

**Dialog techniczny poprzedzający wszczęcie postępowania w sprawie wyboru partnera prywatnego
pełniącego funkcję Operatora budynku A**

Klaster Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22 w Krakowie

Lista pytań do uczestników dialogu technicznego

W ramach przeprowadzanego dialogu technicznego, prosimy o udzielenie krótkich odpowiedzi na poniższe pytania:

kwestie formalne

1. Jaka proporcja pomiędzy kryterium cenowym i kryteriami pozacenowymi byłaby odpowiednia do przedmiotu zamówienia i dlaczego?
2. Jakie kryteria pozacenowe byłyby najbardziej adekwatne do przedmiotu zamówienia ? Prosimy o uzasadnienie wyboru?
3. Jaki byłby oczekiwany przez Państwa minimalny czas trwania negocjacji oraz liczba etapów w postępowaniu koncesyjnym?

kwestie merytoryczne - infrastruktura

4. Czy w opisie przedmiotu zamówienia w sposób wystarczająco precyzyjny opisany jest zakres nakładów przewidzianych do poniesienia przez Operatora?
5. Które elementy zakresu, z przedstawionych w opisie przedmiotu zamówienia, wymagają doprecyzowania? Jakie inne zagadnienia należałoby uwzględnić w opisie przedmiotu zamówienia? Prośba o uzasadnienie.
6. Klaster obejmuje dwa budynki oraz teren zagospodarowania obejmujący między innymi parkingi. Pierwszy budynek (oznaczony A) przewidziany jest do zarządzania przez Operatora, drugi zaś (oznaczony B) przez Miasto.
 - Czy zasadne byłoby rozważenie koncepcji zarządzania obu budynkami przez Operatora, z użytkowaniem budynku B w całości przez Miasto?
 - Czy zasadne byłoby powierzenie zarządzania całością terenu z parkingami przez Operatora z użytkowaniem części przez Miasto, czy raczej wydzielenie z niego części obsługującej budynek A?
7. Czy z lektury treści wstępnego opisu zamówienia wynika, że infrastruktura przewidziana do przejęcia przez Operatora wymagała będzie istotnych zmian i przeróbek skutkujących znacznymi nakładami finansowymi?
8. Prosimy o wskazanie jakie wskaźniki efektywności/rezultatu, poza określonymi we wstępnym opisie zamówienia jako obligatoryjne, w tym dotyczące standardów świadczenia usług przez partnera prywatnego, powinny zostać uwzględnione w umowie PPP?

kwestie merytoryczne - organizacyjno-prawne

9. Prosimy o wskazanie optymalnego czasu realizacji koncesji, który powinien zostać przyjęty w umowie PPP.
10. Jaka, ze względu na złożony charakter przedsięwzięcia (zarządzanie + działalność programowa), powinna być forma organizacyjno-prawna Operatora (np. konsorcjum)?
11. Idea Klastera zakłada możliwość współuczestnictwa użytkowników w zarządzaniu Klastrem, w szczególności w obszarze działań programowych. Prosimy o wskazanie możliwego zakresu i form takiego udziału.
12. Prosimy o oszacowanie minimalnego okresu czasu pomiędzy formalnym przekazaniem infrastruktury Operatorowi a uruchomieniem działalności Klastera.
13. Jaka, Państwa zdaniem, powinna być liczba personelu stałego i czasowego (np. zadania programowe) Operatora?
14. Jaka powinna być struktura (np. procentowa) realizacji zadań programowych Klastera:

- realizacja zadań własnych Operatora,
 - realizacja zadań powierzonych przez Miasto,
 - innych form realizacji? Proszę wskazać jakich.
15. Prosimy o zaproponowanie podstawowego katalogu usług około biznesowych, niezbędnych dla funkcjonowania Klastra.
16. Jakiego rodzaju zachęty (techniczne, organizacyjne, finansowe) może zaproponować Operator dla zwiększenia atrakcyjności oferty Klastra?

kwestie merytoryczne – finansowe

17. Jaki model kształtowania stawek najmu w Kastrze uznajecie Państwo za optymalny mając na uwadze zasady obowiązujące w Gminie Miejskiej Kraków?
18. Jaka jest zakładana przez Państwa struktura finansowania wkładu własnego w projekt, np. środki własne, finansowanie dłużne, współudział międzynarodowych instytucji finansowych (EBI, EBOiR)?
19. Jaka jest minimalna oczekiwana przez Państwo nominalna stopa zwrotu z inwestycji?
20. Jaki optymalny model rozliczeń należałoby przyjąć w umowie PPP: kwartalny, roczny?
21. Zamawiający planuje oprzeć mechanizm wynagradzania partnera prywatnego na prawie do wykonywania przedmiotu koncesji, w tym do pobierania pożytków w postaci opłat pobieranych od użytkowników oraz najmu powierzchni użytkowej z możliwością ewentualnej dopłaty przez Zamawiającego. W pkt. 8 wstępnego opisu przedmiotu zamówienia Zamawiający przedstawił możliwość realizacji takich dopłat. Czy Państwa zdaniem są one zasadne i czy możliwe są także inne formy dopłat?. Prosimy o uzasadnienie
22. Inne kwestie podniesione przez Uczestnika.