**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

1. **Przedmiot zamówienia.**

W związku z ubieganiem się Urbitor Sp. z o.o. w partnerstwie ze spółką Toruńskie Laboratorium Biznesu Sp. z o.o. o dofinansowanie na realizację projektu finansowanego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014-2020, Osi Priorytetowej 1. Wzmocnienie innowacyjności i konkurencyjności gospodarki regionu, Działania 1.4. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości, Poddziałania 1.4.3 Rozwój infrastruktury na rzecz rozwoju gospodarczego, pod nazwą „Toruń Space Labs”, zwanego dalej „Projektem” Urbitor Sp. z o.o. zaprasza do składania ofert w zakresie usługi efektywnego zarządzania infrastrukturą wytworzoną w wyniku realizacji projektu z zastrzeżeniem braku możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia obiektu, zachowania wszelkich wskaźników realizacji projektu oraz wypełnienia wszelkich założeń projektu, nakierowanego na polepszenie warunków do rozwoju MŚP oraz zwiększenie liczby przedsiębiorstw korzystających w ramach prowadzonej działalności gospodarczej z obiektów przeznaczonych na wsparcie działalności biznesowej.

Urbitor Sp. z o.o. zastrzega brak możliwości zmiany sposobu wykorzystania i przeznaczenia obiektu z uwagi na konieczność utrzymania celów projektu, oraz nakłada na zarządzającego infrastrukturą obowiązek zachowania zakładanych wskaźników odnoszących się do:

- liczby przedsiębiorstw korzystających z obiektów przeznaczonych na wsparcie działalności biznesowych, Urbitor Sp. z o.o. nakłada na Operatora obowiązek utrzymania w/w wskaźnika na poziomie minimum 41 podmiotów rocznie.

- wzrost zatrudnienia we wspieranych przedsiębiorstwach 1 EPC/rocznie (umowa o pracę).

Urbitor Sp. z o.o. będzie preferował odbiorców, których przedsięwzięcia będą wpisywać się w obszary wyznaczone przez regionalną strategię inteligentnych specjalizacji woj. kujawsko-pomorskiego między innymi: „zdrowa i bezpieczna żywność”, „zdrowie i turystyka zdrowotna”, „zaawansowane materiały i narzędzia”, „dziedzictwo kulturowe i przemysły kreatywne”, „usługi ICT”, „ekoinnowacje”, „automatyka przemysłowa”, „przedsiębiorcze odkrywanie”.

Operator zobowiązany jest do aktywnego udziału w procesie opracowania programu funkcjonalno-użytkowego obiektu planowanego do wybudowania w ramach projektu oraz weryfikacji ostatecznej specyfikacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, stanowiących wyposażenie obiektu w kontekście zgodności z zaplanowaną przez siebie strategią udostępniania wytworzonej w ramach projektu infrastruktury oraz przyjętym modelem sprzedaży w celu uzyskania jak najlepszych efektów z danych nakładów.

1. **Opis Projektu.**
2. **Stan istniejący.**

W chwili obecnej brak interaktywnego laboratorium kosmicznego na rzecz demonstracji potencjału i budowy przemysłu kosmicznego w województwie kujawsko-pomorskim. Rozwój przemysłu kosmicznego odbywa się na styku innowacji, zaawansowanej nauki oraz biznesu, tworząc zarówno nowe możliwości badawcze, jak i szanse rynkowe.

W Polsce, ten rozwój był ograniczony przez brak strategii i odpowiednich instytucji na poziomie lokalnym i centralnym oraz brak ścieżek rozwoju budowania kompetencji.

Dopiero utworzenie Polskiej Agencji Kosmicznej (PAK) i akcesja Polski do Europejskiej Agencji Kosmicznej (ang. *European Space Agency, ESA*) w 2012 roku oraz opublikowanie w lutym 2017 roku Polskiej Strategii Kosmicznej (PSK) przez Ministerstwo Rozwoju, ustanowiło podwaliny pod budowanie pełnoprawnego polskiego sektora kosmicznego, który w założeniu PSK ma osiągnąć udział na poziomie 3% w europejskim rynku kosmicznym.

Osiągnięcie tego założenia wymaga zbudowania szerokiego ekosystemu, tak aby utrzymać trwały przepływ kadr i kompetencji w ramach budowania zaplecza wiedzy i technologii. Służyłby on rozwojowi i doskonaleniu rozwiązań przemysłowych, które mając zastosowanie w przemyśle kosmicznym są adaptowalne do szerokiego rynku komercyjnego. Pozwalałby również na możliwość prezentacji oraz integracji szerokiego, międzynarodowego środowiska nauki i przemysłu w dziedzinie kosmosu.

