

## ***Memorandum Informacyjne***

***„Rozbudowa i przebudowa kompleksu basenów w  
Boguchwale przy ul. Kolejowej 15 c, Etap II”***

**Boguchwała**  

---

**maj 2017 r.**

## 1. WPROWADZENIE

Gmina Boguchwała (zwana dalej również Podmiotem Publicznym) przeprowadza badania rynkowe w zakresie możliwości realizacji Przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie i przebudowie kompleksu basenów w Boguchwale przy ul. Kolejowej 15c – Etap II. Realizacja zadania odbywać się będzie w ramach Partnerstwa Publiczno – Prywatnego.

Z uwagi na fakt, iż Gmina Boguchwała zainteresowana jest wypracowaniem optymalnej struktury realizacji w/w Przedsięwzięcia, która odpowiadać będzie także potencjalnym partnerom prywatnym, przekazujemy Państwu niniejsze memorandum w celu poznania Państwa stanowiska. Zwracamy się z prośbą o przekazanie uwag i sugestii, zarówno co do struktury prawnej modelu, jak i założeń finansowych, celem dokonania ewentualnych korekt przyjętych rozwiązań. Uzyskane od Państwa informacje traktować będziemy, jako poufne i zobowiązujemy się do ich nieudostępniania innym podmiotom poza Gminą Boguchwała.

**Niniejszy dokument nie jest ofertą handlową i nie może być traktowany jako oferta handlowa.**

Informujemy, iż uzyskane od Państwa odpowiedzi na zawarte pytania nie będą traktowane jako ostateczne Państwa stanowisko, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe z zastrzeżeniem ich poufności, które zostaną wykorzystane wyłącznie na cele niniejszego Przedsięwzięcia.

Niniejsze konsultacje, które mamy Państwu przyjemność zaproponować, mają na celu przeprowadzenie **testu rynkowego**, a także **uzyskanie Państwa opinii**, co do możliwości zainwestowania na obszarze Gminy Boguchwała.

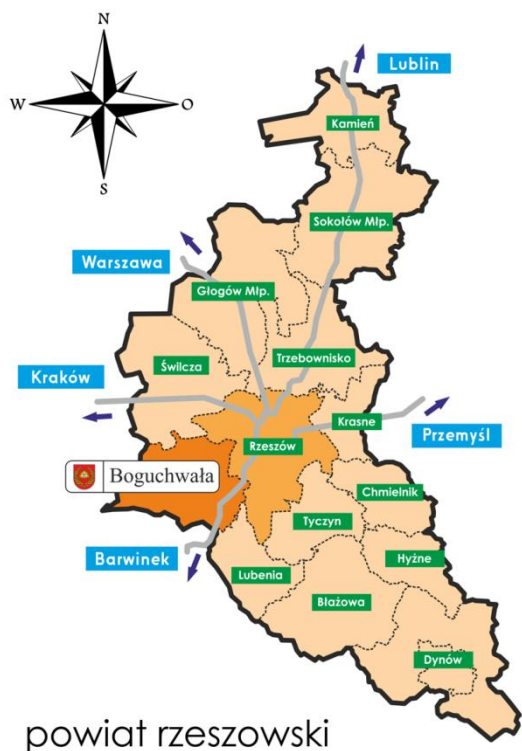
Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż udział w niniejszych konsultacjach nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania przetargowego na wyłonienie partnera prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów.

**Ponadto informujemy, iż opisane poniżej Przedsięwzięcie, co do zakresu rzeczowego jak i założeń finansowych, nie jest ostateczne i może ulec zmianie w wyniku Państwa uwag i wskazówek, dalszych prac analitycznych i negocjacji przeprowadzanych w trybie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (dalej, jako ustawa o PPP) oraz podczas postępowania dotyczącego wyboru partnera prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia.**

## 2. CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU PUBLICZNEGO

- (a) Gmina Boguchwała jest miejsko - wiejską gminą położoną w województwie podkarpackim, w powiecie rzeszowskim. Szczegółowy podział administracyjny obejmuje m. Boguchwałę oraz miejscowości tj.: Kielanówka, Lutoryż, Mogielnica, Niechobrz, Nosówka, Raclawówka, Wola Zgłobieńska, Zarzecze, Zgłobień. Teren ten zamieszkiwany jest łącznie przez ponad 20tys. mieszkańców, natomiast całkowita powierzchnia Gminy Boguchwała wynosi 88,96 km<sup>2</sup>.
- (b) Dobłą dostępność komunikacyjną Gminy zapewnia droga krajowa nr 9 obsługująca ruch kołowy, w tym transgraniczny z północy kraju do przejścia granicznego ze Słowacją w Barwinku, turystyczny w Bieszczady i lokalny przebiegający przez Boguchwałę, Lutoryż i Zarzecze oraz węzeł na drodze ekspresowej S-19 (data oddania do użytku IV kw 2017r. ) w odległości około 5 km od przewidywanej lokalizacji basenu.
- (c) Przez teren Gminy przebiega lokalna linia kolejowa relacji Rzeszów - Jasło. Linia kolejowa, która przebiega przez Boguchwałę została zmodernizowana w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2007-2013. W mieście Boguchwała, oprócz stacji, jest również bocznicą kolejową z rampą rozładunkową, przy ul. Kolejowej.
- (d) Ważne znaczenie dla Gminy ma jej położenie w centralnej części województwa podkarpackiego, w sąsiedztwie ważnych szlaków komunikacyjnych: drogowych, kolejowych i międzynarodowego portu lotniczego Rzeszów - Jasionka.

Mapa 1 Podział administracyjny Gminy Boguchwała oraz jej położenie w powiecie rzeszowskim



Źródło: <http://www.boguchwala.pl/>

- (e) Rozważając lokalizację inwestycji nie sposób nie wspomnieć o znajdujących się w powiecie rzeszowskim konkurencyjnych obiektach basenowych. To, bowiem w pewnym stopniu również od ich rozmieszczenia w powiecie uzależniony będzie popyt na usługi basenowe w obiekcie, będącym przedmiotem inwestycji w Gminie Boguchwała.

Mapa 2 Baseny na terenie powiatu rzeszowskiego

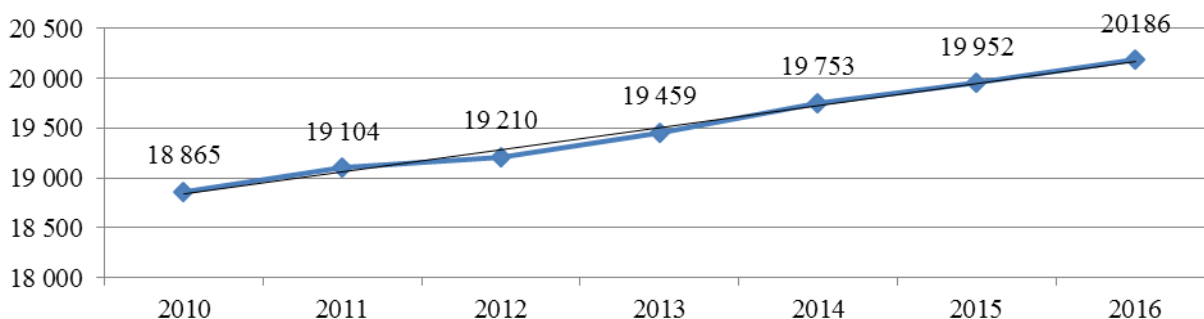


1. Pływalnia ROSIR w Rzeszowie.
2. Kryta Pływalnia KARPIK w Rzeszowie.
3. Kryta Pływalnia DELFIN w Rzeszowie
4. Kryta Pływalnia MUSZELKA w Rzeszowie.
5. Kryta Pływalnia FALA w Nowej Wsi.
6. Kryta Pływalnia w Sokołowie Małopolskim.
7. Kryta Pływalnia WODNIK w Głogowie Małopolskim.

Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

- (f) Jak obrazuje mapa nr 2, w powiecie rzeszowskim i mieście Rzeszów znajduje się obecnie 7 pływalni krytych, w tym 4 samym Rzeszowie. Stanowią one konkurencję bezpośrednią dla planowanej inwestycji pływalni krytej w Boguchwale. Lokalizacja obiektów basenowych przedstawiona na wskazanej mapie wskazuje, że obiekty basenowo - rekreacyjne ulokowane są w większości w północnej części powiatu. Z tego względu kompleks sportowo-rekreacyjny w Boguchwale może cieszyć się dużym zainteresowaniem społeczności zamieszkujących południową część powiatu.
- (g) Ponadto, przychylne nastawienie wobec inwestorów, dostępność terenów inwestycyjnych, kapitał ludzki i oferowane ulgi podatkowe tworzą dobry klimat do inwestowania na terenie Gminy. Gmina od wielu lat konsekwentnie realizuje inwestycje mające na celu poprawę jakości środowiska naturalnego, skutecznie sięgając po środki finansowe z funduszy europejskich. Ze względu na swoje walory krajobrazowe jest atrakcyjnym miejscem do wypoczynku.
- (h) Boguchwała to od niedawna nowe miasto na mapie województwa podkarpackiego, z ambicjami do dynamicznego rozwoju i zwiększenia swojej roli wewnątrz kształtującej się aglomeracji rzeszowskiej. Gmina Boguchwała z racji dogodnego usytuowania na skrzyżowaniu ważnych międzynarodowych szlaków komunikacyjnych, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta wojewódzkiego, dysponuje zachęcającą ofertą inwestycyjną w postaci terenów objętych planami zagospodarowania przestrzennego.
- (i) W propozycjach dla inwestorów znajdują się tereny pod zabudowę usługową, handlową i mieszkaniową.
- (j) Z danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) wynika, iż liczba osób zamieszkujących Gminę Boguchwała zwiększyła się na przestrzeni lat 2010–2016. W 2010 roku liczba mieszkańców wynosiła 18 865, natomiast w 2016 roku – 20 186 – od 2010 roku odnotowano wzrost liczby ludności o 1 321 osób (wykres 1).

**Wykres 1 Wykres 1 Liczba ludności w Gminie Boguchwała w latach 2010–2016**

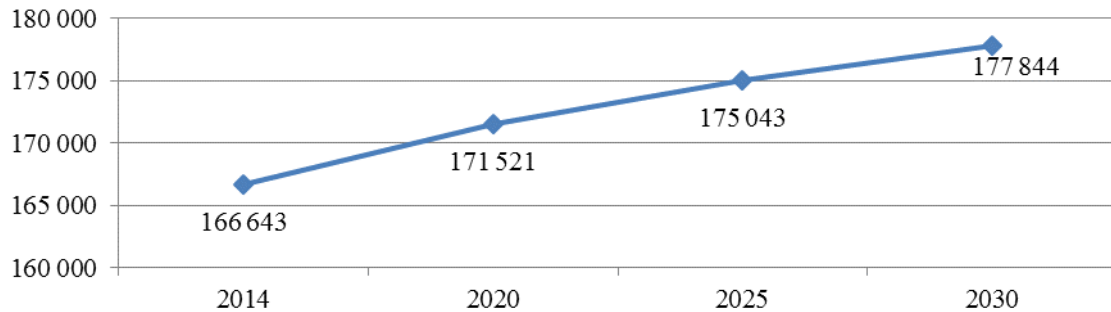


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

- (k) Prognoza demograficzna na lata 2020, 2025 i 2030 według stanu z 2014 roku dla województwa podkarpackiego przedstawia się bardzo niekorzystnie. Przewiduje się, że w

kolejnych latach będzie następował spadek liczby ludności o ponad 61 tys. w porównaniu z rokiem 2014. Natomiast prognoza ludności dla powiatu rzeszowskiego na lata 2020, 2025 i 2030 według stanu z 2014 roku wskazuje na wzrost liczby ludności (wykres 2). Do 2030 roku liczba mieszkańców powiatu wzrośnie o ponad 11 tys. w stosunku do roku 2014.

**Wykres 2 Prognoza ludności dla powiatu rzeszowskiego na lata 2020, 2025, 2030 wg danych na 2014 rok**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### 3. CHARAKTERYSTYKA I LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

- (a) Głównym celem przedsięwzięcia pt. „Rozbudowa i przebudowa kompleksu basenów Boguchwale przy ulicy Kolejowej 15c - etap II” jest zapewnienie mieszkańcom miejscowości i okolic całorocznego dostępu do nowoczesnej i atrakcyjnej bazy rekreacyjnej z funkcjami sportowymi. W związku z powyższym planowana jest budowa krytej pływalni w części podpiwniczonej i piętrowej wraz z zapleczem oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 760/27 obręb 0001, jednostka ewidencyjna 181603\_4 Boguchwała - miasto, dla której prowadzona jest KW nr RZ1Z/00145790/8.
- (b) Ponadto planowane jest zagospodarowanie terenu (montaż ławek, pojemników na śmieci, stojaków na rowery), a także oświetlenie, nagłośnienie, ogrodzenie i monitoring terenu oraz budowa komunikacji wewnętrznej i parkingów wokół budynku. Pozwolenie na budowę zostało wydane w 2012 r. dla działki nr 760/10. W międzyczasie została ona podzielona na działki nr 760/25, 760/26 oraz 760/27, co nie spowodowało zmiany zakresu inwestycji. Tym samym, planowany kompleks obiektów ma się przyczynić do uzupełnienia oferty rekreacyjno - wypoczynkowej i sportowej Gminy Boguchwała. Ponadto, celem inwestycji jest zrewitalizowanie przestrzeni publicznej po dawnym kąpielisku, poprzez przywrócenie funkcji rekreacyjnych, sportowych i wypoczynkowych, wraz z ich funkcjami towarzyszącymi, tj. kręgielnia, klub fitness, strefa SPA i sauna oraz kawiarnia.
- (c) Realizacja niniejszego przedsięwzięcia w sposób pozytywny wpłynie na atrakcyjność Gminy (głównie atrakcyjność inwestycyjną). Przyczyni się także do utworzenia nowych miejsc pracy w powstałym obiekcie. Ponadto, funkcjonowanie kompleksu basenów spowoduje podniesienie standardu życia oraz poprawę zdrowotności społeczeństwa poprzez zwiększenie aktywności sportowo - rekreacyjnej. Sprzyjało to będzie promowaniu zdrowego trybu życia wśród mieszkańców Gminy Boguchwała i okolicznych miejscowości. Realizacja budowy basenu krytego w sąsiedztwie już funkcjonujących basenów otwartych umożliwi mieszkańcom korzystanie z różnorodnych form rekreacji wodnej, zapewniając dostępność całorocznych usług o wysokim standardzie i wyróżniających się na tle innych porównywalnych obiektów w regionie.
- (d) W I etapie niniejszego przedsięwzięcia została zrealizowana przebudowa istniejących basenów zewnętrznych wraz z konieczną infrastrukturą (w szczególności zastosowanie technologii uzdatniania wody, budowa budynku stacji uzdatniania, budowa podziemnych zbiorników wyrównawczych z komorą pomp). Wykonano również niezbędne dla tego zakresu zagospodarowanie terenu. Do dyspozycji, w ramach basenów odkrytych są obecnie:
- duży basen rekreacyjny o powierzchni lustra wody 355 m<sup>2</sup>, wyposażony w różnego typu atrakcje tj.: grzybek wodny, masaż karku, kanał sztucznej rzeki punkty masażu, siatka do wspinaczki, gejzer powietrzny. Z dużym basenem powiązane są 2 zjeżdżalnie: rurowa i równoległa (rodzinna).

