

Świnoujście, 11 lipca 2017 r.

Ogłoszenie o dialogu technicznym

poprzedzającym ogłoszenie postępowania w sprawie wyboru partnera prywatnego lub koncesjonariusza do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą „Budowa, eksploatacja i prowadzenie Wielofunkcyjnego Obiektu Spędzania Czasu Wolnego na terenie Miasta Świnoujścia”

Miasto Świnoujście (zwane dalej Zapraszającym) informuje o zamiarze przeprowadzenia dialogu technicznego, poprzedzającego udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem będzie zaprojektowanie, wybudowanie, eksploatacja i prowadzenie wielofunkcyjnego obiektu spędzania czasu wolnego na terenie Miasta Świnoujścia (zwane dalej Przedsięwzięciem).

Wszystkie podmioty zainteresowane uczestnictwem w Przedsięwzięciu, posiadające doświadczenie w realizacji podobnych obiektów w Polsce i innych krajach oraz zainteresowane udziałem w dialogu technicznym, proszone są o zgłoszenie tego zamiaru wraz z podaniem wszystkich informacji znajdujących się we wniosku stanowiącym załącznik do niniejszego zaproszenia.

1. Nazwa i adres Zapraszającego

Urząd Miasta Świnoujście

ul. Wojska Polskiego 1/5

72-600 Świnoujście

Osoba wyznaczone do kontaktów:

Pani Grażyna Stróżyk-Matković, Główny Specjalista w Wydziale Rozwoju Gospodarczego i Obsługi Inwestorów

Tel. 91 327 86 06

Adres e-mail: gstrozyk@um.swinoujście.pl

2. Uczestnicy dialogu technicznego

Uczestnikami dialogu technicznego mogą być podmioty budowlane z referencjami potwierdzającymi wybudowanie podobnych obiektów w Polsce i innych krajach, podmioty będące inwestorami i/lub operatorami funkcjonujących tego typu obiektów, a także podmioty doradcze z referencjami potwierdzającymi uczestniczenie w analogicznych przedsięwzięciach. Podmiot składający wniosek o dopuszczenie do udziału w dialogu technicznym (wnioskujący samodzielnie lub wspólnie z innym podmiotem) wykaże doświadczenie w wyżej wymienionych obszarach z okresu ostatnich 5 (pięciu) lat oraz przedstawi krótki opis zakresu prac zbieżnych z tematyką i zakresem planowanego przedsięwzięcia.

3. Przedmiot dialogu technicznego

Miasto Świnoujście (Zapraszający) planuje nawiązanie współpracy z podmiotem lub Partnerem Prywatnym, który miałby **zaprojektować i wybudować, a następnie zapewnić eksploatację i prowadzić wielofunkcyjny obiekt spędzania czasu wolnego na terenie Miasta Świnoujścia**

Niniejsze ogłoszenie zawiera zaproszenie do udziału w dialogu technicznym, poprzedzającym wszczęcie postępowania w sprawie wyboru Partnera Prywatnego. Celem dialogu jest pozyskanie przez Zapraszającego informacji, które mogą być wykorzystane przy zdefiniowaniu opisu przedmiotu partnerstwa oraz kryteriów oceny ofert, z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji. W szczególności oczekuje się, iż dialog dostarczy informacji na temat możliwych rozwiązań organizacyjno-biznesowych i technicznych przeprowadzenia przedsięwzięcia, w celu zdefiniowania optymalnego sposobu oraz trybu realizacji przedsięwzięcia.

4. Opis przedsięwzięcia

Przedmiotem partnerstwa jest zaprojektowanie, wybudowanie, a następnie zapewnienie eksploatacji i prowadzenia działalności wielofunkcyjnego obiektu spędzania czasu wolnego w Świnoujściu w Dzielnicy Nadmorskiej, przy ul. Uzdrowskiej. Jest to miejsce bardzo atrakcyjne turystycznie, znajdujące się w odległości ok. 200 m od plaży. W czasie do zakończenia budowy wielofunkcyjnego obiektu spędzania czasu wolnego planowane jest również przedłużenie istniejącej Promenady, w wyniku czego odległość pomiędzy nimi będzie wynosić około 100 metrów. Na sąsiednich działkach powstaje obecnie wiele inwestycji o charakterze hotelowym i rekreacyjnym. Docelowo, cała Dzielnica Nadmorska wraz z Promenadą i wybudowanymi wzdłuż niej obiektami będą stanowić najbardziej atrakcyjną turystycznie część miasta.

