

**OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ
ZAMAWIAJĄCEGO**

**dla postępowania
prowadzonego w trybie dialogu konkurencyjnego
na realizację przedsięwzięcia pn.:**

**„Wybór partnera prywatnego dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa infrastruktury
sportowej przy ul. Struga w Radomiu”**



Radom, 26.05.2010 r.

Zatwierdzam:

Znak postępowania: In.III.3410/62

ZAMAWIAJĄCY

GMINA MIASTA RADOMIA
26-600 RADOM, UL. JANA KILIŃSKIEGO 30
TEL. (48) 36-20-471

na podstawie ustawy – Prawo zamówień publicznych
z dnia 29 stycznia 2004 roku

(Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.)

oraz

ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym
z dnia 19 grudnia 2008 r.

(Dz. U. z 2009 r., Nr 19, poz. 100)

zaprasza

do wzięcia udziału w postępowaniu prowadzonym w trybie dialogu konkurencyjnego, na podstawie art. 60 b ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. nr 223, poz. 1655 z późn. zm.) na realizację przedsięwzięcia pn.:

Wybór partnera prywatnego dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa infrastruktury sportowej przy ul. Struga w Radomiu”

ROZDZIAŁ I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

1. Uwagi wstępne

- 1) Zamawiający zaprasza do udziału w Postępowaniu o udzielenie Zamówienia publicznego prowadzonego w trybie dialogu konkurencyjnego.
- 2) Postępowanie zostanie przeprowadzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, przepisy wykonawcze wydane na jej podstawie, przepisy ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym oraz w oparciu o zapisy Ogłoszenia i niniejszego Opisu potrzeb i wymagań.
- 3) Postępowanie zostanie przeprowadzone w podziale na etapy:
 - a) I etap – publikacja Ogłoszenia wraz ze wszystkim Załącznikami do Ogłoszenia;
 - b) II etap – złożenie przez Wykonawców zainteresowanych wzięciem udziału w postępowaniu oświadczeń i dokumentów takich jak:
 - wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu (według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do Ogłoszenia);
 - oświadczenia i dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w sekcji III.2.1) Ogłoszenia;
 - pełnomocnictwo w formie oryginału lub kopii potwierdzonej notarialnie (w przypadku, gdy Wykonawca to grupa podmiotów – osób prawnych i/lub osób fizycznych ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienie).
 - c) III etap – ocena spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz poinformowanie Wykonawców, którzy złożyli wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o otrzymanych ocenach spełniania tych warunków.
 - d) IV etap – zaproszenie do dialogu konkurencyjnego Wykonawców, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu (w liczbie określonej w Ogłoszeniu).
 - e) V etap – prowadzenie dialogu konkurencyjnego pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcami zaproszonymi do dialogu, przy czym:
 - dialog ma charakter poufny i może dotyczyć wszelkich aspektów zamówienia;
 - Żadna ze stron dialogu nie może bez zgody drugiej strony ujawniać informacji technicznych i handlowych związanych z dialogiem;
 - Zamawiający prowadzi dialog do momentu, gdy jest w stanie określić, w wyniku porównania rozwiązań proponowanych przez Wykonawców, jeżeli jest to konieczne, rozwiązanie lub rozwiązania najbardziej spełniające jego potrzeby. O zakończeniu dialogu Zamawiający niezwłocznie informuje uczestniczących w nim Wykonawców.
 - f) VI etap – przekazanie Wykonawcom, z którymi Zamawiający prowadził dialog, zaproszenia do składania ofert oraz SIWZ, przy czym Zamawiający przed zaproszeniem do składania ofert może dokonać zmiany wymagań będących przedmiotem dialogu;

g) VII etap – ocena złożonych przez Wykonawców ofert i rozstrzygnięcie postępowania.

