

OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO

w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na „Wybór operatora oraz zaprojektowanie i uzyskanie pozwolenia na budowę obiektu sportowo - rekreacyjnego Parku Wodnego i obiektów towarzyszących”

Zamawiający:

**Gmina Miasto Szczecin, Biuro ds. Zamówień Publicznych Urzędu Miasta Szczecin
Pl. Armii Krajowej 1
70-456 Szczecin
(pok. nr 397)
tel. (091) 4245440, fax. (091) 4245104.**

Postępowanie prowadzone jest na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r., Nr 223, poz. 1655 j. t. z późn. zm.) w trybie DIALOGU KONKURENCYJNEGO

Szczecin, kwiecień 2009 r.

I. UWAGI WSTĘPNE

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego jest prowadzone w trybie dialogu konkurencyjnego celem wybrania wykonawcy (zwanego również „**Operatorem**” lub „**Wykonawcą**”), który zawrze z Zamawiającym umowę na zaprojektowanie oraz wieloletnie zarządzanie i eksploatację Parku Wodnego w Szczecinie (zwanego dalej „**Parkiem Wodnym**” lub „**Obiektem**”).
2. Wykonawcy, którzy złożą wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu i będą spełniali określone przez Zamawiającego w ogłoszeniu warunki (w liczbie określonej w ogłoszeniu) zostaną zaproszeni do dialogu (negocjacji).
3. Prowadzony dialog ma charakter poufny i może dotyczyć wszelkich aspektów zamówienia. Żadna ze stron nie może bez zgody drugiej strony ujawniać informacji technicznych i handlowych związanych z dialogiem.
4. Zamawiający prowadzi dialog do momentu, gdy jest w stanie określić, w wyniku porównania rozwiązań proponowanych przez wykonawców, jeżeli jest to konieczne, rozwiązanie lub rozwiązania najbardziej spełniające jego potrzeby. O zakończeniu dialogu zamawiający niezwłocznie informuje uczestniczących w nim wykonawców.
5. Zamawiający może przed zaproszeniem do składania ofert dokonać zmiany wymagań będących przedmiotem dialogu.
6. W ostatnim etapie zostanie dokonana ocena złożonych ofert i rozstrzygnięcie postępowania.
7. Zamawiający, zgodnie z art. 60 c) ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r., Nr 223, poz. 1655 j. t. z późn. zm.), poniżej przedstawia opis potrzeb i wymagań Zamawiającego, dotyczący realizacji Zamówienia pod nazwą „**Wybór operatora oraz zaprojektowanie i uzyskanie pozwolenia na budowę obiektu sportowo - rekreacyjnego Parku Wodnego i obiektów towarzyszących**”, mający na celu umożliwienie przygotowania się wykonawców do udziału w dialogu konkurencyjnym.

II. NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO

Gmina Miasto Szczecin – Biuro ds. Zamówień Publicznych

Pl. Armii Krajowej 1

70-456 Szczecin

(pok. nr 397)

tel. 091 4245440, fax. 091 4245104.

III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

3.1. Informacje ogólne.

Zamówienie pod nazwą „Wybór operatora oraz zaprojektowanie i uzyskanie pozwolenia na budowę obiektu sportowo - rekreacyjnego Parku Wodnego i obiektów towarzyszących” jest realizowane przez Miasto Szczecin.

Realizacja Parku Wodnego w Szczecinie umożliwi mieszkańcom korzystanie z różnorodnych form rekreacji wodnej zapewniających dostępność do usług o wysokim standardzie, wyróżniającym się na tle innych porównywalnych obiektów w Europie.

Powstanie Parku Wodnego przyczyni się również do zwiększenia atrakcyjności turystycznej oraz inwestycyjnej dla osób odwiedzających ten obszar (zarówno z Polski jak i z zagranicy), stanowiącej istotny czynnik wzrostu gospodarczego, a tym samym zwiększy konkurencyjność regionu oraz przyczyni się do utworzenia nowych miejsc pracy (m.in. miejsca pracy w nowym obiekcie, a także w przedsiębiorstwach świadczących usługi wspomagające na przykład gastronomia, hotelarstwo, handel, transport, ochrona mienia, zapewnienie czystości). Ponadto, funkcjonowanie Parku Wodnego spowoduje podniesienie standardu życia oraz poprawy zdrowotności społeczeństwa poprzez zwiększenie aktywności sportowo – rekreacyjnej.

Szeroki wachlarz kompleksowych usług z zakresu wszelkiego rodzaju atrakcji wodnych, wellness & spa oraz innych rodzajów sportu i rekreacji, jakie powinny być uwzględnione w projekcie, w połączeniu z utrwalonymi wysokimi standardami obsługi i organizacji tego typu obiektów, wyznaczanymi przez podobne ośrodki w innych krajach, mają zapewnić mu uniwersalny charakter oraz zwiększyć konkurencyjność w stosunku do istniejących obecnie basenów w Mieście i jego okolicach.

