



Kraków

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej

MEMORANDUM INFORMACYJNE

**dla podmiotów prywatnych zainteresowanych
realizacją projektu pn.**

**„Ukończenie budowy, wyposażenie i utrzymanie budynku
Domu Pomocy Społecznej w Krakowie ul. Widłakowa 58
z ośrodkiem wsparcia dla osób starszych”
w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego**



WSTĘP

- Gmina Miejska Kraków – Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym przygotowuje się do realizacji projektu pn. **„Ukończenie budowy, wyposażenie i utrzymanie budynku Domu Pomocy Społecznej w Krakowie, ul. Widłakowa 58 z ośrodkiem wsparcia dla osób starszych”**.
- Memorandum ma na celu poinformowanie potencjalnych partnerów prywatnych o podstawowych założeniach ww. projektu, przedstawienie jego charakterystyki oraz wstępnych założeń technicznych, prawnych i finansowych.
- Obecny etap traktowany jest jako wstępne konsultacje rynkowe, w ramach których Gmina oczekuje wypowiedzenia się przez partnerów prywatnych, czy zaprezentowana w memorandum koncepcja Projektu jest wykonalna z komercyjnego punktu widzenia.



SPIIS TREŚCI

- **Diagnoza potrzeb i opis infrastruktury istniejącej – slajdy 5 do 11**
- **Cele i przedmiot projektu – slajdy 12 do 16**
- **Wstępne założenia umowy partnerstwa – slajdy 17 do 22**
- **Podział obowiązków i ryzyka, harmonogram prac – slajdy 23 do 26**

