**Memorandum informacyjne** 

**na potrzeby wstępnych konsultacji rynkowych dla Projektu pn.**

Budowa siedziby instytutu Łukasiewicz-Orgmasz zintegrowanej   
z siedzibą Centrum Łukasiewicz przy   
ul. Żelaznej 87 w Warszawie.

**Wstęp**

W celu zapoznania Państwa z założeniami Projektu i tym samym sprawnego przeprowadzenia konsultacji rynkowych przekazujemy memorandum informacyjne („**Memorandum**”). Memorandum przedstawia wstępne założenia realizacji Projektu, które mogą jeszcze ulec zmianie.

Biorąc pod uwagę, iż Podmiot Publiczny - Sieć Badawcza Łukasiewicz - Instytut Organizacji i Zarządzania w Przemyśle „ORGMASZ” z siedzibą   
w Warszawie przy ul. Żelaznej 87 posługujący się numerem NIP 525-00-82-93, jest zainteresowany wypracowaniem optymalnej struktury realizacji Projektu, która odpowiadać będzie nie tylko stronie publicznej, ale również podmiotom prywatnym oraz instytucjom finansującym, 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. Wypełniony kwestionariusz posłuży również do zarekomendowania Podmiotowi Publicznemu dokonania ewentualnych korekt przyjętych rozwiązań.

**Szanowni Państwo,**

Sieć Badawcza Łukasiewicz to unikatowy projekt o ogromnym potencjale komercyjnym, dostarczający atrakcyjne, kompletne i konkurencyjne rozwiązania biznesowe między innymi w obszarach automatyki, chemii, biomedycyny, teleinformatyki, materiałów oraz zaawansowanego wytwarzania. Z ośmioma tysiącami pracowników, 26 instytutami badawczymi zlokalizowanymi w 12 polskich miastach, Łukasiewicz jest trzecią co do wielkości siecią badawczą w Europie.

Sieć Badawcza Łukasiewicz stanowi tę część nauki, która pracuje dla przedsiębiorczości i wspiera rozwój polskich firm. Działając w formule *Science is Business*, odpowiada na potrzeby przedsiębiorców i oferuje rozwiązania, które pomagają usprawniać biznes oraz tworzyć technologie zmieniające rzeczywistość. Łukasiewicz to realizacja polskich aspiracji do współdziałania z europejskimi i światowymi liderami.

Dzięki połączeniu kilkudziesięciu instytutów w jedną sieć badawczą, uzyskany został efekt synergii, ponieważ współpraca międzynarodowych ekspertów z różnych obszarów pozycjonuje wszystkie indywidualne instytuty na zupełnie nowym, globalnym poziomie - poprzez zwiększenie unikatowości proponowanych rozwiązań technologicznych, i dzięki zwiększeniu szans naszych Klientów na pozyskanie międzynarodowych grantów i partnerów gospodarczych.

Jednym z instytutów współtworzących Sieć Badawczą Łukasiewicz jest Instytut Organizacji i Zarządzania w Przemyśle - Orgmasz. Założony w 1950 roku, zajmował się aplikowaniem nowoczesnej myśli ekonomicznej i organizacyjnej w polskich przedsiębiorstwach. Od 2020 roku Instytut przechodzi proces restrukturyzacji mającej na celu przekształcenie go w jednostkę wspierającą działalność całej Sieci Badawczej Łukasiewicz - w zakresie komercjalizacji oraz umiędzynarodowienia.

Łukasiewicz - Instytut Organizacji i Zarządzania w Przemyśle “Orgmasz” jest więc jedynym nietechnologicznym podmiotem wchodzącym w skład Sieci Badawczej Łukasiewicz. W roku 2022 Instytut zatrudniał około 60 osób, a jego podstawowe zadania to: (1) wspieranie procesu rozwoju Sieci Badawczej Łukasiewicz, (2) identyfikowanie i rozwój projektów technologicznych o najwyższym potencjale komercjalizacyjnym, (3) budowanie międzynarodowych konsorcjów technologicznych   
z instytucjonalnymi oraz biznesowymi partnerami z Polski.

