

Warszawa, dnia 18 sierpnia 2017 r.

Do Wykonawców

dotyczy: postępowania o zamówienie publiczne na *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.*

W związku z pytaniami zadanymi przez Wykonawców, przekazuję poniżej treść pytań wraz z odpowiedziami.

Pytanie 1

Proszę o potwierdzenie, że analizą rynku mają być objęte również gminy przyległe. Jeżeli tak, to proszę chociaż o doprecyzowanie, które gminy mają być przedmiotem analiz.

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza, że analizą mają być objęte gminy przyległe z uwzględnieniem parametrów opisanych w pkt V OPZ. Zamawiający oczekuje, że odległość inwestycji od ścisłego centrum Warszawy nie może przekroczyć 15 km.

Pytanie 2

Czy wariant b „zakup nowego budynku nie powinien również zawierać koncepcji zbycia aktualnej siedziby? Brak tego elementu powoduje sytuację, że warianty są nieporównywalne.

Odpowiedź:

Zamawiający potwierdza, że wariant B „zakup nowego budynku” wiąże się ze zbyciem istniejących nieruchomości.

Pytanie 3

Proszę o potwierdzenie, że opis stanu prawnego nieruchomości zidentyfikowanych w ramach wariantu b i c, ma być dokonany w oparciu o dane otrzymane od sprzedającego. W sytuacji, gdy sprzedający nie będzie chciał przekazać takich informacji/dokumentów, jak numer KW, skan wypisu i wyrysu z rejestru gruntów, analiza nieruchomości będzie ograniczona do opisu stanu faktycznego i uwarunkowań planistycznych. Prośba o potwierdzenie niniejszego podejścia.

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia że w analizie porównawczej nie wymaga od Wykonawcy potwierdzenia szczegółowych danych własnościowych i geodezyjnych. Wykonawca może ograniczyć swoją prezentację do opisu stanu faktycznego i uwarunkowań planistycznych. Natomiast w przypadku rekomendowanych 3 nieruchomości wariantu B i C, Zamawiający wymaga, aby analiza została rozszerzona o szczegółowe dane własnościowe i geodezyjne stanowiące potwierdzeniem stanu faktycznego nieruchomości.

Pytanie 4.

Proszę o informację czy wycena ekspercka nieruchomości gruntowych i budynkowych ma być wyłącznie elementem raportu i modelu finansowego. Czy oczekują państwo wyceny w odrębnym operacie szacunkowym?

Odpowiedź:

Zamawiający nie oczekuje odrębnej wyceny dla nieruchomości gruntowych i budynkowych, dla których NFOŚiGW posiada trwały tytuł prawny (Konstruktorskiej 1, 1A, 3A, Bracka 4). Wycena ekspercka nieruchomości winna być włączona do raportu i modelu finansowego.

Pytanie 5

Proszę o potwierdzenie czy przedział 15-30 tys. mkw (na str. 5) dotyczy powierzchni wyłącznie biurowej (na której mają być pokoje biurowe, sale konferencyjne itd.) czy powierzchni całkowitej budynku (np. z wykluczeniem kondygnacji przeznaczonych na garaż),

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że szacunkowa wielkość nieruchomości winna uwzględniać powierzchnię całkowitą budynku z wyłączeniem kondygnacji przeznaczonych na garaż.

Pytanie 6

Proszę o zawężenia powyższego przedziału, bliżej 15 tys. mkw czy raczej bliżej 30 tys. mkw – to ma spore znaczenie przy analizie wariantu b i c,

Odpowiedź:

Zamawiający, kierując się możliwą ograniczoną ilością nieruchomości na rynku spełniających najwyższe parametry brzegowe oraz różnym scenariuszem wykorzystania powierzchni przez NFOŚiGW, nie może w obecnej chwili precyzyjnie określić jednego parametru brzegowego. Preferencją zamawiającego jest budynek o zbliżonej powierzchni całkowitej 30 tys mkw.