4) Użyte w niniejszym Opisie potrzeb i wymagań terminy mają następujące znaczenie:

- a) **Hala Widowiskowo – Sportowa** – oznacza planowany do realizacji w ramach przedmiotu Zamówienia obiekt widowiskowo - sportowy;
- b) **Infrastruktura Komercyjna** – oznacza części powierzchni kubaturowej pod trybunami Stadionu Miejskiego przeznaczonej na cele komercyjne;
- c) **Nieruchomość** – oznacza nieruchomość gruntową, na której planowane jest przedsięwzięcie, o powierzchni ok. 81301 metrów kwadratowych położoną w Radomiu na działkach o numerach ewidencyjnych nr 74/8, 78, 80 i 81, u zbiegu ulic Struga, Zbrowskiego, 11 Listopada i Jordana w Radomiu, województwo mazowieckie, dla których Sąd Rejonowy w Radomiu prowadzi księgi wieczyste nr 12740 i 109285/9.
- d) **Ogłoszenie** – oznacza ogłoszenie o zamówieniu dla postępowania prowadzonego w trybie dialogu konkurencyjnego na realizację przedsięwzięcia pn. „Budowa infrastruktury sportowej przy ul. Struga w Radomiu”;
- e) **Opisie potrzeb i wymagań** – oznacza niniejszy dokument opisu potrzeb i wymagań stanowiący załącznik nr 1 do Ogłoszenia;
- f) **Postępowanie** – oznacza postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na realizację przedsięwzięcia pn. „Budowa infrastruktury sportowej przy ul. Struga w Radomiu”;
- g) **PZPN** – oznacza Polski Związek Piłki Nożnej;
- h) **SIWZ** – oznacza specyfikację istotnych warunków zamówienia, tj. dokument dookreślający i jednoznacznie przedstawiający wszystkie informacje, niezbędne dla Wykonawców do sporządzenia ofert, oraz wymagania Zamawiającego co do sposobu wykonania Zamówienia, który przekazywany jest przez Zamawiającego Wykonawcom wraz z zaproszeniem do składania ofert;
- i) **Stadion Miejski** – oznacza planowany do realizacji w ramach przedmiotu Zamówienia obiekt sportowy o wysokim standardzie na ok. 16 tys. zadaszonych miejsc wraz z Infrastrukturą Komercyjną;
- j) **Wkład Własny** – oznacza wkład własny w rozumieniu art. 2 pkt. 5) Ustawy o PPP;
- k) **Wykonawca** – oznacza partnera prywatnego w rozumieniu art. 2 pkt. 2) Ustawy o PPP, który ubiega się o udzielenie Zamówienia, złożył ofertę lub zawarł Umowę o PPP;
- l) **Zamówienie** - oznacza zamówienie publiczne udzielane w ramach niniejszego Postępowania;
- m) **Zamawiający** – oznacza podmiot publiczny, w rozumieniu art. 2 pkt. 1 lit. a) Ustawy o PPP, którym jest Gmina Miasta Radomia z siedzibą w Radomiu przy ul. Jana Kilińskiego 30, 26-600 Radom;
- n) **UEFA** – oznacza Unię Europejskich Związków Piłkarskich, tj. organizację zrzeszającą związki piłkarskie Europy;

- o) **Umowa o PPP** – oznacza umowę o partnerstwie publiczno – prywatnym, w rozumieniu art. 7 Ustawy o PPP, zawartą pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą wyłonionym w niniejszym Postępowaniu;
- p) **Ustawa Pzp** – oznacza ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r., Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.);
- q) **Ustawa o PPP** – oznacza ustawę z dnia 189 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno – prywatnym (Dz. U. z 2009 r., Nr 19, poz. 100).

