

**OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO  
W POSTĘPOWANIU PN.**

**„WYBÓR PARTNERA PRYWATNEGO W CELU WSPÓLNEJ  
REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA POLEGAJĄCEGO NA  
ZAGOSPODAROWANIU PODZIEMNYCH WÓD TERMALNYCH  
POPRAZEC POWSTANIE KOMPLEKSU REKREACYJNYCH  
BASENÓW TERMALNYCH WRAZ Z OBIEKTEM NOCLEGOWYM I  
INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ”**

**PODMIOT PUBLICZNY**

Gorczańskie Wody Termalne Sp. z o.o.  
Poręba Wielka 205/130  
34-735 Niedźwiedź

na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym  
(t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 696, z późn. zm.)  
oraz  
ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi  
(t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 113)

Poręba Wielka, listopad 2016 r.

## Spis treści

<b>ROZDZIAŁ I. DEFINICJE .....</b>	<b>3</b>
<b>ROZDZIAŁ II. UWAGI WSTĘPNE .....</b>	<b>5</b>
<b>ROZDZIAŁ III. DANE PODMIOTU PUBLICZNEGO .....</b>	<b>6</b>
Informacje ogólne .....	6
Informacje szczegółowe .....	6
<b>ROZDZIAŁ IV. OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA .....</b>	<b>8</b>
Cele przedsięwzięcia .....	8
Lokalizacja i otoczenie Przedsięwzięcia. ....	8
<b>ROZDZIAŁ V. CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY .....</b>	<b>10</b>
<b>ROZDZIAŁ VI. OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO.....</b>	<b>11</b>
Rozważane obowiązki Podmiotu Publicznego i sposób wniesienia wkładu własnego .....	11
Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z wynagrodzeniem Partnera Prywatnego.....	11
Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z podziałem zadań i ryzyk – dopuszczalne rozwiązania modelowe. ....	11
Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z zaprojektowaniem .....	12
Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z budową .....	13
Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z utrzymaniem i zarządzaniem .....	14
Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy.....	14
Wymagania dotyczące posiadania odpowiednich ubezpieczeń .....	15

## **ROZDZIAŁ I. DEFINICJE**

Użyte w niniejszym dokumencie pojęcia będą miały następujące znaczenie:

- 1) **Budowa** – należy przez to rozumieć wyodrębniony etap Przedsięwzięcia polegający na wykonaniu kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą, zgodnie z Dokumentacją Projektową, przepisami Prawa;
- 2) **Kandydat** – należy przez to rozumieć Zainteresowany Podmiot, który złożył Wniosek;
- 3) **Oferent** – należy przez to rozumieć podmiot w rozumieniu art. 2 pkt 4 Ustawy o koncesji;
- 4) **Ogłoszenie** – należy przez to rozumieć ogłoszenie o koncesji na roboty budowlane dotyczące postępowania pn. „Wybór partnera prywatnego w celu wspólnej realizacji przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu podziemnych wód termalnych poprzez powstanie kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą”, opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej;
- 5) **Opis potrzeb i wymagań** – należy przez to rozumieć niniejszy dokument;
- 6) **Opis warunków partnerstwa publiczno-prywatnego** – należy przez to rozumieć dokument, o którym mowa w art. 15 Ustawy o koncesji;
- 7) **Partner Prywatny** – należy przez to rozumieć partnera prywatnego w rozumieniu art. 2 pkt 2 Ustawy o ppp, wybranego w Postępowaniu;
- 8) **Podmiot Publiczny** – należy przez to rozumieć podmiot publiczny w rozumieniu art. 2 pkt 1 lit. b Ustawy o ppp;
- 9) **Postępowanie** – należy przez to rozumieć postępowanie pn. „Wybór partnera prywatnego w celu wspólnej realizacji przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu podziemnych wód termalnych poprzez powstanie kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą”, prowadzone na podstawie Ustawy o ppp i Ustawy o koncesji, w zakresie nieuregulowanym w Ustawie o ppp, numer referencyjny: [●];
- 10) **Przedsięwzięcie** – należy przez to rozumieć Zaprojektowanie, Budowę, Sfinansowanie, Utrzymanie oraz Zarządzanie;
- 11) **Sfinansowanie** – należy przez to rozumieć ponoszenie w całości albo w części wydatków na realizację Przedsięwzięcia lub zapewnienie ich ponoszenia przez osoby trzecie;
- 12) **Spółka ppp** – należy przez to rozumieć spółkę, o której mowa w art. 14 Ustawy o ppp;
- 13) **Umowa o ppp** – należy przez to rozumieć umowę o partnerstwie publiczno-prywatnym, w rozumieniu art. 7 Ustawy o ppp, zawartą pomiędzy Podmiotem Publicznym a Partnerem Prywatnym;
- 14) **Ustawa o koncesji** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 113);
- 15) **Ustawa o ppp** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 696, z późn. zm.);

