwestionariusz ankietowy – w przypadku zainteresowania udziałem teście rynku, prosimy o przekazanie wypełnionej ankiety **do dnia 5 maja 2023 r.**

Po uzyskaniu odpowiedzi od uczestników na pytania wskazane w załączonym kwestionariuszu ankietowym, zostaną one poddane szczegółowej analizie i weryfikacji, co posłuży również do zarekomendowania Gminie dokonania ewentualnych korekt przyjętych rozwiązań.

Efektom powyższego będzie przygotowanie zestawienia kluczowych wniosków zgłaszanych przez uczestników, przy uwzględnieniu których Gmina podejmie decyzję o dalszym sposobie realizacji Przedsięwzięcia.

ROZWAŻANY ZAKRES I CEL PRZEDSIĘWZIĘCIA

¹ Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 407 z późn. zm.).

Przedsięwzięcie obejmuje realizację zespołu szkół obejmującego budowę:

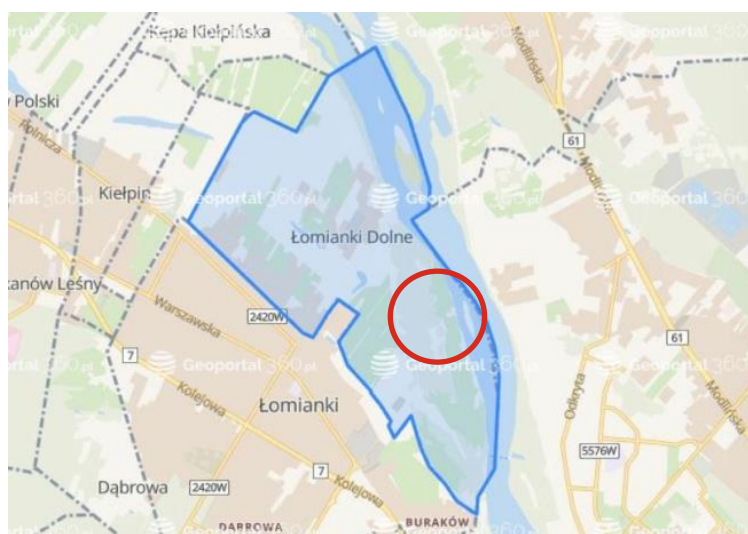
- budynku szkoły 2-kondygnacyjnego wraz z 1-kondygnacyjną salą gimnastyczną, o powierzchni netto około 7375 m², przeznaczonego na szkołę podstawową oraz liceum;
- strefy boisk (boisko do piłki nożnej typu Orlik ok 30x62 m z 4 torową bieżnią lekkoatletyczną, boisko uniwersalne (do koszykówki siatkówki));
- zagospodarowania towarzyszącego (miejsca postojowe, drogi dojazdowe, place zabaw, zieleń, ogrodzenie, zewnętrzne miejsca do nauki i rekreacji).

Szacowana wartość nakładów inwestycyjnych na realizację Przedsięwzięcia wynosi ok 35 mln zł.

Planowana inwestycja ma być zrealizowana na następujących działkach:

- działka nr 224/2 obręb Łomianki Dolne 143205_5.0010.22 – działka, na której jest planowana realizacja Przedsięwzięcia;
- sąsiednie działki 224/1 i 157 obręb Łomianki Dolne niezbędne do wykonania zjazdu na działkę inwestycji oraz przyłączy mediów.

Teren inwestycji znajduje się w południowej części gminy Łomianki, obręb Łomianki Dolne. Pierwotnie, obszar inwestycji znajdował się na terenach zalewowych Wisły, obecnie teren Łomianek Dolnych zabezpieczony jest wałem przeciwpowodziowym. Zgodnie z MPZP w docelowym projekcie, należy zastosować rozwiązania mające na celu zabezpieczenie terenu inwestycji przed zalaniem. Działki znajdują się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w granicach, Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej z ulicy Brzegowej. Teren inwestycji otoczony jest zabudową jednorodziną niską.