W tym właśnie kontekście pojawia się wątek budynku. Ze względu na specyfikę działalności Instytutu oraz z uwagi na jego pozycję w strukturze Łukasiewicza - niezbędne jest stworzenie warunków bardzo ścisłej współpracy pomiędzy Centrum - Łukasiewicz (jednostka bezpośrednio zarządzająca wszystkimi instytutami) a Łukasiewicz - Orgmasz. W praktyce oznacza to, że konieczne jest umieszczenie pracowników obu jednostek pod jednym dachem. Urzeczywistnienie takiego stanu rzeczy spowodowałoby, że budynek Instytutu stałby się nie tylko wizytówką jego samego, lecz także stanowiłby o wizerunku całej Sieci Badawczej Łukasiewicz. Co więcej, z uwagi na postępujące umiędzynarodowienie Łukasiewicza, i ze względu na jego rosnące znaczenie w instytucjonalnych strukturach polityki innowacyjności w Polsce – w średnim okresie należy przypuszczać, że budynek stanie się rodzajem “Hub’u” technologicznego, w którym toczyły się będą istotne procesy związane z rozwojem krajowych technologii. Chcemy więc stworzyć nowoczesny, ekologiczny biurowiec dysponujący proinnowacyjną przestrzenią wypełnioną demonstratorami technologicznymi, firmami z branży technologicznej, funduszami *venture capital* oraz instytucjami wspierającymi innowacyjność, który sprawi, że adres Żelazna 87 będzie się w Polsce kojarzył z kompleksowymi usługami B+R.

Aby jednak nakreślona wyżej wizja została zrealizowana, niezbędne są odpowiednie inwestycje. Aktualna siedziba Instytutu wymaga radykalnego odświeżenia i powiększenia. Nie da się tego celu osiągnąć inaczej niż poprzez zburzenie istniejącej bryły, i postawienie nowej. Wszystkie przeprowadzone analizy wskazują na to, że istniejący budynek jest nieoptymalnym wykorzystaniem tak wyjątkowej lokalizacji w Centrum Warszawy.

W związku z powyższym pragnę gorąco zainteresować Państwa naszą inicjatywą. Zakładamy, że z punktu widzenia inwestora - przedsięwzięcie musi być przede wszystkim opłacalne. Dlatego też w sposób elastyczny budujemy naszą ofertę, i jesteśmy otwarci na jej dalsze dopasowywanie, w zależności od przyjętego modelu współpracy.

Szanowny Inwestorze – to właśnie na Ciebie czekamy! Zainwestuj bezpiecznie i zyskownie swój kapitał, i miej swój udział w budowaniu potencjału technologicznego naszego kraju.

**dr Grzegorz Malinowski**

**Dyrektor**

Sieć Badawcza Łukasiewicz -  
 Instytut Organizacji i Zarządzania w Przemyśle „ORGMASZ”

# **1. Wprowadzenie i harmonogram wstępnych konsultacji rynkowych**

Celem niniejszych konsultacji rynkowych jest poznanie Państwa opinii   
na temat możliwości Waszego udziału w planowanym Projekcie   
w charakterze Partnera w Partnerstwie Publiczno-Prywatne (PPP). Poniżej przedstawiamy podstawowe informacje o Projekcie   
i kwestionariusz ankietowy z prośbą o jego wypełnienie.

Po analizie ankiet, planujemy dwustronne, robocze spotkania informacyjne w kontekście finansowania, generalnego wykonawstwa i zarządzenia nieruchomością.

Spotkania będą okazją do bezpośredniego i bardziej szczegółowego omówienia planów dotyczących Projektu. Prosimy również o potwierdzenie czy byliby Państwo zainteresowani udziałem w takim spotkaniu. W przypadku pozytywnej odpowiedzi nasz przedstawiciel nawiąże kontakt w celu umówienia terminu i ustalenia trybu spotkania. Obecnie zakładamy, że spotkania będą odbywać się w stacjonarnie w budynku przy ul. Żelaznej 87 lub w formie on-line.

