

czerwonak
zobacz więcej

MEMORANDUM INFORMACYJNE

**„Zaprojektowanie i budowa przychodni
podstawowej opieki zdrowotnej z poradniami
specjalistycznymi i gabinetami rehabilitacyjnymi
w Czerwonaku w formule PPP”**

maj 2021 r.

Gmina Czerwone Wody zamierza zrealizować przedsięwzięcie pt. „Zaprojektowanie i budowa przychodni podstawowej opieki zdrowotnej z poradniami specjalistycznymi i gabinetami rehabilitacyjnymi w Czerwonym w formule PPP” (dalej jako Przedsięwzięcie).

Celem niniejszego dokumentu jest poinformowanie potencjalnych partnerów prywatnych o podstawowych założeniach Przedsięwzięcia.

Realizacja przedmiotowego Przedsięwzięcia odbywać się będzie w ramach formuły partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Gmina Czerwonak (powiat poznański, woj.wielkopolskie), zwana dalej „Podmiotem Publicznym” przeprowadza badania rynkowe w zakresie możliwości realizacji Przedsięwzięcia w formule PPP.

Gmina zwraca się z prośbą o przekazanie uwag i sugestii, zarówno co do struktury prawnej modelu, jak i założeń finansowych realizacji Przedsięwzięcia, celem dokonania ewentualnych korekt przyjętych rozwiązań.

Uzyskane od Państwa odpowiedzi na zawarte pytania nie będą traktowane jako ostateczne stanowisko, ale jako wstępna ocena założeń projektowych. Niniejsze konsultacje, do których Państwa zapraszamy, mają na celu **przeprowadzenie wstępnych konsultacji rynkowych**, a także uzyskanie Państwa opinii, co do możliwości realizacji Przedsięwzięcia we wskazanej lokalizacji.

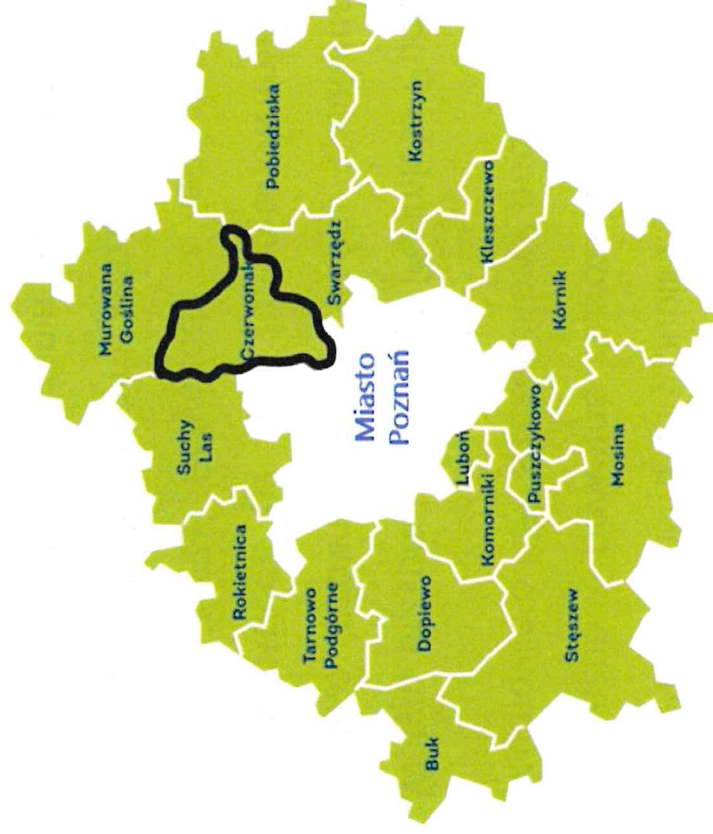
Partnerstwo publiczno - prywatne jest to wspólne przedsięwzięcie mające na celu realizację zadania publicznego. Jest ono oparte na wieloletniej umowie i zazwyczaj polega na budowie lub remoncie infrastruktury publicznej połączonej z jej utrzymaniem i/lub zarządzaniem. Partnerstwo publiczno - prywatne różni się od tradycyjnego sposobu realizacji zamówienia określony w umowie o PPP **szczegółowy podział zadań i ryzyk**.

