

Warszawa, 6 listopada 2018 r.

ZAPROSZENIE DO ZŁOŻENIA OFERTY

Polski Holding Nieruchomości S.A. („PHN S.A.”) zaprasza do złożenia oferty cenowej na wykonanie audytu technicznego dla kompleksu składającego się z 2 budynków biurowych klasy B oddanych do użytkowania w 2011/2012 położnych w Warszawie o łącznej powierzchni GLA 17 500 mkw.

I. Tryb udzielenia zamówienia:

1. Postępowanie na wybór wykonawcy prowadzone jest w trybie uproszczonym
2. Do postępowania nie ma zastosowania Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (Dz. U. z 2015r., poz. 2164)

II. Zakres przedmiotu zamówienia obejmował będzie następujące zagadnienia:

1. Przedmiot zamówienia:

Wykonanie audytu technicznego dla kompleksu składającego się z 2 budynków biurowych klasy B oddanych do użytkowania w 2011/2012 położnych w Warszawie o łącznej powierzchni GLA 17 500 mkw.

Więcej informacji dotyczących przedmiotu audytu zostanie ujawniona po podpisaniu zobowiązania o zachowaniu poufności – dokument stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego zaproszenia.

2. Rodzaj opracowania:

Wynikiem z przeprowadzonego audytu będą następujące opracowania:

1. Zestawienie tabelaryczne najistotniejszych ryzyk technicznych (tzw. „red flag report”)
2. Raport końcowy z audytu technicznego, obejmujący zakres opisany w załączniku.

3. Zakres zamówienia: stanowi **załącznik nr 1 do niniejszego zaproszenia.**

III. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów, udzielania wyjaśnień:

Wykonawcy mają prawo do zadawania pytań w terminie do **dnia 10 listopada 2018 r.** Pytania kierowane do Zamawiającego są przekazywane z zachowaniem formy elektronicznej, należy je przesłać na adresy email: monika.potocka@phnsa.pl. PHN S.A. zachowuje prawo do dowolnego i zgodnego z własnym interesem i najlepszą wiedzą rozpatrzenia przesłanych zastrzeżeń i wniosków, w szczególności odrzucenia ich bez uzasadnienia.

IV. Termin realizacji zamówienia:

- I etap** - Zestawienie tabelaryczne najistotniejszych ryzyk technicznych (tzw. „red flag report”) – 4 tygodnie od dnia podpisania umowy i przekazania wszystkich niezbędnych dokumentów.
- II etap** - Raport końcowy z audytu technicznego, obejmujący zakres opisany w załączniku nr 1 – 2 tygodnie od dnia przedstawienia II etapu zamówienia.

V. Warunki udziału w postępowaniu:

Wymagania stawiane Wykonawcy usługi:

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy posiadają aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w wysokości co najmniej 2 mln EURO albo złożą oświadczenie o zobowiązaniu się do jej pozyskania w przypadku wyboru ich oferty.
Warunek ten będzie spełniony, gdy Wykonawca wykaże, że posiada aktualną polisę OC w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, której suma gwarancyjna na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia wynosi nie mniej niż 2 mln EURO albo złożą oświadczenie dotyczące jej pozyskania w przypadku wyboru ich oferty
2. Posiadanie niezbędnego doświadczenia. Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że zrealizował w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, pełny proces due diligence techniczny dla co najmniej 3 transakcji obejmujących swoim zakresem budynek biurowy klasy A, na dzień zamknięcia transakcji zakupu/sprzedaży nie starszy niż 5 lat, o wartości nie mniejszej niż 40 mln EURO lub o powierzchni najmu nie mniejszej niż 15.000 m².
3. Wykonawca musi dysponować osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, posiadającymi odpowiednie kwalifikacje zawodowe i doświadczenie. Wykonawca musi wskazać osoby dedykowane do wykonywania zamówienia wraz z określeniem ich kompetencji i doświadczenia.

