

MEMORANDUM INFORMACYJNE

na potrzeby wstępnych konsultacji rynkowych

**w związku z planowanym przedsięwzięciem polegającym na „Budowie parkingu
wielokondygnacyjnego w mieście Mińsk Mazowiecki oraz budynku
jednostki organizacyjnej miasta w formule PPP”**

Mińsk Mazowiecki, październik 2026 r.

Definicje przyjęte w Memorandum Informacyjnym:

- **Instytucja Finansowa** - podmiot zapewniający Partnerowi Prywatnemu finansowanie niezbędnego do realizacji etapu inwestycyjnego;
- **Memorandum Informacyjne** - przedmiotowy dokument zawierający informacje odnośnie Projektu;
- **Partner Prywatny** - osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą, z którym zostanie zawarta umowa o PPP;
- **Podmiot Publiczny/Miasto** - Miasto Mińsk Mazowiecki;
- **PPP** - partnerstwo publiczno-privatne w rozumieniu Ustawy o PPP;
- **Prawo Budowlane** - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.);
- **Projekt/Przedsięwzięcie/Inwestycja** – przedsięwzięcie polegające na „Budowie parkingu wielokondygnacyjnego w mieście Mińsk Mazowiecki oraz budynku jednostki organizacyjnej miasta w formule PPP” obejmujące budowę, utrzymanie i zarządzanie parkingiem wielopoziomowym;
- **Uczestnik** - podmiot, który wypełnił odpowiednią ankietę, stanowiącą załącznik do Memorandum Informacyjnego;
- **Ustawa o PPP** - ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-privatnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1637);
- **Ustawa PZP** - ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320).

Skróty przyjęte w Memorandum Informacyjnym:

- **PW** - Parking Wielokondygnacyjny;
- **SPP** - Strefa Płatnego Parkowania;

Wstęp

W związku z planowaną realizacją przedsięwzięcia polegającego na budowie *parkingu wielokondygnacyjnego w modelu PPP oraz budynku jednostki organizacyjnej miasta w formule PPP*, Miasto Mińsk Mazowiecki zaprasza do udziału we wstępnych konsultacjach rynkowych, których celem jest uzyskanie opinii i informacji od potencjalnych Partnerów Prywatnych oraz Instytucji Finansowych odnośnie najbardziej efektywnych rozwiązań w zakresie finansowania i realizacji planowanego Przedsięwzięcia. W celu przybliżenia wstępnych założeń Przedsięwzięcia przekazujemy niniejsze Memorandum Informacyjne.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że udział w niniejszych konsultacjach nie przyznaje Uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania na wyłonienie Partnera Prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów. Informujemy, że uzyskane od Państwa informacje nie będą traktowane jako ostateczne stanowisko Państwa przedsiębiorstwa, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe, które zostaną wykorzystane wyłącznie w celu przygotowania Przedsięwzięcia.

Spis treści

Wstęp	3
1. Zakres i lokalizacja Przedsięwzięcia	5
2. Uwarunkowania i założenia realizacji Projektu	10
2.1. Obszar oddziaływania	10
2.2. Uwarunkowania techniczne Przedsięwzięcia	11
2.3. Konkurencyjne powierzchnie parkingowe	12
2.4. Strefa Płatnego Parkowania	13
2.5. Generatory ruchu	14
3. Wstępny zakres obowiązków Stron	18
4. Model współpracy	19
5. Szacowane koszty realizacji Projektu	19
6. Zakładany tryb wyboru Partnera Prywatnego	21
7. Planowany harmonogram Postępowania	21
8. Udział we wstępnych konsultacjach rynkowych	22

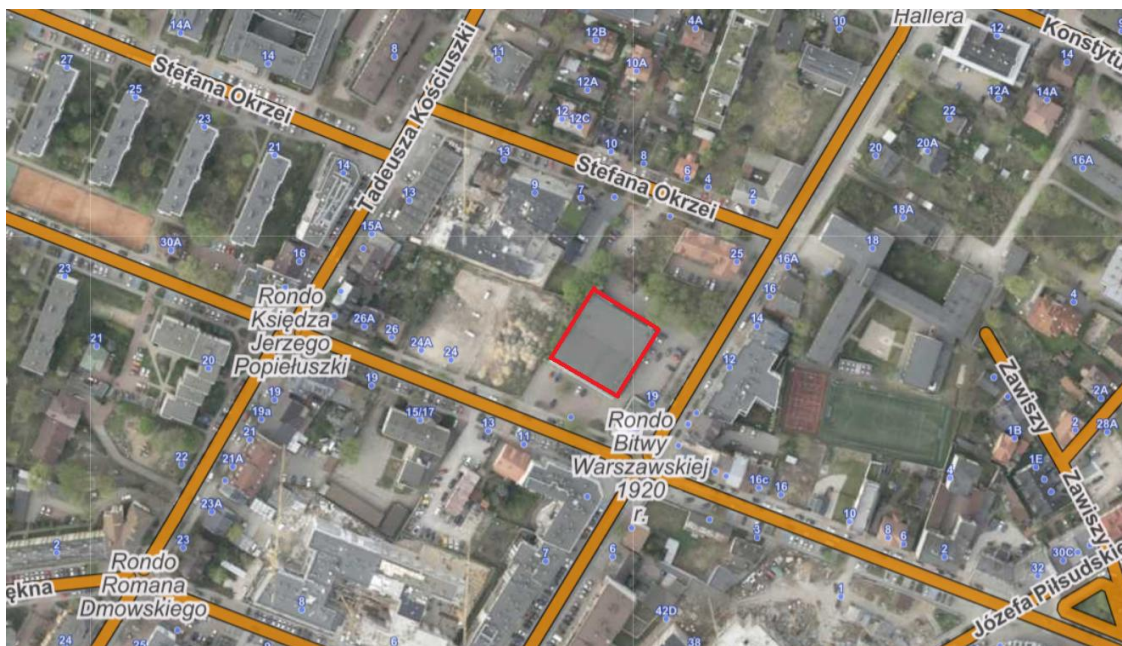
1. Zakres i lokalizacja Przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w województwie mazowieckim, w mieście Mińsk Mazowiecki, w pobliżu **skrzyżowania ulic Stefana Kardynała Wyszyńskiego i Zygmunta Kazikowskiego**. Teren planowanej inwestycji jest obecnie zagospodarowany – znajduje się na nim budynek użytkowany przez sieć handlową, wraz z przyległym parkingiem naziemnym dla klientów. **Zasadniczym elementem Przedsięwzięcia jest budowa naziemnego Parkingu Wielokondygnacyjnego wraz z przestrzenią handlowo-usługową na poziomie „0”.**

W ramach planowanego Przedsięwzięcia przewiduje się rozbiórkę istniejącej zabudowy oraz rozbiórkę lub przebudowę towarzyszącej jej infrastruktury przyłączeniowej. W miejscu wyburzanego obiektu powstanie niepodpiwniczony, wielokondygnacyjny parking nadziemny. Na parterze budynku zaplanowano funkcję usługową. Z uwagi na dotychczasowy charakter nieruchomości wydzielony zostanie lokal handlowy na wynajem, co pozwoli na kontynuację działalności sklepu spożywczo-przemysłowego. Dodatkowo w zachodniej części działki, przylegającej do pasa drogowego ul. Zygmunta Kazikowskiego, przewidziano budynek użyteczności publicznej z przeznaczeniem na siedzibę jednostki organizacyjnej Miasta (rozważana siedziba MOPS).

