



Memorandum Informacyjne

dotyczące planowanego Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publicznego – prywatnego pn.

"Adaptacja zabytkowych budynków pokopalnianych na potrzeby Muzeum Śląskiego w Katowicach"



Katowice, grudzień 2022 r.

Spis treści

Definicje	4
I. Zaproszenie do testowania rynku	6
II. Udział w testowaniu rynku	8
III. Opis i cel Przedsięwzięcia. Zakres obowiązków Partnera Prywatnego. Zarys prac niezbędnych do wykonania	10
1. Wprowadzenie. Cel Przedsięwzięcia	10
2. Lokalizacja	11
3. Zakres prac projektowych oraz robót budowlanych planowanych do realizacji w ramach Przedsięwzięcia – wprowadzenie	16
4. Zakres obowiązków Partnera Prywatnego. Możliwość zaadaptowania Obiektów w celu osiągnięcia korzyści z tytułu ich eksploatacji	17
5. Proponowany udział Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięciu na Etapie Utrzymania i Zarządzania	18
6. Zakres Przedsięwzięcia i obowiązków Partnera Prywatnego. Charakterystyczne cechy Przedsięwzięcia - wariant podstawowy	19
7. Zakres Przedsięwzięcia i obowiązków Partnera Prywatnego. Charakterystyczne cechy Przedsięwzięcia - zakres opcjonalny	31
8. Możliwe formy zagospodarowania Obiektów. Dodatkowe źródła korzyści Partnera Prywatnego	41
IV. Identyfikacja kluczowych ryzyk technicznych, które mogą mieć wpływ na możliwość realizacji Przedsięwzięcia	42
1. Ryzyka techniczne	42
2. Wstępna zakładana alokacja ryzyk	45
V. Energooszczędność, OZE i zarządzanie energią	46
1. Istota zarządzania energią – wprowadzenie	46
2. Planowane rozwiązania dla Przedsięwzięcia – odnawialne źródła energii (ciepło z pomp)	47
3. Rozwiązania dotyczące energooszczędności	48
VI. Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia	49
1. Szacowane nakłady inwestycyjne	50
2. Struktura finansowa Przedsięwzięcia oraz mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego	50
3. Struktura prawna i organizacyjna Przedsięwzięcia	52
VII. Postępowanie na wybór Partnera Prywatnego	53
1. Tryb wyboru Partnera Prywatnego	53
2. Zakładany harmonogram przebiegu postępowania (dialogu konkurencyjnego):--	53
VIII. Ochrona danych osobowych	56
IX. Ankieta dla Partnerów Prywatnych / Instytucji Finansujących	57
X. Załączniki	57
1. Ankieta;	57

2. **Wzory oświadczeń o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych; ---- 57**
3. **Udostępniona dokumentacja projektowa; ----- 57**
4. **Regulamin prowadzenia badania wyniku. ----- 57**

Definicje

Instytucja Finansująca	Podmiot udzielający wsparcia finansowego Partnerowi Prywatnemu na sfinansowanie realizacji Przedsięwzięcia
Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U.2022.1360 t.j.)
Memorandum Informacyjne lub Memorandum	Niniejsze Memorandum
Ministerstwo	Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej
Obiekty Nieruchomości	Łącznie Obiekty podstawowe i Obiekty opcjonalne
Obiekt podstawowy / Obiekty podstawowe	Nieużytkowane, przemysłowe budynki: Nadszybie, Elektrownia, Wieża Ciśnień i Warsztat Rymarza, Maszynownia Szybu Bartosz, znajdujące się na terenie Muzeum Śląskiego i opisane w pkt 3 Memorandum Informacyjnego, przy czym każdy z ww. obiektów stanowi Obiekt podstawowy a łącznie Obiekty podstawowe
Obiekt opcjonalny / Obiekty opcjonalne	Wyposażona w sprzęt i urządzenia AGD restauracja z zapleczem kuchennym znajdująca się w dawnej maszynowni szybu Warszawa I, budynek administracyjny stacji ratownictwa górniczego CZOK, pompownia wód kopalnianych CZOK, znajdujące się na terenie Muzeum Śląskiego oraz zabytkowa nieruchomość (dawna siedziba Muzeum Śląskiego) położona w ścisłym centrum Katowic przy Al. Korfantego 3 i opisane w pkt 3 Memorandum Informacyjnego, przy czym każdy z ww. obiektów stanowi Obiekt opcjonalny a łącznie Obiekty opcjonalne
Ocena Efektywności	Dokument zawierający analizy prawne, techniczne, rynkowe i wszystkie inne analizy niezbędne do podjęcia decyzji przez Podmiot Publiczny o sposobie realizacji Przedsięwzięcia.
Partner Prywatny	Wykonawca wybrany przez Podmiot Publiczny w wyniku przeprowadzenia postępowania na wybór partnera prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia
Podmiot Publiczny	Muzeum Śląskie w Katowicach
Przedsięwzięcie lub Projekt	Projekt pn. " <i>Adaptacja zabytkowych budynków pokopalnianych na potrzeby Muzeum Śląskiego w Katowicach</i> "
Umowa o PPP	Umowa zawarta pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym na realizację Przedsięwzięcia
Ustawa o PPP	Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 407 z późn. zm.)

Ustawa Pzp

Ustawa z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych
(t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.)

Uznk

Ustawa z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej
konkurencji (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1233)

I. Zaproszenie do testowania rynku

Podmiot Publiczny przeprowadza badanie (testowanie) rynku w zakresie możliwości realizacji przedsięwzięcia pn. "*Adaptacja zabytkowych budynków pokopalnianych na potrzeby Muzeum Śląskiego w Katowicach*", które będzie realizowane w modelu partnerstwa publiczno – prywatnego. Przedmiotem prowadzonego badania (testowania) rynku jest ustalenie właściwej metody oraz struktury realizacji Przedsięwzięcia, która z jednej strony będzie odpowiadać przyjętym przez Podmiot Publiczny założeniom, a z drugiej będzie atrakcyjną inwestycją dla potencjalnych wykonawców.

Zwracamy się z prośbą o przekazanie uwag i sugestii, zarówno co do struktury prawnej i organizacyjnej modelu współpracy, zakresu rzeczowego Przedsięwzięcia, jak i założeń finansowych, celem dokonania ewentualnych korekt przyjętych rozwiązań. Uwagi i sugestie (w formie odpowiedzi na pytania Podmiotu Publicznego) należy przekazać Podmiotowi Publicznemu zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Memorandum (szerzej: pkt II poniżej).

Podmiot Publiczny zobowiązuje się do nieudostępniania informacji w zakresie źródła uzyskanych uwag i sugestii innym podmiotom biorącym udział w badaniu (testowaniu) rynku oraz podmiotom, które będą brały udział w postępowaniu przetargowym. Dane zawarte we wnioskach / podsumowaniach (w tym Ocenie Efektywności) po przeprowadzonym badaniu rynku zostaną zanonimizowane. Jednocześnie podmiot biorący udział w teście rynku posiada uprawnienie do zastrzeżenia jako tajemnicę przedsiębiorstwa treści skierowanych do Podmiotu Publicznego uwag i sugestii. Warunkiem objęcia informacji jako tajemnicę przedsiębiorstwa jest wykazanie przez ten podmiot istnienia przesłanek utajnienia informacji zgodnie z art. 11 ust. 2 Uznk.

Dodatkowo informujemy, że przekazane przez Państwa uwagi i sugestie (odpowiedzi na pytania) **nie będą** traktowane jako Państwa ostateczne stanowisko, lecz jako wstępna ocena oraz informacje handlowe, wyłącznie na potrzeby ustalenia zakresu i metody realizacji Przedsięwzięcia. Badanie (testowanie) rynku ma na celu przede wszystkim uzyskanie Państwa opinii co do możliwości inwestowania na obszarze Muzeum Śląskiego w Katowicach.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż udział w niniejszych konsultacjach **nie przyznaje** uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania przetargowego na wyłonienie Partnera Prywatnego ani jakichkolwiek innych uprawnień związanych z realizacją Przedsięwzięcia. Zarówno badanie (testowanie) rynku, jak i postępowanie na wybór Partnera Prywatnego, będzie prowadzone zgodnie z zasadą uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wykonawców.

Ponadto informujemy, iż opisany poniżej zarys Przedsięwzięcia, co do zakresu rzeczowego, jak i założeń finansowych i prawnych, **nie jest ostateczny** i może ulec zmianie w wyniku uwag i wskazówek otrzymanych od uczestników badania, jak i dalszych prac analitycznych i negocjacji

przeprowadzanych w trybie ustawy o PPP oraz ustawy PZP oraz podczas postępowania dotyczącego wyboru Partnera Prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia (w trakcie dialogu konkurencyjnego).

Memorandum **nie stanowi** oferty w myśl art. 66 Kodeksu cywilnego.

II. Udział w testowaniu rynku

Podmioty, które są zainteresowane wzięciem udziału w testowaniu rynku, powinny złożyć wypełnioną ankietę stanowiącą **Załącznik 1** do Memorandum. Treść pytań zawartych w ankiecie nie powinna być modyfikowana przez wykonawcę. Wszelkie uwagi i sugestie niestanowiące odpowiedzi na pytania zawarte w ankiecie powinny zostać przekazane Podmiotowi Publicznego w formie odrębnego pliku.

Wypełnione ankiety w formie elektronicznej prosimy przelać pocztą elektroniczną na adres: projekt.ppp@muzeumslaskie.pl, najpóźniej **do dnia 13 stycznia 2023 r.** Wypełniona ankietą może zostać przesłana w pliku elektronicznym (.doc lub .pdf etc.) lub w treści wiadomości mailowej. W treści wiadomości należy wskazać nazwę wykonawcy, od którego pochodzą przesłane informacje. Nie dopuszcza się możliwości przesłania przez tego samego wykonawcę dwóch lub więcej uzupełnionych ankiet.

Badanie (testowanie) rynku jest prowadzone w języku polskim. Dopuszcza się złożenie ankiety w języku angielskim wraz z tłumaczeniem na język polski.

Podmiot Publiczny zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia dodatkowych konsultacji z wykonawcami biorącymi udział w badaniu (testowaniu rynku) w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia informacji przekazanych w ankiecie. Dodatkowe konsultacje mogą mieć formę pisemną lub poprzez bezpośrednie spotkanie z uprawnionymi przedstawicielami wykonawcy (w tym także za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej). Dodatkowe konsultacje będą prowadzone w języku polskim. Punkt I ppkt 3 Memorandum będzie miał również zastosowanie do dodatkowych konsultacji.

Podmiot Publiczny będzie prowadził badanie (testowanie) rynku w sposób konkurencyjny oraz zapewniający przestrzeganie zasady równego traktowania wykonawców.

Każdy wykonawca może zwrócić się do Podmiotu Publicznego o wyjaśnienie wątpliwości związanych z treścią niniejszego Memorandum Informacyjnego. Pytania należy kierować na adres: projekt.ppp@muzeumslaskie.pl. Odpowiedzi na pytania będą przekazane danemu wykonawcy, który zwrócił się o wyjaśnienie wątpliwości a pytania wraz z odpowiedziami publikowane na stronie internetowej Podmiotu Publicznego pod adresem:

<https://platformazakupowa.pl/pn/muzeumslaskie>

Osobą uprawnioną do kontaktu z wykonawcami jest:

Łukasz Dziąbek

tel. 32 213 08 28

e-mail: projekt.ppp@muzeumslaskie.pl

Z tytułu udziału w testowaniu rynku jego uczestnicy nie otrzymują wynagrodzenia.

Niniejsze Memorandum Informacyjne zostanie umieszczone na stronie internetowej:
<https://platformazakupowa.pl/pn/muzeumslaskie>

W przypadku, gdy Zamawiający pozyska dane osobowe w związku z prowadzeniem badania rynku, zobowiązany jest do przestrzegania przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, w szczególności wynikających z przepisów 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) oraz przepisów ustawy dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych. Klauzule RODO, które podpisane należy dołączyć do przesłanych do Zamawiającego ankiet, stanowią **Załączniki nr 2** do niniejszego Memorandum.

III. Opis i cel Przedsięwzięcia. Zakres obowiązków Partnera Prywatnego. Zarys prac niezbędnych do wykonania

1. Wprowadzenie. Cel Przedsięwzięcia

Głównym celem Przedsięwzięcia jest ochrona i rozwój zasobów kultury oraz kulturowego dziedzictwa materialnego i niematerialnego Górnego Śląska, łącząc ze sobą w kompleksowy sposób rewitalizację infrastruktury przemysłowej ze stworzeniem unikatowej oferty edukacyjno-kulturalnej, komercyjnej oraz ochroną zabytków architektonicznych oraz techniki. Efektem realizacji Przedsięwzięcia będzie wzbogacenie oferty kulturalnej Muzeum Śląskiego w Katowicach kierowanej do mieszkańców i turystów, stanowiącej jednocześnie niepowtarzalną wizytówkę miasta.

