

ZAPYTANIE OFERTOWE

50/PN/2020

dotyczy:

wyboru podmiotu świadczącego usługi zarządzania nieruchomością wspólną osiedla „Vis a Vis Wola” II, realizowanego na działce nr 5/6 obręb 6-05-05 w Warszawie przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 (dalej „Obiekt”).

Informacje o Zamawiającym

Zamawiającym jest:
Polski Holding Nieruchomości S.A.
Siedziba: Warszawa 00-124, Al. Jana Pawła II 12

Zlecającym jest:
ORDONA 1 Sp. z o.o.

Siedziba: 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12, lok V/1

I. Tryb udzielenia zamówienia

1. Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego
2. Postępowanie prowadzone jest zgodnie z przepisami wewnętrznymi Spółek GK PHN SA – nie ma zastosowania Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych.

II. Opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług zarządzania nieruchomością wspólną osiedla „Vis á Vis Wola II”, realizowanego na działce nr 5/6 obręb 6-05-05 w Warszawie przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 (dalej „Obiekt”).
2. Zamawiający przewiduje realizację usług etapowo:
 - a. ETAP I - który obejmuje administrowanie nieruchomością wspólną - Obiektem od momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie do momentu powstania wspólnoty mieszkaniowej (dalej: „Okres deweloperski”),
oraz
 - b. ETAP II - który obejmuje zarządzanie nieruchomością wspólną - Obiektem w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (uwl) (dalej: „Zarząd powierzony”),
3. Specyfikacja usług została określona w **Załączniku nr 2** do niniejszego Zapytania i stanowi jego integralną część.
4. Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia ofert częściowych. Oferty muszą obejmować swym zakresem realizację usług w Etapie I i Etapie II.

III. Wymagania stawiane Wykonawcy zamówienia

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość oraz zgodność z ustaleniami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia,
2. Wymagana jest należyta staranność przy realizacji przedmiotu zamówienia,
3. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:
 - a. posiadają uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności określonej przedmiotem zamówienia,
 - b. posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny do wykonania zamówienia,
 - c. znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
4. Niedopuszczalne jest składanie ofert sformułowanych w sposób warunkowy ani ofert, co do których wyłączono stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o ofercie.
5. Zamawiający nie dopuszcza możliwości użyczenia doświadczenia i referencji.
6. Przedmiot zamówienia może być wykonywany przy udziale podwykonawców.
7. Jeżeli do przetargu przystępuje konsorcjum podmiotów spełniających łącznie kryteria określone w niniejszym Zapytaniu ofertowym i dokumentach do niego załączonych, to takie konsorcjum obowiązywać będą następujące zasady i warunki:
 - a. uczestnicy konsorcjum ponosić będą solidarną odpowiedzialność za wszystkie zobowiązania wynikające z umowy, która zostanie zawarta wskutek postępowania przetargowego, w odniesieniu do całości Robót,

- b. w imieniu i na rzecz konsorcjum działać będzie wyłącznie lider konsorcjum, który dokonywać będzie wszelkich czynności w postępowaniu przetargowym i wszelkich czynności związanych z wykonywaniem umowy w imieniu i na rzecz wszystkich uczestników konsorcjum, chyba że co innego stanowi wyraźne i jednoznaczne postanowienie niniejszego Zapytania ofertowego lub dokumentów do niego załączonych lub wyraźne i jednoznaczne postanowienie umowy,
 - c. lider konsorcjum nie może uczestniczyć jako lider lub uczestnik w innym konsorcjum przystępującym do postępowania.
8. Zamawiający dokonywać będzie wszelkich czynności w postępowaniu przetargowym i wszelkich czynności związanych z wykonywaniem umowy jedynie w stosunku do lidera konsorcjum, który powinien być wskazany w ofercie, ze skutkiem dla wszystkich uczestników konsorcjum.
 9. Do oferty należy dołączyć kopię umowy konsorcjum zawartej pomiędzy podmiotami tworzącymi konsorcjum.