Budując na dziedzictwie Mikołaja Kopernika Toruń posiada szczególne miejsce w Polsce jeśli chodzi o badania kosmosu. To dziedzictwo jest wciąż aktywnie budowane w przełożeniu na nowe wyzwania zarówno badawcze, jak i rynkowe, czego wyrazem było choćby rozstrzygnięcie konkursu Liderzy Innowacji Pomorza i Kujaw (LIPiK) w listopadzie 2016 roku, gdzie dwie na cztery firmy, które uzyskały tytuł LIPiK 2016 są firmami przemysłu kosmicznego.

1. **Cel projektu:**

Podstawowym celem projektu jest wsparcie MŚP poprzez utworzenie unikatowej w skali województwa infrastruktury biznesowej i umożliwienie testowania innowacji dzięki powstałym Living Labom, Fab Labom i centrum demonstracyjnym.

Toruń Space Labs jest odpowiedzią na tworzący się w Polsce przemysł kosmiczny, buduje na tradycjach astronomicznych regionu, rozwijając je na perspektywę współczesnych potrzeb i wyzwań, w oparciu o kompetencje firm działających w tym obszarze, jak również innych MŚP pełniących rolę wspomagającą dla tego sektora, np. z branży ICT. Space Labs w zamierzeniu ma stać się regionalnym centrum promocji, rozwoju, doskonalenia i transferu technologii, pozwalając na utworzenie trwałego ekosystemu, począwszy od demonstracji i edukacji, poprzez budowanie kadr i transfer wiedzy, kontakty narodowe oraz międzynarodowe, aż po komercjalizację i wdrożenie wytworzonych technologii, a także transfer z oraz do przemysłu.

Inwestycja będzie polegała na wybudowaniu i wyposażeniu budynku w Toruniu, który przeznaczony będzie dla MŚP działających w branżach bezpośrednio i pośrednio służących między innymi: przemysłowi kosmicznemu jak również innym podmiotom z sektora MŚP, wpisujące się w obszary wyznaczone przez regionalną strategię inteligentnych specjalizacji woj. kujawsko-pomorskiego.

Toruń Space Labs są pomyślane jako przestrzeń składająca się m.in. z modularnych laboratoriów, pomieszczeń badawczych wyposażonych w odpowiednie zaplecze technologiczne oraz multimedialne sale demonstracyjne, pozwalające na prowadzenie wyspecjalizowanych badań przemysłowych i prac rozwojowych, a także – dzięki ulokowaniu w jednym miejscu – na twórczą wymianę myśl, wiedzy i doświadczeń. Zakres tematyczny uwzględnia rozwój kompetencji związanych m.in. z robotyzacją obserwacji astronomicznych i budową komponentów technologii satelitarnych.

W living labach i fab labach będzie możliwe m.in. przygotowanie robotów eksploracyjnych, badania wytrzymałości materiałów, wykorzystanie druku 3D, telemedycyny, czy też uprawy roślin w trudnych warunkach. Toruń Space Labs będzie też uwzględniał możliwość prezentacji dla grup zorganizowanych jako centrum demonstracyjne technologii kosmicznych. Będzie to pierwszym krokiem w budowaniu spójnego ekosystemu polskiego sektora kosmicznego.

Bliskość Centrum Nowoczesności *Młyny Wiedzy* daje podstawę przygotowania i organizacji zadań związanych z demonstracją rozwiązań wykonywanych oraz wytwarzanych w Toruń Space Labs. Z racji tego, że takiego ośrodka nie ma w skali całego kraju Toruń Space Labs ma duży potencjał przyciągania także rodzących się firm sektora kosmicznego szukających swojego miejsca rozwoju jak również innych firm pełniących rolę wspomagającą dla tego sektora np. firm ICT. Ulokowanie takiego ośrodka w Toruniu przyciągnie uwagę inwestorów i innych partnerów, którzy zechcą ulokować swoje siedziby w województwie kujawsko-pomorskim i stanie się znakomitym szyldem marketingowym dla kujawsko-pomorskich innowacji, widocznym na mapie Europy i świata.

Toruń Space Labs stworzy przestrzeń edukacji, badań, rozwoju i transferu technologii, która może być wykorzystywana na cele związane np. z robotyzacją obserwatoriów astronomicznych, produkcją profesjonalnych sensorów środowiskowych, badaniem kultywacji żywności i roślinności oraz czynnika ludzkiego w długoterminowych misjach, wykorzystaniem druku 3D, prototypowniami elektroniki i optyki, rozwijaniem produktów materiało- i energo-chłonnych.