Muzeum Śląskie mieści się w wielokrotnie nagradzonym budynku projektu austriackiej pracowni *Riegler Riewe Architekten*, w znacznej części usytuowanym pod ziemią. Oprócz przestrzeni wystaw stałych i wystaw czasowych kompleks obejmuje także m.in. bibliotekę, sklep muzealny, restauracje, sale konferencyjno-edukacyjne, audytorium na 320 miejsc, parking podziemny i naziemny, biura, pracownie oraz magazyny zbiorów. Część obiektów lub sal wynajmowana jest na zasadach komercyjnych na konferencje, szkolenia, warsztaty, bankiety i spotkania biznesowe.

Budowę nowej siedziby Muzeum Śląskiego wraz z adaptacją 4 zabytkowych obiektów pokopalnianych zakończono w 2015 r. (I etap rewitalizacji). W 2017 r. zakończono adaptację dwóch kolejnych budynków – łaźni głównej i stolarni – ze środków Mechanizmu Finansowego EOG 2009-2014 (II etap). Łącznie w dwóch etapach wybudowano nowy, główny gmach muzealny, wyremontowano i zaadaptowano do nowych funkcji 6 zabytkowych obiektów pokopalnianych i zagospodarowano ok. 4,5 ha terenu. Całkowita wartość dotychczasowych inwestycji związanych z terenem byłej kopalni Katowice, prowadzonych w latach 2007-2017, wyniosła ponad 300 mln zł brutto.

Obecnie realizowany jest kolejny projekt związany z adaptacją do nowych funkcji dwóch budynków zabytkowych – łaźni *Gwarek* oraz *Warsztatu Wiertaczy* – finansowany ze środków Mechanizmu Finansowego EOG 2014-2021. Przekształcenie byłej kopalni Katowice na cele kulturalne jest największym przedsięwzięciem w obszarze dziedzictwa przemysłowego w województwie śląskim.

Planowane Przedsięwzięcie będzie stanowić kolejny etap zagospodarowania terenu oraz adaptacji obiektów przemysłowych do funkcji kulturalno-edukacyjnych Muzeum Śląskiego i będzie obejmować w zakresie podstawowym: kompleksową modernizację wraz z adaptacją na nowe funkcje Obiektów: dawnej Elektrowni, Maszynowni i Nadszybia Szybu *Bartosz* oraz dawnej Wieży Ciśnień z przyległym warsztatem *Rymarza* i stworzeniu poprzez ich modernizację atrakcyjnych pod względem kulturalnym, turystycznym i gospodarczym obiektów, wpisujących się w otoczenie zrewitalizowanej przestrzeni miejskiej. Zakres opcjonalny obejmuje także niestanowiący zabytku budynek administracyjny stacji ratownictwa górniczego CZOK, który może zostać zaadaptowany na funkcje komercyjne, np. hotel; kompleksowy remont i przebudowę dawnej siedziby Muzeum przy Al. Korfanteo 3 na funkcje komercyjne; najem restauracji w zaadaptowanym budynku dawnej Maszynowni szybu *Warszawa* oraz stworzenie instalacji wykorzystującej wody kopalniane do ogrzewania i chłodzenia obiektów.

W budynkach kompleksu szybu *Bartosz* przewiduje się m.in. stworzenie wielofunkcyjnej przestrzeni widowiskowo - eventowej wraz z foyer dla organizacji różnych wydarzeń kulturalnych i artystycznych (także komercyjnych), strefy wejściowej i przestrzeni ekspozycyjnej, uzupełnionej o magazyny techniczne, ogólnodostępną gastronomię z zapleczem, strefę gościnną, biurową, socjalną, techniczną oraz sale konferencyjne.

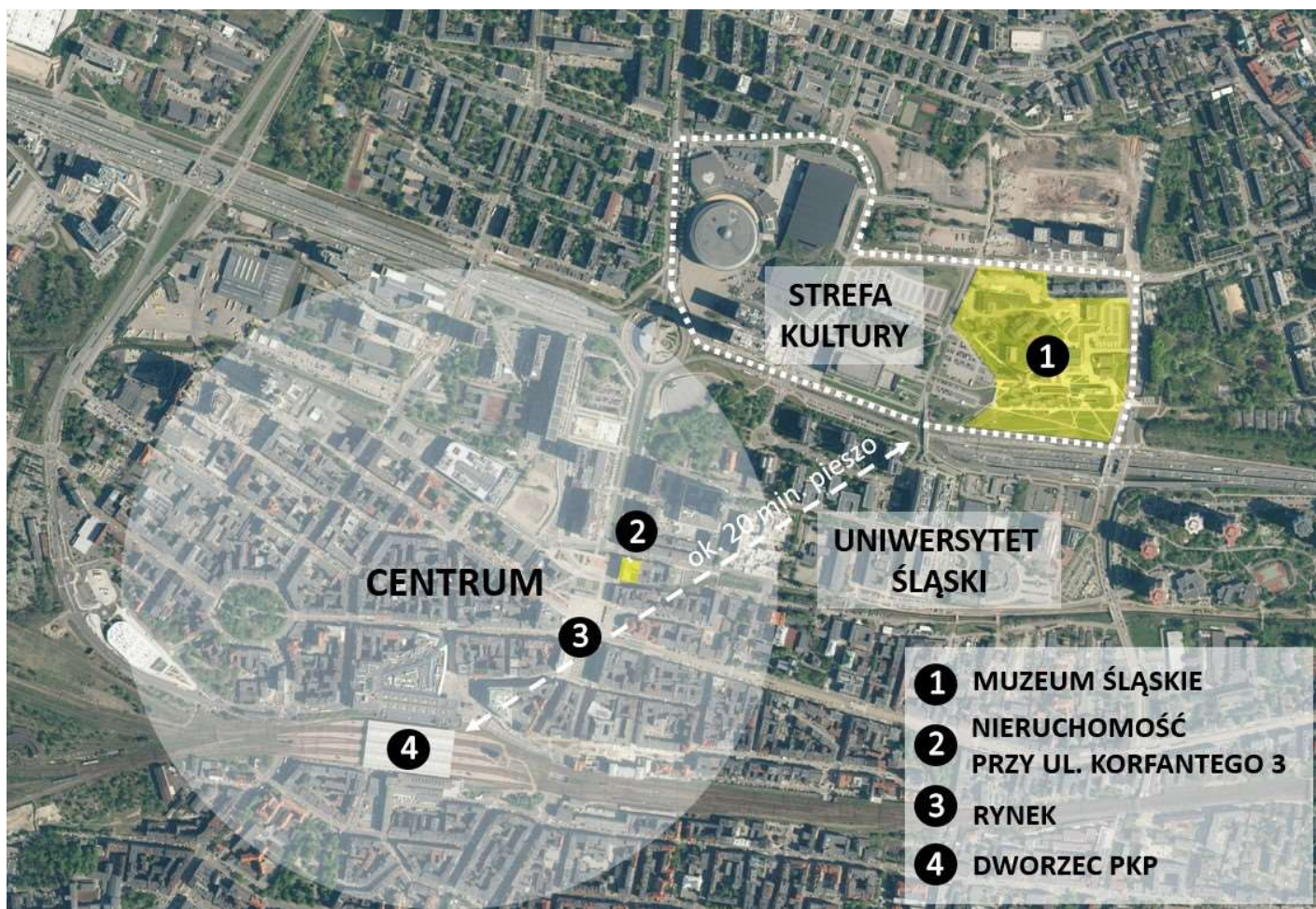
W budynku Wieży Ciśnień zaplanowano dodatkową przestrzeń ekspozycyjną i kawiarnię zlokalizowaną na najwyższych kondygnacjach budynku oraz połączenie Wieży z przyległym warsztatem *Rymarza* poprzez dobudowanie pawilonu wejściowego.

2. Lokalizacja

Obszar objęty Przedsięwzięciem znajduje się w *Strefie Kultury* w Katowicach, w zasięgu krótkiego spaceru od ścisłego centrum miasta i dworca PKP, w bezpośrednim sąsiedztwie Spodka, siedziby Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia i Międzynarodowego Centrum Kongresowego.

W obrębie *Strefy Kultury* odbywają się regularnie kongresy, targi i wydarzenia kulturalne, sportowe oraz rozrywkowe przyciągające jednocześnie nawet kilkanaście tysięcy uczestników (m.in. ponad 16 tysięcy osób podczas World Urban Forum 11 w czerwcu 2022 roku czy 170 tysięcy osób podczas wydarzenia e-sportowego Intel Extreme Masters w 2019 roku). Obszar znacznie zmienił się w ostatnich latach – powstają nowe inwestycje biurowe (wieżowce KTW I KTW II), apartamentowce ("*Pierwsza Dzielnica*", "*Olimpijska*"), a wkrótce powstanie wielopoziomowy parking

Poniżej przedstawiono mapy wskazujące na kontekst urbanistyczny Przedsięwzięcia oraz umiejscowienie Obiektów w *Strefie Kultury* oraz względem siebie:



Mapa przedstawia położenie obszaru objętego Przedsięwzięciem względem głównych obiektów znajdujących się w śródmieściu Katowic



- | | | | |
|----------|-------------------------------------|----------|--|
| 1 | NADZYSBIE | a | BUDYNEK CZOK
RESTAURACJA |
| 2 | ELEKTROWNIA | b | MASZYNOWNIA SZYBU
WARSZAWA I |
| 3 | WIEŻA CIŚNIEŃ
I WARSZTAT RYMARZA | c | NIERUCHOMOŚĆ
PRZY UL. KORFANTEGO 3
(DAWNA SIEDZIBA MUZEUM) |
| 4 | MASZYNOWNIA SZYBU
BARTOSZ | d | POMPOWNIĄ WÓD
DOŁOWYCH |

Mapa przedstawia położenie budynków znajdujących się i należących do Muzeum Śląskiego (zarówno budynki już zmodernizowane, jak i Obiekty)

3. Zakres prac projektowych oraz robót budowlanych planowanych do realizacji w ramach Przedsięwzięcia – wprowadzenie

Ostateczny zakres Przedsięwzięcia nie jest jeszcze ustalony i zostanie określony na podstawie informacji otrzymanych w ramach badania rynku. Zakłada się dwa warianty realizacji Przedsięwzięcia: (i) podstawowy (obowiązkowy) oraz (ii) opcjonalny (dodatkowy).

Zakres podstawowy:	Zakres opcjonalny (dodatkowy):
<p>Adaptacja na nowe funkcje obiektów:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nadszybie Szybu Bartosz,• Elektrownia,• Wieża Ciśnień i Warsztat <i>Rymarza</i>,• Maszynownia Szybu <i>Bartosz</i>, <p>oraz wyburzenie budynku administracyjnego stacji ratownictwa górniczego CZOK (zgodnie z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę) oraz zagospodarowanie terenu po wyburzeniu</p>	<p>Włączenie w zakres Przedsięwzięcia jednego, kilku lub wszystkich dodatkowych obiektów i dokonanie ich adaptacji:</p> <ul style="list-style-type: none">• Była maszynownia szybu Warszawa I – budynek po kompleksowym remoncie (wyposażona restauracja z zapleczem kuchennym – możliwa do wykorzystania na funkcje komercyjne);• Zabytkowa nieruchomość położona w ścisłym centrum Katowic przy Al. Korfantego 3;• Budynek administracyjny stacji ratownictwa górniczego CZOK (rezygnacja z wyburzenia tego budynku; adaptacja tego budynku z przeznaczeniem na funkcje komercyjne, np. hotel, powierzchnie biurowe itp.);• Zagospodarowanie wód kopalnianych o temp. 19-20 °C na potrzeby ogrzewania i chłodzenia nowoprojektowanych obiektów wraz z funkcją naukowo – ekspozycyjną prezentującą zasadę działania instalacji

<p>Obiekty podstawowe będą pełniły funkcje społeczno – kulturalne, związane z działalnością Muzeum Śląskiego (cel publiczny). Przewiduje się ponadto możliwość dostosowania części wyżej wskazanych Obiektów podstawowych pod funkcje komercyjne w celu pobierania pożytków przez Partnera Prywatnego (m.in. kawiarnia w szybu Ciśnień, przestrzeń wielofunkcyjna i gastronomia w Elektrowni).</p>	<p>Obiekty opcjonalne będą przeznaczone przez Partnera Prywatnego na cele komercyjne w celu możliwości czerpania pożytków, co w konsekwencji przełoży się na zmniejszenie wysokości tzw. opłaty za dostępność.</p>
--	--