IV. Modyfikacja warunków zamówienia

1. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może, przed upływem terminu składania ofert, zmodyfikować treść zapytania ofertowego.
2. Wprowadzone w ten sposób modyfikacje, zmiany lub uzupełnienia przekazane zostaną wszystkim Wykonawcom, którym przekazano zapytanie ofertowe, przy czym będą one wiążące przy składaniu ofert.
3. O przedłużeniu terminu, jeżeli będzie to niezbędne dla wprowadzenia w ofertach zmian wynikających z modyfikacji, Zamawiający poinformuje w sposób analogiczny do sposobu w jaki przekazana została treść zapytania ofertowego.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3 powyżej, Zamawiający zawiadamia - w zależności od etapu postępowania: wszystkich potencjalnych oferentów w trybie jaki był przyjęty dla naboru ofert lub – w przypadku oferentów zakwalifikowanych do dalszego etapu postępowania, w formie korespondencji elektronicznej.

V. Termin wykonania zamówienia

1. Dla ETAPU I wymaga się rozpoczęcia realizacji zamówienia od dnia uzyskania Pozwolenia na użytkowanie.
2. Dla ETAPU II wymaga się rozpoczęcia realizacji zamówienia od dnia podpisania pierwszego aktu przeniesienia własności lokalu. Umowa zostanie zawarta na czas nieokreślony.

VI. Wizja lokalna

1. Przed złożeniem oferty konieczne jest dokonanie wizji lokalnej Obiektu.
2. Wizji lokalnej można dokonać przy udziale przedstawiciela Zamawiającego, w terminie uzgodnionym z Panią Agnieszką Marzec - tel. kom: 515 116 595; e-mail: agnieszka.marzec@phnsa.pl.
3. Podczas wizji Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się z nieruchomością objętą przedmiotem zamówienia i uwarunkowaniami które mogą okazać się niezbędne do przygotowania kompletnej oferty.
4. Do oferty należy dołączyć Oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej nieruchomości, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** do Zapytania ofertowego.
5. **Warunki, które muszą zostać spełnione przed przystąpieniem do wizji lokalnej:**
 - a. wcześniejsze złożenie Zobowiązania do zachowania poufności,
 - b. przedstawienie potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii: aktualnego odpisu z właściwego rejestru lub dokumentu Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
 - c. przedstawienie pełnomocnictwa imiennego do złożenia w imieniu Wykonawcy Zobowiązania do zachowania poufności - potwierdzone jw.,
 - d. przedstawienie dokumentu ze zdjęciem umożliwiającego potwierdzenie tożsamości osoby składającej oświadczenie na podstawie przedstawionego pełnomocnictwa.

VII. Opis warunków udziału w postępowaniu

1. **Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.**
Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że:

- a. posiada (na etapie składania) aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności,
- b. złoży oświadczenie potwierdzające gotowość przedstawienia (w przypadku wyboru jego oferty jako najkorzystniejszej, przed podpisaniem umów) aktualnego ubezpieczenia, którego suma gwarancyjna określona w umowie ubezpieczenia nie będzie niższa niż 1 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia i potwierdzi gotowość zapewnienia ważności polisy OC przez cały czas trwania umowy.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) dokumenty potwierdzające posiadanie aktualnej polisy od odpowiedzialności cywilnej,
- 2) oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis, którego wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego.

2. Posiadanie niezbędnej wiedzy i niezbędnego doświadczenia.

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże łącznie, że:

- a. w okresie ostatnich 5 lat zrealizował umowy o usługi zarządzania nieruchomościami co najmniej czterech wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni PUM nie mniejszej niż 40 000 m², w tym każda z nieruchomości o powierzchni PUM nie mniejszej niż 10 000 m²;
- b. w okresie ostatnich 5 lat zrealizował umowy o świadczenie usługi na rzecz deweloperów w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi w okresie deweloperskim, w tym przynajmniej jedną umowę obejmującą swym zakresem nieruchomość mieszkaniową o powierzchni PUM nie mniejszej niż 6 000 m² oraz
- c. przedstawi referencje potwierdzające należytą realizację usług wskazanych w pkt. a. i b. powyżej.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) wykaz zarządzanych obecnie nieruchomości mieszkaniowych na rzecz wspólnot mieszkaniowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5a** do Zapytania ofertowego,
- 2) wykaz zrealizowanych umów w zakresie świadczenia usług zarządzania nieruchomością wspólną w okresie deweloperskim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5b** do Zapytania ofertowego,
- 3) referencje potwierdzające należytą realizację wskazanych umów i wykazanych świadczonych usług.

