



**Raport końcowy z dialogu technicznego na
„wynajem powierzchni biurowej dostosowanej do potrzeb i charakteru
działalności Urzędu Miasta Łódzi”**

I. INFORMACJE O ZAMAWIAJĄCYM

Miasto Łódź – Urząd Miasta Łódzi
ul. Piotrkowska 104
90- 926 Łódź

II. PRZEDMIOT DIALOGU TECHNICZNEGO

1. Prowadzony Dialog służył zapoznaniu się przez Zamawiającego z najlepszymi, najkorzystniejszymi, a także najnowszymi rozwiązaniami technicznymi, organizacyjnymi, technologicznymi i kosztowymi w dziedzinie właściwej dla przedmiotu planowanej usługi.
2. Przedmiotem Dialogu były w szczególności:
 - zagadnienia techniczne, technologiczne, prawne, wykonawcze, organizacyjne, ekonomiczne oraz logistyczne związane z realizacją zamówienia zgodnie z potrzebami Zamawiającego,
 - oszacowania wartości planowanego zamówienia,
 - najnowsze, najkorzystniejsze, najlepsze rozwiązania techniczne, technologiczne, prawne, organizacyjne, ekonomiczne oraz logistyczne w dziedzinie będącej przedmiotem planowanego zamówienia,
 - zebranie informacji służących do opracowania dokumentacji planowanego zamówienia.
3. Celem prowadzonego Dialogu była konsultacja z podmiotami profesjonalnie świadczącymi usługi w zakresie wynajmu powierzchni biurowych oraz pozyskanie przez Zamawiającego wiedzy i informacji, które mogą być wykorzystane przy przygotowaniu opisu przedmiotu zamówienia, jak również ewentualne wykorzystanie informacji pozyskanych od uczestników Dialogu w przygotowaniu specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz określeniu warunków umowy, z zachowaniem zasady uczciwej konkurencji.

Ogłoszenie dotyczące Dialogu technicznego zostało umieszczone na stronie internetowej Zamawiającego

<https://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/przetargi/dialog-techniczny/ogloszenie/wynajem-powierzchni-biurowej-dostosowanej-do-potrzeb-i-charakteru-dzialalnosci-urzedu-miasta-lodzi-id29315/2019/7/18/>

III. WYBRANI UCZESTNICY DIALOGU TECHNICZNEGO

Dialog został przeprowadzony z 11 podmiotami, zgodnie z zasadami określonymi w ogłoszeniu.

Do Dialogu zakwalifikowały się n/w podmioty:

- 1) Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., Pl. Europejski 1, 00-844 Warszawa
- 2) CRESA Polska Sp. z o.o., ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
- 3) WYD4 Sp. z o.o., al. Piłsudskiego 76, 92-333 Łódź
- 4) A15 Sp. z o.o., ul. Aleja "Solidarności" 173, 00-877 Warszawa
- 5) Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o., Pl. Piłsudskiego 1, 00-078 Warszawa
- 6) Elektrownia RE Sp. Z o.o., Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
- 7) React – Dagnall Sp. z o.o., Sp.k., Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce



- 8) Projekt 123 Sp. z o.o., Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
- 9) Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Azira SKA, Pl. Europejski 1, 00-844 Warszawa
- 10) Bacoli Properties Sp. z o.o., ul. Książęca 19/3, 00-498 Warszawa
- 11) Colliers International Poland Sp. z o.o., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warszawa

IV. ORGANIZACJA DIALOGU

Dialog prowadzono w formie:

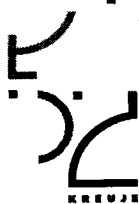
- a) spotkań indywidualnych w siedzibie Zamawiającego, które odbyły się w dniach: 12.08.2019r., 13.08.2019r., 14.08.2019r., 20.08.2019r., 02.09.2019r., 03.09.2019r.
- b) korespondencji elektronicznej

Przedmiotem Dialogu były n/w zagadnienia:

- 1) Czy powierzchnia wynajmowana znajduje się w jednej czy kilku budynkach (jeden adres lokalizacji)?
- 2) Jaki byłby optymalny okres wynajmowania powierzchni biurowej?
- 3) Czy powierzchnia wynajmowana spełnia wymagania zakwalifikowania do budynku w standardzie A i spełnia m.in. poniższe kryteria?:
- 4) Zgodnie z klasyfikacją powierzchni biurowych, wynajmowana powierzchnia powinna mieścić się w standardzie A, być wyposażona w meble i infrastrukturę informatyczną niezbędną dla funkcjonowania UMŁ. Obiekt mieszczący wynajmowaną powierzchnię powinien być połączony linią światłowodową o zdefiniowanych parametrach z siedzibą ŁOG, przy czym Miasto udostępni elementy sieci światłowodowej stanowiące własność Miasta Łódź.
- 5) Doskonała jakość wykończenia wewnątrz wraz z wszechstronnym serwisem technicznym, nowoczesna architektura.
- 6) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia najlepszą lokalizację na tym obszarze, z łatwą możliwością dojazdu oraz dobrym dostępem do środków komunikacji miejskiej (bliskość Szybkiej Kolei Miejskiej, przystanków autobusowych /tramwajowych oraz ścieżek rowerowych)?
- 7) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia całodobową ochronę?
- 8) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia klimatyzację? Jaki rodzaj klimatyzacji?
- 9) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia serwis klimatyzacji?
- 10) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia w pomieszczeniach podwieszane sufity?
- 11) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia wysokość pomieszczeń (od podłogi do sufitu) minimum 2,70 m?
- 12) Czy zmiany układu przestrzennego w obiekcie, aranżacja wewnątrz lub zmiana wystroju, konieczność dopasowania przestrzeni biurowej do reorganizacji i związane z powyższym roboty remontowe będą po stronie właściciela wynajmowanej powierzchni czy istnieje możliwość aranżacji wewnątrz według planów UMŁ?
- 13) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia trzy oddzielne okablowania strukturalne linii telefonicznych, elektrycznych i systemów komputerowych lub system podnoszonych podłóg?



- 14) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia podwójne szyby niskoemisyjne?
- 15) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia nowoczesne, szybkie windy (maksymalny czas oczekiwania na windy – 30 sek.)?
- 16) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia dobrej jakości wykładziny podłogowe oraz wykończenie ścian?
- 17) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia w pełni wykończone wnętrza łazienek i kuchni?
- 18) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia niezawodny system telekomunikacyjny?
- 19) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia podwójne zasilanie lub awaryjny system podtrzymania napięcia?
- 20) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia kontrolę wilgotności powietrza?
- 21) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia parking strzeżony z miejscami przeznaczonymi dla najemców?
- 22) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia odpowiednią liczbę miejsc parkingowych na metr kwadratowy powierzchni wynajmowanej (współczynnik miejsc parkingowych) dla obiektów zlokalizowanych w centrum i poza centrum oraz wydzielonym parkingiem dla gości:
 - a) Ścisłe Centrum, 1/90 – 1/100 m²
 - b) Centrum 1/70 m²
 - c) Poza Centrum 1/25 – 1/30 m² (dopuszczalne 1/50 m²)
- 23) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia miejsca parkingowe stałe, okazjonalne, dla pracowników i klientów?
- 24) Ze względu na specyfikę działalności UMŁ, Zamawiający wymaga, aby obiekt mieszczący wynajmowaną powierzchnię zapewnił utworzenie:
 - sali Bezpośredniej Obsługi Mieszkańca obejmującej 150 stanowisk pracy dla obsługi 3000 mieszkańców dziennie,
 - 3 sale konferencyjne przeznaczone dla 50 – 70 osób,
 - 5 sal konferencyjnych przeznaczonych dla 20 – 30 osób,
 - 10 małych sal konferencyjnych przeznaczonych dla 10 – 15 osób,
 - 20 salek konferencyjnych przeznaczonych dla 4 – 10 osób,
 - gabinet Prezydenta Miasta z sekretariatem dwustanowiskowym, pokojem asystentów i pokojem rekreacyjnym,
 - 4 gabinety wiceprezydentów z sekretariatami dwustanowiskowymi i trzystanowiskowymi,
 - 8 zestawów dyrektorskich z gabinetem i sekretariatem jedno stanowiskowym,
 - 45 zestawów dyrektorskich obejmujących 2 gabinety i sekretariaty jedno i dwustanowiskowe,
 - 150 pokoi jednoosobowych,
 - open space dla ok. 700 pracowników.
- 25) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej posiada powierzchnię min. 15000m² powierzchni biurowej?
- 26) Czy UMŁ będzie miał możliwość zwiększenia lub zmniejszenia wynajmowanej powierzchni w czasie trwania umowy?





