



**Kraków**



## **Klaster Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22**

POSTĘPOWANIE W SPRAWIE WYBORU OPERATORA

**WSTĘPNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### 1. Przedmiot postępowania

Postępowanie w sprawie wyboru operatora budynku A Klastra Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22 w Krakowie (w trybie negocjacyjnym), na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. Z 2016 r. poz. 1920) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 711).

### 2. Podstawa prawna postępowania

Postępowanie w sprawie wyboru operatora prowadzone będzie na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 711)

Umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym ma spełniać warunki określone w art. 3 ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1528, 1655 i 2020), stąd do wyboru partnera prywatnego i umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym zastosowanie mają przepisy tej ustawy.

### 3. Projekt

Projekt: *Klaster Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22 Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania istniejących obiektów przemysłowych w Krakowie przy ul. Zabłocie 20-22* realizowany jest w oparciu do dofinansowanie ze środków przewidzianych w Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Małopolskiego na lata 2014-2020 na rewitalizację w ramach Osi 11 – Rewitalizacja przestrzeni regionalnej, Działanie 11.1 - Rewitalizacja miast, Poddziałanie 11.1.1 - Rewitalizacja głównych ośrodków miejskich w regionie na podstawie umowy o dofinansowanie nr RPMP.11.01.01-12-0574/17-00-XVII/361/FE/18 z późn. aneksami.

Koszt przedsięwzięcia zgodnie z zawartą umową o dofinansowanie wynosi 39 683 730,04 zł, z czego 14 083 350,58 zł stanowi wartość dofinansowania.

### 4. Koncepcja Klastra

Klaster Zabłocie 20.22 stanowić ma centrum społecznych i technologicznych innowacji realizujących ideę SMART City poprzez kreatywne łączenie sektora wiedzy i technologii z inkubacją przedsiębiorczości i aktywności społecznej. Ideą przewodnią Klastra jest stworzenie przestrzeni zapewniającej w odpowiedniej skali techniczne i organizacyjne warunki do pracy, nauki, czy choćby spędzania wolnego czasu, a w efekcie, integrujące zróżnicowane środowiska i budującej społeczności innowacji. Pod wspólnym dachem znaleźć się ma miejsce dla powstających i tych już funkcjonujących startupów i mikroprzedsiębiorstw, grup twórczych, organizacji społecznych, mieszkańców i grup nieformalnych – słowem każdego, kto jest zainteresowany rozwijaniem swej aktywności i wspólną pracą także poza tradycyjnymi strukturami i relacjami, wymianą idee, umiejętności, doświadczenia tworząc innowacyjne produkty i rozwiązania i znajdując także odpowiednie wsparcie.

Istotą zaprojektowanej i zrealizowanej przestrzeni Klastra będzie jej „otwartość”, nie tylko w kontekście architektonicznym, ale przede wszystkim w kategoriach dostępności i możliwości współkreowania jej przez samych użytkowników tworzących nową, lokalną społeczność. Tak zwana „Shared Space” – przestrzeń współdzielona powinna być zawsze na swój sposób „tymczasowa” i „żywa” z której korzystanie jest uzależnione od aktualnych potrzeb i pomysłów. Będzie to zatem przestrzeń realizująca w praktyce idee partycypacji.

Zaprojektowany i zrealizowany układ funkcjonalno-przestrzenny obiektów stanowić będzie stan wyjściowy dla fazy eksploatacji. Wymagania w zakresie elastyczności przestrzeni dotyczą powierzchni użytkowych podstawowych budynku A stanowiących „przestrzeń biurową” w postaci biur typu komórkowego oraz typu Open Space. Zrealizowany obiekt umożliwi zmianę układu i aranżacji wnętrz w zależności od aktualnych potrzeb użytkowników np. zwiększenie powierzchni Open Space kosztem biur typu komórkowego – każdorazowo zachowany powinien być jednak bilans powierzchni biurowej.

W Klastrze przewiduje się zlokalizowanie ok. 340 stanowisk pracy. Jest to parametr funkcjonalno-przestrzenny, odnoszący się do projektu architektonicznego. Analiza odbiorców przewiduje wskaźnik racjonalizacji wykorzystania przestrzeni na poziomie 70%.