Planowany do realizacji Park Wodny swoim standardem, skalą przedsięwzięcia i atrakcyjnością, powinien równać się z analogicznymi obiektami tego typu zlokalizowanymi w miastach europejskich o podobnej liczbie mieszkańców.

Operator, w ramach prowadzonego postępowania, zobowiązany jest do opracowania projektu koncepcyjnego obiektu Parku Wodnego wraz z projektem wydzielenia i zagospodarowania terenu przynależnego do Parku Wodnego, lokalizowanego w obrębie ulic: Emilii Szczanieckiej, 1-go Maja, Bożeny w Szczecinie zwanego dalej „**projektem koncepcyjnym**”.

3.2. Projekt koncepcyjny.

Projekt koncepcyjny stanowić będzie obligatoryjny załącznik do oferty składanej w ramach niniejszego postępowania przez Wykonawcę.

Celem wykonania projektu koncepcyjnego przez Operatora będzie przedstawienie i zapoznanie Zamawiającego z rozwiązaniami funkcjonalno – programowymi, przestrzenno - architektonicznymi, technologicznymi Parku Wodnego warunkującymi uzyskanie jak najwyższej efektywności ekonomicznej przedsięwzięcia stanowiącymi jedno z kryteriów wyboru najkorzystniejszej oferty.

Opracowanie projektowe należy wykonać z uwzględnieniem programu użytkowego przedstawionego przez Zamawiającego oraz zgodnie z zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gontynka 2”.

3.2.1. Zakres opracowania.

W ramach projektu koncepcyjnego m.in. należy przedstawić:

- opis do projektu koncepcyjnego wyjaśniający przyjęte rozwiązania przestrzenno-architektoniczne, funkcjonalno - programowe, technologiczne wraz z danymi liczbowymi (powierzchnie działki, zabudowy, urządzeń terenowych, zestawienie powierzchni użytkowej pomieszczeń obiektu, powierzchnię całkowitą obiektu, kubaturę),
- projekt zagospodarowania terenu wraz z zaznaczeniem wydzielenia działki przynależnej do Parku Wodnego, lokalizacją i opisem obiektu Parku Wodnego oraz innych urządzeń terenowych, oznaczeniem miejsc parkingowych, oznaczeniem dojazdów i dojazdów w skali 1:1000
- rzuty przedstawiające przyjęte rozwiązania programowo – funkcjonalne obiektu Parku Wodnego wraz z podstawowymi wymiarami w skali 1:500 oraz opisem oznaczeniem i podaniem powierzchni pomieszczeń,
- wizualizacje przedstawiające rozwiązania przestrzenno – architektoniczne.

Mając na względzie przeznaczenie części terenu elementarnego S.D. 1001.US.UC na którym ma zostać wybudowany Park Wodny, pod infrastrukturę komercyjną, tj. np. galerię handlową, wymaga się również od Operatora wskazania powiązań funkcjonalnych Parku Wodnego z częścią komercyjną. Infrastruktura ta, poprzez efekt synergii, wpłynie znacznie na polepszenie wyników finansowych samego Parku Wodnego. Obiekt przykładowo: galerii handlowej nie może kolidować z programem usług Parku Wodnego, lecz powinien je uzupełniać i wspierać, stając się tym samym elementem komplementarnym a nie konkurencyjnym, tworząc wspólnie z Parkiem Wodnym atrakcyjny kompleks. Wymaga się od Operatora określenia własnych propozycji, dotyczących wspólnego wykorzystania np. ciągów komunikacyjnych lub miejsc parkingowych w obszarze zagospodarowania terenu.

3.2.2. Wytyczne planistyczne.

Teren lokalizacji Parku Wodnego znajduje się w obrębie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gontynka 2 („**Miejscowy Plan**”) w granicach terenu elementarnego S.D. 1001.US.UC.

Ustalenie szczegółowe dla terenu elementarnego **S.D. 1001.US.UC.**

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: park wodny, wielofunkcyjny obszar usługowy o funkcji sportowo - rekreacyjnej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

2) dopuszcza się usługi w zakresie:

a) wypoczynku – działalność ośrodków sportowo – rekreacyjnych, basenów, krytych pływalni, boisk sportowych,

lodowisk, boisk odkrytych i pod dachem, siłowni, ośrodków kulturalnych i rozrywkowych np. kręgielni, klubów

bilardowych, czytelní, bibliotek itp. a także tereny sportowe, tereny zieleni przeznaczone na cele wypoczynkowe.