- brodzik dla dzieci o powierzchni lustra wody 53,98 m<sup>2</sup> z wyposażeniem: dzwonek wodny z mocowaniem, maszt żaglowca z żaglem i zjeżdżalnią.

**Fotografia 1** Obecna infrastruktura basenowa



Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

**Fotografia 2** Obecna infrastruktura basenowa



Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

- (e) W ramach II etapu przedsięwzięcia planowana jest budowa nowoczesnego kompleksu sportowego o funkcjach, które przyczynią się do przywrócenia obszarowi zdegradowanemu funkcji społeczno-gospodarczych i udostępnienia nowej atrakcyjnej przestrzeni publicznej o szerokim zakresie wykorzystania.
- (f) Planowana inwestycja, polegająca na rozbudowie i przebudowie kompleksu basenów w Boguchwałe zostanie zlokalizowana na terenie działki ewidencyjnej nr 760/27. Z powodu



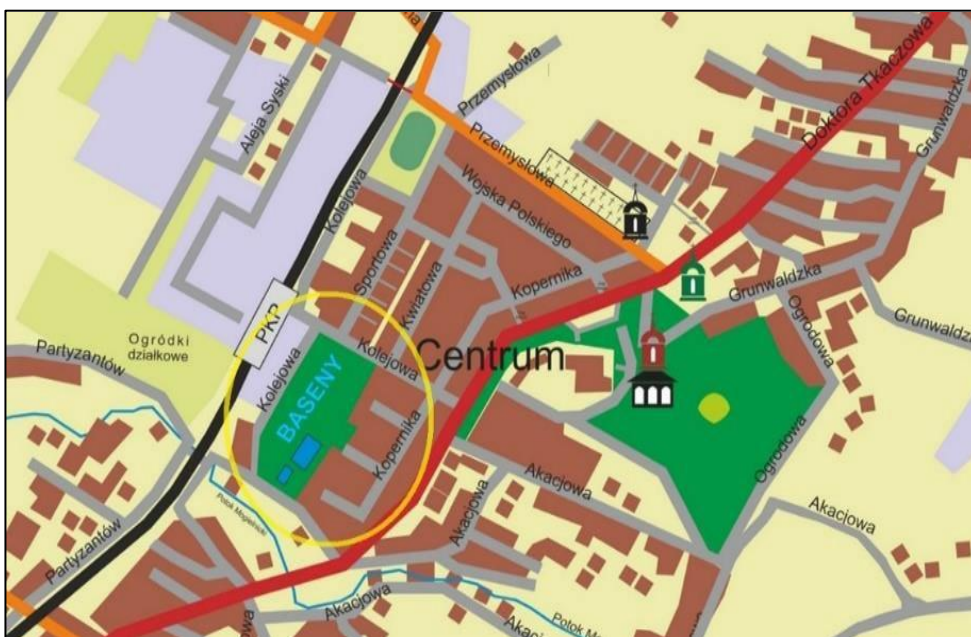
braku aktualizacji mapy poniższy rysunek przedstawia położenie działki 760/10, która to została podzielona na działki nr 760/25, 760/26 oraz 760/27.

Mapa 3 Położenie działki nr 760/10



Źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

Mapa 4 Teren inwestycyjny na terenie miasta Boguchwała



Źródło: <http://www.boguchwala.pl/>

#### 4. STAN PROJEKTOWANY

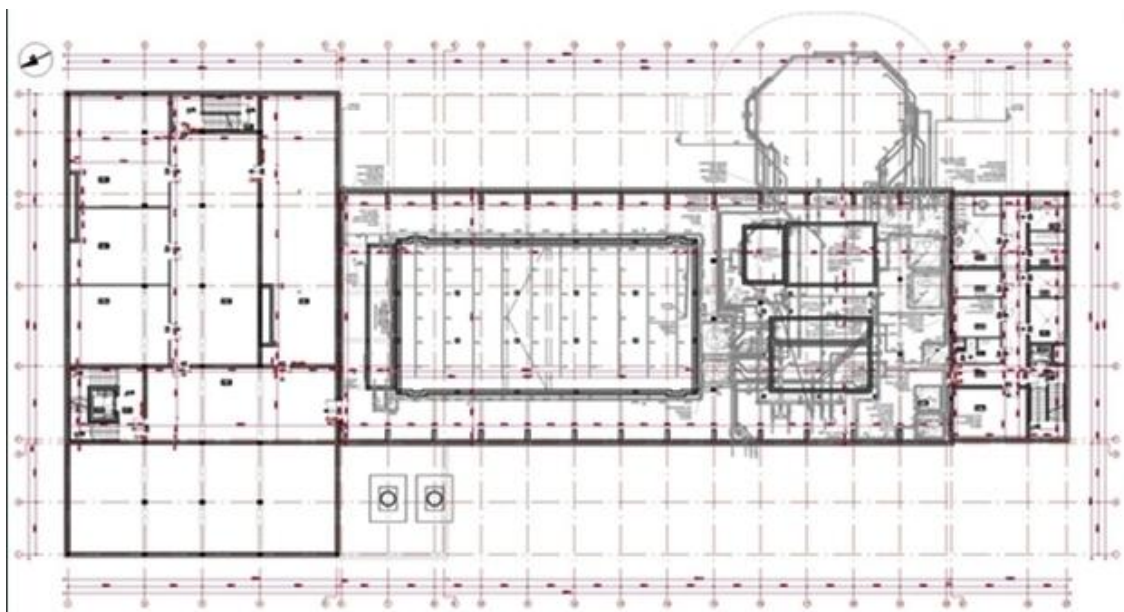
- (a) Zgodnie z dokumentacją projektową zakłada się, że w ramach projektu pn. „Rozbudowa i przebudowa kompleksu basenów w Boguchwale przy ulicy Kolejowej 15c - etap II” powstanie:
- zaplecze sanitarno - szatniowe przeznaczone dla użytkowników terenów rekreacyjnych i basenów otwartych;
  - basen pływacki kryty, strefa rekreacyjna basenów krytych wraz z funkcjami towarzyszącymi, a także niezbędna infrastruktura towarzysząca oraz strefa sportowo-wypoczynkowa.
- (b) Dodatkowo w ramach III etapu Przedsięwzięcia przewiduje się:
- budowę zjeżdżalni odkrytej (zewnątrznej),
  - zakup elementów małej architektury.(wodny plac zabaw dla dzieci)
- (c) Szacowane nakłady inwestycyjne na realizację Przedsięwzięcia zostały określone w przedziale od 19 – 23mln zł brutto w zależności od przyjętego wariantu Przedsięwzięcia.
- (d) Poniżej przedstawiono charakterystykę działań, jakie będą prowadzone w ramach dwóch wariantów Przedsięwzięcia:

##### **Wariant I Przedsięwzięcia**

W ramach I wariantu Przedsięwzięcia partner prywatny zrealizuje Przedsięwzięcie według poniższych zasad:

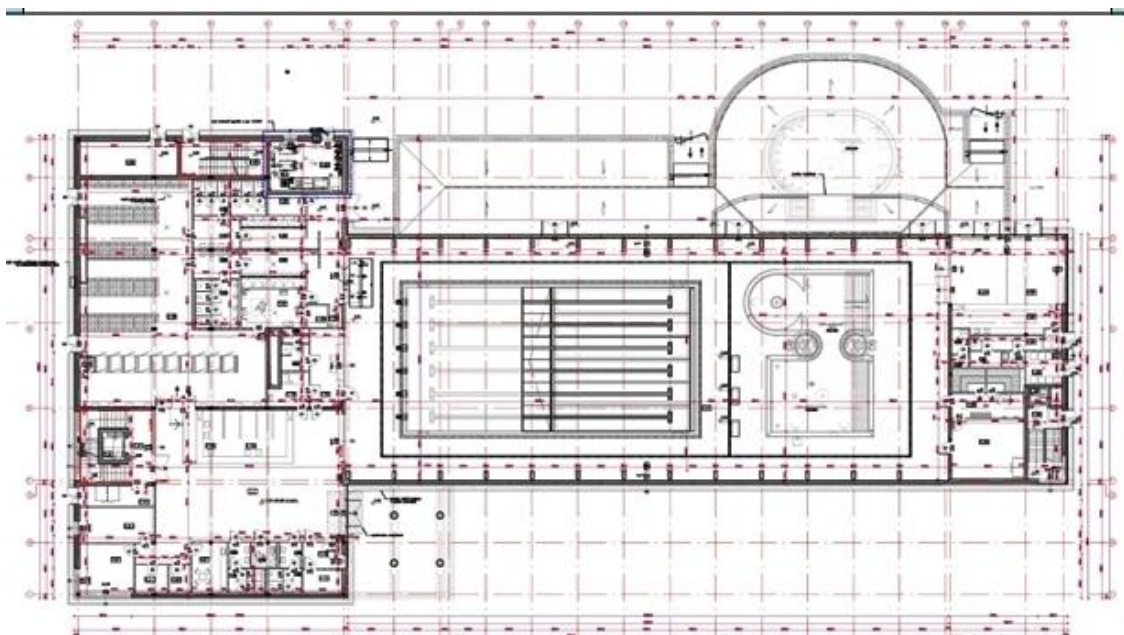
- (a) Zgodnie z projektem budowlanym będzie to budynek o zwartej bryle, z dwoma kondygnacjami nadziemnymi i jedną kondygnacją podziemną. W części zachodniej budynku znajdować się będzie strefa wejściowa, od strony wschodniej natomiast przylegał będzie taras z całorocznym basenem zewnętrznym. Taras zostanie skomunikowany ze strefą rekreacyjną z basenami sezonowymi i placem zabaw. Od strony południowej w projekcie budowlanym znajduje się wejście do części technicznej budynku zlokalizowanej w podziemnej kondygnacji. Kompleks będzie miał całkowitą powierzchnię użytkową 5 043,89 m<sup>2</sup>, w tym:
- piwnica – 1 948,61 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - parter – 2 172,00 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - I piętro – 923,28 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Rysunek 1 Rzut piwnic



Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

Rysunek 2 Rzut parteru



Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

- (b) Część podziemna budynku przeznaczona będzie wyłącznie do obsługi technicznej budynku oraz jako przestrzeń magazynowa. Znajdą się w niej urządzenia uzdatniania wody basenowej: filtry, pompy i zbiorniki retencyjne, odrębne dla każdego z obiegów wody basenowej (basenu pływackiego, basenu do nauki pływania, basenu rekreacyjnego, wanny SPA), pomieszczenia chemii basenowej, wentylatorni oraz rozdzielni elektrycznej. Pod część budynku przewidziano ponadto rezerwę przestrzeni pod urządzenia technologiczne dla basenu otwartego oraz magazyny. Piwnica będzie połączona z parterem poprzez 3 klatki

schodowe, windę osobową oraz windę technologiczną (dostawa chemii basenowej, serwis bądź wymiana części).

- (c) Funkcją I kondygnacji obiektu będzie pływalnia kryta z basenem sportowym, basenem dla dzieci, basenem rekreacyjnym z sauną oraz zespołem szatniowo - sanitarnym. W strefie wejściowej ogólnodostępnej zlokalizowany będzie główny hol, w którym przewidziano szatnie na odzież wierzchnią, punkt informacyjny, kasy, toalety ogólnodostępne (w tym jedna przystosowana dla potrzeb osób niepełnosprawnych) oraz pomieszczenia ochrony z serwerem. Z holu dostępne będą schody prowadzące na pozostałe kondygnacje oraz część administracyjna budynku. Strefa szatniowa skomunikowana będzie poprzez bramki z kontrolą dostępu z halą basenową oraz częścią rekreacyjną zewnętrzną. Przy kasach umiejscowione zostaną kołowrotki z zegarami, naliczające czas pobytu na basenie.

