

Zaproszenie do udziału w konkursie ofert
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
ul. Konstruktorska 3A, 02-673 Warszawa

1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie opracowania oceny czterech nieruchomości, pod kątem wyboru najkorzystniejszej nieruchomości na potrzeby siedziby NFOŚiGW.

2. Cel zamówienia

Celem opracowania jest wskazanie najkorzystniejszej pod kątem funkcjonalno-przestrzennym i kosztowym nieruchomości, z przeznaczeniem na siedzibę Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (dalej: NFOŚiGW).

3. Podstawowe informacje oraz założenia wyboru nieruchomości na potrzeby nowej siedziby NFOŚiGW:

Słowniczek zastosowanych pojęć:

Nieruchomość: należy traktować jako budynek lub zespół budynków posadowionych na jednej/kilku sąsiednich działkach posiadających tego samego właściciela. W przypadku zespołu budynków należy prezentować łączone dane w zakresie wskaźników, parametrów powierzchni/liczby miejsc postojowych, jak dla jednej całej nieruchomości.

Powierzchnia zabudowy, całkowita, użytkowa, kubatura budynku/budynków –zgodnie z definicją określoną w PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

Powierzchnia użytkowa biurowa: na potrzeby oceny należy przyjąć część powierzchni użytkowej zajętej wyłącznie przez biura, związanej z wykonywaniem właściwych sobie prac urzędniczych (z wyłączeniem ciągów komunikacyjnych i powierzchni usługowych).

Założenia wyboru nieruchomości na potrzeby nowej siedziby NFOŚiGW:

1. termin dostępności – możliwość zakupu do końca I kwartału 2021 r.;
2. wartość nieruchomości do 120 mln pln;
3. powierzchnia całkowita, w tym biurowa, konferencyjna i towarzysząca, z wykluczeniem powierzchni parkingów podziemnych - 15.000 - 17.000 m²;
4. garaż podziemny i nadziemny o łącznej liczbie miejsc postojowych (d: m.p) min. 200;
5. docelowy układ pokoi - w 85% gabinetowy (max. 3 osobowych);
6. zapewnienie otwieralności okien;
7. dostępna powierzchnia do zagospodarowania na potrzeby organizacji archiwum powierzchni min. 500 m²;
8. lokalizacja: odległość nieruchomości od lotniska Chopina - max. 5 km; odległość do najbliższej stacji metra - max. 2,5 km oraz odległość od dworca Centralnego- max. 7,5 km;

oraz dobry dostęp do innej miejskiej komunikacji publicznej czyli do przystanku autobusu czy tramwaju- poniżej 0,5 km;

9. możliwości inwestycyjno – rozwojowe nieruchomości umożliwiające potencjalną rozbudowę.

W ramach realizacji zamówienia, ocenie będą podlegały cztery nieruchomości, z tego NFOŚiGW wskazuje do oceny dwie znane mu nieruchomości, przeznaczone do sprzedaży:

1. Match Point (Alfa & Beta), zlokalizowana przy ul. Domaniewskiej 50A i B w Warszawie;
2. Marynarska Point, zlokalizowana przy ul. Postępu 15B w Warszawie.

Pozostałe dwie nieruchomości poddane ocenie wskazuje Wykonawca usługi. Wybrane nieruchomości muszą spełniać założenia wyboru wskazane przez zamawiającego.

Opis każdej ocenianej nieruchomości musi być przedstawiony zgodnie z poniższym schematem:

Nazwa i adres nieruchomości		
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	<i>/jeżeli obowiązuje dla obszaru, na którym znajduje się nieruchomość, to należy zamieścić skrócony wypis z podstawowymi informacjami/</i>
2.	Charakterystyczne parametry techniczne:	
	Powierzchnia całkowita budynku:	
	Powierzchnia użytkowa budynku:	
	Powierzchnia użytkowa garażu podziemnego:	
	Kubatura:	
	Wysokość:	
	Liczba miejsc postojowych nadziemnych i podziemnych:	<i>/nadziemnych/:</i> <i>/podziemnych/:</i>
	Powierzchnia zabudowy:	
	Powierzchnia działki/ek:	
3.	Certyfikaty ekologiczne:	<i>/nazwa/</i>
4.	Rok oddania do użytkowania:	
5.	Opis lokalizacji:	
6.	Dostępność środków transportu:	<i>/wskazać do jakich wraz z odległościami/</i>
7.	Orientacja położenia budynku w stosunku do stron świata:	<i>/wkleić szkic z oznaczeniem kierunków świata/</i>
8.	Opis istniejącej zieleni na nieruchomości:	
9.	Cena zakupu nieruchomości:	
10.	Szczególne zalety:	<i>/Opcjonalnie/</i>
11.	Uwagi:	<i>/opcjonalnie, np. opis zastosowanych rozwiązań materiałowych zewnętrznych i wewnętrznych/.</i>

4. Metodyka oceny nieruchomości

Wybór metodyki oceny wyboru nieruchomości Zleceniodawca pozostawia Wykonawcy. Wykonawca musi opisać przyjęty opis metodyki.