Obszar inwestycji znajduje się na działkach o numerach ewid. 3528/3 i 3528/4 przy ul. Stefana Kardynała Wyszyńskiego 18, stanowiącej własność Miasta, położonej w **kwartale ograniczonym ulicą Warszawską od północy, Linia Kolejową nr 2 od południa, ulicą Mikołaja Kopernika od zachodu i ulicą Józefa Piłsudskiego od wschodu**. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr SI1M/00011581/1, zgodnie z którą właścicielem działki jest Miasto Mińsk Mazowiecki.

Rysunek 1: Lokalizacja projektowanego parkingu wielokondygnacyjny – zdjęcie satelitarne



Źródło: Opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

Obiekt zlokalizowany będzie w bliskiej odległości od centrum oraz najważniejszych urzędów i punktów komunikacji publicznej w mieście tak, aby umożliwić odbycie dalszej podróży pieszo, rowerem lub hulajnogą. Najważniejsze obiekty znajdujące się w sąsiedztwie planowanego parkingu:

- Urząd Miasta – 400 m,
- Starostwo Powiatowe – 450m,
- Sąd Rejonowy 350m,
- Przychodnia Zdrowia – 400m,
- Stacja PKP – 600m.

Z parkingu będzie można także w dogodny sposób przemieścić się w pozostałe części miasta bezpłatną komunikacją miejską, której najbliższy przystanek zlokalizowany jest w odległości zaledwie 100m.

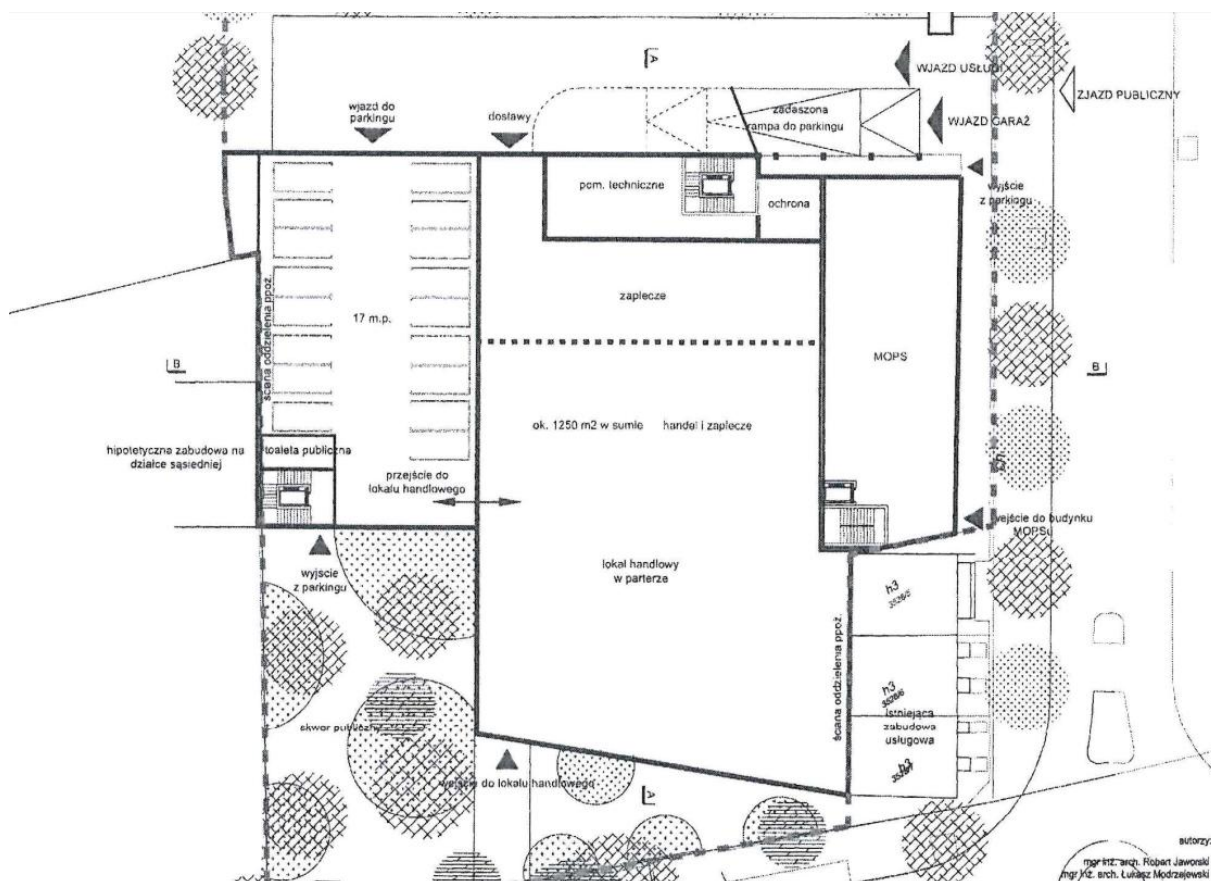
Dla Projektu opracowano wstępne PFU, w którym przewidziany zakres prac inwestycyjnych obejmuje:

- rozbiórkę istniejącej zabudowy wraz z rozbiórką lub przebudową towarzyszącej jej infrastruktury przyłączeniowej;
- wycinkę jednego drzewa znajdującego się na terenie nieruchomości;
- zaprojektowanie i budowę niepodpiwniczonego, wielokondygnacyjnego parkingu nadziemnego z lokalem handlowym na parterze;
- wykonanie instalacji budowlanych oraz prac wykończeniowych dla wnętrza lokalu usługowego i przestrzeni parkingu;
- zaprojektowanie i budowę budynku na cele użyteczności publicznej (siedziba jednostki organizacyjnej miasta);
- zagospodarowanie terenu, obejmujące utworzenie skweru publicznego z zieleńcem (zieleń niska i wysoka) od strony ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego oraz zachowanie pasa zieleni izolacyjnej;
- zaprojektowanie i wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej i przyłączeniowej na potrzeby parkingu oraz lokalu usługowego;
- zaprojektowanie przebudowy chodników publicznych w pasach drogowych ulic Zygmunta Kazikowskiego i Stefana Kardynała Wyszyńskiego, przy ścisłej koordynacji projektowej z Wykonawcą.