**Rysunek 3 Rzut piętra**



Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

- (d) Hala basenowa pomieści pełnowymiarowy basen pływacki (12,5m x 25 m), który zapewni dogodne warunki do nauki pływania oraz umożliwi organizację szeregu atrakcji, m.in. takich jak aqua - aerobik itp. Przy basenie umieszczone zostaną słupki startowe do zawodów pływackich. Druga część hali basenowej to basen do nauki pływania o wymiarach 8,4 m x 6,12 m oraz część rekreacyjna. Basen rekreacyjny wewnętrzny o nieregularnym kształcie wykonany zostanie ze stali nierdzewnej o pow. 52,04 m<sup>2</sup>. W poszczególnych nieckach basenu zaprojektowane zostały atrakcje takie jak: grotta sztucznej fali, dzika rzeka, ławka rurowa z masażem powietrznym w siedzisku, dysze denne ze strumieniem powietrznym do masowania stóp, grzybek wodny, masaż karku. Basen przy zastosowaniu zróżnicowanego wyposażenia (np. poręcze i podnośniki dla niepełnosprawnych) może również pełnić funkcję rehabilitacyjną. Obok zaprojektowano dwie wanny typu SPA.

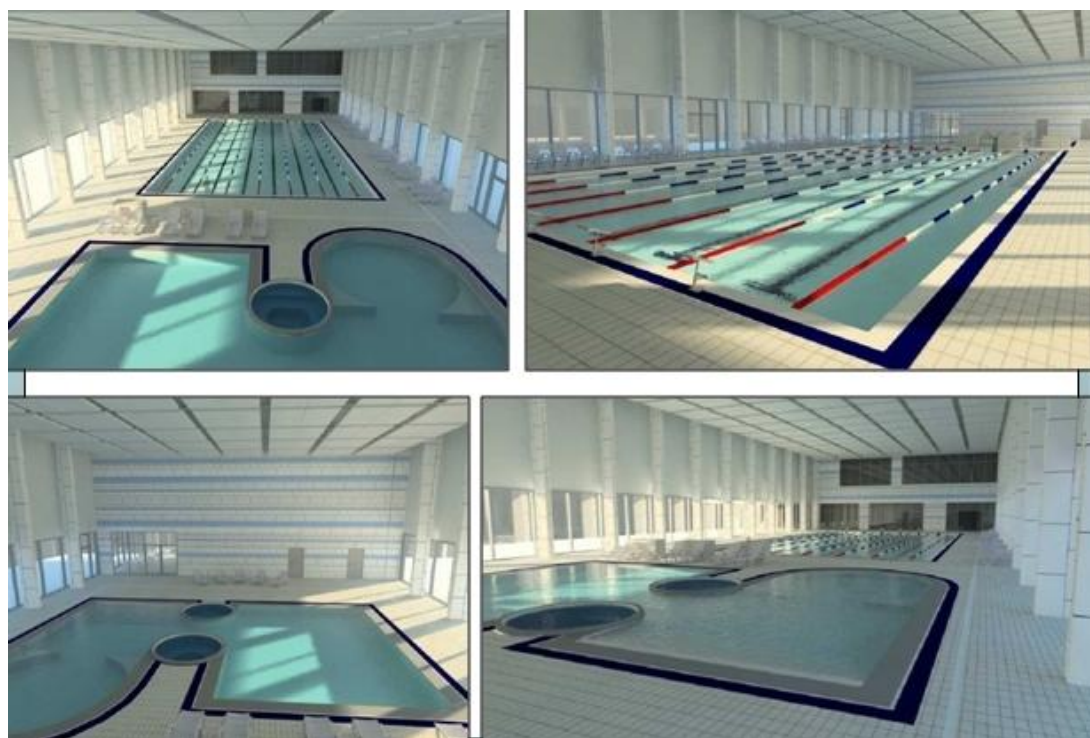
- (e) W południowej, parterowej części budynku zlokalizowana będzie kawiarnia dostępna dla osób korzystających z basenów wewnętrznych. W sezonie letnim w sali konsumpcyjnej wydzielana będzie przestrzeń dostępna dla użytkowników strefy rekreacyjnej zewnętrznej. W południowej części budynku zlokalizowany będzie również zespół saun z prysznicem, wyposażony w dwie sauny suche z piecem podławkowym 9KW. W części północno-zachodniej natomiast, za zespołem szatniowym, zlokalizowana zostanie kotłownia gazowa (projektowana, jako dwukondygnacyjna), część magazynowa oraz klatka schodowa ewakuacyjna obsługująca I piętro i piwnicę.
- (f) Z holu pierwszego piętra dostępny będzie klub fitness, kawiarnia, kręgielnia oraz toalety ogólnodostępne (w tym jedna przystosowana dla osób niepełnosprawnych). Szatnie wraz z sanitariatami projektowane są osobno dla mężczyzn, kobiet i osób niepełnosprawnych. Po przejściu przez szatnie dostępna będzie sala do ćwiczeń, sala siłowni, gabinety masażu oraz solarium. W części fitness zaprojektowano zespół szatni i sanitariatów dla pracowników i trenerów oraz pomieszczenia porządkowe i pomieszczenia na ręczniki czyste i brudne. Ewakuacja z piętra w strefie fitness w związku z możliwością przebywania nie więcej niż 50 osób możliwa będzie jedną z dwóch klatek schodowych, co zapewni spełnienie podstawowych warunków ochrony przeciwpożarowej. Kawiarnia na I kondygnacji stanowić będzie wydzieloną, zamkniętą funkcję dostępną z holu głównego. Taki sam charakter będzie miał zespół obiektów fitness. Sala konsumpcyjna kawiarni zaprojektowana została z przeszkloną ścianą z widokiem na halę basenową, podobnie jak sala siłowni. Kręgielnia natomiast, o powierzchni 298,51 m<sup>2</sup>, wyposażona będzie w stoliki oraz siedziska z wydzieloną przy wejściu szatnią, dostępem do sali sprzedaży oraz z pomieszczeniem technicznym. Zakłada się również utworzenie dwóch gabinetów masażu i solarium.

**Rysunek 4** Koncepcja budowy krytej pływalni



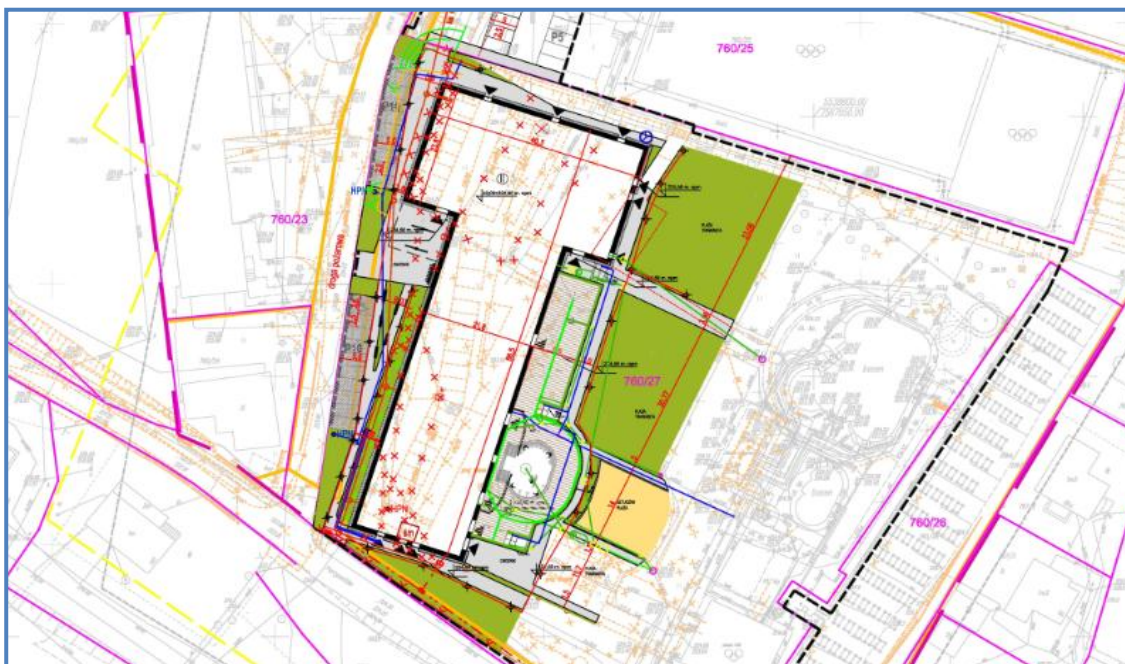
Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