3. Posiadanie niezbędnego potencjału finansowego.

Warunek zostanie spełniony jeśli Wykonawca przedstawi swoją sytuację finansową i wykaże, że:

- a. nie zalega z opłacaniem podatków i opłat,
- b. nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) aktualne zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego potwierdzające odpowiednio, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, opłat lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
- 2) aktualne zaświadczenie z właściwego oddziału zakładu ubezpieczeń społecznych potwierdzające odpowiednio, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
- 3) Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 14** do Zapytania ofertowego.

4. Posiadanie niezbędnego potencjału organizacyjnego i osobowego.

Warunek będzie spełniony, jeżeli Wykonawca oświadczy, że:

- a. dla potrzeb zarządzania Obiektem utworzy zespół składający się z:

- co najmniej jednej osoby z ukończonymi studiami podyplomowymi z zakresu zarządzania nieruchomościami lub posiadającej licencję zarządcy,
 - administratora z co najmniej 3 letnim doświadczeniem zawodowym w administrowaniu nieruchomościami,
 - administratora technicznego, posiadającego właściwe kwalifikacje zawodowe,
 - księgowej posiadającej właściwe kwalifikacje zawodowe
- i przedstawi Wykaz osób oraz ich kwalifikacje zawodowe,
- b. aktualnie pracuje oraz będzie pracował w trakcie realizacji usługi na licencjonowanym programie do zarządzania nieruchomością z możliwością korzystania z e-kartoteki (internetowego dostępu do rozliczeń) dla każdego z właścicieli.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) wykaz osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Zapytania ofertowego,
- 2) oświadczenie osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do Zapytania ofertowego,
- 3) oświadczenie Wykonawcy o utworzeniu zespołu dla potrzeb zarządzania Obiektem, którego wzór stanowi **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego,
- 4) oświadczenie Wykonawcy o aktualnej i przyszłej pracy na licencjonowanym programie, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego,
- 5) dokumenty potwierdzające posiadane przez osoby wskazane do realizacji zamówienia właściwych kwalifikacji zawodowych i doświadczenia zawodowego tj.: wykaz administrowanych nieruchomości wraz z określeniem terminu wykonywania czynności, kopie świadectw, certyfikatów, dyplomów, CV itp.

5. Przeprowadzenie wizji lokalnej.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** do Zapytania ofertowego.

6. Złożenie zobowiązania do zachowania poufności

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do Zapytania ofertowego.

VIII. Podstawa do odrzucenia oferty/wykluczenia Wykonawcy

1. Zamawiający odrzuca ofertę Wykonawcy:
 - a. który złożył ofertę po terminie,
 - b. którego oferta nie spełnia wymogów formalnych określonych przez Zamawiającego,
 - c. którego oferta nie spełnia wymogów merytorycznych Zamawiającego wobec wykonawcy lub przedmiotu zamówienia,
 - d. którego oferta została sformułowana w sposób warunkowy, albo zawiera inne zastrzeżenia, w tym w szczególności wyłączające stosowanie wobec niej przepisów kodeksu cywilnego o ofercie.
2. Zamawiający może odrzucić ofertę Wykonawcy, gdy wartość oferty istotnie odbiega od określonej wartości przedmiotu zamówienia.
3. Zamawiający wyklucza:
 - a. Wykonawcę, który w ocenie Zamawiającego wyrządził Zamawiającemu szkodę, nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, lub gdy szkoda ta została stwierdzona prawomocnym orzeczeniem sądu wydanym w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania,
 - b. Wykonawcę w stosunku do którego otwarto likwidację lub którego upadłość ogłoszono, z wyjątkiem wykonawcy, który po ogłoszeniu upadłości zawarł układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego,
 - c. Wykonawcę, który zalega z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków gdy uzyskał on przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
 - d. osobę fizyczną, którą prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową,

przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego, a także spółki jawne, partnerskie, komandytowe, komandytowo akcyjne oraz osoby prawne, których wspólnikiem, komplementariuszem lub członkiem organu zarządzającego jest taka osoba,