b) obsługi firm i klientów – działalność związana z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, wynajęcie specjalistów, badania, wdrożenia, działalność związana z prowadzeniem interesów: działalność prawnicza, biurowa, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, usługi rzeczowe, np. fotografowanie, poligrafia plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, a także usługi drobne np. gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa

kondycji fizycznej, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnia, szewc itp.

c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

d) biznesu – działalność biurowa i centrów kongresowych;

e) gastronomii – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, drink barów, barów szybkiej obsługi, cukierni, lodziarni, koktajlbarów, barów śniadaniowych, placówek gastronomiczno – kulturalno – rekreacyjnych np. klubów artystycznych, bilardowych itp.

f) turystyki – działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli;

3) dopuszcza się organizację imprez masowych w zakresie widowiskowo-sportowym.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 25%;

2) istniejący szpaler lip wzdłuż wschodniej granicy terenu S.D.1003.U, określony na rysunku planu do zachowania;

3) dopuszcza się uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) do 11 kondygnacji nadziemnych w pasie do 30 metrów wzdłuż linii rozgraniczających ulic: S.D.1007.KD.Z (Sczanieckiej), S.D.1008.KD.Z (1 Maja) oraz S.D.1002.KD.L (Bożeny), lecz nie więcej niż 35 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;

b) do 14 kondygnacji nadziemnych w pasie powyżej 30 metrów wzdłuż linii rozgraniczających ulic: S.D.1007.KD.Z (Sczanieckiej), S.D.1008.KD.Z (1 Maja) oraz S.D.1002.KD.L (Bożeny), lecz nie więcej niż 46 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;

3) budynki kryte dowolnymi dachami o dowolnych parametrach

4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego. Ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego w formie naziemnych urządzeń sportowych typu: boisko, sezonowe lodowisko z dopuszczeniem przekrycia powłokami rozbieralnymi

5) zabudowę wzdłuż ulic realizuje się z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;

- 6) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 7) na obszarze o pow. min. 3,5ha stanowiącym jedną całość, obowiązuje realizacja parku wodnego z bogatym programem usług towarzyszących z zapewnieniem:
- a) łącznej powierzchni lustra wody basenów rekreacyjnych wewnątrz budynku parku wodnego co najmniej 1400 m²,
 - b) łącznej powierzchni lustra wody basenów rekreacyjnych na zewnątrz budynku parku wodnego co najmniej 700 m²,
 - c) co najmniej 13000 m² powierzchni zabudowy głównego obiektu kubaturowego parku wodnego,
 - d) przeznaczenia do 30% powierzchni Użytkowej budynku głównego parku wodnego na lokalizację gastronomii, biur w tym administracji parku wodnego, pokoi gościnnych, sal konferencyjnych, usługi typu fryzjer, dzienna opieka nad dziećmi itd., a także lokalizacji sklepów o łącznej powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 300 m²,
 - e) terenów zielonych przeznaczonych do leżakowania.
- 8) harmonijna sylweta od strony ul. Szanieckiej, określona na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych wyłącznie jako wbudowanych w obiekty lub jako dobudowanych do obiektów – z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) zakazuje się lokalizowania dobudowanych stacji transformatorowych widocznych od strony ul. Szanieckiej;
- 11) dopuszcza się lokalizacje reklam wolno stojących i wbudowanych związanych z Użytkowaniem terenu;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 13) dopuszcza się lokalizację basenu pływackiego z zastrzeżeniem, że powierzchnia lustra wody basenu pływackiego nie będzie wliczana w minimalną powierzchnię lustra wody ustaloną w pkt. 7 litera a) i b);
- 14) od strony ulic obowiązuje obudowa lub osłona instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się na dachach budynków i związanych z ich funkcjonowaniem;
- 15) zakazuje się lokalizacji wolno stojących parterowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min. 10 000m² – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenu S.D.1007.KD.Z: 50m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegającej granicy terenu
S.D.1007.KD.Z: 85 - 95 stopni;
- 4) dopuszcza się wydzielenie z terenu elementarnego 1 działki o min. pow. 4000m² dla realizacji funkcji hotelarskiej;

5) zakazuje się podziału terenu przeznaczonego na park wodny o łącznej powierzchni min. 3,5ha.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa terenu dopuszczalna jest z terenu S.D.1002.KD.L (BoŜeny), terenu S.D.1008.KD.Z (1 Maja) oraz – z zastrzeżeniem pkt 2 - z terenu S.D.1007.KD.Z (Sczanieckiej);

2) dopuszcza się jedno połączenie z ulicy S.D.1007.KD.Z ograniczone do relacji prawoskrętnych lub dwa połączenia – tylko dla relacji prawoskrętnych - z których jedno stanowić będzie wjazd na teren, a drugie wyjazd - włączenie się do ulicy S.D.1007.KD.Z;

3) dojazd do terenu od ul. 1 Maja poprzez jedno połączenie, które sytuuje się poza istniejącą aleją lipową, po jej wschodniej stronie;

