



MEMORANDUM INFORMACYJNE

WRAZ Z ANKIETĄ

NA POTRZEBY TESTOWANIA RYNKU

**WYKONAWCÓW ZAINTERESOWANYCH REALIZACJĄ PROJEKTU
PARTNERSTWA PUBLICZNO-PRYWATNEGO PN.**

"BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO 24-RODZINNEGO NA
NIERUCHOMOŚCI STANOWIACEJ WŁASNOŚĆ TOWARZYSTWA
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO ZĄBKOWICE ŚLĄSKIE SP. Z O.O. W
FORMULE PARTNERSTWA PUBLICZNO-PRYWATNEGO".

Ząbkowice Śląskie, maj 2019

Spis treści

1. OPIS PROJEKTU.....	5
1.1 Dane ogólne Projektu.....	5
1.1.1 Przedmiot Projektu.....	5
1.1.2 Projekt zagospodarowania terenu.....	5
1.1.3 Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji	6
1.1.4 Opis przedmiotu Przedsięwzięcia i zakres robót budowlanych.....	6
1.1.5 Szacunkowy koszt Przedsięwzięcia.....	18
1.1.6 Podstawy prawne Przedsięwzięcia	18
1.1.7 Struktura finansowa Projektu.....	19
1.1.8 Zakres obowiązków Partnera Prywatnego.....	19
1.1.9 Forma wynagradzania Partnera Prywatnego.....	20
2. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU	20

Niniejsze Memorandum informacyjne dla podmiotów potencjalnie zainteresowanych realizacją Przedsięwzięcia w modelu partnerstwa publiczno-privatnego („Memorandum Informacyjne”) nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu Cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ząbkowice Śląskie Sp. z o. o. jest zainteresowane pozyskaniem opinii, oczekiwań i warunków na jakich potencjalni Partnerzy Prywatni wzięliby udział we współpracy przy realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku mieszkalnego 24-rodzinnego na nieruchomości stanowiącej własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Ząbkowice Śląskie Sp. z o.o. w formule partnerstwa publiczno-privatnego”.

Przedstawione w Memorandum informacje mają charakter wstępny i mogą ulec zmianie np. po przedstawieniu oczekiwań przez potencjalnych Partnerów Prywatnych.

Zaproszenie do udziału w testowaniu rynku (wprowadzenie)

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ząbkowice Śl. Sp. z o. o. zaprasza wszystkie zainteresowane podmioty do współpracy przy realizacji Przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku mieszkalnego 24-rodzinnego na nieruchomości stanowiącej własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Ząbkowice Śląskie Sp. z o. o. w formule partnerstwa publiczno-privatnego”.

Test rynku jest etapem przedrealizacyjnym ww. Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-privatnego. Celem testu jest uzyskanie opinii i informacji potencjalnie zainteresowanych podmiotów w zakresie realnych i jednocześnie efektywnych rozwiązań jego realizacji. Ewentualna umowa o partnerstwie publiczno-privatnym zawarta zostanie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1834 ze zm. – dalej „ustawa o PPP”) po przeprowadzeniu postępowania zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm. – dalej „PZP”).

Z pomocą przeprowadzonego testu rynku Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ząbkowice Śl. Sp. z o. o. dąży do wypracowania optymalnych rozwiązań dotyczących modelu realizacji Przedsięwzięcia i modelu jego finansowania, źródeł pochodzenia kapitału potrzebnego do sfinansowania Przedsięwzięcia, warunków finansowania, rodzajów zabezpieczeń finansowania, a także najważniejszych postanowień umowy o partnerstwie publiczno-privatnym. Ponadto uczestnicy testowania rynku zostaną poproszeni o rekomendacje w zakresie potencjalnie najkorzystniejszych w ich ocenie rozwiązań, które będą stanowiły podstawę dokonania korekty wstępnie przyjętych koncepcji.

W ramach niniejszego Przedsięwzięcia zakłada się, że Partner Privatny przejmie odpowiedzialność za realizację inwestycji, jej sfinansowanie (w tym zapewnienie źródeł finansowania), wybudowanie, utrzymanie oraz zarządzanie. Planuje się, że strona publiczna – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ząbkowice Śl. Sp. z o. o. zapewni docelowych odbiorców Przedsięwzięcia - najemców lokali, którzy będą ponosić opłaty z tytułu korzystania z efektu rzeczowego Przedsięwzięcia (lokali mieszkalnych), a w sytuacji gdy liczba tych najemców będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych powstałych w następstwie Przedsięwzięcia Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ząbkowice Śl. Sp. z o.o. (podmiot publiczny) będzie zobowiązana do zawarcia umów najmu na te niezasiedlone lokale i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystywania (najmu). Wynagrodzenie partnera prywatnego przyjmować więc będzie formę opłaty za dostępność. Najemcy lokali mieszkalnych będą uprawnieni do nabycia na własność wynajmowanych

lokali mieszkalnych, a stosunkiem prawnym regulującym uprawnienie do korzystania z lokalu będzie umowa najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności.

Zwracamy się do Państwa z prośbą o wypełnienie ankiety, której celem jest poznanie Państwa opinii co do optymalnego zakresu funkcjonalnego Przedsięwzięcia oraz akceptowanego modelu jego realizacji i zarządzania. Państwa sugestie i uwagi będą miały istotne znaczenie dla właściwej realizacji Przedsięwzięcia i przyczynią się do wypracowania najkorzystniejszych rozwiązań.

