

# **Memorandum Informacyjne**

konsultacje rynkowe w związku  
z realizacją projektu pozyskania lokali mieszkalnych przez

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o.  
w Zgierzu

Zgierz, wrzesień 2021 r.

## Spis treści

1. Wstęp - cel konsultacji rynkowych .....	3
2. Definicje.....	4
3. Zakres Projektu .....	5
4. Wynagrodzenie Wykonawcy .....	6
5. Struktura prawna Projektu .....	7
6. Opis postępowania na wybór Wykonawcy .....	7
7. Wstępny harmonogram realizacji Projektu. ....	8
8. Zagadnienia do omówienia z Wykonawcami w ramach konsultacji rynkowych .....	8

## 1. Wstęp - cel konsultacji rynkowych

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Zgierzu (dalej „Spółka” lub „Zamawiający”), w związku z przygotowaniem do realizacji zamówienia publicznego polegającego na pozyskaniu lokali do zasobu mieszkaniowego (dalej: „Projekt”), opracowało, w ramach analizy potrzeb i wymagań zgodnie z art. 83 ust 2 pkt 2) ustawy z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych (dalej „Ustawa Pzp”), Memorandum informacyjne dla potencjalnych Wykonawców (deweloperów), zainteresowanych wzięciem udziału w zamówieniu, w celu przedstawienia charakterystyki i wstępnych założeń planowanej inwestycji oraz uzyskania informacji od przedstawicieli podmiotów sektora prywatnego o oczekiwanym modelu realizacji Projektu.

Przedstawione w Memorandum założenia realizacji Projektu nie stanowią ostatecznej formuły jego realizacji, a jedynie punkt wyjścia do dalszych dyskusji na temat możliwości pozyskania zasobu mieszkaniowego lokali komunalnych.

Celem konsultacji rynkowych jest uzyskanie potwierdzenia, iż przedstawione w niniejszym opracowaniu rozwiązania są interesujące dla Wykonawców, oraz uzyskanie sugestii odnośnie założeń projektowych, których uwzględnienie skutkować będzie ewentualnym udziałem potencjalnych uczestników konsultacji w postępowaniu na wybór Wykonawcy.

### Osoby do kontaktu:

Marzena Chudobińska  
Prezes Zarządu MPGM sp. z o.o.  
tel.: 42 716 22 68 wew. 11  
e-mail: [marzena.ch@mpgm.pl](mailto:marzena.ch@mpgm.pl)

Grażyna Owczarczyk  
Członek Zarządu MPGM sp. z o.o.  
tel.: 42 716 22 68 wew. 22  
e-mail: [grazyna.o@mpgm.pl](mailto:grazyna.o@mpgm.pl)

ul. Mielczarskiego 14  
95-100 Zgierz

## 2. Definicje

**Miasto** – Gmina Miasto Zgierz z siedzibą Urzędu Miasta w Zgierzu przy ul. Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz.

**Przedsięwzięcie/Projekt** - przedsięwzięcie na pozyskanie lokali do zasobu mieszkaniowego.

**Spółka/Zamawiający** – Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. z siedzibą w Zgierzu.

**SWZ** – Specyfikacja Warunków Zamówienia.

**U.f.w.** - ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 508).

**U.f.p.** - ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305).

**U.g.n.** - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.).

**Ustawa Pzp** - ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 2019 r.).

**Wykonawca** - przedsiębiorca lub przedsiębiorca zagraniczny w rozumieniu Ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców uczestniczący w konsultacjach rynkowych, lub wybrany zgodnie z Ustawą Pzp do realizacji Przedsięwzięcia.