4. Zakres obowiązków Partnera Prywatnego. Możliwość zaadaptowania Obiektów w celu osiągnięcia pożytków z tytułu ich eksploatacji

W ramach Umowy o PPP – bez względu na realizację Przedsięwzięcia w wariantcie podstawowym czy też opcjonalnym – Podmiot Publiczny planuje powierzyć realizację Przedsięwzięcia wybranemu Partnerowi Prywatnemu, który będzie zobowiązany do:

Etap I - "Etap Inwestycyjny":

- a) wykonania kompletnej dokumentacji projektowej oraz wykonawczej i uzyskanie prawomocnych pozwoleń na budowę dla adaptacji tych Obiektów, które będą tego wymagały (przykładowo nie zakłada się konieczności uzyskania pozwolenia na budowę dla restauracji mieszczącej się w byłej maszynowni szybu Warszawa I) oraz zagospodarowania terenu i realizację infrastruktury dla obszaru objętego Przedsięwzięciem (możliwe jest wykorzystanie – w całości lub części – dokumentacji budowlanej i pozwoleń na budowę znajdujących się w posiadaniu Muzeum Śląskiego), - vide Tabela znajdująca się na stronie 20-25 Memorandum,
- b) uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych oraz innych wymaganych przepisami prawa uzgodnień i pozwoleń,
- c) sfinansowania Przedsięwzięcia (lub zapewnienia finansowania przez Instytucję Finansującą) przy uwzględnieniu dofinansowania opisanego w pkt VI.6 powyżej
- d) przeprowadzenia robót budowlanych zgodnie z programem funkcjonalno-użytkowym, dokumentacją projektową, pozwoleniami na budowę, umową o PPP oraz przepisami prawa,

- e) wdrożenia systemu zarządzania energią w celu osiągnięcia maksymalnie wysokiego poziomu oszczędności w jej zużyciu oraz otrzymanie technicznej sprawności zainstalowanych urządzeń w całym okresie obowiązywania Umowy o PPP (szerzej: pkt V Memorandum);
- f) pełne wyposażenia oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Obiektów w zakresie, w jakim będzie to wymagane przepisami prawa (przykładowo nie zakłada się konieczności uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla restauracji mieszczącej się w byłej maszynowni szybu Warszawa I).

Etap II – „Etap Utrzymania i Zarządzania”

- a) dokonywania konserwacji, napraw, remontów, usuwania usterek, wymiany uszkodzonych, bądź zużytych elementów, mających na celu utrzymanie efektów przeprowadzonych prac i osiągnięcie efektu energetycznego zgodnie ze standardami utrzymania wypracowanymi w toku postępowania na wybór Partnera Prywatnego,
- b) utrzymywania techniczne Obiektów w pełnym zakresie w czasie obowiązywania Umowy o PPP, ponoszenie nakładów odtworzeniowych wynikających z eksploatacji infrastruktury powstałej w wyniku realizacji Przedsięwzięcia zgodnie ze standardami utrzymania wypracowanymi w toku postępowania na wybór Partnera Prywatnego,
- c) monitorowania poziomu zużycia energii w Obiektach, sterowanie oraz programowanie instalacji i urządzeń grzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych oraz elektrycznych (zarządzanie gospodarką energetyczną),
- d) po terminie określonym w Umowie o PPP przeniesienia własności Obiektów na Podmiot Publiczny - nie dotyczy nieruchomości mieszczącej się przy ul. Korfańskiego 3.

Cele komercyjne będą realizowane przez Partnera Prywatnego między innymi poprzez czerpanie pożytków z części Obiektów przeznaczonych na funkcje gastronomiczne, hotelowe, biurowe, eventowe i inne.

Podmiot Publiczny oczekuje, że wykonawcy, w oparciu o swoją wiedzę i doświadczenie, zaproponują optymalne rozwiązania służące realizacji Przedsięwzięcia, z których Podmiot Publiczny wybierze te, które w najlepszy sposób umożliwią realizację zakładanych celów.

5. Proponowany udział Podmiotu Publicznego w Przedsięwzięciu na Etapie Utrzymania i Zarządzania

Podmiot Publiczny, wykonujący w ramach zadań własnych obowiązki z zakresu kultury, edukacji, badań i turystyki, będzie odpowiedzialny za zarządzanie **w zakresie funkcji celu publicznego**.

Udział Podmiotu Publicznego jest związany z korzystaniem z powstałej infrastruktury dla potrzeb muzealnych, badawczych, wystawienniczych, edukacyjnych i magazynowych w ramach działalności Muzeum Śląskiego. Część Obiektów zostanie włączona do bieżącej działalności Muzeum Śląskiego w Katowicach i tymi częściami Obiektów będzie zarządzał Podmiot Publiczny.

Szczegółowy zakres udziału Podmiotu Publicznego w zarządzaniu Obiektami będzie przedmiotem ustaleń w trakcie postępowania na wybór partnera prywatnego.

6. Zakres Przedsięwzięcia i obowiązków Partnera Prywatnego. Charakterystyczne cechy Przedsięwzięcia - wariant podstawowy

Podmiot Publiczny zakłada, że w zakresie podstawowym Przedsięwzięcia Partner Prywatny:

- zaadaptuje na nowe funkcje Obiekty podstawowe (Etap Inwestycyjny): oraz wyburzy budynek administracyjny stacji ratownictwa górniczego CZOK, a następnie
- będzie zobowiązany do ich utrzymania i zarządzania nimi w okresie określonym w Umowie o PPP (Etap Utrzymania i Zarządzania) z zastrzeżeniem zarządzania częściami Obiektów przez Podmiot Publiczny w ramach realizowania funkcji celu publicznego (vide pkt 5).

Zakres prac realizowany w ramach Obiektów podstawowych będzie wymagał nowego zagospodarowania terenu.

W ekspertyzach technicznych wykonanych w 2016 r. stan techniczny Obiektów podstawowych określono jako "dostateczny" i "zły".

Obiekty podstawowe wymagają m.in.:

- wymiany dachów, w tym wzmocnienia lub rekonstrukcji istniejących, stalowych dźwigarów,
- wykonania nowych poszyci dachowych z izolacją termiczną i obróbkami blacharskimi,
- ściany zewnętrzne wymagają częściowego przemurowania, wzmocnienia, usunięcia /naprawy rys, uzupełnienia fug, wraz z termoizolacją w przypadku budynków nie wpisanych do rejestru zabytków,

- ściany fundamentowe wymagają częściowego odtworzenia i podbicia, wykonania izolacji przeciwwodnych poziomych i pionowych i docieplenia. Ponadto budynki wymagają gruntownego osuszenia i odgrzybienia.
- pozostałych prac, wymienionych w tabeli na stronach 20-25 Memorandum.

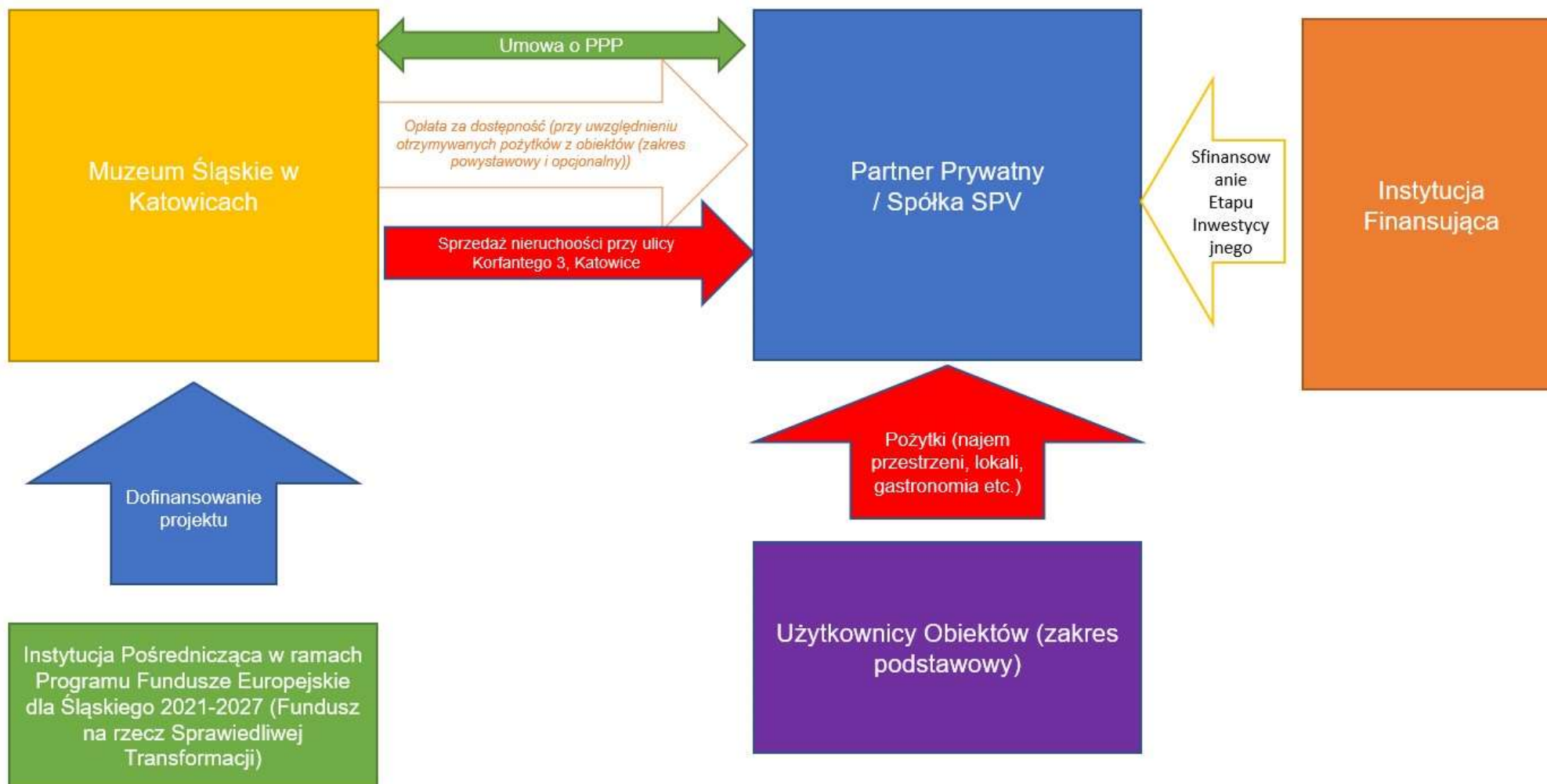
Tabela znajdująca się na stronie 20-25 Memorandum opisuje w sposób szczegółowy stan poszczególnych Obiektów podstawowych oraz minimalny zakres prac niezbędnych do wykonania.

Cechy charakterystyczne Przedsięwzięcia opisano w tabeli znajdującej się na stronie 26-28.

Dodatkowo Partner Prywatny będzie obowiązany przystosować Obiekty podstawowe do nowych funkcji poprzez przebudowę lub rozbudowę oraz dokonać termomodernizacji w granicach dopuszczonych przez Konserwatora Zabytków.

Na powyższy zakres działań dla części Obiektów podstawowych zostały wydane pozwolenia na budowę oraz pozwolenia Konserwatora Zabytków (vide Tabela znajdująca się na stronie 20-25 Memorandum).

