



Dialog techniczny  
poprzedzający wszczęcie postępowania w  
sprawie wyboru partnera prywatnego pełniącego  
funkcję Operatora budynku A  
Klastra Innowacji Społeczno-Gospodarczych  
Zabłocie 20.22 w Krakowie

## **SPRAWOZDANIE**



## SPRAWOZDANIE [PROTOKÓŁ] Z DIALOGU TECHNICZNEGO

---

### 1. INFORMACJE OGÓLNE O DIALOGU TECHNICZNYM

#### 1.1. Cel sprawozdania

Niniejsze sprawozdanie zostało opracowane oraz opublikowane w celu zapewnienia, że ewentualny udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego podmiotów, które brały udział w dialogu technicznym, nie zakłóci konkurencji. Sprawozdanie zawiera informacje przekazywane Potencjalnym Wykonawcom (dalej: Uczestnicy) w toku dialogu oraz informacje, które zostały pozyskane od Uczestników, mające wpływ na Opis Przedmiotu Zamówienia.

#### 1.2. Publikacja ogłoszenia o dialogu

Ogłoszenie o dialogu technicznym zostało opublikowane w dniu 18 listopada 2020r. Prowadzony dialog techniczny dotyczył planowanego zamówienia w sprawie wyboru partnera prywatnego pełniącego funkcję Operatora budynku A Kłaster Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22 w Krakowie. Celem dialogu technicznego było przeprowadzenie konsultacji oraz pozyskanie informacji z rynku w zakresie niezbędnym do wyznaczania wartości zamówienia, przygotowania opisu przedmiotu zamówienia, specyfikacji warunków zamówienia oraz określenia warunków umowy w sprawie planowanego zamówienia.

#### 1.3. Informacje przekazane wraz z ogłoszeniem

Na stronie BIP [https://www.bip.krakow.pl/?sub\\_dok\\_id=30558](https://www.bip.krakow.pl/?sub_dok_id=30558) (ogłoszenie archiwalne) wraz z ogłoszeniem o dialogu technicznym opublikowano również następujące dokumenty:

- zgłoszenie do udziału w dialogu technicznym (18/11/2020)
- wstępny opis przedsięwzięcia (18/11/2020)

Ogłoszenie o dialogu technicznym wraz z załącznikami stanowi Załącznik nr [1] do niniejszego Sprawozdania.

#### 1.4. Wybór Potencjalnych Wykonawców do kolejnego etapu

Zgodnie z pkt. III 1. Ogłoszenia, Uczestnicy mogli zgłosić swój udział w dialogu technicznym. Zamawiający nie wskazał kryteriów kwalifikacji.

Zamawiający, z uwagi na wielowymiarowy i nietypowy zakres zamówienia zamierzał zaprosić do udziału w dialogu technicznym możliwie największą liczbę Uczestników. W odpowiedzi na opublikowane ogłoszenie, swoje zgłoszenia przesało ośmiu Uczestników:

1. Krakowski Park Technologiczny sp. z o.o.,      ul. Podole 60, 30-394 Kraków
2. Fundacja Kraków Miastem Startupów,      ul. Dolnych Młynów 3/1, 31-124 Kraków
3. Fundacja Wspierająca #OMGKRK,      ul. Podole 6030-394 Kraków

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 4. Fundacja Biuro Inicjatyw Społecznych,            | ul. Krasickiego 18, 30-503 Kraków   |
| 5. Fundacja AllIn,                                  | ul. Konarskiego 41/6, 30-048 Kraków |
| 6. Fundacja Współpracy Polsko-Ukraińskiej „U-Work”, | ul. Batorego 2/28, 31-135 Kraków    |
| 7. Stowarzyszenie Interkulturalni PL,               | ul. Lwowska 2a/48, 30-548 Kraków    |
| 8. Zalass Consulting sp. z o.o.                     | ul. Królewska 2/2, 30-045 Kraków    |

Z uwagi na spełnienie wymagań formalnych do udziału w dialogu technicznym zostali zakwalifikowani wszyscy Uczestnicy, którzy dokonali zgłoszenia.

## 2. PRZEBIEG DIALOGU TECHNICZNEGO

### 2.1. Materiały przekazane w II etapie dialogu przez Zamawiającego

1 grudnia 2020 roku zakwalifikowanym do udziału w dialogu technicznym Uczestnikom przekazano listę pytań stanowiących uszczegółowienie oczekiwań Zamawiającego w odniesieniu do zakresu dialogu technicznego (Załącznik nr [2]a do Sprawozdania). Lista ta była kanwą dyskusji z każdym z uczestników.

### 2.2. Spotkania z Uczestnikami

Zamawiający przeprowadził spotkania dwustronne z każdym z zakwalifikowanych do udziału w dialogu Uczestników.

Spotkanie z **Fundacją Kraków Miastem Startupów** przeprowadzono w dniu 9 grudnia 2020 r. W ramach spotkania omówiono zagadnienia poruszone w odpowiedziach na pytania zawarte w załączniku 2a, przesłanych w dniu 8 grudnia 2020 r. przez Fundację. Uczestnik wskazał, że koncepcja Klastra jest bardzo ogólna, brakuje bardziej szczegółowej wizji, którą Miasto powinno doprecyzować. Fundacja przedstawiła wizję Operatora jako konsorcjum, wiążącego działania biznesowe z działalnością organizacji pozarządowych.