Uzyskane od Państwa informacje zostaną zagregowane, aby zminimalizować możliwość identyfikacji podmiotów, które udzieliły na nie odpowiedzi, przy czym formularz ankietowy nie wymaga podpisu.

Prosimy zatem o lekturę Memorandum oraz o odesłanie wypełnionej ankiety na wskazany poniżej adres w terminie do 20.06.2019 r.

tbs@zabkowiceslaskie.pl

Zapraszamy do współpracy

1. OPIS PROJEKTU

1.1 Dane ogólne Projektu

1.1.1 Przedmiot Projektu

Celem realizacji Przedsięwzięcia jest wykonanie robót budowlanych polegających na budowie na nieruchomości stanowiącej własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Ząbkowice Śl. Sp. z o.o., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr ewidencyjnym 18/1, o pow. 2637.0 m² obręb: 0002 Osiedle Wschód budynku mieszkalnego 24-rodzinnego wraz z zagospodarowaniem z łączną liczbą 24 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem oraz utrzymywanie budynku przez okres nie krótszy niż 15 lat i nie dłuższy niż 30 lat od daty jego wybudowania, a następnie przeniesienie własności tych lokali na rzecz ich najemców.

1.1.2 Projekt zagospodarowania terenu

Szkic graficzny projektowanego zagospodarowania terenu przedstawia rys. 1



1.1.3 Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji

Parametr	Ilość
Powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji	2309,04 m ²
PUM	1277,14 m ²
Liczba mieszkań	24
Powierzchnia terenu	2637,0 m ²
Powierzchnia zieleni	1385,14 m ²
Powierzchnia dróg i parkingu	725,05 m ²
Powierzchnia placu zabaw	6,21 m ²
Powierzchnia pod boks śmietnikowy	18,0 m ²
Powierzchnia zabudowy projektowana	479,90 m ²
Ilość budynków	1
Ilość wind	0
Liczba miejsc postojowych na terenie	24
Liczba kondygnacji nadziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	1

1.1.4 Opis przedmiotu Przedsięwzięcia i zakres robót budowlanych

Przedmiotem Przedsięwzięcia jest zagospodarowanie terenu dla realizacji budowy budynku mieszkalnego 24-rodzinnego, dwuklatkowego na Osiedlu Letnim w Ząbkowicach Śląskich.

Istniejący stan zagospodarowania (opis ogólny istniejącego stanu zagospodarowania terenu objętego inwestycją).

Obiekt zlokalizowany jest w Ząbkowicach Śl. przy ul. Jasnej w rejonie wschodniej części miasta na obrzeżu zrealizowanego osiedla mieszkaniowego. Obiekty sąsiadujące z budynkiem są w większości budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi zrealizowanymi w systemie wielkiej płyty. Budynek posadowiony na terenie płaskim spadki terenu rzędu 0.5 -1.5% .

Lokalizacja budynku została zaprojektowana z uwzględnieniem realizacji zespołu mieszkaniowego z maksymalnym wykorzystaniem terenu. Usytuowano budynek z wejściami bezpośrednio z poziomu terenu – chodnika położonego przy drodze dojazdowej .

Działka nr 18/1 Am-9 obręb wschód posiada połączenie z gminną drogą publiczną nr 118365 ul. Jasną (dz. Nr ewid. 13/4 AM-9 obręb wschód) poprzez działkę 18/5 Am-9 ze zjazdem z tej działki na drogę gminną.

Na terenie działki inwestora – działce nr 18/1 zaprojektowano dojazd do wejść do budynku oraz dojazd do projektowanych zatok parkingowych gdzie zlokalizowano 26 miejsc parkingowych

Placyk gospodarczy z boksem śmietnikowym i trzepakiem zlokalizowano na terenie działki w rejonie drogi dojazdowej i miejsc parkingowych .Teren pozostaje poza obszarami wpływu szkód górniczych .Teren pozostaje poza obszarami stref ochrony konserwatorskiej .

Projektowana inwestycja jest zgodna z zapisami planu miejscowego .

