

Załącznik nr 2

OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PARTNERA PUBLICZNEGO

I. OPIS PRZEDMIOTU PARTNERSTWA PUBLICZNO-PRAWNEGO

Zadanie pod nazwą „Wybór projektanta i operatora Parku Wodnego w Szczecinie” jest realizowane przez Miasto Szczecin.

Pojęcie Park Wodny oznacza kompleks rekreacyjno – sportowy z obiektami towarzyszącymi, pozwalający zrealizować program użytkowy, co najmniej na poziomie i w zakresie opisanym w niniejszym opisie potrzeb i wymagań Partnera publicznego.

Realizacja Parku Wodnego w Szczecinie umożliwi mieszkańcom korzystanie z różnorodnych form rekreacji wodnej, zapewniając dostępność do usług o wysokim standardzie, wyróżniających się na tle innych porównywalnych obiektów w Europie.

Powstanie Parku Wodnego przyczyni się również do zwiększenia atrakcyjności turystycznej oraz inwestycyjnej dla osób odwiedzających ten obszar (zarówno z Polski jak i z zagranicy), stanowiąc istotny czynnik wzrostu gospodarczego, a tym samym zwiększając konkurencyjność regionu oraz przyczyni się do utworzenia nowych miejsc pracy (m.in. miejsca pracy w nowym obiekcie, a także w przedsiębiorstwach świadczących usługi wspomagające na przykład: gastronomia, hotelarstwo, handel, transport, ochrona mienia, zapewnienie czystości). Ponadto, funkcjonowanie Parku Wodnego spowoduje podniesienie standardu życia oraz poprawę zdrowotności społeczeństwa poprzez zwiększenie aktywności sportowo – rekreacyjnej.

Szeroki wachlarz kompleksowych usług z zakresu wszelkiego rodzaju atrakcji wodnych, wellness & spa oraz innych rodzajów sportu i rekreacji, jakie powinny być uwzględnione w projekcie, w połączeniu z utrwalonymi wysokimi standardami obsługi i organizacji tego typu obiektów, wyznaczanymi przez podobne ośrodki w innych krajach, mają zapewnić mu uniwersalny charakter oraz zwiększyć konkurencyjność w stosunku do istniejących obecnie basenów w mieście i jego okolicach.

Planowany do realizacji Park Wodny swoim standardem, skalą przedsięwzięcia i atrakcyjnością, powinien równać się z analogicznymi obiektami tego typu zlokalizowanymi w miastach europejskich o podobnej liczbie mieszkańców.

Partner prywatny, w ramach prowadzonego postępowania, zobowiązany jest do opracowania koncepcji Parku Wodnego wraz z projektem wydzielenia i zagospodarowania terenu przynależnego do Parku Wodnego, zlokalizowanego w obrębie ulic: Emilii Sczanieckiej, 1-go Maja, Bożeny w Szczecinie.

II. PRZEDŁOŻENIE WSTĘPNEJ KONCEPCJI PARKU WODNEGO

Koncepcja Parku Wodnego jest obligatoryjnym załącznikiem do oferty składanej w ramach niniejszego postępowania przez Partnera prywatnego.

Koncepcja Parku Wodnego sporządzona przez Partnera prywatnego ma na celu przedstawienie i zapoznanie Partnera publicznego z rozwiązaniami funkcjonalno – programowymi, przestrzenno - architektonicznymi, technologicznymi Parku Wodnego warunkującymi uzyskanie jak najwyższej efektywności ekonomicznej przedsięwzięcia stanowiącej jedno z kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty.

Koncepcję Parku Wodnego należy wykonać zgodnie z zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gontynka 2” (Uchwała Nr XXXI/778/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r., Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2009 r., Nr 16 , poz. 667) .