4) dopuszcza się przejazd do terenu S.D.1003.U oraz S.D.1004.KSP;

5) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 7;

6) obowiązuje lokalizacja minimum 2 miejsc dla autokarów;

7) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

a) obiekty rekreacyjno – sportowe – 1 miejsce postojowe/10 użytkowników;

b) sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000m² – 2 miejsc postojowych/100 m² pow. sprzedaży;

c) sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – min. 3 miejsca postojowe/100 m² powierzchni sprzedaży;

d) obiekty ekspozycyjno – handlowe – 15 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej

e) hotele – 4 miejsca postojowe/10 łózek;

f) gastronomia – 1 miejsce postojowe /10 miejsc konsumpcyjnych;

g) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie

ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.1001.US,UC,

S.D.1008.KD.Z (1-go Maja), S.D.1002.KD.L (BoŜeny), S.D.1007.KD.Z (Sczaniecka);

2) istniejąca sieć: wodociągowa o średnicy 100 - 500 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna o średnicy 0,3 – 0,5/0,75 m, kanalizacja deszczowa o średnicy 0,15 – 0,5 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego;

- 3) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV dobudowana lub wbudowana;
- 4) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa SN-15 kV zasilająca stację transformatorową na terenie

S.D.1005.WZ - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego;

5) dopuszcza się likwidację istniejącej studni ujęcia wody „1-go Maja” po wyczerpaniu jej zasobów lub przeniesienie na teren S.D.1005.WZ. Istniejąca sieć wodociągowa łącząca studnię ze stacją uzdatniania do czasu zakończenia eksploatacji studni do zachowania lub przeniesienia. Dla istniejącej sieci zachować służebność gruntową w pasie o szerokości 1,5 m;

6) teren objęty strefą ochrony pośredniej zewnętrznej i częściowo strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „1-go Maja” oznaczona na rysunku planu.

Ze względu na uwarunkowania rozwiązań przestrzennych wskazane jest zapoznanie się Oferentów z pełną treścią Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gontynka 2”.

3.2.3. Podstawowe założenia programowe.

Zgodnie z ogólnymi założeniami Zamawiającego oraz ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zaleca się, jako wstępną propozycję i oczekiwania Zamawiającego, uwzględnienie w ramach projektu koncepcyjnego następujących elementów funkcjonalnych dla Parku Wodnego:

1. Kompleks basenowy „Wodny Świat” o wysokim standardzie, obejmujący:

- a) basen rekreacyjny stanowiący zespół połączonych niecek o nieregularnych kształtach wraz z rozbudowaną infrastrukturą typu „uciechy wodne” i hydromasaże;
- b) brodzik dla dzieci z atrakcjami dla dorosłych i dla dzieci;
- c) basen ze sztuczną falą;
- d) basen pływacki do nauki pływania i treningu sportowego;
- e) dziką rzekę;
- f) baseny do hydromasażu;
- g) zjeżdżalnie;
- h) zespół basenów zewnętrznych - baseny całoroczne połączone słuzą wodną z halą basenową.

2. Odnowa biologiczna – wellness & spa obejmująca:

- a) strefę saun;
- b) masaże i zabiegi wellness & spa;
- c) inne: np. kabina solna, solaria, kosmetyczka, fryzjer.

3. Odnowa biologiczna – sport i fitness obejmująca:

- a) sale do ćwiczeń ruchowych;
- b) sale do ćwiczeń tanecznych;
- c) siłownie;
- d) squash.

4. Strefa rozrywki, sportu, obejmująca:

- a) kręgielnię;
- b) ściana wspinaczkowa o różnych stopniach trudności,
- c) powierzchnie handlowo-usługowe,
- a) wielofunkcyjne boiska (siatkówka, koszykówka),
- b) boiska do siatkówki plażowej;
- c) boiska do gry w badminton, a
- d) korty tenisowe;
- e) lodowisko sezonowe;
- f) inne.

5. Gastronomia.

IV. OPIS POTRZEB I WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO ZWIĄZANYCH Z PRZEDMIOTEM ZAMÓWIENIA

Umowa zawarta pomiędzy Miastem Szczecin a Operatorem będzie obejmowała opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Dokumentacja projektowa, wykonana na podstawie wybranego projektu koncepcyjnego powinna być sporządzona w ciągu 18 miesięcy, od dnia podpisania umowy.

Powyższy termin wykonania dokumentacji projektowej wynika z harmonogramu realizacji inwestycji.

Zamawiający nie wyklucza, iż podane przez niego w opisie potrzeb i wymagań daty rozpoczęcia i zakończenia prac mogą ulec modyfikacji w wyniku negocjacji prowadzonych w ramach dialogu konkurencyjnego.