Lokalizacja terenu inwestycji; Źródło: cytat Geoportal 360.pl



Lokalizacja terenu inwestycji Źródło: cytat z Geoportal 2




Podmiot Publiczny zakłada dużą swobodę kształtowania programu funkcjonalnego, zwłaszcza w zakresie funkcji towarzyszących. Powierzchnia zabudowy, kubatura, powierzchnia użytkowa i pochodne parametry powinny być tak dobrane na etapie projektowania, aby zapewnić właściwą realizację podstawowych funkcji obiektu i jednocześnie osiągnąć optymalny efekt ekonomiczny pozwalający na zachowanie kosztów eksploatacyjnych na możliwie niskim poziomie.

Orientacyjna liczba użytkowników przedstawiona została w tabeli poniżej:

Szkoła podstawowa	Liceum
✓ Uczniowie klas I-III: 150	✓ Uczniowie: 240
✓ Uczniowie klas IV-VIII: 300	✓ Nauczyciele: 20
✓ Nauczyciele klas I-III: 20	✓ Trenerzy WF: 3
✓ Nauczyciele klas IV-VIII: 30	✓ Dyrekcja: 2
✓ Trenerzy WF: 3	✓ Pracownicy administracyjni: 2
✓ Dyrekcja: 3	
✓ Pracownicy administracyjni: 3	
✓ Pracownicy bloku żywieniowego: 7	
✓ Pozostali pracownicy: 11	
✓ Personel pomocniczy: 2	

MODELE REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

Gmina wstępnie zakłada realizację Przedsięwzięcia m.in. w formule PPP. Rozważane modele realizacji Przedsięwzięcia na podstawie UPPP zakładają przekazanie partnerowi prywatnemu następujących zadań:

Design	Opracowanie niezbędnej dokumentacji projektowej dla realizacji Przedsięwzięcia (opcjonalnie - Podmiot Publiczny nie wyklucza wyodrębnienia usług projektowania do odrębnego postępowania)		
Build	Wykonanie robót budowlanych zgodnie z dokumentacją projektową		
Finance	Sfinansowanie realizacji Przedsięwzięcia na etapie inwestycyjnym		
Maintain	Utrzymywanie wybudowanej w ramach Przedsięwzięcia infrastruktury w należyтым stanie technicznym oraz standardzie		
Operate	Model I – podstawowy	Model II – komercyjny	Model III – kompleksowy
	Brak obowiązków związanych z zarządzaniem placówką oświatową.	Możliwość zarządzania komercyjnego infrastrukturą: pobierania opłat od użytkowników związanych z prowadzeniem zajęć dodatkowych, czy wynajmem powierzchni poza godzinami funkcjonowania placówki.	Przekazanie partnerowi prywatnemu obowiązków związanych z prowadzeniem placówki oświatowej.
			
	Wynagrodzenie partnera prywatnego finansowane	Wynagrodzenie partnera prywatnego finansowane	Wynagrodzenie partnera prywatnego finansowane

	jest z budżetu Gminy i zależy od rzeczywistego wykorzystania lub faktycznej dostępności infrastruktury (opłata za dostępność).	jest z budżetu Gminy oraz w z przychodów z wykorzystania komercyjnego infrastruktury (opłata za dostępność obniżona o przychody od użytkowników).	jest z budżetu Gminy oraz z budżetu państwa w postaci subwencji i dotacji oświatowych (opłata za dostępność obniżona o przekazane subwencje i dotacje).
--	--	---	---

Źródło: opracowanie własne

Po zakończeniu okresu obowiązywania umowy partner prywatny przekaże infrastrukturę Podmiotowi Publicznemu w stanie nie pogorszonym, uwzględniającym naturalne zużycie.

Gmina potencjalnie rozważa również realizację Przedsięwzięcia w modelu opartym na ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) („UGN”):

Model IV - UGN

Oddanie w odpłatne użytkowanie nieruchomości na cele oświatowe w drodze przetargu na podstawie UGN, wraz ze zobowiązaniem do wybudowania i prowadzenia placówki oświatowej. Prywatny inwestor finansuje, projektuje i buduje infrastrukturę oraz następnie jest odpowiedzialny za prowadzenie placówki oświatowej. Przetarg adresowany do podmiotów wskazanych w art. 8 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1082 ze zm.), tj. osoby prawnej albo osoby fizycznej.

PLANOWANY HARMONOGRAM

Wybór modelu realizacji Przedsięwzięcia oraz zainicjowanie procesu jego wdrożenia planowane jest w 2023 roku.

