

ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΔΙΕΘΝΗΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ
ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΑΛΟΓΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΘΕΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΜΠΡΑΞΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ

ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΕΝΤΡΟΥ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ με Σ.Δ.Ι.Τ.

Β' ΦΑΣΗ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΥ
ΣΤΑΔΙΟ Β.Ι - ΔΙΑΛΟΓΟΣ

Υπόμνημα Θεματολογίας Ανταγωνιστικού Διαλόγου

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα	2
Βασικές Αρχές Έργου	3
Ζητήματα Καινοτομίας.....	4
Τεχνικά Ζητήματα	5
Χρηματοοικονομικά Ζητήματα	6
Κύριες απαιτήσεις προσφοράς.....	6
Όροι Σύμβασης Σύμπραξης	7
Λοιπά Ζητήματα.....	7

Βασικές Αρχές Έργου

1. Σκοπός του Έργου

Σκοπός του Έργου είναι η δημιουργία ενός Κέντρου Καινοτομίας στην Αθήνα, στα πρότυπα που έχουν ήδη υιοθετηθεί επιτυχημένα σε πολλά διεθνή επιχειρηματικά κέντρα. Το Κέντρο Καινοτομίας θα αποτελέσει βασικό πυλώνα ανάπτυξης του οικοσυστήματος της περιοχής, καθώς μέσω ενός δυναμικού και καινοτόμου συνδυασμού πολιτικών, ποιοτικού χώρου και κατάλληλα διαμορφωμένων εγκαταστάσεων, προγραμμάτων, και υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, σκοπεύει:

- Στη φιλοξενία σημαντικού αριθμού νεοφυών επιχειρήσεων, τεχνοβλαστών, καινοτόμων εταιρειών, ερευνητικών ιδρυμάτων και φορέων καινοτομίας,
- Στη διαχείριση της ροής της γνώσης και της τεχνολογίας μεταξύ ερευνητικών φορέων, πανεπιστημίων, δημιουργικών κλάδων (creative industries) και εταιρειών,
- Στη διευκόλυνση της επικοινωνίας και διασύνδεσης μεταξύ εταιρειών, επιχειρηματιών και επιστημόνων,
- Στη δημιουργία περιβάλλοντος που ενισχύει την κουλτούρα της καινοτομίας, της συνεργασίας, της δημιουργικότητας και της ποιότητας,
- Στη δημιουργία χώρων για τη διοργάνωση σημαντικών εκδηλώσεων για την καινοτομία, καθώς και στην προσφορά υπηρεσιών Ξενοδοχείου, προσωρινής διαμονής, εστίασης και ψυχαγωγίας,
- Στη διευκόλυνση της δημιουργίας νέων επιχειρήσεων μέσω μηχανισμών επώασης και επιτάχυνσης, της δημιουργίας τεχνοβλαστών και της επιτάχυνσης της ανάπτυξης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων,
- Στη διευκόλυνση της πρόσβασης των επιχειρήσεων και των τεχνοβλαστών σε φορείς και εργαλεία χρηματοδότησης,
- Στο σχεδιασμό και στην προώθηση προγραμμάτων ενίσχυσης της καινοτομίας και της επιχειρηματικότητας σε συνεργασία με φορείς της αγοράς,
- Στη διασύνδεση και δραστηριοποίηση τόσο στο ευρωπαϊκό δίκτυο κέντρων και φορέων καινοτομίας και επιχειρηματικότητας (EU|BIC) όσο και στο παγκόσμιο δίκτυο κέντρων καινοτομίας (IASP) που συγκεντρώνουν χιλιάδες καινοτόμες εταιρείες και ερευνητικά ιδρύματα σε όλο τον κόσμο, διευκολύνοντας τη διεθνοποίηση των εταιρειών που φιλοξενούνται.

2. Διάρκεια Σύμβασης Σύμπραξης.

3. Προϋπολογισμός Έργου.