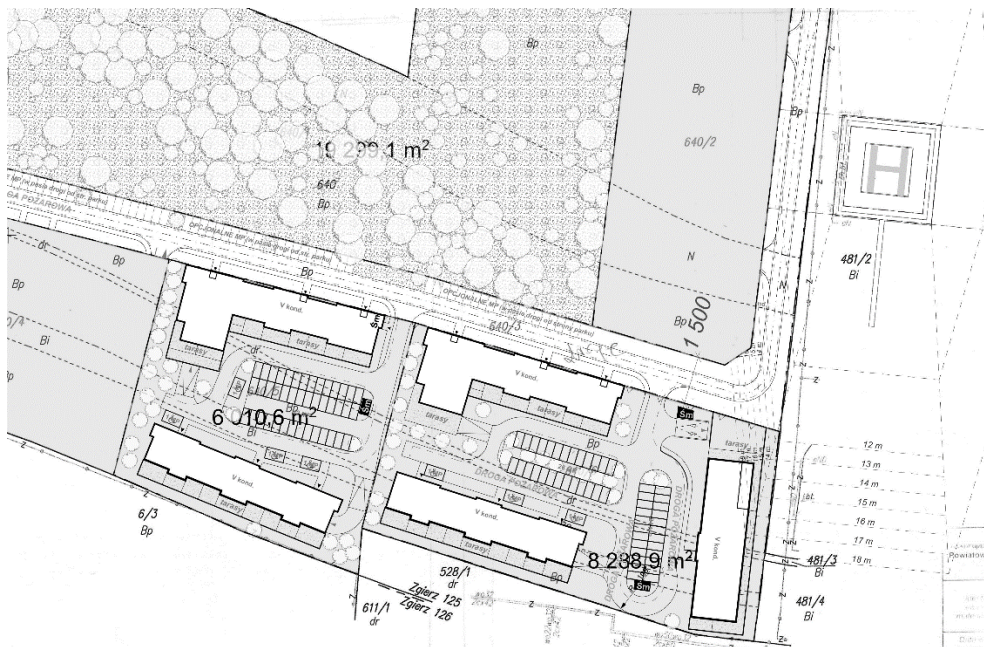
### 3. Zakres Projektu

Celem Projektu jest zrealizowanie inwestycji polegającej na pozyskaniu co najmniej 10 lokali mieszkalnych o powierzchni 35 - 55 m<sup>2</sup> przez Spółkę MPGM, w której Miasto jest wyłącznym udziałowcem, w zamian za przeniesienie własności nieruchomości gruntowej na kontrahenta (Wykonawcę), przy założeniu, iż w ramach całej inwestycji zostaną wybudowane budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami mieszkalnymi częściowo przeznaczonymi dla Miasta, a w większości sprzedanymi na wolnym rynku, jak również z częścią usługową.

Nabyte w ramach umowy lokale stanowiąc będą własność Spółki oraz wejdą do mieszkaniowego zasobu, jako lokale służące zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Spółka jest właścicielem nieruchomości, znajdujących się w centrum Osiedla 650-lecia w Zgierzu, położonych w obrębie 125 oraz oznaczonych numerami ewidencyjnymi 640/5 o powierzchni 5910 m<sup>2</sup>, nr 640/6 o powierzchni 8072 m<sup>2</sup> oraz ½ udziału w działce o nr 640/3 o powierzchni 6048 m<sup>2</sup>, w bliskim sąsiedztwie szkoły, przychodni oraz dwóch nowo powstałych osiedli mieszkaniowych, realizowanych przez spółki z udziałem Miasta (dalej „Nieruchomość”).

Oznaczenie Nieruchomości w obrębie nr 125 dla Miasta Zgierza, przeznaczonych do realizacji Projektu, przedstawia poniższy rysunek:



Źródło: materiały własne Spółki.

Uchwałą nr XXXVI/463/2021 Rady Miasta Zgierza z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego i objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Nieruchomość została przekazana Spółce w formie wkładu niepieniężnego. Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie została dla niej wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ani decyzja środowiskowa. Miasto oraz Zamawiający planują wybudowanie na Nieruchomości lokali mieszkalnych.

Minimalna liczba lokali dostarczanych na rzecz Spółki oraz ich parametry (takie jak np. metraż, usytuowanie, wyposażenie i inne) zostaną szczegółowo określone w SWZ na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Wybrany w postępowaniu Wykonawca będzie zobowiązany zaprojektować budynki wielorodzinne zgodnie z ogólnymi założeniami zawartymi w SWZ, uzyskać pozwolenie na budowę a następnie wykonać roboty budowlane a w efekcie dostarczyć Spółce lokale mieszkalne. Przy realizacji zamówienia Wykonawca będzie mógł skorzystać z przeniesionych na niego, a uzyskanych przez Miasto decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeniesienie własności Nieruchomości na wykonawcę powinno nastąpić w trakcie realizacji Umowy ,po uzyskaniu pozwolenia na budowę i zapewnieniu przez Wykonawcę wykonalności Przedsięwzięcia, a przed rozpoczęciem robót budowlanych oraz zawieraniem przez Wykonawcę przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych lub komercyjnych (tj. transakcji realizowanych na wolnym rynku).

#### **4. Wynagrodzenie Wykonawcy**

Zgodnie z założeniem Zamawiającego, w celu realizacji Projektu zostanie wszczęte postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego Wykonawcy zgodnie z przepisami Ustawy Pzp, którego przedmiotem będzie dostawa (przeniesienie własności) lokali mieszkalnych wyodrębnionych w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych, wybudowanych na Nieruchomości w zamian za wynagrodzenie w postaci przeniesienia własności Nieruchomości na rzecz Wykonawcy.