Obiekt zapewni pełną dostępność przestrzeni, w szczególności poprawę funkcjonowania w niej osób niepełnosprawnych poprzez zastosowanie zasad projektowania uniwersalnego.

Szczegółowy opis Klastra zawarty jest w Programie Funkcjonalno-Użytkowym (oraz koncepcji).

Istotny udział w funkcjonowaniu Klastra będzie mieć Miasto. Jedną z najważniejszych funkcji przewidzianych w Klastrze jest działalność komórek i jednostek organizacyjnych Miasta we współpracy z organizacjami społecznymi w sferze wspierania aktywności społecznej i gospodarczej oraz dialogu społecznego, których głównym celem będzie integrowanie tych działalności z pozostałymi sferami aktywności Klastra.

Wszelka działalność na terenie Klastra organizowana będzie w oparciu o zaproponowaną przez Operatora oraz aktualizowaną według potrzeb w uzgodnieniu z Zamawiającym strategię programową obejmującą między innymi:

- a) Projekty i przedsięwzięcia autorskie Operatora,
- b) Projekty i przedsięwzięcia realizowane w trybie wspierania lub powierzania zadań publicznych, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1057)

Nad prawidłową realizacją zadań programowych czuwać będzie Rada Programowa.

Koncepcja strategii programowej stanowić będzie część oferty Operatora.

Zgodnie z przyjętymi we wniosku aplikacyjnym założeniami, podstawowe wskaźniki rezultatu dla całego Klastra (budynki A i B) to:

- liczba przedsiębiorstw ulokowanych na zrewitalizowanych obszarach - 18
- liczba osób korzystających z obiektów/przestrzeni (rocznie) - 6320

w tym: dla budynku A:

- liczba przedsiębiorstw ulokowanych na zrewitalizowanych obszarach - 18
- liczba osób korzystających z obiektów/przestrzeni (rocznie) - 6156

Ustalenie zakresu i formy realizacji zadań programowych oraz zasady współpracy z Zamawiającym może zostać dokonane w toku postępowania w trakcie negocjacji z potencjalnymi Operatorami.

## 5. Realizacja części inwestycyjnej

Realizatorem inwestycyjnej części przedsięwzięcia jest Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie, ul. Reymonta 20, 30-059 Kraków.

W dniu 11 lutego 2020 r. zawarta została umowa z wyłonionym w przetargu nieograniczonym wykonawcą: Mostostal Warszawa S.A. na realizację części inwestycyjnej w formule „Zaprojektuj i Wybuduj”.

Planowany termin oddania do użytkowania: 2 grudnia 2021 r.

Zakres projektu obejmuje przebudowę i zmianę sposobu użytkowania dwóch istniejących, zdegradowanych budynków magazynowych, oznaczonych jako A i B, zlokalizowanych przy ul. Zabłocie 20-22 w Krakowie wraz z terenem o powierzchni 1,1 ha (dz. nr ewid. 7/2, 9/1, 272/4 obr. 214 – Podgórze).

Oba przemysłowe obiekty magazynowe zostaną przebudowane i przystosowane do pełnienia funkcji biurowo-administracyjnych, usługowych i magazynowych. Projekt obejmuje prace projektowe, roboty budowlane, nadzór inwestorski, i zarządzaniem projektem.

Docelowe parametry obiektów:

	Budynek A	Budynek B	Łącznie
Powierzchnia zabudowy [m2]	1778,30	792,30	2 570,60
Powierzchnia całkowita [m2]	6 801,50	2 363,00	9 164,50
Powierzchnia użytkowa [m2]	4 587,00	1 382,00	5 969,00
Powierzchnia netto [m2]	6 164,00	2 084,00	8 248,00
Kubatura brutto [m3]	28 404,78	8 498,90	36 903,68

## 6. Zarządzanie

Nieruchomość objęta projektem pozostanie własnością Gminy Miejskiej Kraków (GMK). Planuje się, że:

- Budynek A zostanie przekazany w użytkowanie zewnętrznemu Operatorowi wyłonionemu na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 października 2016 r. o Umowie koncesji na roboty budowlane lub usług
- Budynek B pozostanie w zarządzie właściwej jednostki organizacyjnej GMK na zasadach określonych w obowiązujących przepisach/aktach prawa lokalnego.