2. Dane Zamawiającego:

Dokładny adres do korespondencji w sprawie Zamówienia:

Gmina Miasta Radomia

Wydział Inwestycji Urzędu Miejskiego w Radomiu

ul. Jana Kilińskiego 30, pok. 242

26 – 600 Radom; woj. Mazowieckie

Faks do korespondencji w sprawie Zamówienia: +48 (48) 36–20–532

Email do korespondencji w sprawie Zamówienia: inwest@umradom.pl

Osoba uprawniona do porozumiewania się z Wykonawcami: dyr. Eugeniusz Kaczmarek,

telefon numer: +48 (48) 36–20–471; fax. numer: +48 (48) 36–20–532

w dniach poniedziałek-piątek, w godzinach: 8.00-15.00

REGON: 670223451

NIP: 7962817529

Bank prowadzący konto bankowe Zamawiającego: Pekao S.A. II O/Radom

Nr konta bankowego Zamawiającego: 90124032591111000029892305

Znak Postępowania: In.III.3410/62

3. Postępowanie prowadzi się w języku polskim.

ROZDZIAŁ II. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Uwagi wstępne

Celem niniejszego Postępowania o udzielenie Zamówienia jest wybór w trybie dialogu konkurencyjnego Wykonawcy, który zawrze z Zamawiającym wieloletnia Umowę o PPP na realizację przedsięwzięcia obejmującego zaprojektowanie (wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę) oraz budowę (Wykonawca zapewnia również finansowanie realizacji zamówienia) wraz z pełnym wyposażeniem Infrastruktury Sportowej w Radomiu (ISR) która obejmuje:

- 1) Stadion Miejski (piłkarski) na ok. 16 tys. zadaszonych miejsc siedzących (w budynku Stadionu Miejskiego należy uwzględnić powierzchnię handlowo – usługową)
- 2) Halę Widowiskowo-Sportową o pojemności ok. 5000-6000 miejsc siedzących (w budynku Hali Widowiskowo - Sportowej należy uwzględnić powierzchnię handlowo – usługową),
- 3) Parkingi spełniające warunki UEFA dla stadionów III, z przeznaczeniem do obsługi Stadionu Miejskiego i Hali Widowiskowo – Sportowej,

a następnie kompleksowe utrzymanie i zarządzanie ISR, zgodnie z przeznaczeniem przez okres ok. 25 lat, uwzględniając udostępnienie Zamawiającemu do wyłącznego używania i

pobierania pożytków części ISR, w zamian za uiszczanie 25 rocznych opłat za dostępność. Po ustaleniu wysokości rocznej opłaty, nie będzie ona waloryzowana przez 5 pierwszych lat, a w każdym z 20 kolejnych lat, których dot. umowa, opłata za dostępność będzie rokrocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen i towarów niekonsumpcyjnych za ostatni kwartał roku poprzedniego, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Zamawiający dopuszcza możliwość ograniczenia przedmiotu zamówienia wyłącznie do zaprojektowania i budowy Stadionu Miejskiego wraz zagospodarowaniem terenu i parkingami oraz utrzymania tych obiektów i świadczenia usług zarządzania. Przy czym, ostateczny zakres przedmiotu zamówienia zostanie określony w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) na podstawie ustaleń poczynionych w trakcie dialogu konkurencyjnego oraz na podstawie poznanych przez Zamawiającego rozwiązań proponowanych przez Wykonawców w zakresie realizacji Przedsięwzięcia.

Głównym zamierzeniem Zamawiającego przy realizacji przedsięwzięcia jest powstanie i funkcjonowanie nowoczesnego Stadionu Miejskiego z podgrzewaną murawą, spełniającego wysokie standardy, zgodne z wymogami UEFA i PZPN, a określonymi w takich dokumentach jak: „Regulacje UEFA na temat infrastruktury stadionowej 2006”, „Uchwała nr XIV/191 z dnia 28 listopada 2007 roku Zarządu Polskiego Związku Piłki Nożnej w sprawie niektórych wymagań technicznych dla lokalizacji i budowy nowych stadionów do gry w piłkę nożną” oraz „System licencji dla klubów ekstraklasy sezon 2009/2010 Podręcznik Licencyjny PZPN” dla obiektów 3. kategorii, z uwzględnieniem:

