

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

Przedmiotem zamówienia jest ekspertyza prawna i ekonomiczno-finansowa wraz z analizą ryzyka w zakresie przygotowania do realizacji przez Miasto Nowy Dwór Mazowiecki projektu pt. „Rewitalizacja dziedzictwa kulturowego poprzez mechanizmy partnerstwa publiczno-prywatnego RESTAURA” w Nowym Dworze Mazowieckim w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

1. WPROWADZENIE

Zamawiającym jest Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, które zamierza w formule partnerstwa publiczno-prywatnego zrewitalizować zabytkowy Plac Solny, nabrzeże Narwi na wysokości miasta oraz stworzyć infrastrukturę dla nowej dzielnicy mieszkaniowej na północno-wschodnich obrzeżach miasta na podstawie Zintegrowanego Planu Rewitalizacji. Zamówienie zostanie wykonane w ramach projektu „Rewitalizacja dziedzictwa kulturowego poprzez mechanizmy partnerstwa publiczno-prywatnego RESTAURA” w Nowym Dworze Mazowieckim i jest współfinansowany w ramach programu Interreg Europa Środkowa ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na podstawie Zintegrowanego Planu Rewitalizacji Elementu Dziedzictwa dla projektu RESTAURA.

Wstępne założenia Zamawiającego w zakresie inwestycji:

- 1) Zamawiający zakłada współpracę z partnerem prywatnym w zakresie zaprojektowania, wybudowania, sfinansowania i zarządzania nowo wybudowaną i zrewitalizowaną infrastrukturą obejmującą Plac Solny, nabrzeże Narwi na wysokości miasta oraz stworzyć infrastrukturę dla nowej dzielnicy mieszkaniowej na północno-wschodnich obrzeżach miasta.
- 2) Przedsięwzięcie przewidziane jest do realizacji na podstawie przepisów ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym i ustawy Prawo Zamówień Publicznych jeśli analiza wykaże zasadność takiego rozwiązania.
- 3) Wkładem podmiotu publicznego w przedsięwzięcie będzie nieruchomość, na której zostanie zrealizowana inwestycja.
- 4) Szacunkowy łączny koszt budowy: od 276 mln PLN.
- 5) Zamawiający zrealizuje przedsięwzięcie w formule PPP, jeżeli doradca wykaże, a następnie wybrany partner prywatny zapewni najkorzystniejszy stosunek kosztów do korzyści.

2. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia są ekspertyzy prawne i ekonomiczno-finansowe, które obejmować będzie:

- 1) weryfikację istniejącej dokumentacji Zintegrowanego Planu Rewitalizacji Elementu Dziedzictwa opracowanego dla projektu RESTAURA, założeń Zamawiającego i podjętych przez niego działań pod kątem zgodności z Ustawą o PPP oraz Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami wraz ze streszczeniem w języku angielskim;
- 2) Przygotowanie ekspertyzy ekonomiczno-finansowej wraz z analizą ryzyka zorientowanej na zdiagnozowanie zasadności ekonomicznej realizacji projektu w formule PPP zarówno z punktu widzenia podmiotu publicznego, jak i partnera prywatnego wraz ze streszczeniem w języku angielskim.

Doradztwo prawne obejmować będzie dokonanie ekspertyzy i przygotowanie opinii prawnej, w szczególności pod kątem zgodności założeń przedmiotowego projektu z Ustawą o PPP, Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz z uwzględnieniem Prawa Zamówień Publicznych. Efektem tych działań będzie sporządzenie spójnego raportu z wnioskami na temat zgodności założeń projektu w odniesieniu do stanu prawa w Polsce, a w przypadku znalezienia niezgodności projektu z obecnym stanem prawnym – wykonawca analizy wskaże możliwe scenariusze działań mających na celu wykluczenie z projektu wszelkich niezgodności lub wskazanie alternatywnego modelu realizacji celu przedsięwzięcia wraz ze streszczeniem w języku angielskim.

Analiza ekonomiczno-finansowa wraz z analizą ryzyka opierać się będzie na założeniach projektu wypracowanych w ramach dotychczasowych wyników pracy nad projektem (zawartych w Zintegrowanym Planie Rewitalizacji Elementu Dziedzictwa) i musi odnosić się również do zgodności założeń przedmiotowego projektu z Ustawą o PPP, Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz z uwzględnieniem Prawa Zamówień Publicznych. Analiza będzie wykonana pod kątem zdiagnozowania zasadności ekonomicznej realizacji projektu (lub jej braku) w formule PPP zarówno z punktu widzenia podmiotu publicznego, jak i partnera prywatnego wraz ze streszczeniem w języku angielskim.

Celem Zamówienia jest wypracowanie optymalnej struktury prawnej i ekonomiczno-finansowej transakcji PPP, w tym ocena wpływu transakcji na budżet oraz wieloletni plan finansowy miasta.

