

**WOP.042.3.1.2019**

## **SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O PRZEDMIOCIE ZAMÓWIENIA**

Zamówienie nt. **Opracowanie analizy ekonomicznej dla podmiotu zarządzającego Fabryką Pełną Życia w ramach realizacji projektu „Fabryka Pełna Życia – rewitalizacja śródmieścia Dąbrowy Górniczej”** dokonywane jest w związku z realizacją przez Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej projektu „Fabryka Pełna Życia - rewitalizacja śródmieścia Dąbrowy Górniczej” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.

Projekt „Fabryka Pełna Życia” zakłada przygotowanie projektów rewitalizacyjnych północnej części POR CENTRUM (powierzchnia 1,293 km; 12 575 mieszkańców – 10,50% ogółu mieszkańców miasta), ze szczególnym uwzględnieniem byłej fabryki obrabiarek DEFUM oraz terenów przyległych do dworca kolejowego. To wcześniej niedostępne dla mieszkańców 4 ha pełne poprzemysłowych hal i budynków w ścisłym centrum miasta.

Priorytetowy Obszar Rewitalizacji POR CENTRUM Podobszar: Śródmieście obejmuje ulice: 3 Maja, Aleja Róż, Augustynika, Ciepłaka (fragment od ul. Górników Redenu do ul. Augustynika nr 1B, 1C, 1D, 1E itd. (bez numerów od 1A do 24), Dąbrowskiego (fragment od nr 1 do nr 22), Dojazdowa, Górnicza, Górników Redenu, Kadena Bandrowskiego, Kolejowa, Kołłątaja, Konopnickiej (fragment od nr 1 przez nr 40 i 40A do skrzyżowania z ul. Limanowskiego. Ostatnim budynkiem jest z numerów nieparzystych: 23, a z numerów parzystych: 48), Kopernika (fragment: od początkowego numeru do nr 40), Kościuszki, Królowej Jadwigi (fragment: od nr 1 do nr 21D – numery nieparzyste, a z parzystych do nr 12 włącznie), Limanowskiego, Nowa , Okrzei, Paryska, Plac Wolności , Przybyłaka, Sienkiewicza, Skibińskiego, Sobieskiego (fragment: numery nieparzyste od nr 1 do 23), Spokojna, Stara, Wąska, Wierzbowa.

Od wielu lat problemy zdegradowanych dzielnic lub ich części rozwiązuje się poprzez opracowanie, skoordynowane, wdrażanie kompleksowych programów naprawczych. Celem tych programów jest ożywienie - rewitalizacja enklaw (części) miasta, w których ilość i skala problemów społecznych, ekonomicznych, a także stan techniczny budynków i infrastruktury komunalnej spowodowały zastój, degenerację lub zagrożenie dla prawidłowego rozwoju miasta. Projekt „Fabryka Pełna Życia - rewitalizacja śródmieścia Dąbrowy Górniczej” służy przygotowaniu się pod względem koncepcyjnym, planistycznym, studialnym dla przeprowadzenia długotrwałego, przemyślanego i skutecznego procesu rewitalizacji śródmieścia Dąbrowy Górniczej.

Rewitalizacja jest procesem długofalowym, w którym należy uwzględnić różne horyzonty czasowe realizacji zadań; wielowątkowym, obejmującym nie tylko aspekty przestrzenne i techniczne i nie tylko cele gospodarcze, ale również społeczne i środowiskowe; nastawionym na potrzeby mieszkańców i angażującym wielu interesariuszy. Zarządzanie rewitalizowanym obszarem wykracza poza zarządzanie nieruchomościami i wiąże się z takimi zadaniami jak: monitoring potrzeb, opracowywanie planów, programów, strategii, zarządzanie procesem, budowanie sieci współpracy, realizacja konkretnych projektów, pozyskiwanie środków finansowych, motywowanie, wspieranie i inspirowanie do działania.

Zarządzanie rewitalizowaną przestrzenią musi:

- opierać się na programie (planie, harmonogramie), nie tylko na prawie lokalnym i ponadlokalnym,
- uwzględniać etapowość, monitoring i korekty,
- uwzględniać dywersyfikację źródeł finansowania, wielość i zróżnicowanie podmiotów, angażowanie społeczności lokalnej,
- obejmować koordynację, negocjacje, rozwiązywanie konfliktów, motywowanie do działania.



Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Wyjściowa sytuacja obszaru objętego procesem rewitalizacji została zdefiniowana w toku analizy danych zastanych, dokonania badań społeczno-ekonomicznych, opracowania Autorskiej koncepcji funkcjonowania podmiotu pełniącego rolę operatora przestrzeni rewitalizowanej, prowadzonych konsultacji społecznych oraz wielu działań towarzyszących (m.in. prototypowanie przestrzeni publicznych). Szczegółowe informacje o terenie będącym obszarem analizy znaleźć można na stronie [www.fabrykapelnazycia.pl](http://www.fabrykapelnazycia.pl) w zakładce: Baza wiedzy.

**Przedmiotem zamówienia jest opracowanie analizy ekonomicznej dla podmiotu zarządzającego Fabryką Pełną Życia w ramach realizacji projektu „Fabryka Pełna Życia – rewitalizacja śródmieścia Dąbrowy Górniczej”.** Podmiot o statusie non-profit, będzie kontrolowany przez gminę Dąbrowa Górnicza, a zadania będzie realizować na zasadzie in-house.

**A) Cel ekspertyzy:**

1. Wskazanie optymalnej wartości kapitału zakładowego tworzonej Spółki ze względu na realizację zadań związanych z rewitalizacją, polegających na kompleksowym, skoordynowanym, wieloletnim procesie przemian technicznych, społecznych i gospodarczych, z zakresów: budownictwa, kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zarządzania nieruchomościami wykonywanego na zlecenie, działalności reklamowej, wydawniczej, związanej z organizacją targów, wystaw, kongresów, działalności edukacyjnej, twórczej związanej z kulturą i rozrywką, etc.
2. Wskazanie optymalnej struktury organizacyjnej spółki z punktu widzenia ewolucyjnego zakresu jej działalności oraz efektywności kosztowej.

**B) Zakres ekspertyzy:**

1. Analiza ekonomiczno- gospodarcza obejmująca:
  - a) propozycję struktury organizacyjnej Spółki od momentu rejestracji oraz jej ewolucję wraz ze wzrostem liczby i skali realizowanych zadań w pierwszym roku i kolejnych latach funkcjonowania, Perspektywa: rok, 5 i 10 lat z uwzględnieniem przewidywalnych zmiennych rynkowych,
  - b) koszty funkcjonowania Spółki w pierwszym roku działalności i latach kolejnych z uwzględnieniem rosnącego zakresu działalności Spółki (prowadzenia procesu inwestycyjnego w obszarze Fabryki Pełnej Życia, zarządzania nieruchomościami komercyjnymi stanowiącymi własność Gminy Dąbrowa Górnicza, prowadzenia procesu rewitalizacji w obszarze śródmieścia, etc.),
    - (1) analiza kosztów osobowych podmiotu w zależności od realizowanych zadań,
    - (2) analiza wariantów funkcjonalnych FPŻ pod kątem realizacji funkcji miastotwórczych,
    - (3) analiza rynku nieruchomości pod względem możliwych do osiągnięcia czynszów najmu za powierzchnię handlową, biurową, usługową; ustalenie poziomu czynszu preferencyjnego dla najemców np. pożytku publicznego, ginących zawodów itp.; (analiza zależna od zatwierdzonego programu funkcjonalno-użytkowego; oszacowanie wielkości przychodów Spółki z wynajmu powierzchni w oparciu o dostarczoną przez Zamawiającego koncepcję funkcjonalną),
    - (4) kompleksowa analiza kosztowa Spółki uwzględniająca realizowane zadania, utrzymanie nieruchomości, koszty osobowe i inne,
    - (5) lista propozycji dotyczących możliwości pozyskania środków zewnętrznych (fundusze unijne, programy rewitalizacyjne, partnerzy prywatni, etc.)
  - c) analizę możliwości wniesienia aportem do Spółki nieruchomości i innych aktywów, które generować będą stałe przychody lub są niezbędne do realizacji zadań Spółki (określenie

Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020  
wysokości i źródeł przychodów, koszty utrzymania i obsługi),

