

**Postępowanie prowadzone w celu wyboru partnera prywatnego do realizacji  
przedsięwzięcia w formule PPP**

**Budowa i wyposażenie domów pomocy społecznej**

**Wstępny Opis Przedmiotu Zamówienia**

## Spis treści

1. Wprowadzenie .....	3
2. Przedmiot zamówienia .....	3
2.1. Opis ogólny .....	3
2.2. Struktura organizacyjna.....	5
3. Wymagania szczegółowe.....	6
3.1. Informacje dot. działki inwestycyjnej i uwarunkowań lokalizacyjnych .....	6
3.2. Rodzaj i przeznaczenie projektowanych budynków.....	8
3.3. Dostęp do dróg publicznych .....	8
3.4. Wymagania techniczne .....	8
3.9. Technologia wykonania budynków .....	8
4. Wymagania pozafunkcjonalne .....	8
5. Ryzyka .....	10
6. Planowany Mechanizm Wynagradzania Partnera Prywatnego .....	10

## 1. Wprowadzenie

- 1) Przedmiotem zamówienia jest budowa i wyposażenie budynków Domów Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach na działce nr 94, dla osób somatycznie chorych (dwa DPS dla 100 mieszkańców każdy), z funkcją mieszkalną i rehabilitacyjną odrębnie dla każdego DPS oraz Centrum Usług Wspólnych z funkcją administracyjno-gospodarczą (m. in. księgowość, pralnia, wspólna kuchnia – jednorazowo do max 400 posiłków) do obsługi nowo wybudowanych DPS oraz istniejącego DPS w Nowych Bielicach dla osób dorosłych niepełnosprawnych intelektualnie oraz dzieci i młodzieży niepełnosprawnych intelektualnie oraz DPS w Żydowie (obsługa administracyjna) a następnie utrzymanie techniczne nowo wybudowanej infrastruktury przez okres eksploatacji oraz zapewnienie dostępności obiektu w zamian za wynagrodzenie w postaci opłaty za dostępność.
- 2) Celem budowy budynków Domu Pomocy Społecznej jest przejęcie przez nowo wybudowane Domy Pomocy Społecznej zadań wykonywanych przez DPS w Mielnie, Parsowie oraz Cetuniu oraz przejęcie zadań w zakresie obsługi administracyjno-finansowej, pralni oraz przygotowywania posiłków od istniejącego DPS w Nowych Bielicach oraz w Żydowie (w zakresie administracyjno-finansowym) przez utworzone Centrum Usług Wspólnych.
- 3) Zadaniem Wykonawcy jest:
  - a) Zaprojektowanie budynków Domu Pomocy Społecznej oraz Centrum Usług Wspólnych; Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania wszelkich decyzji, uzgodnień, opinii i materiałów niezbędnych do przygotowania procesu inwestycyjnego, chyba że postanowienia niniejszego WOPZ wskazują wyraźnie, że obowiązek taki ciąży na Zamawiającym;
  - b) Wykonanie robót budowlanych i oddanie obiektów do użytkowania;
  - c) Dostawa wyposażenia budynków,
  - d) Utrzymanie budynków w zgodzie z potrzebami Zamawiającego w okresie 20 lat od przekazania obiektów do użytkowania,
- 4) Postępowanie prowadzone jest w trybie dialogu konkurencyjnego. **Przedstawione w niniejszym dokumencie wymagania mają charakter wstępny i mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu dialogu.**
- 5) Zamawiający zlecił opracowanie Programów Funkcjonalno-Użytkowych: (1) zagospodarowania działki, (2) budowa CUW, (3) budowa budynków DPS. Dokumenty zostaną przekazane w trakcie dialogu.
- 6) Zamawiający nie posiada obecnie wydanych decyzji administracyjnych dotyczących przedsięwzięcia.
- 7) Zamawiający zamierza złożyć wniosek o wydanie decyzji lokalizacyjnej i środowiskowej.