**Rysunek 5** Koncepcja budowy krytej pływalni



Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

### Mapa 5 Koncepcja budowy krytej pływalni



Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

### Wariant II Przedsięwzięcia

W I etapie niniejszego przedsięwzięcia została zrealizowana przebudowa istniejących basenów zewnętrznych wraz z konieczną infrastrukturą (w szczególności zastosowanie technologii uzdatniania wody, budowa budynku stacji uzdatniania, budowa podziemnych zbiorników wyrównawczych z komorą pomp). Wykonano również niezbędne dla tego zakresu zagospodarowanie terenu. Do dyspozycji, w ramach basenów odkrytych są obecnie:

- duży basen rekreacyjny o powierzchni lustra wody 355 m<sup>2</sup>, wyposażony w różnego typu atrakcje tj.: grzybek wodny, masaż karku, kanał sztucznej rzeki punkty masażu, siatka do wspinaczki, gejzer powietrzny. Z dużym basenem powiązane są 2 zjeżdżalnie: rurowa i równoległa (rodzinna).
- brodzik dla dzieci o powierzchni lustra wody 53,98 m<sup>2</sup> z wyposażeniem: dzwonek wodny z mocowaniem, maszt żaglowca z żaglem i zjeżdżalnią

**Fotografia 3 Obecna infrastruktura basenowa**



Źródło: <http://www.nowiny24.pl/wiadomosci/podkarpacie/g/sezon-w-pelnina-basenie-w-boguchwale-zdjecia,10496417,19743257/>

- (a) W ramach II wariantu Przedsięwzięcia przewidują się poszerzenie koncepcji wariantu I o rozbudowę basenów zewnętrznych, tworząc tym samym spójny kompleks basenów rekreacyjnych (otwartych i zamkniętych) pełniących funkcję rekreacyjno – wypoczynkową.
- (b) Prace będą obejmować swym zakresem m. in. mały basen rekreacyjny (zewnętrzny – mini aquapark), do którego przechodzić się będzie poprzez pawilon wejściowy zlokalizowany na tarasie o pow. 77,78m<sup>2</sup>. Na tarasie zaprojektowano basen rekreacyjny zewnętrzny oraz część wypoczynkową ogrodzoną żywopłotem. Poprzez przejścia wyposażone w brodziki z prysznicem oraz bramki kontroli dostępu taras skomunikowany będzie z częścią rekreacyjną basenów wewnętrznych.
- (c) Realizowana inwestycja ma być wyjątkowa, a jej wyjątkowość ma przyczynić się do wyróżnienia Gminy Boguchwała oraz osiągnięcia przez miasto przewagi konkurencyjnej na tle oferty innych gmin i miejscowości.
- (d) Jednocześnie poza sezonem turystycznym baseny mają na co dzień służyć mieszkańcom miasta i gminy.



**Mapa 6 Koncepcja przebudowy basenów odkrytych**



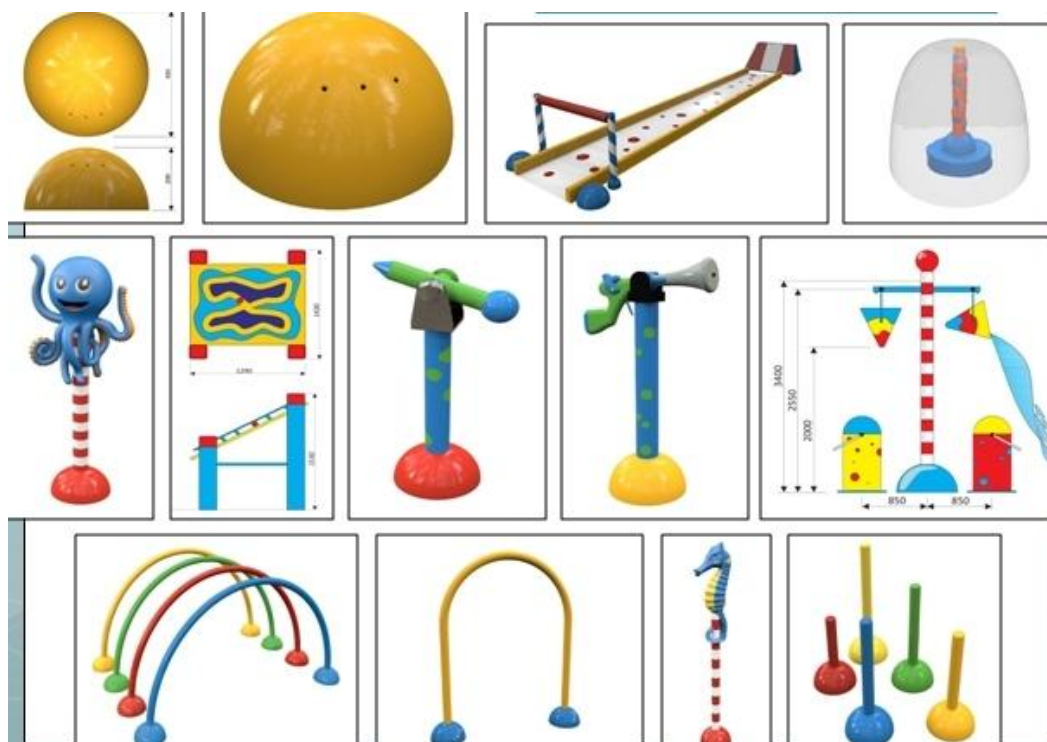
Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

