

# MEMORANDUM INFORMACYJNE

## ROZBUDOWA OBORNICKIEGO OŚRODKA KULTURY W OBORNIKACH



Opracowanie



Ingenis Sp. z o.o.  
ul. Łąkowa 21/19, 61-879 Poznań  
Tel: (+48) 61 622 29 70  
[www.ingenis.pl](http://www.ingenis.pl)

---

Oborniki

2018 r.

## Spis treści

<b>1.</b>	<b>WPROWADZENIE.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU PUBLICZNEGO.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>STAN PROJEKTOWANY I LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>PODSTAWY PRAWNE ORAZ MODEL FINANSOWO – PRAWNY PRZEDSIĘWZIĘCIA.....</b>	<b>9</b>
5.1.	MODEL REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA .....	9
5.2.	PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA .....	9
<b>6.</b>	<b>HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA.....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>INDEKSY I SPISY .....</b>	<b>13</b>

## 1. Wprowadzenie

Gmina Oborniki (zwana dalej również Podmiotem Publicznym) przeprowadza badania rynkowe w zakresie możliwości realizacji Przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie Obornickiego Ośrodka Kultury w Obornikach w modelu PPP. Realizacja zadania odbywać się będzie w ramach Partnerstwa Publiczno–Prywatnego.

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

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

Informujemy, iż uzyskane od Państwa odpowiedzi na zawarte pytania nie będą traktowane jako ostateczne Państwa stanowisko, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe z zastrzeżeniem ich poufności, które zostaną wykorzystane wyłącznie na cele niniejszego Przedsięwzięcia. Niniejsze konsultacje, które mamy Państwu przyjemność zaproponować, mają na celu przeprowadzenie testu rynkowego, a także uzyskanie Państwa opinii, co do możliwości zainwestowania na obszarze Gminy Oborniki.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż udział w niniejszych konsultacjach nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania przetargowego na wyłonienie partnera prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów. Ponadto informujemy, iż opisane poniżej Przedsięwzięcie, co do zakresu rzeczowego jak i założeń finansowych, nie jest ostateczne i może ulec zmianie w wyniku Państwa uwag i wskazówek, dalszych prac analitycznych i negocjacji przeprowadzanych w trybie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (dalej, jako ustawa o PPP) oraz podczas postępowania dotyczącego wyboru partnera prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia.

Z poważaniem,

Magdalena Wojciechowska

## 2. Charakterystyka Podmiotu Publicznego

Oborniki położone są w centralnej części województwa wielkopolskiego w Powiecie Obornickim.

Miasto i Gmina Oborniki zajmuje powierzchnię 339,91 km<sup>2</sup>, na której położonych jest 53 miejscowości oraz miasto Oborniki. Jest to pierwsza pod względem obszarowym gmina Powiatu Obornickiego, która zajmuje 47,7 % jego powierzchni.

Do najważniejszych szlaków komunikacyjnych przebiegających przez teren gminy należą: droga krajowa nr 11 Katowice – Poznań – Piła oraz dwie drogi wojewódzkie: nr 178 Oborniki – Wałcz i nr 187 Szamotuły – Oborniki – Murowana Goślina. Przez teren gminy przebiega również magistrala kolejowa łącząca stolicę Wielkopolski z Pomorzem Środkowym relacji Poznań – Piła. Miasto i Gmina Oborniki pod względem użytkowania terenu zalicza się do obszaru rolniczo-leśnego, gdzie funkcjami wiodącymi gminy są rolnictwo, leśnictwo oraz turystyka i wypoczynek.

Mocną stroną gminy są walory krajobrazowe, lasy oraz bogata flora i fauna, co stwarza dobre perspektywy rozwojowi agroturystyki oraz turystyki wiejskiej. Dogodne położenie wielu miejscowości otoczonych lasami stwarza dobre warunki do wypoczynku.