Przedsięwzięcie doskonale wpisuje się w strategię rozwoju miasta oraz regionu, również w kontekście planowanych inwestycji drogowych, które znacznie usprawnią połączenia komunikacyjne ze Świnoujściem z głębi lądu. Do 2023 r. ma zostać ukończona budowa ostatniego w Zachodniopomorskiem odcinka drogi ekspresowej S3, łączącej województwa: zachodniopomorskie, lubuskie i dolnośląskie. W tym samym czasie realizowana będzie również budowa tunelu pod cieśniną Świny, który połączy wyspy Uznam i Wolin. Na budowę tunelu Miasto Świnoujście uzyskało dofinansowanie unijne.

Funkcjonowanie obiektu realnie wpłynie na pobudzenie i rozwój turystyki w regionie, a także wielu powiązanych z nią gałęzi lokalnej gospodarki. Stworzy mieszkańcom Świnoujścia nowe miejsca pracy oraz odpoczynku, a przybywającym do miasta turystom pozwoli na skorzystanie z atrakcyjniejszej oferty spędzania czasu w mieście, dostępnej bez względu na warunki atmosferyczne i porę roku.

Planowany obiekt w części ma realizować zadania własne Miasta, natomiast w pozostałym zakresie będzie pełnił inne funkcje, dopuszczalne zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XLVIII/384/2013 Rady Miasta Świnoujście z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - rejon Basenu Północnego i fortów (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 30.01.2014 r. poz. 468):

- a. kompleks hotelowo-rekreacyjny z urządzeniami rekreacji wodnej;
- b. dopuszczalna towarzysząca funkcja rekreacyjno-sportowa;
- c. dopuszczalna lokalizacja centrum konferencyjnego.

Zamierzeniem Miasta Świnoujście jest uzyskanie wielofunkcyjnego obiektu spędzania czasu wolnego o powierzchni całkowitej ok. 15-20 tys. m². Szacowany koszt inwestycji to ok. 150 mln złotych. Przewiduje się, że obiekt będzie zwiedzać minimum 1 mln osób rocznie.

Łączna powierzchnia obszaru przeznaczonego pod przedsięwzięcie objęte partnerstwem publiczno-privatnym wynosi ok. 9,6284 ha. Przedsięwzięcie obejmuje działki o nr 145/24, 145/25, 145/26, 145/30, 145/32, które stanowią własność Miasta Świnoujścia.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, łączna powierzchnia zabudowy wskazanego obszaru nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu. Wysokość zabudowy do 25,0 m poziomu terenu (5÷7 kondygnacji). W zespole zabudowy dopuszczalna jest w szczególności realizacja ogólnodostępnego obiektu rekreacji wodnej z następującymi urządzeniami: basen pływakki min. 4-torowy o min. długości 25,0 m; basen rekreacyjny o pow. min. 500 m²; basen ze sztuczną falą; basen-brodzik dla dzieci; sauny z basenami; lokale gastronomiczne w obrębie basenów. W części zabudowy obrzeżnej dopuszczalna lokalizacja krytych obiektów sportowych: boisk do małych gier zespołowych lub indywidualnych; kortów tenisowych, z widownią. Ponadto na terenie możliwa jest realizacja terenów rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci.

W sytuacji przedstawienia szczególnie interesującej koncepcji wielofunkcyjnego obiektu spędzania czasu wolnego, wykraczającej poza obszar objęty obecnie przedmiotem dialogu technicznego, Miasto rozważy też ofertę udostępnienia okolicznego terenu, zlokalizowanego na wschód od tego obszaru.