**Fotografia 4 Koncepcja zjeżdżalni zewnętrznej**



Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

Fotografia 5 Mała architektura planowana do zakupu w ramach Przedsięwzięcia



Źródło: opracowanie własne Gminy Boguchwała

## 5. PODSTAWY PRAWNE ORAZ MODEL FINANSOWO-PRAWNY WSPÓŁPRACY

Zamiarem Podmiotu Publicznego jest realizacja Przedsięwzięcia w trybie partnerstwa publiczno- prywatnego. Zakłada się dwa realne warianty realizacji niniejszego Przedsięwzięcia, mianowicie wariant koncesyjny oraz wariant z opłatą za dostępność. Realizacja Przedsięwzięcia obejmować będzie zlecenie przez Podmiot Publiczny partnerowi prywatnemu budowy krytej pływalni w części podpiwniczonej i piętrowej wraz z zapleczem oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowania terenu wokół pływalni, a także późniejsze utrzymanie odpowiedniego standardu eksploatacyjnego. Inwestycja ta zostanie zrealizowana na działce nr 760/27 obręb 0001, jednostka ewidencyjna 181603\_4 Boguchwała - miasto, dla której prowadzona jest KW nr RZ1Z/00145790/8. W ramach umowy PPP Gmina Boguchwała udostępni partnerowi prywatnemu tytułem wkładu własnego Nieruchomość na czas wykonania robót budowlanych, a partner prywatny zaprojektuje (zoptymalizuje posiadany przez Podmiot Publiczny projekt techniczny), sfinansuje i wykona roboty budowlane oraz roboty instalacyjne i montażowe, a następnie zapewni utrzymanie wybudowanej infrastruktury w stanie nie pogorszonym przez okres trwania umowy PPP, ponadto Podmiot Publiczny odda w użytkowanie działkę, na której znajdują się już funkcjonujące baseny zewnętrzne nieobjęte zakresem niniejszego przedsięwzięcia tj. działkę nr 760/27 o powierzchni 1.2582 ha i działkę 760/25 o powierzchni 0.4831 ha

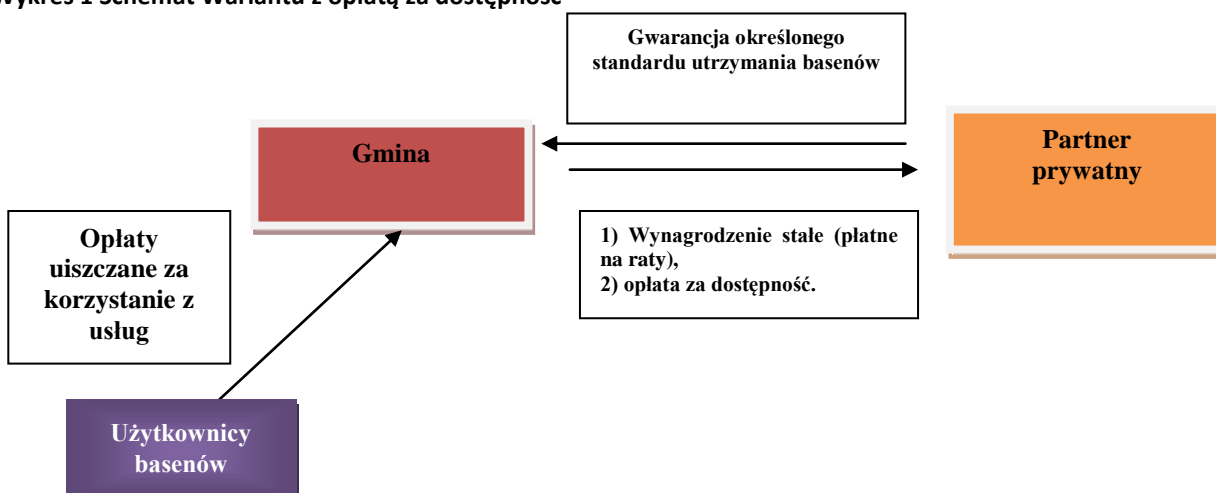
### Wariant I „z opłatą za dostępność”

Realizacja Przedsięwzięcia na zasadach PPP, przy uwzględnieniu specyfiki projektów związanych z budową i eksploatacją basenów w ramach modelu PPP w wariantcie „z opłatą za dostępność” polegać będzie na:

- przeprowadzeniu dialogu technicznego wśród potencjalnych wykonawców,
- wyborze partnera prywatnego w drodze przepisów ustaw z dnia z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz.U. 2015, poz. 2164) – dalej, jako „u.p.z.p.”, poprzez udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w przetargu nieograniczonego,
- umowa zostanie zawarta w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno- prywatnym (t.j. Dz.U. 2015, poz. 696) – dalej, jako „u.p.p.p.”, z uwzględnieniem przepisów u.p.z.p.,
- umowa zostanie zawarta na okres dłuższy niż 4 lata (np. 12 lat: 2 lata okresu budowy i 10 lat okresu utrzymania),
- inwestorem w procesie budowlanym będzie Gmina, zaś partner prywatny w oparciu o umowę o PPP zobowiąże się do wybudowania i sfinansowania przedsięwzięcia, a po wybudowaniu oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie przekaze obiekt Gminie,
- zobowiązaniem partnera prywatnego będzie wybudowanie i częściowe sfinansowanie budowy basenów, a także zapewnienie dostępności poprzez przyjęcie na siebie zadań z zakresu konserwacji obiektu, odtworzenia nakładów, remonty obiektu, Obsługę codzienną zapewniac będzie Partner publiczny w ramach zarządzania basenami,

- zobowiązaniem podmiotu publicznego będzie zarządzanie basenami, świadczenie usług w obiekcie i pobieranie pożytków ze sprzedaży usług, a także zapłata wynagrodzenia partnera prywatnego środkami własnymi Gminy oraz, ewentualnie, środkami pochodzącymi z dotacji Ministerstwa Sportu i Turystyki,
- podmiot publiczny wniesie do Przedsięwzięcia wkładem własnym nieruchomości, na których znajduje się basen, z których partner prywatny będzie korzystał nieodpłatnie przez okres trwania umowy o PPP,
- Gmina ponosić będzie koszty, w szczególności związane z zatrudnieniem pracowników. Źródłem finansowania kosztów utrzymania będą dochody z funkcjonowania kompleksu basenów. Przy ewentualnym braku zbilansowania kosztów z przychodami różnica będzie pokrywana z budżetu Gminy,
- koszty dostępności obiektu będzie ponosił partner prywatny – spoczywać na nim będą obowiązki związane z konserwacją i utrzymaniem w należyłym stanie technicznym i estetycznym obiektu, remonty, odtworzenie nakładów,
- wynagrodzenie partnera prywatnego stanowi okresowa zapłata Gminy, wynosząca stałą, zryczałtowaną kwotę płatną w kwartalnych ratach, obejmując zwrot kosztów inwestycji, w tym kosztów finansowania, oraz opłata za dostępność (wynagrodzenie za utrzymanie),
- podstawą rozliczeń pomiędzy Gminą a partnerem prywatnym będzie faktura VAT wystawiona przez partnera prywatnego po wykonaniu robót budowlanych płatna w kwartalnych ratach przez określony czas (np. 10 lat), z możliwością wcześniejszej spłaty, oraz faktury miesięczne z tytułu utrzymania obiektów.