Organizację Przedsięwzięcia w wariantcie podstawowym określa poniższy graf:



Schemat 1: Model realizacji Przedsięwzięcia – zakres podstawowy (opracowanie własne)

Lp.	Obiekty podstawowe (w zależności od stopnia zniszczenia substancji zabytkowej):	Wymagane prace remontowe i zakres przebudowy:	Posiadane i brakujące decyzje administracyjne:	Posiadana i brakująca dokumentacja techniczna (wybrane elementy):
ZAKRES PODSTAWOWY				
1.	Nadszybie Budynek w stanie: „złym”	Wyburzenia i rozbiórki: – dachu, – istniejącego szybu, – posadzek, – dwukondygnacyjnego łącznika między Nadszybiem a budynkiem Elektrowni, – ślusarki. Remont: – więźby dachowej, – ścian zewnętrznych, – podbicie fragmentu fundamentów, – uzupełnienia i wymagane przemurowania fragmentów ścian zewnętrznych, – wykonanie izolacji przeciwwodnych i termicznych, – usunięcie ślusarki drzwiowej i okiennej i jej odrestaurowanie,	Posiadane dokumenty: – Zgoda ŚWKZ 1545/2019 na prace budowlane przy zabytku; – Pozwolenie na budowę nr 0318/2020; – Postanowienie Komendanta Państwowej Straży Pożarnej z dnia 08.07.2019 dotyczące możliwości niespełnienia wymagań określonych w przepisach; – Zalecenia ŚWKZ z 2006 r.; – Zalecenia ŚWKZ z	Posiadane dokumenty: – Wielobranżowy projekt budowlany autorstwa pracowni Home of Houses Sp. z o.o. 2019 r., – Ekspertyza konstrukcyjna firmy inżynierskiej Statyk z 2016 r., – Badania geotechniczne, – Inwentaryzacja wraz z oceną techniczną autorstwa 3Deling Sp. z o.o. z 2016 r., – Ekspertyza techniczna stanu ochrony pożarowej, opracowanie: mgr inż. Paweł Królikowski, nr upr. KG PSP 494/08, – Program prac konserwatorskich,

		<ul style="list-style-type: none"> – istniejącej szybu stalowej nadszybia, – odgrzybienie. <p>Elementy nowo projektowane:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wykonanie płyty żelbetowej pod pomieszczeniami, – wykonanie nowego szybu windowego, – wykonanie szklanego łącznika, – połączenie z Holem Centralnym tunelem na kondygnacji podziemnej, – docieplenie dachu, – nowe instalacje sanitarne, – nowe instalacje elektryczne, – nowa ślusarka drzwiowa i okienna. 	<p>2016 r.</p> <p>–</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Mapa do celów projektowych z 2019 r. <p>Brakuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aktualizacji ekspertyzy konstrukcyjnej, – Wielobranżowych projektów wykonawczych.
2.	<p>Elektrownia</p> <p>Budynek w stanie: „złym”</p>	<p>Wyburzenia i rozbiórki:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dachu, – istniejących schodów, – posadzek, – stropów, – wyburzenia w ścianach konstrukcyjnych, – wyburzenie fragmentów ścian, – wyburzenie ścian działowych, – usunięcie ślusarki i jej odrestaurowanie, – usunięcie zabytkowej okładziny ceramicznej w jednym z pomieszczeń i jej u odrestaurowanie. <p>Remont:</p> <ul style="list-style-type: none"> – więźby dachowej, 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zalecenia ŚWKZ z 2006 r. – Zalecenia ŚWKZ z 2016 r. <p>Brakuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – decyzji o pozwoleniu na budowę. 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Projekt koncepcyjny autorstwa pracowni Home of Houses Sp. z o.o. 2019 r., – Ekspertyza konstrukcyjna autorstwa firmy Statyk z 2016 r., – Badania geotechniczne, – Inwentaryzacja wraz z oceną techniczną autorstwa 3Deling Sp. z o.o. z 2016 r., <p>Brakuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aktualizacji ekspertyzy konstrukcyjnej,

		<ul style="list-style-type: none"> – możliwe podbicie fragmentu fundamentów, – piwnic, – wymagane częściowe odtworzenie lub przemurowanie ścian zewnętrznych, – wykonanie izolacji przeciwwodnych i termicznych, odgrzybienie. <p>Przeniesienie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – niektórych zdemontowanych elementów w nowe miejsce. <p>Elementy nowo projektowane:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wykonanie płyty żelbetowej pod pomieszczeniami, – wykonanie nowych stropów, – wykonanie nowego szybu windowego, – docieplenie dachu, – nowe instalacje sanitarne, – nowe instalacje elektryczne, – wykonanie nowych ścian działowych, – wykonanie nowego łącznika z budynkiem Maszynowni, – nowa ślusarka drzwiowa i okienna. 		<ul style="list-style-type: none"> – Kompletniej dokumentacji projektowej na potrzeby uzyskania pozwolenia na budowę oraz wykonania robót <p>Inne:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Badania i analizy w zakresie możliwych nowych funkcji budynku.
3.	<p>Wieża Ciśnień i Warsztat Rymarza</p> <p>Wieża Ciśnień -budynek w stanie: „złym”</p>	<p>Wyburzenia i rozbiórki:</p> <ul style="list-style-type: none"> – elementów tamburu wieży, – dachu oraz drewnianej więźby dachowej, – ścian zewnętrznych tamburu, – ścian żelbetowego zbiornika 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pozwolenie na budowę nr 0316/2020 (zamienne), – Postanowienie Komendanta 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wielobranżowy projekt budowlany autorstwa pracowni Home of Houses Sp. z o.o. z 2019 r., – Ekspertyza konstrukcyjna

	<p>Warsztat Rymarza – budynek w stanie: „dobrym”</p>	<p>wewnątrz wieży,</p> <ul style="list-style-type: none"> – stropów, – belek konstrukcyjnych – żeber rusztu podtrzymujących zbiornik, – usunięcie elementów wyposażenia wnętrza, tj. drabiny i pomostów. <p>Remont:</p> <ul style="list-style-type: none"> – odgrzybienie, – wykonanie izolacji przeciwwodnych i termicznych, – odbudowa bębna wieży ciśnień. <p>Elementy nowo projektowane:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wykonanie nowych stropów, – wykonanie nowego szybu windowego, – docieplenie dachu, – nowe instalacje sanitarne, – nowe instalacje elektryczne, – wykonanie nowych ścian działowych, – nowa ślusarka drzwiowa i okienna. 	<p>Państwowej Straży Pożarnej z dnia 14.08.2019 dotyczące możliwości niespełnienia wymagań określonych w przepisach.</p>	<p>dla Wieży Ciśnień autorstwa firmy Statyk z 2016 r.,</p> <ul style="list-style-type: none"> – Inwentaryzacja wraz z oceną techniczną autorstwa 3Deling Sp. z o.o. z 2017 r., – Badania geotechniczne, – Ekspertyza przeciwpożarowa dotycząca planowanej przebudowy, opracowanie: mgr inż. Paweł Królikowski, nr upr.: KG PSP 494/08, – Program prac konserwatorskich, – Mapa do celów projektowych z 2019 r. <p>Brakuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aktualizacji ekspertyzy konstrukcyjnej, – Wielobranżowych projektów wykonawczych
4.	<p>Maszynownia Szybu Bartosz Budynek w stanie „dostatecznym” (najlepszy stan techniczny wśród</p>	<p>Wyburzenia i rozbiórki:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dachu, – istniejących schodów betonowych i stalowych, – posadzek, – stropu nad jednym z pomieszczeń, 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zgoda ŚWKZ 1545/2019 na prace budowlane przy zabytku, – Pozwolenie na budowę 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wielobranżowy projekt budowlany autorstwa pracowni Home of Houses Sp. z o.o. 2019 r., – Ekspertyza konstrukcyjna

	<p>Obiektów podstawowych)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – wyburzenia w ścianach konstrukcyjnych, – wyburzenie fragmentu ściany fundamentowej, – wyburzenie ścian działowych, – usunięcie ślusarki i jej odrestaurowanie, – usunięcie zabytkowej posadzki ceramicznej w jednym z pomieszczeń i jej odrestaurowanie. <p>Remont:</p> <ul style="list-style-type: none"> – więźby dachowej, – ścian zewnętrznych, – podbicie fragmentu fundamentów, – uzupełnienia ścian zewnętrznych, – wykonanie izolacji przeciwwodnych i termicznych, – konserwacja zabytkowej maszyny parowej, – odgrzybienie. <p>Przeniesienie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – niektórych zdemontowanych elementów w nowe miejsce. <p>Elementy nowo projektowane:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wykonanie płyty żelbetowej pod pomieszczeniami, – wykonanie nowego szybu windowego, – docieplenie dachu, 	<p>nr 0318/2020,</p> <ul style="list-style-type: none"> – Postanowienie Komendanta Państwowej Straży Pożarnej z dnia 08.07.2019 dotyczące możliwości niespełnienia wymagań określonych w przepisach. – Zalecenia ŚWKZ z 2006 r. – Zalecenia ŚWKZ z 2016 r. 	<p>firmy inżynierskiej Statyk z 2016 r.,</p> <ul style="list-style-type: none"> – Badania geotechniczne, – Inwentaryzacja wraz z oceną techniczną autorstwa 3Deling Sp. z o.o. z 2016 r., – Ekspertyza przeciwpożarowa dotycząca planowanej przebudowy, opracowanie: mgr inż. Paweł Królikowski, nr upr.: KG PSP 494/08, – Program prac konserwatorskich, – Mapa do celów projektowych z 2019 r. <p>Brakuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aktualizacji ekspertyzy konstrukcyjnej, – Wielobranżowych projektów wykonawczych –
--	--------------------------------------	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none">- nowe instalacje sanitarne,- nowe instalacje elektryczne,- wykonanie nowych ścian działowych,- nowa antresola- nowa ślusarka drzwiowa i okienna.		
--	--	---	--	--

Charakterystyczne parametry techniczne Przedsięwzięcia – zakres podstawowy					
Lp.	Obiekt, status zabytku i stan planistyczny	Docelowa funkcja i planowane prace budowlane	Połączenie z istniejącą częścią Muzeum	Stan techniczny	Powierzchnia użytkowa i gabaryty
1.	Nadszybie Budynek wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Śląskiego, zbudowany w latach 1883-1895. Wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 157/2007/cp z 14.11.2007 r.	Planowane do wprowadzenia funkcje: wystawiennicze, organizacji wydarzeń kulturalnych. Przewiduje się adaptację budynku dawnego nadszybia szybu „Bartosz” na kluczowy Obiekt w całym założeniu.	Połączenie podziemnym tunelem na poziomie -2 z istniejącym Holem Centralnym. Nadziemny łącznik do budynku Maszynowni (łączy poziomy antresol w obu budynkach).	Ceglana hala przemysłowa. Stan techniczny „zły” ze względu na braki podstawowych elementów usztywniających konstrukcję (stropy) oraz zły stan ścian nośnych budynku.	Powierzchnia zabudowy: ok. 446 m ² Powierzchnia użytkowa: ok. 362,29 m ² Kubatura: ok. 4 620 m ³ Wymiary zewnętrzne (długość × szerokość × wysokość): 25,25 × 17,68 m × 23,25 m
2.	Elektrownia Budynek wpisany do Rejestru Zabytków	Planowane do wprowadzenia funkcje: wystawiennicze, organizacja wydarzeń kulturalnych i rozrywkowych,	Połączenie z Nadszybiem poprzez nadziemny łącznik – bufor (na styku budynków).	Ceglana hala przemysłowa. Stan techniczny budynku dostateczny, wystarczający na przeprowadzenie przewidywanych prac związanych z adaptacją	Powierzchnia zabudowy: ok. 1 515 m ² Powierzchnia użytkowa: ok. 3 215,30 m ² Kubatura: ok. 36 000 m ³ Wymiary zewnętrzne

