

Memorandum Informacyjne

na potrzeby przeprowadzenia wstępnych konsultacji rynkowych
w związku z planowaną realizacją projektu pn.

„Zagospodarowanie nieruchomości miejskiej na potrzeby realizacji zadań publiczno-prywatnych w Mieście Ostrów Mazowiecka ”

Warszawa, grudzień 2025 r.

Spis treści

1. Wstęp 3

2. Definicje..... 4

3. Cel Przedsięwzięcia 4

4. Ogólna charakterystyka nieruchomości 5

5. Założenia funkcjonalne Przedsięwzięcia..... 5

6. Struktura prawno – organizacyjna 9

7. Podział zadań 9

8. Opis postępowania na wybór Wykonawcy..... 10

9. Wstępny harmonogram realizacji Projektu. 10

10. Zagadnienia do omówienia z Wykonawcami w ramach konsultacji rynkowych 11

1. Wstęp

Miasto Ostrów Mazowiecka (dalej: „Zamawiający”), przygotowuje do realizacji projekt pn. „Zagospodarowanie nieruchomości miejskiej na potrzeby realizacji zadań publiczno-prywatnych w Mieście Ostrów Mazowiecka” (dalej również „Przedsięwzięcie” lub „Projekt”).

Zamawiający opracował Memorandum Informacyjne dla potencjalnych Wykonawców, zainteresowanych wzięciem udziału w Przedsięwzięciu, aby przedstawić jego cel, charakterystykę i wstępne założenia dotyczące Projektu oraz uzyskać informacje odnośnie oczekiwanego modelu realizacji Przedsięwzięcia. Przedstawione w Memorandum Informacyjnym założenia nie stanowią ostatecznej formuły realizacji Przedsięwzięcia, natomiast są punktem wyjścia do dyskusji na temat możliwości i sposobu zagospodarowania nieruchomości miejskiej zlokalizowanej w centrum Ostrowi Mazowieckiej na skrzyżowaniu ulic 3-go Maja i Dubois oraz ul. Partyzantów.

Celem konsultacji rynkowych (zamiennie również: „testowanie rynku”), przeprowadzanych zgodnie z art. 84 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.), jest uzyskanie potwierdzenia, iż zaprezentowane w niniejszym Memorandum rozwiązania są akceptowalne dla Wykonawców lub uzyskanie sugestii odnośnie założeń projektowych, które po uwzględnieniu w dokumentacji postępowania mogą zachęcić uczestników konsultacji rynkowych do udziału w postępowaniu na wybór Wykonawcy.

Ostateczna forma, zakres i charakter Przedsięwzięcia zostaną określone po zebraniu uwag i wniosków na etapie badania rynku oraz po zakończeniu prac analitycznych w ramach analizy potrzeb i wymagań, w celu przygotowania postępowania na wybór Wykonawcy.

Osoba do kontaktu w sprawach formalnych:

Michał Kazimierski
Starszy inspektor ds. zamówień publicznych
tel.: (29) 679-54-33
email: zyp@ostrowmaz.pl

2. Definicje

Instytucja Finansująca – bank lub inna instytucja finansowa w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe lub ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych lub inny podmiot finansujący nie będący współnikiem ESCO, który na podstawie umowy z wykonawcą zobowiązany będzie do zapewnienia finansowania Przedsięwzięcia

Memorandum Informacyjne/Memorandum – niniejszy dokument przygotowany na potrzeby konsultacji rynkowych;

Nieruchomość - nieruchomość zabudowana położona przy placu Ks. Anny Mazowieckiej oraz skrzyżowaniu ulic 3-go Maja i Dubois, na działkach ewidencyjnych nr 3251/3; 3251/4; 3251/5; 3251/6; 3252/6; 3252/7; 3252/10; 3252/11; 3252/12; 3252/13; 3252/14; 3253/2; 3253/3; 3253/4; 3253/5; 3253/6, stanowiąca własność Miasta Ostrów Mazowiecka lub przedmiot użytkowania wieczystego;

Obiekt – budynek wybudowany w ramach Projektu wraz z zagospodarowaniem terenu.