- e. podmioty zbiorowe, wobec których sąd orzekł zakaz ubiegania się o zamówienia, na podstawie przepisów o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary,
- f. Wykonawcę, który uczestniczył bezpośrednio w prowadzonych przez Zamawiającego wewnętrznych czynnościach związanych z przygotowaniem prowadzonego postępowania lub posługiwał się w celu sporządzenia oferty osobami uczestniczącymi w dokonywaniu tych czynności, chyba że udział tego Wykonawcy w postępowaniu nie utrudni uczciwej konkurencji,
- g. Wykonawcę, który złożył nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
- h. Wykonawcę, który posiada status niedozwolonego Wykonawcy.

IX. Informacje o oświadczeniach i dokumentach

1. Na ofertę składają się następujące dokumenty i załączniki:
 - a. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy”, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do Zapytania ofertowego,
 - b. parafowana specyfikacja usług, która stanowi **Załącznik nr 2** do Zapytania ofertowego,
 - c. aktualny odpis z właściwego rejestru KRS lub dokument Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wydane/wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem złożenia ofert,
 - d. pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
 - e. kopia polisy lub inne dokumenty potwierdzające posiadanie aktualnej polisy od odpowiedzialności cywilnej,
 - f. oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis, którego wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego,
 - g. wykaz zarządzanych obecnie nieruchomości mieszkaniowych na rzecz wspólnot mieszkaniowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5a** do Zapytania ofertowego,
 - h. wykaz zrealizowanych umów w zakresie świadczenia usług zarządzania nieruchomością wspólną w okresie deweloperskim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5b** do Zapytania ofertowego,
 - i. referencje potwierdzające należytą realizację wskazanych umów i wykazanych świadczonych usług,
 - j. aktualne zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego potwierdzające odpowiednio, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, opłat lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
 - k. aktualne zaświadczenie z właściwego oddziału zakładu ubezpieczeń społecznych potwierdzające odpowiednio, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
 - l. oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 14** do Zapytania ofertowego,
 - m. wypełnione i podpisane Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do Zapytania ofertowego,
 - n. wykaz osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Zapytania ofertowego,
 - o. oświadczenie osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do Zapytania ofertowego,
 - p. oświadczenie Wykonawcy o utworzeniu zespołu dla potrzeb zarządzania Obiektem, którego wzór stanowi **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego,
 - q. oświadczenie Wykonawcy o aktualnej i przyszłej pracy na licencjonowanym programie, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego,
 - r. dokumenty potwierdzające posiadane przez osoby wskazane do realizacji zamówienia właściwych kwalifikacji zawodowych i doświadczenia zawodowego tj.: wykaz administrowanych nieruchomości wraz z określeniem terminu wykonywania czynności, kopie świadectw, certyfikatów, dyplomów, CV itp.,

- s. parafowane projekty umów, które stanowią **Załącznik nr 12a** i **Załącznik nr 12b** do Zapytania ofertowego,
 - t. oświadczenia o braku roszczeń, którego wzór stanowi **Załącznik nr 15** do Zapytania ofertowego,
 - u. zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** do Zapytania ofertowego,
 - v. arkusz weryfikacyjny - Weryfikacja wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych przez podmiot przetwarzający, którego wzór stanowi **Załącznik nr 11** do Zapytania ofertowego,
 - w. oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej nieruchomości, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** do Zapytania ofertowego.
2. Postanowienia dotyczące składania oferty:
- a. oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty, oświadczenia i załączniki, o których mowa w pkt 1, za wyjątkiem dokumentów wprost wskazanych jako fakultatywne,
 - b. 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,
 - c. Wykonawców obowiązuje wykorzystanie załączonych wzorów formularzy – załączników; wszelkie uwagi powinny być załączone na oddzielnej stronie/stronach,
 - d. wymienione dokumenty 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.
 - e. dołączenie kopii niepoświadczonych za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną uważa się za brak danego dokumentu.