Na terenie gminy zdecydowanie brakuje bazy o odpowiednim standardzie do działań artystycznych, kulturalnych i społecznych. Przy dużej aktywności społeczności gminnej (liczne sekcje, stowarzyszenia, grupy pasjonatów itd.) istnieje duże zapotrzebowanie na pomieszczenia i odpowiedni standard, w którym realizowana jest oferta na spędzanie czasu wolnego i działania integracyjne.

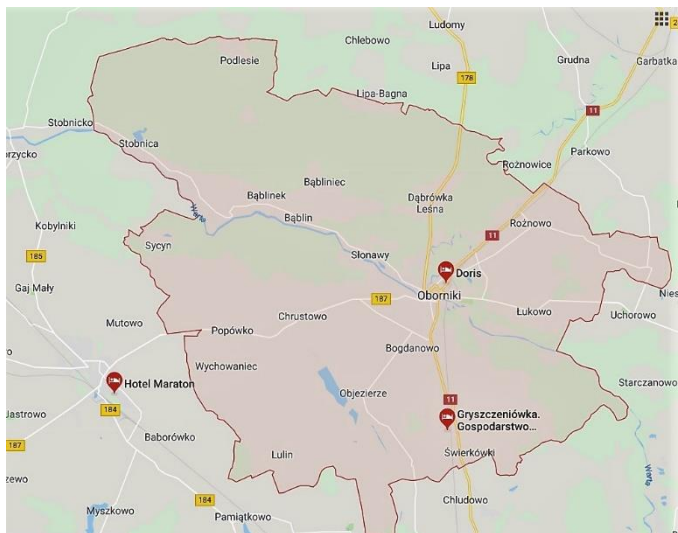
Głównym celem przedsięwzięcia jest więc rozbudowa Obornickiego Ośrodka Kultury. Obecnie istniejąca sala widowiskowa nie spełnia standardów oczekiwanych przez odwiedzających (kiepski stan krzeseł, tylko częściowa numeracja miejsc, brak klimatyzacji, problemy z dogrzaniem sali) i pozbawiona jest odpowiedniego zaplecza: widzowie często czekają na dworze, jest zbyt mało toalet, brakuje miejsc w szatni. Kolejnymi z problemów są m.in.:

- kiepski stan infrastruktury dla artystów (małe garderoby),
- brak miejsca na działalność wystawienniczą, brak infrastruktury gastronomicznej (kawiarni, restauracji),
- zbyt mała liczba pomieszczeń do pracy kółek, sekcji i zespołów artystycznych (ośrodek nie posiada wygłuszonej sali prób, profesjonalnej sali tanecznej, sali do zajęć plastycznych, odpowiednio zaaranżowanego kompleksu dla maluchów), a także pomieszczeń magazynowych,
- park wokół ośrodka wymaga rewitalizacji (przycięcie drzew, nowe nasadzenia, wytyczenie i utwardzenie ścieżek, ławeczki, przygotowanie stanowisk do grillowania i palenia ognisk),
- amfiteatr w parku wymaga remontu lub demontażu,
- w pobliżu ośrodka nie ma wystarczającej ilości miejsc parkingowych,
- ośrodek nie dysponuje miejscami noclegowymi które byłyby przydatne dla zaproszonych gości.

Odpowiadając na powyższe problemy Gmina Oborniki podjęła decyzję o realizacji przedsięwzięcia, które swym zakresem obejmować będzie:

- utworzenie kina. Kino jako instytucja trafiająca do szerokiego grona odbiorców mogłoby stać się swoistym „kołem zamachowym” instytucji, zapewniającym stałych klientów utworzonemu przy OOK klubowi/ kawiarence/ restauracji.
- wykorzystanie parku przy OOK, jako miejsca wypoczynku i rekreacji (stanowiska grillowe/ ogniskowe, infrastruktura fitness, poszerzenie placu zabaw),
- zapewnienie dobrych warunków grupom artystycznym związanym z OOK,
- działalność wystawiennicza w plenerze, po zakończeniu działań remontowo rewitalizacyjnych można byłoby organizować w parku duże koncerty, które odbywają się w Obornikach na Targowisku Miejskim
- atrakcyjny, nowoczesny design - Oborniki są ubogie w obiekty nowoczesne cechujące się nowoczesną aranżacją. OOK powinien stanowić pod tym względem awangardę.