## 7. Wstępny opis zadań Operatora

Do zadań Operatora w okresie trwałości projektu unijnego, tj. do 5 lat po zakończeniu inwestycji, należeć będą m.in:

### A. Zadania techniczno-organizacyjne

- 1) Przejęcie składników majątkowych i utrzymywanie ich w należytym stanie,
- 2) Wyposażenie na własny koszt w zakresie umeblowania, sprzętu biurowego i innego, niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania oraz zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych Klastra,
- 3) Zarządzanie, o którym mowa w art. 184b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2020, poz. 65 z późn. zm.), przekazanymi składnikami majątkowymi przez cały okres trwania umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zgodnie ze standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru, w szczególności: administrowanie, dotyczące utrzymania składników majątkowych i wyposażenia w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia, uwzględniając normalne zużycie techniczne

wynikające z właściwie prowadzonej eksploatacji, oraz gwarantować działania obejmujące:

- a) konserwację bieżącą instalacji i urządzeń oraz przeprowadzanie wszelkich przeglądów serwisowych, napraw, remontów przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
  - b) utrzymanie w należytym porządku sanitarnym i higienicznym,
  - c) ubezpieczenie składników majątkowych i wyposażenia,
  - d) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji,
  - e) zawarcie stosownych umów na dostawę mediów,
  - f) archiwizowanie i przechowywanie dokumentów związanych z administrowaniem pomieszczeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - g) prowadzenie obsługi księgowej.
- 4) Podejmowanie niezbędnych dla funkcjonowania Klastra działań inwestycyjnych, w tym dokonywanie zmian, przeróbek i remontów (w uzgodnieniu z Zamawiającym),
  - 5) Pobór i rozliczanie opłat uiszczanych przez użytkowników,
  - 6) Ponoszenie wszelkich kosztów, w szczególności podatku od nieruchomości, opłat za media i in., zgodnie z obowiązującymi umowami i przepisami prawa,
  - 7) Opracowanie i wdrożenie regulaminu udostępniania i świadczenia usług na terenie Klastra, uwzględniającego wszystkie założenia programowe gwarantujące poprawną realizację umowy,
  - 8) Zatrudnienie w celu realizacji umowy, min. 60% personelu na cały etat, w tym co najmniej 50% kobiet,
  - 9) Realizację obowiązku umieszczania i informowania, poprzez zamieszczanie odpowiednich logotypów w celu promowania projektu, współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego na lata 2014-2020 ; Oś 11 – Rewitalizacja przestrzeni regionalnej, Działanie 11.1 - Rewitalizacja miast, Poddziałanie 11.1.1 - Rewitalizacja głównych ośrodków miejskich w regionie.

#### **B. Zadania programowe**

1. Realizacja celu głównego Projektu zgodnie z postanowieniami Umowy o dofinansowanie, wnioskiem o dofinansowanie i pozostałymi załącznikami do Umowy, którym jest: *„Poprawa dostępności do usług organizacji społecznych i działania na rzecz przedsiębiorczości, w tym przedsiębiorczości społecznej, tak aby stworzyć warunki dla włączenia społecznego i zawodowego mieszkańców, poprzez utworzenie wielofunkcyjnego centrum innowacji, przyczyniającego się do pobudzenia aktywności społecznej, obywatelskiej i zawodowej mieszkańców”*, poprzez między innymi:
  - a) Aktywizację mieszkańców i przedstawicieli trzeciego sektora na rzecz rozwijania społeczeństwa obywatelskiego poprzez zaangażowanie w działania organizacji pozarządowych, grup nieformalnych, inicjatyw lokalnych;
  - b) Umożliwienie dostępu mieszkańców do zaawansowanych usług społecznych, doradztwa, szkolenia, działań edukacyjnych, wpływających na wzrost kompetencji kluczowych (rozwiązywanie problemów, praca w zespołach, integracja wokół zadania);
  - c) Wsparcie i animację oddolnej aktywności mieszkańców, poprzez udostępnianie pomieszczeń i innych zasobów materialnych, usługi szkoleniowe, doradcze, organizację wydarzeń;
  - d) Wypracowanie skutecznej formy współpracy pomiędzy mieszkańcami rewitalizowanej dzielnicy (Zabłocia) i przedsiębiorcami – społecznością lokalną, a