**Harmonogram niniejszych konsultacji** przedstawia się następująco:

* Od dnia 02.09 do 15.09.2022 r. zebranie zgłoszeń uczestnictwa w konsultacjach i odpowiedzi w formie ankiet
* W okresie pomiędzy od 19.09 do 05.10.2022 r. robocze spotkania informacyjne przedstawicieli Zamawiającego z Uczestnikami konsultacji

**Osoby do kontaktu**:

1. Zbigniew Obłoza

email: [zamowienia@orgmasz.lukasiewicz.gov.pl](mailto:zamowienia@orgmasz.lukasiewicz.gov.pl)telefon: +48 663 695 188

1. Jolanta Rzęsista

telefon. +48 577 050 120

email: [zamowienia@orgmasz.lukasiewicz.gov.pl](mailto:zamowienia@orgmasz.lukasiewicz.gov.pl)

# **2. Tytuł i cel projektu**

Tytuł projektu: Budowa siedziby instytutu Łukasiewicz-Orgmasz zintegrowanej z siedzibą Centrum Łukasiewicz przy ul. Żelaznej 87 w Warszawie.

Cel strategiczny:

Celem głównym projektu jest stworzenie infrastruktury do sprawnej i skutecznej promocji współpracy sfery nauki i biznesu, demonstracji innowacyjnych rozwiązań oraz wspierania innowacyjnych, kreatywnych technologii wpisujących się w obszar Zrównoważonej Gospodarki, Green Deal oraz Smart City. Budynek ma w najwyższym możliwym stopniu realizować te założenia. Ponadto projekt ma osiągnąć cele ekonomiczne, organizacyjne, środowiskowe i społeczne.

Cele szczegółowe:

Cele Społeczne:

* zapewnienie miejsca kreatywnych spotkań nauki i biznesu,
* zapewnienie ergonomicznych warunków pracy spełniających najwyższe standardy,
* realizacja projektów edukacyjnych i prezentacyjnych- demonstracja technologii,
* współpraca z uczelniami i szkołami w zakresie popularyzacji kreatywności i przedsiębiorczości,
* współpraca z sektorem publicznym i samorządowym w obszarze kreacji i demonstracji innowacyjnych i prośrodowiskowych projektów dla przestrzeni urbanistycznej,
* zacieśnianie więzi pracowniczych i rodzinnych poprzez zastosowanie rozwiązań im sprzyjających.

Cele Środowiskowe:

* możliwie największe ograniczenie negatywnego wpływu obiektu na środowisko poprzez zastosowanie innowacyjnych i proekologicznych rozwiązań i systemów,
* możliwość implementacji technologii prośrodowiskowych w sąsiedztwie obiektu oraz w całych przestrzeniach miejskich,
* Praktyczna popularyzacja rozwiązań proekologicznych w wielu sektorach gospodarki,
* ograniczenie uciążliwości inwestycji poprzez wdrożenie modelu „Zielony Plac Budowy” oraz popularyzacja modelu na innych budowach.

Cele organizacyjne:

* zacieśnienie współpracy pomiędzy jednostkami organizacyjnymi Sieci Badawczej Łukasiewicz a Łukasiewicz - ORGMASZ jako Strategicznego Partnera poprzez współdzielenie siedziby,
* zacieśnienie współpracy z biznesem poprzez wspólne miejsce spotkań i pracy twórczej.

Cele ekonomiczne:

* optymalizacja kosztów wynajmu powierzchni biurowej Łukasiewicz - ORGMASZ w perspektywie długookresowej,
* możliwość dodatkowych źródeł przychodów z wynajmu powierzchni przez Łukasiewicz - ORGMASZ dla: Centrum Łukasiewicz i instytutów Sieci Badawczej Łukasiewicz startupów i innych podmiotów w celu spłaty ewentualnych zobowiązań kredytowych związanych z nową inwestycją i pokrycia kosztów eksploatacji,
* ograniczenie kosztów eksploatacyjnych poprzez zastosowanie energooszczędnych i niskoemisyjnych elementów,
* wyeliminowanie przyszłych bardzo wysokich kosztów remontu generalnego obecnie użytkowanego budynku (sieci energetycznej, wodnej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i przebudowy powierzchni wewnętrznej budynku i garażu podziemnego oraz termomodernizacji,
* ograniczenie kosztów związanych z wynajmem powierzchni na spotkania eventowe w ramach Łukasiewicza.