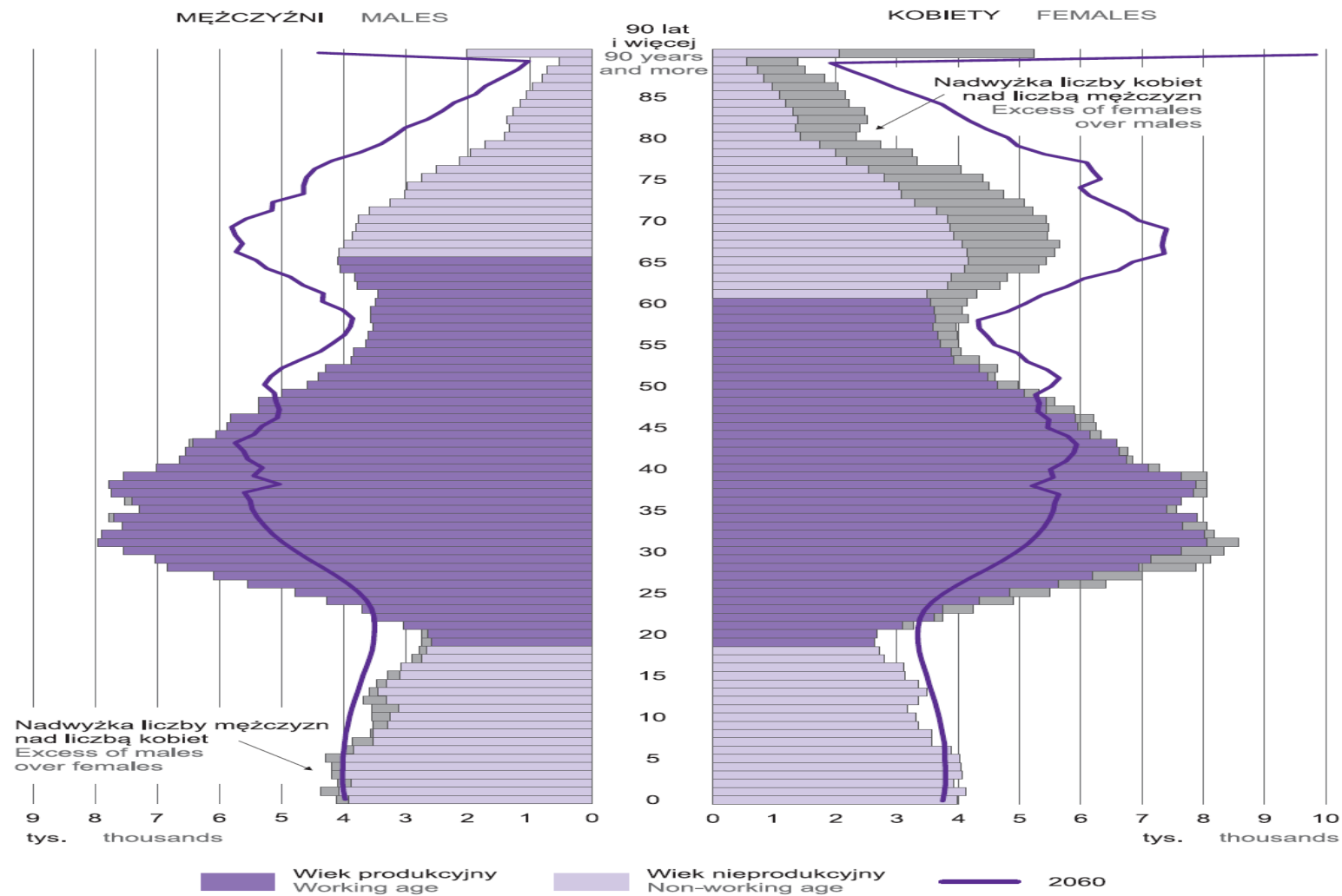


DEMOGRAFIA KRAKOWA

Analiza piramidy płci i wieku wskazuje, że w Polsce – w tym również w Krakowie – zaczynamy mieć do czynienia ze społeczeństwem starzejącym się. W konsekwencji rozbudowy wymaga infrastruktura służąca zapewnieniu osobom starszym profesjonalnych usług w jednostkach organizacyjnych pomocy społecznej, zapewniających zarówno opiekę dzienną jak i całodobową.

	Liczba mieszkańców	Liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym	Współczynnik ludności w wieku nieprodukcyjnym (na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym)
2022	803 282	179 622	63
2040 (prognoza)	835 000	190 000	70
2050 (prognoza)	835 000	231 000	77
2060 (prognoza)	827 000	269 000	96





DOMY POMOCY SPOŁECZNEJ

Domy pomocy społecznej są jedyną formą pomocy społecznej świadczącą całodobową opiekę nad osobami niezdolnymi do samodzielnego egzystowania. Są placówkami przeznaczonymi dla osób, które nie kwalifikują się do leczenia szpitalnego, lecz z uwagi na podeszły wiek, schorzenia, niepełnosprawność oraz sytuację życiową wymagają stałej opieki, niemożliwej do zapewnienia przez dostępne formy pomocy świadczonej w środowisku.

Głównym zadaniem domów pomocy społecznej jest świadczenie usług bytowych, opiekuńczych, wspomagających i edukacyjnych, na poziomie obowiązującego standardu, w zakresie i formach wynikających z indywidualnych potrzeb mieszkańców. Organizacja domu oraz świadczony zakres usług musi uwzględniać w szczególności wolność, intymność, godność i poczucie bezpieczeństwa mieszkańców domu oraz stopień ich fizycznej i psychicznej sprawności.