Zakłada się, że Przedsięwzięcie zrealizowane zostanie na podstawie przepisów Ustawy o PPP.

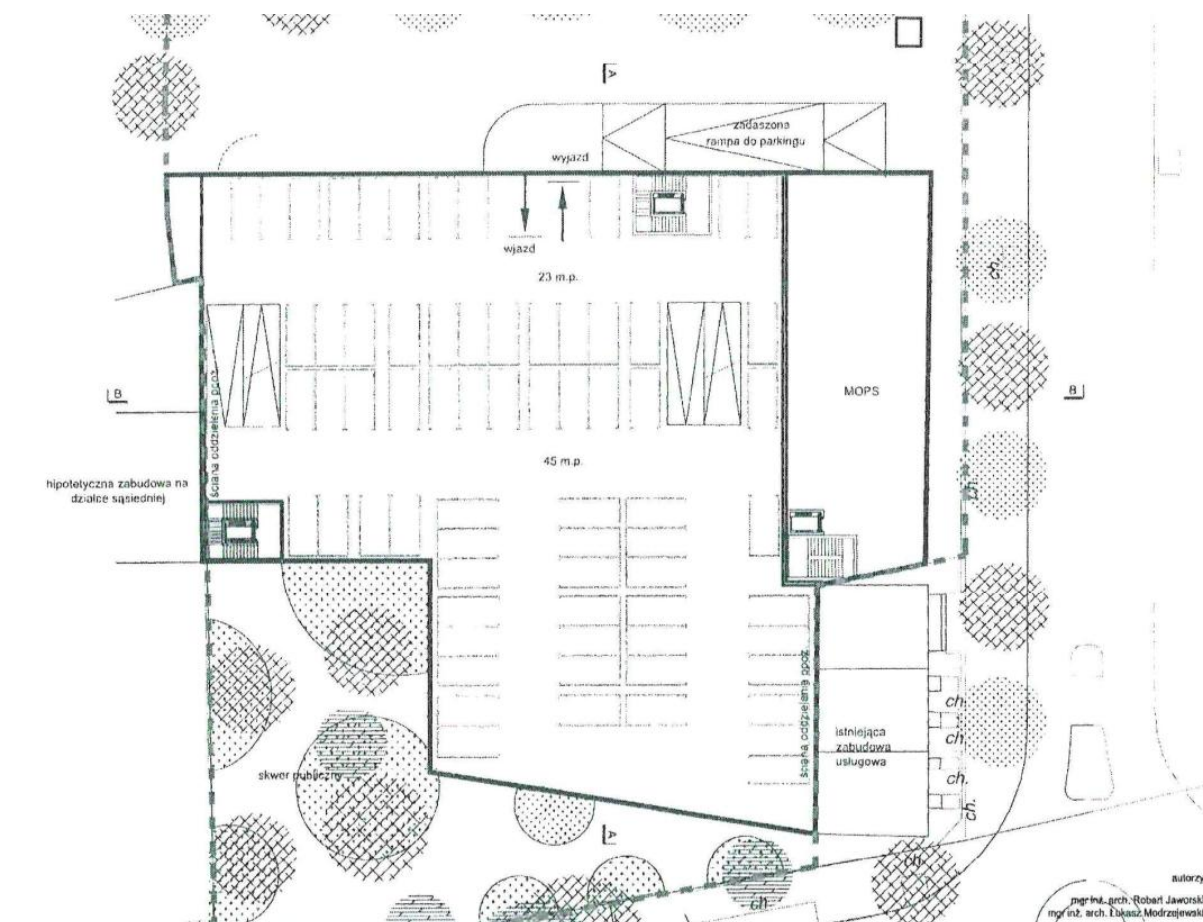
Przewiduje się, iż pojemność tego parkingu wyniesie 350 miejsc postojowych, w budynku o liczbie kondygnacji naziemnych – 5. Parking będzie wybudowany w technologii obiektu zamkniętego, gdzie kondygnacja „0” będzie przeznaczona na działalność usługową, a ostatnia kondygnacja będzie stanowiła otwartą przestrzeń parkingową. Dodatkowe miejsca parkingowe naziemne (w liczbie 17) na poziomie „0” będą obsługiwały obiekt handlowy.

Rysunek 2: Koncepcja zagospodarowania terenu – rzut parteru parkingu



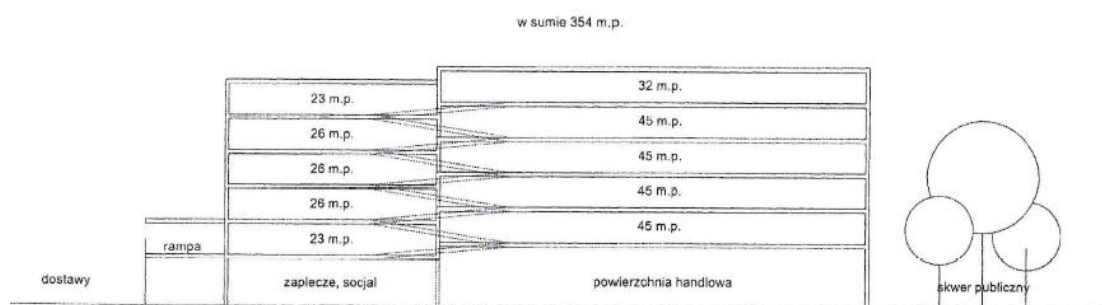
Źródło: Program funkcjonalno-użytkowy dla budowy parkingu naziemnego wielopoziomowego z powierzchnią handlowo-usługową w parterze oraz rozbiórką istniejącego budynku handlowego wraz z jego infrastrukturą techniczną przy ulicy Wyszyńskiego 18 w Mińsku Mazowieckim na dz. nr ew. 3528/3 i 3528/4 w systemie „zaprojektuj i wybuduj”.