Zamawiający/Miasto – Miasto Ostrów Mazowiecka;

Przedsięwzięcie/Projekt - przedsięwzięcie pn. „Zagospodarowanie nieruchomości miejskiej na potrzeby realizacji zadań publiczno-prywatnych w Mieście Ostrów Mazowiecka”;

Ustawa PZP - ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.);

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. Cel Przedsięwzięcia

Celem Przedsięwzięcia jest ponowne zagospodarowanie Nieruchomości po dawnej Restauracji Kurpiowskiej oraz po Spółdzielczym Domu Handlowym, zlokalizowanej w Ostrowi Mazowieckiej przy obecnie przeprojektowywanym placu Ks. Anny Mazowieckiej oraz skrzyżowaniu ulic 3-go Maja, Dubois i Partyzantów. W ramach realizacji Przedsięwzięcia Miasto zakłada wybudowanie Obiektu usługowego z wyodrębnieniem powierzchni przeznaczonej na potrzeby Miasta.

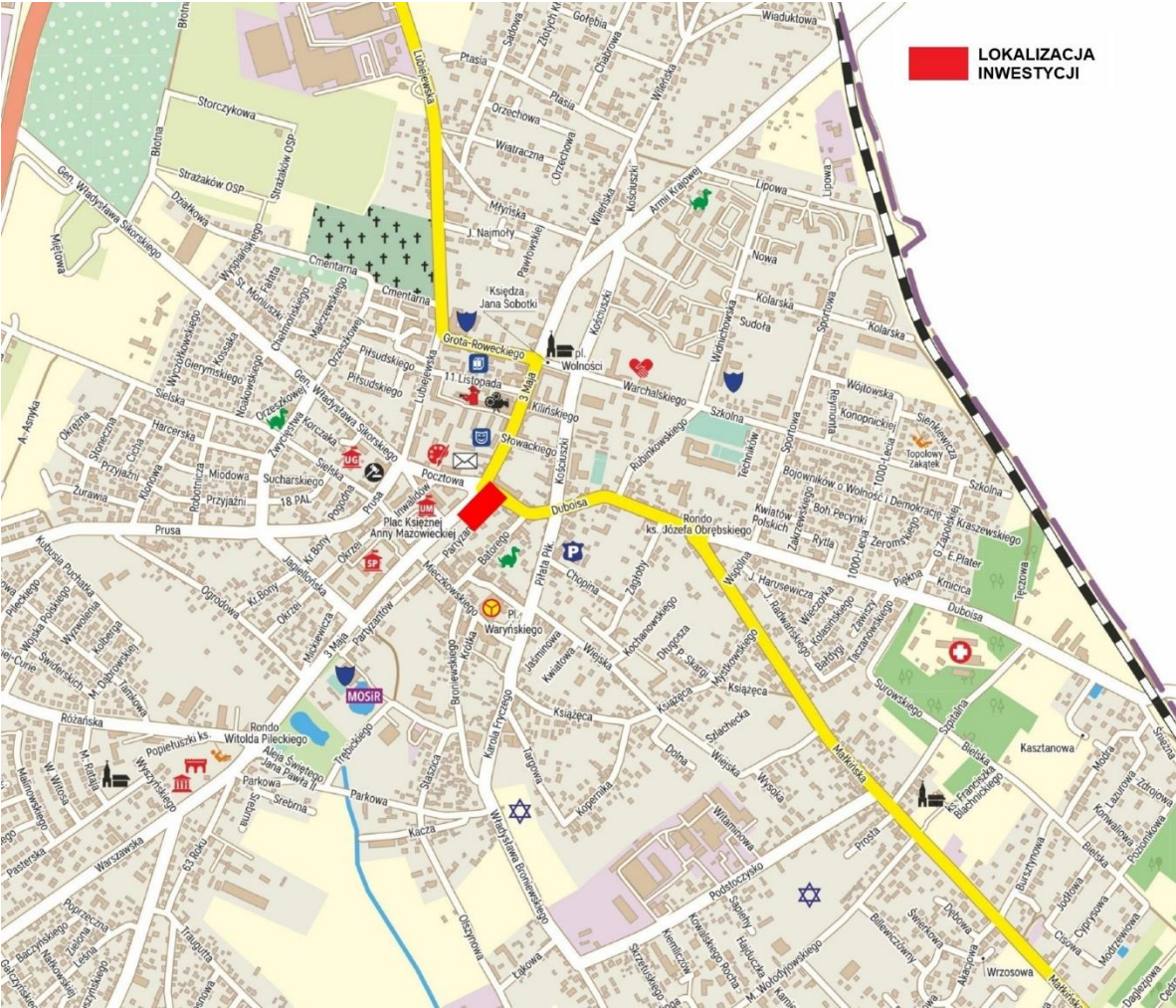
Projekt będzie realizowany równolegle z realizacją projektu infrastrukturalnego, na który Miasto pozyskało dofinansowanie ze środków europejskich na podstawie umowy z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej dotyczącej dofinansowania projektu pn.: „Tworzymy przestrzeń dla klimatu w Ostrowi Mazowieckiej”. z Programu Fundusze Europejskie dla Polski Wschodniej 2021-2027, Priorytet FEPW.02 Energia i klimat, Działanie: FEPW.02.02 Adaptacja do zmian klimatu, typ projektu I: Spójne i zintegrowane przedsięwzięcia infrastrukturalne, kompleksowo dostosowujące miasta do ekstremalnych stanów pogodowych oraz łagodzące efekt miejskich wysp ciepła przez rozwój zielono-niebieskiej infrastruktury. Projekt obejmuje m.in. przebudowę układu komunikacyjnego wokół Ratusza – m.in. podniesienie poziomu ul. 3 Maja do poziomu placu, co zwiększy przestrzeń dla wydarzeń kulturalnych, przy jednoczesnym utrzymaniu ruchu kołowego na co dzień. Realizacja przebudowy układu komunikacyjnego wokół Ratusza planowana jest do końca 2027 r.