Zamawiający zamierza zawrzeć z Operatorem umowę, w której całe przedsięwzięcie będzie podzielone na zadania, zaś Zamawiającemu będzie przysługiwało uprawnienie do rezygnacji z realizacji z kolejnego zadania, bez prawa do jakichkolwiek roszczeń ze strony Operatora.

Zamawiający planuje przeprowadzenie postępowania przetargowego dotyczącego wyboru instytucji finansowej na finansowanie przedsięwzięcia Parku Wodnego oraz wykonawcy do realizacji obiektu Parku Wodnego.

1. Opis potrzeb i wymagań Zamawiającego związanych ze sporządzeniem dokumentacji projektowej Parku Wodnego

Zakres umowy zawartej pomiędzy Miastem Szczecin a Operatorem będzie obejmował opracowanie dokumentacji projektowej, Zamawiający oczekuje w zakresie sporządzenia dokumentacji projektowej wykonania projektu Parku Wodnego, na podstawie opracowanego **projektu koncepcyjnego** obiektu Parku Wodnego wraz z projektem wydzielenia i zagospodarowania terenu przynależnego do Parku Wodnego, lokalizowanego w obrębie ulic: Emilii Szczanieckiej, 1-go Maja, Bożeny w Szczecinie, wybranego w przedmiotowym postępowaniu, zgodnie z postanowieniami ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 t. j.), Prawa Zamówień Publicznych i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno użytkowego dz.U z dnia 16 września 2004r. oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1133), tj.:

Dokumentację projektowo-kosztorysową:

- 1) Projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami, innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, zawierający:
 - a) Projekt zagospodarowania terenu
 - b) Projekt architektoniczno-budowlany
- 2) Projekty wykonawcze wszystkich niezbędnych branż
 - a) Zagospodarowania terenu
 - b) Architektura
 - c) Konstrukcja
 - d) Instalacje zewnętrzne i wewnętrzne-wod-kan, elektrycznej, grzewczej, wentylacji i uzdatnianie wody
 - e) Teletechnicznej-okablowanie strukturalne
 - f) Projekt systemu kasowo-dostępowego, zapewniającego obsługę płatności, obsługę klientów i statystyki niezbędne do rozliczeń.
- 3) Projekt aranżacji wnętrz
- 4) Projekt zaplecza budowy wraz z zasilaniem placu budowy w wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków,
- 5) Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
- 6) Dokumentacja geologiczno-inżynierska
- 7) Sporządzenie aktualnej mapy zasadniczej(wtórnik) wraz z badaniem stanu władania na kopii wtórnik i wydrukiem z ewidencji gruntów
- 8) Projekty usunięcia wszelkich kolizji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem
- 9) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót,

- 10) Przedmiary robót,
- 11) Kosztorys inwestorski,
- 12) Przygotowanie i złożenie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z Prawem Budowlanym wraz ze wszystkimi załącznikami, dokonanie wszelkich niezbędnych uzupełnień i poprawek oraz uzyskanie uzgodnień i opinii i sprawdzeń niezbędnych do uzyskania tego pozwolenia.
- 13) Dokumentację projektowo-kosztorysową należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w Polsce.

2. Opis potrzeb i wymagań Zamawiającego związanych z zarządzaniem i eksploatacją Parku Wodnego

Zamawiający oczekuje, że w okresie od chwili rozpoczęcia współpracy do chwili oddania Obiektu do użytkowania, Operator przeprowadzi kompleksowe czynności przygotowujące Obiekt do planowanego funkcjonowania oraz eksploatacji, obejmujące czynności operacyjne oraz projektowo-wykonawcze, w szczególności takie jak:

- a) opracowanie i zapewnienie wykonania planów w zakresie zasad sponsorowania, marketingu i reklamy;
- b) opracowanie systemu kasowo dostępowego, zapewniającego obsługę płatności, obsługę klientów i statystyki niezbędne do rozliczeń.
- c) opracowanie formuły i warunków wynagradzania (Operatora) za zarządzanie (metodologia i parametry wynagrodzenia z uwzględnieniem składników zmiennych - motywacyjnych) lub warunki udziału Zamawiającego w zyskach wygenerowanych przez Operatora.
- d) propozycje w zakresie wymaganych umów ubezpieczenia oraz zakładów ubezpieczeń;
- e) opracowanie wewnętrznych procedur, które mają być przyjęte i przestrzegane w Obiekcie, m.in.: instrukcji ppoż., regulaminu Obiektu oraz procedur dotyczących współpracy z najemcami;
- f) przygotowanie podstawowych strategii działań i zasad współpracy z zewnętrznymi firmami, promotorami czy agencjami reklamowymi;
- g) pozyskiwanie, negocjowanie i zawieranie umów z najemcami;
- h) uzyskanie odpowiednich licencji i zezwoleń;
- i) prowadzenie procesów rekrutacji pracowników oraz szkolenia;
- j) udział Operatora, w odbiorze końcowym robót budowlanych (w tym w rozruchu układów urządzeń i systemów elektronicznych) od wykonawców. Zamawiającego realizujących inwestycję pn.: „Budowa obiektu sportowo-rekreacyjnego Parku Wodnego zlokalizowanego w obrębie ulic: Emilii Szanieckiej, 1-go Maja, Bożeny w Szczecinie”.