Wykres 1 Schemat Wariantu z opłatą za dostępność



Źródło: Opracowanie własne

## Wariant II „Koncesyjny”

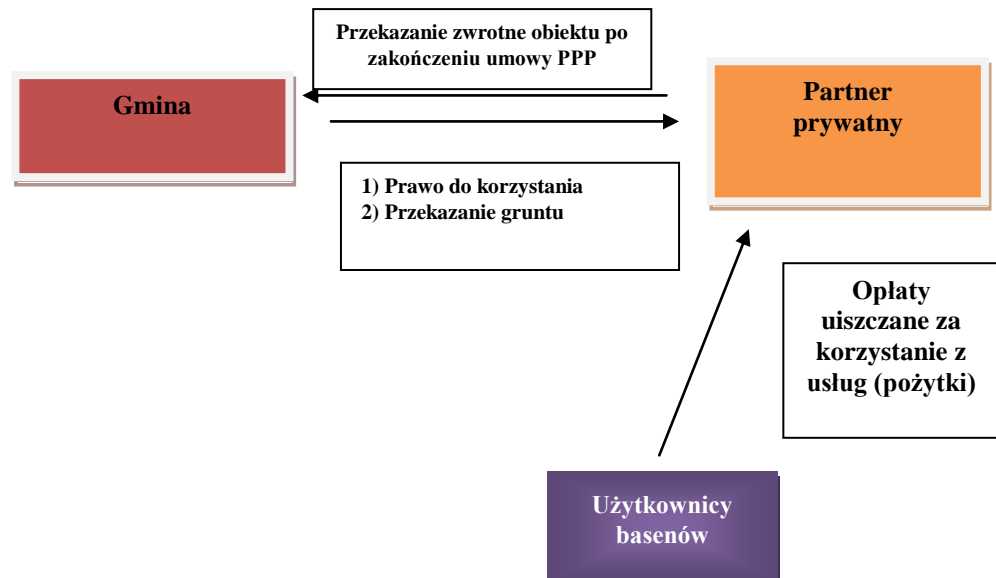
Umowa o PPP przewidywać będzie, realizację przez partnera prywatnego budowy krytej pływalni w części podpiwniczonej i piętrowej wraz z zapleczem oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowania terenu wokół pływalni, a także późniejsze utrzymanie odpowiedniego standardu eksploatacyjnego na działce nr 760/27 oraz modernizację i zarządzanie infrastrukturą basenów zewnętrznych, które zostały zrealizowane przez Gminę Boguchwałę w ramach I etapu przedsięwzięcia znajdujących się na działce nr 760/27 i 760/25. Wynagrodzeniem partnera prywatnego w tym modelu będzie prawo do pobierania pożytków ze świadczonych w obiekcie usług przez okres trwania umowy PPP.

Podstawowe założenia:

- (a) Realizacja Przedsięwzięcia na zasadach PPP, przy uwzględnieniu specyfiki projektów związanych z budową i eksploatacją basenów w ramach PPP w wariantcie koncesyjnym opierać się będzie na następujących zasadach:
- przeprowadzeniu dialogu technicznego wśród potencjalnych wykonawców,
  - wyborze partnera prywatnego w drodze przepisów ustawy z dnia 21 października 2016r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi z uwzględnieniem (Dz.U. 2016, poz.1920) – dalej, jako „u.k.r.b.u.” i przepisów u.p.p.p.,
  - umowa zostanie zawarta w oparciu o przepisy u.p.p.p., z uwzględnieniem przepisów u.k.r.b.u.
- (b) W wariantcie koncesyjnym przedsięwzięcia partner prywatny zrealizuje na rzecz Gminy Boguchwałę następujące zadania:
- wykona dokumentację projektową oraz roboty budowlane dla realizacji całego zakresu Przedsięwzięcia,
  - uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia dla realizacji inwestycji w tym w szczególności pozwolenia na budowę oraz decyzje administracyjne,
  - **zapewni finansowanie** całości dokumentacji oraz wykonania robót budowlanych dla realizacji Przedsięwzięcia w odniesieniu do części publicznej,
  - partner prywatny będzie **odpowiedzialny za utrzymanie i zarządzanie basenami i świadczenie usług w obiekcie**. Partner Publiczny planuje wynajem części obiektu basenu krytego w okresie roku szkolnego w dniach poniedziałek-piątek (5 godzin w godzinach 8<sup>00</sup> do 13<sup>00</sup>) na prowadzenie lekcji nauki pływania dla dzieci ze szkół z terenu Gminy Boguchwałę tzw. pasmo szkolne. Ponadto Partner publiczny planuje finansowanie programów mających na celu zachęcenie do korzystania z basenu dla określonych grup mieszkańców.

- **wynagrodzeniem dla partnera prywatnego będzie prawo do pobieranie pożytków ze sprzedaży usług,**
- po zakończeniu umowy PPP partner prywatny przekaze obiekt Gminie Boguchwała.

Wykres 2 Schemat Wariantu Koncesyjnego



Źródło: Opracowanie własne

## 6. HARMONOGRAM REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

(a) Harmonogram Przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

- **I kw. 2018r.** – rozpoczęcie procedury wyboru partnera prywatnego,
- **III kw. 2018r.** – podpisanie umowy z partnerem prywatnym,
- **III kw. 2019 r.** – zakończenie prac budowlanych.

Tabela 1 Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia

Wyszczególnienie Przedsięwzięcia		2017				2018				2019			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
I Etap	Wszczęcie postępowania na wybór partnera prywatnego												
II Etap	Wybór partnera prywatnego i podpisanie umowy PPP												
III Etap	Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych												

Źródło: Opracowanie własne

## 7. INDEKSY I SPISY

### Spis map

Mapa 1 Podział administracyjny Gminy Boguchwała oraz jej położenie w powiecie rzeszowskim .....	4
Mapa 2 Baseny na terenie powiatu rzeszowskiego .....	4
Mapa 3 Położenie działki nr 760/10 .....	9
Mapa 4 Teren inwestycyjny na terenie miasta Boguchwała .....	9
Mapa 5 Koncepcja budowy krytej pływalni .....	15
Mapa 6 Koncepcja przebudowy basenów odkrytych .....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>

### Spis schematów

Rysunek 1 Rzut piwnic .....	11
Rysunek 2 Rzut parteru .....	11
Rysunek 3 Rzut piętra .....	12
Rysunek 4 Koncepcja budowy krytej pływalni .....	14
Rysunek 5 Koncepcja budowy krytej pływalni .....	14

### Spis fotografii

Fotografia 1 Obecna infrastruktura basenowa .....	8
Fotografia 2 Obecna infrastruktura basenowa .....	8
Fotografia 3 Obecna infrastruktura basenowa .....	16
Fotografia 4 Koncepcja zjeżdżalni zewnętrznej .....	17
Fotografia 5 Mała architektura planowana do zakupu w ramach Przedsięwzięcia .....	18

### Spis tabel

Tabela 1 Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia .....	23
---	----

### Spis wykresów

Wykres 1 Wykres 1 Liczba ludności w Gminie Boguchwała w latach 2010–2016 .....	5
Wykres 2 Prognoza ludności dla powiatu rzeszowskiego na lata 2020, 2025, 2030 wg danych na 2014 rok .....	6