X. Informacje dotyczące postępowania

1. Postępowanie jest prowadzone etapowo.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji z Wykonawcami zaproszonymi do kolejnej części postępowania oraz spełniającymi wymagania Zamawiającego.
3. O etapach postępowania następujących po złożeniu ofert Wykonawcy zostaną powiadomieni zgodnie z pkt 3.
4. Na podstawie oceny otrzymanych ofert Zamawiający zaprosi wybranych Wykonawców do dalszych etapów postępowania.
5. Przedmiotem negocjacji będą warunki realizacji zamówienia, a w szczególności wysokość wynagrodzenia.
6. Po zakończeniu negocjacji, Wykonawcy będą zobowiązani do złożenia Zamawiającemu pisemnego potwierdzenia wynegocjowanych warunków w formie oferty ostatecznej.

XI. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów

1. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Wykonawcy przekazują elektronicznie na adres podany w pkt 2 lub pisemnie, na adres podany w pkt XV.
2. Wykonawcy mają prawo do zadawania pytań w terminie nie późniejszym niż do 5 dnia przed terminem złożenia ofert, pytania kierowane do Zamawiającego są przekazywane z zachowaniem formy elektronicznej, należy je przesłać na adres email katarzyna.wieczorek@phnsa.pl, przy czym Zamawiający zastrzega prawo nie udzielić odpowiedzi na pytanie; udzielona odpowiedź wraz z pytaniami zostanie przesłana bez ujawniania źródła zapytania do wszystkich Wykonawców, jednak Spółka może przesłać odpowiedź tylko do wybranych Wykonawców, gdy pytanie dotyczy tylko danego Wykonawcy/Wykonawców lub zostało zadane na podstawie pkt 3.
3. Jeżeli Wykonawca może złożyć ofertę nie odpowiadającą w pełni wymogom przedmiotu zamówienia jednak równoważną funkcjonalnie, Wykonawca może wnieść do zamawiającego o uznanie takiej oferty za spełniającą warunki Zapytania ofertowego, przy czym wniosek wraz z uzasadnieniem należy złożyć w zgodnie z pkt 2.
4. Spółka zachowuje prawo do dowolnego i zgodnego z własnym interesem i najlepszą wiedzą rozpatrzenia przesłanych na podstawie pkt 1 i 3 zastrzeżeń i wniosków, w szczególności odrzucenia bez uzasadnienia.
5. Zamawiający informuje, że wszelka korespondencja wysyłana w trakcie trwania postępowania w formie elektronicznej kierowana będzie wyłącznie na jeden adres e-mail wskazany w formularzu ofertowym (w przypadku konsorcjum wyłącznie na adres wskazany przez lidera konsorcjum), a w przypadku, gdy korespondencja zawierała będzie informacje określone przez Zamawiającego lub oferenta jako tajemnica

przedsiębiorstwa Zamawiającego lub oferenta, zostanie zabezpieczona hasłem lub zaszyfrowana. Informacje niezbędne do jej otwarcia będą udostępniane wyłącznie adresatowi informacji.

XII. Termin związania ofertą

1. Termin związania ofertą rozpoczyna swój bieg wraz z upływem terminu składania ofert.
2. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres 90 dni.
3. W uzasadnionych przypadkach, Zamawiający może zwrócić się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres.

XIII. Opis sposobu przygotowania ofert

1. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
2. Treść oferty musi odpowiadać wymogom określonym w Zapytaniu ofertowym.
3. Oferta powinna być przygotowana w formie pisemnej, w języku polskim.
4. Dokumenty sporządzone w języku obcym muszą być złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
5. Oferta musi być opatrzona pieczęcią firmową, posiadać datę sporządzenia, wszystkie strony oferty powinny być parafowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty.
6. Oferta powinna być napisana w sposób czytelny.
7. Poprawki w ofercie muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby/osób podpisującej/-ych ofertę i datowane.
8. Wskazane jest, by pierwsza strona oferty zawierała spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę.
9. Wszystkie strony oferty powinny być parafowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty.
10. 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 Zamawiającego na adres korespondencyjny podany w pkt XV i opatrzone nazwą, dokładnym adresem Wykonawcy oraz oznaczone w sposób następujący: Oferta na świadczenie usług zarządzania nieruchomością wspólną osiedla „Vis à Vis Wola II”, realizowanego na działce nr 5/6 obręb 6-05-05 w Warszawie przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83.
11. Do oferty w formie pisemnej musi być dołączona wersja elektroniczna na nośniku CD/DVD zawierająca wszystkie formularze i skany dokumentów, zawartych w ofercie w wersji papierowej. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią oferty w wersji papierowej a treścią oferty w wersji elektronicznej, rozstrzygająca jest treść wersji papierowej.
12. Spółka nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia wynikające z nienależytego oznakowania koperty/opakowania lub braku którejkolwiek z wymaganych informacji.