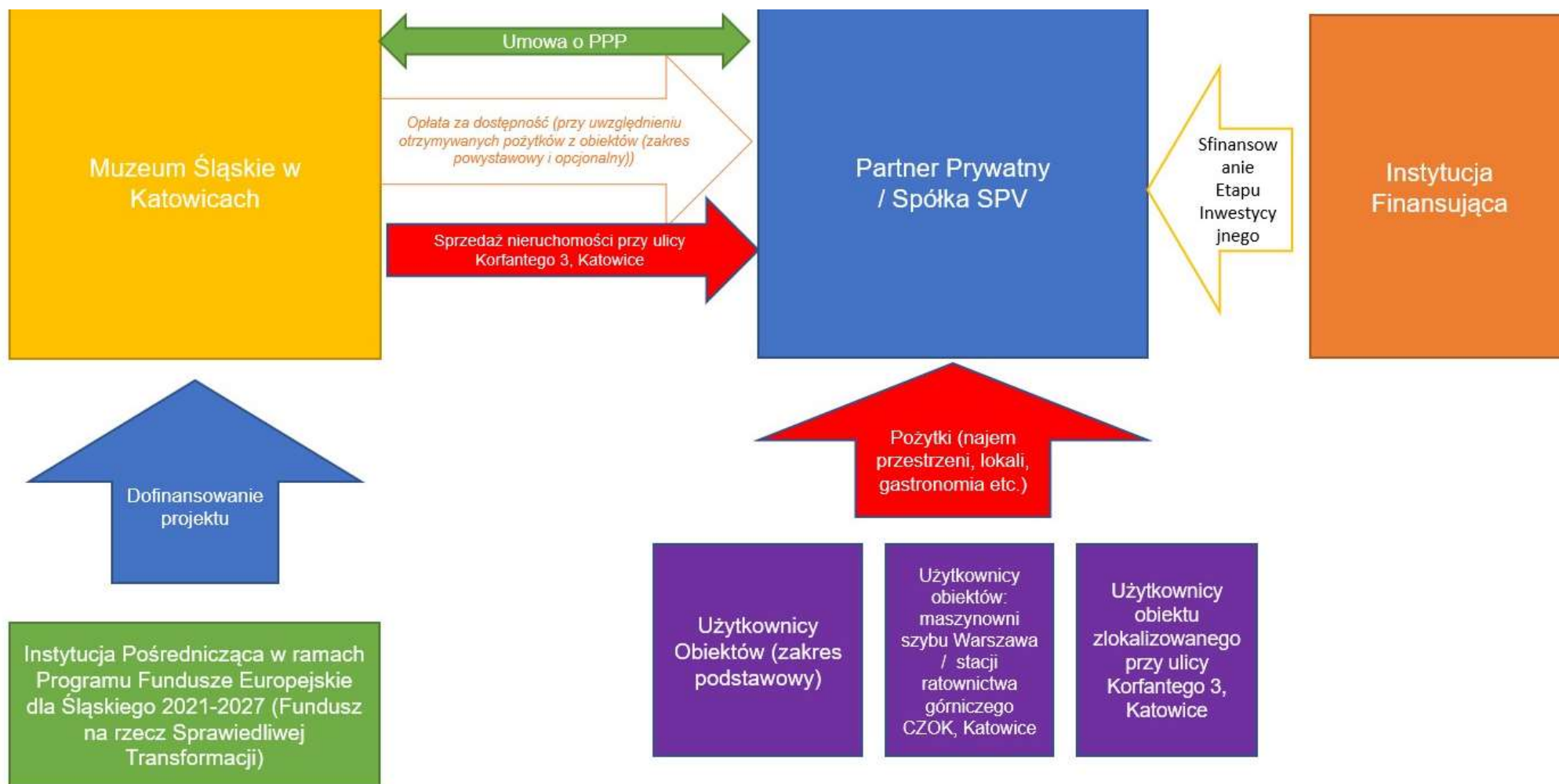
	Województwa Śląskiego, zbudowany w latach 1883-1895. Wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 157/2007/cp z 14.11.2007 r.	gastronomia, sale konferencyjne, biura, magazyny techniczne, pokoje gościnne.		budynku na cele muzealne. Wymagane pilnie wykonanie prac naprawczych i remontowych.	(długość × szerokość): 52,35 m × 37,92 m
3.	Wieża Ciśnień i Warsztat Rymarza Wieża z 1905 r. Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości – identyfikator karta adresowa nr 1220.	W tamburze wieży planowana kawiarnia z antresolą i punkt widokowy oraz zaplecze porządkowo-magazynowe. Warsztat Rymarza ma pełnić funkcję punktu informacyjnego, a znajdujący się pod nim zbiornik p.poż. będzie wykorzystany zgodnie z jego przeznaczeniem.	Planowane połączenie z Warsztatem Rymarza poprzez przeszklony wspólny hol wejściowy.	Wieża Ciśnień ze zbiornikiem żelbetowym. Stan techniczny konstrukcji nośnej dostateczny, wystarczający na przeprowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych. Wewnętrzna klatka schodowa w niedostatecznym stanie technicznym. Warsztat Rymarza w dobrym stanie technicznym, wolnostojący, zbudowany w technologii tradycyjnej, murowanej, z drewnianą więźbą dachową. Stanowi	Wieża Ciśnień: Powierzchnia zabudowy: ok. 73 m ² powierzchnia użytkowa: ok. 345,25 m ² kubatura: ok. 2251,78 m ³ Średnica trzonu ok. 9,67–9,10 m. Średnica tambura: 11,25 m Wysokość ok. 41m Warsztat Rymarza Powierzchnia zabudowy: ok. 19 m ² Powierzchnia użytkowa: ok. 13,28 m ² Kubatura: ok. 46 m ³ Wymiary zewnętrzne

				odtworzenie Obiektu z 1905 r.	(długość × szerokość × wysokość): ok. 4,6m × 4,1m × 4,6m
4.	<p>Maszynownia Szybu Bartosz</p> <p>Budynek wpisany do Rejestru Zabytków nieruchomości Województwa Śląskiego decyzją A/16/99 z dnia 25.05.1999 r. oraz ujęty w gminnej ewidencji zabytków – identyfikator karta adresowa nr 1208. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 76/2006/cp z 29.08.2006 r.</p>	<p>Główną funkcją budynku jest ekspozycja zabytkowej maszyny parowej.</p> <p>Planowane udostępnienie fragmentu piwnic jako pomieszczenia ekspozycyjnego dla zagłębionej części maszyny.</p>	<p>Planowane połączenie z Nadszybiem nadziemnym łącznikiem (łąjącym poziomy antresol w obu budynkach).</p>	<p>Ceglana hala przemysłowa.</p> <p>Stan techniczny budynku dostateczny, wystarczający na przeprowadzenie przewidywanych prac modernizacyjnych i remontowych.</p> <p>Stan techniczny ścian nośnych uległ bardzo dużemu pogorszeniu w przeciągu ostatnich kilkunastu lat i należy go określić jako zły.</p>	<p>Powierzchnia zabudowy ok. 292 m²</p> <p>Powierzchnia użytkowa: ok. 357,51 m²</p> <p>Kubatura: 4161,6m³</p> <p>Wymiary zewnętrzne (długość × szerokość × wysokość): ok. 22,67m × 12,68m × 16,47m</p>

7. Zakres Przedsięwzięcia i obowiązków Partnera Prywatnego. Charakterystyczne cechy Przedsięwzięcia - zakres opcjonalny

Podmiot Publiczny dopuszcza również możliwość włączenia w zakres Przedsięwzięcia Obiektów opcjonalnych, które mogą zostać zaadaptowane przez Partnera Prywatnego na cele komercyjne w celu możliwości pobierania korzyści z tytułu ich eksploatacji.

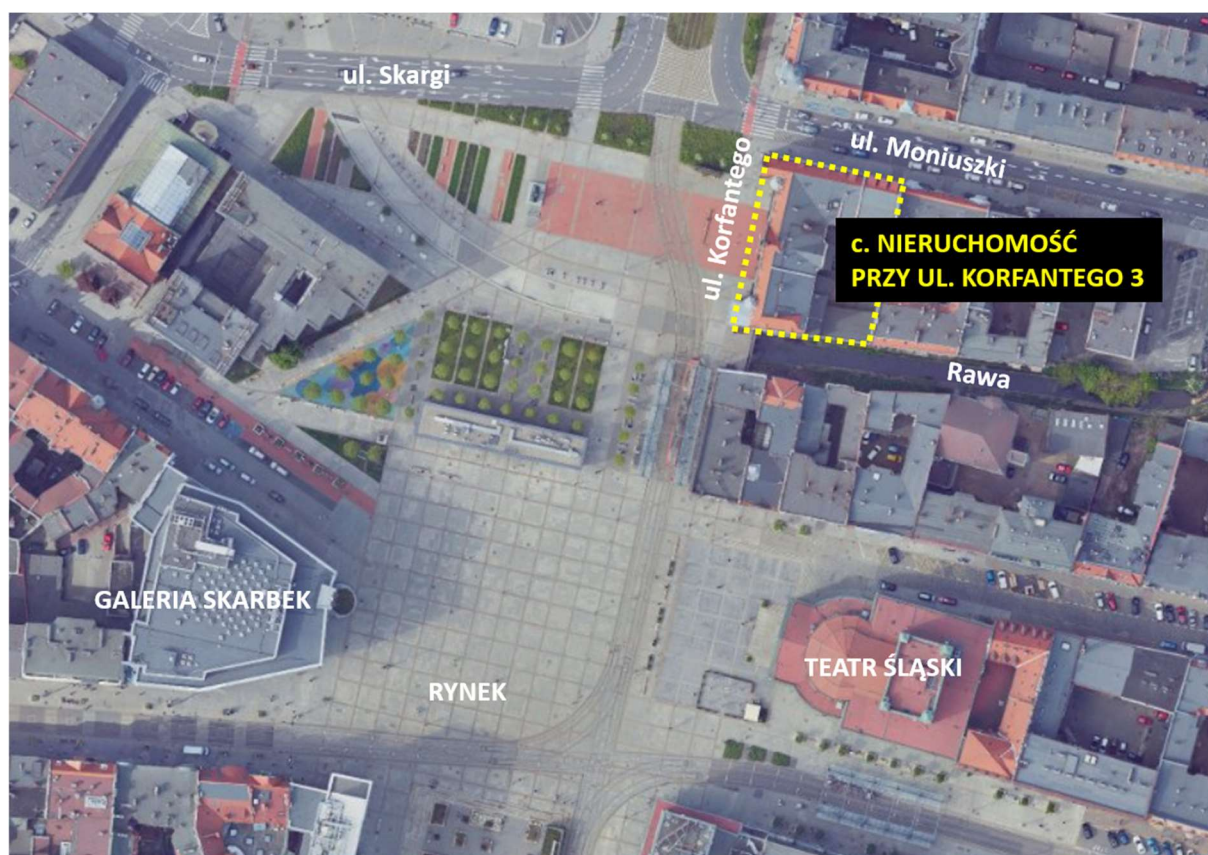
Strukturę organizacyjną zakresu opcjonalnego opisuje poniższy graf:



Schemat 2: Model realizacji Przedsięwzięcia – zakres opcjonalny (opracowanie własne)

Stan Obiektów opcjonalnych oraz możliwość ich zaadaptowania na cele komercyjne:

- **Nieruchomość przy ul. Korfantego 3, Katowice** - Podmiot Publiczny dopuszcza możliwość sprzedaży ww. nieruchomości na rzecz Partnera Prywatnego w ramach realizacji Przedsięwzięcia lub przeniesienia prawa własności do ww. nieruchomości na rzecz Partnera Prywatnego w zamian za zrealizowanie funkcji celu publicznego przez Partnera Prywatnego. Partner Prywatny, według własnego uznania, będzie uprawniony do dostosowania funkcjonalności nieruchomości przy ul. Korfantego 3 na własne potrzeby. Z uwagi na atrakcyjne położenie ww. nieruchomości (ściśle centrum Katowic) może on pełnić wiele funkcji o charakterze komercyjnym, takich jak hotel lub obiekt biurowy.



Mapa przedstawia położenie nieruchomości przy ul. Korfantego 3 w centrum Katowic, znajdującej się w ramach zakresu opcjonalnego Przedsięwzięcia

Ogólny stan techniczny nieruchomości przy ul. Korfantego 3 można określić jako "dobry", lecz ze względu na konieczność dostosowania do obecnych przepisów prawa budowlanego może być konieczna wymiana stropów drewnianych na stropy o większej wytrzymałości. Możliwa jest adaptacja poddasza do nowych funkcji. Ponadto konieczna jest wymiana wszystkich instalacji w ww. nieruchomości, w tym

modernizacja węzła ciepłego, montaż dźwigu osobowego i dostosowanie ww. nieruchomości do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Prawdopodobnie wymagana będzie również ingerencja w budynek w postaci odtworzenia izolacji poziomych i pionowych ścian fundamentowych. Obiekt przy ul. Korfańskiego 3 wybudowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Rawy i z tego względu niezbędne jest odtworzenie ceglanego muru od strony rzeki i odpowiednie zaizolowanie go przed napływem wody. Niezbędne będą prace konserwatorskie w zakresie odtworzenia i remontu bogatych detali na elewacji. W miejscu istniejących garaży i przybudówek na dziedzińcu przewidywane jest wybudowanie wielopiętrowego obiektu dla lokalizacji samochodów w celu zapewnienia minimum miejsc postojowych na potrzeby obsługi planowanych funkcji.

Muzeum dysponuje wykonanym w 2022 r. programem funkcjonalno-użytkowym na potrzeby adaptacji ww. nieruchomości na funkcje biurowe oraz prawomocną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z 2022 roku. Atrakcyjne położenie budynku, neogotycki styl z kamiennymi detalami i ceglaną elewacją oraz układ wewnętrzny pomieszczeń sprawiają, że ww. nieruchomość posiada wysoki potencjał przekształcenia jej na funkcje hotelowe.

- **Budynek administracyjny stacji ratownictwa górniczego CZOK, Katowice** – powojenny budynek administracyjny, od dawna nieużytkowany, w dostatecznym stanie technicznym, pozwalającym na adaptację na potrzeby komercyjne, np. hotelu. Stanowiłby programowo uzupełnienie kompleksu Muzeum Śląskiego. Obiekt pierwotnie przewidziany był do rozbiórki (posiada pozwolenie na rozbiórkę), jednak w zakresie opcjonalnym Przedsięwzięcia możliwe jest jego zachowanie i adaptacja na cele komercyjne (np. hotel). Wymaga to uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wykonania projektu adaptacji, zmiany w projekcie zagospodarowania terenu i uzyskanie zmiany do decyzji pozwolenia na budowę
- **Budynek byłej maszynowni szybu Warszawa I** - całkowicie wyremontowany budynek historyczny, zaadaptowany w 2013 r. na funkcję gastronomiczną. Nie wymaga prowadzenia robót budowlanych i posiada w pełni wyposażone w sprzęt i urządzenia AGD zaplecze gastronomiczne. Ww. budynek jest dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz osób z dysfunkcją wzroku.
- **Zagospodarowanie wód kopalnianych** – stworzenie instalacji wykorzystującej wody kopalniane o temperaturze 19-20 st. C na potrzeby ogrzewania i chłodzenia

nowoprojektowanych obiektów wraz z funkcją naukowo – ekspozycyjną prezentującą zasadę działania instalacji.