VI. Miejsce oraz termin składania ofert:

1. Oferty powinny wpłynąć **do dnia 12 listopada 2018 r. do godz. 14.00. na adres: Polski Holding Nieruchomości S.A., al. Jana Pawła II 12 00-124 Warszawa, piętro V, kancelaria, budynek KASKADA CITY.**

2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odrzucenia ofert, które wpłyną po terminie wskazanym powyżej, bez ich rozpatrzenia.

VII. Opis sposobu przygotowywania ofert:

1. Wymagania dotyczące składanych dokumentów:
 - 1) oferta oraz wszystkie wymagane załączniki powinny być podpisane przez upoważnionego/-nych przedstawiciela/-i, uprawnionego/-nych do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami oraz wymogami ustawowymi,
 - 2) Wykonawców obowiązuje wykorzystanie załączonych wzorów formularzy – załączników, wszelkie uwagi powinny być załączone na oddzielnej stronie/stronach,
 - 3) dokumenty dołączone do oferty mogą być złożone w formie oryginałów lub kserokopii, poświadczonych za zgodność z oryginałem przez upoważnionego/-nych przedstawiciela/-i, uprawnionego/-nych do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami oraz wymogami ustawowymi,
 - 4) w przypadku potwierdzenia dokumentów za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika, należy dołączyć do oferty oryginał stosownego pełnomocnictwa,
 - 5) dołączenie kopii nie poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną uważa się za brak danego dokumentu.
2. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
3. Treść oferty musi odpowiadać wymogom określonym w Zapytaniu ofertowym.
4. Wymagania co do formy oferty:
 - 1) oferta powinna być przygotowana w formie pisemnej i w języku polskim,
 - 2) oferta powinna być napisana w sposób trwały i czytelny,
 - 3) poprawki w ofercie muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby/osób podpisującej/-ych ofertę,
 - 4) wskazane jest, by pierwsza strona oferty zawierała spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę,
 - 5) wszystkie strony oferty powinny być parafowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Wykonawcy, podpisującą ofertę, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty,
 - 6) ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie (opakowaniu), w sposób gwarantujący zachowanie poufności jej treści oraz zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert, koperta (opakowanie) zawierające ofertę winno być zaadresowane do PHN na adres korespondencyjny podany w rozdz. VI i opatrzone nazwą, dokładnym adresem Wykonawcy oraz oznaczone w sposób następujący: **„Oferta w postępowaniu na wybór podmiotu, który wykonana audyt techniczny nieruchomości w związku z transakcją jej nabycia”**,

Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia wynikające z nienależytego oznakowania koperty/opakowania lub braku którejkolwiek z wymaganych informacji.

VIII. Termin związania ofertą:

1. Termin związania ofertą rozpoczyna swój bieg wraz z upływem terminu składania ofert,
2. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres podany w ofercie jednak nie krócej niż 90 dni licząc od daty upływu terminu składania ofert,
3. W uzasadnionych przypadkach, Zamawiający może zwrócić się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu.

IX. Kryteria oceny ofert:

1. Ocena ofert nastąpi w oparciu o następujące kryteria:

Nazwa kryterium	Waga kryterium	Sposób oceny ofert
Cena	75%	Cena rozumiana, jako łączna cena netto za wykonanie I etapu zamówienia obliczana wg wzoru: najniższe zaoferowane cena netto/ cena netto badanej oferty x 75 punktów
	25%	Cena rozumiana, jako łączna cena netto za wykonanie II etapu zamówienia obliczana wg wzoru: najniższe zaoferowane cena netto/ cena netto badanej oferty x 25 punktów

2. Za dopuszczone do kolejnego etapu postępowania zostaną uznane oferty, które nie podlegają odrzuceniu (spełniają warunki formalne i merytoryczne określone w Zapytaniu ofertowym) i uzyskają najwyższą ilość punktów w oparciu o ustalone kryteria. Punkty będą obliczane z dokładnością do drugiego miejsca po przecinku.