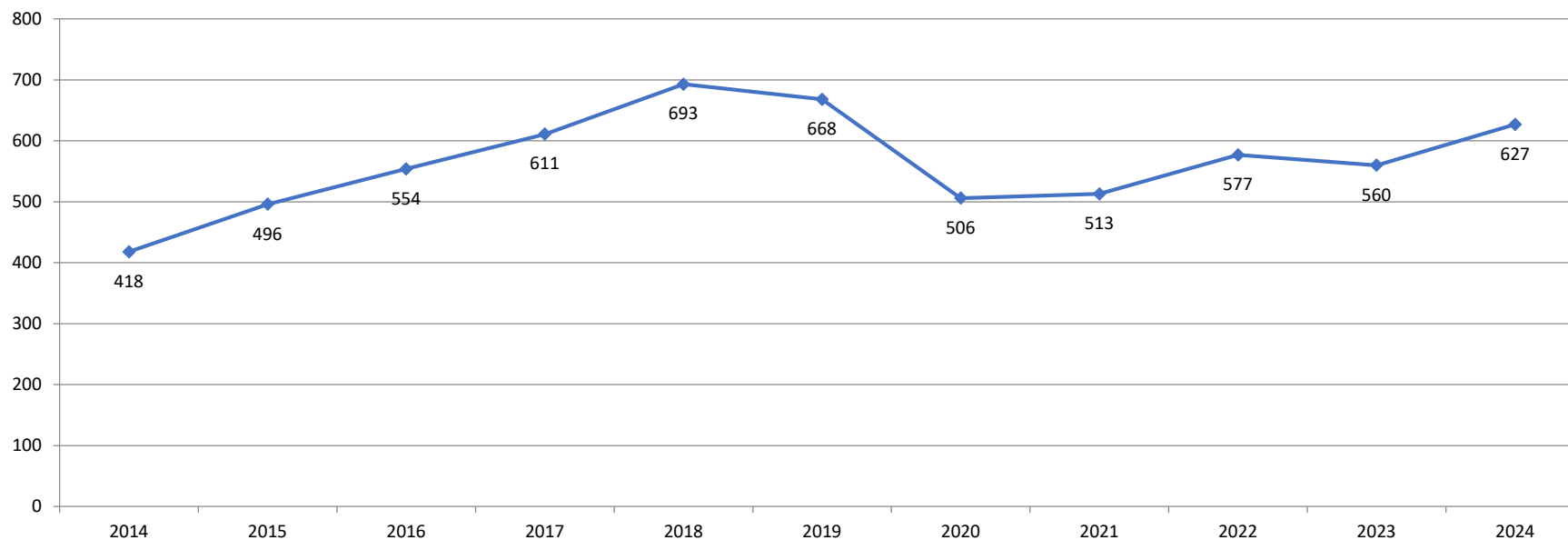
DOMY POMOCY SPOŁECZNEJ W KRAKOWIE

- 14 domów pomocy społecznej
 - 12 prowadzonych przez Gminę Miejską Kraków
 - 2 prowadzone na zlecenie Gminy
- 2163 miejsca
 - 123 osoby oczekujące na przyjęcie
 - 2518 osób korzystających z usługi w 2024 r.
- 26 budynków
 - 24 stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków
 - 2 wynajmowane z zasobu prywatnego



POTRZEBY MIESZKAŃCÓW KRAKOWA W ZAKRESIE DPS

Liczba wniosków o skierowanie do domów pomocy społecznej sukcesywnie wzrasta z roku na rok (począwszy od 2020 r.), co skutkuje koniecznością poszerzenia posiadanej infrastruktury. W 2024 r. w Gminie Miejskiej Kraków złożono 627 wniosków o skierowanie i umieszczenie w domu pomocy społecznej. Skalę zjawiska w okresie ostatnich 10 lat obrazuje wykres poniżej.



OŚRODKI WSPARCIA DLA OSÓB STARSZYCH

Formą pomocy, dzięki której osoby w podeszłym wieku mogą zaspokajać potrzebę kontaktu i integracji społecznej, bez ostatecznego zerwania więzi z rodziną i środowiskiem lokalnym są ośrodki wsparcia, będące placówkami dziennego pobytu. Ich uczestnikami mogą być osoby, które ze względu na wiek, chorobę lub niepełnosprawność wymagają częściowej opieki i pomocy w zaspokajaniu niezbędnych potrzeb życiowych. Placówki te świadczą szeroką ofertę usług w tym m.in.: terapię zajęciową, organizację czasu wolnego, posiłek.