Stan techniczny Obiektów opcjonalnych, posiadane opracowania i dokumentację techniczną oraz uzyskane pozwolenia i decyzje opisuje Tabela znajdująca się na stronie 35-36 Memorandum.

Cechy charakterystyczne Obiektów opcjonalnych zostały opisane w tabeli na stronie 38-39.

ZAKRES OPCJONALNY

Lp.	Obiekty opcjonalne w zależności od stopnia zniszczenia substancji zabytkowej	Wymagane prace remontowe i zakres przebudowy	Posiadane i brakujące decyzje administracyjne	Posiadana i brakująca dokumentacja techniczna (wybrane elementy)
1.	<p style="text-align: center;">Budynek administracyjny stacji ratownictwa górniczego CZOK</p> <p>Budynek w stanie: „dostatecznym”</p>	<p>Wyburzenia i rozbiórki:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dach, – pozostałe: w zależności od przyjętego programu funkcjonalnego; <p>Remont:</p> <ul style="list-style-type: none"> – odgrzybienie, – wykonanie izolacji przeciwwodnych, termicznych, – remont ścian zewnętrznych i elewacji, – remont wewnątrz; <p>Elementy nowo projektowane:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wykonanie nowego dachu, – wykonanie nowego szybu windowego, – przebudowa/budowa klatki schodowej – nowe instalacje sanitarne, – nowe instalacje elektryczne, – wykonanie nowych ścian działowych, – nowa ślusarka drzwiowa i okienna, 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pozwolenie na rozbiórkę. <p>Brakuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pozwolenia na przebudowę i remont. 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Projekt Rozbiórki. <p>Brakuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ekspertyzy konstrukcyjnej, – Badań geotechnicznych, – Projektu budowlanego adaptacji do nowych funkcji.

		<ul style="list-style-type: none"> – pozostałe: w zależności od przyjętego programu funkcjonalnego. 		
2.	<p>Dawna maszynownia szybu Warszawa I</p> <p>Budynek w stanie: „bardzo dobrym”</p>	<p>Budynek nie wymaga prac budowlanych</p> <ul style="list-style-type: none"> – jest po gruntownym remoncie i adaptacji do funkcji gastronomicznych. 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aktualne przeglądy techniczne, – Dopuszczenia techniczno-budowlane. 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pełna dokumentacja powykonawcza.
3.	<p>Nieruchomość przy ul. Korfantego 3</p> <p>Budynek w stanie „dostatecznym”</p>	<p>Wyburzenia i rozbiórki:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dach, – stropy drewniane, – wyburzenia garaży i komórek na wewnętrznym dziedzińcu, – rozbiórka nadmiernie wychylonej ściany granicznej o wysokości 4 m. <p>Remont:</p> <ul style="list-style-type: none"> – odgrzybienie, – wykonanie izolacji przeciwwodnych poziomych i pionowych ścian piwnic, – wykonanie izolacji termicznych, – remont elewacji, – remont ścian zewnętrznych, przemurowanie fragmentów ścian, spięcie rys, ankrowanie, – wzmocnienie klatek schodowych, – remont wnętrz, 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wytyczne konserwatorskie w zakresie dopuszczalnych prac budowlanych. <p>Brakuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pozwolenia konserwatorskiego, – Pozwolenia na przebudowę i remont. 	<p>Posiadane dokumenty:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Program funkcjonalno-użytkowy z 2022 r., – Ekspertyza konstrukcyjna z 2022 r., – Badania geotechniczne. <p>Brakuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Projektu budowlanego adaptacji do nowych funkcji, – Programów konserwatorskich.

		<ul style="list-style-type: none"> – remont ściany przyziemia od strony rzeki Rawy. <p>Elementy nowo projektowane:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wykonanie nowego dachu, – wykonanie nowego szybu windowego, – nowe instalacje sanitarne, – remont węzła cieplnego, – nowe instalacje elektryczne, – wykonanie nowych ścian działowych, – nowa ślusarka drzwiowa i okienna, – ewentualne wykonanie garażu podziemnego. 		
--	--	--	--	--

Ponad wymienione powyżej opracowania Podmiot Publiczny jest w posiadaniu dodatkowej dokumentacji:

- Inwentaryzacja architektonicznej części budynków, sporządzoną metodą skaningu laserowego 3D,
- Opracowanie z konsultacji społecznych w zakresie planowanego zagospodarowania terenu kopalni,
- Ekspertyza dotyczącej ilości energii możliwej do odzysku z wód pokopalnianych

Charakterystyczne parametry techniczne Przedsięwzięcia – zakres opcjonalny

Lp.	Obiekt, status zabytku i stan planistyczny	Docelowa funkcja i planowane prace budowlane	Połączenie z istniejącą częścią Muzeum	Stan techniczny	Powierzchnia użytkowa i gabaryty
1.	<p>Budynek administrac. stacji ratownictwa górniczego CZOK</p> <p>Obiekt nie jest objęty ochroną konserwatorską</p>	<p>Dawna funkcja biurowa z potencjalnym przeznaczeniem na funkcje komercyjne, np. hotel.</p>	<p>Obiekt wolnostojący.</p>	<p>Stan techniczny Obiektu dostateczny. Nie widać spękań muru. Ściany z cegły i pustaków ceramicznych.</p>	<p>Powierzchnia zabudowy: 449,2 m² Powierzchnia użytkowa: 991,65 m² kubatura: 3 641,82m³ Wymiary zewnętrzne (długość × szerokość × wysokość): ok. 31m × 16,2m × 11,95 m (3 kondygnacje bez podpiwniczenia)</p>
2.	<p>Dawna Maszynownia Szybu Warszawa I</p> <p>Budynek jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych – identyfikator karta adresowa budynku nr 1498.</p>	<p>Restauracja na ok. 55 miejsc konsumpcyjnych w budynku oraz ogródkiem gastronomicznym.</p>	<p>Istniejące bezpośrednie połączenie windą z łącznikiem podziemnym prowadzącym do Gmachu Głównego Muzeum, Holu Centralnego i parkingu podziemnego.</p>	<p>Stan techniczny budynku bardzo dobry, Obiekt po generalnej modernizacji w 2013 r. i adaptacji na funkcje gastronomiczne.</p>	<p>Powierzchnia użytkowa 240,30 m² Trzykondygnacyjny Obiekt (z czego jedna kondygnacja podziemna i jedna z posadzką poniżej poziomu terenu) z dodatkową czwartą kondygnacją w postaci antresoli.</p>

3.	<p>Nieruchomość przy ul. Korfantego 3</p> <p>Budynek z XIX w., wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Śląskiego pod numerem A/1314/8.</p> <p>Wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr 0064/2022.</p>	<p>Możliwa funkcja hotelowa, biurowe, konferencyjna itp.</p>	<p>Lokalizacja poza Strefą Kultury, w centrum Katowic.</p>	<p>Obiekt murowany, konstrukcja dachu drewniana, konstrukcja stropów drewniana, konstrukcja schodów stalowa. Stan techniczny dobry, lecz do wymiany stropy drewniane, konieczne wprowadzenie wind i zapewnienie parkingu. Niezbędny generalny remont Obiektu i adaptacja poddasza oraz piwnic.</p>	<p>Powierzchnia zabudowy: 1 083,80 m² Powierzchnia użytkowa: 4 506,40 m² Dziedziniec o powierzchni ok. 240m² Wysokość ok. 16,0 m Pięć kondygnacji naziemnych (w tym poddasze) i jedna kondygnacja podziemna.</p>
----	--	--	--	--	---

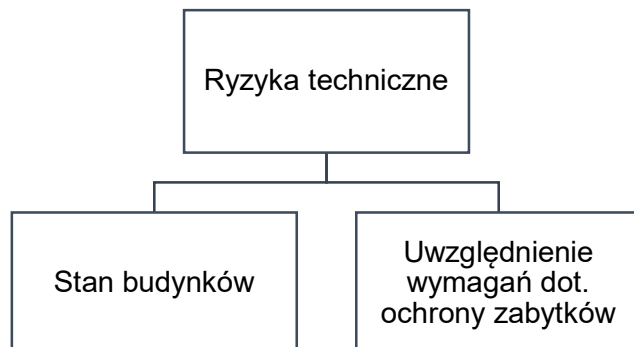
8. Możliwe formy zagospodarowania Obiektów. Dodatkowe źródła pożytków Partnera Prywatnego

Inne (przykładowe) możliwości uzyskania pożytków z eksploatacji Obiektów przez Partnera Prywatnego to:

- Odzysk ciepła z wód kopalnianych w skali przekraczającej zapotrzebowanie Podmiotu Publicznego i odsprzedaż do innych pobliskich obiektów publicznych. Układ ten opierałby się o instalację opartą o pompy ciepła umożliwiające osiągnięcie temperatur zasilania układów CO na poziomie 60-75 st. C. Rozwiązanie to było już rozpatrywane na poprzednich etapach budowy siedziby Muzeum Śląskiego, jednak z przyczyn finansowych odstąpiono od wykonania. Na podstawie istniejącego opracowania pt. „Poligon prac związanych z wykorzystaniem ciepła wód kopalnianych dla obiektów planowanych na terenie byłej kopalni Katowice...” z roku 2008 (w załączniku) wynika, że instalacja taka pozwoli na uzyskanie ponad 3 MW mocy cieplnej. Moc ta w znacznej części byłaby oparta o energię wtórną, co znacząco zmniejszy ślad węglowy eksploatacji Muzeum związany z energią i poprawi efektywność energetyczną w tym zakresie. W porównaniu do studium wykonalności z roku 2008 i w oparciu o dzisiejsze technologie można uznać, że instalacja odzysku ciepła z wód pokopalnianych będzie znacznie efektywniejsza ekonomicznie i ekologicznie, co powinno być potwierdzone na etapie wykonania projektów wykonawczych;
- Włączenie w system odzysku ciepła z wód kopalnianych pozostałych, już funkcjonujących lub poddawanych obecnie adaptacji obiektów Muzeum Śląskiego;
- Rozbudowa paneli fotowoltaicznych (poza usytuowaniem ich na dachach lub innych częściach Obiektów wchodzących w skład Przedsięwzięcia), np. w terenie, na wiatkach parkingowych (tzw. carporty), a także utworzenie magazynów energii elektrycznej o mocy porównywalnej z zapotrzebowaniem Obiektów;
- Rozszerzenie systemu zarządzania zużyciem energii na wszystkie Obiekty wchodzące w skład kompleksu Muzeum Śląskiego (oszczędności eksploatacyjne);
- ;
- W ramach wdrażania nowoczesnych rozwiązań z dziedziny energooszczędności możliwe jest wykorzystanie podziemnych części budynków pokopalnianych na potrzeby serwerowni podmiotów zewnętrznych, co pozwoli na odzysk ciepła z tych urządzeń i wprowadzenia go do systemu grzewczego budynków, a w konsekwencji obniżenia kosztów ogrzewania.

IV. Identyfikacja kluczowych ryzyk technicznych, które mogą mieć wpływ na możliwość realizacji Przedsięwzięcia

1. Ryzyka techniczne



Poprzemysłowe Obiekty wchodzące w skład Przedsięwzięcia znajdują się w różnym stanie technicznym – część w złym, co zostało szczegółowo opisane w pkt III Memorandum. Od momentu wykonania ekspertyz konstrukcyjnych i stanu technicznego minęło kilka lat i stan Obiektów uległ pogorszeniu, co może oznaczać większy zakres prac budowlanych.

Ponadto wszystkie prace w tych z Obiektów, które są objęte ochroną konserwatorską wymagają uzgodnień ze służbami konserwatorskimi.

Część budynków wchodzących w skład kompleksu Muzeum Śląskiego przeszła już pomyślnie etap uzgodnień ze służbami konserwatorskimi. Szczegóły zagadnienia zostaną przedstawione i przedyskutowane podczas dialogu konkurencyjnego z potencjalnymi Partnerami Prywatnymi.