DODATKOWE INFORMACJE

Informujemy, że uzyskane od Państwa odpowiedzi na zawarte w kwestionariuszu pytania nie będą traktowane jako Państwa ostateczne stanowisko, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe przekazane z zastrzeżeniem ich poufności. Przekazane informacje zostaną wykorzystane wyłącznie w celu określenia założeń brzegowych Przedsięwzięcia. Podmiot Publiczny zobowiązuje się do ich nieujawniania innym podmiotom.

Udział w niniejszych testach rynkowych nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania przetargowego ani jakichkolwiek innych przywilejów. Jednocześnie zastrzegamy, że z tytułu udziału w niniejszych testach rynkowych, biorący w nich udział przedstawiciele sektora prywatnego nie otrzymują wynagrodzenia.

Ponadto informujemy, że obecne założenia Przedsięwzięcia nie są ostateczne i mogą ulec zmianie na podstawie przekazanych przez Uczestników testowania rynku uwag i wskazówek.

KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE. L. z 2016 r. nr 119, str. 1; zm.: Dz. U. UE.L. z 2018 r. Nr 127, str. 2), dalej „RODO”, Gmina informuje, że:

- a) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Gmina Łomianki;
- b) Z inspektorem ochrony danych osobowych można się skontaktować w następujący sposób: iod@poczta.lomianki.pl;
- c) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z przeprowadzaniem analiz związanych z możliwością realizacji inwestycji celu publicznego, dotyczących w szczególności możliwości realizacji inwestycji w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego, przeprowadzania wstępnych konsultacji rynkowych;
- d) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja dot. wstępnych konsultacji rynkowych lub możliwości realizacji inwestycji w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy Pzp stosowanego bezpośrednio lub z mocy odesłania z art. 4 ust. 1 ustawy PPP, w tym podmioty świadczące usługi doradztwa prawnego;
- e) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres co najmniej 4 lata od dnia zakończenia analiz związanych z możliwością realizacji inwestycji celu publicznego, dotyczących w szczególności możliwości realizacji inwestycji w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego, przeprowadzania wstępnych konsultacji rynkowych lub możliwości realizacji inwestycji w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego – w odniesieniu do celu związanego z przeprowadzaniem analiz związanych z możliwością realizacji inwestycji celu publicznego, dotyczących w szczególności

możliwości realizacji inwestycji w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego, przeprowadzania wstępnych konsultacji rynkowych;

- f) obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych związanych z celem związanym z przeprowadzaniem analiz związanych z możliwością realizacji inwestycji celu publicznego, dotyczących w szczególności możliwości realizacji inwestycji w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego, przeprowadzania wstępnych konsultacji rynkowych, bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest powiązana z wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp – podanie tych danych osobowych jest dobrowolne,
- g) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- h) posiada Pani/Pan:
- na podstawie art. 15 RODO - prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - na podstawie art. 16 RODO - prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych (skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą Pzp oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników);
 - na podstawie art. 18 RODO - prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO (prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego);
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, e-mail: kancelaria@uodo.gov.pl;
 - nie przysługuje Pani/Panu:
 - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;

- prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
- na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

Dodatkowo, Podmiot Publiczny informuje o ograniczeniach, o których mowa w art. 18 ust. 6 oraz art. 19 ust. 2 i 3 ustawy Pzp:

- a) Podmiot Publiczny udostępnia dane osobowe, o których mowa w art. 10 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.), zwanego dalej "rozporządzeniem 2016/679", w celu umożliwienia korzystania ze środków ochrony prawnej, o których mowa w dziale IX, do upływu terminu na ich wniesienie;
- b) Skorzystanie przez osobę, której dane osobowe dotyczą, z uprawnienia do sprostowania lub uzupełnienia, o którym mowa w art. 16 rozporządzenia 2016/679, nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia ani zmianą postanowień umowy w sprawie zamówienia publicznego w zakresie niezgodnym z ustawą.
- c) W postępowaniu o udzielenie zamówienia zgłoszenie żądania ograniczenia przetwarzania, o którym mowa w art. 18 ust. 1 rozporządzenia 2016/679, nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia tego postępowania.