Odnosnie zarządzania i eksploatacji Parku Wodnego, w okresie od oddania Obiektu do użytkowania do chwili wygaśnięcia Umowy z Operatorem, Zamawiający oczekuje propozycji rozwiązań w zakresie usług polegających na kompleksowym zarządzaniu technicznym, eksploatacyjnym oraz komercyjnym, w tym organizacji imprez sportowych i rekreacyjnych. Zamawiający oczekuje, że w ramach zarządzania Parkiem Wodnym, Operator, który będzie działał w dużym stopniu niezależnie od Zamawiającego, będzie zobowiązany do zapewnienia

realizacji i będzie odpowiedzialny za zarządzanie techniczne, eksploatacyjne oraz komercyjne we własnym zakresie.

I. Zarządzanie techniczne ma w szczególności zapewniać utrzymanie wyposażenia Obiektu oraz gwarantować działania obejmujące:

- a) prowadzenie ksiąg i wymaganych prawem dokumentacji dotyczących obiektu budowlanego oraz ewidencji (w tym najemców i użytkowników poszczególnych przestrzeni Obiektu);
- b) prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej oraz ich aktualizowanie;
- c) konserwację bieżącą instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie Obiektu;
- d) przygotowanie i przeprowadzanie (lub nadzór nad zaangażowanymi podmiotami) wszelkich przeglądów serwisowych oraz napraw;
- e) przygotowanie i przeprowadzanie wszelkich (lub nadzór nad zaangażowanymi podmiotami) remontów i modernizacji;
- f) naprawy wszystkich elementów infrastruktury towarzyszącej Parku Wodnego;
- g) organizację przeglądów technicznych zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
- h) zapewnienie i utrzymywanie dostaw wszelkich mediów do Obiektu;
- i) zapewnienie i utrzymywanie ochrony Obiektu;
- j) przeprowadzanie analiz stanu technicznego Obiektu i stanu zasilania w niezbędne media oraz analizy przeprowadzonych serwisów;
- k) zgłaszanie wszelkich wad i egzekwowanie ich usunięcia od wykonawców robót Zamawiającego, w okresie udzielonej przez nich gwarancji i rękojmi na roboty budowlane;
- l) przeprowadzanie uzasadnionych ekonomicznie inwestycji w nową infrastrukturę rekreacyjno-usługową, w celu podnoszenia atrakcyjności obiektu,
- m) modernizacja Parku Wodnego nie może prowadzić do pogorszenia właściwości obiektu i w tym zakresie powinna podlegać zgodzie ze strony Zamawiającego.
- n) ciągła analiza wdrożonych rozwiązań generujących koszty utrzymania Obiektu i bieżące proponowanie Zamawiającemu korzystniejszych opcji dotyczących np. zasilania, zaopatrzenia w media, serwisowania urządzeń, zakupów chemii, etc.

II. Zarządzanie eksploatacyjne ma w szczególności zapewniać utrzymanie nieruchomości oraz gwarantować działania obejmujące:

- a) zarządzanie kompleksowym programem działalności obiektu;
- b) zarządzanie personelem obiektu;
- c) ustalanie cen i stawek za wszelką działalność, prowadzoną na terenie obiektu;
- d) nadzorowanie, kierowanie i kontrolowanie uzyskiwania przychodów obiektu;
- e) utrzymywanie wyposażenia obiektu;
- f) realizowanie w całości strategii informacyjnych i kampanii promocyjnych;
- g) odpowiedzialność za zabezpieczenia, ochronę przeciwpożarową i opiekę medyczną w czasie trwania umowy.

III. Zarządzanie komercyjne ma w szczególności zapewniać wykorzystanie do celów komercyjnych pomieszczeń Parku Wodnego, zastosowanie odpowiednich metod i wysokich standardów realizacji przedsięwzięć, w zakresie zapewnienia pełnej obsługi organizowanych imprez, przy założeniu możliwości jednoczesnego uczestniczenia w organizowanej imprezie maksymalnej ilości osób, w czasie trwania umowy.