## 2. Przedmiot zamówienia

### 2.1. Opis ogólny

- 1) Powiat jest organem prowadzącym dla:
  - a) Domu Pomocy Społecznej w Cetuniu, gm. Polanów – Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego z 30 listopada 2015 r. zezwalająca Staroście Koszalińskiemu na

prorowadzenie Domu Pomocy Społecznej w Cetuniu przeznaczonego dla 80 osób przewlekle somatycznie chorych, od dnia 01 stycznia 2016 r. na czas nieokreślony

- b) Domu Pomocy Społecznej w Mielnie, gm. Mielno – Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego z 20 grudnia 2013 r. zezwalająca Staroście Koszalińskiemu na prowadzenie Domu Pomocy Społecznej w Mielnie ul. Spokojna 1 przeznaczonego dla 80 osób przewlekle somatycznie chorych, od dnia 01 stycznia 2014 r. na czas nieokreślony
- c) Domu Pomocy Społecznej im. Anselma Alojzego Młodzika w Parsowie, gm. Biesiekierz – Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego z 30 listopada 2015 r. zezwalająca Staroście Koszalińskiemu na prowadzenie Domu Pomocy Społecznej w Parsowie przeznaczonego dla 85 osób przewlekle somatycznie chorych, od dnia 01 stycznia 2016 r. na czas nieokreślony
- d) Domu Pomocy Społecznej w Żydowie, gm. Polanów - Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego z 30 lipca 2014 r. zmieniająca decyzję ostateczną Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 06 grudnia 2010 r., znak K.PS.1.IL.9013-16/10 w ten sposób, że orzeka o wydaniu na czas nieokreślony zezwolenia Staroście Koszalińskiemu na prowadzenie Domu Pomocy Społecznej w Żydowie przeznaczonego dla 215 osób przewlekle psychicznie chorych.
- e) Domu Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach, gm. Biesiekierz - Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego z 17 lipca 2017 r. zmieniająca decyzję ostateczną Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 02 grudnia 2010 r., znak K.S.1.IL.9013-15/10 w ten sposób, że orzeka o wydaniu na czas nieokreślony zezwolenia Staroście Koszalińskiemu na prowadzenie Domu Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach przeznaczonego dla 142 osób.
- 2) Domy pomocy społecznej prowadzone przez Powiat Koszaliński dysponują 602 miejscami przeznaczonymi dla mieszkańców o różnych predyspozycjach psychofizycznych, w których zatrudnionych jest 445 pracowników (438,33 etatów). Pracownicy Domów pracują w oparciu o grafik pracy zatwierdzany przez Dyrektora. Średnio w ciągu dnia w poszczególnych domach pomocy społecznej, przebywa następująca liczba pracowników:

Lp.	Dom Pomocy Społecznej	Liczba miejsc	Liczba zatrudnionych pracowników ogółem	Średnia liczba pracowników w porze dziennej		Średnia liczba pracowników w porze nocnej	
				Ogółem	w tym liczbę osób z działu terapeutyczno-opiekuńczego	Ogółem	w tym liczbę osób z działu terapeutyczno-opiekuńczego
1	Dom Pomocy Społecznej w Cetuniu	80	66	31	17	4	4
2	Dom Pomocy Społecznej w Mielnie	80	63	33	17	2	2
3	Dom Pomocy Społecznej w Parsowie	85	67	40	20	4	3