Propozycje przedstawione przez Fundację Kraków Miastem Startupów:

- administrator techniczny (w Kłastrze) powinien być odrębnym podmiotem - Kłaster powinien zostać podzielony na strefy, które zostałyby powierzone różnym organizacjom w zależności od tematyki;
- zaproszenie do udziału w konsorcjum podmiotów, które mają doświadczenie w innych obszarach tj. wspieranie NGO, rewitalizacja, integracja społeczności lokalnych i zarządzanie budynkiem;
- zastosowanie zachęt, które oprócz stawek finansowych, pomogą uatrakcyjnić przestrzeń np.: eventy, szkolenia, cykl imprez dla ekosystemu startupowego. Operator może wykreować kilka marek cyklicznych eventów lub przenieść już istniejące marki;
- usługi doradcze w Kłastrze dla przedsiębiorców, np. doradztwo prawne, w zakresie sprzedaży, marketingu, modelowania biznesowego, zarządzania zasobami ludzkimi;

- animacja użytkowników, realizowanie działań inkubacyjnych, organizacja programu akceleracyjnego, np. wdrożenie innowacyjnych rozwiązań technologicznych w obszarze smart city, przy zaangażowaniu UMK, wykorzystaniu infrastruktury miejskiej, spółek miejskich, organizacja Hackathonów (najlepiej by były powiązane z programem akceleracyjnym), World Cafe, Open space technology;
- wdrażanie rozwiązań przy współudziale przedstawicieli różnych jednostek miejskich, spółek miejskich, urzędu, budowa sieci komunikacyjnej pomiędzy nimi;
- powstanie w budynku zaplecza technicznego, przestrzeni industrialnej, laboratoryjnej, np. dla startupów technologicznych.

Uwagi i spostrzeżenia: Fundacja jest w stanie prowadzić aktywizację działań startupowych, wspierać przedsiębiorczość, ale jeżeli te rozwiązania mają być skutecznie wdrażane w przestrzeni miejskiej, potrzebne jest duże zaangażowanie UMK. Jeżeli Klasta ma być narzędziem realizacji założonych celów, Urząd musi zadeklarować obecność reprezentacji możliwie największej liczby wydziałów, komórek.

Spotkanie z **Fundacją Wspierającą #OMGKRK** odbyło się w dniu 11 grudnia 2020 r. W ramach spotkania omówiono formę organizacyjno-prawną Operatora, rolę Fundacji jako członka konsorcjum, wyposażenie budynku, koszty utrzymania budynku, zachęty do użytkowania Klasty, koncepcję spotkania czterech sfer: przedsiębiorczości, ngo, Miasta, mieszkańców; współpracę użytkowników z Operatorem, ramy czasowe umowy, rolę Rady Programowej.

Propozycje przedstawione przez Fundację #OMGKRK:

- kontynuacja (w ramach Klasty) dotychczas prowadzonych przez Fundację spotkań z przedsiębiorcami, inwestorami, korporacjami;
- łączenie startupów z kandydatami do pracy, organizacja: warsztatów, konferencji, wydarzeń tematycznych, np. poświęconych sztucznej inteligencji (AI), akceleratorów dla firm we wczesnej fazie rozwoju, spotkań z mentorami, ekspertami zewnętrznymi;
- prowadzenie wspólnego dialogu, realizacja inicjatyw oddolnych, współpraca podmiotów działających w Klastrze i wspólne planowanie wydarzeń. Formuła dialogu może być bardziej rozbudowana, jednak jest to zależne od tego czy Miasto zapewni środki na działania partycypacyjne;
- stworzenie dla podmiotów przestrzeni do nieformalnej współpracy i kontaktów;
- organizacja wydarzeń, co najmniej jednego lub dwóch w roku, które będą skierowane do wszystkich podmiotów działających w Klastrze, natomiast wydarzenia dedykowane konkretnym grupom/podmiotom organizowane częściej. Danie najemcom możliwości sugerowania tematyki, przyciągnięcie do Klasty podmiotów realizujących wydarzenia – udostępnienie im w tym celu części przestrzeni Klasty;
- możliwość doboru partnerów realizujących zadania uzupełniające działania Operatora;
- zachęty dla zwiększenia atrakcyjności oferty Klasty: np. dla podmiotów rozpoczynających działalność - zapewnienie dostępu do odpowiedniego zaplecza (coworking), sprzętu komputerowego, materiałów biurowych, usług księgowych, prawnych;

- w kwestii cen dostępu do przestrzeni powinny funkcjonować konkurencyjne stawki;
- prowadzenie szerszego dialogu poprzez powołanie Rady Programowej, co da możliwość wypowiedzenia się podmiotom z różnych dziedzin, obszarów i ustalenie wspólnego stanowiska. Zabezpieczenie interesów poszczególnych grup poprzez zapewnienie budżetu Radzie Programowej;
- czas trwania umowy powinien zależeć od wymagań stawianych Operatorowi, który musi zapewnić sobie zwrot z inwestycji. Jeżeli Miasto będzie partycypować w doprowadzeniu przestrzeni do pełnej użyteczności, to umowa może być krótsza, a wtedy kryterium jakościowe wywiązywania się z realizacji zadań powinno mieć kluczowe znaczenie.