Rysunek 3: Koncepcja zagospodarowania terenu – rzut 1. piętra parkingu



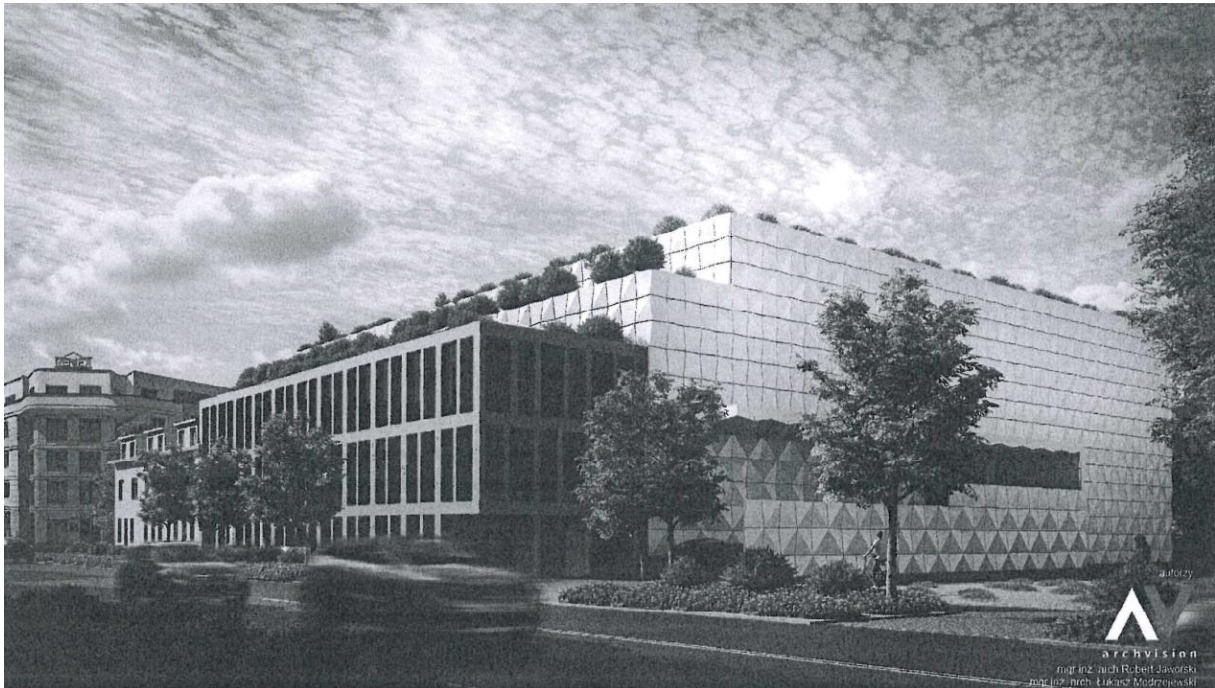
Źródło: Program funkcjonalno-użytkowy dla budowy parkingu naziemnego wielopoziomowego z powierzchnią handlowo-usługową w parterze oraz rozbiórką istniejącego budynku handlowego wraz z jego infrastrukturą techniczną przy ulicy Wyszyńskiego 18 w Mińsku Mazowieckim na dz. nr ew. 3528/3 i 3528/4 w systemie „zaprojektuj i wybuduj”.

Rysunek 4: Koncepcja zagospodarowania terenu – przekrój od ulicy Wyszyńskiego



Źródło: Program funkcjonalno-użytkowy dla budowy parkingu naziemnego wielopoziomowego z powierzchnią handlowo-usługową w parterze oraz rozbiórką istniejącego budynku handlowego wraz z jego infrastrukturą techniczną przy ulicy Wyszyńskiego 18 w Mińsku Mazowieckim na dz. nr ew. 3528/3 i 3528/4 w systemie „zaprojektuj i wybuduj”.

Rysunek 5: Wizualizacja parkingu od strony ulicy Kazikowskiego



Źródło: Program funkcjonalno-użytkowy dla budowy parkingu naziemnego wielopoziomowego z powierzchnią handlowo-usługową w parterze oraz rozbiórką istniejącego budynku handlowego wraz z jego infrastrukturą techniczną przy ulicy Wyszyńskiego 18 w Mińsku Mazowieckim na dz. nr ew. 3528/3 i 3528/4 w systemie „zaprojektuj i wybuduj”.

2. Uwarunkowania i założenia realizacji Projektu

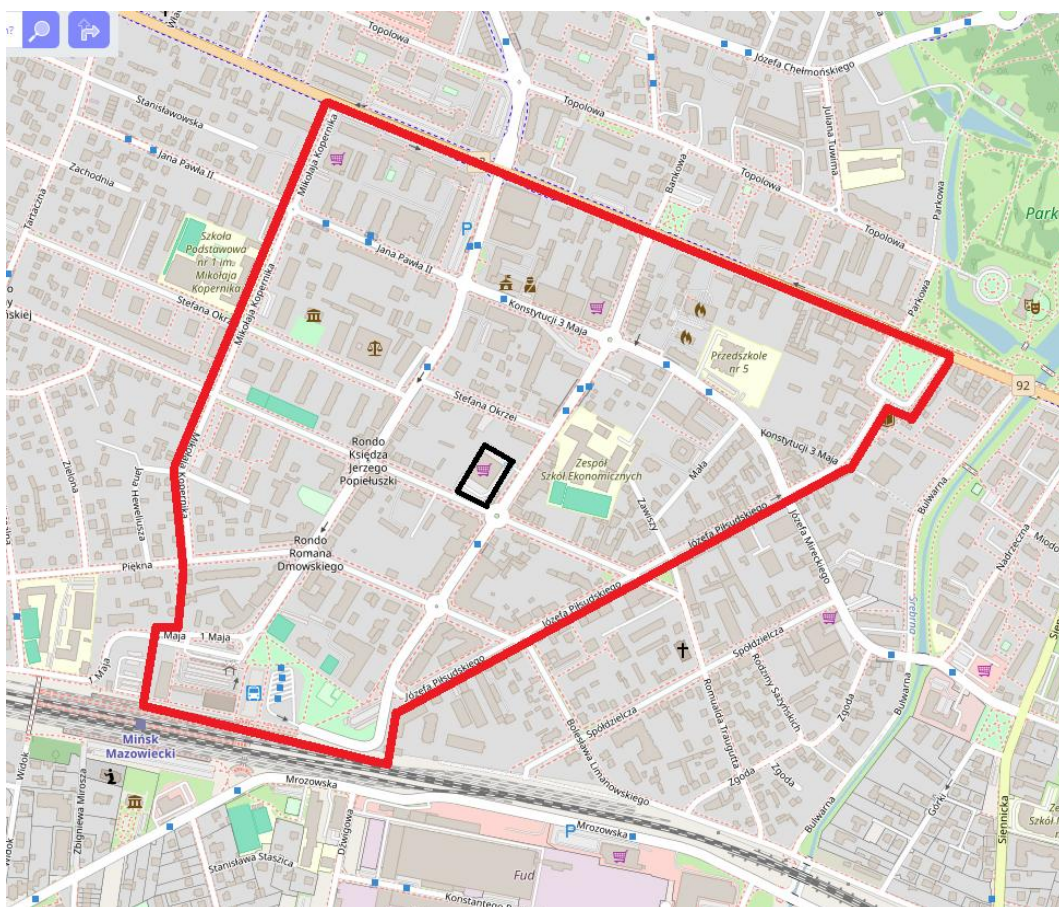
2.1. Obszar oddziaływania

Wyznaczono Obszar Oddziaływania ograniczony następującymi ulicami:

- od północy – ul. Warszawska,
- od wschodu – ul. Piłsudskiego,
- od południa – linia kolejowa,
- od zachodu – ul. Kopernika.