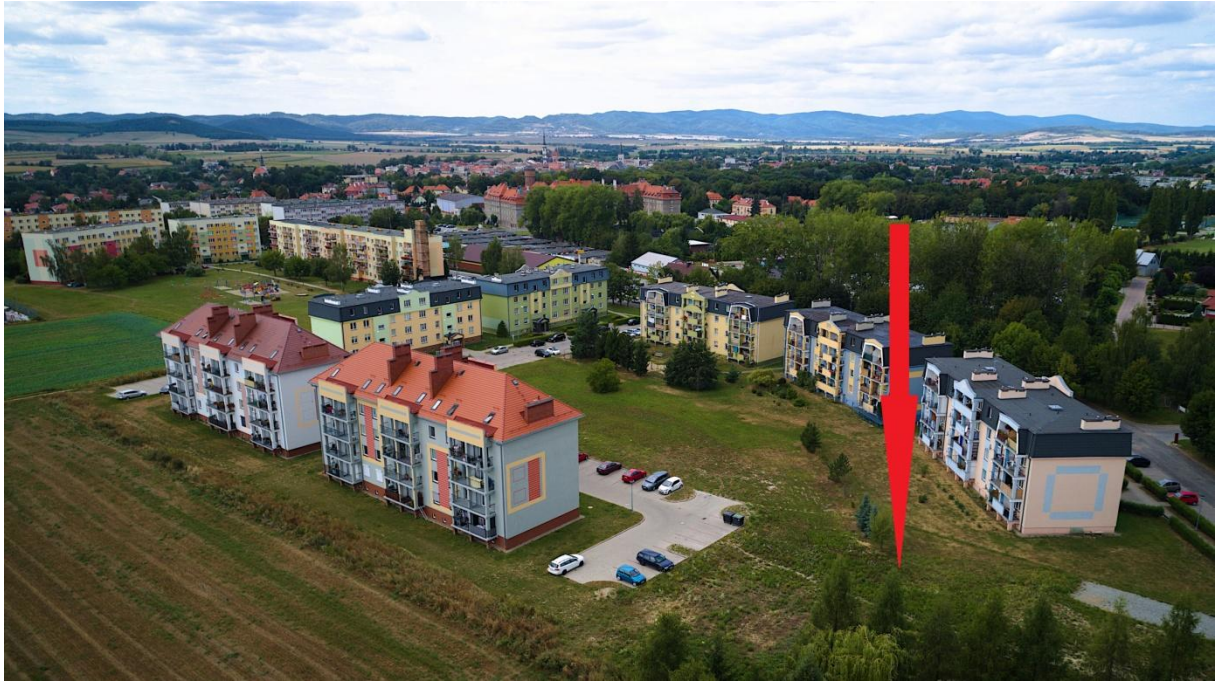
Teren realizacji budynku wolny od zabudowy przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową . Teren znajduje się w obrębie osiedla domów wielorodzinnych z budynkami czterokondygnacyjnymi , podpiwniczonymi , z parterem wyniesionym ponad przyległy teren na wys. ok. 140cm.

Projektowane zagospodarowanie działki

Koncepcja programowo-przestrzenna została opracowana dla terenu całego zespołu mieszkaniowego obejmującego budowę 9 domów mieszkalnych wielorodzinnych . Wg tej koncepcji zostało zrealizowanych 4 budynki mieszkalne należące do TBS Ząbkowice Śląskie i 3 budynki mieszkalne należące do osób prywatnych . Swoją architekturą budynek nawiązuje do dwóch budynków mieszkalnych wybudowanych na działkach 18/3 i 18/2 .

Budynek projektowany skomunikowany jest z drogą wewnętrzną realizowaną na terenie działki 18/5 na podstawie odrębnego pozwolenia na budowę(decyzja nr 378/2013 z dnia 11/10.2013r.) oraz przez tę drogę z ulicą Jasną. Środek terenu pozostawiono jako zielen publiczną do zagospodarowania placami zabaw dla dzieci i młodzieży .

Poniżej zaprezentowano zdjęcia działki nr 18/1.



Usytuowanie budynku na terenie działki

Budynek o zwartej bryle opartej na rzucie prostokąta o wym. zewnętrznych 36.25*12.05m został usytuowany ze ścianami zewnętrznymi równoległymi do granicy działki z działką nr 18/5 (działka z drogą dojazdową) .

Odległość budynku od granicy z działką nr 18/5 zaprojektowano na 13.95m zachowując tym samym linię zabudowy budynków zlokalizowanych na działkach 18/2 i 18/3. Odległość usytuowania budynku od granicy z działką 18/2 zaprojektowano na 4.0m (ściana z otworami okiennymi). Odległość od granicy z działką 2/4 (droga wewnętrzna) zaprojektowano na 7.87m od ściany z oknami i 6,52m od krawędzi balkonów– co spełnia wymogi zapisów WT (wymóg 6.0m) . Odległość budynku od granicy z działką drogową 13/4 jest różna ze względu na skośny przebieg i wynosi min 15.0m .

Budynek w poziomie parteru od strony działki nr 18/5 ma zaprojektowane parterowe wiatrolapy wystające przed lico budynku na 2.70m oraz na elewacji tylnej od strony działki 2/4 balkony – posadowione na słupach i wystające ok. 1.30 przed lico budynku.

Opis obiektu

Zaprojektowano budynek o konstrukcji murowej, murowany z bloczków żwirobotonowych i wapiennopiaskowych, ze ścianami docieplonymi metodą lekką moką. Budynek jest podpiwniczony, czterokondygnacyjny, ze stropami żelbetowymi z płyt wielokanałowych, przekryty dachem wielospadowym stromym .Podniesiono współczynniki izolacyjności cieplnej przegród, zastosowano ciepłą, szczelną stolarkę okienną - dla polepszenia warunków użytkowania obiektu. Na terenie działki nr 18/1 zaprojektowano miejsca parkingowe w liczbie 24 mp i 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej. Plac zabaw dla dzieci istniejący urządzony przy budynku przy ul. Jasnej 2 częściowo na działce nr 1/2 , częściowo na działce nr 18/6 stanowi miejsce zabaw dla wszystkich dzieci zamieszkałych w budynkach TBS .

Placyk na śmietnik zaprojektowano przy wyjeździe z działki na drogę dojazdową.

Opis udostępnienia obiektu dla osób niepełnosprawnych

Poziomy parteru dostępne są dla osób niepełnosprawnych poprzez wyposażenie budynku w schodolaz. Na zewnątrz wejście do obiektu będzie możliwe z chodnika o maksym. pochyleniu podłużnym 2%, bez pośrednich stopni schodowych .

