

MEMORANDUM INFORMACYJNE

**„ POSZERZENIE FUNKCJONALNOŚCI TERENU
PARKINGU P+R POŁCZYŃSKA REALIZOWANE
W MODELU PPP”**

Lipiec 2017 r.

1. WPROWADZENIE

Zarząd Transportu Miejskiego (zwany dalej również Podmiotem Publicznym) przeprowadza badania rynkowe w zakresie możliwości realizacji Przedsięwzięcia polegającego na poszerzeniu funkcjonalności terenu parkingu P+R Połczyńska w modelu PPP. Realizacja zadania odbywać się będzie w ramach Partnerstwa Publiczno – Prywatnego.

Z uwagi na fakt, iż Zarząd Transportu Miejskiego zainteresowany jest wypracowaniem optymalnej struktury realizacji w/w Przedsięwzięcia, która odpowiadać będzie także potencjalnym partnerom prywatnym, 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 nie udostępniania innym podmiotom poza Zarządem Transportu Miejskiego.

Niniejszy dokument nie jest ofertą handlową i nie może być traktowany, jako oferta handlowa i służy jedynie stworzeniu ostatecznego wariantu realizacji przedsięwzięcia ppp, oraz określeniu skali zainteresowania sektora prywatnego realizacją przedsięwzięcia.

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 Warszawy Zachodniej.

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) podczas postępowania dotyczącego wyboru partnera prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia.

2. CHARAKTERYSTYKA I LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem Przedsięwzięcia jest poszerzenie funkcjonalności terenu parkingu P+R Połczyńska w modelu PPP, mieszczącego się przy ul. Połczyńskiej 8 w Warszawie. Dla wspomnianej lokalizacji obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Jelonki cz. IV – rejon ulicy Synów Pułku. Dodatkowo w ramach Przedsięwzięcia planuje się poszerzenie jego zakresu o jeden z trzech proponowanych wariantów: edukacyjnego, zielonej energii lub handlowo – biurowego.

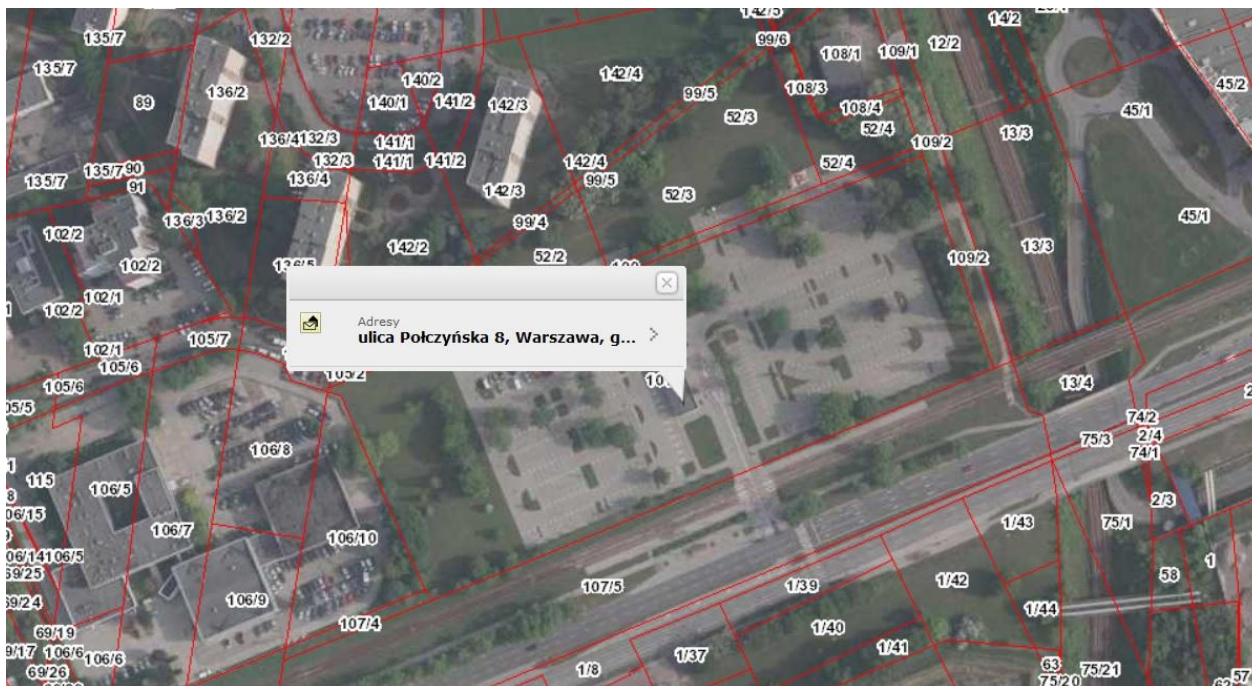
Zarząd Transportu Miejskiego posiada trwały zarząd na nieruchomości pod parking Park&Ride Połczyńska. Trwały zarząd jest ustanowiony na czas nieoznaczony.