### Mapa 1 Położenie Gminy Oborniki



Źródło: Open Street Map

### 3. Stan projektowany i lokalizacja Przedsięwzięcia

Inwestycja będzie prowadzona na działce nr 2216/17 o powierzchni 12893m<sup>2</sup>, KW nr PO1O/00036384/9 (Sąd Rejonowy w Obornikach, Wydział Ksiąg Wieczystych). Na działce znajduje się budynek główny Obornickiego Ośrodka Kultury w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej 419,57 m<sup>2</sup>., amfiteatr, wiata, park z drzewostanem, plac zabaw oraz siłownia plenerowa. Działka jest ogrodzona, w części utwardzona. Dojazd do działki prowadzi drogą asfaltową. Działka posiada przyłącza: wodociągowe, energetyczne, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i telefoniczne.

Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzoną Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr XIV/141/11 z dnia 24.10.2011 działka wchodzi w obszar oznaczony jako:

- częściowo (frontowa część działki) MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- częściowo (środkowa i tylna część działki) US – zabudowa związana bezpośrednio z usługami sportu i rekreacji.

Przedmiotowa inwestycja przebiega w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Przy realizacji inwestycji należy prowadzić prace archeologiczne.

Zgodnie z projektem z 2011 nowe skrzydło budynku zostanie dobudowane do wschodniej i południowej ściany budynku, w którym znajduje się sala z widownią. W tej części obiektu znajdować się będą nowy reprezentacyjny hol wejściowy (foyer), szatnie dla widzów, toalety dla widzów oraz szatnie dla artystów. Piętro przeznaczone zostało na pomieszczenia do prowadzenia wszelkiego rodzaju zajęć dydaktycznych - pracownia malarska, muzyczna, sala komputerowa, sala baletowa, sala wielofunkcyjna.

Następnym elementem rozbudowy jest budowa sali kinowej i amfiteatru wraz z zapleczem. Wszystkie budynki połączone zostaną ze sobą funkcjonalnie z możliwością wyłączenia każdej części. We foyer sali kinowej przewidziano realizację niewielkiej przestrzeni gastronomicznej wraz z zapleczem a przy samej Sali kinowej szatnie dla artystów. Przewiduje się, że sala kinowa może pełnić inne funkcje uzupełniające takie jak: koncertowa sala kameralna, sala konferencyjna. Sala kinowa przewidziana jest dla 178 widzów.

Teren przeznaczony pod realizację przedsięwzięcia zlokalizowany jest u zbiegu ulic Objezierskiej i Armii Poznań. Na terenie znajdują się obiekty kubaturowe służące Obornickiemu Ośrodkowi Kultury, park oraz amfiteatr.