Na wejściach i ciągach komunikacyjnych wys. maks. progów nie może przekraczać 20mm .

Instalacje wewnętrzne i zewnętrzne

1. Obiekt projektuje się wyposażać w instalacje wewnętrzne:

Elektryczną: oświetlenia i gniazdek, zasilania przepływowych podgrzewaczy oraz kuchenek elektrycznych; Odgromową; Telewizyjną; Telefoniczną; Domofon;

Wodno –kanalizacyjną: wyposażenia mieszkania w wannę i umywalkę, miskę ustępową w łazience i zlewozmywak w kuchni,

Wodę ciepłą - z indywidualnych dla każdego mieszkania pieców kondensacyjnych opalanych gazem,

Instalację c.o. z indywidualnych dla każdego mieszkania pieców kondensacyjnych opalanych gazem,

Gazową zasilającą indywidualne dla każdego mieszkania piece kondensacyjne o mocy 21kW
Preferowana zmiana w projekcie na dostawę CWU + CO z miejskiej ciepłowni ZGK w Ząbkowicach Śl.

2. Obiekt wyposażony w podstawowe instalacje zasilany przez:

Energia elektryczna - przyłącze elektryczne zostanie zaprojektowane i wykonane przez Tauron Dystrybucja, na podstawie Umowy przyłączeniowej,

Woda zimna - projektowane przyłącze wg oddzielnego projektu realizowane na zgłoszenie

Gaz –projektowane przyłącze wg oddzielnego opracowania

Kanalizacja sanitarna – projektowane przyłącze wg oddzielnego projektu realizowane na zgłoszenie

Kanalizacja deszczowa - projektowane przyłącze wg oddzielnego projektu realizowane na zgłoszenie.

Przyłącze telekomunikacyjne - projektowane przyłącze wg oddzielnego projektu realizowane na zgłoszenie.

Dostawa ciepła - wg projektu ciepłowni miejskiej.

Program funkcjonalno-przestrzenny obiektu

Budynek zaprojektowano jako dwuklatkowy, podpiwniczony . Projektowane klatki schodowe mają odrębny układ funkcjonalny. Pierwsza klatka schodowa KI zawiera dwa mieszkania dwupokojowe - 4-osobowe - z możliwością przewietrzania mieszkanie B i C oraz jedno mieszkanie dwupokojowe 3-osobowe - z otwarciem jednostronnym oznaczone - na każdym poziomie mieszkanie A . Druga klatka schodowa KII zawiera jedno mieszkanie dwupokojowe - 4-osobowe - z możliwością przewietrzania mieszkanie F, jedno mieszkanie trzypokojowe - 5 -osobowe także z możliwością przewietrzania mieszkanie D oraz jedno

mieszkanie jednopokojowe 2-osobowe - z otwarciem jednostronnym oznaczone E - na każdym poziomie .W poziomie podpiwniczenia zaprojektowano piwnice gospodarcze w liczbie odpowiadającej liczbie lokali mieszkalnych, po jednym pomieszczeniu dla każdej klatki przeznaczone na przechowywanie wózków dziecięcych i rowerów oraz pomieszczenie węzła cieplnego, pom wodomierza w klatce I .

Budynek jest obiektem wolno stojącym, mającym cztery kondygnacje nadziemne i w całości jest podpiwniczony.

Preferowana zmiana projektu uwzględniająca montaż windy obsługującej dwie klatki schodowe.

Zagospodarowanie budynku

- piwnica : pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie;
- parter, I, II i III piętro – 24 lokale mieszkalne (po sześć na kondygnacji).

Podstawowe parametry techniczne budynku

- a) powierzchnia zabudowy – 479,9 m²;
- b) powierzchnia netto – 1820.55m²
- c) kubatura – 7619.55 m³;
- d) wysokość budynku – cztery kondygnacje nadziemne (budynek niski).

Budynek będzie miał następującą konstrukcję

- 1) główna konstrukcja nośna – ściany murowane z bloczków wapienno-piaskowych gr. 24 cm; istnieje możliwość wykonania ścian prefabrykowanych;
- 2) ściany zewnętrzne – ściany murowane z bloczków betonowych w poziomie piwnicy i bloczków wapiennopiaskowych dla parteru i wyższych kondygnacji gr. 24 cm; istnieje możliwość wykonania ścian prefabrykowanych;
- 3) ściany działowe – w mieszkaniach z płyt gipsowo-kartonowych na profilach U50, w piwnicach murowane; istnieje możliwość wykonania ścian prefabrykowanych; istnieje możliwość wykonania ścian prefabrykowanych;
- 4) stropy – płytowe żelbetowe z płyt wielokanałowych lub z płyty żelbetowej;
- 5) dach – tradycyjny, czterospadowy o konstrukcji drewnianej; pokrycie z blachy dachówkopodobnej.

Drewnianą konstrukcję dachu należy zaimpregnować do stopnia nierozprzestrzeniania ognia - NRO.

Ściany pomiędzy samodzielными mieszkaniami oraz od strony dróg komunikacji ogólnej będą murowane o klasie powyżej wymaganej EI 30.

Powyzsza konstrukcja budynku będzie spełniała wymagania dla klasy „D” odporności pożarowej budynku.

W budynku zaprojektowano na poziomie III piętra z obu klatek schodowych wejścia na poddasze nieużytkowe, zamykane klapami o klasie EI 30.