Tak wyznaczony obszar stanowi podstawową jednostkę analizy popytu na parkowanie oraz potencjalnego oddziaływania planowanego obiektu. Charakteryzuje się zwartą strukturą urbanistyczną oraz centralnym położeniem w strukturze Mińska Mazowieckiego. W jego granicach znajdują się obszary o znaczącej koncentracji funkcji administracyjnych, usługowych i handlowych, generujących zapotrzebowanie na miejsca parkingowe. Na poniższym rysunku przedstawiono wyznaczony Obszar Oddziaływania wraz z zaznaczoną lokalizacją planowanej inwestycji.

Rysunek 6: Wyznaczony obszar oddziaływania Projektu



Źródło: Badania terenowe wykonywane w ramach Oceny Efektywności Przedsięwzięcia

2.2. Uwarunkowania techniczne Przedsięwzięcia

W sąsiedztwie oraz na obszarze terenu zlokalizowane lub planowane są następujące sieci i urządzenia infrastruktury:

- sieć wodociągowa – miejska sieć wodociągowa (o minimalnym przekroju nowo realizowanych przewodów $\varnothing$ 100 mm) z uwzględnieniem wymogów przeciwpożarowych;
- kanalizacja sanitarna – miejski system kanalizacji rozdzielczej (o minimalnym przekroju przewodów tłocznych $\varnothing$ 63 mm oraz grawitacyjnych $\varnothing$ 200 mm);
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – miejska sieć kanalizacji deszczowej (min. $\varnothing$ 100 mm) wraz z dopuszczonymi urządzeniami opóźniającymi odpływ lub zbiornikami retencyjnymi do zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania;
- sieć ciepłownicza – miejska sieć ciepłownicza (z dopuszczeniem alternatywnych lokalnych źródeł ciepła oraz OZE);
- sieć gazowa – gazociągi średniego i niskiego ciśnienia (min. $\varnothing$ 25 mm);
- sieć elektroenergetyczna – podziemne linie kablowe niskiego i średniego napięcia zasilane ze stacji GPZ „Anielina” lub „Mińsk” wraz z oświetleniem;
- sieć teletechniczna – podziemne lub bezprzewodowe linie teletechniczne.

Na terenie 6.1U/KS plan planuje możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in. zbiorników retencyjnych wód opadowych. Plan miejscowy dopuszcza budowę, rozbudowę oraz przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej. W przypadku gdy obrys planowanej inwestycji kubaturowej, garażu lub parkingu będzie kolidował z istniejącymi lub projektowanymi elementami uzbrojenia (w tym siecią ciepłowniczą bądź zbiornikiem retencyjnym), ich realizacja wiązać się będzie z koniecznością przebudowy i kolizyjnego dostosowania tych sieci na warunkach uzgodnionych z gestorami infrastruktury.

Miasto Mińsk Mazowiecki dysponuje następującymi dokumentami regulującymi kwestie techniczne w zakresie planowanego obiektu:

1. Uchwała nr VIII.66.2024 z Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 28 października 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mińsk Mazowiecki – Obszar Centrum: G, określający m.in.:
 - a. Przeznaczenie: Teren usług nieuciążliwych i komunikacji samochodowej „6.1U/KS”;
 - b. Współczynnik wykorzystania powierzchni terenu dla funkcji uzupełniających;
 - c. Intensywność zabudowy: 1,0 – 4,0;

- d. Wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budynków do 17 m (w strefie o szczególnym znaczeniu dla estetyki miasta do 18 m); dla budowli infrastruktury technicznej do 25 m / masztów i wież do 50 m;
 - e. Maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
 - f. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
2. Program funkcjonalno-użytkowy dla budowy parkingu naziemnego wielopoziomowego z powierzchnią handlowo-usługową w parterze oraz rozbiórką istniejącego budynku handlowego wraz z jego infrastrukturą techniczną przy ulicy Wyszyńskiego 18 w Mińsku Mazowieckim na dz. nr ew. 3528/3 i 3528/4 w systemie „zaprojektuj i wybuduj”.

2.3. Konkurencyjne powierzchnie parkingowe

W analizowanym Obszarze Oddziaływania praktycznie brak jest komercyjnych obiektów parkingowych o charakterze zbliżonym do planowanego parkingu wielopoziomowego. Zidentyfikowane alternatywne lokalizacje parkingowe przedstawiono na poniższym rysunku.

Rysunek 7: Parkingi konkurencyjne w obszarze oddziaływania



Źródło: Badania terenowe wykonywane w ramach Oceny Efektywności Przedsięwzięcia

Najbliższą lokalizacją konkurencyjną jest miejski parking „off-street”, oznaczony na Rys. 8 numerem 1. Parking ten:

- znajduje się poza pasem drogowym,
- funkcjonuje na zasadach zbliżonych do SPP,

- jest objęty opłatami w tych samych godzinach co SPP,
- posiada 78 miejsc postojowych,
- charakteryzuje się średnim obłożeniem na poziomie 85%.

Ze względu na sposób funkcjonowania i charakter oferty obiekt ten należy traktować jako alternatywę dla parkowania w SPP, a nie jako bezpośrednią alternatywę dla planowanego komercyjnego parkingu wielopoziomowego. Pozostałe zidentyfikowane lokalizacje stanowią dwie Strefy Ograniczonego Postoj, w których czas postoju jest ograniczony do jednej godziny. Każda z nich dysponuje około 15 miejscami postojowymi.

