**Memorandum Informacyjne**

**Testowanie rynku w związku z realizacją projektu w formule partnerstwa publiczno-prywatnego pn. „*Rewitalizacja zabytkowego śródmieścia Kielc – przebudowa Placu Wolności wraz z budową parkingu podziemnego”***

**Kielce, październik 2021 r.**

**Pełna nazwa Projektu**

Rewitalizacja zabytkowego śródmieścia Kielc – przebudowa Placu Wolności wraz z budową parkingu podziemnego

**Promotor Projektu**

**Nazwa: Gmina Kielce**

**Status prawny: jednostka samorządu terytorialnego**

**NIP: 657-261-73-25**

**REGON: 291009343**

**Adres siedziby: Rynek 1, 25-303 Kielce**

**Telefon/fax: 41 36 76 108/ 41 36 76 546**

**Email: coi@um.kielce.pl**

**Dane kontaktowe osoby upoważnionej do udzielenia informacji o Projekcie**

**Imię i nazwisko: Anita Lagierska**

**Stanowisko: Zastępca Dyrektora Wydziału Przedsiębiorczości i Komunikacji Społecznej Urzędu Miasta Kielce**

**Telefon/fax: 48 41 36 76 546**

**Email: anita.lagierska@um.kielce.pl**

**PROJEKT**

|  |
| --- |
| **Opis projektu** |
| Potrzeba realizacji projektu wynika bezpośrednio z trzech głównych problemów zdiagnozowanych w obrębie Placu Wolności w Kielcach:   * Problemy przestrzenne:   Zły stan techniczny i estetyczny zabytkowej przestrzeni; zdewastowany krajobraz miejski; zdekapitalizowana infrastruktura techniczna; brak ogólnodostępnej przestrzeni publicznej przystosowanej do funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, brak miejsc parkingowych; niewłaściwa organizacja ruchu kołowego; niedostosowanie przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych; zły stan zieleni miejskiej; brak mebli miejskich i małej architektury zachęcającej do pobytu, wypoczynku i rekreacji; brak monitoringu; wysoki stopień hałasu, drgań i zanieczyszczeń; oraz – ogólnie – niedostosowanie przestrzeni Placu do współczesnych potrzeb i standardów.   * Problemy ekonomiczne:   Istotny spadek obrotów lokali użytkowych (w szczególności lokali handlowych) spowodowany słabą dostępnością oraz brakiem dostatecznej ilości potencjalnych klientów i turystów; niewłaściwy profil użytkowy lokali; niedostateczna podaż usług kultury, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, edukacji i gastronomii.   * Problemy społeczne:   Przestrzeń Placu nie spełnia standardów dostępności, w tym niedostosowanie przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych; brak poczucia bezpieczeństwa (brak monitoringu); brak dostatecznej podaży usług publicznych, w szczególności z zakresu kultury, ze względu na brak przestrzeni publicznej na organizację wydarzeń i imprez masowych przyciągających mieszkańców i turystów; brak miejsca spotkań, rekreacji i odpoczynku dla mieszkańców i turystów.  Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana w obrębie strefy płatnego parkowania. Strefa płatnego parkowania w Kielcach funkcjonuje od 2003 roku i obejmuje obszar ścisłego centrum miasta, którego granice wyznaczają ulice: Seminaryjska, Ogrodowa, Żytnia, Żelazna, Czarnowska, IX Wieków Kielc, Źródłowa oraz Tarnowska. W strefie znajduje się obecnie 1216 miejsc parkingowych oraz 40 miejsc dla osób niepełnosprawnych.  W oparciu o wstępne analizy, w niedalekiej przyszłości Miejski Zarząd Dróg planuje rozszerzyć zewnętrzne granice strefy, a następnie podzielić ją na dwie podstrefy, tj. A (w granicach istniejącej obecnie strefy) i B (powstałą na skutek rozszerzenia granic istniejącej obecnie strefy). Jednocześnie przewiduje się zróżnicowanie opłat za parkowanie w podstrefach ze zwiększeniem opłat w podstrefie A. Rozszerzenie zewnętrznych granic strefy umożliwi uzyskanie dodatkowo 1178 płatnych miejsc parkingowych oraz 19 miejsc dla osób niepełnosprawnych. W przypadku wprowadzenia zmian w funkcjonowaniu strefy płatnego parkowania, realizowany projekt pozostaje w obrębie ewentualnej podstrefy A.  Z roku na rok notuje się coraz większe przychody ze strefy płatnego parkowania w Kielcach. W 2015 roku nastąpił wzrost przychodów o 22,4% względem roku poprzedniego, natomiast w 2016 roku – o 8,4% w porównaniu do roku 2015. Tymczasem przychody za pierwszą połowę 2017 roku osiągnęły wartość ok. 52% przychodów uzyskanych w roku poprzednim.  