Te tematy bardzo silnie korelują z RIS Województwa Kujawsko-Pomorskiego, szczególnie w obszarach opartych na wartościach: "zdrowa i bezpieczna żywność", "zdrowie i turystyka zdrowotna", "zaawansowane materiały i narzędzia", "dziedzictwo kulturowe i przemysły kreatywne", a także na technologiach: "usługi ICT", "ekoinnowacje", "automatyka przemysłowa", "przedsiębiorcze odkrywanie".

Toruń Space Labs może stać się główną osią budowania ekosystemu regionalnego opartego na trwałym i aktywnym zaangażowaniu MŚP w tworzenie regionalnej polityki przemysłu kosmicznego w tych dziedzinach, które charakteryzują się wysoką jakością, użytecznością naukową i gospodarczą. W związku z tym bez wątpienia projekt wpisuje się w specjalizację horyzontalną „przedsiębiorcze odkrywanie”.

W związku z tym jest bardzo prawdopodobne, że większość firm korzystających z powstałej w wyniku realizacji projektu infrastruktury będzie prowadzić działalność wpisującą się w RIS i takie firmy będą preferowane przy udostępnianiu powstałej w wyniku projektu infrastruktury.

Zakres projektu wpisuje się w Horyzontalne Inteligentne Specjalizacje.

1. **Planowana wartość Projektu.**

Planowana całkowita wartość projektu wynosi: około **17.500.000,00 PLN.**

1. **Planowana wielkość obiektu i specyfikacja infrastruktury wytworzonego w ramach Projektu.**

W ramach Projektu planuje się wytworzenie infrastruktury o powierzchni ok. 1360 m2 zaprojektowanego zgodnie z założeniami przyjętymi we wstępnej koncepcji inwestorskiej oraz programie funkcjonalno-użytkowym obiektu, opracowanym we współpracy z wybranym w postępowaniu Operatorem, wyposażonego w niezbędną infrastrukturę, której ostateczna specyfikacja wskazana we wniosku o dofinansowanie zostanie uzgodniona z Operatorem wybranym w ramach niniejszego postępowania.

1. **Ogólne wymagania co do sposobu wykonywania Przedmiotu zamówienia.**

Przedmiot zamówienia powinien być wykonywany efektywnie, zgodnie z przepisami prawa, postanowieniami niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia, Deklaracji współpracy, Umowy oraz w sposób wskazany przez wybranego Oferenta (Operatora) w toku Postępowania.

