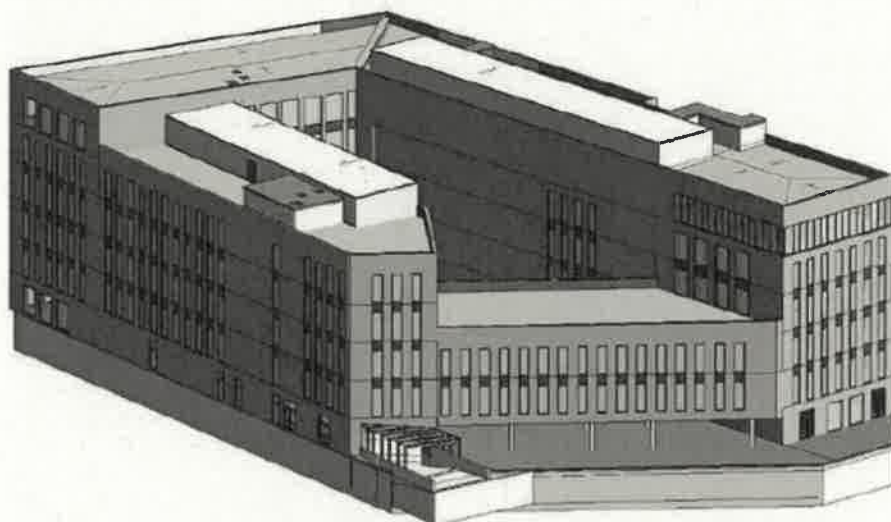




## MEMORANDUM INFORMACYJNE

w związku z planowanym przedsięwzięciem partnerstwa publiczno-prywatnego  
pn. „ROZBUDOWA ZESPOŁU INKUBATORÓW TECHNOLOGICZNYCH – BUDOWA  
INKUBATORA CALIFORNIA INC.”



Kielce, 27 listopada 2024 r.

## Wstęp

W celu zapoznania Państwa z założeniami Projektu i tym samym sprawnego przeprowadzenia wstępnych konsultacji rynkowych przekazujemy memorandum informacyjne („Memorandum”), które przedstawia wstępne założenia realizacji Projektu, które mogą jeszcze ulec zmianie. Biorąc pod uwagę, iż Zamawiający jest zainteresowany wypracowaniem optymalnej struktury realizacji Projektu, która odpowiadać będzie nie tylko stronie publicznej, ale również potencjalnym instytucjom finansowym, wraz z Memorandum przekazujemy kwestionariusz ankietowy zawierający pytania dotyczące Projektu. Zwracamy się z prośbą o jego wypełnienie i przekazanie wszelkich Państwa uwag i sugestii dotyczących wstępnych założeń realizacji Projektu. Jednocześnie zaznaczamy, że wypełnienie załączonej ankiety nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania na wybór partnera prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów. Zastrzegamy, że z tytułu uzupełnienia poniższej ankiety, biorące w niej udział instytucje nie otrzymują wynagrodzenia.

### 1. Cel i zakres rzeczowy Projektu

Celem przedsięwzięcia jest zaprojektowanie, budowa, finansowanie i utrzymanie obiektu kubaturowego użyteczności publicznej - Inkubatora California Inc. w ramach zadania: Rozbudowa Zespołu Inkubatorów Technologicznych KPT, o wartości nakładów inwestycyjnych powyżej 80 mln zł netto (dalej: „Projekt lub „Przedsięwzięcie”). Przedmiotowy Projekt realizowany będzie jako tzw. projekt hybrydowy z dofinansowaniem unijnym, (Przedsięwzięcie zostało wpisane na do wykazu przedsięwzięć priorytetowych finansowanych w ramach programu regionalnego Fundusze Europejskie dla Świętokrzyskiego 2021-2027, który to wykaz stanowi załącznik do Kontraktu Programowego dla Województwa Świętokrzyskiego).

#### Lokalizacja i uwarunkowania terenowe

Planowana inwestycja ma być zlokalizowana w Kielcach przy ul. Olszewskiego, na terenie Kieleckiego Parku Technologicznego. Obszar przeznaczony na realizację inwestycji ma powierzchnię 8 688 m<sup>2</sup> i obejmuje działki: 5/103; 5/104; 5/105; 5/113; 5/114; 5/91; 5/92; obręb 0005.