Metodyka oceny musi wskazywać na jasne kryteria oceny, przy czym poniżej wskazano kryteria wymagane przez Zamawiającego przy ocenie. Zaleca się stosowanie oceny punktowej.

Niezbędne kryteria do oceny nieruchomości:

1. termin udostępnienia powierzchni:
 - ocena: spełnia/ nie spełnia wymóg Zamawiającego
2. cena nieruchomości z uwzględnieniem wartości gruntu i wartości całej nieruchomości:
 - ocena: najniższa wartość z najwyższą oceną, najwyższa wartość z najniższą oceną, pozostałe proporcjonalnie;
3. cena metra kwadratowego powierzchni biurowej netto:
 - ocena: najniższa wartość z najwyższą oceną, najwyższa wartość z najniższą oceną, pozostałe proporcjonalnie;
4. wiek nieruchomości:
 - ocena: najniższa wartość z najwyższą oceną, najwyższa wartość z najniższą oceną, pozostałe proporcjonalnie;
5. ocena poziomu eksploatacji:
 - ocena: najniższa wartość z najwyższą oceną, najwyższa wartość z najniższą oceną, pozostałe proporcjonalnie;
6. szacunkowy koszt zakładanych remontów i bieżących konserwacji w okresie najbliższych 5 lat (liczone na podstawie książki obiektu, przeglądów rocznych i pięcioletnich oraz kart gwarancyjnych):
 - ocena: najniższa wartość z najwyższą oceną, najwyższa wartość z najniższą oceną, pozostałe proporcjonalnie;
7. ocena spełniania przez budynek wymagania WT (warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) dotyczącego energooszczędności:
 - ocena: najniższa ocena- spełnia wymagania WT2008 lub starsze, WT2021 – najwyższa ocena, WT2014, WT2017 – pośrednio;
8. ocena kosztów eksploatacyjnych w stosunku do 1 m² powierzchni biurowej. Przy ocenie należy uwzględnić koszty wynikające z rachunków rocznych, ze wskazaniem warunków użytkowania (% obciążenie wynajmem w skali porównawczej do analizowanych kosztów):
 - ocena: najniższa wartość z najwyższą oceną, najwyższa wartość z najniższą oceną, pozostałe proporcjonalnie;
9. % użytkowej powierzchni biur do powierzchni całkowitej:
 - ocena: najwyższa wartość z najwyższą oceną, najniższa wartość z najniższą oceną, pozostałe proporcjonalnie;
10. ocena spełniania przez budynek wymagania WT dotyczącego energooszczędności:
 - ocena: najniższa ocena- spełnia wymagania/WT2008 lub starsze, WT2020 – najwyższa ocena, WT2014, WT2017 – pośrednio;
11. liczba miejsc postojowych:
 - ocena: największa liczba m.p. z najwyższą oceną, najmniejsza liczba m.p. z najniższą oceną, pozostałe proporcjonalnie;

12. ocena możliwości dopasowania istniejącej powierzchni do potrzeb NFOŚiGW, przy funkcjonalnym zapewnieniu powierzchni w 85% układu gabinetowego (pokój max. 3 osobowy):
- ocena: opisowa i punktowa. Ocenie podlega stan istniejący oraz możliwość dostosowania powierzchni do wymaganej funkcjonalności z uwzględnieniem istniejących szerokości traktów, układu konstrukcji i okien, doświetlenia pomieszczenia światłem dziennym;
13. % powierzchni wynajętej długoterminowo (dłużej niż do końca 2022 r.)
- ocena: największy % udział powierzchni wynajętej na okres dłuższy niż 1 rok (licząc od 01.01.2021 r.) ocena najniższa, najmniejszy % udział powierzchni wynajętej na okres dłuższy niż 1 rok (licząc od 01.01.2021 r.) ocena najwyższa, pozostałe proporcjonalnie;
14. średnia cena najmu powierzchni w obiekcie:
- ocena: najwyższa cena ocena najniższa, najniższa cena ocena najniższa, pozostałe proporcjonalnie;
15. ocena zapewnienia otwieralności okien w pomieszczeniach wykorzystywanych do pracy biurowej:
- ocena: spełnia (najwyższa ocena)/ nie spełnia (najniższa ocena);
16. ocena dostępności powierzchni do zagospodarowania na potrzeby organizacji archiwum (łącznie minimum 500 m²):
- ocena: spełnia (najwyższa ocena)/ nie spełnia (najniższa ocena), ze wskazaniem powierzchni odpowiadającej wymogom archiwum;
17. lokalizacja: odległość nieruchomości od lotniska Chopina - max. 5 km; odległość do metra - max. 2,5 km oraz odległość od dworca Centralnego - max. 7,5 km; oraz dobry dostęp do innej miejskiej komunikacji publicznej czyli do przystanku autobusu czy tramwaju - poniżej 0,5 km:
- ocena: spełnia (najwyższa ocena)/ nie spełnia (najniższa ocena);
18. możliwości inwestycyjno-rozwojowe nieruchomości umożliwiające potencjalną rozbudowę:
- ocena: spełnia (najwyższa ocena)/ nie spełnia (najniższa ocena), jeżeli istnieje możliwość zwiększenia powierzchni to należy poddać ocenie - największa możliwa do uzyskania nowa powierzchnia/ kubatura z najwyższą punktacją, brak możliwości uzyskania nowej powierzchni/ kubatury z najniższą punktacją;
19. inne kryteria wskazane przez Wykonawcę umacniające wiarygodność oceny nieruchomości i rekomendacji.