Poniżej przedstawiamy Państwu informacje dotyczące tych z Obiektów, które znajdują się pod ochroną konserwatorską:

Obiekt	Ochrona konserwatorska	Decyzja o pozwoleniu na prace budowlane przy zabytku
ZAKRES PODSTAWOWY		
Nadszybie	Tak <i>Rejestr Zabytków</i>	Uzyskano decyzję konserwatora zabytków, jednak przy zmianach w projekcie, w tym wprowadzeniu rozwiązań energooszczędnych, może być wymagane ponowne wystąpienie o zgodę.
Elektrownia	Tak <i>Rejestr Zabytków</i>	Uzyskano wstępne wytyczne i zalecenia konserwatora zabytków. Istnieje konieczność uzyskania zgody konserwatora zabytków na etapie projektu budowlanego.
Wieża Ciśnień i Warsztat Rymarza	Tak <i>Gminna Ewidencja Zabytków</i>	Uzyskano decyzję konserwatora zabytków, jednak przy zmianach w projekcie, w tym wprowadzeniu rozwiązań energooszczędnych, może być wymagane ponowne wystąpienie o zgodę.
Maszynownia	Tak <i>Rejestr Zabytków</i>	Uzyskano decyzję konserwatora zabytków, jednak przy zmianach w projekcie, w tym wprowadzeniu rozwiązań energooszczędnych, może być wymagane ponowne wystąpienie o zgodę.
ZAKRES OPCJONALNY		

<p>Budynek administracyjny stacji ratownictwa górniczego CZOK</p>	<p>Nie</p>	<p>Budynek nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie jest wymagana zgoda konserwatora zabytków na remont ani adaptację (przebudowę) Obiektu.</p> <p>W przypadku decyzji o zachowaniu Obiektu należy wykonać projekt budowlany przebudowy oraz zamienny projekt zagospodarowania terenu i uzyskać zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie PZT.</p> <p>W przypadku podtrzymania decyzji o rozbiórce uzyskana jest na nią zgoda.</p>
<p>Dawna maszynownia szybu Warszawa I</p>	<p>Tak</p> <p><i>Gminna Ewidencja Zabytków</i></p>	<p>Budynek posiada wszystkie zgody i decyzje, nie wymaga ponownego występowania do organów służb ochrony konserwatorskiej.</p>
<p>Nieruchomość przy ul. Korfantego 3</p>	<p>Tak</p> <p><i>Rejestr Zabytków</i></p>	<p>Uzyskano wstępne wytyczne i zalecenia konserwatora zabytków. Istnieje konieczność uzyskania zgody konserwatora zabytków na etapie projektu budowlanego.</p>

2. Wstępna zakładana alokacja ryzyk

Poniżej przedstawione zostały najważniejsze ryzyka, zidentyfikowane na obecnym etapie, jako mogące wystąpić w ramach realizacji Przedsięwzięcia oraz ich wstępną alokację pomiędzy Muzeum Śląskim w Katowicach a Partnerem Prywatnym:

Ryzyko	Muzeum Śląskie w Katowicach	Partner Prywatny	Dzielone
Ryzyko projektowania i budowy		✓	
Ryzyko utrzymania infrastruktury		✓	
Ryzyko kosztów budowy i utrzymania			✓
Ryzyko finansowania (dotacja)			✓
Ryzyko finansowania (instytucja finansująca)		✓	
Ryzyko popytu	✓		
Ryzyko dostępności		✓	
Ryzyko zmiany prawa			✓
Ryzyko zmiany polityki państwa (polityczne)	✓		
Ryzyko stanu prawnego nieruchomości	✓		
Ryzyko siły wyższej			✓
Ryzyko uzyskania zgód konserwatora zabytków			✓
Ryzyko środowiskowe			✓
Ryzyko społeczne			✓

V. Energooszczędność, OZE i zarządzanie energią

1. Istota zarządzania energią – wprowadzenie

Budynki muzealne wymagają szczególnej dbałości ze względu na warunki wystawiennicze eksponatów i wystaw, komfortu personelu, zwiedzających oraz odpowiedniej dbałości obiektów w stanie nienagannym dla przyszłych pokoleń.

Jednym z bardziej istotnych kosztów eksploatacji budynków są koszty energii niezbędnej na zasilenie systemów odpowiedzialnych za właściwą ekspozycję, wentylację i sposobów sterowania systemami HVAC.

Stale rosnące koszty zakupu energii na potrzeby utrzymania obiektów oraz wytyczne dotyczące zrównoważonych budynków wymagają wprowadzenia nowych technologii – od zbierania pomiarów zużycia energii i osiągnięcia odpowiednich warunków bytowych, po aktywny wpływ na intensywność pracy istotnych urządzeń odbiorczych zasilających obiekty w energię elektryczną, ciepłą itp.

Celem tych działań jest wielowątkowe, oparte na fizyce budynków i sposobach wykorzystywania energii, skoordynowanie pracy urządzeń HVAC i oświetlenia w taki sposób, żeby zapewnić optymalne warunki, pozwalające na unikanie niepotrzebnego - nadmiernego zużycia energii.

Samo inteligentne zarządzanie energią może doprowadzić z jednej strony do istotnego zredukowania kosztów energii, uproszczenia i zalgorytmizowania obsługi, a w szczególnych przypadkach do atrakcyjnej odsprzedaży nadwyżek energii w okresach, kiedy będzie to ekonomicznie uzasadnione. Dywersyfikacja źródeł energii ze względu na dostępne moce, ich aktualne ceny, w podziale na utrzymanie odpowiedniego balansu energii pierwotnej i energii wtórnej pozwoli na przystosowanie obiektów do przyszłej eksploatacji na bardzo dynamicznie zmieniającym się rynku energii, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości zastosowania źródeł OZE.

Sposoby aktywnego, algorytmicznego zarządzania energią, dobór rozwiązań i urządzeń ograniczających zapotrzebowanie na energię pierwotną i tworzenie opłacalnego energetycznie, finansowo i ekologicznie miksu energii można wykorzystać na potrzeby uzyskania dodatkowych przychodów opartych na źródłach z energii odzyskanej oraz OZE i magazynów energii w taki sposób, aby budynki stały się plus-energetyczne. Dodatkowo działania te będą elementem taksonomii zrównoważonego rozwoju na potrzeby wszystkich interesariuszy niniejszego projektu.

2. Planowane rozwiązania dla Przedsięwzięcia – odnawialne źródła energii (ciepło z pomp)

W ramach realizacji Przedsięwzięcia planuje się zastosowanie rozwiązań wpływających na wysoką efektywność energetyczną Obiektów, w tym odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych, magazynów energii elektrycznej, ciepłej i chłodu.

Zlokalizowana pomiędzy budynkiem CZOK, a budynkiem Maszynowni infrastruktura wypompowująca wody z głębin kopalni umożliwi wykorzystania jej parametrów jako dolnego źródła dla pomp ciepła, które z powodzeniem mogą ogrzać budynki objęte projektem, a docelowo nawet na potrzeby podstawowego źródła ciepła dla obecnie funkcjonujących obiektów Muzeum Śląskiego. Po odpowiednim zbilansowaniu zużycia może wystarczyć energii ciepłej na potrzeby innych odbiorców zainteresowanych zakupem ciepła opartego o energię wtórną – o niskim lub zerowym wpływie na środowisko. Jako rezerwowe źródło ciepła przewiduje się podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Wykorzystanie ciepła z wód kopalnianych do ogrzewania budynku nowej siedziby Muzeum Śląskiego było przedmiotem opracowań studialnych w 2007 roku, tj. jeszcze przed wykonaniem dokumentacji projektowej nowego gmachu Muzeum Śląskiego. Opracowania wykonane przez Główny Instytut Górnictwa zakładało budowę instalacji do wykorzystania ciepła z wód dołowych zlikwidowanej kopalni Katowice na cele grzewcze/klimatyzacyjne projektowanych obiektów nowej siedziby Muzeum. Zaproponowana wówczas instalacja bazowała na pracy pomp ciepła oraz agregatów kogeneracyjnych, wytwarzając ciepło na cele grzewcze oraz produkując prąd elektryczny na potrzeby pomp ciepła i potrzeby własne Muzeum. Jako czynnik grzewczy planowano wykorzystać pompowane przez Centralny Zakład Odwadniania Kopalń wody dołowe ze zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie budynku maszynowni Bartosz, szybu Bartosz II (przekształconego na studnię eksploatacyjną).

Do analiz techniczno-ekonomicznych przyjęto wówczas założenia:

- temperatura pompowanej wody 19-20°C
- średnia ilość pompowanych wód – 5,8 m³/min
- schłodzenie wody do temperatury 7°C
- uzyskana moc cieplna – średnio 4,9 MW

Szczegółowe dane zawarte są w dokumentacji pracy naukowo-badawczej pt. „Poligon prac związanych z wykorzystaniem ciepła z wód kopalnianych dla obiektów planowanych na terenie byłej kopalni Katowice”, aut. Główny Instytut Górnictwa, grudzień 2007.

Zastosowanie obecnie instalacji do wykorzystania ciepła z wód kopalnianych wymaga w pierwszej kolejności opracowania aktualnych analiz techniczno-ekonomicznych a następnie pełnej dokumentacji projektowej oraz uzyskania niezbędnych uzgodnień i pozwoleń.

3. Rozwiązania dotyczące energooszczędności

W budynkach planuje się zastosowanie również rozwiązania energooszczędne w zakresie oświetlenia LED 2, które przyczynią się do zmniejszenia zapotrzebowania na zużycie energii i w konsekwencji do poprawy efektywności funkcjonowania obiektu w długim okresie czasu. System oświetlenia będzie zintegrowany z systemem zarządzania energią w celu dostosowania poziomu oświetlenia do dostępności energii, jej cen i aktualnych potrzeb wystawienniczych obiektu.

VI. Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia

Zakłada się, że szacowany okres trwania umowy o PPP wyniesie od 20 do 25 lat, w tym:

- a. 3-letni Etap Inwestycyjny,
- b. 17 - 22-letni Etap Utrzymania i Zarządzania.

Szczegółowy zakres zadań inwestycyjnych w Obiektach, ostateczny katalog Obiektów objętych zakresem projektu, okres trwania umowy oraz podział zadań i ryzyk zostaną określone w toku opracowania Oceny Efektywności oraz postępowania na wybór partnera prywatnego.

Ramowy harmonogram (szacowany) Przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

Elementy /Etapy	Rok i kwartał rozpoczęcia	Rok i kwartał ukończenia
Wybór zespołu doradców (po stronie MFiPR)	I kw. 2022	III kw. 2022
Przeprowadzenie testowania rynku i Oceny Efektywności realizacji Projektu w modelu PPP	IV kw. 2022	I kw. 2023
Przygotowanie postępowania przetargowego na wybór Partnera Prywatnego	I kw. 2023	I kw. 2023
Postępowanie przetargowe na wybór Partnera Prywatnego (dialog konkurencyjny)	II kw. 2023	I kw. 2024
Zamknięcie komercyjne umowy o PPP	II kw. 2024	III kw. 2024
Zamknięcie finansowe	III kw. 2024	IV kw. 2024
Realizacja – Etap inwestycyjny (prace projektowe)	IV kw. 2024	II kw. 2025
Realizacja – Etap inwestycyjny (roboty budowlane)	III kw. 2025	IV kw. 2027
Realizacja – Etap eksploatacji (utrzymanie i zarządzanie)	IV kw. 2027	IV kw. 2049
Zakończenie i rozliczenie umowy o PPP	IV kw. 2049	IV kw. 2049

1. Szacowane nakłady inwestycyjne

Szacowane nakłady inwestycyjne Przedsięwzięcia to 55.000.000,00 zł brutto w zakresie podstawowym. Z uwagi na możliwość rozszerzenia zakresu Przedsięwzięcia nakłady inwestycyjne mogą wzrosnąć do 100.000.000,00 zł brutto.

2. Struktura finansowa Przedsięwzięcia oraz mechanizm wynagradzania Partnera Prywatnego

Zakłada się, że podstawowym źródłem **wynagrodzenia Partnera Prywatnego** będzie tzw. **opłata za dostępność**. Zapłata będzie przekazywana Partnerowi Prywatnemu przez okres trwania Umowy o PPP, zgodnie z ustalonym przez strony harmonogramem płatności.

Wynagrodzenie będzie uwzględniać łącznie wartość nakładów inwestycyjnych, koszt rozłożenia płatności w czasie (koszt finansowania, w tym również ponoszone przez Partnera Prywatnego na Etapie Inwestycyjnym, koszty pozyskania finansowania) oraz kosztów składających się na usługę utrzymania technicznego.

Proponowany model wynagrodzenia Partnera Prywatnego zakłada, że będzie składało się ono z dwóch komponentów:

- wynagrodzenie za realizację Etapu Inwestycyjnego; oraz
- wynagrodzenie za realizacją Etapu Utrzymania i Zarządzania.

Ponadto, w zależności od finalnie przyjętej koncepcji zagospodarowania Obiektów do użytkowania, możliwe będzie uzyskanie pożytków przez Partnera Prywatnego z eksploatacji części Obiektów. Potencjalne dodatkowe przychody dotyczyć będą czynności eksploatacyjnych (operacyjnych), w tym m.in.: opłata za udostępnianie powierzchni wystawienniczej, konferencyjnej, biurowej, parkingu oraz korzyści z ewentualnej dodatkowej działalności (np. gastronomia, hotel), produkcji energii.