# **3. Lokalizacja Projektu i status prawny nieruchomości**

Budynek będący produktem projektu będzie znajdował się na działce pozostającej w użytkowaniu wieczystym Łukasiewicz - ORGMASZ przy ulicy Żelaznej 87. Jest to atrakcyjna lokalizacja, znakomicie skomunikowana w odległości zaledwie 2 km od Dworca Centralnego, na terenie Woli nowej dzielnicy biznesowej Warszawy.

# **4. Zakres rzeczowy Projektu**

1. Będzie to budynek możliwie bliski zeroenergetyczności i zeroemisyjności oraz zgodny z ideą Nowego Europejskiego Bauhausu (ekologia, inkluzywność, piękno). Budynek będzie w możliwie wysokim stopniu wykorzystywał innowacyjne materiały, w tym materiały i produkty z recyklingu i upcycklingu. Budynek będzie otwarty dla zewnętrznych interesariuszy dzięki fab-labowi (przestrzeń innowacyjności i kreatywności) oraz przestrzeni ekspozycyjnej.

2. Budynek ma być demonstratorem innowacyjnych polskich technologii oraz polskiej architektury i designu. Innowacje te nie mają być eksponatami wystawionymi w budynku, lecz rozwiązaniami zastosowanymi w samej jego strukturze (nowoczesne rozwiązania materiałowe, w tym konstrukcyjne, termoizolacyjne, elementy wyposażenia wnętrz, urządzenia techniczne, w tym w zakresie energetyki odnawialnej, magazynowania energii, błękitno-zielonej architektury.

3. Plac budowy będzie zgodny z zasadami „Zielonego Placu Budowy”.

4. Budynek będzie spełniał nowe standardy Levels, czyli Zdrowego Zielonego Biura, realizując zalecenia Komisji Europejskiej w zakresie tzw. gospodarki obiegu zamkniętego, z uwzględnieniem śladu środowiskowego, recyklingu, ponownego wykorzystania materiałów oraz nowych standardów akustycznych.

5. Obiekt będzie spełniał postulaty Smart City, Smart Office, Green City oraz zostanie wyposażony w wewnętrzne i zewnętrzne ogrody wertykalne.

6. Budynek będzie miejscem, które ma sprzyjać innowacji, kreatywności i współpracy na możliwie wysokim poziomie i zapewniać pełną płynność działania na poziomie zarówno ludzkim, jak i narzędziowym.

7. Obiekt będzie spełniał kryteria elastyczności, funkcjonalności   
i bezpieczeństwa.

# **5. Szacunkowe koszty nakładów inwestycyjnych w Projekcie**

1. **Wariant I** 32 m: 9 kondygnacji nadziemnych i 4 kondygnacje podziemne zgodnie z MPZP – **63 762197,50 zł netto**
2. **Wariant II** 55 m: 16 kondygnacji nadziemnych i 5 kondygnacji podziemnych konieczność zmiany MPZP – **103 840840,00 zł netto**

# **6. Posiadana dokumentacja i zgody/pozwolenia administracyjne**

Obecnie Zamawiający posiada następujące rodzaje dokumentacji:

* Wstępna koncepcja architektoniczna budynku 9 kondygnacji nadziemnych +4 podziemne.
* Wstępna koncepcja architektoniczna budynku 16 kondygnacji nadziemnych +5 podziemnych.

# **7. Wstępna koncepcja realizacji Projektu (zakres zamówienia, sposób wynagradzania, podział ryzyk)**

**7.1. Zakres zamówienia**

Sieć Badawcza Łukasiewicz - Instytut Organizacji i Zarządzania w Przemyśle „ORGMASZ” z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelaznej 87, planuje w miejsce istniejącego budynku budowę nowego, wielofunkcyjnego budynku o wysokości:

**Wariant I** 32 m: 9 kondygnacji nadziemnych i 4 kondygnacje podziemne zgodnie z MPZP - w załączeniu wstępna koncepcja architektoniczna, załącznik nr 1 i 1 a

LUB

**Wariant II** 55 m: 16 kondygnacji nadziemnych i 5 kondygnacji podziemnych konieczność zmiany MPZP - w załączeniu wstępna koncepcja architektoniczna, załącznik nr 2 i 2 a

**7.1. Sposób wynagradzania**

Montaż finansowy Projektu na etapie inwestycyjnym będzie oparty o finansowanie zapewniane w całości przez podmiot prywatny ze środków własnych lub dłużnych. Finansowanie Projektu obejmie wszelkie koszty niezbędne do zaprojektowania i budowy, umożliwiając tym samym terminowe oddanie Infrastruktury do użytkowania.