Pytanie 7

Proszę o wyjaśnienie co dokładnie oznacza budynek nowoczesny funkcjonalnie – „wzorcowy” jak dla instytucji wspierającej rozwiązania pro ekologiczne,

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że przez budynek nowoczesny funkcjonalnie „wzorcowy” rozumie budynek z użyciem najwyższej technologii w zakresie ekologii pełniący funkcje reprezentacyjne.

Pytanie 8

Jakiego rodzaju dokumenty mają być dostarczone Państwu w formie dwg? O jakich materiałach/produktach prac jest mowa?

Odpowiedź:

Zamawiający rezygnuje z przygotowania dokumentu przez Wykonawcę w formie dwg.

Pytanie 9

Czy szacunki kosztów realizacji prac w ramach punktu a, c i d mogą zostać przygotowane w formie excel jako element składowy analiz finansowych?

Odpowiedź:
Tak.

Pytanie 10

Prosimy o informację czy wyrażają Państwo zgodę na możliwość zaangażowania podwykonawcy, który przeprowadziłby analizę techniczną w ramach wariantu a.

Odpowiedź:
Tak.

Pytanie 11

Czy określona w pkt. II.2. liczba 10 potencjalnych lokalizacji jest wartością minimalną i nie ma możliwości dostarczenia mniejszej ilości potencjalnych nieruchomości?

Pytanie wynika z faktu, że w przypadku pkt. II.2.b) (zakup nowego budynku) oferta rynku jest bardzo ograniczona. Musimy brać pod uwagę sytuację, w której na rynku nie będzie żadnej gotowej nieruchomości mogącej spełniać Państwa oczekiwania.

Odpowiedź:
Zamawiający modyfikuje zapisy dotyczące ilości potencjalnych lokalizacji dla każdego z wariantów, o których mowa w pkt II. 1 lit „b” i „c” do nie mniej niż pięciu, przy czym oczekuje od Wykonawcy uwzględnienia 1 lokalizacji gminy przyległej do granic administracyjnych Warszawy.

Pytanie 12

Czy dopuszczacie Państwo również nieruchomości używane, mogące spełnić wyznaczone oczekiwania lub projekty planowane?

Odpowiedź:
Zamawiający nie dopuszcza nieruchomości używanych, natomiast w analizie zakłada użycie nieruchomości planowanych do budowy lub sprzedaży.

Pytanie 13

W przypadku pkt. II.3.c) (zakup działki oraz budowa nowej siedziby) prawdopodobnie nie będzie 10 nieruchomości umiejscowionych w satysfakcjonujących Państwa lokalizacjach. Czy w takiej sytuacji powinniśmy ograniczyć liczbę przedstawianych lokalizacji? Działając profesjonalnie nie chcielibyśmy przedstawiać lokalizacji, o których od razu można stwierdzić, że nie spełnią Państwa oczekiwań. Czy w tej sytuacji moglibyśmy przyjąć, że przedstawimy analizę od 5 do 10 lokalizacji.

Odpowiedź:
Patrz odpowiedź na pytanie nr 11.

Pytanie 14

Czy w pkt. II.3.c) macie Państwo na myśli wyłącznie nieruchomości położone w Warszawie przy ulicy Konstruktorskiej 1, 1A, 3A?

Odpowiedź:
Patrz odpowiedź na pytanie nr 4

Pytanie 15

Czy posiadacie Państwo plan inwestycyjny w perspektywie 2017-2021 oraz szacunkowe nakłady inwestycyjne w perspektywie 5 lat i udostępnicie Państwo dotyczące jego dane dostawcy usługi w celu realizacji usługi ?

Odpowiedź:

Zamawiający nie posiada planu inwestycyjnego na lata 2017 -2021.

W wyniku udzielonych wyjaśnień oraz dokonanych zmiany w opisie przedmiotu zamówienia, Zamawiający przesuwa termin składania ofert.

Nowy termin składania ofert jest następujący:

Nowy termin składania ofert: 25 sierpnia 2017 roku, godz. 11.00.