Miasto Świnoujście rozważa powołanie spółki celowej, z udziałem partnera prywatnego i objęcie w niej udziałów/akcji za wkład niepieniężny (aport), w postaci prawa własności nieruchomości gruntowej, przeznaczonej pod budowę obiektu. W pozostałym zakresie zakłada się, iż budowa zostanie zrealizowana w części z wkładu własnego partnera prywatnego, a w części z finansowania dłużnego. Po zakończeniu inwestycji, Miasto Świnoujście planuje wycofać się ze spółki celowej i zbyć udziały/akcje spółki celowej na rzecz partnera prywatnego, z którym realizował inwestycję, a do którego będzie należała eksploatacja obiektu.

Ostateczny przedmiot i zakres inwestycji, a także model biznesowo – organizacyjny przedsięwzięcia będą przedmiotem konsultacji. Niemniej jednak, podstawowym założeniem modelu jest, aby nieruchomość gruntowa wraz z zabudową po realizacji inwestycji zostały przekazane na własność Partnera Prywatnego, jako element wynagrodzenia za realizację przedsięwzięcia. Do Partnera Prywatnego ma również należeć eksploatacja obiektu. Możliwy zakres i forma operowania wybudowaną infrastrukturą będą przedmiotem konsultacji w ramach dialogu technicznego.

5. Zasady prowadzenia dialogu technicznego

- 1) Niniejsze postępowanie prowadzone jest w formie dialogu technicznego, o którym mowa w art. od 31a do 31d Ustawy Prawo zamówień publicznych.
- 2) Szczegółowe zasady prowadzenia postępowania określone zostały w Regulaminie prowadzenia dialogu technicznego, poprzedzającego ogłoszenie postępowania w sprawie wyboru partnera prywatnego lub koncesjonariusza do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą „Budowa, eksploatacja i prowadzenie Wielofunkcyjnego Obiektu Spędzania Czasu Wolnego na terenie Miasta Świnoujścia” (**Załącznik nr 1**), opublikowanym na stronie internetowej Miasta Świnoujście www.bip.um.swinoujście.pl.

- 3) Dialog techniczny jest prowadzony w sposób, zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz na równi traktujący potencjalnych wykonawców i oferowane przez nich rozwiązania. Dialog będzie prowadzony do momentu, gdy Zapraszający uzyska informacje w zakresie niezbędnym do przygotowania postępowania w sprawie wyboru Partnera Prywatnego/Koncesjonariusza do realizacji Przedsięwzięcia, o którym mowa powyżej.
- 4) Dialog techniczny prowadzony jest oddzielnie z każdym z podmiotów zainteresowanych udziałem w Dialogu, w terminach określonych przez Miasto Świnoujście.
- 5) Podmioty zainteresowane dialogiem otrzymają zaproszenie do udziału w dialogu z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem.
- 6) Za udział w dialogu technicznym podmioty w nim uczestniczące nie otrzymują wynagrodzenia ani zwrotu kosztów, związanych z uczestnictwem w dialogu.
- 7) O zakończeniu dialogu Miasto Świnoujście niezwłocznie informuje uczestniczące w nim podmioty.
- 8) Dialog prowadzony jest w języku polskim. Do dokumentów przedstawianych w innych językach powinno być załączone tłumaczenie na język polski, podpisane przez podmiot uczestniczący w dialogu.
- 9) Dialog ma charakter jawny.
- 10) Poprzez udział w dialogu technicznym podmioty w nim uczestniczące udzielają bezwarunkowej zgody na wykorzystanie przekazywanych informacji na potrzeby przygotowania postępowania, o którym mowa powyżej.
- 11) Niniejsze ogłoszenie nie stanowi zaproszenia do złożenia oferty w rozumieniu przepisu art. 66 Kodeksu cywilnego, ani nie jest ogłoszeniem o zamówieniu w rozumieniu przepisów Ustawy Prawo zamówień publicznych, w szczególności w trybie dialogu konkurencyjnego.
- 12) Niniejsze ogłoszenie nie jest również ogłoszeniem postępowania na wybór partnera prywatnego w rozumieniu Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, ani na wybór koncesjonariusza w rozumieniu Ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi.
- 13) Udział w dialogu technicznym nie jest warunkiem ubiegania się w przyszłości o jakiegokolwiek zamówienie publiczne.