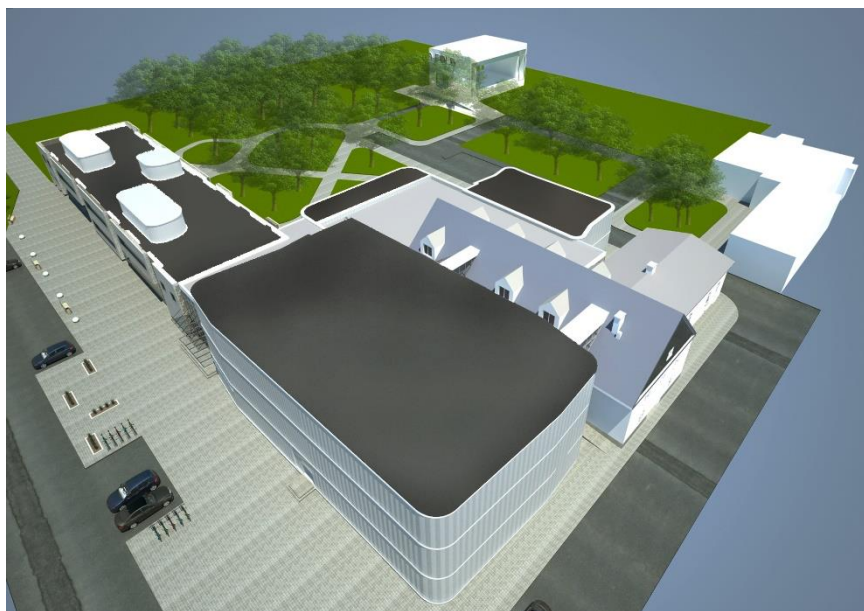
## Mapa 2 Lokalizacja Przedsięwzięcia



Źródło: Open Street Map

Obecnie Gmina Oborniki posiada trzy opracowania, o różnym stopniu szczegółowości, przewidujące całościową koncepcję remontu i rozbudowy OOK. Do części inwestycji istnieje projekt budowlany. Wszystkie warianty zakładają rozbudowę ośrodka na działce użytkowanej obecnie przez Obornicki Ośrodek Kultury. We wszystkich powyższych wersjach zachowany zostaje obecny budynek OOK z salą widowiskową i pomieszczeniami administracyjnymi.

## Fotografia 1 Koncepcja I zagospodarowania Obornickiego Ośrodka Kultury



Źródło: Materiały Zamawiającego

## Fotografia 2 Koncepcja II zagospodarowania Obornickiego Ośrodka Kultury



Źródło: Materiały Zamawiającego

## Fotografia 3 Koncepcja III zagospodarowania Obornickiego Ośrodka Kultury



Źródło: Materiały Zamawiającego



## 5. Podstawy prawne oraz model finansowo – prawny przedsięwzięcia

### 5.1. Model realizacji przedsięwzięcia

Zamiarem podmiotu publicznego jest realizacja przedsięwzięcia w trybie partnerstwa publiczno-prywatnego. Realizacja przedsięwzięcia obejmować będzie zlecenie przez podmiot publiczny partnerowi prywatnemu rozbudowy Obornickiego Ośrodka Kultury wraz z zapleczem oraz niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowania terenu wokół OOK, a także późniejsze utrzymanie odpowiedniego standardu eksploatacyjnego.

### 5.2. Podstawowe założenia

W ramach umowy PPP Gmina Oborniki, w zależności od wybranego modelu, udostępni partnerowi prywatnemu tytułem wkładu własnego nieruchomości na czas wykonania robót budowlanych, a partner prywatny zaprojektuje, sfinansuje i wykona roboty budowlane oraz roboty instalacyjne i montażowe, a następnie zapewni utrzymanie wybudowanej infrastruktury w stanie niepogorszonym przez okres trwania umowy PPP. W wariantcie „z opłatą za dostępność” zostanie wyłoniony partner prywatny, który zaprojektuje, sfinansuje, wybuduje oraz będzie utrzymywać technicznie obiekt przez okres trwania umowy o PPP, natomiast podmiotem świadczącym usługi kulturowe i rozrywkowe na terenie Obornickiego Ośrodka Kultury będzie Podmiot Publiczny. W drugim wariantcie, którym jest wariant „koncesyjny” zostanie wyłoniony partner prywatny, który sfinansuje, zaprojektuje oraz wykona roboty budowlane, montażowe oraz instalacyjne oraz będzie uprawniony do eksploatacji części nieruchomości oraz do pobierania z niej pożytków.