- zespołem zarządzającym inwestycją, projektującym i prowadzącym działania w siedzibie Klastra;
- e) Wzmocnienie i rozwój potencjału organizacji pozarządowych (NGOs) i społecznych;
  - f) Zmniejszenie poziomu wykluczenia społecznego i poprawa spójności społecznej na terenie Gminy Miejskiej Kraków - projekt pozwoli na włączenie, wykorzystanie potencjału ludzi młodych, studentów i absolwentów, „młodych emerytów”, „imigrantów” – czyli grup społecznych, które pozostają poza głównym nurtem życia publicznego w mieście, nie są zasobem dostatecznie i twórczo wykorzystywanym;
  - g) Ulokowanie na terenie Klastra przedsiębiorstw we wczesnej fazie rozwoju i start-upów
  - h) Stworzenie warunków dla inkubacji przedsiębiorczości, w szczególności przedsiębiorczości społecznej;
  - i) Poprawa dostępu Miasta do know-how oraz innowacyjnych idei, rozwiązań, produktów, usług i technologii, możliwość uczestniczenia w fazie tworzenia i testowania rozwiązań istotnych dla rozwoju Miasta – możliwość wykorzystanie ich efektów i rezultatów dla wzrostu konkurencyjności, gospodarczego i społecznego rozwoju Krakowa;
  - j) Wymiana i pozyskiwanie doświadczeń i wiedzy - budowanie sieci powiązań kooperacyjnych, wzrost interakcji przemysłu i rynku ze środowiskiem przedsiębiorców, w szczególności start-upów;
  - k) Rozwój otoczenia dla biznesu, start-upów, freelancerów - dzięki udostępnieniu usług poprawiających i ułatwiających działalność gospodarczą (Software House, Print Centre, SEM/CEO, Social Media) i w konsekwencji obniżenie kosztów działalności przedsiębiorców ulokowanych w Kastrze.
  - l) Zacieśnienie współpracy przedsiębiorców ulokowanych w Kastrze ze sferą badawczo-rozwojową (B+R).
2. Opracowanie i wdrażanie zaakceptowanej przez Miasto strategii programowej zgodnej z celami społeczno-gospodarczymi zawartymi we wniosku aplikacyjnym i umowie o dofinansowanie, zapewniającej osiągnięcie zawartych w nich wskaźników rezultatu,
  3. Współpraca z jednostkami organizacyjnymi Gminy Miejskiej Kraków oraz Radą Programową,
  4. Prowadzenie polityki udostępniania przestrzeni Klastra, skorelowanej z zasadami obowiązującymi dla lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w tym pozyskiwanie najemców,
  5. Pozyskiwanie oraz projektowanie i realizacja własnych przedsięwzięć programowych, w tym:
    - a) Przygotowanie i organizacja wydarzeń, eventów, szkoleń itp. odpowiadających na potrzeby użytkowników Klastra, jak również służących realizacji celów Klastra,
    - b) Zapewnienie dostępu, odpowiednich do potrzeb użytkowników Klastra, usług otoczenia biznesu,
  6. Pozyskiwanie dodatkowych źródeł finansowania zadań programowych,
  7. Promocja Klastra i nawiązywanie współpracy z innymi, tego rodzaju przedsięwzięciami krajowymi i międzynarodowymi.

Ostateczny zakres zadań Operatora realizowanych na terenie Klastra zostanie ustalony w toku postępowania w trakcie negocjacji z potencjalnymi Operatorami.

## 8. Mechanizm wynagradzania Operatora

Przedmiotem koncesji będzie pełnienie przez partnera prywatnego funkcji Operatora za wynagrodzeniem w postaci prawa do wykonywania przedmiotu koncesji, w tym prawa do

pobierania pożytków z wykonywania przedmiotu koncesji w postaci opłat pobieranych od użytkowników oraz najmu powierzchni użytkowej.