- strefy odnowy biologicznej o pow. co najmniej 600 m²,
- pomieszczeń (szatnie, pokój delegata, pokój pierwszej pomocy, pomieszczenie kontroli antydopingowej, studia telewizyjne) w zakresie przewidzianym dla stadionów 3 kategorii w dokumencie „Regulacje UEFA na temat infrastruktury stadionowej 2006”
- pomieszczeń biurowych o powierzchni o pow. co najmniej 60 m²,
- pomieszczeń magazynowych o powierzchni o pow. co najmniej 80 m²,
- strefy VIP, obejmującej co najmniej 20 łóż (skyboksów) na łączną liczbę miejsc co najmniej 240, foyer o powierzchni co najmniej 400 m², sal konferencyjnych o łącznej pojemności co najmniej 75 miejsc siedzących, z możliwością dzielenia na mniejsze sale,
- restauracji na co najmniej 100 miejsc konsumpcyjnych, zapewniającej obsługę strefy VIP,
- min. 8 punktów handlowych i gastronomicznych (typu fast food) do obsługi widzów,
- zagospodarowania przestrzeni kubaturowej obiektu (pod trybunami) na cele komercyjne (handlowo-usługowo-biurowe),

Ponadto zadanie stadionu musi być wykonane w technologii która nie wykorzystuje słupów (podpór) podtrzymujących dach, zlokalizowanych na trybunach lub między trybunami a boiskiem, w sposób ograniczający widoczność z trybun.

Zamawiający wskazuje, że budowa Stadionu Miejskiego umożliwi organizowanie imprez sportowych oraz koncertów przez cały rok. Funkcjonowanie Stadionu Miejskiego stanowi istotny czynnik wzrostu gospodarczego, tym samym zwiększenie konkurencyjności regionu oraz poprawę standardu życia mieszkańców. Ponadto, celem jest zwiększenie liczby

ośrodków w Polsce o przeznaczeniu sportowym, rekreacyjnym i rozrywkowym, z możliwością zapewnienia obsługi dużych imprez o randze krajowej i międzynarodowej.

Od Wykonawcy oczekuje się również:

- 1) zaprojektowania i budowy parkingów dla samochodów osobowych (na co najmniej 500-1000 miejsc parkingowych) oraz dla autokarów i wozów transmisyjnych (ilość miejsc parkingowych w liczbie zapewniającej spełnienie warunków UEFA dla stadionów III kategorii) z uwzględnieniem wymogów określonych dla Stadionu Miejskiego oraz MPZP, wraz z wykonaniem niezbędnych prac rozbiórkowych oraz zagospodarowania terenu (zieleń i komunikacja), a także
- 2) zaprojektowania i budowy Hali Widowiskowo-Sportowej o pojemności ok. 5.600 stałych miejsc siedzących na widowni (w tym ok. 500 miejsc VIP) z możliwością umieszczenia dodatkowych miejsc siedzących dostawianych na płycie areny (w zależności od rodzaju imprezy i układu siedzeń), przystosowanej do organizacji imprez widowiskowych, koncertów, przedstawień, a także spełniającej wymagania międzynarodowych federacji sportowych w najbardziej popularnych dyscyplinach halowych takich jak, (w szczególności Międzynarodowych Federacji Piłki Ręcznej IHF, Międzynarodowej Federacji Koszykówki FIBA i Federacji Siatkówki FIVB) z uwzględnieniem:
 - strefy VIP, obejmującej co najmniej 14 łóż (skyboksów) na łączną liczbę co najmniej 168 miejsc, foyer, restaurację z widokiem na arenę, sale konferencyjne,
 - zaplecza szatniowo-sanitarnego (4 zespoły szatniowe dla zawodników),
 - sal rozgrzewki i ćwiczeń (o łącznej powierzchni co najmniej 1000 m²),
 - strefy odnowy biologicznej (siłownia, sala fitness, sauna, gabinety masażu i fizykoterapii i inne),
 - zaplecza obsługi widowiskowej (w tym garderoby dla artystów i solistów),
 - 4-8 punktów handlowych i gastronomicznych do obsługi widowni;
 - przewidywana łączna powierzchnia użytkowa Hali Widowiskowo –Sportowej powinna wynosić ok. 19 tys. m².
 - pomieszczeń biurowych o pow. co najmniej 60 m²,
 - pomieszczeń magazynowych o pow. co najmniej 50 m²,
- 3) zagospodarowania terenu.

