

Załącznik nr 1 do SIWZ

**Opis przedmiotu zamówienia**

Główny kod CPV:

**72312100-6 Usługi przygotowywania danych**

Przedmiotem zamówienia jest **sporządzenie raportu nieruchomościowego dot. rewitalizacji mającego stanowić przewodnik po możliwościach inwestycyjnych na łódzkim rynku nieruchomości historycznych w wersji papierowej i elektronicznej w ramach projektu pn. „Internacjonalizacja gospodarcza przedsiębiorstw z regionu łódzkiego poprzez dedykowane działania promocyjne i terytorialny marketing gospodarczy”**, współfinansowanego z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020.

**Celem głównym projektu** jest zwiększenie poziomu handlu zagranicznego poprzez rozwój powiązań gospodarczych pomiędzy MŚP z regionu łódzkiego działającymi w regionalnych inteligentnych specjalizacjach (RIS) a partnerami zagranicznymi.

**Celami pośrednimi projektu są:**

- wzrost konkurencyjności i atrakcyjności gospodarczej Łodzi oraz regionu w oparciu o istniejący potencjał gospodarczy i społeczny,
- promocja łódzkich przedsiębiorców,
- stworzenie aktualnej oferty inwestycyjnej Łodzi wraz z wizytówkami łódzkich przedsiębiorców,
- promocja Łodzi jako miejsca atrakcyjnego dla inwestorów,
- stymulowanie internacjonalizacji łódzkich przedsiębiorstw.

Zakładanym **wskaźnikiem rezultatu bezpośredniego** jest liczba kontraktów handlowych zagranicznych podpisanych przez przedsiębiorstwa wsparte w zakresie internacjonalizacji.

**Grupą docelową** i głównymi odbiorcami projektu są przedsiębiorcy z regionu łódzkiego.

Całość opracowania, które powstanie w wyniku realizacji przedmiotowego zamówienia ma zostać sporządzona, mając na względzie fakt, iż raport ten ma służyć jako referencja i przegląd sytuacji gospodarczej Miasta Łodzi i regionu. Adresatem opracowania jest przedsiębiorca zainteresowany realizacją projektów biznesowych w historycznej tkance miejskiej. Takie założenia mają znaleźć swoje odzwierciedlenie w języku, w jakim zostanie opracowany raport oraz w jego jakości merytorycznej.

**Raport nieruchomościowy składał się będzie z następujących modułów**

1. Wstęp
2. Turyści w Łodzi, dynamika wzrost ruchu turystycznego
3. Trendy na rynku nieruchomości
4. Rynek usług hotelowych w tkance historycznej
5. Rynek biurowy w odnowionych przestrzeniach pofabrycznych i kamienicach
6. Rynek mieszkaniowy w budynkach zrewitalizowanych
7. Narzędzia finansowe wspierające rewitalizację prywatną

DOA-ZP-II.271.97.2019

8. Przykłady udanej rewitalizacji/transformacji budynków historycznych
9. Rekomendacje
10. Informacja dot. Biuro Rozwoju Gospodarczego i Współpracy Międzynarodowej

#### Charakterystyka poszczególnych modułów:

### 1. WSTĘP

Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania krótkiej informacji na temat :

- boom inwestycyjny i związana z nim zmiana oblicza centrum Łodzi,
- ile miasto do tej pory wydało na rewitalizację; ile wyniosło dofinansowanie z UE. Analiza danych pokazująca wielkość rynku rewitalizacji prowadzonych i planowanych przez inwestorów prywatnych i wpływ rewitalizacji prowadzonej przez miasto na inwestycje prywatne
- moda na mieszkanie w centrum Łodzi (powrót Łódzian do centrum miasta)

### 2. Turyści w Łodzi, dynamika wzrost ruchu turystycznego

Część opisowa: przedstawienie ogólnych informacji na temat turystyki w Łodzi.

- dynamika wzrostu ruchu turystycznego w Łodzi na przestrzeni ostatnich 5 lat i porównanie do innych dużych miast regionalnych
- jaki jest profil klienta (klient biznesowy; citybreak, wydarzenia kulturalne i rozrywkowe czy klasyczna turystyka krajoznawcza)
- Jak wygląda obłożenie na rynku najmu krótkoterminowego?
- jak działa rynek airbnb w Łodzi na tle innych polskich miast
- jaki wpływ na rynek turystyczny będzie miało otwarcie w łódzkim Ogrodzie Zoologicznym Orientarium
- co miasto zyska dzięki organizacji EXPO Horticultural 2024 i czy zyska na tym łódzka rewitalizacja?
- inwestycjach strategicznych, które mogą mieć wpływ na rynek nieruchomości: tunel, dworzec, metro, przystanki metra - ocena ich skutku dla rynku
- jak zmieni się postrzeganie Łodzi po 2024 r. w momencie, gdy rewitalizacja miasta będzie mocno zaawansowana, odbędzie się wystawa EXPO Horticultural 2024 i miasto zyska wysokiej jakości przestrzenie publiczne w tym obszary zielone
- Czy Łódź ma szansę stać się destynacją turystyczną nie tylko biznesowo?
- Magazyn Lonely Planet uznał Łódź za jedno z najlepszych miejsc do odwiedzenia w 2019 roku, jaki będzie to miało wpływ na wzrost liczby turystów?