Ζητήματα Καινοτομίας

- Κτιριολογικό πρόγραμμα και επιτρεπόμενες χρήσεις. Υποδομές για χώρους στάθμευσης, Φάσεις κατασκευής. Μείγμα χώρων γραφείων, εργαστήριων, συνεδριακού κέντρου, χώρων αναψυχής, χώρων παρουσιάσεων, ελεύθερων χώρων, χώρων διοίκησης, χώρων φιλοξενίας και διαμονής κτλ. Ανάλογα με την περίπτωση, θα τεθούν ελάχιστη μέγιστα όρια.
- Βραχυπρόθεσμοι και μακροπρόθεσμοι στόχοι της διοίκησης του Κέντρου. Αρχικό περίγραμμα, διαδικασία στοχοθέτησης και απολογιστικής παρακολούθησης, διαδικασία λήψης διορθωτικών μέτρων κτλ..
- Προσδιορισμός - τεκμηρίωση των κρίσιμων παραγόντων επιτυχίας και παρουσίαση εναλλακτικών τρόπων διασφάλισης τους
- Διοίκηση του Κέντρου Καινοτομίας. Όργανα διοίκησης – στελέχη - συμβουλευτικές επιτροπές.
- Τρόποι διασύνδεσης με την επιχειρηματική και επενδυτική κοινότητα στην Ελλάδα και τον κόσμο.
- Ανάπτυξη καινοτομίας στο Κέντρο. Προγράμματα ενίσχυσης καινοτομίας, διοργάνωση συνεδρίων, διοργάνωση εκδηλώσεων δικτύωσης (matchmaking events) κτλ
- Στρατηγική προώθησης των σκοπών του Κέντρου. Σχέδιο προβολής-προώθησης και διεθνούς δικτύωσης του Κέντρου Καινοτομίας. Συνεργασία με το Δημόσιο και φορείς καινοτομίας.
- Μηχανισμός παρακολούθησης και ελέγχου απόδοσης με KPIs και επιβολή ποινικών ρητρών σε περίπτωση μη τήρησης των KPIs, ορισμός από την Αναθέτουσα Αρχή Παρατηρητή με δικαίωμα παράστασης στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου του ΙΦΣ, έλεγχος απόδοσης του ΙΦΣ μέσω της αξιοποίησης του τρόπου αξιολόγησης των ερευνητικών κέντρων και με την θεσμοθέτηση επιτροπής εξωτερικών αξιολογητών διεθνούς κύρους.
- Απόδοση στην καινοτομία (συμβολή στην προσέλκυση επενδύσεων) στην έρευνα &

ανάπτυξη και παραγωγή διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας).

Τεχνικά Ζητήματα

1. Ζητήματα ακινήτων - έκδοσης αδειών

■ Έκδοση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Υλικό VDR :Φάκελος «02 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ»)

- Περιθώρια ευελιξίας και διαφοροποίησης σε σχέση την υποβληθείσα μελέτη.
- Εκτίμηση χρονοδιαγράμματος εκπόνησης μελετών και έκδοσης αδειοδοτήσεων.
- Περιβαλλοντικοί όροι.

2. Κτιριολογικό πρόγραμμα και Ελάχιστες Απαιτήσεις Σχεδιασμού (Υλικό VDR :Φάκελος «01 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΜΕΛΕΤΗ»)

- Ο ΙΦΣ θα πρέπει να συμμορφώνεται με τους ισχύοντες κανονισμούς/ νομοθεσία και να εξασφαλίσει τις απαιτούμενες αδειοδοτήσεις.
- Χωροθέτηση απαιτούμενων εγκαταστάσεων και θέσεων στάθμευσης στο ακίνητο λαμβάνοντας υπόψιν το προτεινόμενο κτιριολογικό πρόγραμμα και Master Plan επί του οποίου έχει γνωμοδοτήσει το ΚΕΣΑ και τα πολεοδομικά δεδομένα του ακινήτου. Σχολιασμός και παρατηρήσεις επί του προτεινόμενου κτιριολογικού προγράμματος και Master Plan με επισήμανση της ανάγκης να αναδειχθούν τα ζητήματα των χώρων φιλοξενίας - διαμονής, του υπογείου χώρου στάθμευσης, της στάθμευσης εντός και εκτός των χώρων του ακινήτου, των διατηρητέων κτιρίων και των σταδίων κατασκευής.
- Απαίτηση Ελάχιστης Δόμησης 29.900 τ.μ. Συζήτηση επί τυχόν προτάσεων των διαγωνιζομένων σχετικά με την επιφάνεια δόμησης.
- Πρόβλεψη για δωρεάν παραχώρηση χώρου χωρητικότητας τουλάχιστον δέκα (10) ατόμων για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων.
- Συζήτηση απαίτησης και προτάσεων για διαμόρφωση χώρου διατήρησης και ανάδειξης της ιστορικότητας του βιομηχανικού συγκροτήματος «ΧΡΩΠΕΙ».
- Ο ΙΦΣ θα αναλάβει την υποχρέωση να εκδώσει διεθνώς αναγνωρισμένη πιστοποίηση για «πράσινα κτίρια» (π.χ. BREEAM, LEED).
- Το υπάρχον βιομηχανικό συγκρότημα κτηρίων είναι διατηρητέο, άρα οποιεσδήποτε

επεμβάσεις θα γίνουν, οφείλουν να σέβονται τον αρχιτεκτονικό του χαρακτήρα και σχεδιασμό. Ανάδειξη της καινοτομίας και νεωτερικότητας ως στοιχείου των επεμβάσεων.

- Οι νέες εγκαταστάσεις θα πρέπει να συνεισφέρουν στην αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής, ιδιαίτερα με την εξωτερική αρχιτεκτονική φυσιογνωμία τους, να αποτελούν σημείο αναφοράς για την πόλη και να αναδεικνύουν τα ιστορικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα του ακινήτου. Λειτουργία 24/7 - Εστίαση - Καταστήματα λιανικής - Διαμονή & φιλοξενία - Ανάγκη ξενοδοχειακής υποδομής.

3. Παρεχόμενες υπηρεσίες Τεχνικής Διαχείρισης

Ο ΙΦΣ θα αναλάβει:

- Τις υπηρεσίες διαχείρισης και συντήρησης των εγκαταστάσεων και των υποδομών, κοινοχρήστων χώρων, χώρων πρασίνου, οδών κλπ., ώστε να διασφαλίζεται η ασφάλεια, υγεία και προσβασιμότητα
- Υπηρεσίες καθαριότητας και αποκομιδής απορριμμάτων
- Υπηρεσίες συντήρησης περιβάλλοντα χώρου
- Υπηρεσίες ασφάλειας – φύλαξης

Χρηματοοικονομικά Ζητήματα

- Χρονοδιάγραμμα και φάσεις λειτουργίας ως την επίτευξη της βέλτιστης λειτουργίας/πληρότητας.
- Πληρωμές προς το Δημόσιο. Απόδοση στο Δημόσιο ποσοστού (ανερχόμενου κατ' ελάχιστον σε 1%) επί των εσόδων του ΙΦΣ από την εκμετάλλευση του Κέντρου Καινοτομίας, ως αντάλλαγμα για την εν θέματι παραχώρηση και ως κριτήριο ανάθεσης της Σύμβασης Σύμπραξης.
- Χρηματοδοτική δομή. Ίδια κεφάλαια, δανειακά κεφάλαια, χρηματοοικονομικά εργαλεία.
- Βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες και δείκτες απόδοσης επένδυσης. Τραπεζική χρηματοδότηση.