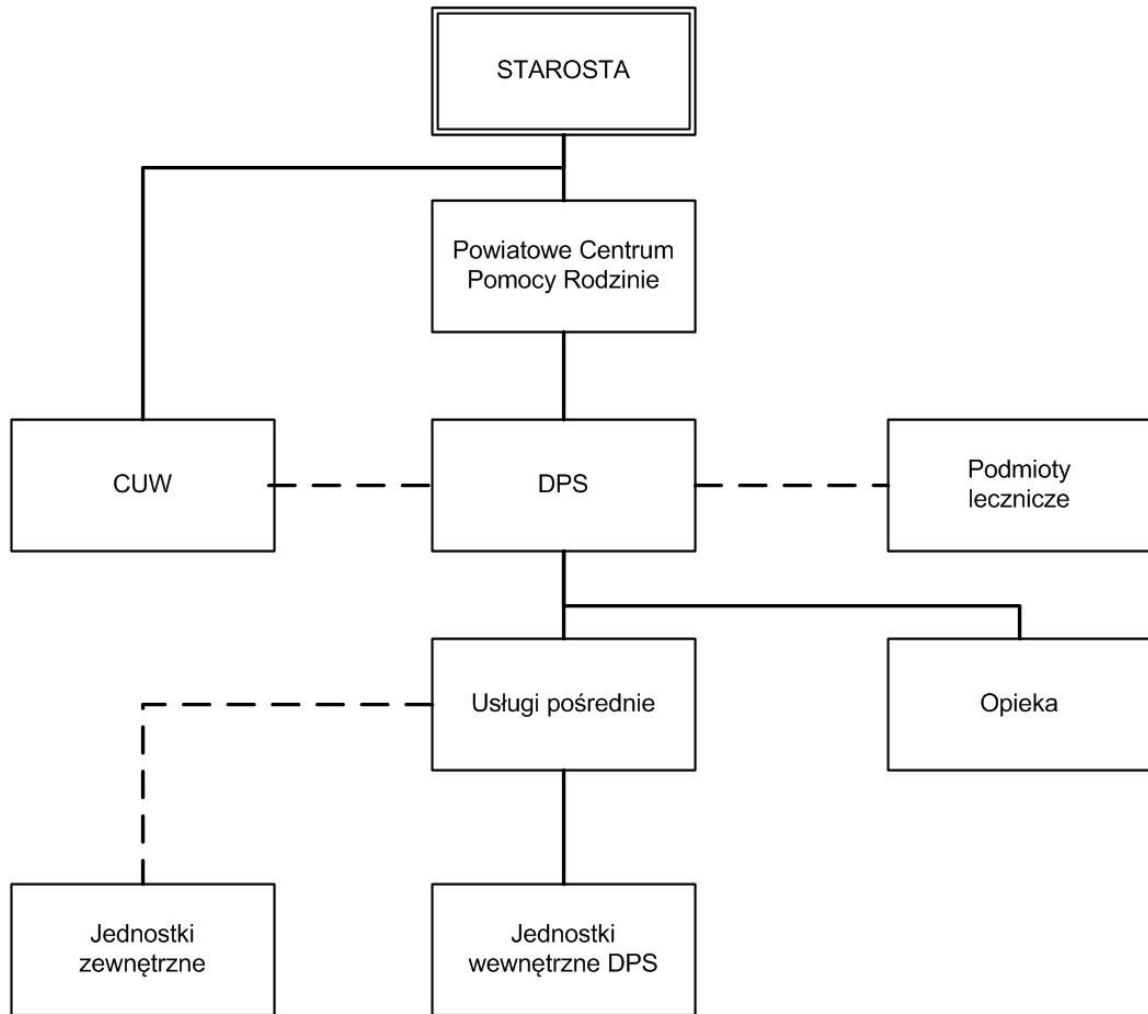
4	<b>Dom Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach</b>	142	115	77	33	8	7
5	<b>Dom Pomocy Społecznej w Żydowie</b>	215	130	57	50	6	6

- 3) Nowo wybudowane budynki DPS mają przejąć zadania DPS w Mielnie, Parsowie oraz Cetuniu oraz zadania w zakresie obsługi administracyjno-finansowej, pralni oraz przygotowywania posiłków od istniejącego DPS w Nowych Bielicach przez utworzone Centrum Usług Wspólnych.
- 4) W ramach projektu Zamawiający planuje wybudować kompleks składający się z budynków:
  - a) budynków Domów Pomocy Społecznej w Nowych Bielicach dla osób somatycznie chorych (dwa DPS dla 100 mieszkańców każdy), z funkcją mieszkalną i rehabilitacyjną odrębnie dla każdego DPS,
  - b) Centrum Usług Wspólnych z funkcją administracyjno-finansową oraz gospodarczą (m. in. pralnia, wspólna kuchnia – jednorazowo dla ok. 400 osób) do obsługi DPS.
- 5) Zamawiający zlecił opracowanie PFU dla budynków dla 3 DPS, z czego zamierza wykonać 2 DPS. Zamawiający dopuszcza możliwość wykonania w lokalizacji wskazanej trzeciego DPS do samodzielnego eksploataowania przez wykonawcę (DPS prywatny).
- 6) Projekt zostanie zrealizowany w dwóch następujących kolejno po sobie etapach:
  - a) etapie inwestycyjnym, obejmującym m.in. realizację prac projektowych oraz wykonanie robót budowlanych wraz z zagospodarowaniem działki, dostawą wyposażenia i umeblowania
  - b) etapie eksploatacji, w ramach którego partner prywatny będzie odpowiedzialny za utrzymanie wybudowanej infrastruktury w celu zapewnienia określonych umową o PPP standardów dostępności.
- 7) Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za wybudowanie oraz utrzymanie budynków w umówionym przez strony zakresie, natomiast nie planuje się uczestnictwa partnera prywatnego w zakresie zapewniania opieki w ramach DPS.
- 8) DPS mają docelowo realizować zadania przewidziane w Ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 z późn. zm.), Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 23 sierpnia 2012 r. w sprawie domów pomocy społecznej (Dz. U. z 2018, poz. 734 z późn. zm.) oraz w Ustawie z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego (tj. Dz. U. z 2020 poz. 685).