OŚRODKI WSPARCIA DLA OSÓB STARSZYCH W KRAKOWIE

- Krakowskie Centrum Seniora – jednostka budżetowa Gminy
 - 12 dziennych domów pomocy
 - 10 placówek aktywizacyjnych
 - 2 placówki specjalistyczne
 - 4 kluby samopomocy
- 5 Klubów Samopomocy prowadzonych na zlecenie Gminy
 - 4 kluby samopomocy dla osób w podeszłym wieku
 - 1 klub samopomocy dla osób wymagających częściowej pomocy ze względu na chorobę
- łącznie 837 miejsc
- 1 085 osób korzystających z usługi w 2024 r.



CELE PROJEKTU

- zwiększenie liczby miejsc przeznaczonych dla osób przewlekle somatycznie chorych w systemie domów pomocy społecznej Gminy Miejskiej Kraków;
- utworzenie i uruchomienie ośrodka wsparcia dla osób starszych, zamieszkałych głównie w zachodniej części Dzielnicy VIII Miasta Krakowa – Dębniki, w której tego typu placówka dotychczas nie funkcjonuje.



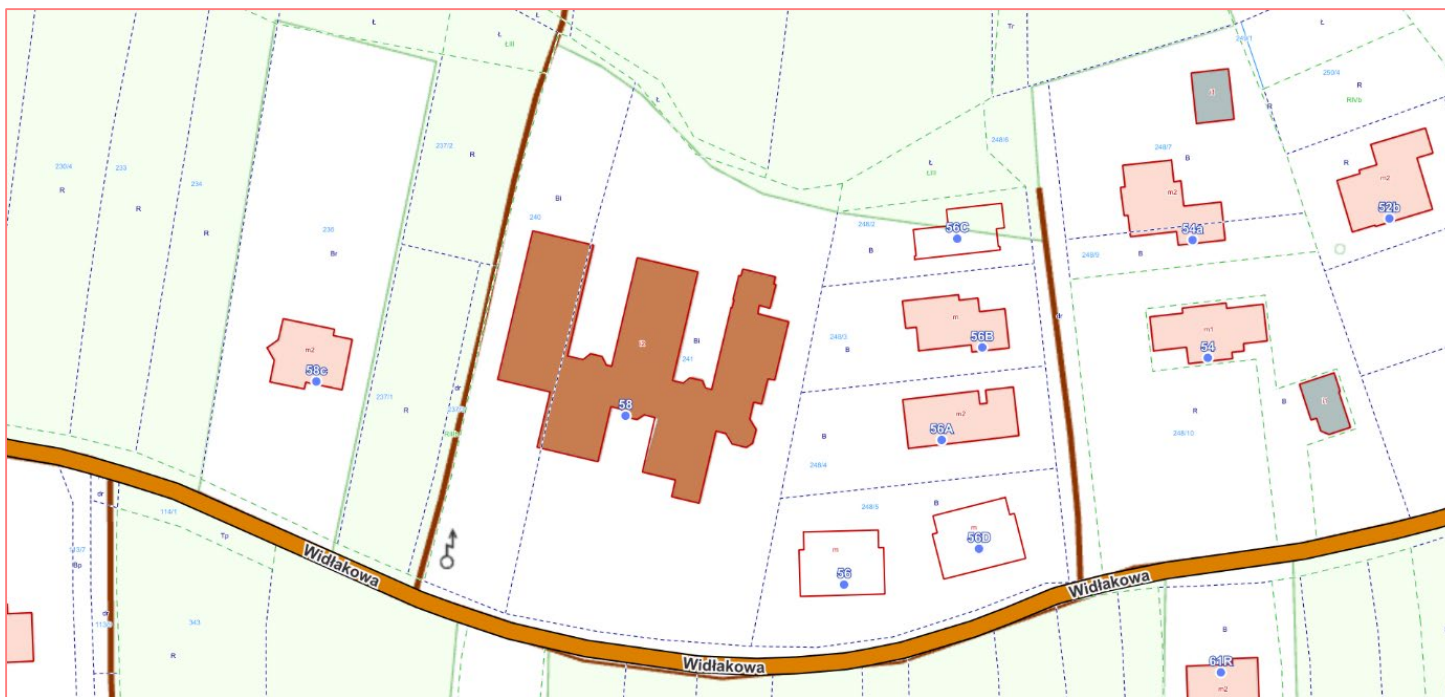
PRZEDMIOT UMOWY

- ukończenie budowy domu pomocy społecznej z ośrodkiem wsparcia dla osób starszych (na podstawie posiadanej przez Gminę Miejską Kraków dokumentacji projektowej),
- wyposażenie (zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i zaleceniami Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie),
- bieżące utrzymanie budynku domu pomocy społecznej wraz z towarzyszącym mu ośrodkiem wsparcia dla osób starszych, przez okres ustalony w umowie partnerstwa publiczno-prywatnego
- termin realizacji inwestycji w zakresie budowy: lata 2026 – 2028
- koszt ukończenia budowy (na podstawie kosztorysów sporządzonych w I kwartale 2022 r., uaktualnionych w lipcu 2025 r.) - około 22 500 000 zł
- szacowany koszt zakupu wyposażenia (wg stanu na maj 2025 r.) - około 2 650 000 zł



LOKALIZACJA

Terenem lokalizacji Projektu są stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków działki ewidencyjne nr 240 i 241, położone w obrębie 4 Podgórze o łącznej powierzchni 0,5047 ha, objęte księgą wieczystą nr KR1P/00196366/8.