#### Uwagi i spostrzeżenia:

- Fundacja może pełnić funkcję merytoryczno-wspierającą w ewentualnym konsorcjum z innymi podmiotami pełniącymi pozostałe funkcje, w tym zarządzania obiektem. Swój wkład w konsorcjum widzi jako udział w części merytorycznej, związanej z organizacją części eventowej, w części dedykowanej przedsiębiorcom, zwłaszcza rozpoczynającym działalność gospodarczą związaną z innowacyjnością.
- Samo udostępnienie budynku jest niewystarczające, by znaleźć Operatora, mogącego pełnić równolegle funkcję komercyjną, pozwalającą na utrzymanie budynku i wygenerowanie nadwyżki pozwalającej na realizację szeregu zadań prospołecznych, a założony katalog takich działań jest bardzo szeroki.
- Jeżeli budynek będzie w całości utrzymywany przez Operatora, kierującego się rachunkiem ekonomicznym, to Operator będzie realizować takie wydarzenia, które pozwolą mu zapewnić zysk.
- Niezbędne jest ustalenie możliwości finansowania ze strony Miasta tego projektu, przynajmniej w części prospołecznej.
- Misja społeczna jest szeroko zakreślona dlatego powinno się położyć nacisk na kryteria jakościowe – np. doświadczenie podmiotów w realizacji przedsięwzięć merytorycznie związanych z przedmiotem zamówienia, doświadczenie podmiotów potrafiących łączyć realizację zadań (nawiązywać partnerstwa w celu tej realizacji, posiadać potencjał w budowaniu sieci kontaktów) i zarządzanie, listy intencyjne, kalendarz wydarzeń.
- Fundacja jest zainteresowana działalnością dotyczącą przedsiębiorców, zwłaszcza przedsiębiorstw o charakterze innowacyjnym, mających możliwość wejścia ze swoimi produktami na rynki zagraniczne.

Spotkanie z **Fundacją AllIn** przeprowadzono w dniu 11 grudnia 2020 r. Omówiono zagadnienia poruszone w odpowiedziach na pytania zawarte w załączniku 2a, przesłanych w dniu 10 grudnia 2020 r. przez Fundację. Uczestnik poinformował o zamiarze ustanowienia konsorcjum w celu realizacji zadań Operatora Klastra, podkreślając, że działalność Fundacji koncentruje się głównie na kwestiach społecznych.

Propozycje przedstawione przez Fundację AllIn:

- kontynuacja w ramach Klastra projektów społecznych, animacja działalności „oddolnej”, również w kontekście współpracy z partnerskimi szkołami średnimi i społecznością studencką;
- propozycje działalności w Klastrze, które już prowadzi Fundacja:
  - sfera zero waste, projekty Jadłodzielnia, Książkodzielnia i Szafodzielnia,
  - network promujący społeczną odpowiedzialność biznesu, mentoring, duża praktyka i skuteczność w relacjach z instytucjami samorządowymi, ngo, korporacjami, małymi, średnimi przedsiębiorstwami,
  - ekologia i farmy miejskie – ogrody społeczne;
- współpraca z przedstawicielami takich sektorów jak: przedsiębiorczość (firmy, startupy), Miasto, mieszkańcy. Zamiar współpracy z Bankiem Żywności;
- Fundacja na początkowym etapie zamierza zaprosić do współpracy wszystkich zainteresowanych, w następstwie późniejszej ewaluacji zacieśniać ewentualną współpracę lub z niej zrezygnować;
- pozyskanie nowych źródeł finansowania takich jak: np. podnajem, zaangażowani społecznie partnerzy z zewnątrz.

Uwagi i spostrzeżenia: Fundacja nie miała jeszcze okazji działać przy tak dużych realizacjach, jednakże zamierza polegać na sojuszu stworzonym z innymi organizacjami.

Spotkanie z **Krakowskim Parkiem Technologicznym sp. z o.o.** przeprowadzono w dniu 14 grudnia 2020 r. Omówiono zagadnienia poruszone w odpowiedziach na pytania zawarte w załączniku 2a, przesłanych w dniu 10 grudnia 2020 r. oraz proces negocjacji, terminy, wyposażenie budynku, zagospodarowanie przestrzeni. Część tematów zaplanowano do omówienia podczas kolejnego spotkania. Spółka porozumiała się z różnymi organizacjami w sprawie wspólnego złożenia oferty.

Propozycje przedstawione przez Krakowski Park Technologiczny sp. z o.o.:

- przedstawienie na etapie konkursu listów intencyjnych, umów wstępnych o współpracy;
- optymalna współpraca z jednym, głównym podmiotem odpowiedzialnym za koordynację działalności Klastra, który potem powołuje Radę Programową;
- współuczestnictwo użytkowników w zarządzaniu Klastrem poprzez feedback, działania ko-kreacyjne, Radę Programową oraz Living Lab;
- zachęty dla użytkowników, usługi okołobiznesowe, dostęp do podstawowych porad np. księgowych, prawnych, kontaktów na uczelniach związanych z zarządzaniem własnością intelektualną. Firmy świadczące te usługi nie muszą być fizycznie obecne w budynku Klastra;
- umożliwienie obecności w Klastrze tzw. „wielkich graczy” – dużych firm;
- rozważenie przez Miasto by w ramach modelu funkcjonowania Klastra, potencjalni Operatorzy zaproponowali jakąś metodykę, którą będzie można ocenić.