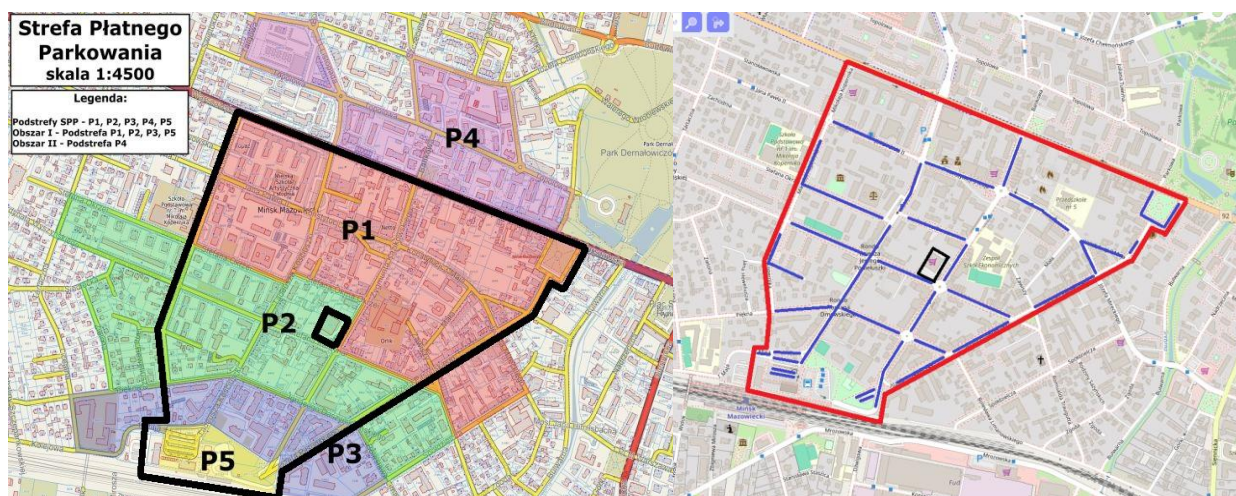
Łączna pojemność wskazanych lokalizacji wynosi **108 miejsc postojowych** ($78 + 2 \times 15$), co stanowi około 9,4% liczby wyznaczonych miejsc postojowych w SPP w analizowanym Obszarze Oddziaływania (**1 145 miejsc**).

2.4. Strefa Płatnego Parkowania

W granicach analizowanego Obszaru Oddziaływania znajduje się część funkcjonującej w Mińsku Mazowieckim Strefy Płatnego Parkowania (SPP). SPP została podzielona na pięć podstref, oznaczonych jako P1–P5, wyodrębnionych przede wszystkim w związku z obowiązującymi na poszczególnych obszarach ograniczeniami dotyczącymi korzystania z abonamentów parkingowych. Zasięg poszczególnych podstref względem wyznaczonego Obszaru Oddziaływania jest zróżnicowany – niektóre z nich obejmują go częściowo, podczas, gdy inne znajdują się poza jego granicami.

Na poniższym rysunku przedstawiono zasięg Strefy Płatnego Parkowania w odniesieniu do wyznaczonego Obszaru Oddziaływania, wraz z podziałem na podstrefy oraz lokalizacją planowanej inwestycji.

Rysunek 8: Strefa Płatnego Parkowania i odcinki z wyznaczonymi m.p. w obszarze oddziaływania



Źródło: Badania terenowe wykonywane w ramach Oceny Efektywności Przedsięwzięcia

SPP obowiązuje od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy, w godzinach 8:30–16:30. W pozostałych dniach postój jest bezpłatny. Opłaty za krótkoterminowy postój mają charakter progresywny w pierwszych trzech godzinach:

- pierwsza godzina – 3,70 zł,
- druga godzina – 4,40 zł,
- trzecia godzina – 5,20 zł,
- czwarta i każda kolejna godzina – 3,70 zł.

W ramach opłat abonamentowych i okresowych obowiązują: karta strefowa – 49 zł za rok dla mieszkańca danej podstrefy, abonament roczny – 220 zł za postój jednego pojazdu na terenie całej SPP dla mieszkańców Mińska Mazowieckiego oraz opłaty zryczałtowane – 350 zł za trzy miesiące lub 1 200 zł za dwanaście miesięcy za postój określonego pojazdu w oznaczonej podstrefie.

Przeprowadzone badania wykazały minimalne wykorzystanie miejsc na poziomie 97%, maksymalne 109% oraz średnie 101%. Wartości przekraczające 100% wynikają z parkowania części pojazdów poza formalnie wyznaczonymi miejscami i odzwierciedlają rzeczywiste wykorzystanie dostępnej przestrzeni parkingowej, nie oznaczając zwiększenia formalnej liczby miejsc.

Średni wskaźnik rotacji wyniósł natomiast 0,58. Wysoki poziom wykorzystania istniejącej podaży oraz występowanie parkowania poza wyznaczonymi miejscami wskazują na ograniczoną dostępność wolnych miejsc postojowych w godzinach funkcjonowania SPP. Wyniki te opisują stan istniejący i stanowią podstawę do dalszej analizy podaży i popytu, nie przesądzając o przyszłym poziomie popytu na miejsca w planowanym obiekcie.

2.5. Generatory ruchu

W wyznaczonym Obszarze Oddziaływania przeprowadzono inwentaryzację obiektów i funkcji generujących ruch oraz zapotrzebowanie na miejsca parkingowe. Zidentyfikowane generatory podzielono na dwie podstawowe grupy: **silne generatory ruchu**, związane głównie z funkcjami administracyjnymi, publicznymi i instytucjonalnymi, oraz **masowe generatory ruchu**, związane z koncentracją funkcji handlowych, usługowych, gastronomicznych i leczniczych.

Silne generatory ruchu

Do pierwszej grupy zaliczono instytucje publiczne i obiekty użyteczności publicznej zlokalizowane w Obszarze Oddziaływania, przedstawione na rysunku poniżej. Numeracja poniższej listy odpowiada oznaczeniom na rysunku. Punkt nr 1 oznacza lokalizację

planowanej inwestycji i nie stanowi generatora ruchu. Pozostałe obiekty oznaczono punktami nr 2–18:

2. Oddział ZUS w Siedlcach – Inspektorat w Mińsku Mazowieckim, ul. Warszawska 84,
3. Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim, ul. Stefana Okrzei 14, i Prokuratura Rejonowa w Mińsku Mazowieckim,
4. Starostwo Powiatowe – siedziba główna, ul. Tadeusza Kościuszki 3,
5. Starostwo Powiatowe – Wydział Środowiska i Rolnictwa, Wydział Architektury i Budownictwa, Terenowy Punkt Paszportowy, Geolog Powiatowy, ul. Konstytucji 3-go Maja 16,
6. Starostwo Powiatowe – Biuro Gospodarki Nieruchomości, Biuro Zdrowia, Zespół Kontroli Wewnętrznej, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 44,
7. Urząd Miasta Mińsk Mazowiecki, ul. Konstytucji 3 Maja 1,
8. Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Mińsku Mazowieckim, ul. Konstytucji 3 Maja 16,
9. Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Mińsku Mazowieckim, ul. Kościuszki 9,
10. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Mińsku Mazowieckim, ul. Kościuszki 25A,
11. Centrum Wsparcia Dziecka i Rodziny, ul. Wyszyńskiego 30A,
12. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Mińsku Mazowieckim, Plac Jana Kilińskiego 10,
13. Delegatura WIOŚ w Mińsku Mazowieckim, ul. Piłsudskiego 44,
14. Miejska Biblioteka Publiczna, ul. Piłsudskiego 1a,
15. Miejska Biblioteka Publiczna – Filia nr 2, ul. Kościuszki 20,
16. Studium Języków Obcych w Mińsku Mazowieckim, ul. Mała 6,
17. Muzeum Ziemi Mińskiej w Mińsku Mazowieckim, ul. Stefana Okrzei 16,
18. Kino Muza i Sala Koncertowa Miejskiej Szkoły Artystycznej, ul. Jana Pawła II 23.

Zidentyfikowane obiekty koncentrują funkcje administracyjne, sądownicze, zdrowotne, opiekuńcze i kulturalne. Ich rozmieszczenie na stosunkowo niewielkim obszarze sprzyja regularnemu napływowi pracowników, interesantów i użytkowników, a tym samym generuje zapotrzebowanie na miejsca postojowe, szczególnie w godzinach funkcjonowania SPP.

Rysunek 9: Silne generatory ruchu



Źródło: Badania terenowe wykonywane w ramach Oceny Efektywności Przedsięwzięcia

Masowe generatory ruchu

Drugą grupę stanowią liczne obiekty handlowe, usługowe, gastronomiczne, lecznicze oraz inne punkty generujące ruch klientów i interesantów. Koncentrują się one przede wszystkim wzdłuż:

- ul. Kościuszki,
- ul. Warszawskiej,
- ul. Konstytucji 3 Maja,
- ul. Kazikowskiego,
- ul. Piłsudskiego,
- Placu Kilińskiego,

- ul. Daszyńskiego,
- części ul. Okrzei.

Koncentracja różnorodnych funkcji handlowych, usługowych, gastronomicznych i leczniczych tworzy wielofunkcyjny obszar, generujący codzienne zapotrzebowanie na miejsca postojowe. Współwystępowanie funkcji instytucjonalnych oraz handlowo-usługowych wpływa na zróżnicowanie charakteru i natężenia ruchu parkingowego w ciągu dnia.

3. Wstępny zakres obowiązków Stron

Przedsięwzięcie zrealizowane zostanie na podstawie przepisów Ustawy o PPP, zakładającej wspólną realizację Projektu opartą na podziale zadań i ryzyk między Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym.

Zgodnie z powyższym należy przyjąć, że w planowanym Projekcie ogólny podział zadań będzie przedstawiał w sposób określony poniżej:

Zadania Partnera

1. **Zapewnienie finansowania** - Partner będzie odpowiedzialny za zorganizowanie i zapewnienie finansowania niezbędnego do realizacji Projektu;
2. **Projektowanie i wykonanie robót budowlanych** - Partner będzie odpowiedzialny za projektowanie i przeprowadzenie całości robót budowlanych związanych budową parkingu wraz z zagospodarowaniem terenu i oraz zaprojektowaniem i budową obiektu użyteczności publicznej, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane (budowa i przebudowa) w oparciu o Program Funkcjonalno – Użytkowy¹;
3. **Utrzymanie i zarządzanie Przedmiotem Partnerstwa** - Partner będzie odpowiedzialny za utrzymanie i zarządzanie parkingiem oraz pozostałymi składowymi przedmiotu partnerstwa na warunkach określonych w ramach wybranego modelu współpracy.

Zadania Miasta

1. **Określenie wstępnego zakresu i oszacowanie wartości Projektu** - Podmiot Publiczny przygotowując się do wdrożenia Projektu sporządzi ocenę efektywności Projektu oraz przeprowadzi test rynku;
2. **Przeprowadzenie procedury wyboru Partnera** - Podmiot Publiczny przeprowadzi procedurę wyboru Partnera na zasadach określonych w Ustawie PZP z uwzględnieniem przepisów Ustawy o PPP;
3. **Monitorowanie rezultatów Projektu** - Podmiot Publiczny będzie odbierać poszczególne zakresy robót budowlanych;
4. **Ustanowienie na rzecz Partnera Prywatnego prawa do pobierania pożytków z Przedmiotu Partnerstwa** – w ramach zawartej umowy Podmiot Publiczny udzieli Partnerowi Prywatnemu prawa do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa;
5. **Realizowanie uprawnień kontrolnych** - Podmiot Publiczny będzie mieć prawo do monitorowania realizacji Projektu oraz do kontroli stanu składnika majątkowego wykorzystywanego przez Partnera do realizacji Przedsięwzięcia.

¹ PFU będzie przedmiotem aktualizacji w trakcie trwania postępowania na wybór partnera.

4. Model współpracy

Zakłada się że, Projekt przybierze formę umowy PPP, w której wynagrodzeniem Partnera Prywatnego będzie prawo do pobierania pożytków z Przedmiotu Partnerstwa. Podstawowy model współpracy zakłada, iż opłaty od użytkowników będą należne Partnerowi Prywatnemu, który weźmie na siebie ryzyko popytu w tym zakresie. Dodatkowo, Partner Prywatny będzie odpowiedzialny za zarządzanie przestrzenią handlową w obrębie poziomu „0”, i będzie czerpał korzyści z jej najmu. Do rozstrzygnięcia na kolejnych etapach postępowania jest kwestia czerpania pożytków z budynku użyteczności publicznej, który będzie przylegał do obiektu parkingu. Podmiot Publiczny dopuszcza możliwość przejęcia i rozliczenia tego obiektu bezpośrednio po zakończeniu etapu budowy.

Ostateczny zakres obowiązków Stron zostanie określony na podstawie ustaleń poczynionych w toku postępowania na wybór Partnera oraz na podstawie analizy rozwiązań proponowanych przez Partnerów. Podmiot Publiczny oczekuje, że w trakcie postępowania Partnerzy - w oparciu o swą wiedzę i doświadczenie - zaproponują optymalne rozwiązania służące realizacji Projektu, z których Podmiot Publiczny wybierze te, które w najlepszy sposób umożliwią realizację zakładanych celów.