- 16) **Ustawa - Prawo budowlane** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290);
- 17) **Utrzymanie** – należy przez to rozumieć ogół podejmowanych czynności faktycznych i prawnych, związanych z kompleksowym utrzymaniem kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 18) **Wniosek** – należy przez to rozumieć wniosek o zawarcie Umowy o ppp, o którym mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o koncesji;
- 19) **Zainteresowany Podmiot** – należy przez to rozumieć podmiot w rozumieniu art. 2 pkt 1 Ustawy o koncesji;
- 20) **Zaprojektowanie** – należy przez to rozumieć wykonanie wszelkich prac prowadzących do powstania pełnej dokumentacji projektowej oraz wydania decyzji o pozwoleniu na budowę kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą, zgodnie z wymogami Ustawy - Prawo budowlane oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy;
- 21) **Zarządzanie** – należy przez to rozumieć ogół podejmowanych czynności faktycznych i prawnych, związanych z kompleksowym zarządzaniem ekonomicznym oraz komercyjnym kompleksem rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Definicje zawarte w Opisie potrzeb i wymagań dotyczą zarówno liczby pojedynczej jak i mnogiej.

## **ROZDZIAŁ II. UWAGI WSTĘPNE**

Postępowanie o zawarcie Umowy o ppp prowadzone jest na podstawie Ustawy o ppp i Ustawy o koncesji, w zakresie nieuregulowanym w Ustawie o ppp.

Postępowanie dzieli się na następujące etapy:

- Pierwszy etap obejmuje publikację Ogłoszenia wraz z załącznikami.

W odpowiedzi na Ogłoszenie, zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy o koncesji zainteresowany podmiot składa Wniosek według wzoru, stanowiącego Załącznik nr 2 do Ogłoszenia. Podmiot Publiczny sprawdza Wnioski pod kątem złożenia wymaganych oświadczeń. Podmiot Publiczny informuje Zainteresowany Podmiot o nieprzyjęciu Wniosku w przypadku niezłożenia oświadczeń wymaganych w Ogłoszeniu lub złożenia ich w niepełnym zakresie.

- W drugim etapie Podmiot Publiczny zaprasza do udziału w negocjacjach kandydatów, którzy złożyli Wnioski zgodnie z art. 13 Ustawy o koncesji.

Prowadzone negocjacje mogą dotyczyć wszystkich aspektów koncesji (partnerstwa publiczno-prywatnego), w tym aspektów technicznych, finansowych i prawnych (art. 14 ust. 2 Ustawy o koncesji). Zgodnie z art. 14 ust. 4 Ustawy o koncesji, w wyniku przeprowadzonych negocjacji koncesjodawca (Podmiot Publiczny) może przed zaproszeniem do składania ofert dokonać zmiany wymagań określonych w Ogłoszeniu.

- W trzecim etapie Podmiot Publiczny zaprasza do złożenia ofert kandydatów, z którymi prowadził negocjacje przesyłając im opis warunków koncesji (Opis warunków partnerstwa publiczno-prywatnego).
- W czwartym etapie Podmiot Publiczny dokonuje oceny złożonych ofert i wyboru oferty najkorzystniejszej.

Koncesjodawca wybiera ofertę najkorzystniejszą spośród ofert spełniających wymagania określone w opisie warunków koncesji, na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w tym opisie (art. 17 ust. 1 Ustawy o koncesji).

- W piątym etapie Oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą składa dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w Postępowaniu.

Z zastrzeżeniem ust. 2, oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, jest obowiązany w terminie wskazanym przez koncesjodawcę złożyć wskazane w opisie warunków koncesji dokumenty potwierdzające spełnianie warunków udziału w postępowaniu (art. 18 ust. 1 Ustawy o koncesji).