Zamawiający oczekuje od Wykonawcy zaprojektowania kompleksu obiektów optymalnego pod względem ekonomicznym i funkcjonalnym, a jednocześnie unikalnego pod względem architektonicznym, stanowiącego wyrazistą wizytówkę Miasta Radom, czerpiącego najlepsze doświadczenia najnowocześniejszych obiektów o podobnych parametrach.

Przewiduje się możliwość takiej integracji obydwu obiektów Stadionu Miejskiego i Hali Widowiskowo-Sportowej, aby wybrane funkcje (np. zespół wejściowy, sale rozgrzewkowe, strefa odnowy biologicznej, strefa obsługi VIP, strefa obsługi medycznej i antydopingowej, zaplecze szatniowo-sanitarne) były wspólne dla obydwu obiektów, bez konieczności ich dublowania, ale z uwzględnieniem możliwości funkcjonalnego, komfortowego i nie zakłóconego wykorzystania wszystkich stref.

Uwaga! Ostateczny zakres przedmiotu zamówienia, w tym szczegółowy programu funkcjonalno – użytkowego zostanie określony w Specyfikacji Istotnych Warunków

Zamówienia (SIWZ) na podstawie ustaleń poczynionych w trakcie dialogu konkurencyjnego oraz na podstawie poznanych przez Zamawiającego rozwiązań proponowanych przez Wykonawców w zakresie realizacji przedsięwzięcia. Przy czym, Zamawiający dopuszcza możliwość ograniczenia przedmiotu zamówienia wyłączenie do zaprojektowania i budowy Stadionu Miejskiego wraz zagospodarowaniem terenu i parkingami oraz utrzymania obiektów i świadczenia kompleksowych usług zarządzania Infrastrukturą Komercyjną.

W celu sprawnego przeprowadzenia dialogu konkurencyjnego Zamawiający oczekuje od Wykonawców przedłożenia na etapie prowadzonych negocjacji wstępnego projektu koncepcyjnego zagospodarowania terenu zawierającego m. in. takie elementy jak:

- a) plan sytuacyjny (konceptcja zagospodarowania terenu wraz z bilansem terenu);
- b) założenia funkcjonalno-użytkowe (funkcje, powierzchnie użytkowe, rodzaje itp.);
- c) opis proponowanych rozwiązań materiałowych (rodzaj i jakość);
- d) opis proponowanych rozwiązań technologicznych i instalacyjnych;
- e) architektura;
- f) opis proponowanych rozwiązań zapewniających energooszczędność.

Termin oraz miejsce pierwszego spotkania w ramach prowadzonego dialogu konkurencyjnego Zamawiający wyznaczy w zaproszeniu do dialogu konkurencyjnym.

2. Przedmiot Zamówienia

Przedmiotem Zamówienia jest realizacja przedsięwzięcia, w rozumieniu art. 2 pkt. 4) lit. a) Ustawy o PPP, polegającego na zaprojektowaniu i budowie obiektów Stadionu Miejskiego, parkingów oraz opcjonalnie Hali Widowiskowo-Sportowej, a następnie utrzymaniu wyżej wymienionych obiektów i świadczeniu kompleksowych usług zarządzania Infrastrukturą Komercyjną.