Rysunek 1 Podział administracyjny m.st. Warszawa



Źródło: www.naszemiasto.pl

Rysunek 2 Lokalizacja przedsięwzięcia – Parking Park&Ride



Źródło: www.geoportal.gov.pl

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki cz. IV – rejon ulicy Synów Pułku o powierzchni ok. 37 ha obejmuje teren położony w centralnej części dzielnicy Bemowo pomiędzy ważnymi arteriami komunikacyjnymi, ulicami: Połczyńską, Powstańców Śląskich, Człuchowską i torami kolejowymi. Teren jest silnie zurbanizowany i w pełni uzbrojony w infrastrukturę drogową.

Przeznaczenie terenu, na którym planowana jest realizacja Przedsięwzięcia zostało wskazane w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Jelonki Część IV – Rejon ulicy Synów Pułku, jako tereny parkingów z dopuszczeniem usług.

Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie Przedsięwzięcia celu publicznego innych niż trasa tramwajowa oraz droga rowerowa, zgodnie z ustaleniami planu.

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dopuszcza się lokalizację budynku ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli:

- na sąsiedniej działce znajduje się budynek przylegający do granicy działki ścianą bez otworów lub możliwa będzie zabudowa sąsiedniej działki poprzez usytuowanie budynku przylegającego do granicy działki ścianą bez otworów,
- nie koliduje to z istniejącą zabudową,
- wysokość budynków, materiał i kolor elewacji, także pokrycia dachów, budynków zlokalizowanych po obu stronach granicy są ze sobą zharmonizowane;

Dokument ustala także zasady kształtowania elewacji budynków od strony przestrzeni publicznych, a mianowicie:

- nakaz realizacji usług ogólnodostępnych w parterach budynków, dostępnych bezpośrednio od strony przestrzeni publicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla usług ogólnodostępnych w parterach budynków ustalonych w planie powierzchnia użytkowa lokali usługowych musi stanowić co najmniej 60 % powierzchni użytkowej parteru traktu budynku w pierzei oznaczonej na rysunku planu;
- nakaz sytuowania głównych wejść do usług ogólnodostępnych od strony przestrzeni publicznej.

Należy podkreślić, iż na całym obszarze planu dopuszcza się produkcję energii elektrycznej lub ciepła w odnawialnych źródłach energii i urządzeniach kogeneracyjnych niewymagających koncesji, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego określa również zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych przeznaczonych do eksponowania reklamy lub szyldu, nie będących znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem Miejskiego Systemu Informacji lub płatnego Miejskiego Systemu Informacji; szyldów; słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz znaków informacyjnych na obszarze objętym planem.

MPZP dla analizowanej lokalizacji dopuszcza lokalizowanie szyldów typu „logo” tj. znaku lub nazwy firmy, ażurowych tzn. pozbawionych tła, mających powierzchnię ekspozycji nie większą niż 50% prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach ekspozycji, lokalizowanych na budynkach, także na dachach, o maksymalnej łącznej powierzchni nie większej niż 15% powierzchni ściany budynku, na której są lokalizowane lub o maksymalnej łącznej wysokości nie większej niż 1/8 wysokości budynku.