Cały budynek stanowi jedną strefę pożarową. W budynku są dwie klatki schodowe o konstrukcji żelbetowej, które łączą wszystkie kondygnacje użytkowe od poziomu piwnicy do poziomu III piętra. Szerokość biegów klatek wynosi co najmniej 1,2 m (między poręczami), szerokość spoczników minimum 1,5 m, zaś wysokość stopni poniżej 17,5 cm. Z każdej klatki jest wyjście bezpośrednio na zewnątrz budynku, zamykane drzwiami dwuskrzydłowymi o szerokości 1,3 m w świetle do wiatrołapu i z niego (w tym nieblokowane skrzydła 0,9 m w świetle), otwieranymi na zewnątrz obiektu.

W budynku jest jedno dojście ewakuacyjne, którego maksymalna długość wynosi 38 m (z III piętra do wyjścia na zewnątrz z klatki). Wymaga długość dojścia wynosi przy jednym dojściu 60 m (w tym nie więcej niż 20 m na poziomej drodze ewakuacyjnej), co jest spełnione.

Budynek mieszkalny nie wymaga wyposażenia w instalację hydrantów wewnętrznych.

Klatki schodowe posiadają oświetlenie naturalne - okna i przeszklone drzwi na parterze.

Obiekt należy wyposażyć w przeciwpożarowy wyłącznik prądu, którego przyciski należy zlokalizować przy wejściu do każdej klatki schodowej.

Dojazd do obiektu będzie zapewnia ulica dojazdowa położona na dz. nr 18/5 o szerokości minimum 5,60 m, przebiegająca wzdłuż dłuższego boku budynku i zakończona placem do zawracania o wym. 20 x 20 m.

Dla budynku wymagane jest zaopatrzenie w wodę do celów ppoż. w ilości 10 dm³/s z jednego hydrantu zewnętrznego. W pobliżu budynku są dwa hydranty zewnętrzne DN 80 – pierwszy w odległości 16 m (na działce Inwestora) oraz drugi w odległości 106 m (koło budynku przy ul. Jasnej 5B).

Na budynku będzie wykonana instalacja odgromowa. W budynku zaprojektowano instalację gazową .

Opis architektoniczno-konstrukcyjny

1. Grunty

Na podstawie opinii geotechnicznej dla terenu inwestycji stwierdza się, że badany teren charakteryzuje się prostą budową geologiczną.

Pod warstwą humusu o gr. 0.2m zalegają gliny w stanie plastycznym i twardoplastycznym lokalnie przewarstwiane pyłami .

Warstwa nr C1 - plastyczna glina przewarstwiona piaskami gliniastymi brązowa o stopniu plastyczności $IL= 0.35$.

Warstwa nr C2 - plastyczne gliny zwięzła przew. piaskiem gliniastym o stopniu plastyczności $IL= 0.25$.

Grunty są gruntami tiksotropowymi i wymagają traktowania w sposób szczególny .

W podłożu terenu do głębokości 5.0m stwierdzono obecność wody gruntowej w postaci słabych sączeń na głębokości 3-3.5m . W okresach wiosennego topnienia śniegów nie wyklucza się uaktywnienia sączeń na różnych głębokościach. Kategoria geotechniczna obiektu II.

2. Ściany konstrukcyjne

Ściany piwniczne:

Wszystkie ściany nośne wewnętrzne i zewnętrzne murowane z bloczków żwirobotonowych M.-6 na zaprawie cem. marki 10MPa na grubości dla ścian zewnętrznych i środkowej nośnej - 38 cm , dla pozostałych 25 cm - ściana środkowa podłużna murowana z bloczków betonowych typu M.-6 z betonu C20/25 na zaprawie cem.-wap 10MPa. Nadproża w obiekcie zaprojektowano jako typowe , prefabrykowane z beleczek L 19 .

Ściany wewnętrzne:

Ściany wewnętrzne na wszystkich kondygnacjach nadziemnych, zaprojektowano jako murowane z bloków wapienno-piaskowych konstrukcyjnych na grubość 25cm(24cm).

Ściany wydzielające lokale od klatki schodowej docieplić od strony klatki ścianką z betonu komórkowego gr. 5cm np. o właściwych parametrach akustycznych i termicznych.

Ściany zewnętrzne:

Ściany zewnętrzne zaprojektowano jako murowane z bloków wapienno-piaskowych konstrukcyjnych na grubość 25cm(24cm).

Dla osiągnięcia współczynników normowych zaprojektowano docieplenie obiektu styropianem metodą lekką moką w systemie BSO spełniające wymogi zapisane w instrukcji ETICS.

3. Ścianki działowe

Ścianki działowe w poziomie piwnicy wykonać jako ścianki murowane ceglane.

Ścianki działowe w obrębie lokali mieszkalnych zaprojektowano wykonać jako lekkie z płyt gipsokartonowych gr 1.25cm obustronnie podwójnie mocowanych na profilach U50 o łącznej

grubości 10cm. Ścianki wydzielające łazienki wykonać z płyt wodoodpornych. Stosować rozwiązania systemowe.

4. Dachy i pokrycie

W związku z dostosowaniem formy obiektu do otoczenia zaprojektowano obiekt kryty dachem czterospadowym o konstrukcji ciesielskiej z lukarnami. Pokrycie dachu głównego zaprojektowano z blachodachówki stalowej w kolorze czerwieni naturalnej na łątach drewnianych o rozstawie zgodnie z instrukcją producenta.