Przez **zaprojektowanie** należy rozumieć wykonanie przez Wykonawcę wszelkich prac prowadzących do powstania kompletnej dokumentacji projektowej oraz wydania Decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006, Nr 156, poz. 1118 j. t., dalej zwana: Ustawa – Prawo budowlane) oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Budowa oznacza wykonanie przez Wykonawcę robót budowlanych, w rozumieniu Ustawy – Prawo budowlane, we wskazanej przez Zamawiającego lokalizacji.

Przez **utrzymanie**, należy rozumieć ogół czynności faktycznych i prawnych podejmowanych przez Wykonawcę związanych z utrzymaniem obiektów i Nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również uzasadnionym inwestowaniem w te obiekty oraz Nieruchomość.

Przez **kompleksowe świadczenie usług zarządzania**, należy rozumieć ogół czynności faktycznych i prawnych podejmowanych przez Wykonawcę związanych z kompleksowym zarządzaniem mającym na celu jak największe rzeczywiste wykorzystanie lub faktyczną dostępność obiektów i Nieruchomości, w szczególności czynności polegających na zarządzaniu ekonomicznym oraz komercyjnym.

3. Oznaczenie przedmiotu Zamówienia według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

Kod CPV: 45000000-7 Roboty budowlane

Kod CPV: 45111290-7 Roboty przygotowawcze do świadczenia usług

Kod CPV: 70300000-4 Obsługa nieruchomości realizowana na podstawie bezpośredniej umowy lub płatności

Kod CPV: 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

Kod CPV: 79342200-5 Usługi w zakresie Promocji

Kod CPV: 92621000-0 Usługi promocji wydarzeń sportowych

Kod CPV: 92622000-7 Usługi w zakresie organizowania wydarzeń sportowych

4. Lokalizacja realizacji przedsięwzięcia

Teren lokalizacji przedsięwzięcia znajduje się pomiędzy ulicami: Struga, Zbrowskiego, 11 Listopada oraz Jordana w Radomiu, na obszarze działek numerach ewidencyjnych nr 74/8, 78, 80 i 81, o łącznej powierzchni ok. 81301 m² (dalej: Nieruchomość).

Ukształtowanie terenu charakteryzuje się dużą różnicą poziomów pomiędzy ulicą Andrzeja Struga a ulicą 11 Listopada. Wynosi ona ok. 7 m, tj. od rzędnej +174,94 npm do rzędnej +168,00 npm. Nachylenie terenu nie jest jednostajne. MPZP – Nieruchomość, na chwilę obecną, nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przy czym, dnia 24.11.2008 r. Rada Miejska w Radomiu podjęła Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren ograniczony ulicami 11-go Listopada, Zbrowskiego, Struga i od strony zachodniej granicą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – zwanego dalej „Radomiak” (Nr Uchwały 416/2008). Przedmiotem wyżej wymienionego planu jest w szczególności określenie przeznaczenia terenu pod Stadion Miejski, obiekty sportowe, zabudowę usługową i handlową, zasad obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

Głównymi atutami ww. obszaru jest jego położenie w niewielkiej odległości od ścisłego centrum Miasta, przy jednej z głównych osi komunikacyjnych Miasta Radom (ul. Struga). Teren przeznaczony pod realizację przedsięwzięcia nie jest obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi ani innymi ciężarami czy ograniczeniami na rzecz osób trzecich. Zamawiający posiada pełnię praw do nieruchomości i może nią swobodnie dysponować na warunkach określonych prawem.

Zamawiający przewiduje przekazanie Wykonawcy wyżej opisaną Nieruchomość, jako Wkład Własny, służący realizacji przedsięwzięcia. Przy czym formuła przekazania Wkładu Własnego (użyczenie, użytkowanie, najem, dzierżawa, inne) będzie podlegać negocjacom podczas dialogu konkurencyjnego.

ROZDZIAŁ III. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Termin wykonania przedmiotu Zamówienia, który na potrzeby niniejszego Postępowania należy utożsamiać z okresem, na jaki zostanie zawarta Umowa o PPP, wynosi: 348 miesięcy.