Do kosztów utrzymania Parku Wodnego, które co do zasady powinny być docelowo finansowane przez Wykonawcę ze środków pochodzących z eksploatacji, należą:

- a) wynagrodzenie pracowników, zleceniobiorców i podwykonawców oraz wszelkie powiązane z tym wydatki;
- b) koszty i prowizje w zakresie działań promocyjnych, reklamowych, marketingowych, public relations;
- c) wynagrodzenie obsługi pomocniczej, jak na przykład firm sprzątających;
- d) składki i inne opłaty powiązane z ubezpieczeniem;
- e) opłaty za wynajem sprzętu i urządzeń, np. sprzęt komputerowy;
- f) inne, np. podatki, składki, rachunki za dostawy usług, w tym telekomunikacyjnych, opłaty za prowadzenie kont bankowych, opłaty licencyjne za programy komputerowe itp.

W okresie wykonywania umowy z Operatorem na zarządzanie i eksploatację obiektu Parku Wodnego Zamawiającemu zagwarantowane będzie prawo wstępu na teren Obiektu wyznaczonych przedstawicieli Miasta Szczecin, w celu zbadania i sprawdzenia stanu wywiązywania się przez Operatora z zawartej między stronami umowy. Zamawiający będzie uprawniony do zgłaszania uzasadnionych uwag oraz rekomendacji w zakresie utrzymania i eksploatacji Parku Wodnego.

Przewiduje się ponadto możliwość przeniesienia praw i obowiązków z umowy zawartej z Operatorem na Spółkę Miejską utworzoną przez Miasto Szczecin, w celu realizacji całego procesu realizacji przedsięwzięcia Parku Wodnego.

Wskazane powyżej oczekiwania co do listy obowiązków, w zakresie eksploatacji i zarządzania Obiektem, leżących po stronie Operatora, mają generalny charakter. Nie należy ich traktować jako wyczerpujących lub ostatecznych. Szczegółowy zakres wymagań Zamawiającego, w szczególności, co do rozdziału wzajemnych praw i obowiązków jak również ryzyka pomiędzy Zamawiającego a Operatora, który zostanie wyodrębniony podczas negocjacji prowadzonych w ramach dialogu konkurencyjnego.

Zamawiający oczekuje od Wykonawcy zarekomendowania adekwatnych rozwiązań w ramach powyżej wymienionych list i wymagań, popartych doświadczeniami Wykonawcy w zarządzaniu i eksploataowaniu obiektami porównywalnymi do Parku Wodnego.

Przewidywany czas trwania Umowy w zakresie zarządzania powinien wynosić co najmniej 10 lat od dnia przekazania obiektu do użytkowania.

V. KRYTERIA UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

1. Przy wyborze oferty najkorzystniejszej Zamawiający będzie kierować się niżej wymienionymi kryteriami:

- 1) **Ocena wstępnego projektu koncepcyjnego urbanistyczno – architektonicznego Parku Wodnego – waga 40%**
- 2) **Formuła i warunki wynagradzania za zarządzanie Parkiem Wodnym – waga 25%**
- 3) **Cena za wykonanie dokumentacji projektowej wraz z wymaganymi pozwoleniami – waga 15%**
- 4) **Zasady eksploatacji i świadczenia usług Operatora Parku Wodnego – waga 20%**

Ad. 1) Sposób oceny w kryterium „Ocena wstępnego projektu koncepcyjnego urbanistyczno – architektonicznego Parku Wodnego”:

- a) Członkowie Komisji Przetargowej przyznają punkty na podstawie załączonego do oferty wstępnego projektu koncepcyjnego urbanistyczno-architektonicznego Parku Wodnego (ostateczna koncepcja architektoniczno - urbanistyczna i dokumentacja projektowa będzie sporządzona dla wybranej oferty.).
- b) Zamawiający oczekuje wskazania przez Wykonawcę, w zakresie wstępnego projektu koncepcyjnego urbanistyczno-architektonicznego Parku Wodnego, elementów takich jak:
 - plan sytuacyjny (koncepcja zagospodarowania terenu wraz z bilansem terenu),
 - założenia funkcjonalno-użytkowe (funkcje, powierzchnie (lustra wody, użytkowe), rodzaje atrakcji itp.),
 - opis proponowanych rozwiązań materiałowych (rodzaj i jakość: niecki, atrakcje wodne, zieleń, posadzki, ściany itp.)
 - opis proponowanych rozwiązań instalacyjnych (na przykład system uzdatniania, system wentylacji, elektroniczny system dostępowy itp.)
 - architektura,
 - opis proponowanych rozwiązań, zapewniających energooszczędność, minimalizowanie udziału wody z wodociągów, wykorzystanie energii słonecznej, energii geotermalnej i inne.
 - Całkowita wartość inwestycji (z dokumentacją projektową, nadzorem autorskim i innymi niezbędnymi elementami)na podstawie przedstawionego wstępnego projektu koncepcyjnego urbanistyczno-architektonicznego Parku Wodnego nie może przekraczać 120 milionów PLN brutto.
- c) Każdy z członków Komisji Przetargowej przyzna ocenianej ofercie od 0 do 100 pkt, a następnie przyznana ilość punktów zostanie przemnożona przez wagę kryterium – 40 %