XIV. Otwarcie ofert

Zamawiający nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.

XV. Miejsce oraz termin składania ofert

1. Oferty powinny wpłynąć w zamkniętej i opisanej w sposób wskazany w pkt. XIII. 10. kopercie do dnia **15 października 2020 roku do godz. 14:00** na adres Polski Holding Nieruchomości S.A. 00-124 Warszawa, Al. Jana Pawła II 12 kancelaria, V p.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odrzucenia ofert, które wpłyną po terminie wskazanym powyżej, bez ich rozpatrzenia.
3. O zachowaniu terminu decydować będzie data i godzina złożenia oferty w kancelarii zamawiającego. W przypadku korzystania z usług pocztowych lub kurierskich nie decyduje data stempla.
4. Oferty złożone po terminie nie zostaną uwzględnione w postępowaniu i zostaną zwrócone Wykonawcy bez otwierania.

XVI. Kryteria oceny ofert

1. Ocena ofert nastąpi w oparciu o następujące kryteria:

Nazwa kryterium	Waga kryterium	Sposób punktowania
Cena netto	90 %	Najniższa suma punktów otrzymanych $C1+C2/\text{badana suma punktów otrzymanych } C1+C2 \times 90$
w tym:		
C1 - Cena netto rozumiana jako wysokość wynagrodzenia dla usług objętych zakresem należącym do Etapu I w przeliczeniu na 1 m ²	80%	Najniższa cena C1 netto/badana cena C1 netto x 80
C2 - Cena netto rozumiana jako wysokość wynagrodzenia dla usług objętych zakresem należącym do Etapu II w przeliczeniu na 1 m ²	20%	Najniższa cena C2 netto/badana cena C2 netto x 20
Doświadczenie rozumiane jako doświadczenie w realizacji umów o Zarządzanie nieruchomościami w okresie deweloperskim oraz zarządzaniu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych	10%	Badana suma punktów otrzymanych D1+D2 x Najwyższa suma punktów otrzymanych D1+D2/ 10
w tym:		
D1 – ilość umów zrealizowanych w okresie ostatnich trzech lat obejmujących swym zakresem zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi o pow. powyżej 6 000 m ² każda w okresie deweloperskim	80%	Badana ilość umów o zarządzanie D1/ najwyższa ilość umów o zarządzanie D1 x 80/
D2 - ilość umów zrealizowanych w okresie ostatnich trzech lat obejmujących swym zakresem zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi wspólnot mieszkaniowych o pow. powyżej 10 000 m ² każda	20%	Badana ilość umów o zarządzanie D2 / najwyższa ilość umów o zarządzanie D2 x 20

2. Za najkorzystniejsze 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.

XVII. Opis sposobu obliczenia ceny

1. Oferta cenowa uwzględniająca wszystkie zobowiązania musi być podana w PLN liczbowo, z wyodrębnieniem podatku od towarów i usług.
2. Oferta cenowa ma zawierać zestawienie cen poszczególnych elementów rozwiązania wg. Specyfikacji; dla każdego z elementów wymagane jest podanie cen jednostkowych, liczby jednostek oraz ceny globalnej. Wykonawcy proszeni są o wykazanie wszelkich innych kosztów, jeżeli takie występują, koniecznych a nie ujętych w załączonej specyfikacji.

3. Podana cena powinna być ceną finalną ponoszoną przez zamawiającego, a zatem cena powinna obejmować wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia oraz warunkami stawianymi przez zamawiającego.
4. Cena nie ulega zmianie przez okres ważności oferty oraz okres obowiązywania umów, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowach.