Nieruchomość jest zabudowana obiektem w stanie surowym zamkniętym. Obszar, na którym znajduje się teren Projektu, objęty jest planem zagospodarowania przestrzennego ustalonym uchwałą nr CIV/2692/18 Rady Miasta Krakowa z 6 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Bodzów – rejon ulicy Widłakowej”. Nieruchomości gruntowe są uzbrojone i posiadają dostęp do drogi publicznej.



POSIADANA DOKUMENTACJA

- dokumentacja projektowa dla budowy domu pomocy społecznej dla 61 mieszkańców o powierzchni ok. 2 450 m² z ośrodkiem wsparcia dla osób starszych, przeznaczonym dla 20 uczestników
- kosztorysy i przedmiary opracowane w I kwartale 2022 r., uaktualnione w II kwartale 2025 r.
- ostateczne pozwolenie na budowę nr 226/6740.2/2022 z 28 kwietnia 2022 r., uzyskane na mocy decyzji Prezydenta Miasta Krakowa



PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA UMOWY PARTNERSTWA

- Partner prywatny zobowiązuje się do realizacji Projektu oraz poniesienia w całości kosztów jego realizacji
- Gmina Miejska Kraków dopuszcza finansowanie przedsięwzięcia przez zewnętrzny podmiot finansowy, na rachunek i ryzyko partnera prywatnego
- Przychód partnera prywatnego przewidziany jest w formie wynagrodzenia za utrzymanie nieruchomości w stanie technicznym i prawnym umożliwiającym prowadzenie przez Gminę Miejską Kraków domu pomocy społecznej oraz ośrodka wsparcia
- Gmina Miejska Kraków dopuszcza eksploatację części powierzchni na cele komercyjne, z określeniem wartości tych części, z których przychód może stanowić wynagrodzenie partnera prywatnego



PRZEDMIOT UMOWY – ROBOTY BUDOWLANE

- roboty ziemne
- roboty rozbiórkowe
- wykonanie konstrukcji dachowej
- wykonanie pokrycia dachowego z blachy tytanowo - cynkowej
- konstrukcja żelbetowa
- roboty murowe
- stolarka okienna
- prace ślusarskie
- tynki wewnętrzne ścian i sufitów
- roboty okładzinowe wewnętrzne
- wyposażenie pomieszczeń w sprzęt ochronny
- wykonanie elewacji w systemie lekko mokrym
- izolacja pionowa fundamentów
- dach stromy zielony
- wykonanie przyłączy zewnętrznych wody, kanalizacji sanitarnej opadowej i gazowej
- zagospodarowanie terenu