Spółka bierze pod uwagę wariant rozliczenia wynagrodzenia Wykonawcy, zgodnie z którym przeniesienie własności Nieruchomości będzie stanowiło formę zaliczki na poczet wynagrodzenia Wykonawcy za lokale mieszkalne – przysługującego mu po wykonaniu zamówienia tj. przeniesieniu na Spółkę własności wybudowanych lokali mieszkalnych. W tym wariantcie własność Nieruchomości stanowi świadczenie wzajemne, płatność za nabywane przez Spółkę lokale mieszkalne.

Ponieważ własność Nieruchomości jest przenoszona na Wykonawcę na wczesnym etapie realizacji Projektu, ryzyko ewentualnego niepowodzenia transakcji musi zostać odpowiednio zabezpieczone przez Wykonawcę.

Przewiduje się, że źródłem sfinansowania kosztów inwestycyjnych Projektu będą środki własne Wykonawcy. Dopuszcza się również możliwość pozyskania przez Wykonawcę środków zewnętrznych na sfinansowanie Przedsięwzięcia (np. kredyt / pożyczka).

Ze względu na skomplikowany charakter transakcji jej struktura powinna być omówiona w trakcie konsultacji rynkowych z Wykonawcami.

## **5. Struktura prawna Projektu**

Zamawiający przewiduje realizację projektu w formie zamówienia publicznego na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych.

Spółka wybiera w trybie zamówień publicznych Wykonawcę, któremu zleca dostarczenie określonej liczby lokali mieszkalnych, w zamian za co przenosi własność Nieruchomości na Wykonawcę.

Spółka będzie posiadać status zamawiającego w rozumieniu Ustawy Pzp.

Spółka została utworzona w celu zaspokajanie potrzeb o charakterze powszechnym niemających charakteru przemysłowego ani handlowego – zostanie jej powierzona zadanie własne Miasta zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Miasto będzie przy tym kontrolować Spółkę w zakresie wskazanym w art. 4 ust. 3 lit. a)-d) Ustawy Pzp, a jej celem nie będzie wypracowanie zysku w ramach działalności w zwykłych warunkach rynkowych.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, Przedsięwzięcie polegać ma na wybudowaniu na Nieruchomości budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami mieszkalnymi i możliwą częścią usługową. Strona publiczna zakłada po swojej stronie realizację następujących zadań:

- wniesienie jako wkład w Przedsięwzięcie Nieruchomości, na której miałyby zostać zrealizowana inwestycja,
- współdziałanie z Wykonawcą na wszystkich etapach przygotowania i realizacji inwestycji.

Do zadań Wykonawcy będzie natomiast należało:

- zaprojektowanie, sfinansowanie i wybudowanie budynków,
- zagospodarowanie terenów powstającego osiedla,
- komercjalizacja lokali mieszkalnych i usługowych,
- dostarczenie uzgodnionej liczby lokali mieszkalnych na rzecz Spółki.

Ostateczna forma, zakres i charakter Przedsięwzięcia zostaną określone po zebraniu uwag i wniosków na etapie niniejszych konsultacji rynkowych, kontynuacji prac analitycznych w zakresie regulacji struktury Przedsięwzięcia.

## **6. Opis postępowania na wybór Wykonawcy**

Zamawiający zakłada realizację Projektu przy udziale Wykonawcy, wyłonionego na podstawie Ustawy Pzp. Przewiduje się przeprowadzenie postępowania w trybie przetargu nieograniczonego. Szczegółowe ustalenia w tym zakresie Zamawiający podejmie ostatecznie po przeprowadzeniu konsultacji rynkowych i analizie wniosków z przekazanych odpowiedzi.

