

COI.0710.4.2013


Rada Miejska Łomży

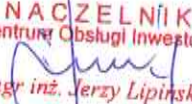
## WNIOSEK

**w sprawie przystąpienia Miasta Łomża do realizacji projektu Miejskie Centrum Handlowo  
Komunikacyjne w Łomży w trybie Partnerstwa Publiczno Prywatnego.**

W związku z planowanym rozpoczęciem negocjacji z podmiotami, które złożyły wnioski o udział w postępowaniu mającym na celu wyłonienia Partnera Prywatnego do wspólnej realizacji Przedsięwzięcia przedkładam do akceptacji projekt Uchwały Rady Miejskiej.

Do wniosku dołączam informację nt podstawowych założeń dotyczących projektu.

GŁÓWNY SPECJALISTA  
ds. Obsługi Inwestora  
Centrum Obsługi Inwestora  
  
mgr Malgorzata Puchala

NACZELNIK  
Centrum Obsługi Inwestora  
  
mgr inż. Jerzy Lipinski

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
  
mgr Benjamin J. Dobosz  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Miejskiej Łomży**  
**z dnia 10 lipca 2013 roku**

w sprawie przyjęcia celów i założeń projektu Miejskie Centrum Handlowo Komunikacyjne w Łomży w trybie Partnerstwa Publiczno Prywatnego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami/

Rada Miejska Łomży uchwała, co następuje:

**§ 1**

Rada Miejska Łomży przyjmuje, że realizacja projektu Miejskie Centrum Handlowo Komunikacyjne w Łomży odbędzie się w trybie Ustawy o Partnerstwie Publiczno Prywatnym.

1) Cele Projektu:

- Zmiana sposobu zagospodarowania terenu, na którym aktualnie zlokalizowany jest dworzec PKS w Łomży, w bezpośrednim sąsiedztwie targowiska miejskiego;
- Powstanie centrum przesiadkowego komunikacji autobusowej Miasta Łomży (autobusy międzymiastowe PKS, podmiejskie, miejskie, komunikacja przewoźników prywatnych);
- Zapewnienie nowoczesnej infrastruktury łączącej szereg funkcji, spośród których jako przykładowe wymienić można: transportowe, administracyjne, handlowe, usługowe, biurowe, hotelowe, rozrywkowe, gastronomiczne, usługi bankowe, usługi medyczne, usługi ubezpieczeniowe;
- Pozyskanie w ramach wybudowanych budynków dodatkowej powierzchni biurowej na potrzeby Urzędu Miejskiego na preferencyjnych warunkach najmu oraz powierzchni dla drobnego handlu.

2) Podstawowe założenia realizacji Projektu:

- Partner Prywatny na własny koszt i ryzyko pozyska niezbędne zezwolenia, zaprojektuje i wybuduje budynki i budowle wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, a następnie będzie nimi zarządzał, w tym ponosił koszty ich bieżącej eksploatacji i remontów.
- Podmiot Publiczny udostępni nieruchomości Partnerowi Prywatnemu na czas realizacji przedsięwzięcia na uzgodnionych zasadach. Preferowana będzie umowa dzierżawy.
- Planowany okres funkcjonowania w ramach PPP Przedsięwzięcia po jego oddaniu do użytkowania będzie wynosił do 30 lat, chyba że Partner Prywatny wykaże w ofercie, że nakłady na Przedsięwzięcie uzasadniają zawarcie umowy na okres dłuższy niż 30 lat.
- Po zakończeniu Umowy o PPP nieruchomości wraz z wybudowanymi na nich budynkami, budowlami i infrastrukturą przekazane zostaną Podmiotowi Publicznemu.
- Podmiot Publiczny nie przeniesie własności żadnej z nieruchomości na rzecz Partnera Prywatnego. Nie wyklucza się w tym zakresie zmiany stanowiska Podmiotu Publicznego w toku negocjacji.
- Wynagrodzenie Partnera Prywatnego pochodzić będzie z pobierania pożytków z części komercyjnej. Nie przewiduje się dopłat Miasta.

**§ 2**

Prezydent Miasta z pomocą powołanego Zespołu przeprowadzi negocjacje z Kandydatami, którzy złożyli wnioski o udział w postępowaniu. W wyniku przeprowadzonych negocjacji a następnie analizy złożonych ofert zostanie wyłoniony Partner Prywatny do realizacji wspomnianego projektu.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**GŁÓWNY SPECJALISTA**  
 ds. Obsługi Inwestora  
 Centrum Obsługi Inwestora

*mgr Małgorzata Puchała*

**NACZELNIK**  
 Centrum Obsługi Inwestora

*mgr inż. Jerzy Lipiński*

**RADCA PRAWNY**

*Mieczysław Jagielak*

## Informacja o projekcie „Budowa Miejskiego Centrum Handlowo Komunikacyjnego przy ul. Sikorskiego i Al. Legionów w Łomży”

### Lokalizacja przedsięwzięcia:

- Przy skrzyżowaniu dwóch głównych ulic w Łomży: Al. Legionów i ul. Sikorskiego (trasa Warszawa-Suwałki),
- Na terenie istniejącego dworca autobusowego,
- W bezpośrednim sąsiedztwie targowiska miejskiego.