- 27) Czy ekonomiczniejsze finansowo jest wynajmowanie pomieszczeń biurowych w jednej lokalizacji czy w kilku (np. 1-2 budynki położone w bliskiej odległości)?
- 28) Czy jest możliwe wydzielenie przestrzeni dostępnej do obsługi mieszkańców, zaś zamknięcie pozostałej przestrzeni dla osób z zewnątrz? Jaki byłby sposób realizacji wskazanego wydzielenia?
- 29) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia na terenie obiektu usługi pomocnicze dla mieszkańców typu ksero, fotograf, gastronomia, punkty kasowe i inne?
- 30) W jaki sposób zostaną zainstalowane systemy kolejkowe, zarówno te które już są w posiadaniu UMŁ, jak i nowo stworzone?
- 31) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewni pomieszczenia na podręczne archiwa, składy dokumentów?
- 32) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia wyposażenie w meble biurowe o różnym standardzie oraz czy zapewnia w trakcie trwania umowy uzupełnienie ich?
- 33) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia tablice informacyjne, oznakowanie wewnątrz obiektu, flagi, godło?
- 34) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia utrzymanie czystości i porządku w obiekcie?
- 35) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia utrzymanie czystości i porządku wokół obiektu, w tym utrzymanie parkingu (odśnieżanie, itd.)?
- 36) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia mycie szyb?
- 37) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia dostawę środków czystości (typu mydło, ręczniki papierowe, papier toaletowy)?
- 38) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia drobne prace remontowe, naprawcze i konserwacyjne?
- 39) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia ubezpieczenie? Jaki jest zakres ubezpieczenia?
- 40) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia usunięcie szkód w sytuacji awarii w obiekcie (zalanie, pożar, windy, elektryka, sieć teleinformatyczna i inne)?
- 41) Czy opłaty eksploatacyjne (energia elektryczna, woda, ścieki, ogrzewanie, energię ciepłą) będą zawarte w miesięcznej stawce wynajmu, czy jako koszty dodatkowe? W jaki sposób będą rozliczane?
- 42) W jaki sposób będą rozliczane opłaty publicznoprawne?
- 43) Czy UMŁ będzie miał możliwość nie wyrażenia zgody na określone sąsiedztwo innych najemców?
- 44) Jaki wpływ na cenę ma okres wynajmu? Wynajem długoterminowy na jaki okres czasu?
- 45) Czy efektywniejsze finansowo jest korzystanie z usług dodatkowych od właściciela powierzchni wynajmowanej, np. sprzątanie, ochrona itp. czy UMŁ może zawrzeć własne umowy na ochronę, sprzątanie itp.?
- 46) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia elektroniczne systemy zabezpieczeń ograniczające zatrudnienie pracowników ochrony?
- 47) Czy dodatkowe usługi np. ksero, fotograf muszą być wykorzystywane od właściciela powierzchni wynajmowanej czy UMŁ może zawrzeć własne umowy na tego typu usługi? I jaki to ma wpływ na czynsz?



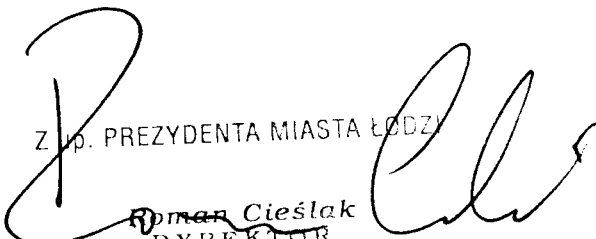
- 48) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej przewiduje powierzchnie biurowe w budynku ekologicznym? Jakie innowacje technologiczno-ekologiczne zostały wykorzystane? Czy istnieje adaptacja powierzchni budynku dla przestrzeni ekologicznych np. zielony dach, panele słoneczne, zadrzewianie oxy-tree, budynek pasywny?
- 49) Czy pomieszczenia biurowe właściciela powierzchni wynajmowanej dostosowane są do potrzeb niepełnosprawnych, w tym osób niedowidzących i niedosłyszących?
- 50) Czy właściciel powierzchni wynajmowanej zapewnia miejsce dla rodziców z dzieckiem celem przebrania, nakarmienia dziecka?
- 51) Jakie doświadczenie właściciel powierzchni wynajmowanej posiada przy udziale w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego?

V. EFEKTY DIALOGU TECHNICZNEGO:

1. Ukształtowanie warunków zamówienia adekwatnych do potrzeb Zamawiającego oraz oferty rynkowej;
2. Sformułowanie wymogów stawianych Wykonawcy zamówienia;
3. Określenie czasu wykonania zamówienia;
4. Określenie kosztów wykonania zamówienia;
5. Wskazanie wymogów koniecznych do spełnienia po stronie Zamawiającego w związku z planowaną realizacją zamówienia;
6. Sformułowanie merytorycznych i organizacyjnych założeń, na podstawie których zostanie stworzony zespół, odpowiadający za nadzór nad realizacją zamówienia.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Dialog był prowadzony zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych oraz postanowieniami Regulaminu Dialogu technicznego.
Zamawiający uznał, że cel Dialogu został osiągnięty poprzez przeprowadzone rozmowy z uczestnikami oraz uzyskane drogą mailową uwagi.

Złp. PREZYDENTA MIASTA ŁÓDZI

Roman Cieślak
DYREKTOR
Wydziału Zamówień Publicznych