Więźbę zaprojektowano o układzie krokwiowo-płatwiowym z jętkami (JD).

Dach nad lukarnami zaprojektowano wykonać jako krokwiowy wspartej na murłatach kotwionych do płyty balkonowej. Pokrycie lukarn wykonać z papy termozgrzewalnej.

Nad wiatrołapami wejściowymi zaprojektowano dach płaski o spadku min 2% ,o konstrukcji żelbetowej z pokrycie z papy termozgrzewalnej.

5. Kominy

W obiekcie zaprojektowano bloki wentylacyjne zgrupowane w kominach.

6. Schody

Zaprojektowane schody wykonać z elementów prefabrykowanych. Styki ze ścianami zabezpieczyć cokolikami typowymi schodowymi .

7. Podłogi i posadzki

Pod wszystkimi posadzkami zaprojektowano izolację akustyczną ze styropianu gr. 5.0cm i warstwę wyrównawczą gr 4.5 cm zbrojoną # 10x10 stalową zgrzewaną z prętów $\varnothing 3$.

W pomieszczeniach mokrych – łazienkach wykonać izolację przeciwwilgociową z folii w płynie pod posadzkami z płytek . Warstwy podłogowe wykonywać na zatartych zaprawą cem. płytach stropowych.

W pomieszczeniach mieszkalnych i przedpokojach zaprojektowano posadzki z paneli podłogowych na matach dystansowych z pianki, w łazienkach i kuchniach zaprojektowano płytki gresowe na zaprawie klejowej .

Na ciągach komunikacyjny - schody, spoczniki, korytarz wejściowy i wiatrołap - wykonać posadzki z płytek gressowych. Na balkonach wykonać posadzki z płytek gressowych mrozoodpornych o podwyższonym współczynniku szorstkości, na klejach mrozoodpornych ze spadkiem 1.5-2% na zewnątrz z cokolikami na ścianach.

Pod posadzkę z płytek na balkonach wykonać izolację z folii w płynie. Na krawędziach balkonów wykonać opierzenie z blachy tytan-cynk. Folię w płynie wyprowadzić również na obróbkę.

Projektowane odcinki poziome instalacji c.o. wykonać w technologii „rura w rurze” zgodnie z projektem instalacji sanitarnych prowadzonych w grubości warstw podłogowych.

8. Izolacje

a) izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne:

- ławy fundamentowe - pod ławami jedna warstwa papy termozgrzewalnej na chudziaku.
- pionowa i pozioma elementów betonowych w gruncie- smarowanie 2*dyspersjami asfaltowymi wodnymi
- izolacja pionowa ścian piwnicznych w gruncie to 1xpapa termozgrzewalna
- osłona izolacji cieplnej ścian piwnicznych w gruncie 1 x folia wytłaczana
- izolacja przeciwwilgociowa pozioma ścian piwnicznych to na ławach fundamentowych 1xpapa termozgrzewalna,
- izolacja pozioma posadzek na gruncie to 1x papa termozgrzewalna .
- izolacja pozioma pomieszczeń łazienek i balkonów z mas szpachlowych zbrojonych pod okładziny z płytek
- izolacja paroszczelna stropodachu 1 x folia PCW .
- izolacja stropu nad piwnicą 1 x folia PCW

b) izolacje termiczne

- w ścianach zewnętrznych zastosowano docieplenie metodą lekką moką 20cm styropianu o wsp. $\lambda= 0.33\text{W/m}^2\text{K}$ – wg technologii ocieplenia BSO, miejscowo pocienione o 2cm – zgodnie z rys. elewacji
- izolacje ścian piwnicznych ze styropianu do gruntu gr. 10cm osłoniętego folią wytłaczaną w gruncie i wykończoną tynkiem cokołowym nad gruntem
- izolacje termiczne posadzek pomieszczeń stropu nad piwnicą - zapewniają płyty styropianowe gr. 5cm ułożone na stropie i 12 cm klejone pod stropem w pomieszczeniach piwnicznych (płyty zabezpieczyć siatką z warstwą klejową i pobiałkować);
- izolacja stropu pod strychem nieogrzewanym styropian twardy gr. 20cm układanej na folii PVC na stropie i osłoniętą z góry warstwą wyrównawczą . Styropian układać w dwóch warstwach mijankowo,
- izolacja połączenia dachowej w obrębie murłat, wełna mineralna gr. min 20cm szczelnie ułożona i powiązana z izolacją podposadzkową i izolacją ścian zewnętrznych celem uniknięcia mostków termicznych

c) izolacje akustyczne

- niezbędne do zabezpieczenia pionów instalacyjne i wentylacyjne, zabezpieczyć przy przeprowadzaniu przez przegrody budowlane i wypełnić bruzdy instalacyjne piankami lub wełną.
- izolacyjność akustyczną przegród zapewniają zaprojektowane masywne przegrody, stropy z płyt kanałowych i elementy murowe z silikatów
- pionów kanalizacyjnych wykonać jako niskoszumowe lub zaizolować wełną mineralną.
- izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych zabezpiecza izolacja termiczna i stolarka okienna;

9. Tynki i okładziny wewnętrzne

Na wszystkich ścianach murowanych kondygnacji mieszkalnych wykonać tynki cem.- wap. kat II. Na tynkach tych zaprojektowano we wszystkich pomieszczeniach wykonanie gładzi gipsowych. Na ściankach z płyt gipsokartonowych wykonać gładzie gipsowe, za wyjątkiem ścian przeznaczonych pod ułożenie płytek gdzie gładzie pod płytki nie należy wykonywać .