1. Zakres Koncepcji Parku Wodnego

Koncepcja powinna zawierać m.in.:

- opis wyjaśniający przyjęte rozwiązania przestrzenno - architektoniczne, funkcjonalno - programowe, technologiczne wraz z danymi liczbowymi (powierzchna: działki, zabudowy, urządzeń terenowych, biologicznie czynna, zestawienie powierzchni użytkowej pomieszczeń obiektu, powierzchnia całkowita obiektu, kubatura),
- opis standardów wykonania obiektu oraz rozwiązań techniczno – organizacyjnych;
- koncepcję aranżacji wnętrz i wyposażenia obiektu, za wyjątkiem powierzchni udostępnianej najemcom;
- koncepcja zagospodarowania terenu wraz z zaznaczeniem wydzielenia racjonalnej działki przynależnej do Parku Wodnego z lokalizacją i opisem obiektu Parku Wodnego oraz innych urządzeń terenowych, oznaczeniem obsługi komunikacyjnej, w tym m. in. oznaczeniem miejsc parkingowych, oznaczeniem dojazdów i dojazdów w skali 1:1000,
- rzuty przedstawiające przyjęte rozwiązania programowo – funkcjonalne obiektu Parku Wodnego wraz z podstawowymi wymiarami w skali 1:500 oraz opisem, oznaczeniem i podaniem powierzchni pomieszczeń,
- wizualizacje przedstawiające rozwiązania przestrzenno – architektoniczne.

Uwaga:

- 1) koncepcja zagospodarowania terenu winna uwzględniać racjonalne gospodarowanie przestrzenią i umożliwić wydzielenie terenu również pod funkcję komercyjną dopuszczoną ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gontynka 2” z zastrzeżeniem, że nadrzędnym celem Partnera publicznego jest uzyskanie optymalnego Parku Wodnego,
- 2) wymaga się od Partnera prywatnego określenia (opisowego) propozycji zagospodarowania terenu sąsiadującego z Parkiem Wodnym, mającego na celu podniesienie jego atrakcyjności.

2. Podstawowe założenia programowe.

Zgodnie z ogólnymi założeniami Partnera publicznego oraz ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaleca się, jako wstępną propozycję i oczekiwania Partnera publicznego, uwzględnienie w ramach Koncepcji Parku Wodnego następujących elementów funkcjonalnych:

1. Kompleks basenowy „Wodny Świat” o wysokim standardzie, obejmujący:

- a) basen rekreacyjny stanowiący zespół połączonych niecek o nieregularnych kształtach wraz z rozbudowaną infrastrukturą typu „uciechy wodne” i hydromasaże;

- b) brodzik dla dzieci z atrakcjami dla dorosłych i dla dzieci;
- c) basen ze sztuczną falą;
- d) basen pływacki do nauki pływania i treningu sportowego;
- e) dziką rzekę;
- f) baseny do hydromasażu;
- g) zjeżdżalnie;
- h) zespół basenów zewnętrznych – w tym baseny całoroczne połączone śluzą wodną z halą basenową;
- i) tereny zielone przeznaczone do leżakowania.

2. Odnowa biologiczna – wellness & spa obejmująca:

- a) strefę saun;
- b) masaże i zabiegi wellness & spa;
- c) inne: np. kabina solna, solaria;
- d) rehabilitację;

3. Powierzchnia handlowo – usługowa i gastronomia.

III. OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PARTNERA PUBLICZNEGO ZWIĄZANYCH Z PRZEDMIOTEM PARTNERSTWA PUBLICZNO-PRYWATNEGO

Umowa zawarta pomiędzy Miastem Szczecin (Partnerem publicznym) a Partnerem prywatnym będzie obejmowała opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej, nadzór autorski oraz zasady zarządzania Parku Wodnego. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę (wykonana na podstawie Koncepcji Parku Wodnego) powinna być sporządzona w ciągu 12 miesięcy, od dnia podpisania umowy z opcją wydłużenia tego terminu o kolejne 12 miesięcy w przypadku konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

Partner publiczny zamierza zawrzeć z Partnerem prywatnym umowę, w której całe przedsięwzięcie będzie podzielone na zadania, zaś Partnerowi publicznemu będzie przysługiwało uprawnienie do rezygnacji z realizacji kolejnego zadania, bez prawa do jakichkolwiek roszczeń ze strony Partnera prywatnego.