W okresie 2015-2016 przychody z parkometrów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Placu Wolności również zanotowały wzrost – o 6,3%. Osiągnięta w 2016 roku wartość przychodów utrzymywała się na podobnym poziomie w pierwszej połowie 2017 roku. Przychody generowane przez parking miejski, który obecnie funkcjonuje na płycie głównej Placu Wolności (142 miejsca postojowe), przedstawiają się następująco:   * 2015 rok: 20,5% wzrost przychodów względem 2014 roku * 2016 rok: 2,5% wzrost przychodów względem 2015 roku * 2018 rok: 3,5% wzrost przychodów względem 2017 roku * 2019 rok: 10% wzrost przychodów względem 2018 roku * W 2020 roku notuje się spadek spowodowany pandemią.   Przychody ze sprzedaży miejsc parkingowych na Placu Wolności:   * 2017 rok – 563 304,50 zł., * 2018 rok – 582 289,81 zł., * 2019 rok – 646 060,49 zł., * 2020 rok – 523 492,11 zł.   Szczegółowa analiza tendencji wzrostowej na popyt na usługi parkingowe w tym miejscu, a także w najbliższej okolicy w strefie płatnego parkowania wskazuje na atrakcyjność i zasadność lokalizacji pod przyszłą inwestycję. Przychody z całej strefy płatnego parkowania w Kielcach od 2015 roku rosną 0,5-8% (poza 2018 r. i 2020 r. kiedy notuje się spadek). Do 2020 r. stawki opłat za miejsce parkingowe nie zmieniały się. Miejski Zarząd Dróg co rok inwestuje znaczne środki finansowe w infrastrukturę drogową i udoskonala strefę płatnego parkowania, aby stała się bardziej przyjazna użytkownikom.  Przychody ze strefy płatnego parkowania w Kielcach:   * 2015 rok – 3 301 600,57 zł., * 2016 rok – 3 315 436,82 zł., * 2017 rok – 3 342 370,84 zł., * 2018 rok – 3 268 881,93 zł., * 2019 rok – 3 346 680,20 zł., * 2020 rok – 1 790 113,10 zł.   17 maja 2021 r. wprowadzono nieznacznie podwyższoną stawkę opłat za miejsce parkingowe, oraz dodatkowo regułę, że pierwsze 45 min. parkowania jest bezpłatne. Znacznie wzrosły opłaty za brak biletu parkingowego. Mimo to, w strefie płatnego parkowania w Kielcach przy obecnych stawkach za abonament oraz godzinę parkowania popyt jest większy niż ilość miejsc parkingowych. Zajętość miejsc prawidłowo oznakowanych w strefie płatnego parkowania według sprzedanych abonamentów, identyfikatorów oraz biletów jest większa niż pojemność strefy pp. Wzrost przychodów idzie za wzrostem stawek za parkowanie, ponieważ śródmiejskie ulice zawsze charakteryzują się deficytem miejsc do parkowania.  Korzystny wpływ na popyt na usługi świadczone w ramach przedsięwzięcia będą miały przede wszystkim główne tzw. generatory ruchu ulicznego w mieście (zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie lub w odległości do 500 m od Placu Wolności):   * Muzeum Zabawy i Zabawek * Muzeum Historii Miasta Kielc * Muzeum Lat Szkolnych Sienkiewicza * Muzeum Diecezjalne * Muzeum Wsi Kieleckiej Dworek Laszczyków * Bazylika Katedralna pw. Wniebowzięcia NMP * Kieleckie Centrum Kultury (jedna z najważniejszych instytucji kulturalnych w mieście i regionie, w siedzibie mieszczą się m.in.: galeria sztuki, ośrodek TVP 3 Kielce, Kielecki Teatr Tańca, sale konferencyjne, dwie sceny o widowni na 720 i 190 miejsc; wysoka częstotliwość wydarzeń rozrywkowo-kulturalnych) * Filharmonia Świętokrzyska im. Oskara Kolberga (duża widownia – 515 miejsc, sala kameralna – 200 miejsc, sala prób – 150 miejsc; wysoka częstotliwość wydarzeń rozrywkowo-kulturalnych; obiekt posiada parking wewnętrzny na 96 miejsc postojowych) * Targowisko Miejskie (duże nagromadzenie pojazdów w dni targowe) * Sąd Okręgowy * Wojewódzki Sąd Administracyjny * Urząd Statystyczny * Wojewódzka Komenda Policji * 2 Komisariaty Komendy Miejskiej Policji * Świętokrzyski Urząd Celno-Skarbowy * Ulica Sienkiewicza (reprezentacyjna ulica handlowa o długości 1,3 km; duże nagromadzenie obiektów: handlowo-usługowych, gastronomicznych, kulturalnych, rozrywkowych, itp.) * Uniwersytet Jana Kochanowskiego – Rektorat * II Liceum Ogólnokształcące im. Jana Śniadeckiego * Seminarium Duchowne * Świętokrzyski Wojewódzki Oddział NFZ   Stworzenie nowej przestrzeni na Placu Wolności również będzie pozytywnie oddziaływało na popyt na usługi świadczone w ramach przedsięwzięcia - na płycie wydzielona zostanie część reprezentacyjna przeznaczona na uroczystości i inscenizacje historyczne; część rekreacyjna z placem zabaw i amfiteatrem, sadzawką i fontanną; oraz część wypoczynkowa z meblami miejskimi, zielenią, kaskadami wodnymi i siłownią na wolnym powietrzu. |