6. Wskazanie miejsca i terminu składania wniosków o dopuszczenie do dialogu technicznego

Wnioski o dopuszczenie do dialogu technicznego można składać:

- 1) drogą elektroniczną na adres:
wrg@um.swinoujście.pl oraz gstrozyk@um.swinoujście.pl

- 2) pisemnie na adres:
Urząd Miasta Świnoujście
ul. Wojska Polskiego 1/5
72-600 Świnoujście

z dopiskiem:

Zgłoszenie udziału w dialogu technicznym - „Budowa, eksploatacja, i prowadzenie Wielofunkcyjnego Obiektu Spędzania Czasu Wolnego na terenie Miasta Świnoujścia”

Termin składania wniosków: **do dnia 16 sierpnia 2017 roku, do godziny 15.00**

W przypadku składania wniosków drogą pocztową lub przesyłką kurierską za termin jego złożenia przyjęty będzie dzień i godzina otrzymania wniosku przez Miasto Świnoujście.

7. Warunki udziału w dialogu technicznym

Podmioty, które przystępują do dialogu technicznego, zobowiązane są do przedłożenia:

- 1) Aktualnego (wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed terminem składania wniosków o udział w dialogu technicznym) odpisu z właściwego rejestru lub centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej.
- 2) W przypadku, w którym w imieniu podmiotu działa przedstawiciel, którego upoważnienie do reprezentacji nie wynika bezpośrednio z przedstawionego rejestru, przedstawiciel jest zobowiązany do przedłożenia, przed przystąpieniem do dialogu, stosownego oryginału pełnomocnictwa. Podpisy mocodawcy muszą zostać złożone przez osoby uprawnione do składania oświadczeń woli wymienione we właściwym rejestrze lub wpisie do ewidencji działalności gospodarczej. Dokument pełnomocnictwa należy przedstawić w oryginale, lub kopii potwierdzonej za zgodność przez notariusza.

Wszelka korespondencja będzie prowadzona wyłącznie z podmiotem występującym jako pełnomocnik.

- 3) Wniosku o dopuszczenie do dialogu technicznego, który winien zawierać następujące dane: nazwę zainteresowanego podmiotu, jego siedzibę i adres, imię i nazwisko osoby reprezentującej, adres e-mail, numer telefonu i faksu.

Wniosek winien zostać sporządzony w formie pisemnej, w języku polskim. Do wniosku należy dołączyć:

- dokumenty potwierdzające, że osoba (osoby) podpisująca wniosek jest upoważniona do reprezentowania zainteresowanego podmiotu,
- referencje potwierdzające uczestnictwo we wskazanych w treści Wniosku przedsięwzięciach.

Wzór wniosku o dopuszczenie do dialogu technicznego (**Załącznik nr 2**) został opublikowany na stronie internetowej www.bip.um.swinoujście.pl.

Załączniki:

1. *Załącznik nr 1: Regulamin prowadzenia dialogu technicznego poprzedzającego ogłoszenie postępowania w sprawie wyboru partnera prywatnego lub koncesjonariusza do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą „Budowa, eksploatacja, i prowadzenie Wielofunkcyjnego Obiektu Spędzania Czasu Wolnego na terenie Miasta Świnoujścia”*
2. *Załącznik nr 2: Wzór wniosku o dopuszczenie do dialogu technicznego*
3. *Załącznik nr 3: Uchwała Nr XLVIII/384/2013 Rady Miasta Świnoujście z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście - rejon Basenu Północnego i fortów – dostępny w linku:*
http://bip.um.swinoujście.pl/?bip_id=15929&cid=26&q=XLVIII%2F384%2F2013+
4. *Załącznik nr 4: Mapa z wymogami z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*