### **ROZDZIAŁ III. DANE PODMIOTU PUBLICZNEGO**

#### **Informacje ogólne**

W dniu 10 października 2007 r. została zawarta umowa spółki Gorczańskie Wody Termalne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, przez Powiat Limanowski, Miasto Mszana Dolna, Gminę Mszana Dolna i Gminę Niedźwiedź.

Zgodnie z treścią § 1 uchwały Nr VI/71/07 Rady Powiatu Limanowskiego z dnia 27 kwietnia 2007 r. (Uchwała Nr VI/71/07 Rady Powiatu Limanowskiego z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zamiaru przystąpienia przez Powiat Limanowski do działań zmierzających do utworzenia wraz z gminami z terenu Powiatu Limanowskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającej pod firmą „Gorczańskie Wody Termalne”), „mając na względzie realizację zadań Powiatu w zakresie rekreacji, wypoczynku, turystyki i sportu z wykorzystaniem istniejących wód termalnych na rzecz mieszkańców Powiatu Limanowskiego w szczególności mieszkańców Gminy Miasto Mszana Dolna, Gminy Mszana Dolna i Gminy Niedźwiedź, Powiat Limanowski postanawia wraz z gminami z terenu Powiatu Limanowskiego utworzyć spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w celu prowadzenia działalności społeczno-użytecznej”.

Struktura udziałów w kapitale zakładowym GWT przedstawia się następująco:

**Tabela 1. Struktura udziałów GWT**

Wspólnik	Liczba i wartość udziałów
<b>Powiat Limanowski</b>	<b>4.035 udziałów o wartości 2.017.500 zł</b>
<b>Miasto Mszana Dolna</b>	<b>100 udziałów o wartości 50.000 zł</b>
<b>Gmina Mszana Dolna</b>	<b>1.035 udziałów o wartości 517.500 zł</b>
<b>Gmina Niedźwiedź</b>	<b>1.035 udziałów o wartości 517.500 zł</b>

Źródło: Opracowanie własne

#### **Informacje szczegółowe**

Nazwa:	Gorczańskie Wody Termalne Sp. z o.o.
Adres:	Poręba Wielka 205/130
Miejscowość:	Niedźwiedź
Kod pocztowy:	34-735
NIP:	737 211 20 87
REGON:	120586040

KRS:	0000293046
Telefon:	+48 690 072 337
Faks:	18 / 331 70 57
Adres email:	gwtermy@gmail.com
Strona internetowa:	<a href="http://gwtermy.pl/">http://gwtermy.pl/</a>
Osoby do kontaktów:	Marek Mąkowski

## **ROZDZIAŁ IV. OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA**

### ***Cele przedsięwzięcia***

Przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu podziemnych wód termalnych poprzez powstanie kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Głównym celem projektu jest zagospodarowanie potencjału wód termalnych uzyskiwanych z ujęcia IG-1 w Porębie Wielkiej.

Zagospodarowanie wód termalnych ma przełożyć się w szczególności na:

- wzrost atrakcyjności turystycznej, wypoczynkowej i uzdrowiskowej powiatu limanowskiego,
- rozwój turystyki oraz szeroko rozumianego sektora świadczenia usług na terenie powiatu limanowskiego (rozwój bazy rekreacyjnej),
- rozwój rynku pracy,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (z uwagi na właściwości termalne wody),
- świadczenie usług balneologicznych.

Zakłada się, iż realizacja inwestycji przyczyni się do zwiększenia dostępności infrastruktury rekreacyjnej oraz do podniesienia atrakcyjności oferty powiatu limanowskiego związanej z wykorzystaniem czasu wolnego w szczególności przez rodziny z małymi dziećmi oraz seniorów, zarówno mieszkańców jak i turystów.

Wykorzystanie formuły partnerstwa publiczno-prywatnego do realizacji zamierzenia jest podyktowane przede wszystkim koniecznością zapewnienia profesjonalnego know-how w zakresie programowania oraz zarządzania komercyjnymi obiektami rekreacyjnymi.

Ponadto celem Podmiotu Publicznego jest efektywne zagospodarowanie mienia samorządowego.