## 7. Wstępny harmonogram realizacji Projektu.

ETAP / CZYNNOŚĆ		CZAS TRWANIA
<b>ETAP I. WSTĘPNE KONSULTACJE RYNKOWE ORAZ ANALIZA POTRZEB I WYMAGAŃ</b>		
1.	Przeprowadzenie konsultacji rynkowych z Wykonawcami	Wrzesień 2021 r.
2.	Opracowanie analizy potrzeb i wymagań	Październik 2021 r.
<b>ETAP II. OGŁOSZENIE POSTĘPOWANIA</b>		
1.	Ogłoszenie postępowania przetargowego w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej oraz publikacja SWZ	Listopad 2021 r.
<b>ETAP III. SKŁADANIE OFERT</b>		
1.	Składanie ofert	60 dni od dnia ogłoszenia o zamówieniu
<b>ETAP IV. OTWARCIE, OCENA OFERT I ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA</b>		
1.	Otwarcie, ocena ofert, w tym wezwanie wykonawców do uszczegółowienia, wyjaśnienia i ulepszenia treści ofert oraz przedstawienia informacji dodatkowych; zawiadomienie wszystkich wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty	Brak terminu ustawowego <b>30 dni</b>
2.	Zawarcie Umowy w sprawie zamówienia publicznego	Zawarcie umowy będzie możliwe dopiero po bezskutecznym upływie okresu przeznaczonych na wniesienie ewentualnego odwołania od wyniku postępowania (tzw. klauzula „standstill”), czyli po upływie <b>10 dni</b> od dnia przekazania informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo <b>15 dni</b> , jeżeli w/w informację przekazano w inny sposób.
<b>ETAP V. ETAP INWESTYCYJNY</b>		
	Realizacja robót budowlanych	Termin ustalony w dokumentach zamówienia.

## 8. Zagadnienia do omówienia z Wykonawcami w ramach konsultacji rynkowych

Zamawiający przewiduje przeprowadzenie konsultacji rynkowych zgodnie z art. 84 Ustawy Pzp w formie wideokonferencji, z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej na odległość, lub w formie bezpośrednich spotkań z Wykonawcami w siedzibie Spółki.

W ramach prowadzonych spotkań Spółka przewiduje omówienie z potencjalnymi Wykonawcami następujących zagadnień:



1. Mechanizm wynagrodzenia Wykonawcy:
  - 1) Wariant zakładany: przeniesienie własności Nieruchomości będzie stanowiło formę zaliczki na poczet wynagrodzenia Wykonawcy za lokale mieszkalne – przysługującego mu po wykonaniu zamówienia tj. przeniesieniu na Spółkę własności wybudowanych lokali mieszkalnych. W tym Wariacie własność Nieruchomości stanowi świadczenie wzajemne, płatność za nabywane przez Spółkę lokale mieszkalne.
  - 2) Wyłącznie jako alternatywa do rozmowy w trakcie konsultacji rynkowych: nieruchomość jest sprzedawana Wykonawcy po wartości ustalonej w operacie szacunkowym. Cena Nieruchomości zostaje rozłożona na raty, odpowiadające harmonogramowi realizacji budowy, które następnie są potrącane z wierzytelnością wykonawcy z tytułu zapłaty rat ceny nabycia lokali mieszkalnych,  
  
- w tym omówienie z wykonawcami potencjalnych ryzyk, związanych z realizacją umowy w każdym z wariantów, w tym ryzyk podatkowych.
2. Kwestia pozyskania decyzji środowiskowej oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Moment oraz tryb ustanowienia służebności drogi koniecznej, a następnie aktualizacja operatu szacunkowego, dotyczącego Nieruchomości.
4. Możliwość podziału zamówienia na części - podział na I lub II Etapy w ramach jednego lub dwóch odrębnych postępowań a jeśli w jednym postępowaniu – czy budowa będzie realizowana równolegle, czy etapami po kolei oraz w jakich terminach.
5. Przeniesienie własności nieruchomości na Wykonawcę w zamian za wybudowanie lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem przepisów U.g.n.
6. Forma zabezpieczenia transakcji przeniesienia własności Nieruchomości na Wykonawcę, w tym:
  - 1) w wariantie zakładanym: zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w tym zapłaty kar umownych zastrzeżonych na wypadek, gdyby wykonawca w ogóle nie wykonał swoich zobowiązań umownych lub wykonał je nienależycie, w tym zwłaszcza nie dostarczył lokali w umówionym terminie, dostarczył lokale obciążone wadami, niezgodne z ustalonymi w umowie parametrami itd.
  - 2) w wariantie alternatywnym: zabezpieczenia zwrotu zaliczki zapłaconej przez Spółkę w postaci własności Nieruchomości albo ceny sprzedaży Nieruchomości, czyli w praktyce zrekompensowania Spółce wartości utraconej własności Nieruchomości w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy.
7. Przewidywany tryb udzielenia zamówienia (tryb preferowany: przetarg nieograniczony).
8. Ryzyka związane z postępowaniem o udzielenie i realizacją zamówienia.
9. Harmonogram dalszych działań.
10. Inne kwestie zgłoszone przez Wykonawców.