Uwagi i spostrzeżenia:

- Koncepcja Klastra powinna być dokumentem zwięźle opisującym merytorykę jego funkcjonowania, powinna zawierać punkty stałe, umożliwiające porównanie ofert, np. grupy docelowe, zadania programowe – kluczowe działania, propozycje wskaźników. Powinien zostać przygotowany dedykowany formularz. Propozycja by w koncepcji wskazać z imienia i nazwiska personel realizujący zadania z opisem odpowiedniego doświadczenia, ponieważ tylko dysponowanie ludźmi z doświadczeniem pozwoli sprawnie i szybko uruchomić funkcjonowanie budynku po przekazaniu go Operatorowi, z zachowaniem pewnej elastyczności przy ewentualnej wymianie osób na inne, z podobnym doświadczeniem i kompetencjami. Trzy rundy negocjacji stanowią minimum, ponieważ trzeba przedyskutować umowę, negocjować dopłatę do usług. Urząd poinformował, że negocjacje będą się odbywały w trakcie robót budowlanych i wykończeniowych;
- potrzeba wskazania i wylistowania zadań dla Operatora;
- okres 10 lat to optymalny czas realizacji koncesji (standard w branży biurowej), ponieważ trudno oszacować koszty inwestycyjne z powodu zbyt małej ilości danych, pięć lat to absolutne minimum zwrotu, jednak zbyt mało;
- liczba zaplanowanych w dokumentacji miejsc pracy i wymóg określonej ilości biurek może spowodować rezygnację z innego rodzaju przeznaczenia powierzchni jak np. pracownia malarską lub fotograficzną;
- informacje dot. standardu wykończenia i wyposażenia budynku, będą istotne na etapie próby wyceny kosztów eksploatacji, przez co ważne będzie pozyskanie takich informacji jak najwcześniej, ostatecznie na etapie procedury przetargu;
- rozkład pomieszczeń, okablowania, te kwestie powinny być przedyskutowane na etapie robót budowlanych, ze względu na koszt ewentualnych zmian oraz kwestię gwarancji. Przedstawiciele UMK przekazali informację, że kwestie gwarancji pozostaną po stronie Miasta, a wykonawca w projekcie ma obowiązek zapewnić 30% rezerwy na dodatkową infrastrukturę (w korytkach kablowych, na szafkach) oraz, że w budynku nie ma np. założonej klimatyzacji, ale jest pozostawione miejsce na jej ewentualny montaż. Własność wyposażenia i tego co z nim będzie po zakończeniu umowy jest kwestią umowną;
- sieci (IT) zostały zaprojektowane odrębnie dla każdego budynku - w przypadku, gdyby Operator zarządzał całością, będzie musiał liczyć się z faktem wyodrębnienia w budynku B strefy IT związanej z bezpieczeństwem danych, która będzie obsługiwana przez Urząd;
- nie wykluczono koncepcji, by Operator zarządzał nie tylko budynkiem A, ale również budynkiem B, a Miasto wynajmowałoby wtedy pomieszczenia w budynku B od Operatora, w tym zakresie potrzebne są szczegóły dot. takiego rozwiązania;
- przekazano informację, że na sąsiedniej działce jest jeszcze jeden budynek, przy którym nie ma przewidzianych żadnych miejsc postojowych, a który ma służyć przejazdu przez działkę z budynkami Klastra. Kontrola wjazdu na parking jest przewidziana w postaci szlabanu. Propozycja odnośnie ochrony obsługującej wjazd i systemu rozpoznawania tablic rejestracyjnych;
- KPT nie specjalizuje się w kwestiach społecznych, natomiast ma doświadczenie administracyjno-techniczne, związane z zarządzaniem budynkami, organizacją pracy merytorycznej związanej z przedsiębiorczością, innowacjami, nowymi

technologiami, Smart City. Dużą część zadań programowych może zrealizować siłami własnymi lub wspólnie z konsorcjantami;

- wskazanie w koncepcji funkcjonowania Klastra wskaźników ilościowych;
- informacja odnośnie kształtowania stawek na zasadach rynkowych i ich różnicowania: preferencyjne (z możliwością dopłaty ze strony Miasta) dla organizacji pożytku publicznego, inne dla przedsiębiorczości. Bankowi Żywności Operator będzie wynajmował powierzchnię magazynową po stawkach obowiązujących w Mieście dla tego rodzaju organizacji.

Spotkanie z **Fundacją Współpracy Polsko-Ukraińskiej „U-Work”** przeprowadzono w dniu 14 grudnia 2020 r. W ramach spotkania omówiono formę organizacyjno-prawną Operatora, rolę Fundacji jako członka konsorcjum, zakres zarządzania, wyposażenie budynku, zachęty do użytkowania Klastra, współpracę użytkowników z Operatorem, rolę Rady Programowej.