UWAGA: Planowany czas trwania umowy nie może przekroczyć 30 lat. Na w/w okres składa się termin dot. zaprojektowania i wykonania robót budowlanych (zakłada się, iż nie będzie on dłuższy niż 4 lata), oraz okres późniejszego zarządzania (ok. 25 lat). Po upływie w/w okresu wszelkie poniesione przez Wykonawcę nakłady stają się własnością gminy i wykonawca nie może podnosić roszczeń z tego tytułu.

ROZDZIAŁ IV. OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO

1. Opis potrzeb i wymagań Zamawiającego związanych z zaprojektowaniem.

Zamawiający oczekuje od Wykonawcy w zakresie zaprojektowania, wykonania wszelkich prac prowadzących do powstania kompletnej dokumentacji projektowej dla budowy Stadionu Miejskiego, parkingów i ewentualnie Hali Widowiskowo-Sportowej oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, w sposób zgodny z ustaleniami określonymi w MPZP, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227), wymaganiami Ustawy – Prawo budowlane, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Dokumentacja projektowa powinna obejmować:

- 1) Projekt dot. prac rozbiórkowych istniejących obiektów;
- 2) Projekt budowlany przedstawiający projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany wyniki badań geologiczno – inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia Stadionu Miejskiego;
- 3) Projekty wykonawcze wszystkich branż;
- 4) Projekty niezbędne do realizacji detali;
- 5) Projekt aranżacji wszystkich pomieszczeń wraz z ukazaniem wyposażenia;
- 6) Innych opracowań niezbędnych dla wykonania kompletnej dokumentacji projektowej i wykonawczej;
- 7) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – ustalających wysoki standard wymagań;
- 8) Przedmiary wszystkich robót budowlanych,
- 9) Dokumentacji powykonawczej we wszystkich branżach.

Szczegółowe obowiązki Wykonawcy w zakresie zaprojektowania, w tym ostateczny zakres dokumentacji projektowej określi SIWZ.

2. Opis potrzeb i wymagań Zamawiającego związanych z budową

Zamawiający oczekuje od Wykonawcy, w zakresie budowy Stadionu Miejskiego, parkingów i ewentualnie Hali Widowiskowo-Sportowej, wykonania robót budowlanych oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z dokumentacją projektową, zapisami MPZP oraz innymi decyzjami odnoszącymi się do przedsięwzięcia, przepisami prawa budowlanego, obowiązującymi normami i zasadami wiedzy technicznej, oraz uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń na użytkowanie obiektów.

Zamawiający oczekuje od Wykonawcy wykonania robót budowlanych przy użyciu materiałów gwarantujących odpowiednią jakość, o parametrach technicznych i jakościowych nie gorszych niż będą określone w dokumentacji projektowej.

Szczegółowe dane dotyczące obowiązków Wykonawcy w zakresie budowy obiektów, w tym ostateczny zakres robót budowlanych określi SIWZ.

3. Opis potrzeb i wymagań Zamawiającego związanych z utrzymaniem i świadczeniem kompleksowych usług zarządzania w zakresie Infrastruktury Komercyjnej

Zamawiający oczekuje od Wykonawcy w zakresie utrzymania Stadionu Miejskiego, parkingów oraz ewentualnie Halą Widowiskowo-Sportową, przeprowadzenia przez Wykonawcę kompleksowych czynności przygotowujących obiekty do planowanego funkcjonowania i eksploatacji oraz ponoszenia kosztów utrzymania związanych z bieżącą eksploatacją Hali Widowiskowo-Sportowej i Stadionu Miejskiego (koszty zaopatrzenia w energię, wodę, wentylację, odprowadzenia ścieków i odpadów stałych, koszty utrzymania porządku, konserwacje i naprawy, ochrona obiektu itp.), a także zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji Nieruchomości, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r., Nr 89, poz. 625 j. t.), bieżące administrowanie obiektami i Nieruchomością; utrzymanie Nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnione inwestowanie w obiekty i Nieruchomość.

