

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

I. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług doradczych polegających na wykonaniu oceny stanu obecnego i potrzeb docelowych Zamawiającego w zakresie pozyskania powierzchni biurowych i towarzyszących z warszawskiego rynku nieruchomości, z przeznaczeniem na nową siedzibę. Zamawiający pod pojęciem warszawski rynek nieruchomości rozumie rynek nieruchomości obejmujący swoim zakresem Warszawę w jej granicach administracyjnych oraz gminy przyległe.

II. Zakres przedmiotu zamówienia

1. Zakres analizy winien uwzględniać cztery wymienione poniżej warianty pozyskania powierzchni oraz rekomendacje jednego wybranego i szczegółowe uzasadnienie wyboru:
 - a) możliwość rozbudowy istniejących budynków o dodatkową przestrzeń biurową i magazynową,
 - b) zakup nowego budynku,
 - c) zakup działki oraz budowę nowej siedziby wraz z koncepcją zbycia aktualnej,
 - d) rozbiórkę istniejących budynków przy ul. Konstruktorskiej i budowę w ich miejscu nowego obiektu, z koncepcją funkcjonowania NFOŚiGW w okresie przejściowym,
2. W przypadku opcji „b” i „c” analizę nie mniej niż po 10 potencjalnych lokalizacji, z prezentacją trzech rekomendowanych, ze wskazaniem optymalnej strategii działania i kosztów realizacji poszczególnych wariantów.
3. Wykonawca w przygotowanej analizie winien z uwzględnić w szczególności:
 - a) prezentację i sporządzenie dokumentacji zdjęciowej oraz opisu analizowanych nieruchomości zawierającego:
 - opis stanu prawnego nieruchomości,
 - opis stanu faktycznego,
 - inne istotne uwarunkowania,
 - wskazanie źródeł informacji o nieruchomościach,
 - b) charakterystykę nieruchomości przy ul. Konstruktorskiej 1, 1A i 3A, uwzględniającą:
 - klasyfikację budynków i gruntów (rodzaj, lokalizacja, dostępność, struktura własnościowa, stan prawny),
 - uregulowania planistyczne,
 - analizę istotnych zmian otoczenia nieruchomości,
 - c) wycenę ekspercką nieruchomości gruntowych i budynkowych, dla których NFOŚiGW posiada trwały tytuł prawny, uwzględniającą wartość nieruchomości wg aktualnego zagospodarowania oraz wartość nieruchomości przy uwzględnieniu

jej zabudowy zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- d) Analizę stanu technicznego obiektów ze wskazaniem na możliwość rozbudowy oraz dostosowania budynków do wymogów Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków, w tym:
- opis faktycznego stanu technicznego budynku (konstrukcja i instalacje),
 - analiza możliwości rozbudowy budynków z uwzględnieniem planowanego poziomu zasiedlenia, celem doprowadzenia całego budynku do wymagań zgodnych z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków,
 - wycenę budżetową analizowanych prac.
- e) Analizę kosztów utrzymania posiadanych przez NFOŚiGW nieruchomości, w tym:
- koszty administrowania nieruchomościami, do których NFOŚiGW posiada trwały tytuł prawny,
 - plany inwestycyjne w perspektywie 2017-2021 oraz szacunkowe nakłady inwestycyjne w perspektywie 5 lat, gwarantujące utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym.
- f) Analiza zapotrzebowania na powierzchnię (w oparciu o praktykę rynkową oraz w porozumieniu z Zamawiającym), w tym:
- wskaźnikowa analiza stanu zatrudnienia i potencjalnej ekspansji,
 - analiza charakteru wykorzystywanej powierzchni,
 - wskaźnikowa analiza efektywności wykorzystywanej powierzchni w każdym z budynków (w odniesieniu do mkw, pracownika i sposobu użytkowania),
 - oszacowanie przyszłego zapotrzebowania na powierzchnię biurową.
- g) Określenie funkcjonalnych wymogów dotyczących przyszłej powierzchni dla NFOŚiGW w Warszawie (m.in. lokalizacja, ekspozycja budynku, otoczenie, zielona certyfikacja właściwa dla podmiotu będącego głównym ogniwem polskiego systemu finansowania ochrony środowiska i gospodarki wodnej, transport publiczny i możliwość sprawnego dojazdu własnymi środkami komunikacyjnymi, położenie umożliwiające szybki dojazd do/i z innych instytucji, liczba miejsc parkingowych, itd.).
- h) Analizę możliwych scenariuszy wraz z prezentacją wybranych ofert rynkowych, rekomendacje wybranego wariantu i szczegółowe uzasadnienie wyboru, obejmującą następujące warianty:
- możliwość rozbudowy istniejących budynków o dodatkową przestrzeń biurową i magazynową wg. wskazań Zamawiającego oraz dostosowania ich w zgodności