Ad. 2) Sposób oceny w kryterium „Formuła i warunki wynagradzania za zarządzanie Parkiem Wodnym”

Zamawiający oczekuje wskazania przez Operatora w zakresie ceny następujących elementów:

- a) Proponowana formuła i warunki wynagradzania (Operatora) za zarządzanie (metodologia i parametry wynagrodzenia z uwzględnieniem składników zmiennych - motywacyjnych) lub warunki udziału Zamawiającego w zyskach wygenerowanych przez Operatora.
- b) Biznes plan utrzymania Parku Wodnego w okresie realizacji umowy

c) Wzajemne zobowiązania stron w zakresie wymaganych nakładów inwestycyjnych w trakcie eksploatacji (nakłady odtworzeniowe i rozwojowe) oraz marketingowych. Każdy z członków Komisji Przetargowej przyzna ocenianej ofercie od 0 do 100 pkt, a następnie przyznana ilość punktów zostanie pomnożona przez wagę kryterium – 25 %

Ad. 3) Sposób oceny w kryterium „Cena za wykonanie dokumentacji projektowej wraz z wymaganymi pozwoleniami”:

$$\frac{\text{cena najniższa}}{\text{cena oferty ocenianej}} \times 100 \text{ pkt.} \times \text{waga kryterium } 15 \%$$

Ad. 4) Sposób oceny w kryterium „Zasady eksploatacji i świadczenia usług Operatora Parku Wodnego

Na tym etapie Zamawiający przewiduje, że elementami zasad eksploatacji i świadczenia usług Operatora Parku Wodnego podlegających ocenie przez Zamawiającego mogą być następujące warunki:

- a) Czas trwania umowy,
- b) Określenie zakresu i sposobu zarządzania obiektem.

Każdy z członków Komisji Przetargowej przyzna ocenianej ofercie od 0 do 100 pkt, a następnie przyznana ilość punktów zostanie pomnożona przez wagę kryterium – 20 %

Komisja Przetargowa dokona zbiorczej oceny sumując punkty przyznane we wszystkich kryteriach oceny ofert przez członków Komisji Przetargowej.

Warunki wymienione powyżej, Zamawiający traktuje jako punkt wyjściowy do negocjacji z wykonawcami w ramach dialogu konkurencyjnego, przy czym Zamawiający pragnie podkreślić, że zakres tych kryteriów może ulec modyfikacji.

VI. INFORMACJE O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI ORAZ PRZEKAZANIA OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW, A TAKŻE WSKAZANIA OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI.

1. Zamawiający urzęduje w następujących dniach (pracujących) i godzinach:
poniedziałki -piątki 7.30 – 15.30.
2. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje zamawiający i wykonawca przekazują **pisemnie**, z zastrzeżeniem pkt 3.
3. Zamawiający dopuszcza porozumiewanie się za pomocą **faksu**, przy przekazywaniu następujących dokumentów:
 - 1) wniosek o wyjaśnienie i wyjaśnienia dotyczące oświadczeń i dokumentów, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy,
 - 2) wezwanie kierowane do wykonawców na podstawie art. 26 ust. 3 ustawy,

- 3) informacja o poprawieniu oczywistych omyłek pisarskich informacje i zawiadomienia kierowane do wykonawców na podstawie art. 181 ustawy.
 - 4) zawiadomienie o unieważnieniu postępowania.
 - 5) informacje, o których mowa w art. 60d ust. 1 ustawy. 6) zaproszenie do dialogu.
4. Jeżeli zamawiający lub wykonawca przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje faksem, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
 5. Korespondencja przesłana za pomocą faksu po godzinach urzędowania zostanie zarejestrowana w następnym dniu pracy zamawiającego i uznana za wniesioną z datą tego dnia.
 6. Postępowanie odbywa się w języku polskim w związku z czym wszelkie pisma, dokumenty, oświadczenia itp. składane w trakcie postępowania między zamawiającym a wykonawcami muszą być sporządzone w języku polskim.
 7. Adres do korespondencji jest zamieszczony na pierwszej stronie niniejszego dokumentu. Zamawiający wymaga, aby wszelkie pisma związane z postępowaniem były kierowane wyłącznie na ten adres.
 8. Osobą uprawnioną do bezpośredniego kontaktowania się z wykonawcami jest **p. Wojciech Krysztofik** tel. (091) 42-45-440 w godz. 10.00-14.00, fax (091) 42-45-104 (czynny całą dobę).

Załączniki:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu | - Załącznik nr 1 |
| 2. Oświadczenie | - Załącznik nr 2 |
| 3. Wykaz prac podobnych | - Załącznik nr 3 |