W tym przypadku intencją Podmiotu Publicznego jest, by **partner prywatny wziął na siebie ryzyko prowadzenia całości działalności leczniczej poprzez udzielanie świadczeń zdrowotnych (w tym funkcjonowania Przychodni podstawowej opieki zdrowotnej w ramach NFZ)**. Przychody z tego tytułu powinny zapewnić pokrycie wszystkich kosztów Przedsięwzięcia, w tym kosztów zaprojektowania, wybudowania, sfinansowania, utrzymania, zarządzania i świadczenia usług medycznych oraz zdrowotnych w nowopowstałej placówce opieki zdrowotnej.

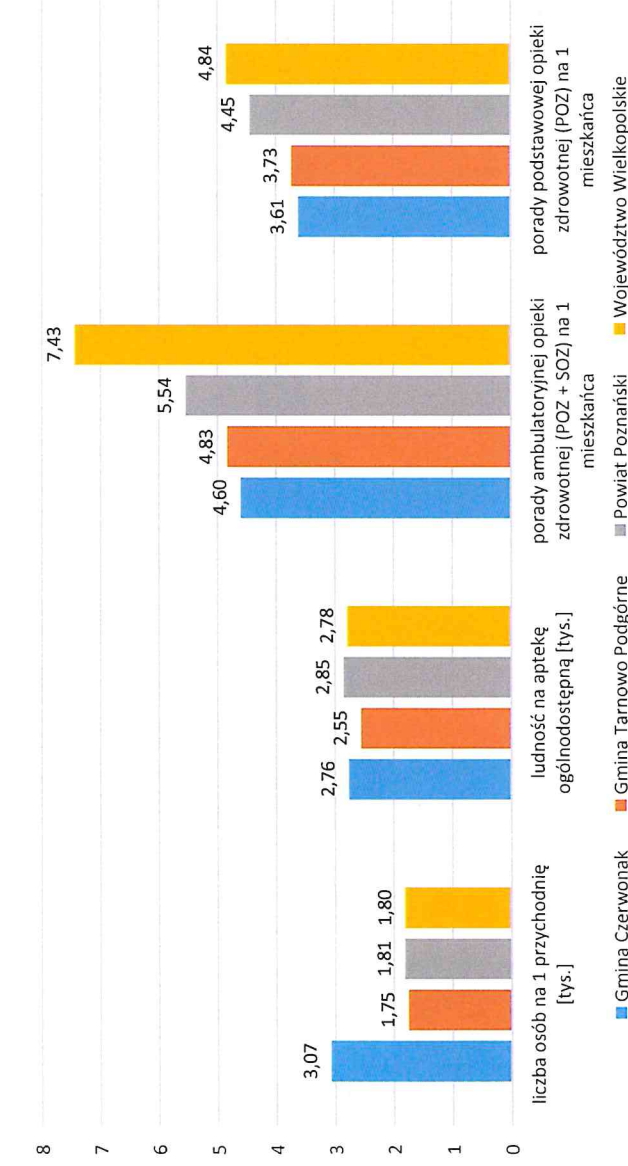
Gmina Czerwonak jest położona w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim. Liczba ludności Gminy wynosi 26 195 osób.

Atutem Gminy jest atrakcyjne położenie - znajduje się ona w bezpośrednim sąsiedztwie Miasta Poznania.

Gminę Czerwonak wyróżnia wysoki stopień urbanizacji oraz **wysoka gęstość zaludnienia, wynosząca 319 osób/km²** (stan na 31.12.2020 r.).