z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków,

- zakup nowego budynku,
 - zakup działki oraz budowę nowej siedziby wraz z koncepcją zbycia aktualnej,
 - rozbiórkę istniejących budynków i budowę w ich miejscu nowego obiektu, z koncepcją funkcjonowania Zamawiający w okresie przejściowym.
- i) W przypadku wyboru wariantu polegającego na budowie nowego obiektu Wykonawca przedstawi w sposób graficzny (wizualizacja na mapie zasadniczej) w skali 1:500 analizę chłonności terenu dla 3 rekomendacji z wariantu c lub rekomendacji przy wariancie d.

Wybór najkorzystniejszego wariantu, winien być dokonany w oparciu o szczegółowe analizy

- finansową (przychody, koszty i finansowanie);
- opłacalności projektu (NPV, IRR);
- SWOT;

dedykowane dla każdego scenariusza.

Efektom świadczonych usług będzie raport oraz prezentacja zarządcza przedstawiona Organom NFOŚiGW. Raport oraz prezentacja, winny uwzględniać wymóg Zamawiającego w zakresie poddania analizie co najmniej 10 potencjalnych lokalizacji dla każdego z wariantów, o których mowa w pkt. II.1 b) i c) oraz wskazanie optymalnej strategii działania Zamawiającego, z prezentacją trzech rekomendowanych opcji. Rekomendacje mogą wskazywać na każdy z wariantów (a-d), przy czym w przypadku negatywnej oceny wariantów a i d, przedstawione 3 rekomendacje powinny obejmować warianty b lub c.

III. Charakterystyka aktualnie użytkowanych nieruchomości

Aktualnie użytkowane budynki NFOŚiGW przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie, zostały wzniesione według projektu wykonanego w latach 1973-74 jako kompleks czterech niepodpiwniczonych, sześciokondygnacyjnych budynków połączonych dwukondygnacyjnymi łącznikami bez podpiwniczenia, będących własnością przedsiębiorstwa Unitra-Unima – Zakłady Maszyn i Urządzeń Technologicznych. Przedsiębiorstwo Unitra-Unima sprzedawało poszczególne budynki sukcesywnie, aż do momentu rozwiązania przedsiębiorstwa. Kompleks budynków zlokalizowany jest na rogu skrzyżowania ulic Wołoskiej i Konstruktorskiej.

Rys. 1. Budynki Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej



Budynki stanowią odrębne nieruchomości oznaczone adresami Konstruktorska 1, Konstruktorska 1A i Konstruktorska 3A, licząc od ulicy Wołoskiej. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej zakupił i zaadoptował na swoją siedzibę budynek Konstruktorska 3A w 1994 roku. Kolejny budynek, Konstruktorska 1A, został zakupiony i zaadaptowany dla potrzeb NFOŚiGW w 1999 roku a trzeci, Konstruktorska 1, w 2004 roku. Czwarty budynek kompleksu budynków Unitra-Unima został zakupiony przez firmę trzecią i wyburzony. W latach 1994 – 2004 w budynkach sukcesywnie wykonywano prace modernizacyjne i adaptacyjne dla potrzeb NFOŚiGW. W roku 2006 zostały zakończone prace termomodernizacyjne elewacji budynków Konstruktorska 1, 1A i 3A. Osie podłużne rzutów budynków wysokich pokrywają się z kierunkiem północ – południe. Łączniki budynków wzniesiono w kierunku wschód – zachód.