### ***Lokalizacja i otoczenie Przedsięwzięcia.***

Realizacja kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą planowana jest w miejscowości Poręba Wielka, Gmina Niedźwiedź, leżącej w powiecie limanowskim, w województwie małopolskim.

Gmina Niedźwiedź leży na południowo-zachodnim krańcu powiatu limanowskiego, na północnych stokach Gorców, w Beskidzie Wysokim.

W skład gminy wchodzi cztery sołectwa: Niedźwiedź, Poręba Wielka, Podobin i Konina. Poręba Wielka jest największą wsią gminy, w której zlokalizowany jest o tej samej nazwie otwór Poręba Wielka IG-1.

Dojazd do gminy Niedźwiedź oraz Poręby Wielkiej możliwy jest drogą powiatową Mszana Dolna – Niedźwiedź – Poręba Wielka.



W odległej od Poręby Wielkiej o ok. 8,5 km Mszanie Dolnej krzyżują się drogi: krajowa nr 28 oraz wojewódzka nr 968.

Gmina Niedźwiedź położona jest w odległości:

- 7 km od Mszany Dolnej,
- 11 km od Rabki-Zdrój,
- 30 km od Myślenic,
- 32 km od Limanowej,
- 32 km od Nowego Targu,
- ok. 50 km od Zakopanego,
- 66 km od Krakowa.

Zakłada się, iż w zakresie programu funkcjonalno-użytkowego obiektu basenowego przewidywanego do realizacji w PPP w Porębie Wielkiej, wpływ na sukces będzie miała nie tyle wielkość (powierzchnia lustra wody, powierzchnia użytkowa), co liczba i rodzaj oferowanych w obiekcie atrakcji wodnych. Basenowy obiekt rekreacyjny wykorzystujący wodę solankową powinien być odpowiednio sprofilowany tak, aby przyciągnąć turystów z kraju i zagranicy.

Zamierzeniem Podmiotu Publicznego jest, aby kompleks rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą w Porębie Wielkiej stanowił interesującą ofertę usług z zakresu różnego rodzaju atrakcji wodnych, w połączeniu z utrwalonymi wysokimi standardami obsługi i organizacji tego typu obiektów, przyjętymi przez podobne ośrodki w Polsce i innych krajach, dla mieszkańców powiatu i turystów.

Powyższe założenia będą przedmiotem negocjacji i mogą w toku negocjacji ulec zmianie. Szczegółowy, ostateczny zakres funkcji Przedsięwzięcia będzie wynikał z przeprowadzonych negocjacji, doświadczenia Partnera Prywatnego, niemniej musi wypełniać minimalne wymagania Podmiotu Publicznego.

## **ROZDZIAŁ V. CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

Podmiot Publiczny oczekuje od Kandydatów określenia w trakcie negocjacji preferowanego czasu obowiązywania Umowy o ppp.

Jednocześnie Podmiot Publiczny wskazuje przewidywane maksymalne ramy dla:

- doprecyzowania koncepcji przez Partnera Prywatnego – do 2 miesięcy;
- projektowania i robót budowlanych (okres etapu inwestycyjnego) – do 30 miesięcy od zawarcia Umowy o ppp, przy czym Podmiot Publiczny będzie oczekiwał od Kandydatów (oferentów) przedstawienia w Ofercie maksymalnego czasu trwania tego etapu;
- utrzymania i zarządzania, w tym pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno-privatnego przez Partnera Prywatnego – do 328 miesięcy.

Termin realizacji Przedsięwzięcia (okres robót budowlanych, okres utrzymania i zarządzania) i czas obowiązywania Umowy o ppp zostanie ostatecznie określony w Opisie warunków partnerstwa publiczno-privatnego, przy czym oferent będzie zobowiązany wskazać w Ofercie maksymalny czas trwania etapu inwestycyjnego.

## **ROZDZIAŁ VI. OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ PODMIOTU PUBLICZNEGO**

Ostateczny zakres Przedsięwzięcia zostanie określony w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie ustaleń poczynionych w trakcie negocjacji oraz na podstawie poznanych przez Podmiot Publiczny rozwiązań proponowanych przez Kandydatów w zakresie realizacji Przedsięwzięcia.