Ze względu na nadanie ulicy Połczyńskiej – głównej przestrzeni publicznej o charakterze reprezentacyjnym – statusu ciągu wielofunkcyjnego, w MPZP zakazuje się w pasie 40 m od drogi publicznej ul. Połczyńska realizacji usług związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Ponadto należy podkreślić, iż nakazuje się na obszarze objętym planem stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków publicznych oraz obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych.

Dla terenu oznaczonego symbolem C.25.KS(U), na którym zlokalizowany jest istniejący parking Park&Ride określono następujące przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: parking „Parkuj i Jedź” (P&R);
- przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu: gastronomii, biur, handlu detalicznego zwykłym obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², realizowane w obiekcie „Parkuj i Jedź”.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego określa również zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla lokalizacji Przedsięwzięcia i w zakresie lokalizowania, co najmniej w parterach budynków usług ogólnodostępnych; szczególnego opracowania posadzki; kolorystyki obiektów budowlanych; zasad lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz zasad realizacji ogrodzeń.

Dokument określa także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;
- minimalna wysokość zabudowy: 12 m;
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 6;
- minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- kąt nachylenia dachu: 0° - 12°.

Ponadto w MPZP określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych Planem Miejscowym, tj.:

- minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 200 m;
- minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 25000 m²;
- kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.

W MPZP zawarto także informacje o planowanych Przedsięwzięciach drogowych wynikających z ustaleń planu miejscowego, które obejmują następujące działania:

- ul. Połczyńska – budowa drogi rowerowej o długości 400 m;
- ul. Człuchowska – budowa fragmentu ulicy wraz z jezdnią serwisową o długości 130 m, bezkolizyjnego przejścia drogi pod torami kolejowymi, chodników po obu stronach jezdni, drogi rowerowej (300 m);
- ul. A. Krzywoń - budowa chodnika o dł. 120 m;
- budowa fragmentu ulicy z chodnikiem o dł. 120 m i placu do zawracania ok. 530 m²;
- budowa ciągów pieszo-rowerowych i pieszo - jezdnych ok. 560 m;
- budowa ciągu pieszo - jezdni (ok. 200 m) z zatoczką parkingową;
- realizacja posadzki o szczególnych walorach jakościowych (ok. 3000 m²).

Zarząd Transportu Miejskiego wykazuje przychylne nastawienie wobec inwestorów. Dostępność terenów inwestycyjnych i kapitał ludzki stanowią dobry klimat do inwestowania na terenie Warszawy Zachodniej. Koncepcja przedsięwzięcia obejmuje wiele aspektów mających na celu poprawę jakości życia mieszkańców Warszawy i osób dojeżdżających :

- Integracja różnych środków transportu – umożliwienie osobom pracującym w starym i nowym centrum zostawienie samochodu, którym dojeżdżają z okolic podwarszawskich (powiat warszawski zachodni i dalej) i komfortowy dojazd do centrum,
- Przedszkole – możliwość dowiezienia i odbioru dzieci po dojeździe/powrocie z pracy,
- Sport i rekreacja – bliskość terenów zielonych i osiedla mieszkaniowego,
- Handel – możliwość zrobienia zakupów codziennych,
- Usługi – usprawnienie funkcjonowania usług poprzez umożliwienie pozostawienia samochodu w jednym miejscu i skorzystania z oferowanych usług przed powrotem do domu,
- Biura – możliwość zlokalizowania biur już w bezpośredniej okolicy,
- Baza elektromobilności obejmująca lokalizację ładowarek do samochodów osobowych, carsharing, Vanpool, usług związanych z elektromobilnością

Realizacja niniejszego przedsięwzięcia w sposób pozytywny wpłynie na rozwój obszaru Warszawy Zachodniej a także przyczyni się do utworzenia nowych miejsc pracy w powstałym obiekcie.

3. WARIANTY REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA

Głównym celem Przedsięwzięcia pt. „Poszerzeniu funkcjonalności terenu parkingu P+R Połczyńska w modelu PPP” „Budowa centrum przesiadkowego dla Warszawy Zachodniej w modelu PPP” jest korzystniejsze wykorzystanie terenu parkingu P+R Połczyńska, a także poprawa jakości życia mieszkańców Warszawy.

Zakres rzeczowy projektu obejmuje poszerzenie funkcjonalności parkingu, w zależności od przyjętego Wariantu (**warianty mogą być łączone**).