Propozycje przedstawione przez Fundację Współpracy Polsko-Ukraińskiej „U-Work”:

- oddanie Operatorowi budynków A i B oraz przestrzeni wokół nich w całości;
- wielokulturowość jako hasło wiodące dla funkcjonowania Klastra;
- zaangażowanie mieszkańców Krakowa w działania Klastra;
- Operator powinien uwzględnić sytuację osób poszukujących tymczasowych stanowisk do pracy zdalnej, poza swoją organizacją, w czasie epidemii;
- połowa powierzchni w Klastrze aktywna społecznie, a druga połowa komercyjnie. Część komercyjna - miejsce dla startupów oraz migrantów, którzy chcą zakładać swoje biznesy w Polsce;
- możliwość utworzenia konsorcjum organizacji, które jako Operator, w połączeniu z częścią miejską, stworzyłoby komplet usług, w tym podjęło by się zarządzania również drugim budynkiem, w myśl zasady: jeden Klaster, jeden zarządca. Fundacja rozważa zlecenie administracji budynku na zewnątrz. Zadania programowe po ich zleceniu będzie realizował personel organizacji pozarządowych. Operator będzie zawierał umowy z organizacjami, a te będą zlecały realizację swoim animatorom;
- działalność gastronomiczną należy oddać przedsiębiorstwu społecznemu;
- Klaster jako przestrzeń dla społeczności lokalnych, grup nieformalnych, pod opieką animatorów;
- w skład Rady Programowej powinien wchodzić przedstawiciel każdej organizacji będącej częścią planowanego konsorcjum, przedstawiciele społeczności lokalnej np. przedstawiciel Rady Dzielnicy, z UMK przedstawiciele Wydziału Polityki Społecznej i Zdrowia oraz Wydziału ds. Przedsiębiorczości i Innowacji, opcjonalnie przedstawiciel Rady Miasta Krakowa oraz Krakowskiej Rady Działalności Pożytku Publicznego. Optymalny skład to 10-12 osób. Rada powinna być ciałem kontrolującym, ale przede wszystkim opiniującym-doradczym. Operator powinien dbać o funkcjonowanie Klastra, a Rada wносить jedynie uwagi lub zastrzeżenia.
- usługi wpierające biznes i usługi okołobiznesowe powinny być w całości dostępne na miejscu, w Klastrze;

- okres działania Operatora powinien trwać dłużej niż pięć lat. Wizja powinna obejmować dłuższy okres. Jeżeli koncesja będzie na pięć lat, to można będzie zrealizować część tej wizji. Optymalne jest zaplanowanie działań na dziesięć lat;
- w kontekście zadań programowych, Operator powinien dawać bazę (dostęp do sprzętu, sal akustycznych, sal nagrań, sal warsztatowych, możliwości technicznych) dla projektów miejskich i społecznych. Określenie w procentach blokowałoby działania Operatora, rola Miasta powinna być raczej uzupełniająca.

#### Uwagi i spostrzeżenia:

- działania społeczne zaplanowane w Klastrze są spójne z działaniami podejmowanymi przez działające w Krakowie Centra Obywatelskie i które to CO będzie również funkcjonować w Klastrze;
- informacja od przedstawicieli Miasta: zaplanowano zielone parkingi, które będzie można wykorzystać do różnych działań, Operator ma czerpać zyski z wynajmu miejsc parkingowych;
- dla współpracy istotne jest otoczenie Klastra: szkoła wyższa, której studenci to obcokrajowcy;
- ceny powierzchni biurowej nie mogą być zbyt wysokie;
- informacja od przedstawicieli Miasta: udział w postępowaniu na wybór Operatora mogą wziąć wszystkie podmioty, które ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym dopuszcza w charakterze partnera;
- informacja od przedstawicieli Miasta: okres gwarancji to osiemdziesiąt cztery miesiące na roboty budowlane i dwadzieścia cztery miesiące na urządzenia; w budynku przewidziany jest system wentylacji mechanicznej, z funkcją ogrzewania i chłodzenia; zamontowane zostaną szlabany - kontrola wjazdu na obszar Klastra.

Spotkanie z **Fundacją Biuro Inicjatyw Społecznych** przeprowadzono w dniu 15 grudnia 2020 r. W ramach spotkania omówiono zagadnienia poruszone w odpowiedziach na pytania zawarte w załączniku 2a, przesłanych w dniu 14 grudnia 2020 r., etapy postępowania w sprawie wyboru operatora na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego. Uczestnik uzyskał informacje w sprawie stawek wynajmu, możliwości dopłat ze strony Miasta, standardu wykończenia budynku, wizji lokalnej oraz harmonogramu dalszego postępowania

#### Propozycje przedstawione przez Fundację Biuro Inicjatyw Społecznych:

- Fundacja jako część grupy organizacji pozarządowych i podmiotu komercyjnego, działając razem, chcą by Klastr był przestrzenią, która pełnić ma dwie podstawowe funkcje:
  - 1) Innowacji, tworząc połączenia międzysektorowe (przedsięwzięć, projektów, pomysłów na biznes – generowanych na styku świata społecznego i świata przedsiębiorców), oraz animacyjną, gdzie w otwartej, zapraszającej przestrzeni można pracować ze społecznością lokalną, miejsca dla każdego. Potencjał w otoczeniu Klastra – Krakowska Akademia, międzynarodowy akademik, instytucje kultury, zagłębie biznesu gastronomicznego, UMK, korporacje i CH Tandeta. Klastr powinien korzystać z tych zasobów, być przestrzenią otwartą dla mieszkańców, którzy żyją wokół;