### 3. Trendy na rynku nieruchomości

- Część opisowa: przedstawienie informacji na temat trendów na rynku nieruchomości, w tym :
- jakie trendy na rynku nieruchomości panują na bardziej rozwiniętych rynkach?
- analiza cen transakcyjnych w śródmieściu - grunty, plus budynki historyczne
- czego możemy spodziewać się w Łodzi w nadchodzących latach, przyjmując założenie że w naturalny sposób, wraz z dojrzewaniem rynku, będziemy miejscem lokowania się nowych formatów na rynku nieruchomości
- czy nowopowstające akademiki, mieszkania na wynajem, domy spokojnej starości, apartotele i inne tego typu obiekty mają szansę powstawać w budynkach historycznych z uwagi na ich doskonałą lokalizację? Jak realizacja tych inwestycji wpłynie na proces rewitalizacji miasta, a może to rewitalizacja publiczna będzie miała wpływ na te inwestycje?

### 4. Rynek usług hotelowych w tkance historycznej

DOA-ZP-II.271.97.2019

Część opisowa: przedstawienie ogólnych informacji na temat funkcjonowania hoteli i innych obiektów świadczących usługi hotelowe w zrewitalizowanych budynkach historycznych:

- Jak wygląda rynek usług hotelowych w Łodzi pod kątem dostępności/ilości pokoi w klasycznym sieciowym formacie i obiektów unikatowych zrealizowanych w tkance historycznej, często o butikowym charakterze, ze wskazaniem jakie jest obłożenie w tych obiektach, jaki jest profil klientów + referencja przedstawiciela branży, w którą stronę rynek ten będzie się rozwijał
- Apartamenty serwisowane i apartotele – aktualny zasób, przedstawienie zrealizowanych i planowanych projektów, porównanie cen za wynajem, zestawienie tych informacji z danymi z innych dużych miast regionalnych

## 5. Rynek biurowy w odnowionych przestrzeniach pofabrycznych i kamienicach

- informacja na temat ilości, powierzchni, lokalizacji (mapa) i wysokości opłat w odniesieniu do tego typu obiektów. Porównanie czynszów z tymi oferowanymi we współczesnych budynkach biurowych
- czego oczekują najemcy. Czy biurowiec w historycznym budynku może być bardziej atrakcyjny niż klasyczny biurowiec?
- jaki jest profil najemcy tego typu przestrzeni + min. 3 komentarze przedstawicieli firm, które mają swoje siedziby w budynkach historycznych
- Koszty odrestaurowania kamienicy za m2 vs. koszt m2 powierzchni w nowym biurowcu
- zalety i wady biura w budynku historycznym, w odniesieniu do pow. we współczesnych biurowcach

## 6. Rynek mieszkaniowy w budynkach zrewitalizowanych

- porównanie kosztów i zysków dla inwestora z projektów rewitalizacyjnych i greenfieldowych
- jak wyglądają ceny i koszty utrzymania za m2 mieszkania w budynku zrewitalizowanym i nowowynbudowanym?
- rynek inwestycyjnych – w rankingu platformy rentier.io „10 najbardziej dochodowych dzielnic, gdzie warto żyć z wynajmu mieszkań”, łódzkie dzielnice: Śródmieście i Widzew zajęły odpowiednio 4 i 5 miejsce w Polsce. Jak wygląda w liczbach łódzki rynek mieszkań na wynajem? Ile inwestycji tego typu zlokalizowanych jest w budynkach historycznych + komentarz eksperta/firmy odpowiedzialnej za zarządzanie tymi nieruchomości, w którą stronę będzie ten rynek zmierzał (rewitalizacja czy jednak nowe budynki mieszkalne na wynajem).

## 7. Narzędzia finansowe wspierające rewitalizację prywatną

- Przewodnik po zachętach inwestycyjnych oferowanych przez samorząd, instytucje europejskie, agendy rządowe dla inwestorów rewitalizacyjnych w zakresie dotacji refundacji, zwolnień podatkowych, dostępne kwoty, harmonogram projektów.