Realizacja Projektu objętego przedmiotowym Memorandum nie będzie dofinansowana ze środków europejskich.

4. Ogólna charakterystyka nieruchomości

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą Rady Miasta Ostrow Mazowiecka nr LII/437/2023 z dnia 25 października 2023 r., przeznaczenie podstawowe nieruchomości obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi z możliwością realizacji:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wbudowanymi;
- 2) budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;
- 3) budynków usługowych wolnostojących w tym budynków usług publicznych;
- 4) wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe garaży i pomieszczeń gospodarczych;
- 5) wielostanowiskowych budynków garażowych do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej.



Lokalizacja Projektu na terenie Ostrowi Mazowieckiej, źródło: Opracowanie Miasta Ostrów Mazowiecka

5. Założenia funkcjonalne Przedsięwzięcia

Zamawiający zakłada wybudowanie czterokondygnacyjnego Obiektu, posiadającego trzy kondygnacje naziemne oraz jedną kondygnację podziemną przeznaczoną na parking. Budynek może spełniać funkcję handlowo – usługową oraz usług publicznych. Część powierzchni zostanie przeznaczona na potrzeby Miasta.



Projekt zagospodarowania terenu, źródło: Studio Projektowe Adam Radomski

Przykładowa wizualizacja elewacji Obiektu:



Narożnik ul. 3-Go Maja i ul. Dubois, źródło: Studio Projektowe Adam Radomski



Widok ul. 3-Go Maja, źródło: Studio Projektowe Adam Radomski



Widok ul. Partyzantów i Pl. Ks. Anny Mazowieckiej, źródło: Studio Projektowe Adam Radomski



Widok ul. 3-Go Maja i Pl. Ks. Anny Mazowieckiej, źródło: Studio Projektowe Adam Radomski
Alternatywne rozwiązania elewacji:



Alternatywne wizualizacje Obiektu, źródło: Studio Projektowe Adam Radomski

Projektowany Obiekt przewiduje niemal maksymalne wykorzystanie dopuszczalnej powierzchni zabudowy, przy wysokości od 12 do 16 m. Projektowana bryła mieści się w wyznaczonych liniach zabudowy określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zamawiający dysponuje wstępnymi wizualizacjami Obiektu. Szczegółowe rozwiązania koncepcyjne i projektowe uzgodnione zostaną na późniejszym etapie prac nad Przedsięwzięciem.