W przypadku, gdy Partner Prywatny jest podmiotem, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1057), lub zamierza zlecić wykonanie części przedmiotu umowy koncesji takiemu podmiotowi (podwykonawcy) Zamawiający przewiduje możliwość przekazywania środków finansowych na wspieranie lub powierzanie zadań publicznych na terenie Klastra, o których mowa w art. 4 ust. 1 w związku z art. 11 ust. 5 tej ustawy.

Wybór ostatecznej formy wynagradzania może zostać dokonany w toku postępowania w trakcie negocjacji z potencjalnymi Operatorami.

## 9. Przekazanie składników majątkowych

Zamawiający wnosi do partnerstwa składniki majątkowe w postaci budynku A przy ul. Zabłocie 20-22 w Krakowie, wraz z prawem użytkowania terenu określonego w umowie. Wniesienie składników majątkowych nastąpi w formie dzierżawy (budynek) oraz użyczenia (teren).

Wybór ostatecznej formy prawnej przekazania nieruchomości może zostać dokonany w toku postępowania w trakcie negocjacji z potencjalnymi Operatorami.

## 10. Tryb wyboru Operatora

Do wyboru partnera prywatnego (koncesjonariusza) Zamawiający przewiduje tryb określony w art. 29 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi, zgodnie z którym Zamawiający zamierza przeprowadzić postępowanie o zawarcie umowy koncesji, w którym w odpowiedzi na ogłoszenie o koncesji wszyscy zainteresowani wykonawcy składają wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o zawarcie umowy koncesji wraz z informacjami na potrzeby oceny spełniania kryteriów kwalifikacji, a następnie zaprasza do negocjacji i składania ofert wykonawców, którzy spełniają kryteria kwalifikacji.

## 11. Infrastruktura

Podstawową funkcją budynku jest funkcja biurowo-usługowa. Jedynie w piwnicach zlokalizowane zostały pomieszczenia magazynowe Banku Żywności.

Zrealizowany obiekt ma umożliwiać zmianę układu i aranżacji wewnątrz w zależności od aktualnych potrzeb użytkowników. Przestrzenie o charakterze biurowym obejmują dwa typy: biura typu komórkowego oraz typu Open Space. Przestrzenie Open Space będą współdzielone przez wszystkich użytkowników. Dotyczy to także pomieszczeń spotkań oraz przestrzeni integracji z wyposażonymi aneksami kuchennymi. W budynku przewidziano także sale konferencyjne oraz powierzchnie usług i gastronomii

Obydwa budynki biurowe zostały zaprojektowane z zachowaniem pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych i z innymi ograniczeniami ruchowymi.

Obiekt wyposażony będzie w instalacje:

- instalacje teletechniczne i teleinformacyjne,
- instalacja zasilania stałych urządzeń budynku,
- zasilanie oświetlenia ewakuacyjnego,
- instalacja oświetleniową i gniazd wtykowych,
- instalacja siły,
- instalacja przeciwporażeniową,
- systemy BMS i ppoż,

- instalacja wody użytkowej,
- instalacja wody dla celów ppoż.
- instalacja deszczową,
- instalacja kanalizacyjną,
- instalacja wentylacji mechanicznej z funkcją chłodzenia i grzania,
- instalacja wentylacji grawitacyjnej,
- instalacja klimatyzacji wybranych pomieszczeń technologicznych,
- instalacja oddymiająca.

Zakres realizacji obejmuje: stan wykończeniowy wszystkich pomieszczeń obejmujący wyposażenie stałe, niezbędne do prawidłowego ich funkcjonowania (np. sanitariaty, pomieszczenia techniczne itp.), za wyjątkiem pomieszczeń przeznaczonych dla usług i gastronomii (stan deweloperski). Prace w tym zakresie zrealizuje przyszły Operator. Zakres ten nie obejmuje wszelkich elementów wyposażenia ruchomego i umeblowania, elementów informacyjnych nie związanych z funkcjonowaniem obiektu (ppoż. ewakuacyjna, techniczna itp.), których zapewnienie będzie leżało po stronie przyszłego Operatora.