#### Rysunek 1, Teren planowanej inwestycji



Źródło: [www.mapy.geoportal.gov.pl](http://www.mapy.geoportal.gov.pl); dostęp 2024-11-27

Dla przedmiotowego terenu została wydana decyzja o warunkach zabudowy NR 54/2018 z dnia 27 lutego 2018 r. (dalej: „Decyzja”), której kopia stanowi Załącznik nr 2 do Memorandum.

Teren inwestycji otoczony jest przez:

- od północy – skrzyżowanie o ruchu okrężnym (rondo) ze zjazdem w kierunku wschodnim,
- od wschodu – ulicę Olszewskiego,
- od zachodu – teren zieleni nieurządzonej,
- od południa – obiekty biurowo-produkcyjne.

Teren inwestycji jest niezabudowany pokryty zielenią niską nieurządzoną. Teren zasadniczo jest płaski, lekko opada od zachodu na wschód, różnice wysokości terenu oscylują na poziomie 1,5-2 m. Istniejące rzędne terenu kształtują się na poziomie między 288,4 a 291,1 m n.p.m.

Na terenie inwestycji nie występują drzewa wymagające uzyskania pozwolenia na wycinkę.

Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do niezbędnych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, teletechnicznej. Sieci przebiegają w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego budynku, lecz nie będą powodowały kolizji. Dla przedmiotowej inwestycji wydano w 2018 r warunki techniczne przyłączenia do infrastruktury technicznej, które wymagają aktualizacji lub uzyskania nowych.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z istniejącej drogi biegnącej przy południowej części terenu zagospodarowania (ul. Braci Łaszczyńskich). Przewidziano wykorzystanie istniejącego zjazdu z ww. drogi – szerokość zjazdu 8,0 m. Na terenie inwestycji przewiduje się zaprojektowanie dróg wewnętrznych, naziemnych parkingów i podziemnego garażu oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych w zależności od potrzeb.

Zgodnie z opracowaniem: „Dokumentacja badań podłoża gruntowego oraz Opinia geotechniczna dla projektu budowlanego Inkubatora – California INC”, z dnia 15 sierpnia 2016 roku planowany obiekt powinien zostać zaliczony do drugiej kategorii geotechnicznej, a warunki gruntowe uznano za proste.

#### Oczekiwane parametry planowanego obiektu „California”

Przeznaczeniem obiektu ma być stworzenie atrakcyjnej i funkcjonalnej przestrzeni biurowej w standardzie biura klasy A oraz handlowo-usługowej wpisującej się w charakter Kieleckiego Parku Technologicznego, spełniającego potrzeby przyszłych użytkowników tj. głównie firm z sektora mśp. Planowany budynek ma zawierać pomieszczenia biurowe, w tym w szczególności przeznaczone do wynajęcia na preferencyjnych warunkach dla firm pozostających pod opieką Inkubatora, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą – tj. sale konferencyjne, zaplecza socjalne, niewielkie powierzchnie magazynowe i pomocnicze. Dodatkowo może zawierać lokale gastronomiczne i usługowe służące obsłudze klientów Inkubatora oraz pomieszczenia pomocnicze, techniczne itp. a także garaż podziemny dostosowany wielością do obsługi powierzchni użytkowej.

Oczekiwana przez Zamawiającego powierzchnia użytkowa: około 7 500 m<sup>2</sup> (nie licząc garażu).

Planowany budynek powinien charakteryzować się wysokim poziomem estetyki i jakością rozwiązań architektonicznych i materiałowych, przy zachowaniu możliwie niskich kosztów realizacji a przede wszystkim utrzymania budynku. W ramach prac projektowych i robót budowlanych należy uwzględnić

zasady uniwersalnego projektowania, jak również zasady DNSH. Elewacje zewnętrzne powinny być zaprojektowane w stylu nowoczesnym, a zastosowanie jednolitych, nowoczesnych materiałów wykończeniowych pozwala uzyskać uspokojony charakter zabudowy. Materiały użyte do wykonania elewacji: np. elewacyjne płyty włókno-cementowe, kompozytowe (aluminium-tworzywo sztuczne) oraz stalowe. Zaleca się zastosowanie możliwie dużej ilości rozwiązań ekologicznych, naturalnych (drewno, kamień, elewacje pokryte siatką z roślinnością pnącą itp.). Planowana zabudowa powinna harmonijnie wkomponować się w otoczenie Kieleckiego Parku Technologicznego.