X. Opis sposobu przygotowywania ofert:

1. Do oferty powinny być dołączone następujące dokumenty i załączniki:

- 1) wypełniony i podpisany Formularz ofertowy, którego wzór stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego zaproszenia do złożenia oferty,
- 2) wypełnione i podpisane oświadczenie o zachowaniu poufności, stanowiące **załącznik nr 3**,
- 3) aktualny odpis z właściwego rejestru KRS lub dokument Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
- 4) pełnomocnictwa, osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
- 5) Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, stanowiący **załącznik nr 4**,
- 6) wykaz zrealizowanych umów, zgodnie z wzorem stanowiącym **załącznik nr 5**,
- 7) wykaz osób, którymi dysponuje lub będzie dysponował Wykonawca, które będą uczestniczyły w wykonywaniu zamówienia wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i doświadczenia niezbędnego do wykonania zamówienia, zgodnie ze wzorem stanowiącym **załącznik nr 6**,
- 8) wypełnione i podpisane zobowiązanie do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim wraz z oświadczeniami osób trzecich, zgodnych z treścią **załącznika nr 7 i 8**,
- 9) aktualną polisę OC (w oryginale lub kopii poświadczoną za zgodność z oryginałem przez uprawnionego przedstawiciela Wykonawcy) lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej w wysokości co najmniej 2 mln EURO, a w przypadku braku polisy o tej wartości, aktualną polisę wraz z oświadczeniem o przedstawieniu wymaganej polisy OC, którego wzór stanowi **załącznik nr 9**.

2. Formularz oferta oraz wszystkie wymagane załączniki powinny być podpisane przez upoważnionego/-nych przedstawiciela/-i, uprawnionego/-nych do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami oraz wymogami ustawowymi.
3. Projekt umowy zostanie przesłany podmiotom zaproszonym do udziału w negocjacjach (tj. w II etapie postępowania).

XI. Postanowienia dotyczące wyboru Wykonawcy i zawarcia umowy:

Zamawiający informuje, iż potwierdzeniem przyjęcia oferty jest podpisanie umowy ze strony zamawiającego, wszelkie informacje od pracowników Spółki, w szczególności dotyczące oceny oferty Wykonawcy, kwalifikacji do kolejnej części negocjacji lub zaproszenia do ustalenia warunków umowy nie stanowią przyjęcia oferty lub przyrzeczenia do zawarcia umowy i nie narzucają na Spółce obowiązku zawarcia umowy z Wykonawcą.

XII. Zastrzeżenia Zamawiającego

Zamawiający zastrzega sobie prawo do:

1. Swobodnego wyboru oferty,
2. Unieważnienia postępowania w każdym czasie bez podania przyczyn,
3. Odrzucenia oferty bez podania uzasadnienia,
4. Zmiany zakresu przedmiotu zamówienia,
5. Wyboru jednego lub więcej Wykonawców do realizacji przedmiotu zamówienia,
6. Dokonania zakupu częściowego u jednego lub więcej z wybranych Wykonawców.
7. Zamawiający może poprawić w ofercie:
 - a. oczywiste omyłki pisarskie
 - b. oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych pomyłek
 - c. inne omyłki polegające na niezgodności oferty z treścią zapytania ofertowego, niepowodujące istotnych zmian w treści oferty.

XIII. Załączniki do Zaproszenia:

Załącznik nr 1 – Zakres zamówienia

Załącznik nr 2 - Formularz oferty

Załącznik nr 3 – Zobowiązanie do zachowania poufności

Załącznik nr 4 – Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej

Załącznik nr 5 – Wykaz zrealizowanych umów

Załącznik nr 6 – Wykaz osób

Załącznik nr 7 – Oświadczenie osób

Załącznik nr 8 – Zobowiązanie wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej

Załącznik nr 9 – Oświadczenie o przedstawieniu wymaganej polisy OC