### Cele przedsięwzięcia:

- Zmiana sposobu zagospodarowania terenu, na którym aktualnie zlokalizowany jest dworzec PKS w Łomży, w bezpośrednim sąsiedztwie targowiska miejskiego;
- Powstanie centrum przesiadkowego komunikacji autobusowej Miasta Łomży (autobusy międzymiastowe PKS, podmiejskie, miejskie, komunikacja przewoźników prywatnych);
- Zapewnienie nowoczesnej infrastruktury łączącej szereg funkcji, spośród których jako przykładowe wymienić można: transportowe, administracyjne, handlowe, usługowe, biurowe, hotelowe, rozrywkowe, gastronomiczne, usługi bankowe, usługi medyczne, usługi ubezpieczeniowe;
- Pozyskanie w ramach wybudowanych budynków dodatkowej powierzchni biurowej na potrzeby Urzędu Miejskiego na preferencyjnych warunkach najmu.

Ostateczna ilość i zakres funkcji dostarczonych przez obiekt/obiekty ustalona zostanie w toku negocjacji z potencjalnymi partnerami prywatnymi (Miasto Łomża jest otwarte na propozycje oferentów).

### Zakres przedsięwzięcia:

Teren realizacji Przedsięwzięcia obejmuje powierzchnię około 14 548 m<sup>2</sup>; będący własnością Miasta Łomża. Położony jest u zbiegu ulic Al. Legionów i ul. Sikorskiego i obejmuje działki o nr:

Nr działki	Powierzchnia w ha	Nr księgi wieczystej
22894/2	Okolo 1,2922	LM1L/00070131/8
22895	0,0779	LM1L/00001768/8
22431/3	0,0847	37637
Razem	1, 4548	

Nie wyklucza się możliwości powiększenia powierzchni terenu realizacji przedsięwzięcia o 0,6873 ha (tj. działki nr 22893/17 o powierzchni 0,5145 ha oraz nr 22893/2 o powierzchni 0,1728 ha) na budowę parkingów, jako przedmiotu dodatkowych negocjacji.

### Podstawowe założenia dotyczące obiektu:

- Obiekt dwukondygnacyjny dopuszczalna trzecia kondygnacja, możliwe wprowadzenie dominanty wysokościowej.
- Na zabudowę komercyjną może się składać budowa jednego lub kilku obiektów stanowiących funkcjonalną i architektoniczną całość o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2.000 m<sup>2</sup> każdy.
- Bryła obiektu - w stylu galerii handlowej. Elewacja frontowa powinna zachowywać wysokie walory estetyczne.
- Zabudowa od strony ul. Sikorskiego i al. Legionów planowana jest w formie ciągłej wzdłuż ulic ze wskazaniem zastosowania nowoczesnych form i materiałów o wysokim standardzie.
- Do zachowania pozostaje budynek położony przy ul. Al. Legionów 50 – wartownia z bramą – pozostałość dawnego zespołu koszar i magazynów. Przyszłe opracowanie urbanistyczne określi, czy pozostałe obiekty zlokalizowane na docelowym obszarze Przedsięwzięcia zostaną częściowo lub w całości przeznaczone do rozbiórki.
- Zakładana powierzchnia obiektu: 15.000 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zabudowy może być większa lub mniejsza w zależności od celów gospodarczych przedsięwzięcia zgodnie

- z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
- Parkingi naziemne, podziemne, wielopoziomowe oraz pod budynkami.

### Przewidywane rozwiązania

#### *Dla realizacji funkcji publicznych (budowa obiektu miejskiego)*

- Budowa węzła komunikacyjnego PKS z poczekalnią i MPK – centralny punkt sieci komunikacyjnych, węzeł przesiadkowy;
- Rozbudowa dostępu do PKP (potencjalna reaktywacja przewozów pasażerskich koleją w formie szynobusu);
- Przestrzeń biurowa na potrzeby Urzędu Miejskiego w Łomży oraz pomieszczenia dla drobnego handlu i usług.

#### *Dla realizacji funkcji komercyjnych:*

- Powierzchnia handlowa (bez możliwości funkcjonowania hipermarketu);
- Mniejsze powierzchnie na potrzeby drobnego handlu;
- Usługi bankowe, finansowe, ubezpieczeniowe;
- Usługi gastronomiczne;
- Usługi medyczne;
- Funkcje rekreacyjne (kręgielnia, kino);
- Sala konferencyjno – szkoleniowa;
- Inne funkcje komercyjne i użytkowe.

Miasto Łomża w żaden sposób nie ogranicza funkcji użytkowych obiektu i pozostaje otwarte na propozycje wynikające z koncepcji potencjalnych partnerów prywatnych w przedsięwzięciu.