## 8. Przykłady udanej rewitalizacji/transfmracji budynków historycznych

- analiza ukończonych i skomercjalizowanych inwestycji rewitalizacyjnych pod kątem funkcji, która została tam zaimplementowana + komentarz min. dwóch inwestorów na temat wyzwań z jakimi musiał się zmierzyć w trakcie realizacji i komercjalizacji inwestycji, ale również zalet i profitów, które wiążą się z tego typu projektami.

## 9. Rekomendacje

## DOA-ZP-II.271.97.2019

- kluczowe czynniki wpływające na proces rewitalizacji prywatnej. Jak na postrzeganie inwestycji przez przyszłych najemców wpływa historia miejsca i unikatowość budynku
- jakie narzędzia marketingowe są przydatne, żeby odnieść sukces w projektach odnawiania budynków i miast?

### 10. Informacja dot. Biuro Rozwoju Gospodarczego i Współpracy Międzynarodowej.

Część opisowa: Przedstawienie zakresu działań pracy Biura z podziałem informacji na temat:

- a) Nazwa poszczególnych Oddziałów Biura wraz z krótkim opisem głównych zadań
- b) Ogólnych danych kontaktowych do Biura

#### **Uwagi końcowe:**

1. Wykonawca niezwłocznie po podpisaniu umowy będzie zobowiązany do przedstawienia założeń metodologii badań, które dobierze do zgromadzenia danych wymaganych do realizacji niniejszego postępowania.
2. Do Wykonawcy należy graficzne opracowanie raportu i udostępnienie Zamawiającemu pliku w formacie PDF w wersjach do druku i do zamieszczenia w Internecie, a także przygotowanie raportu w wersji do odczytu na urządzeniach mobilnych (EPUB oraz MOBI). Raport powinien być utrzymany w konwencji opracowań tego typu, powinien charakteryzować się dużą ilością ikonografik, wykresów oraz tabel. Raport zostanie utrzymany w kolorystyce oraz stylistyce zgodnej z Systemem Identyfikacji Wizualnej, Księgą Znaków Logo Miasta Łodzi: <http://www.tup.org.pl/download/Kongres/Lodz/ksiazkznakumiastaLodzi.pdf> oraz przedstawiony Zamawiającemu do akceptacji.
3. Koszt wykonania usługi obejmuje również wydruk określonej liczby sztuk wydawnictwa, spakowanie i dostarczenie przedmiotu zamówienia do siedziby wskazanej przez Zamawiającego.  
Nakład: 200 szt.; wymiary 420 x 210 mm, po złożeniu 210 x 210 mm; środek – co najmniej 52 strony, papier kreda 170 g; okładka – 4 strony, papier kreda mat 250 g ; kolor 4+4; wykończenie: okładka - folia mat 1+0, lakier wybiórczy UV; oprawa broszurowa – klejona.
4. Wskazany w treści niniejszego dokumentu zakres merytoryczny opracowania stanowi minimum wymagań stawianych przed Wykonawcą. Zamawiający może dowolnie zdecydować o konieczności rozszerzenia raportu o dodatkowe elementy merytoryczne, obciążając się jednocześnie obowiązkiem ich opracowania.
5. Wykonawca może posłużyć się podwykonawcami w zakresie gromadzenia danych, które nie pozostają w związku z jego bieżącą działalnością operacyjną. Jednakże zakres zleconych prac podmiotom trzecim nie może wykraczać ponad 1 z 10 modułów opisanych w niniejszym dokumencie.
6. Wykonawca zobowiązany jest oznaczać każde przedstawione przez siebie w raporcie dane źródłem ich pochodzenia. Wykonawca powinien posługiwać się jak najświeższymi danymi, nie starszymi jednak niż z pierwszego kwartału 2018 roku.
7. Raport zostanie opatrzony licznymi zdjęciami oraz wizualizacjami (nie mniej niż 6 w każdym z modułów 1-9) wykonanymi przez Wykonawcę na potrzebę raportu.
8. Wykonawca zobowiązany jest opracować projekt graficzny raportu z uwzględnieniem wymaganych przez Zamawiającego elementów graficznych (logo miasta oraz informacja o współfinansowaniu ze środków Unii Europejskiej zgodnie z wytycznymi odnoszącymi się do projektów realizowanych w ramach „Internacjonalizacja gospodarcza przedsiębiorstw z regionu łódzkiego poprzez dedykowane działania promocyjne i terytorialny marketing gospodarczy” współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020).

**DOA-ZP-II.271.97.2019**

**Termin wykonania zamówienia:** od dnia zawarcia umowy do dnia 29 listopada 2019 r.  
(zgodnie z kryterium oceny ofert)