| Cele projektu |
| Określone na obecnym etapie cele projektu to:   * Rewitalizacja zabytkowej przestrzeni oraz ochrona dziedzictwa kulturowego skupionego wokół Placu Wolności (układ urbanistyczny, zespoły zabudowy wpisane zostały do Rejestru Zabytków Województwa Świętokrzyskiego pod nr A.395 (dawniej nr 526 z 1968r. i decyzja nr 917 z 1976 r.) oraz do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Kielce Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kielce nr 419/2014 z dnia 19.11.2014 r.; * Stworzenie nowej przestrzeni publicznej w śródmieściu Kielc z atrakcyjną architekturą tworzącą ład przestrzenny, mogący stanowić miejsce spotkań, rozrywki, kultury i odpoczynku dla mieszkańców i turystów; * Poprawa atrakcyjności, dostępności i walorów estetycznych centrum miasta; * Zahamowanie zjawiska degradacji oraz marginalizacji ekonomicznej i społecznej rewitalizowanego obszaru Śródmieścia; * Zwiększenie potencjału kulturalnego i turystycznego miasta poprzez nadanie terenom nowych funkcji społeczno-kulturalnych i turystycznych; * Zwiększenie atrakcyjności społeczno-gospodarczej i przestrzennej Kielc; * Rozwój usług i handlu poprzez nadanie nowopowstałej przestrzeni funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, rozrywkowej, edukacyjnej, ekspozycyjnej, itp.; * Zmniejszenie emisji spalin i kosztów eksploatacji pojazdów poprzez ograniczenie zbędnego ruchu pojazdów w celu poszukiwania wolnego miejsca parkingowego; * Stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej z atrakcyjną architekturą tworzącą ład przestrzenny mogący stanowić miejsce spotkań, rozrywki, kultury i odpoczynku dla mieszkańców i turystów przy jednoczesnym zaspokojeniu zapotrzebowania na miejsca parkingowe w ścisłym centrum miasta; * Poprawa atrakcyjności, dostępności i walorów estetycznych centrum miasta poprzez uwolnienie Placu Wolności z istniejącego obecnie parkingu naziemnego i parkowanych na nim pojazdów; * Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego wokół Placu Wolności; * Zmniejszenie deficytu miejsc parkingowych oraz usprawnienie warunków parkowania w ścisłym centrum miasta. |
| Zakres rzeczowy projektu |
| Zakres rzeczowy projektu obejmuje przebudowę Placu Wolności w Kielcach wraz z budową parkingu podziemnego, a także budową obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej i elementów zagospodarowania terenu działek nr 1186/1, 1186/2, 1179/5, 1179/6 i 1185/3 (obręb 0017 Miasto Kielce, jednostka ewidencyjna 266101\_1 Miasto Kielce).  Pierwszą część inwestycji stanowi budowa dwupoziomowego podziemnego parkingu, usytuowanego pod powierzchnią istniejącego Placu Wolności (centralna część płyty), na około 250 miejsc parkingowych. Parking będzie posiadał wjazd od ul. Śniadeckich/Ewangelickiej oraz wyjazd na ul. Słowackiego/Hipoteczną, natomiast schody i windy komunikacyjne zostaną umieszczone w płycie Placu. Do parkingu będą prowadzić podgrzewane elektrycznie rampy o nachyleniu od 10% do 20%. Rampy zewnętrzne i wewnętrzne będą miały szerokość min. 4,0 m, natomiast drogi manewrowe wewnątrz obiektu – min. 5,70 m. Na poziomie -1 i -2 wydzielono strefy funkcjonalne związane z programem ogólnym parkingu (miejsca postojowe) oraz jego obsługą techniczną, tj. pomieszczenia wentylatorni i pomieszczenia techniczne przyłączy mediów (wodno-kanalizacyjne, elektryczne TRAFO, rozdzielni, itp.). Ponadto na poziomie -1 zlokalizowano pomieszczenia porządkowe i obsługi oraz toalety (również dla osób niepełnosprawnych), pełniące jednocześnie rolę toalet publicznych dla Placu Wolności. Na poziomie 0, tj. poziomie położonym w poziomie Placu, umieszczono funkcje wejść do parkingu, wind oraz niezbędnych urządzeń technicznych. Parking zostanie również wyposażony w elektroniczny system informacji wolnych miejsc postojowych.  