Partner publiczny planuje przeprowadzenie postępowania przetargowego dotyczącego wyboru instytucji finansowej na finansowanie przedsięwzięcia Parku Wodnego oraz wykonawcy do realizacji obiektu Parku Wodnego.

1. Opis potrzeb i wymagań Partnera publicznego związanych ze sporządzeniem dokumentacji projektowo-kosztorysowej Parku Wodnego.

Zakres umowy zawartej pomiędzy Miastem Szczecin a Partnerem prywatnym będzie obejmował opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Partner publiczny oczekuje

w zakresie sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej wykonania projektu budowlanego Parku Wodnego oraz projektu wykonawczego, na podstawie załączonej do oferty Koncepcji Parku Wodnego wraz z projektem wydzielenia i zagospodarowania terenu przynależnego do Parku Wodnego, lokalizowanego w obrębie ulic: Emilii Sczanieckiej, 1-go Maja, Bożeny w Szczecinie, wybranego w przedmiotowym postępowaniu. Dokumentacja projektowa ma być zgodna z obowiązującym w Polsce prawem, w tym m. in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 ze zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (t.j.: Dz. U. z 2010 r., Nr 113, poz. 759 ze zm.) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j.: Dz. U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1133).

Dokumentacja projektowo – kosztorysowa obejmować ma:

- 1) Projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami, innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, zawierający:
 - a) Projekt zagospodarowania terenu.
 - b) Projekt architektoniczno-budowlany.
- 2) Projekty wykonawcze wszystkich niezbędnych branż, w tym:
 - a) Zagospodarowania terenu,
 - b) Architektura,
 - c) Konstrukcja,
 - d) Instalacje zewnętrzne i wewnętrzne – wod – kan , elektryczna, grzewcza, wentylacji i uzdatniania wody,
 - e) Teletechniczna – okablowanie strukturalne,
 - f) Projekt systemu kasowo – dostępowego, zapewniającego obsługę płatności, obsługę klientów i statystyki niezbędne do rozliczeń.
- 3) Projekt aranżacji wnętrz i wyposażenia obiektu, z wyłączeniem powierzchni udostępnianej najemcom.
- 4) Projekt zaplecza budowy wraz z zasilaniem placu budowy w wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków.
- 5) Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- 6) Dokumentacja geologiczno – inżynierska.
- 7) Sporządzenie aktualnej mapy zasadniczej (wtórnika) wraz z badaniem stanu władania na kopii wtórnika i wydrukiem z ewidencji gruntów.
- 8) Projekty usunięcia wszelkich kolizji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem.
- 9) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót.
- 10) Przedmiary robót.
- 11) Kosztorys inwestorski.
- 12) Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z Prawem Budowlanym,

- 13) W razie potrzeby uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia;
- 14) Inne niezbędne opracowania i rozstrzygnięcia organów władzy publicznej związane z przygotowaniem kompletnej dokumentacji projektowej;
- 15) Przeniesienie pozwolenia na budowę, decyzji środowiskowej oraz innych niezbędnych dokumentów na podmiot wskazany przez partnera publicznego.

Partner prywatny powinien przedłożyć kompletny kosztorys inwestorski.

2. Nadzór autorski

Nadzór autorski wykonywany ma być zgodnie z ustawą Prawo budowlane i innymi przepisami prawa. Partner prywatny zobowiązany jest do udziału w odbiorze końcowym robót budowlanych (w tym w rozruchu układów urządzeń i systemów elektronicznych) od wykonawców Partnera publicznego.