Celem Przedsięwzięcia jest zwiększenie dostępności do usług medycznych i zdrowotnych na terenie Gminy Czerwona

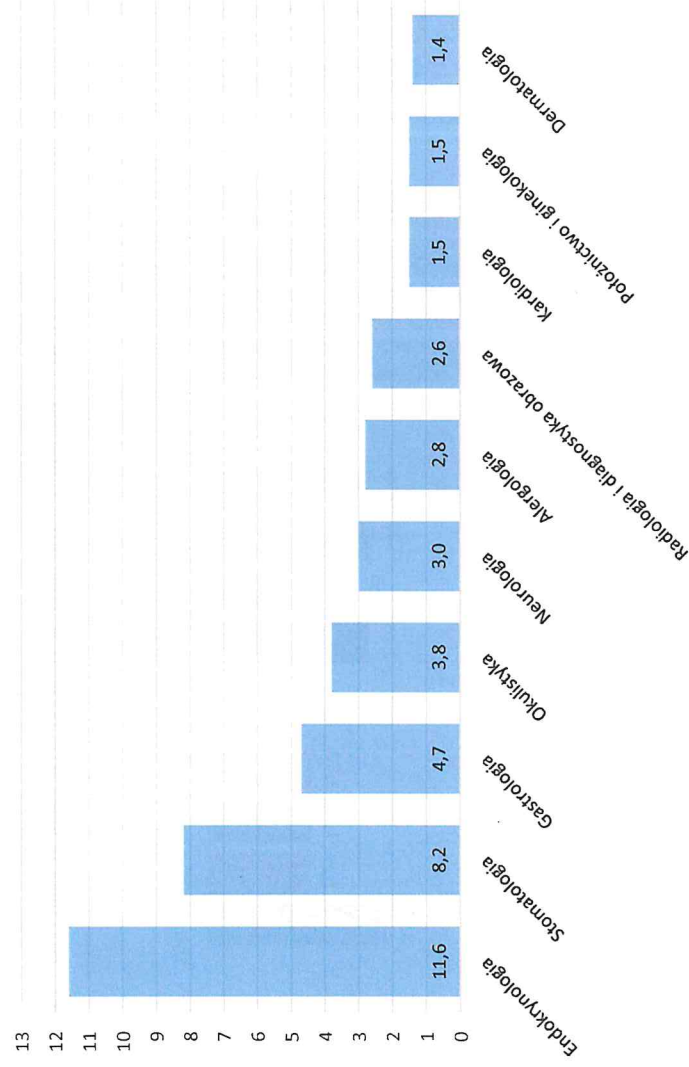


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (stan na 2019 rok).

Liczba osób przypadających na 1 przychodnię w Gminie Czerwona jest znacząco (ok. dwukrotnie) większa od średnich wartości dla powiatu poznańskiego, województwa wielkopolskiego i podobnej statystycznie gminy Tarnowo Podgórne.

Zbyt duże obciążenie istniejących placówek może prowadzić do zmniejszenia ilości oraz jakości udzielanych porad opieki zdrowotnej ze względu na ograniczenia fizyczne możliwości obsługi pacjentów przez personel oraz spadek zainteresowania lokalnymi placówkami i migrację pacjentów do placówek okolicznych gmin.