Konstrukcję parkingu w przeważającej części zaprojektowano jako prefabrykowaną. Zastosowanie prefabrykowanych elementów konstrukcyjnych parkingu pozwoli na maksymalne skrócenie czasu realizacji inwestycji do niezbędnego minimum. Jako prefabrykowane zaprojektowano głównie belki i słupy (utwierdzone w stopach fundamentowych) konstrukcji obiektu. Głównymi elementami stanowiącymi pokrycie dachowe i strop międzykondygnacyjny są płyty strunobetonowe typu TT i TF. Elementy klatek schodowych czerpni i wyrzutni powietrza zaprojektowano jako żelbetowe monolityczne z wykończeniem okładzin kamiennych na podkonstrukcji wentylowanej.  Drugą częścią inwestycji jest zagospodarowanie przestrzeni na i wokół Placu Wolności. Na powyższe składają się następujące elementy:   * Infrastruktura techniczna:   Występujące w rejonie inwestycji sieci i instalacje kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowe, elektroenergetyczne, oświetleniowe, ciepłownicze i teletechniczne objęte zostaną przebudową. Parking i pomieszczenia techniczne oraz toalety będą wyposażone w wentylację mechaniczną i centralne ogrzewanie. Przewiduje się również kilka sztuk wysuwanych moserów, które zabezpieczą i zapewnią energię elektryczną oraz Internet w trakcie realizacji wydarzeń kulturalnych lub prac konserwacyjnych na Placu. W ramach inwestycji planuje się także system monitoringu obejmującego w całości Plac Wolności oraz parking. Zrealizowany zostanie też internetowy punkt dostępowy hot-spot (wi-fi), dzięki któremu na całym Placu będzie dostępny Internet.   * Mała architektura:   Elementy małej architektury będą służyć przede wszystkim celom użytkowym i/lub symbolicznym (m.in. ławki, pergole, kosze, tablice, słupki drogowe, słupki parkingowe dla rowerów, oś historyczna w postaci tablic umiejscowionych w posadzce Placu, zawierających daty ważne dla historii Kielc). Ponadto planuje się odwadnianie Placu i ulic do istniejącej sieci kanalizacyjnej z możliwością wykorzystania gospodarczego pozyskanej deszczówki do podlewania roślinności na Placu oraz wykorzystania jej jako wody szarej w toaletach. Na Placu oraz wzdłuż przylegających do niego ulic i chodników, zaprojektowano energooszczędne wysokie i niskie oświetlenie LED poszczególnych elementów małej architektury. Przewidziano także iluminację otaczających Plac budynków.   * Amfiteatr:   W skarpę od strony ul. Ewangelickiej, w pobliżu wejścia do Muzeum Zabawek i Zabawy, wkomponowano amfiteatr geologiczny nawiązujący formą do jednego z obecnie nieczynnych kamieniołomów na terenie miasta (Rezerwat Skalny Ślichowice). Amfiteatr zostanie zbudowany ze skał występujących w rejonie Kielc. Amfiteatr będzie spełniał różne funkcje: rekreacyjne, kulturalne, edukacyjne, rozrywkowe.   * Miejsce zabaw:   We wschodniej części Placu, pomiędzy amfiteatrem a Muzeum Zabawek i Zabawy, zlokalizowano miejsce zabaw. Przewidziano bezpieczną, atestowaną nawierzchnię z tworzyw sztucznych o różnorodnej kolorystyce.   * Sadzawka:   Sadzawka została zaprojektowana jako wydrążona w Placu niecka wypełniona wodą. Otoczenie sadzawki stanowi interpretację rysunku żył kamiennych, które przechodzą przez powierzchnię Placu. Linie o nieregularnym przebiegu wynurzają się ponad poziom posadzki i stają się ławkami. Jedna z żył kamiennych wchodzi również do wody i wynurza się z niej w postaci wyspy.   * Zieleń zaprojektowana:   Układ zieleni będzie opierał się na trzech piętrach roślinności tworzonych przez: drzewa, krzewy oraz roślinność niską w postaci trawników, łąk oraz rabat tematycznych. Drzewa w układzie szpalerów i układzie alejowym będą wyznaczać główne przebiegi ulic, w formie bram, i będą akcentować główną oś kompozycyjną Placu. W południowej części Placu zlokalizowano ogrody o różnym charakterze. Najbardziej na południe będzie wysunięty ogród sensoryczny (m.in. sadzawka, kaskada, kolorowe kompozycje kwiatowe, drewniany podest, ławki z oparciami i bez, żwirowa plaża z leżakami, kamienie, murki). Na zachód od ogrodu sensorycznego będzie znajdował się boskiet (bardziej zaciemniona część, o bujniejszej zieleni, składająca się z drzew, krzewów i naturalistycznych rabat). Fragmenty otwartej powierzchni zielonej pomiędzy ogrodem sensorycznym a boskietem będzie wypełniała niska łąka z kwiatami i kompozycją ułożoną z dużych kamieni pochodzących z pobliskich kamieniołomów. Wzdłuż łąki zaprojektowano ścieżkę aktywności fizycznej (naturalne elementy w postaci drzew, kamieni i krawędzi skarp opatrzone instrukcją i opisem ćwiczeń oraz kilka indywidualnie zaprojektowanych sprzętów).  