5. Warunki udziału w postępowaniu dla Wykonawcy

Lp.	Warunek	Nazwa wymaganego dokumentu	Sposób dokonania oceny przez Zamawiającego spełnienia warunku przez Wykonawcę
1.	Wymagane wykazanie wykonania w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, minimum 10 opracowań w zakresie doradztwa operacyjnego dla nieruchomości komercyjnych z funkcją biurową, typu audyty strategiczne lub	Wykaz wykonanych usług (opracowań).	Wykonawca na potwierdzenie spełnienia warunku, zobowiązany jest przedłożyć wykaz wykonanych 10 opracowań dla nieruchomości komercyjnej z funkcją biurową, w zakresie wskazanym w warunku, dla

konsultacje w zakresie badania rynku lub analiza i weryfikacja potencjału nieruchomości lub ocena efektywnego wykorzystania dostępnej powierzchni lub podobne, dla obiektów powyżej 10.000 m ² powierzchni użytkowej każdy.		obiektów o powierzchni > 10.000 m ² każdy.
--	--	---

6. Termin wykonania

- zgodnie z ofertą Wykonawcy, ale maksymalny termin realizacji zamówienia wynosi 14 dni kalendarzowych licząc od daty zawarcia umowy, pod rygorem odrzucenia oferty.

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

- 1) Oferty można składać do godz. 15.00 w dniu 25.11.2020 r. Zaleca się złożenie oferty z wykorzystaniem wzoru Formularza Ofertowego, stanowiącego załącznik do niniejszego zapytania ofertowego.
- 2) Do oferty należy dołączyć dokumenty potwierdzające spełnianie przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu (Wykaz usług wykonanych przez Wykonawcę).
- 3) Składanie ofert w wersji elektronicznej na adres e-mail: anna.baszynska-matenko@nfosigw.gov.pl . Liczy się termin wpływu oferty do Zamawiającego.
- 4) Wszelkie pytania, dotyczące wyjaśnienia treści Zapytania ofertowego należy kierować na adres e-mail podany w pkt 7.2.

8. Kryteria oceny ofert:

- 1) Oferty zostaną ocenione przez Zamawiającego w oparciu o następujące kryteria:

Kryterium	Waga pkt
Cena (C)	60
Termin realizacji (T)	40

- 2) Oferty w kryterium Cena (C) zostaną ocenione wg wzoru:
najniższa oferowana cena

$$C = \frac{\text{Cena ocenianej oferty}}{\text{najniższa oferowana cena}} \times 60 \text{ pkt}$$

- 3) Oferty w kryterium termin (T) zostaną ocenione wg wzoru:
najkrótszy oferowany termin realizacji

$$T = \frac{\text{termin realizacji oferowany w ocenianej ofercie}}{\text{najkrótszy oferowany termin realizacji}} \times 40 \text{ pkt}$$

- 4) Łączna wartość punktowa oferty (W) wyliczana będzie wg wzoru: **W = C+T**
- 5) Maksymalna łączna ilość punktów, jaką może otrzymać oferta Wykonawcy wynosi 100 pkt.
- 6) 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. W przypadku, gdy dwie lub więcej ofert uzyska taką samą ocenę (taki sam bilans punktowy ceny i terminu), wybrana zostanie oferta z niższą ceną.

9. Postanowienia dodatkowe

- 1) Szacunkowa wartość zamówienia nie przekracza progu odpowiadającego wartości 30 000,00 Euro i zamówienie nie podlega obowiązkowi stosowania przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych. Zamówienie udzielane jest zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień przez NFOŚiGW dostępnym w na stronie internetowej Zamawiającego w zakładce „Zamówienia publiczne”.
- 2) Zamawiający zastrzega sobie możliwość zwrócenia się o wyjaśnienie lub uzupełnienie dokumentów.
- 3) Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania na każdym jego etapie bez podania przyczyny.
- 4) Zamawiający wymaga, aby opracowanie będące wynikiem realizacji przedmiotowego zamówienia, zostało złożone w czterech egzemplarzach w wersji papierowej oraz na nośniku cyfrowym - 1 szt.
- 5) Termin związania ofertą wynosi 30 dni od dnia składania ofert.