Budynki siedziby Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej pełnią funkcję obiektów biurowych oraz konferencyjnych. Trzy sześciokondygnacyjne budynki przeznaczone są na pomieszczenia biurowe oraz archiwalne, natomiast łączniki pomiędzy budynkami wysokimi pełnią funkcję komunikacyjną, biurową i konferencyjną. Parter budynków wysokich i łączników spełnia funkcję komunikacyjną, halli wejściowych, pokoi biurowych, archiwów, bufetu serwującego posiłki gotowe oraz toalet. Piętro I kompleksu trzech budynków wysokich i trzech łączników zostało przeznaczone dla funkcji, do których musi mieć dostęp duża liczba osób. Stanowi ono całość, która spełnia funkcję komunikacyjną pomiędzy budynkami wysokimi, biurową i konferencyjną. Na tej kondygnacji znajdują się sale konferencyjne, gabinety członków Zarządu oraz pokoje biurowe. Pomiedzy budynkiem Konstruktorska 1 i 1A pod I piętrem łącznika znajduje się przejazd dla samochodów osobowych zapewniający dostęp do zaplecza budynków.

Wszystkie trzy budynki wysokie mają bardzo zbliżony układ funkcjonalny. Pełnią one głównie funkcję biurową. W północnej części każdego budynku znajduje się trzon komunikacyjny w postaci klatki schodowej przyległej do ściany zewnętrznej od strony zachodniej oraz od strony wschodniej pion szybów windowych (dwóch wind), zapewniających komunikację pionową w budynkach. W pobliżu południowych ścian zewnętrznych zlokalizowano pomocnicze klatki schodowe, zapewniające dodatkową drogę ewakuacyjną. Wzdłuż osi podłużnej budynków wysokich na każdym piętrze znajduje się korytarz zapewniający komunikację do pokoi biurowych. Na wszystkich piętrach znajduje się zespół toalet i kuchni dla pracowników oraz pomieszczenia dla personelu sprzątającego. Pomiędzy parterem a I piętrzem zbudowano dodatkowe schody łączące hall wejściowy z salami konferencyjnym. Nad piątym piętrzem każdego budynku znajduje niepełna kondygnacja, która mieści maszynownię wind oraz systemów wentylacyjno-klimatyzacyjnych. Nad pozostałą częścią piątej kondygnacji znajduje się stropodach, zawierający przestrzeń nieużytkową.

W niezabudowanej części gruntu posadowiony jest parking na 76 samochodów. Ilość miejsc parkingowych nie koresponduje z potrzebami reprezentacyjnymi Funduszu.

IV. Główne założenia inwestycyjne

NFOŚiGW zakłada zasiedlenie nowej powierzchni biurowej w 1 połowie 2020 r.

V. Podstawowe dane dot. nowej powierzchni biurowej/ budynku:

- powierzchnia w przedziale 15-30 tys. m²,
- nowoczesny funkcjonalnie – „wzorcowy” jak dla instytucji wspierającej rozwiązania pro ekologiczne,
- powinien posiadać lub zostać zaprojektowany i wykonany w technologii budynku pasywnego oraz uzyskać po jego wybudowaniu certyfikat BREEAM, co najmniej Excellent, najlepiej Outstanding,
- położenie budynku w zielonej części miasta,
- doskonale skomunikowany (tramwaj, autobus i/lub metro).
- prezentację i sporządzenie dokumentacji zdjęciowej oraz opisu analizowanych nieruchomości,
- opis stanu prawnego nieruchomości,
- opis stanu faktycznego,
- inne istotne uwarunkowania,
- wskazanie źródeł informacji o nieruchomościach,

VI. Forma Raportu i prezentacji zarządczej

Zamawiający wymaga wykonania przedmiotu zamówienia w wersji papierowej, wydrukowanej w 3 egzemplarzach na papierze ekologicznym i elektronicznej, zapisanej na nośniku pendrive, z możliwością edycji (dopuszczalne formaty zapisu dokumentacji, część opisowa „*.doc” lub „*.docx”, prezentacja „*ppt” lub „*pptx”, rysunki „*.dwg” lub „*.pdf”, kosztorys „*.kst” lub „*.ath”).

VII. Termin realizacji przedmiotu umowy

Termin realizacji przedmiotu zamówienia wynosi dni licząc od daty zawarcia umowy. Maksymalny oferowany termin realizacji przedmiotu Zamówienia wynosi: 60 dni, z zastrzeżeniem, że nie może być krótszy niż 20 dni.