W celach edukacyjnych zaplanowane jest również opisanie gatunków drzew, krzewów i bylin  za pomocą elementów wkomponowanych w strukturę Placu. W projektowanym układzie drzew przewiduje się zachowanie większości zdrowych drzew znajdujących się obecnie na płycie Placu oraz uwzględnienie funkcji Placu związanych ze zgromadzeniami, uroczystościami oraz okresowym handlem i imprezami kulturalnymi. Ponadto w skarpie wzdłuż ul. Ewangelickiej i Śniadeckich, oprócz zieleni, przewidziano również windę (w estetycznej obudowie) dla osób niepełnosprawnych i schody w celu umożliwienia zjazdu/dojścia na podziemne poziomy parkingu.  Wokół Placu Wolności zaplanowano ruch jednokierunkowy, przy czym jezdnia wzdłuż pierzei  z Muzeum Zabawek i Zabawy będzie posiadała ruch ograniczony (uprzywilejowany), aby zapewnić i pogłębić połączenie tego obiektu z przestrzenią na Placu. Projektowany układ komunikacji kołowej umożliwi dojazd i wyjazd z parkingu poprzez rampę zjazdową i wyjazdową wraz z pasem włączeniowym. |
| Lokalizacja projektu |
| Inwestycja zostanie zrealizowana w ścisłym centrum Kielc i obejmie Plac Wolności, przylegający do ulic: Hipotecznej, Śniadeckich i Słowackiego. Wymiary Placu w pierzejach: od strony wschodniej (najszerszej) – ok. 134 m, poprzecznie (na osi ul. Mickiewicza i Głowackiego) – niecałe 112 m. Powierzchnia Placu w całości – ok. 15 000 m². W latach 50. XX w. Plac został gruntownie przebudowany – m.in. wypłaszczono centralną część Placu (poza przyległymi do pierzei jezdniami i chodnikami), wykształcając od strony wschodniej i południowej skarpy.  W obrębie skarpy, na historycznej osi kompozycyjnej, wybudowano szerokie, dwubiegowe, monumentalne schody terenowe, pokonujące różnice poziomów – ok. 190 cm (w tym miejscu). Szerokość schodów terenowych jest równa szerokości wnętrza (pierzei) ul. Mickiewicza i Głowackiego. Tymczasem do pokonania różnicy poziomów przy południowej pierzei Placu służą schody z murkami oporowymi. Wykształcona obecnie płyta główna Placu (poza jezdniami, chodnikami i skarpami) posiada wymiar ok. 92 m na 70 m.  Obecnie Plac pełni tymczasowo funkcję parkingową, natomiast w przeszłości również funkcje handlowe (kilka lat temu rozebrano ostatni zespół tymczasowych pawilonów handlowych pochodzących z początku lat 90. XX w.). Plac był też w ostatnich dziesięcioleciach okazjonalnie wykorzystywany do organizacji dużych imprez plenerowych (koncerty, kiermasze, imprezy miejskie, uroczystości, itp.). Współcześnie, funkcje te w dużej mierze już się wyczerpały lub zostały przejęte przez inne przestrzenie i obiekty.  Na terenie inwestycji występują ograniczenia wynikające z ochrony konserwatorskiej (wpis nr A.395 do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego oraz nr 419/2014 do Gminnej Ewidencji Zabytków). Ochronie konserwatorskiej podlegają: układ urbanistyczny, zespoły zabudowy, dzieła architektury i budownictwa. Rewitalizacji zostanie poddana tylko i wyłącznie zniszczona obecnie substancja Placu, co zostało uzgodnione ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Kielcach, który wydał pozytywną decyzję zezwalającą na przeprowadzenie prac związanych z realizacją inwestycji. |
| Status prawny nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja (podstawy formalno–prawne dot. pozyskania /dysponowania gruntem). |
| Działki nr 1186/1, 1186/2, 1179/5, 1179/6 i 1185/3 (obręb 0017 Miasto Kielce, jednostka ewidencyjna 266101\_1 Miasto Kielce), na których będzie realizowana inwestycja, stanowią własność Gminy Kielce. |