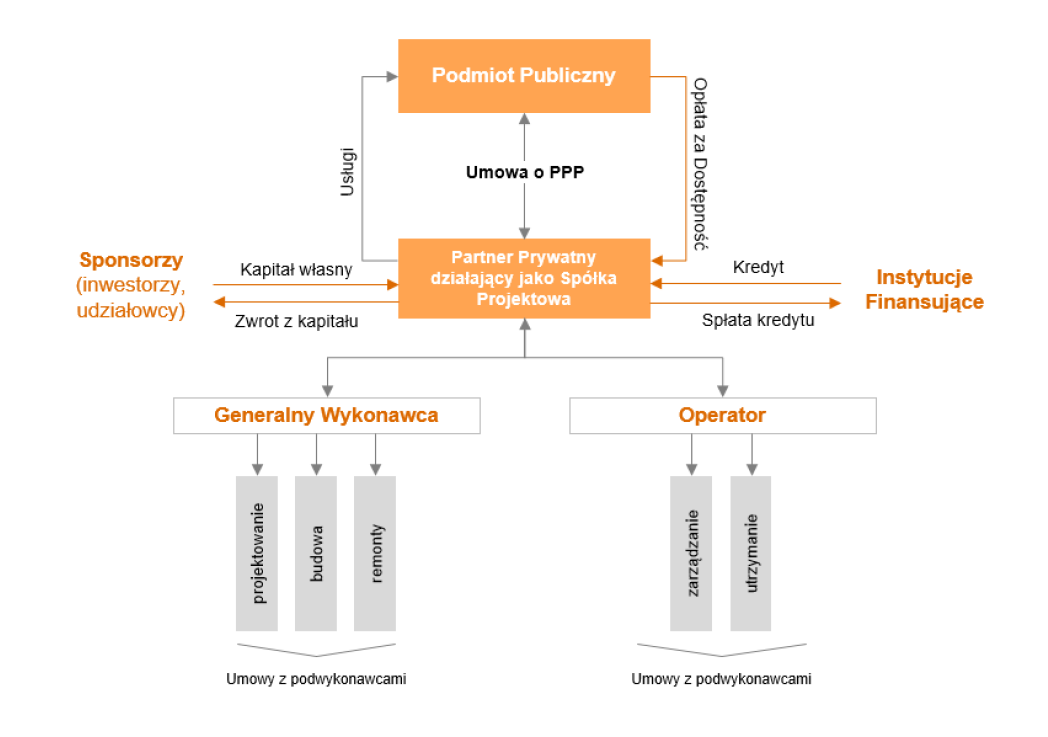
Podmiot Publiczny nie zakłada zaangażowania własnych środków finansowych na etapie inwestycyjnym Projektu.

W dwóch wariantach wynagradzania:

**Zakładany model wynagradzania partnera prywatnego opiera się na dwóch filarach**:

* opłata za dostępność dla Sieci Badawczej Łukasiewicz,
* opłaty od użytkowników trzecich (wynajem komercyjny powierzchni, których nie obejmuje opłata za dostępność dla Sieci Badawczej Łukasiewicz).

Proponowany model wynagradzania partnera prywatnego będzie obowiązywał do czasu zwrotu kosztów realizacji Infrastruktury powiększonych o ustalone na drodze negocjacji z Podmiotem Publicznym, wynagrodzenie Partnera, obejmujące wszystkie koszty poniesione przez Partnera oraz założony zysk.

Schemat 1. przykładowa struktura projektu PPP z opłatą za dostępność.