PRZEDMIOT UMOWY – PRACE INSTALACYJNE

- instalacje elektryczne wewnętrzne
- instalacje elektryczne zewnętrzne
- instalacja wodno-kanalizacyjna zewnętrzna i wewnętrzna z wydzieleniem wody z odzysku
- instalacja centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego
- instalacja klimatyzacji i wentylacji mechanicznej
- technologia kotłowni gazowej



PRZEDMIOT UMOWY – PRACE WYKOŃCZENIOWE

- wykonanie stolarki drzwiowej
- roboty posadzkarskie
- wykończenie ścian i sufitów
- roboty malarskie
- montaż wind
- biały montaż



PRZEDMIOT UMOWY – ZAKUP WYPOSAŻENIA DPS

- wyposażenie pokoi mieszkalnych
- wyposażenie punktu dystrybucji posiłków, zmywalni naczyń, jadalni i kuchenek pomocniczych
- wyposażenie pomieszczeń pomocniczych do prania i suszenia
- wyposażenie pokoju gościnnego, pokoi dziennego pobytu i pomieszczeń wspólnych
- wyposażenie pomieszczeń do terapii i rehabilitacji
- wyposażenie gabinetu przedmedycznej pomocy doraźnej
- wyposażenie miejsca kultu religijnego
- wyposażenie pomieszczeń biurowych
- wyposażenie szatni pracowniczej
- wyposażenie archiwum
- wyposażenie ogrodu



PRZEDMIOT UMOWY – ZAKUP WYPOSAŻENIA OŚRODKA WSPARCIA

- wyposażenie aneksu kuchennego i jadalni
- wyposażenie sali pobytu dziennego
- wyposażenie pomieszczenia do rehabilitacji ruchowej
- wyposażenie pomieszczeń biurowych
- wyposażenie szatni dla uczestników
- wyposażenie pomieszczeń do spotkań grupowych i indywidualnych
- wyposażenie ogrodu



PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW W UMOWIE PARTNERSTWA

- Przekazanie partnerowi prywatnemu nieruchomości gruntowych, na których obecnie znajduje się budynek w stanie surowym zamkniętym – **Gmina Miejska Kraków**
- Udostępnienie partnerowi prywatnemu projektu budowlanego, na podstawie którego uzyskano pozwolenie na budowę i doprowadzono prace do stanu surowego zamkniętego – **Gmina Miejska Kraków**
- Ukończenie budowy, zgodnie z dokumentacją projektową – **partner prywatny** we współpracy z **Gminą Miejską Kraków**
- Prace wykończeniowe w budynku, zgodnie z dokumentacją projektową – **partner prywatny**, we współpracy z **Gminą Miejską Kraków**
- Wyposażenie domu pomocy społecznej – **partner prywatny**, na podstawie listy dostarczonej przez **Gminę Miejską Kraków** i we współpracy z nią
- Wyposażenie ośrodka wsparcia – **partner prywatny**, na podstawie listy dostarczonej przez **Gminę Miejską Kraków** i we współpracy z nią



- Zgłoszenie zakończenia budowy i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – **partner prywatny**
- Uzyskanie pozytywnej opinii służb właściwych w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz sanitarno-epidemiologicznej, a także innych – jeżeli będą wymagane – **partner prywatny**
- Uzyskanie wymaganych pozwoleń i finansowania umożliwiających prowadzenie domu pomocy społecznej i ośrodka wsparcia dla osób starszych – **Gmina Miejska Kraków**
- Prowadzenie w budynku domu pomocy społecznej i ośrodka wsparcia dla osób starszych – **Gmina Miejska Kraków**
- Utrzymanie bieżące budynku, w szczególności utrzymanie go w stanie technicznym oraz prawnym umożliwiającym bezproblemowe prowadzenie w nim domu pomocy społecznej oraz ośrodka wsparcia dla osób starszych – **partner prywatny**
- Przekazanie Gminie Miejskiej Kraków nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem, po upływie czasu, na jaki zawarto umowę partnerstwa publiczno-prywatnego – **partner prywatny**