We wszystkich pomieszczeniach zaprojektowano wykończyć ściany farbą emulsyjną. Na ścianach komunikacji – wiatrołap, klatka schodowa - wykonać powłoki zabezpieczające ściany w postaci malowania farbami olejnymi lamperii do wysokości 150cm, a powyżej ściany malowane farbami emulsyjnymi.

Pomieszczenia piwniczne malować farbą wapienną. Ścianki murowane pełne i ściany zewnętrzne otynkować tynkiem cem-wap. kat II.

10. Tynki i okładziny zewnętrzne

Dla obiektu zaprojektowano wykończenie tynkami mineralnymi układanymi na siatce z włókna szklanego klejonej na styropianie. Tynki malowane farbami silikatowymi w kolorystyce zgodnie z rysunkiem elewacji.

W celu ujawnienia detalu wystroju elewacji projektuje się miejscami pocienienie izolacji termicznej o 2cm .

11. Stolarka okienna i drzwiowa

Zaprojektowano wszystkie okna jako jednoramowe, potrójnie szklone (szybą termoizolacyjną) PCV- w kolorze białym z szybami o obniżonym współczynniku emisji . tak by stolarka okienna profil wraz z szybą spełniał wymóg U poniżej 1.1 W/m²K .

Stolarkę drzwiową wykonać jako typową płycinową. W oknach zamontować nawietrzaki ciśnieniowe.

Drzwi wejściowe do budynku wykonać aluminiowe, zewnętrzne szklone szybą podwójną bezpieczną.

Drzwi do poziomu piwnicy zamontować o odporności ogniowej 30 min.

Na dach zamontować z klatek schodowych wyłazy dachowe ze stopniami stalowymi rozkładanymi w klasie EI30 .

Parapety zewnętrzne wykonywać z blachy ocynkowanej powlekanej. Parapety wewnętrzne wykonać z profili PWC.

12. Elementy ślusarskie i blacharskie

Rynny poziome i pionowe wykonać jako stalowe z blach stalowych ocynkowanych, powlekanych powłoka PVDF lub tytan-cynk, do kanalizacji włączyć poprzez odcinek rury z drzwiczkami rewizyjnymi.

Balustrady schodowe wykonać o wysokości min 110cm z profili stalowych malowanych proszkowo.

Dla balkonów wykonać balustradę stalową malowaną proszkowo o wysokości 110 cm ponad przyległą posadzkę. Rozstaw pionowych szczebelków w balustradach to maksymalnie 12cm.

13. Kolorystyka obiektu

Obiekt zaprojektowano w kolorystyce materiałów naturalnych. Elementy tynkowane w kolorze szarości kolor RGB 215,212,200, pokrycie dachowe w kolorze brązowym (RAL8017), okładzina kominów z cegły klinkierowej w kolorze jak cokół, detale elewacji w kolorze piaskowym (kolor RGB229,170,95), cokół w kolorze ciemny brąz (kolor RGB 146,109,101), detal deskowania w kolorze średni brąz (kolor RG166,130,121). Rynny poziome i pionowe oraz obróbki na elewacji i dachu z blachy tytan -cynk.

14. Roboty zewnętrzne

Wokół obiektu zaprojektowano wykonanie opaski o szer. 60cm ograniczonej obrzeżem trawiastym. Podejścia do budynku z betony B20/30 gr. 15cm obłożone płytkami gresowymi antypoślizgowymi o szer. 270 cm .

Charakterystyka energetyczna obiektu i analiza ekonomiczna i środowiskowa optymalizacyjno-porównawcza

Zaprojektowano przegrody o następującej izolacyjności termicznej:

Ściany zewnętrzne dla $U=0.172$

Strop pod nieogrzewanym poddaszem dla $U= 0.177 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$

Strop nad nieogrzewanymi piwnicami dla $U=0.196 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$

Stolarka okienna U mniej niż $1.1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$

Stolarka drzwiowa zewnętrzna mniej niż $1.5 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$

1.1.5 Szacunkowy koszt Przedsięwzięcia

- Koszt pozyskania nieruchomości z projektem budowlanym 328 000,00 zł + Vat

- Szacunkowy koszt przedsięwzięcia 3 820 000,00 zł + Vat

1.1.6 Podstawy prawne Przedsięwzięcia

Przewiduje się realizację Przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie ustawy PPP zgodnie z poniższymi założeniami:

1) Partner Prywatny nabędzie od Towarzystwa Budownictwa Społecznego Ząbkowice Śl. Sp. z o.o. nieruchomość, na której ma być zlokalizowane Przedsięwzięcie, wraz z projektem budowlanym,

2) Partner Prywatny w nieprzekraczalnym terminie 36 miesięcy od daty podpisania umowy o PPP wybuduje na nieruchomości efekt rzeczowy Przedsięwzięcia,

3) Partner Prywatny będzie utrzymywał efekt rzeczowy Przedsięwzięcia w okresie nie krótszym niż 15 i nie dłuższym niż 30 lat od daty jego wybudowania, okres zarządzania zostanie ustalony w ramach dialogu konkurencyjnego,