Wariant I – „sportowo - edukacyjny”

W ramach wariantu I zakłada się utworzenie tzw. „Zielonego Centrum” mającego na celu m.in. poszerzenie edukacji ekologicznej wśród mieszkańców Warszawy Zachodniej. W związku z tym dopuszcza się możliwość budowy przedszkola/infrastruktury sportowo – rekreacyjnej (plac zabaw/ogródek jordanowski) wraz z terenami zielonymi, przy poniższych założeniach:

- Istnieje możliwość budowy niepublicznego przedszkola, które byłoby dodatkowo powiązane z obszarem sportu i rekreacji. W modelu tym partner prywatny wybudowałby infrastrukturę, natomiast Podmiot Publiczny udostępniłby działkę pod budowę przedszkola.
- Istnieje możliwość budowy obiektu/ów rekreacyjno – sportowych (plac zabaw/ogródek jordanowski). W modelu tym partner prywatny wybudowałby infrastrukturę, natomiast Podmiot Publiczny udostępniłby działkę pod budowę obiektu/ów.
- Istnieje możliwość budowy infrastruktury biurowej.

Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie zapłata za zaprojektowanie, sfinansowanie i wykonanie robót budowlanych (opłata za dostępność) oraz możliwość pobierania pożytków w przypadku przedszkola niepublicznego.

Ponadto, stosownie do ustaleń z władzami dzielnicy, oczekiwaniem zamawiającego będzie, aby na obszarze objętym przedsięwzięciem została wzniesiona infrastruktura sportowa (i rekreacyjna) będąca zapleczem sportowym dla przedszkoli, ale również dla lokalnych mieszkańców. Zakres inwestycji sportowo-rekreacyjnej jest przedmiotem niniejszych konsultacji w kontekście skali nakładów na realizację placówek przedszkolnych.

Wariant II – zielona energia

W ramach powyższego wariantu zakłada się utworzenie bazy elektromobilności dla samochodów osobowych obejmującej lokalizację ładowarek do samochodów osobowych, carsharing, Vanpool oraz szeroko rozumiane usługi związane z elektromobilnością. ZTM dopuszcza budowę lokalnego systemu

elektroenergetycznego, wykorzystującego energię słoneczną i magazyny energii. Realizacja wariantu powinna uwzględniać zasadę „kablazu”, czyli optymalizację wykorzystania infrastruktury zgodnie ze strategią elektromobilności. Na obszarze realizacji Przedsięwzięcia istnieje możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii, np. instalacji fotowoltaicznych, które mogłyby być zainstalowane na zadaszeniach miejsc postojowych.

Podmiot publiczny jest otwarty na wszelkie inne formy działań w zaproponowanym obszarze – również skierowane do innych jednostek organizacyjnych miasta.

Partner prywatny będzie administrował powstałym obiektem. Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie zapłata za zaprojektowanie, sfinansowanie i wykonanie robót budowlanych (opłata za dostępność) lub możliwość pobierania pożytków w przypadku pełnienia funkcji operatora centrum elektromobilności.

Wariant III - biurowo - handlowy

W ramach wariantu zakłada się utworzenie powierzchni handlowo - biurowej nieopodal istniejącego parkingu na potrzeby ZTM/innych przedsiębiorców w celu umożliwienia obsługi mieszkańców, stworzenie biblioteki oraz innej infrastruktury handlowo – biurowej umożliwiającej mieszkańcom Warszawy Zachodniej zrobienia zakupów codziennych. Celem wariantu jest osiągnięcie rozwiązań pozwalających na:

- dostosowaniu rozwiązań architektonicznych do możliwości budżetowych podmiotu publicznego (jeśli wynagrodzenie opierać miałyby się na wariantcie opłaty za dostępność),
- zapewnieniu dotychczasowej parkingowej funkcji lokalizacji,
- dostosowaniu bryły obiektu do ukształtowania terenu i otoczenia,
- zapewnieniu rozwiązań technicznych pozwalających na pełną kontrolę poziomu kosztów eksploatacyjnych.