## 2.2. Struktura organizacyjna

DPS utworzone zostały na mocy Uchwał Rady Powiatu w Koszalinie; są budżetowymi jednostkami organizacyjnymi Powiatu Koszalińskiego; działają na podstawie decyzji Wojewody Zachodniopomorskiego na prowadzenie domów pomocy społecznej.

## Organizacja DPS



Schemat 2 – Schemat ideowy struktury organizacyjnej

### 3. Wymagania szczegółowe

#### 3.1. Informacje dot. działki inwestycyjnej i uwarunkowań lokalizacyjnych

Zamawiający jako Podmiot Publiczny wnosi do przedsięwzięcia działkę o nr ew. 94 obręb 320902\_2.0044, Nowe Bielice w województwie zachodniopomorskim, w Powiecie Koszalińskim, w gminie Biesiekierz jako wkład własny.

Teren przekształcenia pod funkcję dwóch DPS i budynku obsługującego te budynki (Centrum Usług Wspólnych) obejmuje działkę nr 94 w Nowych Bielicach.

Teren inwestycji znajduje się w oddaleniu od wszelkich zabudowań. Działka nie jest ogrodzona. Na działce nie znajdują się żadne zabudowania. Działka aktualnie stanowi użytek rolny. Infrastruktura znajduje się w tkance zurbanizowanej w Nowych Bielicach - około 1 km od przedmiotowej działki. Na

działce znajduje się kilka drzew przy planowanej drodze. Znajdującą się na działce zielen należy zinwentaryzować. Na działce inwestycyjnej znajduje się stanowisko archeologiczne.

Obsługa odrolnienia działki należy do partnera prywatnego (wykonawcy). W zakresie przygotowania oraz prowadzenia robót budowlanych należy uwzględnić ograniczenia i obowiązki zw. z stanowiskiem archeologicznym.

Ze względu na wcześniejsze użytkowanie terenu jako terenu rolniczego występuje prawdopodobieństwo wystąpienia zanieczyszczeń gleby. Partner Prywatny przeprowadzi badania gruntu oraz wykona analizy w celu wykluczenia występowania zanieczyszczeń na podstawie informacji ogólnodostępnych oraz informacji uzyskanych od właściciela działki (oświadczenie o braku wystąpienia zanieczyszczeń historycznych).

Zgodnie z wynikami analizy pod kątem zgodności z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), planowana inwestycja realizacji zabudowy użyteczności publicznej kwalifikują się jako przedsięwzięcie mogące oddziaływać na środowisko, gdyż:

- 1) odpowiednio do wymagań § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b – nie została przekroczona projektowana powierzchnia parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni (mniejsza) niż 0,5 ha,
- 2) odpowiednio do wymagań § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b – realizację zabudowy usługowej innej niż wymieniona w pkt. 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą – z uwagi na przekroczenie powierzchni zabudowy.

Ponadto decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia wymagać będzie budowa drogi dojazdowej wraz z uzbrojeniem terenu z uwagi, m.in. na:

- 1) odpowiednio do wymagań § 3 ust. 62 - drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32,
- 2) długości odcinków drogowych o powierzchni twardej na podstawie §3 ust. 1 pkt 62,
- 3) instalacji do oczyszczania ścieków sanitarnych na podstawie §3 ust. 1 pkt 79,
- 4) rodzaju budowanych/przebudowanych sieci gazowych, o których mowa w 3 ust. 1 pkt 31,
- 5) odpowiednio do wymagań § 3 ust. 81 - sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km.