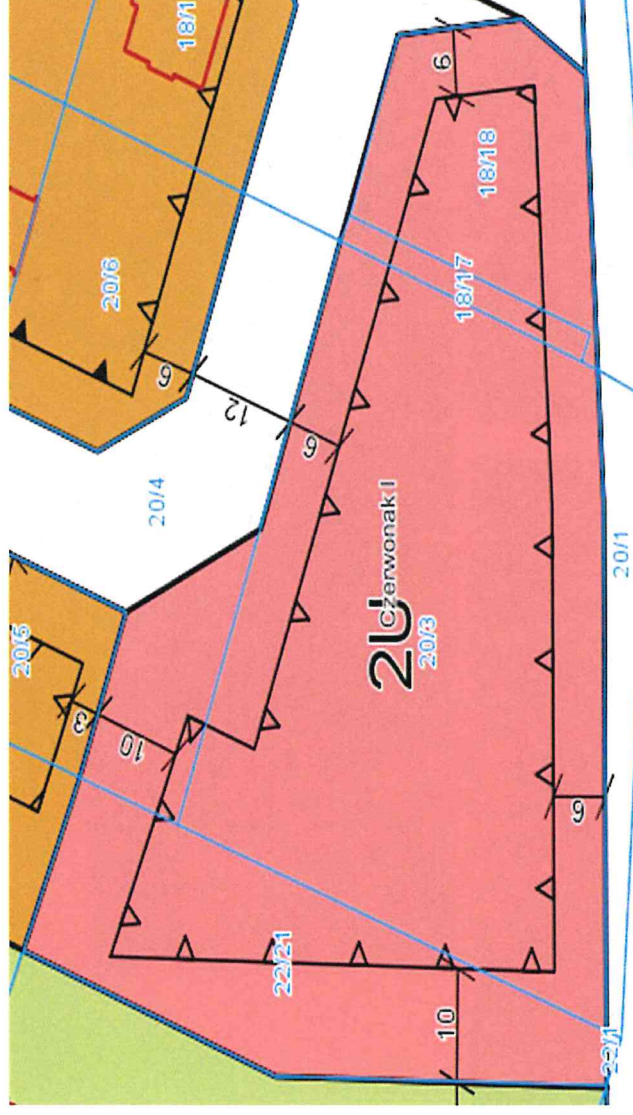
Średni czas oczekiwania na realizację świadczeń zdrowotnych w grudniu 2018 r. oraz styczniu 2019 r. (w mies.).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie witryny internetowej:
http://www.korektorzdrowia.pl/wp-content/uploads/barometr_whc_xii_i_2019_final.pdf

Średni czas oczekiwania na realizację świadczeń zdrowotnych objętych Przedsięwzięciem wynosi ponad 4 miesiące. W przypadku świadczeń z zakresu endokrynologii, stomatologii oraz gastrologii odnotowano najwyższy średni czas oczekiwania na realizację usługi co może świadczyć o szczególnym zapotrzebowaniu społeczeństwa na ww. świadczenia zdrowotne.

Realizacja Przedsięwzięcia z pewnością przyczyni się do skrócenia czasu oczekiwania na proces świadczenia usług zdrowotnych oraz pozytywnie wpłynie na jakość świadczonych usług na terenie Gminy Czerwonak.



Z uwagi na niewystarczającą infrastrukturę opieki zdrowotnej w Gminie Czerwonak, **planuje się budowę nowej Przzychodni w m. Czerwonak przy ulicy. św. Wojciecha** (działka 22/21, 20/3, 18/17, 18/18 i fragment działki nr 20/4 o łącznej powierzchni 4.076 m²), nr KW: PO1P/00108918/9, PO1P/210161/5). Właścicielem wskazanych nieruchomości jest Gmina Czerwonak. **Przychodnia będzie zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości Koziegłowy zam. przez ok. 11 000 mieszkańców (osiedla mieszkaniowe) oraz nowopowstającej zabudowie Osiedla Czerwonak.**

Teren przeznaczony pod realizację Przedsięwzięcia



Teren planowanego Przedsięwzięcia objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) – został oznaczony symbolem 2U, zgodnie z którym przeznaczony jest pod zabudowę usługową. **Dla planowanego Przedsięwzięcia Gmina Czerwoneak posiada opracowany Program Funkcjonalno-Użytkowy, który stanowi Załącznik nr 1 do Memorandum Informacyjnego.**

Na wskazanej nieruchomości istnieje możliwość budowy budynku Przychodni o pow. zabudowy ok. 1.500 m², posiadającego dwie kondygnacje, co pozwoliłoby uzyskać ok. 2.200 m² pow. użytkowej.