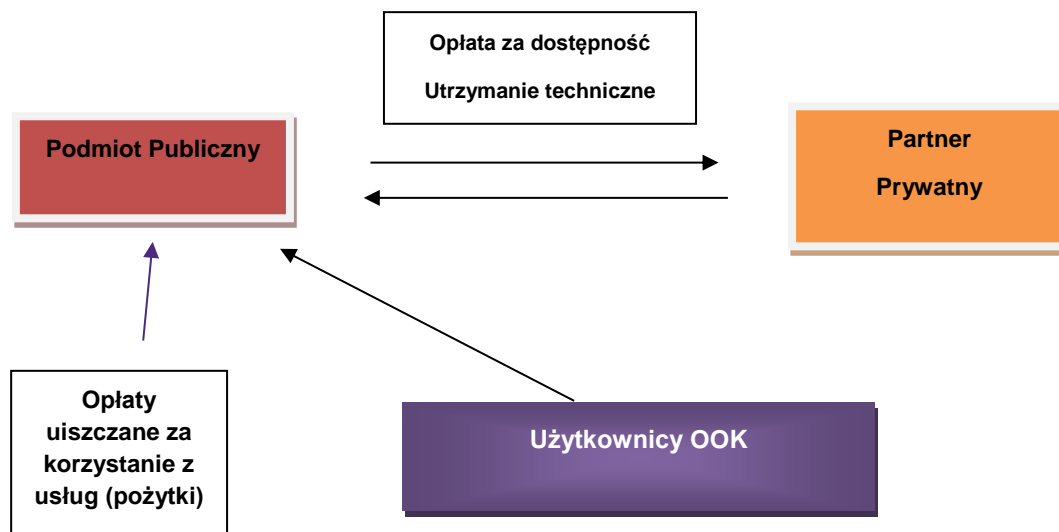
#### **Wariant I**

#### **OPLATA ZA DOSTĘPNOŚĆ**

Realizacja Przedsięwzięcia na zasadach PPP w wariantcie „z opłatą za dostępność” odbywać się będzie według następujących ustaleń:

- przeprowadzenie dialogu technicznego wśród potencjalnych wykonawców,
- partner prywatny wykona dokumentację projektową oraz roboty budowlane dla realizacji całego zakresu przedsięwzięcia,
- partner prywatny, w razie potrzeby, uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia dla realizacji inwestycji w tym w szczególności pozwolenia na budowę oraz decyzje administracyjne,
- partner prywatny zapewni finansowanie całości dokumentacji oraz wykonania niezbędnych robót dla realizacji przedsięwzięcia,
- partner prywatny będzie odpowiedzialny wyłącznie za sprawowanie nadzoru technicznego nad obiektem (m.in. sprawne działanie obiektu, bieżące naprawy oraz konserwacje przez okres obowiązywania umowy o PPP), zaś podmiot publiczny będzie odpowiedzialny za prowadzenie działalności kulturowej i rozrywkowej w obiekcie oraz będzie pobierał z tego tytułu pożytki (biletowane koncerty, recitale kabaretowe, spektakle teatralne).
- wynagrodzenie partnera prywatnego stanowi zapłata przez podmiot publiczny kwoty, która stanowić będzie opłatę za dostępność (wynagrodzenie za utrzymanie).