*Źródło: Wytyczne PPP, Publikacja Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, Warszawa 2021 r., wersja 2.0.*

**7.2. Ryzyka w Projekcie**

Zakłada się następujący podział głównych ryzyk w ramach Projektu:

* ryzyko związane z nieuzyskaniem zgody na zmianę MPZP w celu realizacji budynku o wysokości 55 m (16+5 kondygnacji),
* Ryzyko niezgodności wykonania prac zaprojektowanego budynku z warunkami określonymi w umowach zawartych pomiędzy stronami,
* ryzyko inflacji,
* ryzyko z nieterminowym wydaniem zgód i decyzji,
* ryzyko siły wyższej.

# **8. Ramowy harmonogram Projektu**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Zakres** | **Okres realizacji** |
| 1. | Wybór Partnera PPP | 12 miesięcy |
| 2. | Zmiana MPZP w przypadku budowy budynku o wysokości 55 m (16+5 kondygnacje) | 12 miesięcy ( w miarę możliwości realizacja prowadzona równolegle  z pkt nr 1) |
| 3. | Wybór generalnego wykonawcy  (projekt i wykonawstwo) | 18 miesięcy |
| 4. | Budowa (stan surowy zamknięty) | 24 miesiące |
| 5. | Wykończenie | 12 miesięcy |

# **9. Uwagi końcowe**

Powyższa koncepcja Projektu ma charakter wstępny, wyjściowy, służyć ma zbadaniu zainteresowania rynku.

Zamawiający jest zainteresowany poznaniem opinii uczestników rynku   
w zakresie możliwości pozyskania partnera w PPP do realizacji inwestycji budowlanej.

Informujemy, że uzyskane odpowiedzi na pytania w ankiecie nie będą traktowane jako Państwa ostateczne stanowisko, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe, przekazane z zastrzeżeniem ich poufności. Przekazane informacje zostaną wykorzystane wyłącznie w celu określenia optymalnych założeń Projektu. Zobowiązujemy się do ich nieujawniania innym podmiotom.

Jednocześnie zaznaczamy, że wypełnienie załączonego kwestionariusza nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania na wybór podmiotu prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów. Zastrzegamy, że z tytułu uzupełnienia poniższej ankiety, ani udziału w dalszych konsultacjach biorący w nich udział uczestnicy nie otrzymają wynagrodzenia.

Ponadto informujemy, że obecne założenia Projektu, nie są ostateczne i mogą ulec zmianie na podstawie przekazanych przez uczestników wstępnych konsultacji rynkowych uwag i wskazówek, dalszych prac analitycznych oraz negocjacji przeprowadzanych w trakcie postępowania na wybór podmiotu prywatnego.

Niniejszy dokument nie stanowi oferty w myśl art. 66 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.), jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu Ustawy PZP.

Zamawiający zastrzega sobie prawo zwrócenia się o doradztwo lub informacje objęte przedmiotem konsultacji do wybranych podmiotów, od których nie otrzymał Wniosku o dopuszczenie do konsultacji lub wypełnionej ankiety.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do zakończenia konsultacji na każdym jego etapie bez podania przyczyn.

Uczestnikom konsultacji nie przysługują środki ochrony prawnej, o których mowa w Ustawie pzp.

Konsultacje prowadzone będą w języku polskim. Do dokumentów sporządzanych w języku innym niż polski należy załączyć tłumaczenie podpisane przez Uczestnika. Jeżeli Uczestnik nie posługuje się językiem polskim, winien zapewnić tłumacza.

Konsultacje będą prowadzone w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie potencjalnych wykonawców i oferowanych przez nich rozwiązań. Zamawiający i Uczestnicy konsultacji zobowiązani są do postępowania w taki sposób, aby nie nastąpiło ograniczenie, utrudnienie lub uniemożliwienie udziału Uczestników, będących potencjalnymi wykonawcami, w procedurach wynikających z przepisów Ustawy.

**Wykaz załączników:**

**Załącznik nr 1 i 1 a - Wariant I** 32 m: 9 kondygnacji nadziemnych i 4 kondygnacje podziemne zgodnie z MPZP - w załączeniu wstępna koncepcja architektoniczna.

**Załącznik nr 2 i 2 a - Wariant II** 55 m: 16 kondygnacji nadziemnych i 5 kondygnacji podziemnych konieczność zmiany MPZP - w załączeniu wstępna koncepcja architektoniczna.