Biura na wynajem, przestrzenie wspólne (łącznie ok. 60% powierzchni użytkowej) oraz komunikacja – wykończenie lokali w standardzie „pod klucz” (ściany malowane, posadzki, sufity akustyczne, oświetlenie, instalacje itp.) wraz z wyposażeniem (systemy prezentacyjne w salach konferencyjnych, podstawowe meble biurowe w pomieszczeniach na wynajem, wyposażenie meblowe i kuchenne zapleczy socjalnych itp.).

Lokale usługowe oraz część biur (ok. 40% powierzchni użytkowej) w standardzie deweloperskim (ściany tynkowane, niemalowane, strop – niewykończona żelbetowa płyta konstrukcyjna, podłoga techniczna surowa, zostaną podejścia instalacyjne bez armatury).

#### Możliwość zabudowy komercyjnej na terenie działki

Działka przeznaczona na realizację zadania inwestycyjnego umożliwia budowę obiektu znacząco większego niż planowany Inkubator California. Zgodnie z przeprowadzoną analizą, parametry wielkościowe działki i zapisy warunków zabudowy umożliwiają realizację obiektu o powierzchni całkowitej  $P_c = \text{ok. } 17\,000 \text{ m}^2$  i powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych  $P_u = \text{ok. } 15\,000 \text{ m}^2$ .

Zamawiający dopuszcza możliwość zabudowy pozostałej części nieruchomości komercyjnym budynkiem biurowym o wysokim standardzie, pozostającym w wyłącznej dyspozycji Partnera Prywatnego, co może stanowić element/model wynagrodzenia. Budynek komercyjny powinien nawiązywać charakterem, gabarytami, rozwiązaniami architektonicznymi i materiałowymi do budynku Inkubatora California oraz pozostałej zabudowy Kieleckiego Parku Technologicznego przy zachowaniu odrębności funkcjonalno-technicznej obu budynków, np. jako odrębny obiekt lub wydzielony segment konstrukcyjno-użytkowy itp. Dopuszcza się zastosowanie wspólnych dla obu budynków elementów infrastruktury, np. dróg wewnętrznych, sieci, hydrantów, zagospodarowania terenu itp., z zastrzeżeniem możliwości niezależnego funkcjonowania każdego z tych budynków.

## **2. Model realizacji Projektu**

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie przepisów Ustawy o PPP.

Zamawiający przyjął następujące założenia organizacyjno-prawne realizacji Projektu:

- Zamawiającym w procedurze wyboru partnera prywatnego oraz stroną umowy o PPP będzie Kielecki Park Technologiczny działający w imieniu Gminy Kielce,
- realizacja Projektu oparta będzie na podziale zadań i ryzyk pomiędzy partnerami, z czego partner poniesie większość ryzyka budowy i dostępności,
- Projekt będzie realizowany w ramach dwóch kolejno następujących po sobie etapach: etapie inwestycyjnym oraz etapie utrzymania,



- Zamawiający oczekuje realizacji Projektu w modelu, w którym partner zapewni i poniesie środki finansowane na realizację etapu inwestycyjnego,
- Zamawiający zamierza współfinansować realizację etapu inwestycyjnego ze środków programu regionalnego Fundusze Europejskie dla Świętokrzyskiego 2021-2027 do wysokości określonej w Kontrakcie Programowym dla Województwa Świętokrzyskiego, dotacja będzie stanowić wkład własny Zamawiającego do Przedsięwzięcia, w rozumieniu Ustawy o PPP,
- Zamawiający dopuszcza możliwość zabudowy komercyjnej działki przeznaczonej pod inwestycje na zasadach ustalonych w toku postępowania na wybór partnera.

Z uwagi na powyższe zgodnie z założeniami obowiązkiem partnera w ramach realizacji Projektu będzie:

- finansowanie – zapewnienie finansowania etapu inwestycyjnego,
- przygotowanie kompletnej dokumentacji projektowej dla realizacji etapu inwestycyjnego oraz pozyskanie wszelkich wymaganych przepisami dokumentów, w tym decyzji administracyjnych, dokumentów związanych z oceną oddziaływania na środowisko, wraz z pozyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę,
- przeprowadzenie robót budowlanych – wykonanie wszelkich robót budowlanych zmierzających do uzyskania pozwolenia na użytkowanie wybudowanej w ramach realizacji Projektu infrastruktury,
- utrzymanie techniczne powstałej infrastruktury – dokonywanie bieżących napraw, konserwacji i innych czynności według podziału zadań określonego w umowie o PPP (opcjonalnie zapewnienie sprzątnięcia obiektu i utrzymania porządku na terenie zewnętrznym oraz ochrony).