1. **Szczegółowe wymagania co do sposobu wykonywania Przedmiotu zamówienia w tym opis potrzeb i wymagań Zamawiającego:**
2. W terminie **do 3 dni** od daty rozstrzygnięcia postępowania zostanie podpisana Umowa z Operatorem.
3. Planuje się, że **do dnia 30 maja 2020 roku** złożona zostanie kompletna dokumentacja aplikacyjna w odpowiedzi na konkurs.
4. W wyniku realizacji projektu na części działki o numerze geodezyjnym 109/3, obręb 48, na powierzchni: ok. **8 000 m2,** dla której prowadzona jest **Księga Wieczysta nr: TO1T/00107995/1**, zlokalizowanej w Toruniu przy ul. Władysława Łokietka, powstanie obiekt wyposażony w specjalistyczną infrastrukturę, której celem będzie polepszenie warunków do rozwoju MŚP oraz zwiększenie liczby przedsiębiorstw korzystających w ramach prowadzonej działalności gospodarczej z obiektów przeznaczonych na wsparcie działalności biznesowej. Infrastruktura zostanie przekazana do zarządzania Operatorowi na okres **minimum 5 lat maksimum 10 lat.**
5. Operator będzie odpowiadać za utrzymanie wysokiego standardu udostępnionego obiektu oraz zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych Użytkownikom.
6. Do zadań Operatora należy szerokie upowszechnienie i udostępnienie pozyskanej infrastruktury podmiotom MŚP z woj. kujawsko-pomorskiego z preferencją dla tych, których przedsięwzięcia będą wpisywać się w obszary wyznaczone przez regionalną strategię inteligentnych specjalizacji woj. kujawsko-pomorskiego.
7. Operator będzie świadczył usługi objęte umową na rzecz osób trzecich w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność.
8. Trwałość projektu wynosi **5 lat** od momentu całkowitego zakończenia realizacji projektu (planowany termin rozliczenia z Instytucją Zarządzającą RPO WK-P to IV kw. 2022 rok),
9. Podstawą wyliczania wskaźnika odnoszącego się do ilości podmiotów korzystających z wytworzonej infrastruktury będzie przedłożenie przez Operatora szczegółowego wykazu stosownych dokumentów potwierdzających zakres usług świadczonych na rzecz MŚP z województwa kujawsko-pomorskiego z wykorzystaniem pozyskanej infrastruktury.
10. Podstawą wyliczenia wskaźnika odnoszącego się do ilości osób zatrudnionych będzie przedłożenie przez Operatora stosownych dokumentów potwierdzających zatrudnienie w postaci dokumentów ZUS DRA, umów o pracę.
11. Operator będzie odpowiedzialny za utrzymanie obiektu wraz wyposażeniem oraz miejsc parkingowych przynależnych do obiektu i zarządzanie nimi przez cały okres trwania umowy, przy czym rozpoczęcie wykonywania obowiązków Operatora Urbitor Sp. z p.o. przewiduje niezwłocznie po przekazaniu obiektu wraz z wyposażeniem oraz miejsc parkingowych protokołem zdawczo – odbiorczym.
12. Obiekt wyposażony będzie w niezbędne do funkcjonowania wyposażenie.
13. Operator zobowiązany będzie do zastosowania **rynkowo uzasadnionych stawek opłat w ramach zarządzania infrastrukturą.**
14. Operator realizować będzie zarządzanie infrastrukturą w oparciu o opracowany Regulamin zarządzania infrastrukturą opracowany wspólnie z Urbitor Sp. z o.o.
15. Zarządzanie infrastrukturą „Toruń Space Labs” (TSL) polegać będzie w szczególności na osiągnięciu minimalnego poziomu liczby Użytkowników tj. przedsiębiorstw należących do sektora MŚP z województwa kujawsko-pomorskiego, których przedsięwzięcia będą wpisywać się w obszary wyznaczone przez regionalną strategię inteligentnych specjalizacji województwa kujawsko-pomorskiego.
16. Operator zobowiązany będzie administrować infrastrukturą „Toruń Space Labs” (TSL), w szczególności zawrzeć umowy z dostawcami mediów oraz zapewnić Użytkownikom TSL podstawowe usługi bytowe w tym:

* wynajem powierzchni laboratoriów, centrów demonstracyjnych, fablabs, livinglabs,
* dostęp do Internetu,
* podstawowej obsługi kancelaryjnej, w szczególności w zakresie prowadzenia recepcji i punktu informacyjnego,
* dostęp do znajdujących się w obiekcie pomieszczeń przez 24 godz. na dobę 7 dni w tygodniu,
* dostawa prądu i ciepła w sezonie grzewczym,
* dostęp do wody (ciepłej, zimnej),
* sprzątanie,
* drobne naprawy i konserwacje,
* dostęp do sanitariatów.

1. Operator będzie organizował eventy mające na celu promocję TSL i jego działalności.
2. Odbiorcą usług TSL będą firmy posiadające status małego lub średniego przedsiębiorstwa z woj., kujawsko-pomorskiego- preferowane będą podmioty należące do sektora MŚP, których przedsięwzięcia będą wpisywać się w obszary wyznaczone przez regionalną strategię inteligentnych specjalizacji województwa kujawsko-pomorskiego.
3. Wynagrodzeniem Operatora będzie wyłącznie prawo do wykonywania przedmiotu umowy w tym pobierania pożytków bez obowiązku świadczenia wynagrodzenia pieniężnego ze strony Urbitor Sp. z o.o.
4. Urbitor Sp. z o.o. będzie miał prawo do wygrodzenia pieniężnego od Operatora w następującej wysokości:

* w okresie **pierwszych 5 lat** Urbitor Sp. z o.o. przewidział **preferencyjne warunki naliczania wynagrodzenia pieniężnego,** pozwalające na częściowe pokrycie wkładu własnego poniesionego przez Urbitor Sp. z o.o. na cele przedmiotowej inwestycji.

Kwota wynagrodzenia uwzględnia wysokość miesięcznej wartości odpisu amortyzacyjnego obiektu i wyposażenia w udziale % równym wartości % wkładu własnego wniesionego przez Urbitor Sp. z o.o. w związku z realizacją projektu powiększonego o wysokość miesięcznych odsetek powiększających ratę kapitałową kredytu pozyskanego na sfinansowanie przedmiotowej inwestycji.