VIII. Warunki udziału w postępowaniu

- Przedłożenie aktualnego odpisu z właściwego rejestru albo aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert, potwierdzającego, że Wykonawca prowadzi nieprzerwanie działalność na rynku co najmniej przez 4 lata.
- Wykonawca potwierdzi, że posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie, tj. potwierdzi, że w okresie prowadzenia działalności, należycie wykonał co najmniej 3 projektów doradczych, z których każdy obejmował analizę rynku nieruchomości dotyczącą wyboru lokalizacji inwestycji o powierzchni użytkowej wynoszącej co najmniej 15 000 mkw., analizę kosztów inwestycyjnych, doradztwo transakcyjne.
- Wykonawca potwierdzi, że do realizacji zamówienia dysponuje lub będzie dysponował minimum trzema osobami zdolnymi do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia, z których każda zrealizowała co najmniej 10 projektów doradczych w zakresie pozyskania powierzchni biurowej nie mniejszej niż 5 000 mkw., a co najmniej jedna z ww. osób posiada dodatkowo uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego.

Wykonawca potwierdzi spełnianie warunków przedkładając wraz z ofertą następujące dokumenty:

- odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (dopuszcza się wskazanie adresu internetowego ogólnodostępnej baz danych, z której Zamawiający pobierze samodzielnie ten dokument),

- Wykaz wykonanych usług.
- Wykaz osób, które będą realizowały zamówienie.

Zaleca się sporządzenie Wykazu usług oraz Wykazu osób zgodnie z wzorami załączonymi do zapytania ofertowego.

IX. Termin, miejsce i sposób składania ofert, osoba do kontaktów

1. Oferty wraz z wymaganymi dokumentami należy składać w formie pisemnej w kancelarii Zamawiającego w terminie do dnia 22.08.2017 roku, do godziny 11:00.
2. Otwarcie ofert odbędzie się w siedzibie Zamawiającego w Warszawie w budynku przy ul. Konstruktorskiej 3A, pokój nr 009 w dniu, w którym upływa termin składania ofert, o godzinie 11:30. Otwarcie ofert jest jawne.
3. Osobą do kontaktów w przedmiotowym postępowaniu jest: Zbigniew Majchrzak.
4. Ewentualne pytania należy kierować na adres email: zbigniew.majchrzak@nfosigw.gov.pl.
5. Odpowiedzi na pytania (bez ujawniania źródła zapytania) będą przekazane wszystkim wykonawcom.

X. Kryteria oceny ofert:

Oferty zostaną ocenione przez Zamawiającego w oparciu o następujące kryteria:

Kryterium	Waga pkt
Cena C	80
Termin realizacji (Tr)	20

Oferty w kryterium C zostaną ocenione wg wzoru:

$$C = \frac{\text{najniższa oferowana cena}}{\text{Cena ocenianej oferty}} \times 100 \text{ pkt} \times 0,8.$$

Oferty w kryterium (Tr) zostaną ocenione wg wzoru:

$$Tr = \frac{60 - \text{oferowany termin realizacji}}{40} \times 100 \text{ pkt} \times 0,2.$$

PUNKTACJA ŁĄCZNA

Łączna wartość punktowa oferty (W) wyliczana będzie wg wzoru:

$$W = C + Tr$$

Maksymalna łączna ilość punktów, jaką może otrzymać oferta Wykonawcy wynosi 100 pkt.

Punkty będą obliczane z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku. Niniejsze zamówienie zostanie udzielone temu Wykonawcy, którego oferta uzyska najwyższą liczbę punktów w ostatecznej ocenie punktowej.

XI. Postanowienia dodatkowe

1. Szacunkowa wartość zamówienia nie przekracza progu 30 000,00 Euro, w związku z czym do udzielenia zamówienia nie mają zastosowania przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zwrócenia się o wyjaśnienie lub uzupełnienie dokumentów.
3. Wykonawca, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, na wezwanie Zamawiającego w terminie przez niego wyznaczonym, ma obowiązek:
 - wskazać osobę / osoby, które będą podpisywać umowę,
 - przedłożyć dokument uprawniający osobę / osoby wskazane do podpisania umowy, o ile nie wynika to ze złożonych wraz z ofertą dokumentów,
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania na każdym jego etapie bez podania przyczyny.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – formularz ofertowy
2. Załącznik nr 2 - wzór umowy
3. Załącznik nr 3 – Wzór wykazu usług
4. Załącznik nr 4 – Wzór wykazu osób