#### Zestawienie powierzchni na cele realizacji poszczególnych funkcji

Lp.	Przeznaczenie	Powierzchnia [w m <sup>2</sup> ]	Uwagi
1	Urząd Miejski w Łomży	1300	zaplecze biurowe, pomieszczenia dla drobnego handlu i usług
2	Transport publiczny (PKS i MPK)	500	kasy, poczekalnia, pomieszczenia socjalne, inne pomieszczenia Przykładowe funkcje:
3	Powierzchnie handlowo usługowe	– 13 200	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ transportowe,</li> <li>➤ administracyjne,</li> <li>➤ handlowe,</li> <li>➤ usługowe,</li> <li>➤ biurowe,</li> <li>➤ hotelowe,</li> <li>➤ medyczne,</li> <li>➤ rozrywkowe,</li> <li>➤ gastronomiczne,</li> <li>➤ usługi bankowe,</li> <li>➤ usługi ubezpieczeniowe</li> </ul>

#### Podstawowe założenia realizacji przedsięwzięcia w trybie Partnerstwa Publiczno Prywatnego:

- Partner Prywatny na własny koszt i ryzyko pozyska niezbędne zezwolenia, zaprojektuje i wybuduje budynki i budowle wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, a następnie będzie nimi zarządzał, w tym ponosił koszty ich bieżącej eksploatacji i remontów. Miasto będzie zarządzać obiektem miejskim oraz ponosić koszty jego bieżącej eksploatacji i remontów.
- Podmiot Publiczny udostępni nieruchomości Partnerowi Prywatnemu na czas realizacji przedsięwzięcia (na zasadach zbliżonych do umowy dzierżawy).
- Planowany okres funkcjonowania w ramach PPP Przedsięwzięcia po jego oddaniu

do użytkowania będzie wynosił do 30 lat, chyba że Partner Prywatny wykaże w ofercie, że nakłady na Przedsięwzięcie uzasadniają zawarcie umowy na okres dłuższy niż 30 lat.

- Po zakończeniu Umowy o PPP nieruchomości wraz z wybudowanymi na nich budynkami, budowlami i infrastrukturą przekazane zostaną Podmiotowi Publicznemu.
- Podmiot Publiczny nie przeniesie własności żadnej z nieruchomości na rzecz Partnera Prywatnego. Nie jest jednak wykluczona w tym zakresie zmiana stanowiska Podmiotu Publicznego w toku negocjacji. Po 30 latach możliwe jest przeniesienie własności obiektów (za wyjątkiem obiektu miejskiego) na rzecz Partnera Prywatnego w zamian za poniesione koszty.
- Wynagrodzenie Partnera Prywatnego pochodzić będzie z pobierania pożytków z części komercyjnej. Nie przewiduje się dopłat Miasta.

#### Podsumowanie dotychczasowych działań i propozycja dalszego postępowania:

- W wyniku trzeciego ogłoszenia o koncesji na roboty budowlane, w dniu 18 marca 2013 r. trzy podmioty złożyły wniosek o udział w postępowaniu.
- Wszystkie podmioty przygotowały wnioski zgodnie z wymaganiami w ogłoszeniu i zostały zaproszone do negocjacji.
- W imieniu Podmiotu Publicznego negocjacje prowadzi zespół powołany przez Prezydenta Miasta, którego zadaniem będzie wyłonienie Partnera Prywatnego.
- Negocjacje prowadzone będą do momentu wypracowania rozwiązania, rezultatem którego będzie przyjęcie przez Podmiot Publiczny jednego sposobu i warunków realizacji Przedsięwzięcia wspólnego dla wszystkich Partnerów Prywatnych. Partnerzy Prywatni zostaną zaproszeni do składania ofert.

Oferty zostaną ocenione według następujących kryteriów:

- Okresu trwania umowy o PPP;
- Podział zadań i ryzyk związanych z Przedsięwzięciem pomiędzy Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym;
- Ocena wstępnej koncepcji Miejskiego Centrum Handlowo-Komunikacyjnego przy ul. Sikorskiego i Al. Legionów w Łomży, w tym ocena jakości, funkcjonalności, parametrów technicznych, poziomu oferowanych technologii, kosztów utrzymania, serwisu oraz energochłonności;
- Wysokość czynszu za wynajem powierzchni biurowej na potrzeby Urzędu Miejskiego w Łomży.

Ramy czasowe projektu:

- Dotychczas Kandydaci, którzy złożyli wnioski o udział w postępowaniu zostali zaproszeni do udziału w negocjacjach.
- Rozpoczęcie negocjacji przewidujemy na przełomie lipca/sierpnia 2013 r.
- Jeżeli negocjacje przebiegną pomyślnie, w wyniku analizy złożonych ofert zostanie wyłoniony Partner Prywatny. Na przełomie roku 2013/2014 oczekiwane jest podpisanie umowy z Partnerem Prywatnym.

ŁÓŻYŃSKY SPECJALISTA  
dla Obsługi Inwestora  
Centrum Obsługi Inwestora

*mgr Walgorzata Puchała*

NACZELNIK  
Centrum Obsługi Inwestora

*mgr inż. Jerzy Lipiński*