### ***Rozważane obowiązki Podmiotu Publicznego i sposób wniesienia wkładu własnego***

Szczegółowy zakres obowiązków Partnera Prywatnego i Podmiotu Publicznego będzie przedmiotem negocjacji i zostanie sformułowany w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego.

Podmiot Publiczny zobowiązuje się do współdziałania w osiągnięciu celu Przedsięwzięcia, w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego w postaci odpowiedniej nieruchomości, przy czym sposób przekazania wkładu własnego będzie stanowił przedmiot negocjacji.

Podmiot Publiczny oczekuje sformułowania przez Kandydatów czytelnych stanowisk w zakresie oczekiwanych form wniesienia wkładu własnego.

### ***Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z wynagrodzeniem Partnera Prywatnego***

Podmiot Publiczny zakłada, iż wynagrodzeniem Partnera Prywatnego będzie prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego.

### ***Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związany z podziałem zadań i ryzyk – dopuszczalne rozwiązania modelowe.***

Podmiot Publiczny dopuszcza realizację Przedsięwzięcia tylko na podstawie samej Umowy o ppp (PPP kontraktualne) jak i realizację Przedsięwzięcia na podstawie Umowy o ppp, która będzie wykonywana przez Spółkę ppp (PPP instytucjonalne).

**Preferowanym modelem realizacji Przedsięwzięcia jest model, w którym Partner Prywatny odpowiada za:**

- 1. Uszczegółowienie koncepcji realizacji Przedsięwzięcia;**
- 2. Zaprojektowanie;**
- 3. Pozyskanie finansowania i Sfinansowanie;**
- 4. Wybudowanie;**
- 5. Utrzymanie i Zarządzanie na własne ryzyko.**

Partner Prywatny będzie ponosił większość ryzyka budowy, większość ryzyka dostępności i większość ryzyka popytu.

Intencją Podmiotu Publicznego jest, aby wdrożyć najlepsze praktyki w zakresie zarządzania i utrzymania infrastruktury rekreacyjnej i wypoczynkowej, podobnej do planowanej inwestycji.

Do najważniejszych zadań Partnera Prywatnego będzie należało przejęcie odpowiedzialności za zaplanowanie funkcji Przedsięwzięcia, w oparciu o swoje doświadczenie, badania, zaprojektowanie infrastruktury, stworzenie modelu biznesowego, biznesplanu, wdrożenie i uruchomienie, a następnie prowadzenie Przedsięwzięcia we własnym imieniu i na własne ryzyko.

Z punktu widzenia Podmiotu Publicznego, preferowanym rozwiązaniem jest, aby Partner Prywatny zobowiązany był do zaprojektowania, wybudowania, sfinansowania określonych obiektów budowlanych, a następnie do kompleksowego utrzymania i zarządzania tymi obiektami zgodnie z przeznaczeniem przez okres określony w Umowie o ppp.

Przewiduje się, iż oferent, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, po zawarciu Umowy o ppp będzie zobowiązany do przeprowadzenia prac w celu doprecyzowania koncepcji realizacji Przedsięwzięcia. Po opracowaniu ostatecznej koncepcji, zgodnej z wytycznymi zawartymi w Opisie warunków partnerstwa publiczno-privatnego, Partner Prywatny zaprojektuje kompleks rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą w Porębie Wielkiej.

Intencją Podmiotu Publicznego jest wdrożenie profesjonalnego know-how w zakresie funkcjonowania tego typu obiektów, co planowany w ramach Przedsięwzięcia, w celu zapewnienia ich atrakcyjności dla użytkowników, właściwego i racjonalnego funkcjonowania pod względem ekonomicznym i gospodarczym.

Podział zadań i ryzyk związanych z Przedsięwzięciem będzie przedmiotem negocjacji. Ostateczny zakres dopuszczalnych rozwiązań zostanie wskazany w Opisie warunków partnerstwa publiczno-privatnego.

### ***Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z zaprojektowaniem***

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego w zakresie zaprojektowania wszelkich niezbędnych prac skutkujących powstaniem pełnej dokumentacji projektowej, służącej realizacji Przedsięwzięcia, zgodnej z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, m.in. z:

- Ustawą - Prawo budowlane;
- rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462, z późn. zm.);
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1129);

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2004 r. Nr 130, poz. 1389).