**Powyższa wartość będzie wyliczona wg następującego wzoru:**

**W= Am x n% + O**

**gdzie:**

**W –** wynagrodzenie miesięczne,

**Am –** wysokość miesięcznego odpisu amortyzacyjnego (założenia dotyczące amortyzacji – metoda liniowa, stawka odpisu: budynek 2,5%, urządzenia, maszyny 10%),

**n% -** wartość wkładu własnego po wyrażona w % (planowany wkład własny wyniesie nie mniej niż 15% wartości netto inwestycji),

**O –** wysokość odsetek od raty kapitałowej kredytu pozyskanego na sfinansowanie inwestycji (szacowana wartość kredytu: 2.670.000,00 zł, oprocentowanie kredytu 3%, okres kredytowania 10 lat)

* **po okresie 5 lat** wynagrodzenie pieniężne na rzecz Urbitor Sp. z o.o. zostanie powiększone o zaproponowaną przez Operatora wysokość marży naliczonej od przychodów uzyskiwanych przez Operatora z tytułu zarządzania infrastrukturą. Urbitor Sp. z o.o. zastrzega, niż marża nie może być mniejsza niż 10.000,00 zł netto miesięcznie.

Dopuszcza się zmianę Modelu finansowego w stosunku do Modelu wzorcowego, z następującymi zastrzeżeniami:

* formuła może zostać zmieniona w wyniku uzgodnień pomiędzy Operatorem a Urbitor Sp. z o.o.,
* zmieniona formuła powinna zostać zaproponowana przez Operatora w ofercie,
* poziomy miesięcznego wynagrodzenia w zmienionym modelu nie mogą być niższe niż 70% wynagrodzenia wg modelu wzorcowego
* sumaryczne wynagrodzenie URBITOR Sp. z o.o. za cały okres najmu wynikające ze zmienionego modelu nie może być niższe niż wynikające z modelu wzorcowego, z uwzględnieniem kosztów pieniądza w czasie,
* koszt pieniądza w czasie będzie szacowany dla miesięcznych różnic w wysokości wynagrodzenia pomiędzy modelem wzorcowym a modelem nowym, w oparciu o stopę przyjętą dla odsetek w modelu wzorcowym, a w przypadku braku zaciągniętego kredytu – wg stopy WIBOR 1M +1 p.p.

21. Przychody, jakie będzie generował projekt w czasie i po okresie trwałości, osiągane będą przez Operatora z tytułu między innymi najmu powierzchni przeznaczonych dla zainteresowanych przedsiębiorców należących do sektora MŚP z woj. kujawsko-pomorskiego, których przedsięwzięcia będą wpisywać się w obszary wytyczone przez regionalną strategię inteligentnych specjalizacji.

22. Operator będzie prowadził pełną i rzetelną dokumentację (w postaci ksiąg, sprawozdań finansowych z prowadzonej działalności), odrębną dla TSL – wydzielone księgi.

23. Wybór Użytkowników prowadzony będzie w oparciu o wspólnie opracowany przez Urbitor Sp. z o.o. i Operatora Regulamin zarzadzania infrastrukturą.

24. Urbitor Sp. z o.o. będzie prowadzić stały nadzór nad prawidłowym wykonywaniem przedmiotu umowy.

25.Operator zobowiązany będzie do:

1. przedkładania sprawozdań kwartalnych w terminie do końca miesiąca następującego po danym kwartale pomijając IV kwartał oraz rocznych w terminie do dnia 15 marca, Urbitor Sp. z o.o., w której kompetencjach będą sprawy TSL, informacji o sposobie wykorzystania przedmiotu umowy, osiągniętych wskaźnikach realizacji projektu w roku poprzednim oraz wykonanych konserwacjach, remontach i innych pracach na przedmiocie umowy (w tym wyposażenia);
2. prowadzenia szczegółowego wykazu umów zawieranych z Użytkownikami wraz   
   z informacją dotyczącą rodzaju usług, z których korzysta każdy z Użytkowników;
3. corocznego sporządzania pisemnej inwentaryzacji wszystkich mebli, wyposażenia, sprzętu biurowego i dostarczenie pisemnego sprawozdania z powyższej inwentaryzacji Urbitor Sp. z o.o. w terminie do 15 marca każdego roku obowiązywania umowy, począwszy od roku 2023.
4. **Wynagrodzenie za wykonywanie Przedmiotu zamówienia.**

Wynagrodzeniem za świadczone usługi będzie wyłącznie prawo do eksploatacji, w tym pobierania pożytków z majątku wytworzonego w wyniku realizacji Projektu.

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*/data, podpis i pieczęć Organizatora/*