- (1) analiza zasadności i korzyści finansowych wniesienia aportem do spółki lokali użytkowych stanowiących własność gminy - liczba nieruchomości, stan prawny nieruchomości (z podziałem na możliwe i nie nadające się do wniesienia aportem do tworzonej spółki), koszty utrzymania i obsługi, prognoza zysków przy zmiennych założeniach (minimalna i optymalna liczba pracowników koniecznych do obsługi zadania, koszty oprogramowania, koszty biurowe, etc.)
  - (2) analiza funkcjonalna lokali użytkowych wniesionych aportem do Spółki pod względem realizacji funkcji miastotwórczych
- d) oszacowanie niezbędnej wysokości wkładu pieniężnego i wkładu niepieniężnego dla realizacji celów Spółki
2. Analiza prawna obejmująca:
- a) analizę założeń organizacyjno-prawnych Spółki, której podstawowym celem działania ma być stworzenie nowego centrum miasta Dąbrowa Górnicza w oparciu o przyjęty program funkcjonalno-użytkowy i projekt przebudowy wyłoniony w drodze konkursu architektonicznego (tworzenie nowego zasobu biznesowego i mieszkaniowego Dąbrowy Górniczej, zwiększenie atrakcyjności gminy Dąbrowa Górnicza jako miejsca zasobnego w przyciągające przestrzenie miejskie i zasoby lokalowe, dobrze skomunikowanego, nowoczesnego, opartego o zrównoważony rozwój z wykorzystaniem „zielonego” potencjału rekreacyjno-przyrodniczego, etc.),
  - b) analizę możliwości form pomocy publicznej.
3. Wycena terenu fabryki w celu wniesienia aportem do Spółki – operat szacunkowy.

Przy tworzeniu ekspertyzy należy wziąć pod uwagę zapisy Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, w której rewitalizację zdefiniowano jako proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji. Interesariuszami tak zdefiniowanego procesu są: mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz właściciele, użytkownicy wieczyści nieruchomości i podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i stowarzyszenia budownictwa społecznego; podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność gospodarczą; podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność społeczną, w tym organizacje pozarządowe i grupy nieformalne; jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne; organy władzy publicznej.

Wykonawca jest zobowiązany do:

- sprawnej i terminowej realizacji zadania, w tym uwzględniania w jego trakcie sugestii zgłaszanych przez Zamawiającego, wprowadzania koniecznych korekt czy poprawek,
- pozostawania w stałym kontakcie z Zamawiającym,
- konsultowania z Zamawiającym decyzji związanych z realizacją Zamówienia.

Tworząc analizę ekonomiczną należy wziąć pod uwagę, iż powołany podmiot będzie zarządzał mieniem publicznym na rewitalizowanym terenie oraz zarządzał procesem rewitalizacji POR CENTRUM, w tym



Projekt współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020 w szczególności na terenie pofabrycznym z wyłączeniem innych obszarów rewitalizacji ujętych w LPR z ze względu na ich radykalnie odmienny charakter.

Opracowanie musi zawierać zestawienie porównujące różne rozwiązania, proponowane warianty oraz rekomendacje do dalszych prac (min. 40 stron maszynopisu A4, min. 1400 znaków na stronę, Times New Romans – wielkość: 12, odstęp: 1,5 );

- przygotowanie prezentacji Power Point (ok. 20 slajdów) zawierającej kluczowe elementy ekspertyzy.

Prezentacja zostanie przedstawiona przez Wykonawcę na spotkaniu w Dąbrowie Górniczej;

- ścisłą współpracę z Zamawiającym.

Analiza ekonomiczna powinna być dostarczona w dwóch egzemplarzach w formie papierowej oraz w dwóch egzemplarzach w formie elektronicznej na płycie CD/DVD w plikach (.pdf), (.doc).

Wszystkie materiały związane z realizacją zamówienia wykonane przez Wykonawcę muszą zawierać minimum: logo Dąbrowy Górniczej, logo projektu „Fabryka Pełna Życia – rewitalizacja śródmieścia Dąbrowy Górniczej”, znak barw Rzeczypospolitej Polskiej, znak programu Pomoc Techniczna, emblemat Unii Europejskiej z napisem „Unia Europejska-Fundusz Spójności” oraz informację, że projekt został zrealizowany przy współfinansowaniu ze środków Unii Europejskiej, w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020. Wszelkie informacje należy wykonać uwzględniając aktualne zasady informacji i promocji opisanych w *Księdze identyfikacji wizualnej znaku marki Fundusze Europejskie i znaków programów polityki spójności na lata 2014-2020* oraz *Podręczniku Beneficjenta Funduszy Europejskich w zakresie informacji i promocji na lata 2014-2020*. Powyższe wytyczne dostępne są na stronie [www.funduszeuropejskie.gov.pl](http://www.funduszeuropejskie.gov.pl).

**Z-CA NACZELNIK**  
Wydziału Organizacji Pozarządowych  
i Aktywności Obywatelskiej  
*Mie nie po daleku*  
Magdalena Mikołajczyk