**PROJEKT W MODELU PPP**

|  |
| --- |
| Władze Miasta Kielce po dokonaniu szczegółowej i obszernej analizy możliwości sfinansowania swojej inwestycji oraz wobec braku możliwości aplikowania w perspektywie finansowej 2014-2020 o środki unijne na między innymi budowę parkingów kubaturowych w ścisłych centrach miast (ograniczanie ruchu prywatnych aut w centrach miast, zwiększona rola transportu publicznego), zdecydowały, że formuła PPP jest najbardziej optymalnym dla budżetu miasta mechanizmem finansowania tego rodzaju inwestycji.  Nie bez znaczenia jest fakt, że inwestycje realizowane w ramach PPP co do zasady nie powinny obciążać długu publicznego, nie wymagają wkładu własnego oraz, że projekty PPP będą umożliwiały kontynuację wielu zadań inwestycyjnych i będą służyły podtrzymaniu dotychczasowej aktywności inwestycyjnej miasta. Ponadto, wpływ na wybór formuły PPP dla realizacji niniejszego przedsięwzięcia miał szereg korzyści jakie daje stronie publicznej ten rodzaj współpracy z podmiotami prywatnymi, a najważniejszym jest przyspieszenie procesu inwestycyjnego (większa motywacja partnera prywatnego do zrealizowania projektu na czas, aby jak najszybciej zacząć czerpać zwrot z inwestycji).  Dodatkowo w ostatnim czasie, Zarząd Województwa Świętokrzyskiego Uchwałą nr 4019/21 z 21.07.2021 r. przyjął projekt Kontraktu Programowego dla Województwa Świętokrzyskiego wraz z listą projektów priorytetowych, na której umieszczony został niniejszy projekt. Przewidywane dofinansowanie może wynieść 85%, tj. 8 557 741 euro.  Wobec powyższego, niniejszy projekt może uzyskać formę projektu hybrydowego, jako projektu realizowanego w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, w którym wykorzystane zostały środki unijne, pochodzące z europejskich funduszy strukturalnych i inwestycyjnych. |
| **Tryb wyboru partnera prywatnego** |
| Wybór partnera prywatnego nastąpi w oparciu o przepisy Ustawy PPP, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Ustawy o PZP lub Ustawy o Umowie Koncesji (w zależności od przyjętego modelu partnerstwa publiczno-prywatnego). Preferowany jest dialog konkurencyjny, podczas którego dokonuje się rozwiązań najkorzystniejszych i w najwyższym stopniu spełniających wymagania. Umożliwia dokonanie precyzyjnego opisu przedmiotu zamówienia i określenia sposobów jego realizacji. Rozwiązania przedstawione podczas dialogu przez wykonawców mogą być pomocne przy sporządzaniu specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W wyniku przeprowadzonego postępowania o wybór partnera prywatnego zostanie zawarta umowa o ppp. |
| **Okres umowy PPP** |
| Długość trwania umowy między partnerami powinna być dostosowana do potrzeb partnerów i może obejmować nawet 20-30 lat. |
| **Nakłady finansowe i źródła finansowania** |
| Zgodnie z kosztorysem inwestorskim opracowanym w marcu 2018 roku wartość nakładów inwestycyjnych brutto wynosi: 45 500 000 PLN  Na kosztorysową wartość nakładów inwestycyjnych brutto składają się:  • Roboty drogowe nawierzchni placu, mała architektura, zieleń – 22 750 000 PLN  • Wykopy, prace rozbiórkowe wraz z przebudową sieci i przyłączy – 9 100 000 PLN  • Budowa parkingu podziemnego wraz z instalacjami – 13 650 000 PLN  Kosztorysy inwestorskie wymagają aktualizacji.  Ponadto, Zarząd Województwa Świętokrzyskiego Uchwałą nr 4019/21 z 21.07.2021 r. przyjął projekt Kontraktu Programowego dla Województwa Świętokrzyskiego wraz z listą projektów priorytetowych, na której umieszczony został projekt Przebudowa Placu Wolności w Kielcach wraz z budową parkingu podziemnego. Przewidywane dofinansowanie może wynieść 85%, tj. 8 557 741 euro. |
| **Mechanizm wynagradzania partnera prywatnego** |