---

LOKALIZACJA:

---

ul. Zabłocie 20-22, Kraków



SYTUACJA:

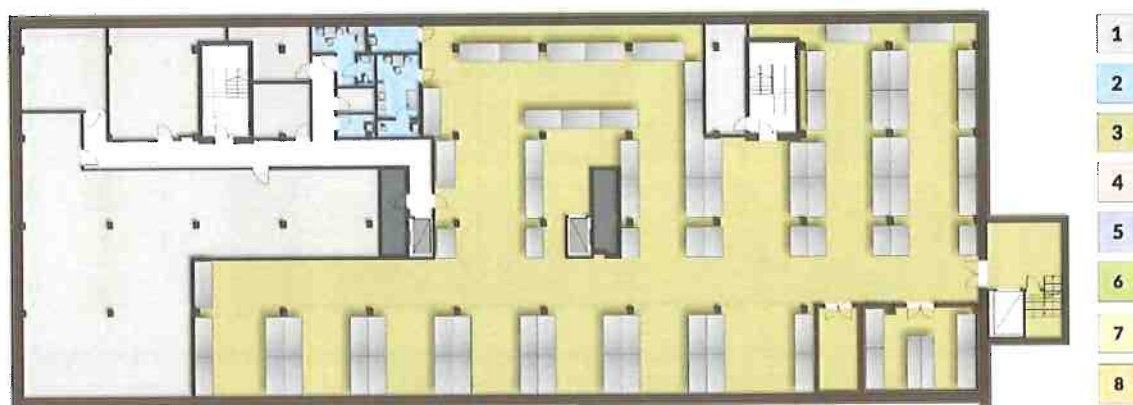


---

BUDYNEK A

---

## PIWNICE:



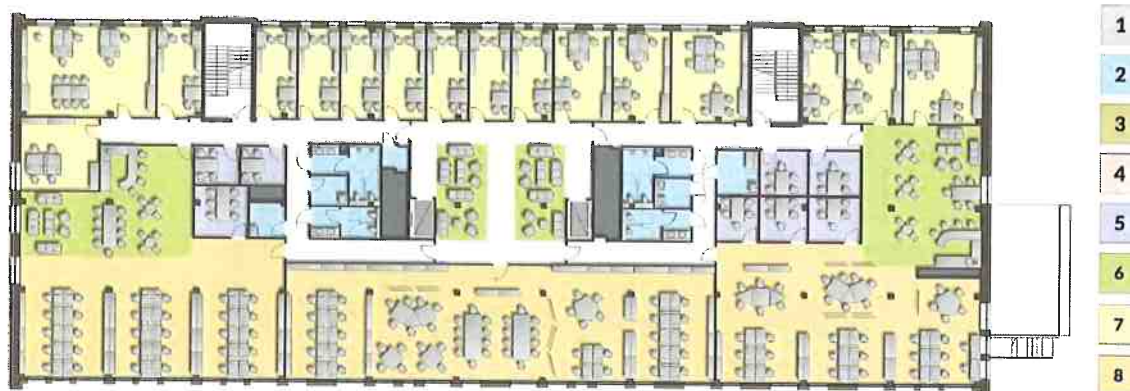
PIWNICE: [1] pomieszczenia techniczne i magazynowe; [2] pomieszczenia pomocnicze; [3] pomieszczenia Banku Żywności;

## PARTER:



PARTER: [2] pomieszczenia pomocnicze; [3] pomieszczenia Banku Żywności; [4] pomieszczenia usług i gastronomii; [5] pomieszczenia konferencyjne; [6] przestrzeń integracji; [7] pomieszczenia biurowe komórkowe; [8] pomieszczenia biurowe OpenSpace

---

**1 PIĘTRO:**

1 PIĘTRO: [2] pomieszczenia pomocnicze; [4] pomieszczenia usług i gastronomii; [5] pomieszczenia konferencyjne; [6] przestrzeń integracji; [7] pomieszczenia biurowe komórkowe; [8] pomieszczenia biurowe OpenSpace

**2 PIĘTRO**

PIĘTRO: [2] pomieszczenia pomocnicze; [4] pomieszczenia usług i gastronomii; [5] pomieszczenia konferencyjne; [6] przestrzeń integracji; [7] pomieszczenia biurowe komórkowe; [8] pomieszczenia biurowe OpenSpace

DYREKTOR WYDZIAŁU  
*Katarzyna Wysocka*  
Katarzyna Wysocka