- 2) usługi wsparcia służące budowaniu innowacji, współpracy, pomysłów - to usługa inkubacyjna zarówno w odniesieniu do młodego biznesu jak i inicjatyw społecznych, poprzez organizację zastępczą, system mikrograntów, usługi edukacyjno-doradcze;
- możliwość zarządzania przestrzenią wokół budynku – organizacja m.in. różnych działań społecznościowych, animacyjnych;
  - kwestia doboru najemców, by np. mogli zabezpieczyć część usług na rzecz innych użytkowników;
  - kwestia doboru celowego użytkowników, by część usług mogła być realizowana przez istniejące lub nowe przedsiębiorstwa społeczne, w celu pomnażania pożytków z tego przedsięwzięcia;
  - sposób zaprojektowania budynku w pełni dostępnego dla osób z niepełnosprawnościami jest dla takich osób szansą i daje przestrzeń do innowacji społecznej w praktyce, zatrudnienia osób niepełnosprawnych;
  - wprowadzenie konkretnego podmiotu do zarządzania, w przypadku zarządzania konsorcjalnego mogłoby to być przedsiębiorstwo społeczne powołane w tym celu, np. w formie spółki non-profit, co pozwoli na korzystanie z nowych źródeł dofinansowania (1%, zwolnienie z podatku od nieruchomości, środków z programów dla przedsiębiorstw społecznych, preferencyjnie oprocentowanych pożyczek);
  - kształtowanie i planowanie działalności programowej może być przedmiotem partycypacji użytkowników;
  - wyłuskanie potencjału użytkowników poprzez stworzenie płaszczyzny do współpracy.

Uwagi i spostrzeżenia: Centrum Obywatelskie zaspokoi część potrzeb użytkowników Klastra, co ma wpływ na wizję tego miejsca.

Spotkanie z **Zalass Consulting sp. z o.o.** przeprowadzono w dniu 17 grudnia 2020 r. W ramach spotkania omówiono koncepcję zarządzania, ukierunkowanie przedsięwzięcia, kwestie programowe, obecność Centrum Obywatelskiego w budynku B Klastra, model rozliczeń, okres trwania umowy, rozkład pomieszczeń w budynku, infrastrukturę, zagospodarowanie przestrzeni wokół budynku.

Propozycje przedstawione przez Zalass Consulting sp. z o.o.:

- firma aktualnie koncentruje się na tworzeniu warunków do kooperacji, stwarza przestrzeń do rozwoju, znajduje partnerów projektów i chce to robić w Kastrze, tylko w większym wymiarze;
- działania w Kastrze: krzewienie idei przedsiębiorczości, doradztwo zawodowe, angażowanie organizacji społecznych, działalność na rzecz lokalnych społeczności;
- wizja Klastra jako przestrzeni do kooperacji dla małych i średnich firm, duże zaplecze doradcze i konsultacyjne dla małych przedsiębiorców, osób rozpoczynających działalność lub chcących się przebranżowić, kobiet wracających po urlopach macierzyńskich;

- Klaster jako miejsce dla organizacji społecznych, przestrzeń dla lokalnej społeczności, gdzie będą organizowane spotkania, dyskusje, praca nad projektami;
- zarządzanie parkingami, remontami w Klastrze jako zadania zlecane, których koordynatorem byłby Operator;
- Rada Programowa jest potrzebna, powinna aktywnie uczestniczyć, konsultować, doradzać. Mógłby to być zespół ekspertów złożony z przedstawicieli Operatora i Miasta oraz innych ekspertów, biorących udział w uruchomieniu i rozwoju Klastra;
- współudział w zarządzaniu poprzez formalną metodę, którą należy zaplanować w strategii, np. skrzynka pomysłów, cykliczne spotkania. Istotny jest kontakt nieformalny, dobry przepływ informacji.

Uwagi i spostrzeżenia: współpraca z Miastem jako walor: możliwość sąsiedzkiej komunikacji, bieżący dostęp do informacji, projektów prowadzonych przez Miasto, dialog, współpraca, budowanie relacji.

Spotkanie ze **Stowarzyszeniem Interkulturalni PL** przeprowadzono w dniu 18 grudnia 2020 r. W ramach spotkania omówiono koncepcję zarządzania, formułę wyłonienia Operatora, okres trwania umowy, zagospodarowanie przestrzeni, udostępnianie obiektu, czerpanie pożytków z Klastra, kwestie zadań programowych.