| Wstępnie zakładanym modelem wynagrodzenia przyszłego partnera prywatnego jest możliwość czerpania przez niego pożytków z tytułu eksploatacji i zarządzania częścią prywatną obiektu przy obowiązku zarządzania częścią publiczną projektu.  Oczekiwany mechanizm wynagradzania zakłada, że pożytki które osiągnie partner prywatny z eksploatacji części prywatnej oraz z zarządzania częścią prywatną będą stanowiły wyłączne wynagrodzenie partnera prywatnego.  Zakłada się, że podstawowym źródłem wynagrodzenia partnera prywatnego będą przychody wynikające z oferowania odpłatnych miejsc parkingowych. Łączna liczba miejsc parkingowych powinna wynikać z decyzji partnera prywatnego. Zgodnie z posiadanymi informacjami/dokumentami teren przeznaczony na inwestycję zapewnia możliwość budowy parkingu dwupoziomowego i pojemności do 250 miejsc parkingowych. |
| **Podział ryzyk w projekcie** |
| Koncepcja podziału wstępnie zidentyfikowanych ryzyk pomiędzy stronę publiczną i prywatną została opracowana w oparciu o charakterystykę projektu. Pożądane jest, aby wypracowany w drodze negocjacji docelowy podział ryzyk odzwierciedlał realny podział zadań pomiędzy partnerami i był zgodny z ich kompetencjami.  Ryzyka po stronie publicznej:   * Ryzyko braku doradców o odpowiednim wykształceniu i doświadczeniu w zakresie PPP, * Ryzyko braku zainteresowania podmiotów prywatnych realizacją projektu – fiasko postępowania na wybór partnera prywatnego, * Ryzyko sposobu i jakości prowadzenia postępowania na wybór partnera prywatnego, * Ryzyko braku możliwości zrealizowania projektu we współpracy z partnerem prywatnym w sposób, który przyniesie partnerowi publicznemu korzyści, * Ryzyko braku akceptacji lokalnej społeczności dla projektu w formule PPP (zarzut: niedostatecznej transparentności transakcji, niegospodarności, braku środków finansowych, niejasnych powiązań z biznesem, itp.), * Ryzyko związane z wniesieniem na rzecz realizacji projektu nieruchomości, * Ryzyko związane z udostępnieniem partnerowi prywatnemu nieruchomości w stanie prawnym i technicznym zdatnym do realizacji projektu, * Ryzyko związane z przekazaniem partnerowi prywatnemu dokumentacji technicznej dotyczącej projektu, * Ryzyko naruszenia dyscypliny finansów publicznych i ustawy o zamówieniach publicznych.   Ryzyka po stronie prywatnej:   * Ryzyko związane z pozyskaniem finansowania na realizację projektu, * Ryzyko związane z uzyskaniem decyzji administracyjnych niezbędnych dla realizacji przedsięwzięcia, * Ryzyko związane z budową przedmiotu projektu, jego późniejszą eksploatacją, zarządzaniem i utrzymaniem, * Ryzyko związane z dostępnością materiałów, podwykonawców i usług, wzrostu kosztów materiałów, dostaw i usług niezbędnych do prawidłowej i terminowej realizacji projektu, * Ryzyko związane z warunkami meteorologicznymi, geologicznymi, geotechnicznymi i hydrologicznymi, * Ryzyko związane z niewłaściwym utrzymaniem i zarządzaniem przedmiotem projektu, wskutek których mogą wystąpić wady fizyczne lub prawne zmniejszające jego wartość lub użyteczność, * Ryzyko popytu na usługi świadczone w ramach przedsięwzięcia.   Ryzyka po stronie publicznej i prywatnej:   * Ryzyko braku praktycznego doświadczenia w przygotowywaniu i realizowaniu projektów w formule PPP, * Ryzyko siły wyższej, * Ryzyko wystąpienia zmian w przepisach prawnych mających wpływ na realizację projektu, * Ryzyko przekroczenia więcej niż jedną kadencję władz samorządowych od momentu wybrania partnera prywatnego do momentu oddania przedmiotu projektu do użytkowania. |
| **Harmonogram konsultacji rynkowych i realizacji projektu** |
| Przeprowadzenie testowania rynku oraz ocena efektywności przedsięwzięcia – listopad 2021-czerwiec 2022 r.  Ogłoszenie postępowania – czerwiec 2022 r.  Składanie wniosków przez podmioty/weryfikacja/uzupełnianie/wyniki oceny – czerwiec-wrzesień 2022 r.  Negocjacje – wrzesień-maj 2023 r. (mogą potrwać nawet do 12 msc. – wtedy dalszy harmonogram ulega zmianie)  Składanie ofert – maj-czerwiec 2023 r.  Otwarcie ofert/ocena/wybór – lipiec 2023 r.  Zawarcie umowy o PPP – sierpień 2023 r.  Rozpoczęcie etapu inwestycyjnego – wrzesień 2023 r. |