5. Szacowane koszty realizacji Projektu

Całkowite nakłady inwestycyjne związane z realizacją całego zakresu Przedsięwzięcia szacowane są na poziomie ok. **57 mln złotych netto**, w tym na budowę obiektu parkingowego wraz z powierzchnią handlową, w tym prace rozbiórkowe, zagospodarowanie terenu zakup ładowarek elektrycznych – **52 mln zł netto**. Zostały one przyjęte na podstawie wstępnych szacunków.

Harmonogram realizacji Inwestycji zakłada przeprowadzenie robót budowlanych w latach 2029-2031, zgodnie z poniższą tabelą:

Tabela 1: Wstępny harmonogram realizacji Inwestycji

Lp	Wyszczególnienie	2026	2027	2028	2029	2030	2031
I	Etap przygotowawczy						
1	Ocena efektywności						
2	Przygotowanie postępowania						
3	Postępowanie						
4	Podpisanie umowy						
5	Zamknięcie finansowe						
II	Etap realizacji						
1.	Zadanie 1						
1.1.	Prace Projektowe						
2.	Zadanie 2						
2.1.	Rozbórka istniejącej zabudowy						
3.	Zadanie 3						
3.1.	Budowa Parkingu wraz z zagospodarowaniem terenu						
3.2.	Budowa Budynku na cele społeczne						

Źródło: opracowanie własne

Powyższy harmonogram ma charakter poglądowy. Szczegółowy harmonogram będzie przedmiotem dalszych uzgodnień.

Etap przygotowawczy obejmuje ocenę efektywności Przedsięwzięcia, przygotowanie i przeprowadzenie postępowania na wybór Partnera Prywatnego aż do złożenia ofert i podpisania umowy PPP. Zakłada się, iż potrwa on do maja 2029 r.

Etap realizacji obejmuje zadania związane z wykonywaniem umowy PPP, w tym:

- zamknięcie finansowe,
- projektowanie i przygotowanie terenu pod budowę PW i budynku użyteczności publicznej;
- budowę PW i budynku użyteczności publicznej.

Etap ten jest wstępnie przewidziany w okresie maj 2029 r.—maj 2031 r.

Od połowy roku 2031 przewiduje się **Etap utrzymania i zarządzania**. Łączny rozważany okres trwania umowy PPP przewiduje się pomiędzy **20 i 25 lat** (do omówienia z partnerami prywatnymi).

6. Zakładany tryb wyboru Partnera Prywatnego

Mając na względzie wstępne założenia Przedsięwzięcia (w tym planowany model wynagrodzenia), przyjmuje się, że postępowanie na wybór Partnera Prywatnego – zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o PPP - zostanie przeprowadzone na podstawie przepisów Ustawy PZP.

Z uwagi na szacowaną wartość przedsięwzięcia, postępowanie będzie prowadzone w jednym z trybów właściwych dla postępowań o udzielenie zamówienia klasycznego o wartości równej lub przekraczającej progi unijne.

Przewidywanym trybem postępowania jest dialog konkurencyjny z uwagi na fakt, iż umożliwia on przeprowadzenie negocjacji z potencjalnymi Partnerami Prywatnymi w zakresie najistotniejszych elementów realizacji Przedsięwzięcia - technicznych, finansowych i prawnych.

7. Planowany harmonogram Postępowania

Lp.	Etap	Data rozpoczęcia	Data zakończenia
1.	Postępowanie na wybór Partnera Prywatnego	XII.2026	II.2029
1.1.	Przygotowanie postępowania i publikacja ogłoszenia postępowania w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej	XII.2026	I.2027
1.2.	Składanie i ocena wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu. Przekazanie informacji potencjalnym Partnerom Prywatnym o wynikach oceny	II.2027	III.2027
1.3.	Negocjacje z potencjalnymi Partnerami Prywatnymi	IV.2027	VII.2028
1.4.	Opracowanie ostatecznej treści SWZ	VI.2028	VII.2028
1.5.	Składanie ofert z uwzględnieniem czasu niezbędnego na udzielenie odpowiedzi	VIII.2028	X.2028
1.6.	Otwarcie i ocena ofert, w tym wezwanie wykonawców do wyjaśnień, złożenia wymaganych dokumentów; zawiadomienie wszystkich Wykonawców o wyborze najkorzystniejszej oferty	X.2028	XII.2028
1.7.	Zawarcie umowy o PPP	I.2029	II.2029
2.	Etap Inwestycyjny	II.2029	VI.2031
2.1.	Zamknięcie finansowe	III.2029	V.2029
2.2.	Etap projektowania i uzyskania niezbędnych pozwoleń	V.2029	X.2029
2.3.	Wykonanie robót budowlanych	XI.2029	V.2031
2.4.	Oddanie obiektu do użytkowania	V.2031	VI.2031
3.	Etap Użytkowania	VI.2031	V.2056
3.1.	Utrzymanie techniczne na zasadach określonych w Umowie o PPP	VI.2031	V.2056

Podmiot Publiczny zastrzega, iż jest to harmonogram szacunkowy, który może ulec skróceniu lub wydłużeniu.

8. Udział we wstępnych konsultacjach rynkowych

W celu wzięcia udziału we wstępnych konsultacjach rynkowych prosimy o przesłanie do dnia 11.10.2026 r. na adres e-mail: boi@umminskmaz.pl adres do e-doręczeń: AE:PL-69178-46932-WCCHD-27, adres strony internetowej prowadzonych konsultacji: https://platformazakupowa.pl/pn/minsk_maz zgłoszenia wraz z wypełnioną ankietą w wersji edytowalnej, stanowiącej odpowiednio **Załącznik Nr 4 lub Załącznik nr 5 do Informacji o zamiarze przeprowadzenia wstępnych konsultacji rynkowych**.

Jednocześnie przewiduje się możliwość organizacji – po uzgodnieniu dla obu stron dogodnego terminu - indywidualnych spotkań on-line, w trakcie których mogą zostać omówione plany i wymagania Podmiotu Publicznego oraz sugestie Uczestników wyrażone w formie odpowiedzi do ankiety.

Osoby wyznaczone do kontaktu:

Robert Smuga – robert.smuga@umminskmaz.pl. Tel. 25 759 53 20

Anna Wasińska – anna.wasinska@umminskmaz.pl, tel. 25 759 53 23

Ewelina Markowska – ewelina.markowska@umminskmaz.pl, 25 759 53 98

Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki

/-/ Marcin Jakubowski

/Podpisano elektronicznie/

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Marcin Jakubowski;
Burmistrz Miasta Mińsk Mazowiecki
Data: 2026.10.01 14:14:40 CEST