6. Struktura prawno – organizacyjna

Zamawiający rozważa realizację modelu, w którym w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego wyłoni Wykonawcę, któremu powierzy do realizacji budowę Obiektu zgodnego z przeznaczeniem, wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach realizacji Przedsięwzięcia wykonawca wybudowałby na Nieruchomości Obiekt kubaturowy z obowiązkiem zapewnienia pomieszczeń na realizację usług miejskich. Wynagrodzeniem Wykonawcy byłby grunt, na którym zostanie wybudowany obiekt. Szczegółowe ustalenia w zakresie zagospodarowania części Nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego powinny zostać podjęte przed wszczęciem procedury wyboru Wykonawcy.

Na etapie realizacji Wykonawca będzie zobowiązany do zapewnienia finansowania (kapitały własne, pożyczka lub kredyt pozyskany od Instytucji Finansującej), zaprojektowania oraz wykonania robót budowlanych i innych prac niezbędnych do realizacji Projektu.

Podczas realizacji inwestycji planowane jest poszerzenie drogi przy ul. Partyzantów oraz wykonanie nowego odcinka drogi, łączącego ul. Partyzantów z ul. 3 Maja. Planowana przebudowa powinna zostać wykonana w celu zapewnienia właściwego skomunikowania projektowanej nieruchomości, jak również umożliwienia dalszego funkcjonowania istniejącej zabudowy. Miasto, w ramach tego zadania, nie przewiduje (choć nie wyklucza całkowicie) wniesienia wkładu finansowego w realizację Projektu.

Zamawiający przewiduje wybór Wykonawcy Przedsięwzięcia w ramach postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, chociaż nie wyklucza innych form współpracy publiczno – prywatnej.

Wartość przedmiotu zamówienia powinna odpowiadać wartości powierzchni użytkowej, w tym lokali przekazanych Zamawiającemu.

7. Podział zadań

Zamawiający przyjął następujące założenia co do podziału zadań w ramach realizacji Przedsięwzięcia:

Lp.	Zadanie	Zamawiający	Wykonawca
1.	Pełnie roli inwestora w rozumieniu prawa budowlanego		X
2.	Przekazanie posiadanej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości	X	
3.	Zapewnienie dostępu do terenu robót budowlanych w zakresie i terminie niezbędnym do realizacji Przedsięwzięcia	X	

4.	Opracowanie dokumentacji projektowej z uwzględnieniem wytycznych Zamawiającego, oraz postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego		X
5.	Uzyskanie warunków przyłączenia do sieci (m.in. elektroenergetycznej)		X
6.	Uzyskanie zgód, opinii i pozwoleń lub decyzji administracyjnych, niezbędnych do rozpoczęcia i prowadzenia prac		X
7.	Przygotowanie terenu, wykonanie prac rozbiórkowych istniejącego budynku po Restauracji Kurpiowskiej i SDH, a następnie wykonanie robót budowlanych wraz z zagospodarowaniem terenu		X
8.	Przeprowadzenie prób, testów i rozruchu instalacji		X
9.	Pozyskanie finansowania niezbędnego do realizacji Przedsięwzięcia		X
10.	Przeniesienie na Wykonawcę prawa własności Nieruchomości tytułem zapłaty ceny za zapewnienie powierzchni dla Miasta	X	
11.	Komercjalizacja lokali mieszkalnych i usługowych		X
12.	Eksploatacja Obiektu (z wyłączeniem powierzchni dla Miasta)		X

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.

8. 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.