| **Podział zadań pomiędzy partnerem publicznym i partnerem prywatnym w projekcie** |
| Zaplanowano, że projekt zostanie zrealizowany w dwóch następujących po sobie etapach:  Etap Inwestycyjny - partner prywatny będzie odpowiedzialny za:   * Pozyskanie finansowania (kapitałów własnych i/lub dłużnych) niezbędnych do prawidłowego i terminowego zrealizowania projektu; * Realizację projektu PPP (budowa, eksploatacja, zarządzanie, utrzymanie) zgodnie z warunkami określonymi w umowie o PPP;   Etap utrzymania i zarządzania - partner prywatny będzie odpowiedzialny za:   * Jakościową realizację usług parkowania w ramach przedsięwzięcia zgodnie z warunkami określonymi w umowie o PPP; * Współpracę z partnerem publicznym przez cały okres trwania umowy o PPP, * Przekazanie przedmiotu projektu partnerowi publicznemu po wygaśnięciu umowy o PPP, na ustalonych wcześniej zasadach. |
| **Dotychczas przeprowadzone prace** |
| Dotychczas przeprowadzone prace związane z realizacją projektu obejmują:   * Zorganizowanie przez Biuro Planowania Przestrzennego UM Kielce i Stowarzyszenie Architektów Polski O/Kielce konkursu na opracowanie koncepcji architektonicznej przebudowy Placu Wolności w Kielcach wraz z budową parkingu podziemnego oraz wyłonienie zwycięskiego projektu (eM4. Pracownia Architektury. Brataniec); * Podpisanie przez MZD Kielce umowy z eM4. Pracownia Architektury. Brataniec  na opracowanie pełnej dokumentacji projektowej dla inwestycji „Przebudowa Placu Wolności w Kielcach wraz z budową parkingu podziemnego”; * Opracowanie przez eM4. Pracownia Architektury. Brataniec koncepcji pokonkursowej dla inwestycji „Przebudowa Placu Wolności w Kielcach wraz z budową parkingu podziemnego”; * Wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ustalająca warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji w ramach zadania pod nazwą „Przebudowa Placu Wolności w Kielcach wraz z budową parkingu podziemnego”; * Opracowanie przez eM4. Pracownia Architektury. Brataniec projektu budowlanego dla inwestycji „Przebudowa Placu Wolności w Kielcach wraz z budową parkingu podziemnego”; * Podpisanie przez Prezydenta Miasta Kielce listu intencyjnego w sprawie realizacji zadania „Przebudowa Placu Wolności w Kielcach wraz z budową parkingu podziemnego” w formule partnerstwa publiczno-prywatnego; * Uchwała Nr LIV/1217/2018 Rady Miasta Kielce z dnia 15 marca 2018 r. w sprawie wyrażenia woli przystąpienia do realizacji zadania pn. „Przebudowa Placu Wolności w Kielcach wraz z budową parkingu podziemnego” w trybie partnerstwa publiczno-prywatnego; * „Analiza popytu na miejsca postojowe – założenia polityki parkingowej dla planowanego do realizacji w formule PPP parkingu wielopoziomowego na Placu Wolności w Kielcach"; * Polityka Parkingowa w śródmieściu Kielc wraz z analizą strefy płatnego parkowania” opracowana przez Zespół Projektowy ”Andrzej Szarata Consulting” Kraków, zaakceptowana protokołem odbioru spisanym w dniu 07.12.2020r. planowana do przedstawienia Radzie Miasta Kielce. * 21 lipca 2021r. Zarząd Województwa Świętokrzyskiego przyjął w drodze uchwały projekt Kontraktu Programowego dla Województwa Świętokrzyskiego, określającego kierunki i warunki dofinasowania programu regionalnego na lata 2021-2027 Fundusze Europejskie dla Świętokrzyskiego wraz z listą projektów priorytetowych. Na liście przedsięwzięć priorytetowych został ujęty projekt „Przebudowa Placu Wolności w Kielcach wraz z budową parkingu podzielnego”. |

**Proszę o zapoznanie się z ankietą, która jest załącznikiem do niniejszego Memorandum.**

**Wypełnioną ankietę proszę przesłać na adres e-mailowy:** [**anita.lagierska@um.kielce.pl**](mailto:anita.lagierska@um.kielce.pl) **lub** [**aleksandra.wozniak@um.kielce.pl**](mailto:aleksandra.wozniak@um.kielce.pl) **do 23.12.2021 r.**