

DOA-ZP-VIII.271.91.2017

Załącznik nr 1 do OIWZ

## Opis przedmiotu zamówienia

### I. Przedmiot zamówienia wg Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

Główny kod CPV:

79800000-2 Usługi drukowania i powiązane

### II. Przedmiot i zasady realizacji zamówienia:

**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.

Przedmiot zamówienia dotyczy:

- sporządzenia raportu nieruchomościowego w wersji papierowej i elektronicznej w wersji polska-angielskiej.

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 osoba, nie będąca mieszkańcem Łodzi, o wieloletnim doświadczeniu w zakresie ekspansji biznesowej, funkcjonująca zawodowo w standardach korporacyjnych. Takie założenia mają znaleźć swoje odzwierciedlenie w języku, w jakim zostanie opracowany raport oraz w jego jakości merytorycznej.

Raport nieruchomościowy będzie składał się z następujących modułów:

1. Wstęp
2. Rynek biurowy
3. Rynek magazynowo-produkcyjny

4. Tereny inwestycyjne
5. Informacja dot. Biura Obsługi Inwestora i Współpracy z Zagranicą UMŁ

### Charakterystyka poszczególnych modułów:

#### **1. WSTĘP**

Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania krótkiej informacji na temat Miasta oraz regionu, przedstawiającej:

- a) Charakterystykę Miasta oraz regionu, w tym informacji na temat:
  - lokalizacji
  - sieci połączeń autostradowych oraz dróg ekspresowych (w tym inwestycji planowanych)
  - sieci połączeń kolejowych
  - informacji na temat liczby mieszkańców (dla Miasta Łodzi i całej aglomeracji)
  - ilości szkół wyższych oraz studentów i absolwentów (dla Miasta Łodzi)
  - bezrobocia
- b) Najważniejszych inwestorów znajdujących się w Łodzi oraz regionie z sektora usługowego oraz produkcyjno-magazynowego
- c) nagrody oraz wyróżnienia otrzymane przez Miasto Łódź na przestrzeni ostatnich 6 lat

#### **2. RYNEK BIUROWY**

Część opisowa: przedstawienie ogólnych informacji na temat łódzkiego rynku nieruchomości biurowych z wyszczególnieniem danych dotyczących:

- a) Charakterystyki łódzkiego rynku biurowego, w szczególności dla biur klasy A i B
- b) Podaży na łódzkim rynku biurowym
- c) Popytu na łódzkim rynku biurowym
- d) Wskaźnika pustostanów
- e) Cen najmu, kosztów eksploatacyjnych oraz stawek najmu za miejsca parkingowe w biurowcach poszczególnej klasy
- f) Trendów i perspektyw łódzkiego rynku biurowego, również w porównaniu do rynków regionalnych (w tym m.in. z: Wrocławiem, Katowicami, Trójmiastem, Poznaniem)
- g) Porównania z innymi rynkami regionalnymi (w tym m.in. z: Wrocławiem, Katowicami, Trójmiastem, Poznaniem) oraz Warszawą
- h) Największych transakcji najmu na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy
- i) Informacji o najważniejszych i największych projektach:
  - zrealizowanych
  - realizowanych
  - planowanych
- j) Najbardziej popularnych lokalizacji dla łódzkich biurowców
- k) Informacji na temat łódzkich inwestycji biurowych związanych z rewitalizacją
- l) Sprzedaży projektów biurowych do funduszy
- m) Projektu tzw. „Nowego Centrum Łodzi”

Część statystyczna: przedstawienie danych za pomocą wykresów oraz tabel dotyczących:

- a) Porównania stawek najmu w Łodzi oraz w innych Miastach Regionalnych (w tym m.in. z: Wrocławiem, Krakowem, Katowicami, Trójmiastem, Poznaniem) oraz Warszawą
- b) Porównanie ilości nowych projektów biurowych w Łodzi oraz w innych Miastach Regionalnych (w tym m.in. z: Wrocławiem, Krakowem, Katowicami, Trójmiastem, Poznaniem)
- c) Porównanie wskaźników pustostanów w Łodzi oraz w innych Miastach Regionalnych (w tym m.in. z: Wrocławiem, Katowicami, Trójmiastem, Poznaniem)
- d) Przedstawienie największych transakcji najmu z ostatnich 24 miesięcy wraz z informacją o nazwie najemcy, nazwie budynku w którym się znajduje (lub będzie znajdować), nazwie dewelopera który dostarczył powierzchnię
- e) Inwestycji w realizacji raz z informacją o wielkości projektu (w m<sup>2</sup>), nazwie dewelopera, nazwie inwestycji biurowej, przewidywanej dacie zakończenia inwestycji
- f) Inwestycji planowanych wraz z informacją o wielkości projektu (w m<sup>2</sup>), nazwie dewelopera, nazwie inwestycji biurowej, przewidywanej dacie rozpoczęcia i zakończenia inwestycji

### 3. RYNEK PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWY

Część opisowa: przedstawienie ogólnych informacji na temat łódzkiego oraz regionalnego rynku nieruchomości produkcyjno-magazynowych z wyszczególnieniem danych dotyczących:

- a) Charakterystyki rynku produkcyjno-magazynowego w Łodzi oraz w regionie
- b) Podaży na rynku produkcyjno-magazynowym w Łodzi oraz w regionie
- c) Popytu na rynku produkcyjno-magazynowym w Łodzi oraz w regionie
- d) Wskaźnika pustostanów
- e) Ceny najmu, kosztów eksploatacyjnych z podziałem na inwestycje w Łodzi oraz w regionie
- f) Trendów i perspektyw dla produkcyjno-magazynowego w Łodzi oraz w regionie, również w porównaniu do rynków regionalnych
- g) Porównania z innymi rynkami regionalnymi (w tym m.in. z: Wrocławiem, Krakowem, Katowicami, Trójmiastem, Poznaniem) oraz Warszawą
- h) Największych transakcji najmu na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy
- i) Informacji o najważniejszych i największych projektach:
  - zrealizowanych
  - realizowanych
  - planowanych
- j) Najbardziej popularnych lokalizacji dla inwestycji produkcyjno-magazynowych

Część statystyczna: przedstawienie danych za pomocą wykresów oraz tabel dotyczących:

- a) Porównania stawek najmu w Łodzi i regionie wobec stawek w innych Miastach Regionalnych (w tym m.in. z: Wrocławiem, Krakowem, Katowicami, Trójmiastem, Poznaniem) oraz w Warszawie
- b) Porównanie ilości nowych projektów w Łodzi i regionie oraz w innych Miastach Regionalnych (w tym m.in. z: Wrocławiem, Krakowem, Katowicami, Trójmiastem, Poznaniem) oraz w Warszawie
- c) Porównanie wskaźników pustostanów w Łodzi i regionie oraz w innych Miastach Regionalnych (w tym m.in. z: Wrocławiem, Krakowem, Katowicami, Trójmiastem, Poznaniem)

- d) Przedstawienie największych transakcji najmu z ostatnich 24 miesięcy wraz z informacją o nazwie najemcy, nazwie budynku w którym się znajduje (lub będzie znajdować), nazwie dewelopera który dostarczył powierzchnię
- e) Inwestycji w realizacji wraz z informacją o wielkości projektu (w m<sup>2</sup>), nazwie dewelopera, nazwie inwestycji biurowej, przewidywanej dacie zakończenia inwestycji
- f) Inwestycji planowanych wraz z informacją o wielkości projektu (w m<sup>2</sup>), nazwie dewelopera, nazwie inwestycji biurowej, przewidywanej dacie rozpoczęcia i zakończenia inwestycji