### Schemat 1 Model realizacji Przedsięwzięcia



Źródło: Opracowanie własne

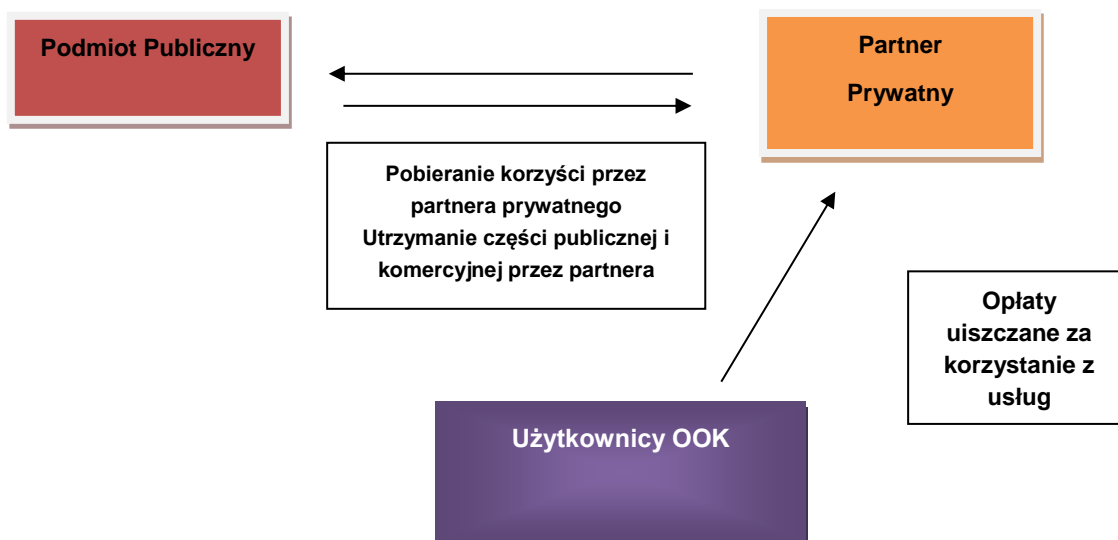
### Wariant II KONCESYJNY

Realizacja Przedsięwzięcia na zasadach PPP w wariantcie „koncesyjnym” przebiegać będzie według następujących ustaleń:

- przeprowadzenie dialogu technicznego wśród potencjalnych wykonawców,
- zobowiązaniem partnera prywatnego będzie zaprojektowanie, wybudowanie i sfinansowanie budowy obiektu,
- partner prywatny, wykona dokumentację projektową oraz roboty budowlane dla realizacji całego zakresu przedsięwzięcia,
- partner prywatny, w razie potrzeby, uzyska wszelkie niezbędne pozwolenia dla realizacji inwestycji w tym w szczególności pozwolenia na budowę oraz decyzje administracyjne,
- partner prywatny będzie świadczyć usługi w obiekcie i pobierać pożytki z części komercyjnej wybudowanej przez siebie infrastruktury oraz zapewni bieżące utrzymanie całej nieruchomości przez określony czas w pełnym zakresie – w odniesieniu do powierzchni komercyjnych, w ograniczonym zakresie – w odniesieniu do części publicznej,

- podmiot publiczny wniesie do przedsięwzięcia wkładem własnym nieruchomości, na których znajduje się obiekt, z których partner prywatny będzie korzystał nieodpłatnie przez okres trwania umowy o PPP,
- wynagrodzenie partnera prywatnego stanowią pożytki pobierane w związku ze świadczonymi przez niego usługami na wybudowanej przez niego infrastrukturze.

#### Schemat 2 Wariant koncesyjny



Źródło: Opracowanie własne

## 6. Harmonogram Przedsięwzięcia

Harmonogram Przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

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

**Tabela 1 Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia**

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

Źródło: Opracowanie własne

## 7. Indeksy i spisy

### Spis fotografii:

Fotografia 1 Koncepcja I zagospodarowania Obornickiego Ośrodka Kultury .....	7
Fotografia 2 Koncepcja II zagospodarowania Obornickiego Ośrodka Kultury .....	8
Fotografia 3 Koncepcja III zagospodarowania Obornickiego Ośrodka Kultury .....	8

### Spis map:

Mapa 1 Położenie Gminy Oborniki .....	5
Mapa 1 Lokalizacja Przedsięwzięcia .....	7

### Spis schematów:

Schemat 1 Model realizacji Przedsięwzięcia .....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
Schemat 1 Model realizacji Przedsięwzięcia .....	10
Schemat 2 Wariant koncesyjny .....	11

### Spis tabel:

Tabela 1 Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia .....	12
---	----