RYZYKA ETAPU BUDOWLANEGO

RYZYKO	Podmiot publiczny	Partner prywatny	Ryzyko dzielone
Wykonanie robót niezgodne z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami		X	
Wzrost kosztów wykonania robót budowlanych		X	
Brak zasobów ludzkich i materialnych pozwalających na ukończenie prac w terminie		X	
Wady dokumentacji projektowej	do ustalenia w ramach wstępnych konsultacji rynkowych		
Niewłaściwy wybór podwykonawców		X	
Opóźnienie prac spowodowane wystąpieniem siły wyższej, warunkami meteorologicznymi, archeologicznymi i in.			X
Konieczność wykonania dodatkowych robót przed oddaniem budynku			X
Problemy z uzyskaniem pozwoleń dotyczących użytkowania budynku		X	



RYZYKA ETAPU WYPOSAŻENIA I ETAPU OPERACYJNEGO

RYZYKO	Podmiot publiczny	Partner prywatny	Ryzyko dzielone
Zlecenie zakupu wyposażenia niezgodnego z obowiązującymi przepisami	X		
Zakup wyposażenia niezgodnego z przekazanymi wytycznymi		X	
Zakup wyposażenia niedostatecznej jakości		X	
Problemy z uzyskaniem pozwolenia na prowadzenie domu pomocy społecznej	X		
Brak środków finansowych na prowadzenie placówek	X		
Zmiany w obowiązujących przepisach			X
Problemy z komercjalizacją części budynku		X	
Problemy z utrzymaniem budynku przez partnera prywatnego		X	



HARMONOGRAM PRAC

- Przeprowadzenie konsultacji rynkowych i analiz wstępnych – I kwartał 2026 r.
- Podjęcie ostatecznej decyzji o realizacji projektu i przygotowanie ram prawnych jego realizacji – II kwartał 2026 r.
- Przeprowadzenie dialogu konkurencyjnego, wybór partnera prywatnego i zawarcie umowy partnerstwa prywatnego – do końca 2026 r.
- Realizacja inwestycji – do końca I kwartału 2029 r.
- Uruchomienie domu pomocy społecznej i ośrodka wsparcia – II kwartał 2029 r.
- Użytkowanie obiektu na podstawie umowy partnerstwa publiczno-prywatnego – co najmniej do 31 grudnia 2045 r.
- Zwrot budynku podmiotowi publicznemu – nie wcześniej niż 1 stycznia 2046 r.



Memorandum nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071) ani ogłoszenia w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.)

Gmina Miejska Kraków zastrzega sobie możliwość zadawania pytań lub zwracania się do partnerów prywatnych z prośbą o doprecyzowanie lub rozszerzenie udzielonych informacji, przedłożenie dodatkowych dokumentów w celu weryfikacji i oceny przedstawionych koncepcji inwestycyjnych, itp.

Określenie struktury prawnej realizacji projektu oraz ostateczny podział ryzyka pomiędzy Promotora a partnera prywatnego nastąpi po określeniu ostatecznego zakresu i przedmiotu projektu oraz po zawarciu umowy partnerstwa publiczno-prywatnego.



Osoba do kontaktu:

Łukasz Głogowski

nr tel.: 12 616 54 70, 791 548 328

adres e-mail:

lukasz.glogowski@mops.krakow.pl

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ



**Miejski Ośrodek
Pomocy Społecznej
w Krakowie**

ul. Józefińska 14, 30-529 Kraków