Jednocześnie, oprócz powierzchni przeznaczonej na realizację zadań związanych z działalnością leczniczą, MPZP dopuszcza także powstanie w budynku lokali usługowych na wynajem: np. apteka, salon optyczny, o łącznej powierzchni sprzedaży do 300 m².

Ponadto Gmina Czerwone Pierścień planuje ulokowanie w części budynku nowej Przzychodni wydzielonej **powierzchni służącej realizacji zadań własnych Gminy** z zakresu polityki społecznej - delegatura Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej lub Wydział Promocji Zdrowia Urzędu Gminy Czerwone Pierścień.

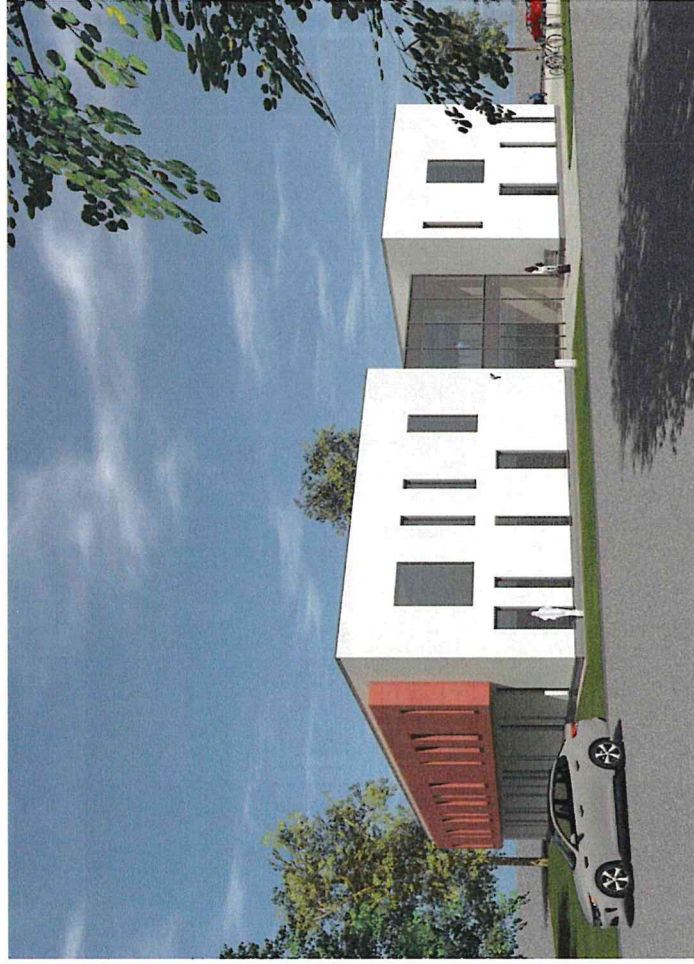
W bezpośrednim sąsiedztwie budynku Przzychodni planuje się również utworzenie ok. 40 miejsc parkingowych oraz 1 miejsce zlokalizowane w ramach placu przed frontem budynku przeznaczone na postój autobusu z usługami specjalistycznymi (np. mammobus), zamontowanie stojaków rowerowych, powierzchnie biologicznie czynne z zielenią niską i średnią oraz elementy małej architektury i oświetlenia.

Przykładowe wizualizacje



Źródło: materiały własne Gminy Czerwonak

Przykładowe wizualizacje



Źródło: materiały własne Gminy Czerwonak

W ramach Przedsięwzięcia, preferowane są następujące funkcje i usługi:

- laboratorium,
- ambulatorium i usługi pielęgniarstwa,
- poradnia ginekologiczna,
- poradnia stomatologiczna,
- poradnia kardiologiczna z EKG,
- poradnia pediatria,
- poradnia alergologiczna,
- poradnia okulistyka,
- poradnia neurologiczna,
- poradnia laryngologiczna,
- poradnia dermatologiczna,
- poradnia endokrynologiczna,
- poradnia gastrologiczna,
- badania USG,
- rentgen,
- gabinet geriatryczny,
- gabinet psychiatryczny (dla dzieci, młodzieży oraz dorosłych)
- gabinety rehabilitacyjne (w tym fizjoterapia, fizykoterapia, kinezyterapia, gabinet masażu, rehabilitacja sensoryczna dzieci (integracja sensoryczna dzieci SI) i inne;
- sala gimnastyczna przystosowana do organizacji prelekcji prozdrowotnych opcjonalnie z możliwością wykorzystywania jej przez Gminę.