#### 4. TERENY INWESTYCYJNE:

Część opisowa: przedstawienie ogólnych informacji na temat terenów inwestycyjnych w Łodzi oraz w regionie z wyszczególnieniem danych dotyczących:

a) Dostępności terenów inwestycyjnych w Łodzi oraz w regionie pod kątem inwestycji biurowych (tylko Łódź) oraz produkcyjno-magazynowych (Łódź oraz region). Jak oferta terenów inwestycyjnych Miasta Łodzi wypada w porównaniu z ofertą innych Miast regionalnych w Polsce (w szczególności z Poznaniem, Krakowem, Katowicami, Wrocławiem, Trójmiastem)

b) Pokrycia w procentach Miasta Łodzi Planami Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) wraz ze wskazaniem jak inwestorzy oceniają uchwalone już MPZP oraz jak podchodzą do zakupu terenów bez uchwalonych MPZP.

c) Informacji na temat terenów pod inwestycje biurowe w Łodzi z podaniem danych dotyczących:

- cen działek pod takie inwestycje
- największych transakcji kupna-sprzedaży w przeciągu ostatnich 24 miesięcy pod inwestycje biurowe
- które lokalizacje są szczególnie popularne wśród deweloperów
- perspektywy cenowej dla działek pod inwestycje biurowe

d) Informacji na temat terenów pod inwestycje produkcyjno-magazynowe w Łodzi oraz w regionie z podaniem danych dotyczących:

- cen działek pod takie inwestycje z podziałem informacji odnośnie cen dla Miasta Łodzi oraz terenów zlokalizowanych w regionie
- największych transakcji kupna-sprzedaży w przeciągu ostatnich 24 miesięcy pod inwestycje pod inwestycje produkcyjno-magazynowe w Łodzi oraz w regionie
- które lokalizacje są szczególnie popularne wśród deweloperów
- perspektywy cenowej dla działek pod inwestycje produkcyjno-magazynowe

Część statystyczna: przedstawienie za pomocą tabel i wykresów danych dotyczących:

a) Największych transakcji kupna-sprzedaży terenów inwestycyjnych pod inwestycje biurowe w Łodzi z ostatnich 24 miesięcy

b) Największych transakcji kupna-sprzedaży terenów pod inwestycje produkcyjno-magazynowe w Łodzi oraz w regionie z ostatnich 24 miesięcy

c) Pokrycia Miasta Łodzi MPZP w porównaniu z innymi Miastami Regionalnymi (w szczególności z Poznaniem, Krakowem, Wrocławiem, Katowicami, Trójmiastem)

d) Porównania cen pod inwestycje biurowe (dla Miasta Łodzi) oraz produkcyjno-magazynowe (dla Miasta Łodzi i regionu) w największych Miastach regionalnych (m.in. w Poznaniu, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach, Trójmieście).

## 5. INFORMACJA DOT. BIURA OBSŁUGI INWESTORA I WSPÓŁPRACY Z ZAGRANICĄ:

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

- a) Nazw poszczególnych Oddziałów Biura wraz z krótkim opisem głównych zadań
- b) Danych kontaktowych do kierowników poszczególnych Oddziałów
- c) Ogólnych danych kontaktowych do Biura

### **Uwagi końcowe:**

1. Wykonawca w terminie 7 dni od podpisania umowy jest 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 Znaku Logo Miasta Łodzi:  
<http://www.tup.org.pl/download/Kongres/Lodz/ksiazkaznakumiastaLodzi.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.
2. Nakład: 200 szt. (wersja polsko-angielska); 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 – 2 zszywki lub klejenie.
4. Przedmiotem postępowania jest sporządzenie raportu we współpracy z Zamawiającym. Fakt sporządzenia raportu przez Wykonawcę powinien być wyeksponowany w sposób, który nie pozostawi wątpliwości, iż opracowanie jako całość zostało sporządzone wspólnie przez Zamawiającego i Wykonawcę.
5. 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.
6. 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 5 modułów opisanych w niniejszym dokumencie.
7. 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 2017 roku.
8. Raport zostanie opatrzony licznymi zdjęciami oraz wizualizacjami (nie mniej niż 6 w każdym z modułów 1-4) wykonanymi przez Wykonawcę na potrzebę raportu.
9. 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).