Zakłada się, iż w ramach przedmiotowego Przedsięwzięcia partner prywatny udzieli „gwarancji” jakości eksploatacyjnej obiektu. Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie zapłata za zaprojektowanie, sfinansowanie i wykonanie robót budowlanych, (opłata za dostępność) oraz możliwość pobierania pożytków z wynajmu powierzchni komercyjnej udostępnionej partnerowi prywatnemu.

W Wariantcie III można również zgłaszać samodzielne propozycje rozwiązań i rozliczeń między stronami umowy na zasadzie „infrastruktura za ziemię” lub całkiem komercyjne warianty zagospodarowania wkładu własnego w relacji do rozbudowy części transportowej. Jako alternatywa można złożyć również warianty tzw. opłaty za dostępność w projekcie biurowym dedykowanym wyłącznie potrzebom Podmiotu Publicznego. Każda koncepcja posłuży zdiagnozowaniu możliwego modelu ppp.

4. PODSTAWY PRAWNE ORAZ MODEL FINANSOWO-PRAWNY WSPÓŁPRACY

Zamiarem Podmiotu Publicznego jest realizacja Przedsięwzięcia w trybie partnerstwa publiczno- prywatnego. Zakłada się wdrożenie na parkingu jednego z wariantów, przy czym **dopuszcza się również wdrożenie kilku wariantów jednocześnie**, mianowicie wariantu edukacyjnego (I), wariantu zielona energia (II) oraz alternatywnie wariantu handlowo – biurowego (III). Realizacja Przedsięwzięcia obejmować będzie zlecenie przez Podmiot Publiczny partnerowi prywatnemu wdrożenie nowych funkcji na terenie parkingu P+R Połczyńska oraz późniejsze utrzymanie odpowiedniego standardu eksploatacyjnego. W ramach umowy PPP ZTM, tytułem wkładu własnego, udostępni partnerowi prywatnemu Nieruchomość 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 nie pogorszonym przez okres trwania umowy PPP. W zależności od przyjętego wariantu (**warianty mogą być łączone**), partner prywatny sfinansuje i wybuduje dodatkową infrastrukturę.

Ramy prawne współpracy wyznaczone będą przepisami ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno- prywatnym (Dz.U. z 2015 r., poz.696), zgodnie, z którą przedmiotem partnerstwa publiczno- prywatnego (PPP) jest wspólna realizacja Przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy Podmiotem Publicznym i partnerem prywatnym.

Celem realizacji przedsięwzięcia jest wdrożenie nowych funkcji obiektu i rozwój obszaru Warszawy Zachodniej w modelu PPP oraz utrzymanie wybudowanej infrastruktury w stanie nie pogorszonym przez partnera prywatnego przez okres trwania umowy PPP.

Wybór partnera prywatnego nastąpi w drodze przepisów ustawy PPP w trybie przewidzianym przez Ustawę z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (tj. Dz.U. 2015, poz. 2164 z późn.zm.) poprzez udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane w trybie dialogu konkurencyjnego.

Wariant I – edukacyjny (z elementami sportowymi).

Umowa o PPP przewidywać będzie, iż do obowiązków partnera prywatnego należeć będzie:

- wykonanie dokumentacji projektowej oraz robót budowlanych dla realizacji całego zakresu Przedsięwzięcia (centrum przesiadkowe oraz dodatkowo przedszkole wraz infrastrukturą sportowo – rekreacyjną np. plac zabaw/ogródek jordanowski),
- uzyskanie wszelkich niezbędnych pozwoleń dla realizacji Przedsięwzięcia w tym w szczególności pozwolenia na budowę oraz decyzji administracyjnych,
- zapewnienie finansowania całości dokumentacji oraz wykonania robót budowlanych dla realizacji Przedsięwzięcia,
- zapewnienie standardu eksploatacyjnego dla centrum przesiadkowego, a w przypadku przedszkola pełnienie również funkcji operatora.

Warunkiem realizacji Przedsięwzięcia na zasadach wskazanych powyżej byłoby spełnienie przez ZTM następujących świadczeń:

- zapłata na rzecz partnera prywatnego przynajmniej części wynagrodzenia w formie jednorazowej lub w drodze okresowych płatności (opłata za dostępność) w kwocie obejmującej koszty utrzymania obiektów,
- udostępnienie działki pod budowę przedszkola i towarzyszącej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej.

Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie zapłata za zaprojektowanie, sfinansowanie i wykonanie robót budowlanych (opłata za dostępność) oraz możliwość pobierania pożytków w przypadku przedszkola niepublicznego.

Wariant II – zielona energia

Umowa o PPP przewidywać będzie, iż do obowiązków partnera prywatnego należeć będzie:

- wykonanie dokumentacji projektowej oraz robót budowlanych dla realizacji całego zakresu Przedsięwzięcia ,
- uzyskanie wszelkich niezbędnych pozwoleń dla realizacji Przedsięwzięcia w tym w szczególności pozwolenia na budowę oraz decyzji administracyjnych,
- zapewnienie finansowania całości dokumentacji oraz wykonania robót budowlanych dla realizacji Przedsięwzięcia,
- zapewnienie standardu eksploatacyjnego dla centrum przesiadkowego, a w przypadku centrum elektromobilności pełnienie również funkcji operatora.

Warunkiem realizacji Przedsięwzięcia na zasadach wskazanych powyżej byłoby spełnienie przez ZTM następujących świadczeń:

- zapłata na rzecz partnera prywatnego przynajmniej części wynagrodzenia w formie jednorazowej lub w drodze okresowych płatności (opłata za dostępność) w kwocie obejmującej koszty utrzymania obiektów,
- udostępnienie działki pod centrum elektromobilności.
- Określenie potrzeb miasta w relacji do potrzeb innych jednostek organizacyjnych Warszawy.

Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie zapłata za zaprojektowanie, sfinansowanie i wykonanie robót budowlanych (opłata za dostępność) lub możliwość pobierania pożytków w przypadku pełnienia funkcji operatora centrum elektromobilności.

Wariant III – handlowo biurowy

Umowa o PPP przewidywać będzie, iż do obowiązków partnera prywatnego należeć będzie:

- wykonanie dokumentacji projektowej oraz robót budowlanych dla realizacji całego zakresu Przedsięwzięcia (centrum przesiadkowe oraz dodatkowo obiekt handlowo - biurowy),
- uzyskanie wszelkich niezbędnych pozwoleń dla realizacji Przedsięwzięcia w tym w szczególności pozwolenia na budowę oraz decyzji administracyjnych,
- zapewnienie finansowania całości dokumentacji oraz wykonania robót budowlanych dla realizacji Przedsięwzięcia,
- zapewnienie standardu eksploatacyjnego dla centrum przesiadkowego oraz obiektu handlowo – biurowego,
- ewentualnie pełna komercjalizacja budynków w wariantcie koncesyjnym z możliwością sprzedaży składników majątkowych powstałych w ramach przedsięwzięcia (opcja do rozważenia w trakcie konsultacji).

Warunkiem realizacji Przedsięwzięcia na zasadach wskazanych powyżej byłoby spełnienie przez ZTM następujących świadczeń:

- zapłata na rzecz partnera prywatnego przynajmniej części wynagrodzenia w formie jednorazowej lub w drodze okresowych płatności (opłata za dostępność) w kwocie obejmującej koszty utrzymania obiektów,
- udostępnienie działki pod obiekt handlowo – biurowy.
- (wariant na potrzeby testu!) Rozliczenie zysku z inwestycji opartej na komercjalizacji i sprzedaży składników majątkowych wytworzonych w ramach przedsięwzięcia z nakładami zrealizowanymi na rzecz podmiotu publicznego.

Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie zapłata za zaprojektowanie, sfinansowanie i wykonanie robót budowlanych, (opłata za dostępność) oraz możliwość pobierania pożytków z wynajmu powierzchni komercyjnej udostępnionej partnerowi prywatnemu lub (wariantowo) zysk ze sprzedaży i komercjalizacji składników majątkowych powstałych w ramach realizacji przedsięwzięcia.

5. INDEKSY I SPISY

Spis rysunków

Rysunek 1 Podział administracyjny m.st. Warszawa	3
Rysunek 2 Lokalizacja przedsięwzięcia – Parking Park&Ride	4
Rysunek 3 Miejsce realizacji Przedsięwzięcia na Planie Zagospodarowania Przestrzennego	7