### 3. Model wynagradzania partnera

Przyjęto założenie, że wynagrodzenie potencjalnego partnera przybierze formę opłaty za dostępność, której rozliczenie nastąpi po wykonaniu inwestycji - w ramach dwóch strumieni płatności obejmujących:

- wynagrodzenie za realizację fazy inwestycyjnej Projektu, która obejmie łączny koszt zaprojektowania i wykonania robót budowlanych oraz kosztów finansowych poniesionych w tym etapie. Rozliczenie wynagrodzenia zostanie równomiernie rozłożone na okres obowiązywania umowy o PPP, zgodnie z ustalonym harmonogramem spłat, przy uwzględnieniu środków z programu regionalnego Fundusze Europejskie dla Świętokrzyskiego 2021-2027 do wysokości ujętej w Kontrakcie Programowym Województwa Świętokrzyskiego,
- wynagrodzenia za realizację fazy utrzymania Projektu obejmie świadczenie usługi utrzymania technicznego wytworzonej infrastruktury publicznej - od dnia rozpoczęcia etapu utrzymania do dnia zakończenia umowy o PPP na podstawie wystawianych cyklicznie przez partnera faktur VAT.

Wynagrodzenie będzie płatne przez okres eksploatacji, tj. po wybudowaniu infrastruktury, aż do zakończenia umowy o PPP, którego wysokość powinna być uzależniona od faktycznej dostępności obiektu.

Jednocześnie Zamawiający zakłada możliwość :

- przekazania tytułu prawnego do części nieruchomości, celem umożliwienia partnerowi budowy obiektu komercyjnego,
- dopuszczenia realizacji Projektu na gruncie należącym do inwestora prywatnego na terenie gminy Kielce.

#### 4. Nakłady inwestycyjne

Szacowane nakłady inwestycyjne na realizację Projektu kształtują się na poziomie około **80 mln zł netto**.

#### 5. Zakładany harmonogram postępowania

Poniższa tabela wskazuje szacunkowy harmonogram przygotowania i przeprowadzenia postępowania na wybór partnera do realizacji Projektu.

**Tabela 1, Wstępny harmonogram**

ETAP		TERMIN
1.	SPORZĄDZENIE OCENY EFEKTYWNOŚCI	IV kwartał 2024 r..
2.	OGŁOSZENIE O ZAMÓWIENIU	I kwartał 2025 r.
3.	SKŁADANIE WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU	I kwartał 2025 r.
4.	BADANIE I OCENA WNIOSKÓW	I kwartał 2025 r.
5.	DIALOG/NEGOCJACJE Z PARTNERAMI PRYWATNYMI	I-II kwartał 2025 r.
6.	SKŁADANIE OFERT	II-III kwartał 2025 r.
7.	OCENA OFERT, WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ	III kwartał 2025 r.
8.	ZAWARCIE UMOWY O PPP (ZAMKNIĘCIE KOMERCYJNE)	III kwartał 2025 r.

Źródło: Opracowanie własne

#### 6. Udział we wstępnym testowaniu rynku

W celu wzięcia udziału we wstępnym testowaniu rynku należy złożyć odpowiednio wypełniony kwestionariusz ankiety stanowiący Załącznik nr 1 do Memorandum.

Ankieta należy złożyć w formie elektronicznej poprzez przesłanie pocztą elektroniczną na adresy: [angelika.madry@technopark.kielce.pl](mailto:angelika.madry@technopark.kielce.pl); [ewelina.maciagowska@technopark.kielce.pl](mailto:ewelina.maciagowska@technopark.kielce.pl); [a.kotas@collect.pl](mailto:a.kotas@collect.pl) oraz [pawel@kuzma-kancelaria.pl](mailto:pawel@kuzma-kancelaria.pl) do dnia 4 grudnia 2024 r. do godziny 12.00.

Załączniki:

1. Ankieta dla instytucji finansowych,
2. Decyzja o warunkach zabudowy NR 54/2018 z dnia 27 lutego 2018 r.

*glen all*

DYREKTOR  
*Justyna Lichosik*