9. Wstępny harmonogram realizacji Projektu.

ETAP / CZYNNOŚĆ		CZAS TRWANIA
ETAP I. WSTĘPNE KONSULTACJE RYNKOWE ORAZ ANALIZA POTRZEB I WYMAGAŃ		
1.	Przeprowadzenie konsultacji rynkowych z Wykonawcami	Styczeń 2026 r. – Luty 2026 r.
2.	Opracowanie analizy potrzeb i wymagań	Luty – Marzec 2026 r.
ETAP II. OGŁOSZENIE POSTĘPOWANIA		
1.	Ogłoszenie postępowania przetargowego w Dzienniku	Kwiecień/Maj 2026 r.

	Urzędowym Unii Europejskiej oraz publikacja SWZ	
ETAP III. SKŁADANIE OFERT		
1.	Składanie ofert	60 dni od dnia ogłoszenia o zamówieniu
ETAP IV. OTWARCIE, OCENA OFERT I ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA		
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	45 dni od dnia złożenia ofert
2.	Zawarcie Umowy w sprawie zamówienia publicznego	15 dni od dnia przekazania informacji o wyborze oferty najkorzystniejszej
ETAP V. ETAP INWESTYCYJNY		
1.	Realizacja robót budowlanych	Termin ustalony w dokumentach zamówienia.

10. 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 Zamawiającego.

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

1. Zakres Przedsięwzięcia, w tym funkcje Obiektu, kubatura, architektura, zakres wymaganej dokumentacji do rozpoczęcia Przedsięwzięcia;
2. Możliwa działalność komercyjna – otoczenie konkurencyjne w okolicach Dworca autobusowego w Ostrowi Mazowieckiej;
3. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej – oczekiwany popyt na lokale mieszkalne w perspektywie krótko – średnioterminowej;
4. Zakres wymaganych decyzji administracyjnych z uwzględnieniem możliwych znalezisk archeologicznych;
5. Okres trwania etapu projektowego oraz etapu robót;
6. Oczekiwane przez potencjalnego inwestora wsparcie ze strony Miasta Ostrów Mazowiecka;
7. Harmonogram realizacji Projektu z uwzględnieniem warunków przeniesienia własności Nieruchomości na wykonawcę w zamian za nabywaną przez Zamawiającego powierzchnię użytkową dla Miasta – etapowanie robót budowlanych, umowa przedwstępna przeniesienia własności Nieruchomości;

8. Tytuł prawny do Nieruchomości z uwzględnieniem użytkowania wieczystego działek o nr 3252/10; 3252/11; 3252/14;
9. Podstawa oraz sposób dokonania szacowania przedmiotu zamówienia;
10. Warianty realizacji Przedsięwzięcia z punktu widzenia mechanizmu wynagrodzenia:
 - 1) przeniesienie przez Miasto prawa własności Nieruchomości w zakresie części udziału we własności, będzie stanowiło formę zaliczki na poczet wynagrodzenia Wykonawcy za powierzchnię użytkową dla Miasta – przysługującego mu po wykonaniu zamówienia tj. przeniesieniu Zamawiającego własności wyodrębnionych części Obiektu na potrzeby Miasta. W tym wariantcie własność Nieruchomości stanowi świadczenie wzajemne, płatność za nabywaną przez Zamawiającego powierzchnię użytkową dla Miasta;
 - 2) 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 powierzchni użytkowej dla Miasta;
11. Forma zabezpieczenia transakcji przeniesienia własności Nieruchomości na Wykonawcę w każdym z wariantów realizacji umowy, w tym:
 - 1) 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 określonej w umowie powierzchni użytkowej w umówionym terminie, lub dostarczył powierzchnię obciążoną, niezgodne z ustalonymi w umowie parametrami itd.;
 - 2) zabezpieczenia zwrotu zaliczki zapłaconej przez Zamawiającego w postaci własności Nieruchomości albo ceny sprzedaży Nieruchomości, czyli w praktyce zrekompensowania Zamawiającemu wartości utraconej własności Nieruchomości w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy;
12. Zasady przyszłego rozliczenia czynszu za wynajem powierzchni przeznaczonej na potrzeby Miasta;
13. Ryzyka związane z postępowaniem o udzielenie i realizacją zamówienia.

Załączniki:

1. Wniosek o udział we wstępnych konsultacjach rynkowych.
2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.