Należy opracować oddzielnie dla dwóch przedsięwzięć - Kartę Informacji o Przedsięwzięciu i uzyskać Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

Decyzje środowiskowe zostaną uzyskane przez Zamawiającego.

Obecnie teren nie posiada uzbrojenia w zakresie sieci wodnej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, gazowej, elektrycznej oraz sieci teletechnicznej. Realizacja zarówno budynków, jak i wszystkich elementów zagospodarowania terenu, wymaga realizacji nowego układu uzbrojenia terenu

oraz doprowadzenia ich do projektowanych obiektów, co będzie wchodziło w zakres zadań Partnera Prywatnego.

### 3.2. Rodzaj i przeznaczenie projektowanych budynków

Inwestycja obejmuje budynki dwóch Domów Pomocy Społecznej oraz budynek Centrum Usług Wspólnych. Zespoły funkcjonalne budynków, m.in.:

- 1) zespół pomieszczeń administracyjno-gospodarczych,
- 2) zespoły pomieszczeń mieszkalnych,
- 3) zespoły pomieszczeń socjalnych personelu opiekuńczego,
- 4) zespół pomieszczeń terapeutyczno-rehabilitacyjnych.

Projektowane Centrum Usług Wspólnych ma być zaprojektowane tak by umożliwić łatwą obsługę DPS. CUW musi posiadać pomieszczenia administracyjne, kuchnię przemysłową, pralnię przemysłową, warsztat, rozwiązania do parkowania/garażowania samochodów oraz część specjalistyczną rehabilitacyjną.

### 3.3. Dostęp do dróg publicznych

Skomunikowanie terenu inwestycji powinno nastąpić poprzez wybudowanie odcinka drogi gminnej, długość ok. 1,65 km od wsi Nowe Bielice, z kierunku północnozachodniego, natomiast wjazd na teren będzie powinien być zrealizowany zjazdem z w/w drogi od południowej strony. Zamawiający weryfikuje możliwość wykonania drogi przez organy publiczne. Budowa drogi publicznej zostanie zrealizowana przez Zamawiającego.

### 3.4. Wymagania techniczne

Zamawiający posiada wstępnie opracowane założenia do wykonania obiektów objętych przedmiotem zamówienia. Wymagania te stanowią Załącznik nr 2 do części II Opisu Potrzeb i Wymagań.

### 3.9. Technologia wykonania budynków

Budynki powinny zostać wybudowane w technologii niskoenergetycznej.

## 4. Wymagania pozafunkcjonalne

1. W zakresie projektowania Partner Prywatny wykona wszelkie prace prowadzące do opracowania dokumentacji projektowej w zakresie koniecznym do uzyskania pozwolenia na budowę wraz z wszelkimi decyzjami i dokumentami koniecznymi do jego wydania.



2. W zakresie budowy Partner Prywatny zobowiązany będzie do wykonania robót budowlanych w zakresie określonym w umowie, na podstawie zaakceptowanej przez Zamawiającego Dokumentacji projektowej, uzgodnionego Harmonogramu, w szczególności zgodnie z przepisami prawa, obowiązującymi normami i zasadami wiedzy technicznej. Partner Prywatny będzie również zobowiązany do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
3. W zakresie finansowania Partner Prywatny poniesie w całości koszty i wydatki związane ze sporządzeniem dokumentacji projektowej, budową i eksploatacją budowanych Domów Pomocy Społecznej oraz CUW. Zakres ponoszenia kosztów eksploatacyjnych przez partnera prywatnego będzie przedmiotem konsultacji na etapie dialogu konkurencyjnego. Sfinansowanie Przedsięwzięcia musi zostać zagwarantowane w sposób ustalony podczas fazy negocjacyjnej Dialogu konkurencyjnego i określony w Ofercie oraz Umowie. Wysokość i terminy ponoszenia poszczególnych kosztów i wydatków wskazywać będzie Harmonogram ustalony podczas fazy negocjacyjnej Dialogu konkurencyjnego.
4. W ramach usług utrzymania zadaniem Partnera Prywatnego będzie utrzymywanie Domów Pomocy Społecznej oraz CUW w należytym stanie technicznym. Zamawiający poniesie koszty codziennego utrzymania infrastruktury (sprzątanie, utrzymanie terenu, drobne naprawy wynikające z zwykłego użytkowania).
5. Zamawiający przewiduje świadczenie przez Wykonawcę usługi utrzymania wykonanej infrastruktury z gwarancją jej dostępności przez okres 20 lat od przekazania wykonanych obiektów do użytkowania.
6. Minimalny zakres usług utrzymania:
  - 1) Usługi utrzymania obejmują działania Wykonawcy polegające w szczególności na kontrolowaniu i monitorowaniu stanu technicznego konstrukcji i instalacji obiektów, które mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwe ich wykorzystanie poprzez konserwację, remonty i naprawy.
  - 2) Celem usług jest utrzymanie Obiektów w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, z uwzględnieniem stanu normalnego zużycia.
  - 3) Zakres czynności wchodzących w Usługi utrzymania, w szczególności:
    - a) bieżący nadzór i obsługę urządzeń instalacji, w które wyposażone są Obiekty zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zapisami gwarancji i normami technicznymi;
    - b) prowadzenie przeglądów technicznych;
    - c) utrzymanie w ruchu urządzeń i instalacjami elektryczno-energetycznych;
    - d) planowanie okresowych przeglądów oraz kontroli stanu technicznego
    - e) realizację planowych remontów okresowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, wymaganiami i wytycznymi producentów urządzeń i systemów;
    - f) naprawy bieżące, usuwanie usterek i awarii;
    - g) zarządzanie gwarancjami dotyczącymi Obiektów i ich wyposażenia;
    - h) prowadzenie dokumentacji technicznej Obiektów i raportowanie okresowe o ich stanie;