XVIII. Warunki płatności

1. Sposób rozliczenia za realizację zamówienia – na podstawie bezusterkowych protokołów odbioru usługi. W przypadku zgłoszenia w protokole odbioru zastrzeżeń przez Zamawiającego odnośnie jakości usługi lub stwierdzenia wad/usterek, podstawą będzie protokół odbioru po usunięciu usterek.
2. Wynagrodzenie płatne będzie miesięcznie, w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego, przelewem na rachunek Wykonawcy.
3. Za datę zapłaty uznaje się datę złożenia przelewu przez Zamawiającego.

XIX. Postanowienia dotyczące wyboru Wykonawcy i zawarcia umów

1. Zamawiający informuje, iż potwierdzeniem przyjęcia oferty jest podpisanie umów ze strony Zamawiającego, wszelkie informacje od pracowników Zamawiającego, w szczególności dotyczące oceny oferty Wykonawcy, kwalifikacji do kolejnej części negocjacji lub zaproszenia do ustalenia warunków umów nie stanowią przyjęcia oferty lub przyrzeczenia do zawarcia umów i nie narzucają na Spółkę obowiązku zawarcia umów z Wykonawcą. Zamawiający zastrzega, iż do zawarcia z Wykonawcą umowy obejmującej przedmiot zamówienia, zobowiązany jest uzyskać zgody korporacyjne. Wykonawca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia, iż w przypadku zamknięcia postępowania oraz wyboru jego oferty, a następnie nie wyrażenia przez właściwy organ statutowy Inwestora /Spółki zgody na podpisanie ww. umowy lub unieważnienia postępowania, nie będzie wnosił żadnych roszczeń związanych z nie zawarciem umowy lub uczestnictwem w postępowaniu, zarówno w stosunku do Spółki, jak i do Inwestora, ani żadnego innego podmiotu z GK PHN S.A. Wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 15** do Zapytania ofertowego.

XX. Zastrzeżenia Zamawiającego

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do:
 - a. swobodnego wyboru oferty lub jej części,
 - b. unieważnienia postępowania w każdym czasie, w tym po jego rozstrzygnięciu, bez podania przyczyn,
 - c. odrzucenia oferty bez podania uzasadnienia,
 - d. zmiany zakresu przedmiotu zamówienia,
 - e. wyboru jednego lub więcej Wykonawców do realizacji przedmiotu zamówienia,
 - f. dokonania zakupu częściowego u jednego lub więcej z wybranych Wykonawców.

XXI. Uzupełnienie oferty

W przypadku stwierdzenia w ofercie braków formalnych, a także w przypadku stwierdzenia błędów pisarskich lub omyłek rachunkowych, które uniemożliwiają bądź istotnie utrudniają dokonanie porównania ofert, Zamawiający wzywa Wykonawcę do dokonania korekty lub/i uzupełnienia złożonej oferty, jednak bez możliwości zmiany jej istotnych warunków.

XXII. Załączniki do zapytania ofertowego

1. Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy,
2. Załącznik nr 2 – Specyfikacja techniczna,
3. Załącznik nr 3 – Zobowiązanie do zachowania poufności,
4. Załącznik nr 4 – Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis ubezpieczeniowych,
5. Załącznik nr 5a – Wykaz zarządzanych nieruchomości na rzecz wspólnot mieszkaniowych,
6. Załącznik nr 5b – Wykaz zrealizowanych umów w zakresie świadczenia usług zarządzania nieruchomością wspólną w okresie deweloperskim,
7. Załącznik nr 6 – Wykaz osób,
8. Załącznik nr 7 – Oświadczenie osób,
9. Załącznik nr 8 - Oświadczenie Wykonawcy o utworzeniu zespołu dla potrzeb zarządzania Obiektem,

10. Załącznik nr 9 – Oświadczenie Wykonawcy o aktualnej i przyszłej pracy na licencjonowanym programie,
11. Załącznik nr 10 - Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim,
12. Załącznik nr 11 - Arkusz weryfikacyjny - Weryfikacja wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych przez podmiot przetwarzający,
13. Załącznik nr 12a – Projekt umowy dla Etapu I,
14. Załącznik nr 12b – Projekt umowy dla Etapu II,
15. Załącznik nr 13 – Oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej,
16. Załącznik nr 14 – Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej,
17. Załącznik nr 15 – Oświadczenie o braku roszczeń.