W ramach Umowy o ppp Partner Prywatny w zakresie zaprojektowania zobowiązany będzie m.in. do:

- wykonania pełnej dokumentacji projektowej;
- uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz innych, wymaganych przepisami prawa uzgodnień, opinii, pozwoleń oraz dokonania zgłoszeń;
- pełnienia nadzoru autorskiego.

Szczegółowe obowiązki Partnera Prywatnego w zakresie zaprojektowania, w tym ostateczny zakres dokumentacji projektowej zostaną określone w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego.

#### ***Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z budową***

Preferowanym przez Podmiot Publiczny rozwiązaniem jest, aby Partner Prywatny odpowiadał za wykonanie wszelkich robót budowlanych związanych z budową kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą w Porębie Wielkiej, które powinny być przeprowadzone zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, przede wszystkim z Ustawą - Prawo budowlane.

W ramach Umowy o ppp, Partner Prywatny w zakresie robót budowlanych zobowiązany będzie m.in. do:

- budowy kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą;
- zagospodarowania terenu nieruchomości;
- zapewnienia odpowiedniej infrastruktury technicznej (w tym media);
- uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń na użytkowanie kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Wykonanie robót budowlanych winno nastąpić zgodnie z dokumentacją projektową, zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej oraz innymi decyzjami odnoszącymi się do Przedsięwzięcia.

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego wykonania robót budowlanych przy użyciu materiałów gwarantujących odpowiednią jakość, o parametrach technicznych i jakościowych nie gorszych niż określone w dokumentacji projektowej.

Doprecyzowanie podziału zadań i ryzyka w obszarze budowy, zwłaszcza szczegółowe określenie obowiązków Partnera Prywatnego związanych z budową kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym

zakres robót budowlanych zostaną określone w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego.

***Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z utrzymaniem i zarządzaniem***

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego w zakresie utrzymania i zarządzania kompleksem rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą wszelkich czynności faktycznych i prawnych, mających na celu kompleksowe utrzymanie obiektów budowlanych a także zarządzanie ekonomiczne i komercyjne kompleksem rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą we własnym imieniu i na własne ryzyko.

W ramach Umowy o ppp Partner Prywatny w zakresie utrzymania i zarządzania zobowiązany będzie m.in. do:

- bieżącego utrzymania obiektów budowlanych;
- ponoszenia kosztów eksploatacyjnych;
- prowadzenia działalności na obiektach zgodnie z zasadami gospodarności oraz dobrego zarządzania;
- promowanie działalności kompleksu rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Wykonywanie wszelkich czynności w zakresie utrzymania i zarządzania winno nastąpić z zachowaniem zasad sztuki, norm, wytycznych, najwyższej staranności obowiązujących przy wykonywaniu tego typu usług, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie i standardem dla prowadzenia tego typu obiektów budowlanych.

Szczegółowe obowiązki Partnera Prywatnego związane z utrzymaniem i zarządzaniem kompleksem rekreacyjnych basenów termalnych wraz z obiektem noclegowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym ostateczny zakres czynności składających się na powyższe działania zostaną określone w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego.

***Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy***

Podmiot Publiczny będzie wymagał od Partnera Prywatnego wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, służącego pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy o ppp (dalej: Zabezpieczenie). Zabezpieczenie należy wnieść przed podpisaniem Umowy o ppp w wysokości wskazanej w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego.

Zabezpieczenie może być wniesione:

- w formie pieniężnej, przelewem na rachunek bankowy podmiotu publicznego wskazany w Opisie warunków partnerstwa publiczno-prywatnego,
- w formie poręczeń bankowych lub poręczeń spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym, że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
- w formie gwarancji bankowych,

- w formie gwarancji ubezpieczeniowych,
- w formie poręczeń udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 359).

Wysokość i inne istotne postanowienia dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy będą przedmiotem negocjacji.

***Wymagania dotyczące posiadania odpowiednich ubezpieczeń***

Podmiot Publiczny będzie wymagał od Partnera Prywatnego posiadania odpowiednich ubezpieczeń związanych z Przedsięwzięciem w całym okresie trwania Umowy o ppp.

Wysokość i inne istotne postanowienia dotyczące posiadania odpowiednich ubezpieczeń będą przedmiotem negocjacji.