- i) tworzenie i aktualizacja instrukcji bezpieczeństwa, w tym bezpieczeństwa pożarowego;
- j) kontrolę Obiektów pod względem ochrony p.poż.
- k) Ostateczny zakres zadań Partnera Prywatnego zostanie określony w trakcie fazy negocjacyjnej Dialogu Konkurencyjnego.

7. Wykonawca poniesie:

- 1) Koszty związane z wybudowaniem infrastruktury oraz jej wyposażeniem,
- 2) Koszty utrzymania infrastruktury w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego oraz prowadzenia bieżącej konserwacji,
- 3) Koszty ubezpieczenia infrastruktury,
- 4) Koszty przeglądów technicznych budynków/instalacji/urządzeń.

## 5. Ryzyka

Wstępny podział ryzyka w ramach planowanego Przedsięwzięcia został wskazany w Załączniku nr 1 do części II Opisu Potrzeb i Wymagań.

## 6. Planowany Mechanizm Wynagradzania Partnera Prywatnego

- 1. Partner Prywatny będzie otrzymywał wynagrodzenie w formie opłaty za dostępność. Mechanizm wynagradzania będzie przewidywał:
  - 1) podział wynagrodzenia Partnera Prywatnego na trzy części składowe: wydatki majątkowe (związane z etapem budowy), wydatki bieżące (związane z utrzymaniem) oraz usługi finansowania.
  - 2) pomniejszenia związane z naliczaniem kar określonych w umowie
  - 3) przypadki będące podstawą do rekalkulacji wynagrodzenia w oparciu o zaktualizowany model finansowy Partnera Prywatnego
- 2. Płatność opłaty za dostępność będzie następowała w odstępach miesięcznych przez cały okres obowiązywania umowy, a warunkiem jej rozpoczęcia jest przekazanie obiektów do użytkowania wraz z kompletnym wyposażeniem.

Załączniki do części II Opisu Potrzeb i Wymagań:

1. Zał. nr 1 - Tabela podziału ryzyk
2. Zał. nr 2 - Wyciąg z oceny efektywności przedsięwzięcia
3. Zał. nr 3a) – Plan zagospodarowania terenu dla działki o nr ewid 94 w Nowych Bielicach
4. Zał. nr 3b) – Rzut kondygnacji - nowy budynek DPS
5. Zał. nr 3c) – Rzut kondygnacji – nowy budynek CUW
6. Zał. nr 3d) – Zestawienie powierzchni DPS Nowe Bielice
7. Zał. nr 3e) – Wizualizacja urbanistyczna – DPS w Nowych Bielicach
8. Zał. nr 3f) – Wizualizacja urbanistyczna – DPS w Nowych Bielicach
9. Zał. nr 4 – opinia geotechniczna