Wskazany katalog może zostać zmodyfikowany w zależności od możliwości partnera prywatnego.

Zadania		Ryzyka	
Gmina Czerwoneak	partner prywatny	Gmina Czerwoneak	partner prywatny
<ul style="list-style-type: none"> • udostępnienie nieruchomości • partnerowi prywatnemu na czas realizacji Przedsięwzięcia; • wniesienie w ramach wkładu własnego posiadanego PFU. 	<ul style="list-style-type: none"> • zaprojektowanie całego Przedsięwzięcia; wybudowanie budynku Przzychodni podstawowej opieki zdrowotnej wraz poradniami specjalistycznymi i gabinetami rehabilitacyjnymi, • zagospodarowanie terenu wokół nowo powstałego budynku Przzychodni, • sfinansowanie całego Przedsięwzięcia,, • zarządzanie całością wybudowanej infrastruktury, • świadczenie usług medycznych oraz zdrowotnych. 	<ul style="list-style-type: none"> • ryzyko stanu prawnego nieruchomości, • ryzyko archeologiczne, • ryzyko budowy, • ryzyko utrzymania, • ryzyko komercjalizacji, • ryzyko popytu. 	<ul style="list-style-type: none"> • ryzyko finansowania, • ryzyko projektowe (w tym ryzyko uzyskania pozwolenia na budowę) ,

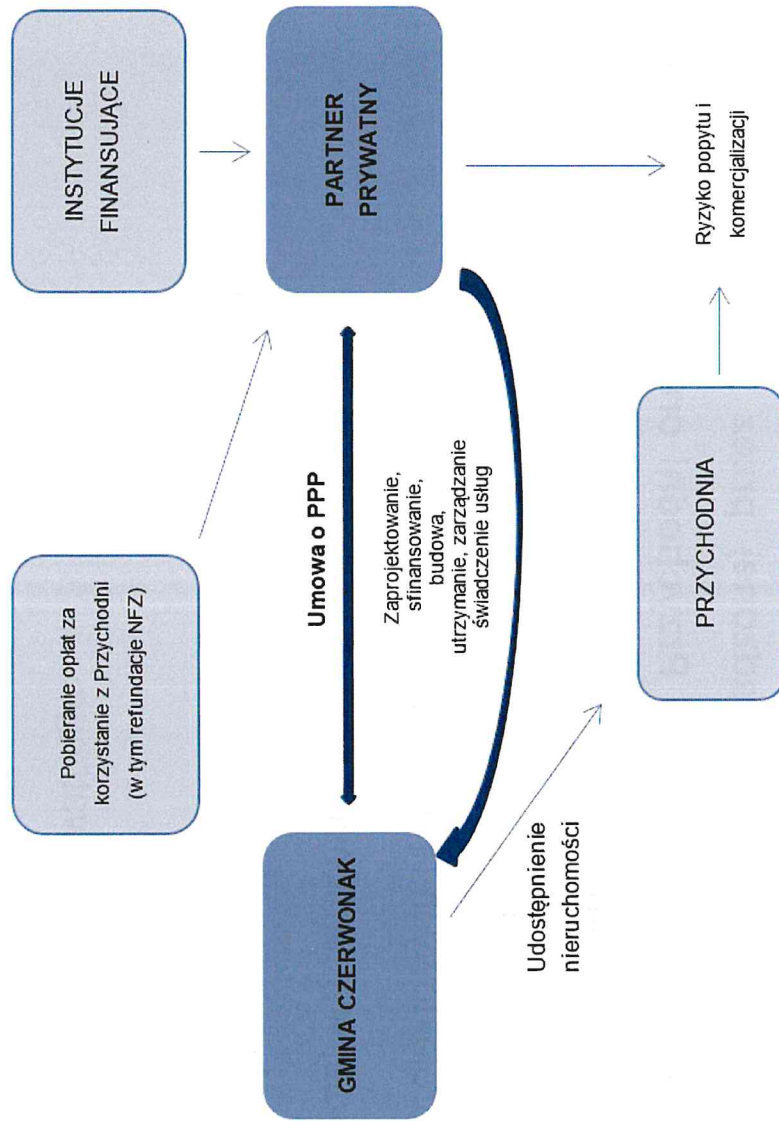
Jako kluczowe ryzyka wskazuje się ryzyko komercjalizacji oraz popytu. Alokacja ich po stronie partnera prywatnego zapewni możliwość realizacji Przedsięwzięcia z uwzględnieniem przyjętych założeń prawnych oraz finansowych.