3. Opis potrzeb i wymagań Partnera publicznego związanych z zarządzaniem Parkiem Wodnym.

Partner publiczny oczekuje, że w okresie od chwili rozpoczęcia współpracy do chwili oddania Parku Wodnego do użytkowania, Partner prywatny przeprowadzi kompleksowe czynności przygotowujące Park Wodny do planowanego funkcjonowania oraz eksploatacji, obejmujące czynności operacyjne oraz projektowo – wykonawcze, w szczególności takie jak:

- a) opracowanie i zapewnienie wykonania planów w zakresie zasad sponsorowania, marketingu i reklamy,
- b) opracowanie systemu kasowo-dostępowego, zapewniającego obsługę płatności, obsługę klientów i statystyki niezbędne do rozliczeń,
- c) opracowanie formuły i warunków wynagradzania (Partnera prywatnego) za zarządzanie (metodologia i parametry wynagrodzenia z uwzględnieniem składników zmiennych – motywacyjnych) lub warunki udziału Partnera publicznego w zyskach wygenerowanych przez Partnera prywatnego,
- d) propozycje w zakresie wymaganych umów ubezpieczenia oraz zakładów ubezpieczeń,
- e) opracowanie wewnętrznych procedur, które mają być przyjęte i przestrzegane w Parku Wodnym, m.in.: instrukcji ppoż., regulaminu Parku Wodnego oraz procedur dotyczących współpracy z najemcami,
- f) przygotowanie podstawowych strategii działań i zasad współpracy z zewnętrznymi firmami, promotorami czy agencjami reklamowymi,
- g) pozyskiwanie, negocjowanie i zawieranie umów z najemcami,
- h) uzyskanie odpowiednich licencji i zezwoleń;
- i) prowadzenie procesów rekrutacji pracowników oraz szkolenia;

Oдноśnie zarządzania i eksploatacji Parku Wodnego, w okresie od oddania Parku Wodnego do użytkowania do chwili wygaśnięcia Umowy z Partnerem prywatnym, Partner publiczny oczekuje propozycji rozwiązań w zakresie usług polegających na kompleksowym zarządzaniu technicznym, eksploatacyjnym oraz komercyjnym, w tym organizacji imprez sportowych i rekreacyjnych.

Partner publiczny oczekuje, że w ramach zarządzania Parkiem Wodnym Partner prywatny, który będzie działał w dużym stopniu niezależnie od Partnera publicznego, będzie zobowiązany do zapewnienia realizacji i będzie odpowiedzialny za zarządzanie techniczne, eksploatacyjne oraz komercyjne we własnym zakresie.

- I. **Zarządzanie techniczne** ma w szczególności zapewniać utrzymanie wyposażenia Parku Wodnego oraz gwarantować działania obejmujące:
- a) prowadzenie ksiąg i wymaganych prawem dokumentacji dotyczących obiektu budowlanego oraz ewidencji (w tym najemców i użytkowników poszczególnych przestrzeni Parku Wodnego);
 - b) prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej oraz ich aktualizowanie;
 - c) konserwację bieżącą instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie Parku Wodnego;
 - d) przygotowanie i przeprowadzanie (lub nadzór nad zaangażowanymi podmiotami) wszelkich przeglądów serwisowych oraz napraw;
 - e) przygotowanie i przeprowadzanie wszelkich (lub nadzór nad zaangażowanymi podmiotami) remontów i modernizacji;
 - f) naprawy wszystkich elementów infrastruktury towarzyszącej Parku Wodnego;
 - g) organizację przeglądów technicznych zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
 - h) zapewnienie i utrzymywanie dostaw wszelkich mediów do Obiektu;
 - i) zapewnienie i utrzymywanie ochrony Obiektu;
 - j) przeprowadzanie analiz stanu technicznego Obiektu i stanu zasilania w niezbędne media oraz analizy przeprowadzonych serwisów;
 - k) zgłaszanie Partnerowi publicznemu wszelkich wad i egzekwowanie ich usunięcia od wykonawców robót Partnera publicznego, w okresie udzielonej przez nich gwarancji i rękojmi na roboty budowlane;
 - l) przeprowadzanie uzasadnionych ekonomicznie inwestycji w nową infrastrukturę rekreacyjno – usługową, w celu podnoszenia atrakcyjności obiektu,
 - m) modernizacja Parku Wodnego nie może prowadzić do pogorszenia właściwości obiektu i w tym zakresie powinna podlegać zgodzie ze strony Partnera publicznego.
 - n) ciągła analiza wdrożonych rozwiązań generujących koszty utrzymania Parku Wodnego i bieżące proponowanie Partnerowi Publicznemu korzystniejszych opcji dotyczących np. zasilania, zaopatrzenia w media, serwisowania urządzeń, zakupów chemii, etc.