Doradztwo prawne obejmować będzie w szczególności następujące zadania:

- 1) Badanie koncepcji Projektu i opracowanych na jej podstawie dokumentów, w tym Zintegrowanego Planu Rewitalizacji Elementu Dziedzictwa;
- 2) Określenie zasadności i możliwości realizacji Projektu w formule PPP;
- 3) Wskazanie najbardziej efektywnego modelu PPP dla realizacji Projektu;
- 4) Przygotowanie koncepcji organizacyjnej realizacji przedsięwzięcia uwzględniającego przepisy w szczególności następujących aktów prawnych: ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, ustawy – Prawo zamówień publicznych, kodeksu cywilnego, kodeksu postępowania cywilnego, kodeksu postępowania administracyjnego, kodeksu spółek handlowych, ustawy o finansach publicznych, ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisów podatkowych, przepisów dotyczących pomocy publicznej, aktów unijnych i krajowych dotyczących funduszy unijnych i PPP, w tym zaleceń, komunikatów i wytycznych KE. Doradztwo nie obejmuje analizy przedsięwzięcia pod kątem ochrony przepisów o ochronie środowiska naturalnego.
- 5) Określenie wymogów proceduralnych oraz ryzyk związanych z realizacją Projektu w modelu PPP;
- 6) Określenie zasad wniesienia wkładu własnego przez podmiot publiczny oraz zasad dysponowania tym wkładem;

Doradztwo ekonomiczno – finansowe obejmować będzie w szczególności następujące zadania:

- 1) Weryfikacja koncepcji Projektu i opracowanych na jej podstawie dokumentów, w tym Zintegrowanego Planu Rewitalizacji Elementu Dziedzictwa;
- 2) Ocena przydatności PPP dla realizacji przedsięwzięcia, określenie zasadności i możliwości realizacji Projektu w formule PPP;
- 3) Identyfikacja przynajmniej dwóch wariantów modeli realizacji Projektu z udziałem partnera prywatnego oraz wskazanie najlepszego modelu realizacji Projektu (w tym m.in. zdefiniowanie modelu wynagrodzenia partnera prywatnego);
- 4) Określenie założeń rynkowych, finansowych i organizacyjnych Projektu oraz ram współpracy z partnerem prywatnym, w szczególności z punktu widzenia podmiotu publicznego;
- 5) Analiza ekonomiczno – finansowa wybranego modelu PPP wybranego przez podmiot publiczny, na podstawie danych dostarczonych przez podmiot publiczny we współpracy z doradcą technicznym.
- 6) Analiza ryzyk, która uwzględniać ma w szczególności podział zadań pomiędzy podmiotem publicznym a partnerem prywatnym, uwzględniająca ich wpływ na poziom długu publicznego i deficyt sektora finansów publicznych;
- 7) Rekomendacja co do kryteriów wyboru partnera prywatnego oraz oceny podziału zadań i czynników ryzyka między podmiotem publicznym a partnerem prywatnym, terminów oraz wysokości przewidywanych płatności z tytułu zapłaty sumy pieniężnej lub innych świadczeń podmiotu publicznego, stosunku wkładu własnego podmiotu publicznego do wkładu partnera prywatnego, efektywności realizacji przedsięwzięcia, lub zaproponowania innych kryteriów oceny ofert dla wybranego wariantu PPP;
- 8) Przeprowadzenie minimum dwóch warsztatów dla zamawiającego wyjaśniających wyniki pracy doradcy na etapie pierwszym (warianty PPP do wyboru) oraz na ostatecznym (końcowe wyniki doradztwa).

3. PODZIAŁ REALIZACJI ZAMÓWIENIA

Rezultatem zarówno ekspertyzy prawnej, jak i ekonomiczno-finansowej ma być:

- odpowiedzią na pytanie czy zakładane ogólne cele Projektu powinny i mogą zostać zrealizowane we współpracy z partnerem prywatnym w sposób, który przyniesie stronie publicznej wymierne korzyści?
- zidentyfikowanie i opracowanie optymalnego modelu PPP (z dwóch wstępnie zaproponowanych) możliwego do zastosowania przy realizacji Projektu, z uwzględnieniem skutków finansowych i prawnych dla podmiotu publicznego.

4. WYKONAWCA, SPOSÓB REALIZACJI ZADAŃ I HARMONOGRAM PRAC.

Zadaniem Wykonawcy jest kompleksowe doradztwo prawno-ekonomiczne. Wykonawca zobowiązany jest prezentować profesjonalne, niezależne podejście do Zamówienia i zaproponować optymalne rozwiązania, zapewnić właściwą jakość dokumentów oraz poprawność i efektywność procedur.

Wynagrodzenie łączne musi obejmować sporządzenie i analizę wszystkich dokumentów. Oczekiwany przez Zamawiającego zakres prac Wykonawcy określają punkty 2 i 3 niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia.

Dokumenty będące przedmiotem doradztwa podlegają odbiorowi przez Zamawiającego. Wykonawca przesyła rezultaty prac, opatrzone własnoręcznym podpisem, na adres siedziby Zamawiającego oraz tożsamą wersję elektroniczną materiałów (w formie edytowalnej) na wskazany przez Zamawiającego adres poczty elektronicznej. Wykonawca obowiązany jest do przedstawiania informacji z realizacji zadań sukcesywnie, wraz z postępem prac.

Na Wykonawcę nakłada się obowiązek informowania Zamawiającego o postępach w prowadzonych pracach i przesyłania projektów przygotowywanych opracowań, z częstotliwością raz na 2 tyg. Obowiązek informacyjny może przyjąć formę wymiany korespondencji drogą elektroniczną.

Wykonawca zobowiązuje się do zachowania poufności, wykorzystywania informacji nabytych podczas realizacji Zamówienia wyłącznie do celów wykonywanej pracy i zachowania ich w tajemnicy wobec osób trzecich.

5. TERMIN REALIZACJI UMOWY

Zamawiający przewiduje realizację całości: dwa miesiące od daty podpisania umowy.