Gmina Czerwonak przewiduje, że jedynym składnikiem wynagrodzenia partnera prywatnego będą przychody z prowadzonej przez partnera prywatnego działalności leczniczej w nowopowstałym budynku Przychodni oraz wynajmu lokali usługowych lub prowadzenia w nich działalności.

Wyżej wskazane przychody winny pokryć następujące koszty:

- wykonania prac projektowych i robót budowlanych,
- sfinansowania wyżej wymienionych prac,
- utrzymania i zarządzania,
- świadczenia usług zdrowotnych,
- oczekiwanej marży partnera prywatnego.

Struktura prawno-finansowa



Wybór partnera prywatnego będzie się odbywał na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o **partnerstwie publiczno-prywatnym** w trybach określonych ustawą z dnia 11 września 2019 r. **Prawo zamówień publicznych** tj. :

- w trybie dialogu konkurencyjnego (art. 169-188 PZP);

albo

- w trybie przetargu nieograniczonego (art. 132- 139 PZP).

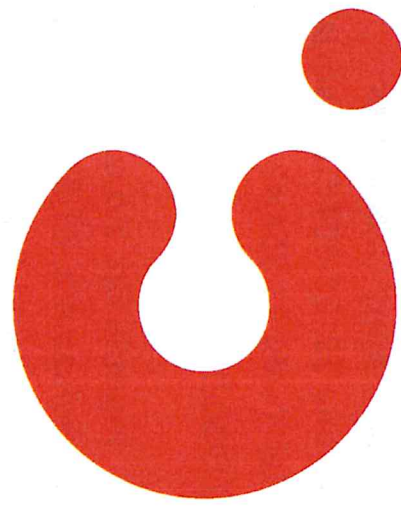
Harmonogram realizacji Przedsięwzięcia zaplanowano w następujących etapach:

- **IV kw. 2021 r.** – rozpoczęcie procedury wyboru partnera prywatnego w trybie zgodnym z ustawą PZP,
- **II-III kw. 2022 r.** – wybór partnera prywatnego i podpisanie Umowy o PPP,
- **IV kw. 2022 r. – I kw. 2024 r.** – etap budowy (wykonanie prac projektowych i budowlanych, zakończone uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie),
- **II kw. 2024 r. – II kw. 2054 r.** – etap utrzymania i zarządzania.

Zapraszamy do udziału w konsultacjach

Urząd Gminy Czerwonak
ul. Źródlana 39, 62-004 Czerwonak
tel. (+48) 61 654 42 40
dominika.kimel@czerwona.pl

Ingenis Sp. z o.o.
ul. Langiewicza 4/3, 61-502 Poznań
tel. (+48) 61 622 29 70
biuro@ingenis.pl www.ingenis.pl



czerwonek
zobacz więcej

Dziękujemy za uwagę.