Propozycje przedstawione przez Stowarzyszenie Interkulturalni PL:

- Operator jako związek stowarzyszeń w formie Federacji, która mogłaby wejść w koalicję z innymi organizacjami pozarządowymi (konsorcjum – część jego członków będzie miała doświadczenie pozwalające na zarządzanie przestrzenią Klastra);
- w Klastrze mają dominować funkcje społeczne (np. aktywizacji społecznej), związane z polityką samorządową, lokalne dot. rozwoju Klastra i jego sąsiedztwa. (funkcje rozumiane inkluzywnie), by do tego miejsca miały dostęp alternatywne organizacje społeczne z możliwością realizacji swoich projektów, również z obszarów kultury i sztuki;
- Klaster ma być miejscem ogólnospołecznego rozwoju, a przy okazji realizować funkcje innowacyjne, biznesowe i pomagać rozwojowi przedsiębiorczości;
- zadania programowe - funkcja komercyjna, ze względu na generowane zyski ma tendencję do dominacji; funkcja społeczna powinna być mocno podkreślona podczas formułowania propozycji koncepcji programowej;
- kryterium oceny przy wyborze Operatora: doświadczenie w zarządzaniu projektami społeczno-miejskimi lub podobnymi; czas trwania umowy - okres ten nie powinien trwać dłużej niż piętnaście lat (zbyt długa perspektywa), optymalny okres to pięć, dziesięć lat;
- wpływ na działalność programową i zaangażowanie innych użytkowników może zostać osiągnięty poprzez podział Klastra na pewne funkcje społeczne, które on realizuje, np. część eventowa, która będzie skupiała działalności, które mają charakter wydarzeń, część edukacyjna, część związana ściśle z biznesem;
- proponowane zachęty, by przyciągnąć użytkowników: Klaster jako miejsce aktywizacji mieszkańców, oferujące np. gastronomię i podobne usługi, stanowiące pewien hotspot przyciągający społeczność i organizujący życie w dzielnicy. Ponieważ na Zabłociu ciągle brakuje przestrzeni, która pozwoli na budowanie

wspólnoty społecznej, proponuje się nawiązanie współpracy z MOCĄK-iem i Fabryką Schindlera w celu wspólnego tworzenia przestrzeni do aktywizacji społecznej.

Uwagi i spostrzeżenia: Stowarzyszenie dopuszcza koncepcję administrowania budynkiem A i przestrzenią wokół niego, jak również budynkiem B, pod warunkiem, że da się stworzyć przejrzyste kryteria funkcjonowania między podmiotem prywatnym a jednostką miejską, zgodnie z koncepcją Klastra jako tygla innowacji społecznych.

Po zakończeniu rozmów z uczestnikami, na wniosek części Uczestników przeprowadzono z nimi drugą turę spotkań dwustronnych.

Spotkanie z **Fundacją Kraków Miastem Startupów** przeprowadzono w dniu 27 stycznia 2021 r. W ramach spotkania omówiono użytkowanie przestrzeni Klastra przez Bank Żywności, stawki wynajmu, podział powierzchni przeznaczonej do wynajęcia po cenach rynkowych i przeznaczonej do wynajęcia innym podmiotom, standard wyposażenia, rozprowadzenie sieci, możliwość zmiany zaplanowanego rozkładu pomieszczeń, system kontroli dostępu, umiejscowienie serwerowni oraz wynikające z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym prawo i obowiązek kontroli. Uczestnik poinformował, że opcja, by Operator zarządzał również budynkiem B jest atrakcyjna i brana przez niego pod uwagę.

Spotkanie z **Krakowskim Parkiem Technologicznym sp. z o.o.** przeprowadzono w dniu 28 stycznia 2021 r. W ramach spotkania omówiono dopłaty dla Operatora, możliwość zmiany wysokości dopłat, koszt i rodzaj wyposażenia, zakres swobody aranżacji wewnątrz, koszty eksploatacyjne, obsługę pogwarancyjną, test infrastruktury IT przed przekazaniem Operatorowi, system BMS, użytkowanie budynku i parkingu przez Bank Żywności, wskaźniki i sprawozdawczość, planowany termin przetargu. Uczestnik wskazał, że na etapie przetargu powinien być możliwy dostęp do projektów wykonawczych, by na tym etapie była możliwość wniesienia uwag. Miasto powinno uwzględnić przesunięcie w harmonogramie pełnego uruchomienia budynku ze względu na potrzebę wykonania klimatyzacji (wyłonienie wykonawcy, zamówienie, instalacja). Uczestnik wskazał za istotne, by parkingiem zarządzał jeden podmiot, co ułatwiłoby również organizację sezonowych wydarzeń w tej przestrzeni. Zwrócił również uwagę, że jeżeli Klaster ma pełnić funkcję wizytówki Krakowa, to koszty eksploatacji będą wyższe od zakładanych przez Miasto, które są niedoszacowane. Na etapie umowy z Operatorem będzie konieczne doprecyzowanie kwestii kto obsługuje gwarancje. Cały system informacyjny, oznakowanie w budynku dotyczące udogodnień dla osób niepełnosprawnych będzie należeć do Operatora. Wykonanie takiej informacji budynkowej też jest kosztem, warto go zasygnalizować w postępowaniu przetargowym. Uczestnik chciałby dołączyć do rozmów z wykonawcą na najwcześniejszym, możliwym etapie.