4) Zarząd nad budynkiem będzie sprawował TBS Ząbkowice Śl. Sp. z o.o.,

5) podmiot publiczny najpóźniej do momentu osiągnięcia efektu rzeczowego Przedsięwzięcia zapewni dokonanie wyboru i wskazanie osób do zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności, a w sytuacji gdy liczba tych osób będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych wówczas umowa najmu instytucjonalnego tych lokali zostanie zawarta bezpośrednio z podmiotem publicznym, który będzie miał prawo do ich podnajmowania,

6) w sytuacji opróżnienia lokalu mieszkalnego przez najemcę podmiot publiczny zapewni zasiedlenie lokalu przez kolejnego najemcę, względnie sam zawrze umowę najmu instytucjonalnego tego lokalu z dojściem do własności,

7) wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie zasadniczo pobierane od docelowego odbiorcy (najemcy lokalu) i będzie się składało z czynszu najmu, opłat niezależnych od właściciela oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz rat z tytułu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego,

8) po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia Partner Prywatny przeniesie własność lokali mieszkalnych na ich najemców zgodnie z warunkami umowy najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności, w tym przeniesie własność lokali mieszkalnych na Towarzystwo Budownictwa Społecznego Ząbkowice Śl, jeśli będzie ona najemcą poszczególnych z nich.

1.1.7 Struktura finansowa Projektu

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PPP Partner Prywatny zobowiązany będzie do realizacji Projektu za wynagrodzeniem oraz poniesienia wydatków na jego realizację lub poniesienia ich ze źródeł obcych, a Podmiot Publiczny zobowiązany będzie do współdziałania w osiągnięciu tego celu przez Partnera Prywatnego. Finansowanie Projektu może zatem być realizowane w oparciu o:

- środki własne Partnera Prywatnego,
- środki pozyskane przez Partnera Prywatnego ze źródeł zewnętrznych, takich jak np.: banki, inne instytucje finansowe, przy czym struktura finansowania winna odpowiadać celom projektu i być akceptowalna przez instytucje finansujące i banki,
- fundusze unijne.

Strona publiczna nie przewiduje zaangażowania środków własnych w ramach zaangażowania kapitałowego.

Nie jest także przewidziane udzielenie przez stronę publiczną gwarancji, poręczeń lub jakiegokolwiek zabezpieczenia kredytu w związku z Projektem, (Przedsięwzięciem) który miałby wpływ na wskaźniki zadłużenia strony publicznej.

1.1.8 Zakres obowiązków Partnera Prywatnego

Partner Prywatny w szczególności odpowiedzialny będzie za:

- zorganizowanie i zapewnienie finansowania etapu inwestycyjnego oraz etapu utrzymania i zarządzania, w zakresie przypisanym partnerowi prywatnemu umową PPP,
- uzyskanie wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych,
- przeprowadzenie robót zgodnie z ustalonym zakresem i harmonogramem,
- utrzymanie sprawności technicznej wybudowanego obiektu wraz z infrastrukturą oraz zainstalowanymi urządzeniami (naprawy, konserwacje, remonty),
- ponoszenie kosztów ubezpieczeń obiektu i terenu oddanych do dyspozycji Partnerowi Prywatnemu,
- sprzedaż po upływie okresu zarządzania lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Szczegółowy zakres podziału obowiązków i praw wynikających z realizacji Projektu będzie stanowić przedmiot negocjacji Podmiotu Publicznego z podmiotami zainteresowanymi zawarciem umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Ostateczny zakres obowiązków Partnera Prywatnego ustalony będzie treścią umowy o PPP.

1.1.9 Forma wynagradzania Partnera Prywatnego

Wynagrodzenie partnera prywatnego będzie zasadniczo pobierane od docelowego odbiorcy (najemcy lokalu). W sytuacji, gdy liczba najemców będzie mniejsza niż liczba lokali mieszkalnych powstałych w następstwie Przedsięwzięcia Towarzystwo Budownictwa Społecznego Zabkowice Śl. Sp. z o.o. (podmiot publiczny) będzie zobowiązane do zawarcia umów najmu na te lokale („wolne”) i ponoszenia opłat z tytułu ich wykorzystywania.

Wynagrodzenie Partnera Prywatnego będzie składało się z czynszu najmu, opłat niezależnych od właściciela oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego oraz rat z tytułu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Składniki tego wynagrodzenia winny być w umowie wyraźnie wyodrębnione. Zakłada się, że wynagrodzenie będzie płatne po zakończeniu efektu rzeczowego Przedsięwzięcia, od momentu nawiązania umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności do czasu zakończenia umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

2. UDZIAŁ W TEŚCIE RYNKU

Podmioty, które są zainteresowane udziałem w testowaniu rynku winny wypełnić i złożyć ankietę stanowiącą załącznik do niniejszego Memorandum informacyjnego.

Wypełnioną ankietę w formie elektronicznej należy przesyłać pocztą elektroniczną na adres:

tbs@zabkowiceslaskie.pl

Udział w testowaniu rynku nie wiąże się z otrzymaniem wynagrodzenia.

Niniejsze Memorandum wraz z ankietą zostało umieszczone na stronie internetowej:

tbs-zabkowice.pl

bip.zabkowiceslaskie.pl