Κύριες απαιτήσεις προσφοράς

1. Οι Υποψήφιοι θα κληθούν να παραδώσουν με τη δεσμευτική προσφορά τους:

- Master Plan και Κτιριολογικό Πρόγραμμα, Σχέδια
 - Βεβαίωση/ ΥΔ Μελετητή ότι πληρούνται οι πολεοδομικοί κανονισμοί και ισχύουσα Νομοθεσία, καθώς και οι ελάχιστες απαιτήσεις/ τεχνικές προδιαγραφές της Σύμβασης Σύμπραξης
 - Χρονοδιάγραμμα
 - Επιχειρηματικό Σχέδιο με διακριτά επιμέρους σχέδια, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της προκήρυξης
 - Χρηματοοικονομικό Μοντέλο.
Συνοδευτικό της οικονομικής προσφοράς, θα είναι το αναλυτικό χρηματοοικονομικό μοντέλο που θα καλύπτει χρονικά τόσο την Φάση της Κατασκευής όσο και την Φάση της Λειτουργίας του Έργου.
2. Κριτήριο ανάθεσης της Σύμβασης Σύμπραξης είναι η πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά, με βάση τη βέλτιστη σχέση ποιότητας - τιμής. Προσθήκη ως κριτηρίων μετρήσιμων δεικτών (KPIs) που θα συμβαδίζουν με τους ευρύτερους στόχους του Σχεδίου.
 3. Παραδοχές όρων χρηματοδότησης: Πρόθεση της Αναθέτουσας Αρχής είναι να μη ζητηθεί από τους υποψηφίους δεσμευτική επιστολή από τραπεζικό ίδρυμα για χρηματοδότηση, ωστόσο το ρίσκο των παραδοχών που θα ληφθούν υπόψη στην προσφορά θα το φέρουν οι υποψήφιοι.

Όροι Σύμβασης Σύμπραξης

[Σχέδιο της Σύμβασης Σύμπραξης θα χορηγηθεί στους Προεπιλεγέντες προς υποβολή σχολίων στο πλαίσιο του Δεύτερου Κύκλου Διαλόγου.]

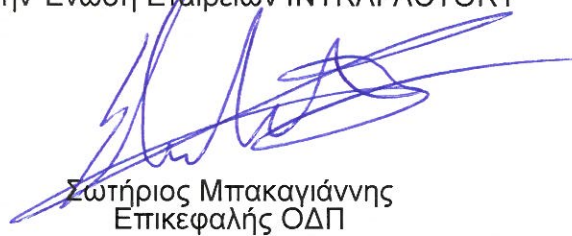
Λοιπά Ζητήματα

1. Κατανομή κινδύνων μεταξύ ΙΦΣ και Δημοσίου. Τραπεζική Χρηματοδότηση. Ενισχύσεις. Απόδοση Επένδυσης σε σχέση με τα οφέλη εξυπηρέτησης και ανάπτυξης νεοφυών εταιριών (start-up).

2. Συζήτηση περί προσθήκης στη Σύμβαση Σύμπραξης ειδικών όρων εκτέλεσης της Σύμβασης, οι οποίοι θα αναφέρονται στον αριθμό ή το ποσοστό ανά κατηγορία ειδικότητας των ανέργων ή/και προσώπων που ανήκουν σε ευπαθείς ομάδες που προσλαμβάνονται για την εκτέλεση της Σύμβασης Σύμπραξης.

Γίνεται μνεία ότι η Αναθέτουσα Αρχή και το ΕΔ διατηρούν το δικαίωμα κατά την απόλυτη κρίση τους, ενημερώνοντας αναλόγως τους Προεπιλεγέντες, να τροποποιήσουν τη Θεματολογία του Διαλόγου, με γνώμονα την επικοδομητική και παραγωγική διεξαγωγή του Διαλόγου και την ικανοποίηση των αναγκών της Αναθέτουσας Αρχής

Για την Ένωση Εταιρειών INTRAFACORY



Σωτήριος Μπακαγιάννης
Επικεφαλής ΟΔΠ