- 2.3. W dniu 14 stycznia 2021 r. zgodnie z ustaleniami, poczynionymi w trakcie rozmów z Uczestnikami przesłano wszystkim ankietę (Załącznik nr [2]b do sprawozdania). Odpowiedź zwrotną otrzymano od: Krakowskiego Parku Technologicznego sp. z o.o. oraz Zalass Consulting sp. z o.o.
- 2.4. Na wniosek Uczestników, po zakończeniu rozmów, 25 lutego 2021 r. przeprowadzono wizję lokalną na terenie budowy Klastra, w której uczestniczyli przedstawiciele:
  - Krakowskiego Parku Technologicznego sp. z o.o.

- Fundacji Kraków Miastem Startupów
- Fundacji Biuro Inicjatyw Społecznych
- Zalass Consulting Service Delivery s.c.
- Chillispaces.com

(firma ChilliSpaces.com zainteresowała się przedsięwzięciem po zakończeniu rozmów w ramach dialogu technicznego)

### 3. PODSUMOWANIE

Informacje pozyskane w toku dialogu technicznego mające wpływ na projekt, w tym m.in. Opis Przedmiotu Zamówienia:

Z uwagi na fakt, iż zadania Operatora będą realizowane na gotowej infrastrukturze, najważniejsze informacje pozyskane w toku dialogu technicznego mające wpływ na projekt obejmują głównie zagadnienia związane z zadaniami programowymi:

- a) Kluczowy wymogiem, zarówno dla przyszłego Operatora, jak i głównego promotora – Miasta, jest sprecyzowanie na etapie postępowania przetargowego wzajemnych relacji i zaangażowania jednostek i spółek miejskich, urzędu oraz zasady tworzenia sieci komunikacyjnej pomiędzy nimi.
- b) Koncepcja Klastra jako dokumentu składanego przez oferentów powinna zwięźle opisywać merytorykę jego funkcjonowania, powinna zawierać elementy stałe, umożliwiające porównanie ofert, np. grupy docelowe, zadania programowe – kluczowe działania, propozycje wskaźników. Wskazane będzie opracowanie szczegółowej struktury takiej koncepcji, jako załącznika do materiałów przetargowych np. w postaci formularza.
- c) W koncepcji funkcjonowania Klastra wskaźniki ilościowe powinny być precyzyjnie zdefiniowane np. kluczowy wskaźnik liczby zbudowanych partnerstw i zrealizowanych projektów świadczących o skuteczności tych partnerstw.
- d) Należy sprecyzować wymagania odnośnie bieżącego funkcjonowania i zakresu usług serwisowych dla użytkowników, w szczególności usług recepcyjnych. Ważny jest kontakt z osobą/osobami, które wskażą dostęp do podstawowych porad np. księgowych, prawnych, kontaktów na uczelniach związanych z zarządzaniem własnością intelektualną, na oczekiwanych przez drobne podmioty poziomie. Firmy świadczące te usługi nie muszą być fizycznie obecne w budynku Klastra.
- e) Wskazane jest, by w Klastrze umożliwiono obecność tzw. „wielkich graczy” – dużych, wzorcowych firm mogących funkcjonować, jako promotorzy aktywności Klastra.
- f) Program Klastra powinien obejmować co najmniej jedno lub dwa wydarzenia/cykle w roku skierowane do szerokiego kręgu odbiorców. Częściej organizowane wydarzenia powinny być dedykowane konkretnym grupom docelowym.
- g) Zadania społeczne powinny obejmować najnowsze kierunki i trendy, takie jak: „zero waste”, czy współdzielenie, zagadnienia związane z gospodarką o obiegu zamkniętym.
- h) Usługi inkubacyjne powinny mieć charakterystykę dostosowaną do potrzeb nie tylko młodych firm, ale także organizacji społecznych – zintegrowany model inkubacji.
- i) W postępowaniu przetargowym konieczne jest precyzyjne wyspecyfikowanie zadań dostosowawczych infrastruktury – np. wykonanie informacji budynkowej -jest zadaniem, którego koszt spoczywać będzie na Operatorze.

- j) Należy doprecyzować w opisie Klastra założenia elastyczności przestrzeni, np. liczba zaplanowanych w dokumentacji miejsc pracy i wymóg określonej ilości biurków może spowodować rezygnację z takich pomysłów jak np. pracownia malarska lub fotograficzna. Należy zrezygnować w tym zakresie ze zbyt jednoznacznych zapisów.
- k) Należy doprecyzować założenia zarządzania i kontroli systemu obsługującego wjazd i parkowanie na terenie Klastra.

#### **4. ZAŁĄCZNIKI**

Załącznik nr [1]

- 1. Ogłoszenie o dialogu technicznym
- 2. Załącznik nr 1 do Ogłoszenia - Zgłoszenie udziału w Dialogu Technicznym
- 3. Załącznik nr 1a do zgłoszenia udziału – oświadczenie Zgłaszającego
- 4. Załącznik nr 1b do Ogłoszenia – Klauzula informacyjna RODO
- 5. Załącznik nr 2 do Ogłoszenia – wstępny opis przedmiotu zamówienia

Załącznik nr [2]

- a) Lista pytań do Uczestników Dialogu technicznego
- b) Ankieta nr 1: Krakowski Park Technologiczny sp. z o.o.
- c) Ankieta nr 1: Zalass Consulting sp. z o.o.