Dodatkowo Zamawiający oczekuje od Wykonawców udostępnienia części sportowej Hali Widowiskowo-Sportowej oraz Stadionu Miejskiego (tj. płyty boisk, trybun, strefy VIP z lożami i zaplecza szatniowo-sanitarno-medycznego, oraz magazynowo-biurowego) Zamawiającemu w standardzie i na warunkach określonych w Umowie o PPP.

W zakresie czynności związanych ze świadczeniem kompleksowych usług zarządzania w zakresie Infrastruktury Komercyjnej oczekuje się o Wykonawców przeprowadzenia czynności związanych z kompleksowym zarządzaniem ekonomicznym oraz komercyjnym Infrastrukturą Komercyjną, w tym co najmniej: podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej obiektów i Nieruchomości, z uwzględnieniem ich/jej charakteru; wykonywanie opracowań i ekspertyz oraz doradztwo w zakresie zarządzania obiektami i Nieruchomością oraz czynności zmierzające do maksymalizacji wyników operacyjnych obiektów i Nieruchomości.

Szczegółowe dane dotyczące utrzymania i świadczenia przez Wykonawcę kompleksowych usług zarządzania, w tym ostateczny zakres czynności z zakresu utrzymania i zarządzania, określi SIWZ.

Przy czym, Zamawiający oczekuje od Wykonawcy zarekomendowania rozwiązań popartych doświadczeniami Wykonawcy w zarządzaniu obiektami sportowymi lub wielofunkcyjnymi.

4. Opis potrzeb i wymagań Zamawiającego związanych z wynagrodzeniem Wykonawcy

Wynagrodzeniem Wykonawcy za realizację Zamówienia będzie zapłata sumy pieniężnej od Zamawiającego oraz prawo do pobierania pożytków z realizacji przedsięwzięcia, przy czym zapłata sumy pieniężnej ze strony Zamawiającego na rzecz Wykonawcy będzie stanowiła więcej niż 50% całości wynagrodzenia Wykonawcy.

Zamawiający oczekuje od Wykonawców propozycji rozwiązań w zakresie formuły i warunków wynagrodzenia (procentowy podział wynagrodzenia na zapłatę sumy pieniężnej oraz wysokość pobieranych pożytków przez Wykonawcę).

Zamawiający wymaga udostępnienia obiektów w określonym w pkt 3 zakresie, przez okres ok. 25 lat, w zamian za uiszczanie rocznych opłat na rzecz Wykonawcy.

W/w roczna opłata nie będzie waloryzowana przez 5 pierwszych lat, a w każdym z kolejnych lat będzie rokrocznie waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen i towarów niekonsumpcyjnych za ostatni kwartał roku poprzedniego, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

UWAGA: wartość nieruchomości wniesionych przez Zamawiającego nie jest uwzględniana przy obliczaniu wysokości wkładu własnego Zamawiającego.

Szczegółowe dane dotyczące terminów i wysokości przewidywanych płatności wynagrodzenia ze strony Zamawiającego na rzecz Wykonawcy oraz ostateczny kształt wynagrodzenia określi SIWZ.

ROZDZIAŁ VI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

1. Wymagane przez Zamawiającego Wadium to 1.000.000 PLN.
2. Wadium może być wniesione:
 - a) w pieniądzu przelewem na konto: Konto bankowe:
Pekao S.A. II O/Radom, nr rachunku 90124032591111000029892305
 - b) w poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym, że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
 - c) w gwarancjach bankowych,
 - d) w gwarancjach ubezpieczeniowych,
 - e) w poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (Dz. U. z 2007 r., Nr 42, poz. 275 z późn. zm.).
3. Wadium wnoszone w poręczeniach lub gwarancjach w oryginale należy złożyć w siedzibie Zamawiającego lub dołączyć do oferty.
4. Wadium musi obejmować okres związania ofertą.