Podmiot Publiczny uzyska dofinansowanie zadań inwestycyjnych związanych z Przedsięwzięciem w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027 (Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji). Środki unijne będą stanowić wkład Podmiotu Publicznego w finansowanie Przedsięwzięcia.

Jako interesariuszy w Przedsięwzięciu uznaje się również Instytucje Finansujące, które na podstawie umowy o finansowanie zapewnią Partnerowi Prywatnemu środki na sfinansowanie w ramach Etapu Inwestycyjnego kosztów związanych z zaprojektowaniem oraz wykonaniem

robót budowlanych. Ponadto interesariuszem będzie również zarządca lub zarządcy Obiektów – operatorzy zobowiązani do przestrzegania wytycznych oraz instrukcji użytkowania Obiektów wynikających z Umowy o PPP.

Podmiot Publiczny dopuszcza realizację Przedsięwzięcia przy udziale Partnera Prywatnego lub utworzonej przez niego spółki projektowej (celowej). Na Etapie Inwestycyjnym Partner Prywatny zobowiązany jest do zapewnienia finansowania własnego lub pozyskanego od Instytucji Finansujących – przy uwzględnieniu dofinansowania opisanego w pkt 6 powyżej, zaprojektowania oraz wykonania robót budowlanych.

3. Struktura prawna i organizacyjna Przedsięwzięcia

Podmiot Publiczny zakłada realizację Projektu na podstawie Umowy o PPP (tzw. kontraktowe PPP), zgodnie z którą Partner Prywatny będzie zobowiązany do zaprojektowania, sfinansowania jak również przeprowadzenia prac budowlanych Obiektów (przy czym zakres Przedsięwzięcia, tj. czy będzie to zakres podstawowy czy zakres podstawowy oraz opcjonalny zostanie przesądzone na dalszym etapie przygotowania Projektu przez Podmiot Publiczny), a następnie utrzymywania i zarządzania częścią Obiektów a Podmiot Publiczny będzie zobowiązany do wniesienia wkładu do Przedsięwzięcia i wynagradzania Partnera Prywatnego w formule opłaty za dostępność. Po upływie okresu obowiązywania Umowy o PPP, Partner Prywatny prześle infrastrukturę w uzgodnionym stanie technicznym Podmiotowi Publicznemu.

Wymagane będzie też od Partnera Prywatnego wdrożenie systemu zarządzania energią w celu osiągnięcia maksymalnie wysokiego poziomu oszczędności w jej zużyciu oraz utrzymanie technicznej sprawności zainstalowanych urządzeń w całym okresie obowiązywania Umowy o PPP.

Przewiduje się, że wymaganym ustawowo wkładem własnym Podmiotu Publicznego będzie wniesienie składnika majątkowego w postaci udostępnienia Obiektów podstawowych oraz obiektu maszynowni szybu Warszawa I i budynku administracyjnego CZOK (w przypadku rozszerzenia zakresu Przedsięwzięcia o te Obiekty opcjonalne) pod budowę, rozbudowę lub przebudowę oraz udostępnienia posiadanej dokumentacji dotyczącej ww. Obiektów.

Oczekuje się, że w ramach Umowy o PPP Partner Prywatny udzieli Podmiotowi Publicznemu gwarancji „dostępności”, rozumianej jako zapewnienie funkcjonalności określonych w standardach utrzymania Obiektów, wypracowanych wspólnie przez Podmiot Publiczny i Partnera Prywatnego w dialogu konkurencyjnym. Podmiotowi Publicznemu będzie przysługiwało prawo naliczenia punktów karnych w przypadku częściowego lub całkowitego braku dostępności Obiektów.

Zakłada się, że za zarządzanie Obiektami w zakresie funkcji celu publicznego odpowiedzialny będzie Podmiot Publiczny, wykonujący w ramach zadań własnych obowiązki z zakresu kultury, rekreacji i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych. Cele komercyjne będą realizowane przez Partnera Prywatnego poprzez, między innymi, czerpanie pożytków z części Obiektów przeznaczonych na funkcje gastronomiczne, hotelowe, biurowe.

VII. Postępowanie na wybór Partnera Prywatnego

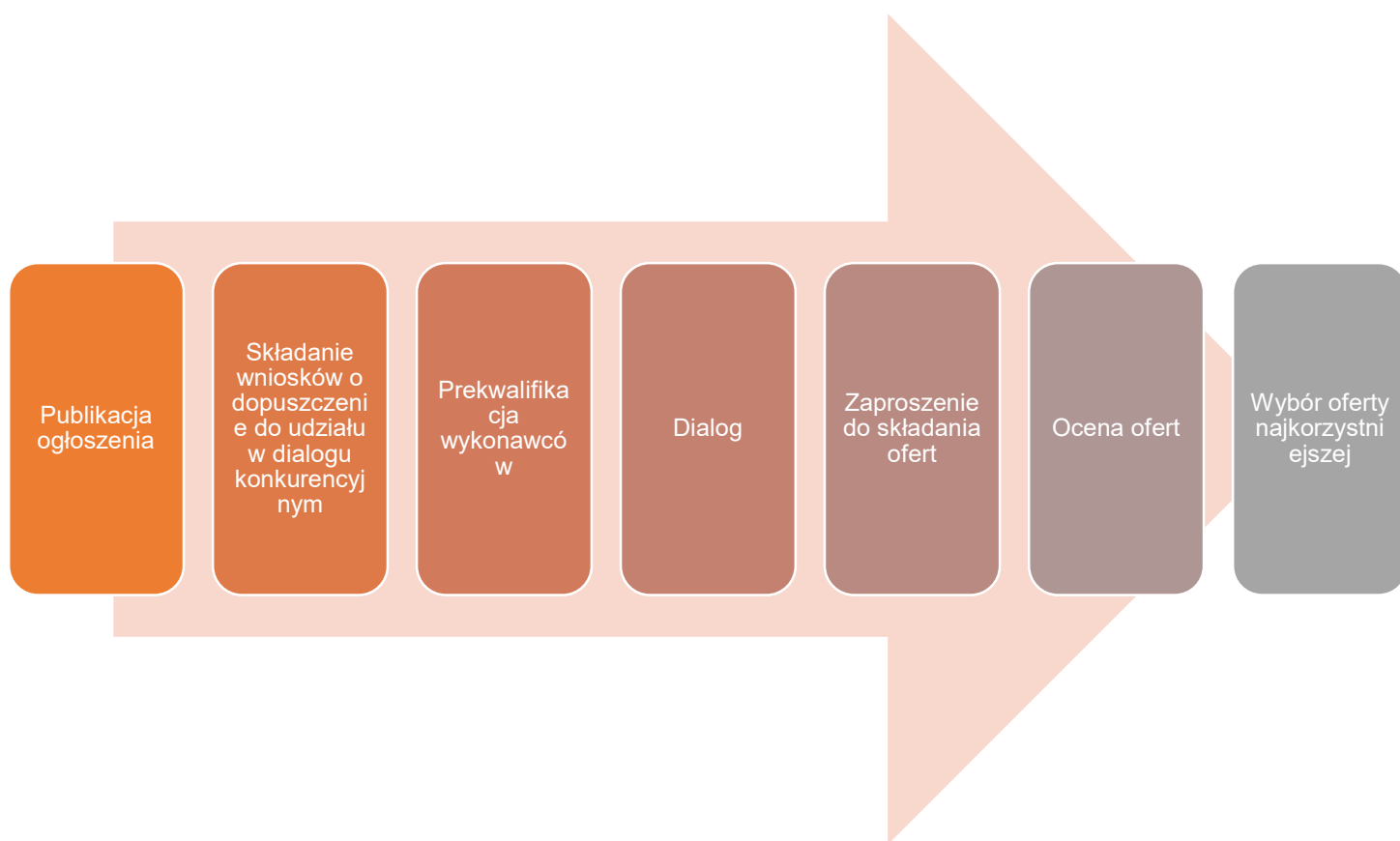
1. Tryb wyboru Partnera Prywatnego

Postępowanie na wybór Partnera Prywatnego zostanie przeprowadzone w oparciu o następujące założenia:

- Podstawa prawna wszczęcia i przeprowadzenia postępowania: art. 4 ust 1 Ustawy o PPP oraz ustawa Pzp,
- Charakter przedmiotu zamówienia: roboty budowlane;
- Wartość zamówienia: wartość zamówienia przekracza tzw. progi unijne;
- Tryb postępowania: dialog konkurencyjny;
- Liczba etapów dialogu konkurencyjnego: 3;
- Maksymalna liczba podmiotów zaproszonych do udziału w dialogu konkurencyjnym: 5;
- Forma prowadzenia dialogu konkurencyjnego: bezpośrednie spotkania z wykonawcami / pisemna / hybrydowa;
- Charakter umowy o PPP: umowa o roboty budowlane oraz umowa na świadczenie usług.

2. Zakładany harmonogram przebiegu postępowania (dialogu konkurencyjnego):

Planowany przebieg postępowania na wybór Partnera Prywatnego określa poniższy graf:



Poniższy harmonogram ma charakter orientacyjny przy założeniu przystąpienia przez Podmiot Publiczny po zakończeniu testowania rynku do przeprowadzenia procedury wyboru Partnera Prywatnego.

Etapy:	2023	2024
Publikacja ogłoszenia	I kw.	
Składanie wniosków o dopuszczenie do udziału w dialogu Ocena wniosków Prekwalifikacja wykonawców <i>ewentualna procedura odwoławcza przed Krajową Izbą Odwoławczą</i>	I-II kw.	
Dialog	III-IV kw.	I kw.
Zaproszenie do składania ofert Ocena ofert Wybór oferty najkorzystniejszej		I-II kw.

<i>ewentualna procedura odwoławcza przed Krajową Izbą Odwoławczą</i>		
Zawarcie umowy z Partnerem Prywatnym		III kw.

VIII. Ochrona danych osobowych

Administratorem danych osobowych wskazanych w Zgłoszeniu jest Muzeum Śląskie w Katowicach, 40-205 Katowice, ul. T. Dobrowolskiego 1; e-mail: dyrekcja@muzeumslaskie.pl.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO), informuję że:

- dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e) RODO - przetwarzanie danych jest niezbędne do realizacji zadania publicznego polegającego na przygotowaniu zamówienia publicznego do pozyskania systemu do katalogowania zgromadzonych zbiorów muzealnych, tj. wypełnienia zadania realizowanego zgodnie z interesem publicznym wynikającym z ustawy o muzeach z dnia 21 listopada 1996 r. ze zm., w szczególności art. 1 i art. 2 pkt. 2) i 9) ww. ustawy w zw. z art. 4 punkt 1) w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy Pzp.
- podanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz niezbędne do wzięcia udziału we wstępnych konsultacjach rynkowych,
- dane osobowe nie będą przekazywane do odbiorców znajdujących się w państwach poza Europejskim Obszarem Gospodarczym (Kraje Unii Europejskiej oraz Islandia, Lichtenstein i Norwegia),
- dane osobowe nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym nie będą podlegały profilowaniu,
- dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów przetwarzania, nie krócej niż 5 lat licząc od początku roku następnego po zakończeniu wstępnych konsultacji rynkowych,
- dane osobowe mogą być udostępnione podmiotom świadczącym na rzecz Muzeum usługi informatyczne, rozliczeniowe, rachunkowe, telekomunikacyjne, transportowe, bankowe, prawne, ubezpieczeniowe, doradcze, audytorskie (podmioty przetwarzające), a także uprawnionym organom publicznym (w tym Policji, prokuraturze etc.).
- uczestnik wstępnych konsultacji rynkowych ma prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia (w zakresie przewidzianym przez art. 17 RODO) oraz ograniczenia przetwarzania. Mają Państwo również prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: iod@muzeumslaskie.pl,
- wykonawca ma prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych gdy uzna, iż przetwarzanie jej danych osobowych narusza przepisy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r (RODO).

IX. Ankieta dla Partnerów Prywatnych / Instytucji Finansujących

Pytania zawarte w ankiecie skierowanej do potencjalnych Partnerów Prywatnych oraz Instytucji Finansujących, która stanowi Załącznik 1 do Memorandum Informacyjnego, obejmują między innymi kwestie dotyczące możliwości finansowania, mechanizmu wynagradzania, zakresu Przedsięwzięcia, charakterystyki finansowania dla Instytucji Finansujących.

X. Załączniki

- 1. Ankieta;**
- 2. Wzory oświadczeń o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych;**
- 3. Udostępniona dokumentacja projektowa;**
- 4. Regulamin prowadzenia badania rynku.**