- II. **Zarządzanie eksploatacyjne** ma w szczególności zapewniać utrzymanie nieruchomości oraz gwarantować działania obejmujące:
- a) zarządzanie kompleksowym programem działalności Parku Wodnego;
 - b) zarządzanie personelem Parku Wodnego;
 - c) ustalanie cen i stawek za wszelką działalność, prowadzoną na terenie Parku Wodnego;
 - d) nadzorowanie, kierowanie i kontrolowanie uzyskiwania przychodów Parku Wodnego;
 - e) utrzymywanie wyposażenia Parku Wodnego;
 - f) realizowanie w całości strategii informacyjnych i kampanii promocyjnych;
 - g) odpowiedzialność za zabezpieczenia, ochronę przeciwpożarową i opiekę medyczną w czasie trwania umowy.
- III. **Zarządzanie komercyjne** ma w szczególności zapewniać wykorzystanie do celów komercyjnych pomieszczeń Parku Wodnego, zastosowanie odpowiednich metod i wysokich standardów realizacji przedsięwzięć, w zakresie zapewnienia pełnej obsługi organizowanych imprez, przy założeniu możliwości jednoczesnego uczestniczenia w organizowanej imprezie maksymalnej ilości osób, w czasie trwania umowy.

Do kosztów utrzymania Parku Wodnego, które powinny być docelowo finansowane przez Partnera prywatnego ze środków pochodzących z eksploatacji, należą:

- a) wynagrodzenie pracowników, zleceniobiorców i podwykonawców oraz wszelkie powiązane z tym wydatki;
- b) koszty i prowizje w zakresie działań promocyjnych, reklamowych, marketingowych, public relations;
- c) wynagrodzenie obsługi pomocniczej, jak na przykład firm sprzątających;
- d) składki i inne opłaty powiązane z ubezpieczeniem;
- e) opłaty za wynajem sprzętu i urządzeń, np. sprzęt komputerowy;
- f) inne, np. podatki, składki, rachunki za dostawy usług, w tym telekomunikacyjnych,
- g) opłaty za prowadzenie kont bankowych, opłaty licencyjne za programy komputerowe itp.,
- h) opłaty publiczno-prawne.

W okresie wykonywania umowy z Partnerem prywatnym na zarządzanie i eksploatację obiektu Parku Wodnego Partnerowi publicznemu zagwarantowane będzie prawo wstępu na teren Parku Wodnego wyznaczonych przedstawicieli Miasta Szczecin, w celu zbadania i sprawdzenia stanu wywiązywania się przez Partnera prywatnego z zawartej między stronami umowy. Partner publiczny będzie uprawniony do zgłaszania uzasadnionych uwag oraz rekomendacji w zakresie utrzymania i eksploatacji Parku Wodnego.

Przewiduje się ponadto możliwość przeniesienia praw i obowiązków z umowy zawartej z Partnerem prywatnym na Spółkę Miejską utworzoną przez Miasto Szczecin, w celu realizacji całego procesu realizacji przedsięwzięcia Parku Wodnego.

Wskazane powyżej oczekiwania co do listy obowiązków, w zakresie eksploatacji i zarządzania Parkiem Wodnym, leżących po stronie Partnera prywatnego, mają generalny charakter. Nie należy ich traktować jako wyczerpujących lub ostatecznych. Szczegółowy zakres wymagań Partnera publicznego, w szczególności, co do rozdziału wzajemnych praw i obowiązków jak również ryzyka pomiędzy Partnerem publicznym a Partnerem prywatnym, który zostanie wyodrębniony podczas negocjacji prowadzonych w ramach postępowania o udzielenie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Partner publiczny oczekuje od Partnera prywatnego zarekomendowania adekwatnych rozwiązań w ramach powyżej wymienionych list i wymagań, popartych doświadczeniami Partnera prywatnego w zarządzaniu i eksploataowaniu obiektami porównywalnymi do Parku Wodnego.

* * *