

**ZAPYTANIE OFERTOWE**

**nr 7/PN/2025**

dotyczy:

**wyboru podmiotu świadczącego usługi zarządzania nieruchomością wspólną Osiedli:**

**Obiekt 1** – Olimpijczyk II, realizowanego w Łodzi przy ul. Kusocińskiego 119 i 121

oraz

**Obiekt 2** – Młoda Białółka II, realizowanego w Warszawie przy ul. Geodezyjnej 60, 60a, 62, 62a, 62b, 64, 64a

### Informacje o Zamawiającym

Zamawiającym jest:

**spółka Polski Holding Nieruchomości S.A.  
Warszawa 00-124, Al. Jana Pawła II 12**

Inwestorem jest:

**Dla Obiektu 1 Spółka:**

**PHN Olimpijczyk Sp. z o.o.**

**Siedziba: Warszawa 00-124, al. Jana Pawła II 12 lok. V/33**

**Dla Obiektu 2 Spółka:**

**PHN Młoda Białoleka Sp. z o.o.**

**Siedziba Warszawa 00-124, al. Jana Pawła II 12 lok. V/54**

**(dalej Inwestor)**

Zamawiający na podstawie umowy zawartej z przeprowadza i organizuje przetarg

#### **I. Tryb udzielenia zamówienia:**

1. Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego\*.
2. Postępowanie prowadzone jest zgodnie z regulacjami wewnętrznymi Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. – nie ma zastosowania ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych.

#### **II. Opis przedmiotu zamówienia:**

1. Przedmiotem zamówienia jest wybór podmiotu świadczącego usługi zarządzania nieruchomością wspólną Osiedli:
  - a. **Obiekt 1 – Olimpijczyk II** w Łodzi przy ul. Kusocińskiego nr 119 i 121, realizowany na działce ewidencyjnej nr 35/40 obręb P-21 (oraz działka 35/44obręb P-21 garaży) w Łodzi o powierzchni 35/40 obręb P-21 (oraz działka 35/44obręb P-21 garaży), (dalej „Obiekt nr 1”)oraz
  - b. **Obiekt 2 – Młoda Białoleka II**, realizowanego w Warszawie przy ul. Geodezyjnej nr 60, 60a, 62, 62a, 62b, 64, 64a, realizowany na działce ewidencyjnej nr 3/168; z obrębu 4-16-38 w Warszawie, o powierzchni 1, 4356 ha (dalej „Obiekt nr 2”).
2. Zamawiający przewiduje realizację usług w zakresie Obiektu 1 i Obiektu 2 etapowo, dla każdego Obiektu w podziale na dwa zadania.
  - a. **ZADANIE I** - które obejmuje administrowanie nieruchomością wspólną - od momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie do momentu powstania wspólnoty mieszkaniowej tj. okres deweloperski
  - b. **ZADANIE II** - które obejmuje zarządzanie nieruchomością wspólną - w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (UWL) tj. Zarząd powierzony
3. Szczegółowy Opis przedmiotu zamówienia zawarty jest w **Załączniku nr 2** do Zapytania i stanowi jego integralną część.
4. Zamawiający dopuszcza możliwości złożenia ofert na poszczególne Obiekty tj. dla Obiektu 1 i dla Obiektu 2. Nie dopuszcza się możliwości złożenia ofert na poszczególne ZADANIA w ramach każdego Obiektu.
5. Oferta musi obejmować zakresem świadczenia usług w Obiekcie 1, czyli ZADANIE I dotyczące świadczenia usług w okresie deweloperskim oraz ZADANIE II dotyczące świadczenia usług z zakresu zarządu powierzonego. Taki sam zakres usług musi obejmować oferta dla Obiektu 2.

#### **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 udzielania doświadczenia i referencji.
- 6. Przedmiot zamówienia może być wykonywany przy udziale podwykonawców. W ofercie należy wskazać zakres usług jaki Wykonawca zamierza powierzyć Podwykonawcom.
- 7. Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia oferty przez 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:**

##### **Zadanie I dla Obiektu 1**

- 1. Wymaga się gotowości do realizacji usług w terminie **od dnia uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie jednak nie później niż do 24 marca 2025 r. przewidywany termin uzyskania Pozwolenia na użytkowanie: 24 lutego 2025 r.**
- 2. Umowa będzie obowiązywała do dnia podpisania pierwszego aktu przeniesienia własności lokalu.

##### **Zadanie II dla Obiektu 1:**

- 1. Wymaga się gotowości do realizacji usług od dnia podpisania pierwszego aktu przeniesienia własności lokalu
- 2. Umowa zostanie zawarta na czas nieokreślony.

##### **Zadanie I dla Obiektu 2**

- 3. Wymaga się gotowości do realizacji usług w terminie **od dnia uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie jednak nie później niż do 01 września 2025 r. – przewidywany termin uzyskania Pozwolenia na użytkowanie.**
- 4. Umowa będzie obowiązywała do dnia podpisania pierwszego aktu przeniesienia własności lokalu.

##### **Zadanie II Obiekt 2:**

- 3. Wymaga się gotowości do realizacji usług od dnia podpisania pierwszego aktu przeniesienia własności lokalu
- 4. Umowa zostanie zawarta na czas nieokreślony.

#### **VI. Termin i warunki gwarancji:**

- 1. Wykonawca gwarantuje właściwą realizację przedmiotu zamówienia zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami prawa oraz obowiązującymi normami.

#### **VII. Wizja lokalna**

- 1. Wizja lokalna jest obowiązkowa.
- 2. Wizja lokalna powinna zostać potwierdzona, w formie Oświadczenia o przeprowadzeniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego, które powinno zostać dołączone do oferty cenowej.
- 3. Podczas wizji Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się z terenem objętym przedmiotem zamówienia oraz do zebrania wszelkich informacji, które mogą okazać się niezbędne do przygotowania kompletnej oferty.
- 4. Wizji lokalnej należy dokonać przed złożeniem oferty, w terminie uzgodnionym z Panią Agnieszką Marzec, tel. kom: 515 116 595, adres e-mail: agnieszka.marzec@phnsa.pl.
- 5. **Warunki, które muszą zostać spełnione przed przystąpieniem do wizji lokalnej:**
  - a. wcześniejsze złożenie Zobowiązania do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** do Zapytania ofertowego wraz z dokumentami określonymi w pkt. b.-c.

- b. złożenie aktualnego odpisu z właściwego rejestru lub dokumentu Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert.
  - c. złożenie pełnomocnictwa imiennego do złożenia w imieniu Wykonawcy Zobowiązania do zachowania poufności.
6. Oświadczenie wraz z załącznikami w wersji oryginalnej należy złożyć w siedzibie Zamawiającego: Polski Holding Nieruchomości S.A. Al. Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa lub przesłać w wersji elektronicznej, opatrzone podpisem kwalifikowanym na adres: [przetarg-bsm@phnsa.pl](mailto:przetarg-bsm@phnsa.pl)

#### **VIII. Opis warunków udziału w postępowaniu:**

##### **1. Posiadanie niezbędnej wiedzy i niezbędnego doświadczenia.**

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże łącznie, że:

- a. w okresie ostatnich 5 lat przed terminem złożenia ofert, a jeśli okres działalności jest krótszy, to w tym okresie zrealizował umowy o usługi zarządzania nieruchomościami na rzecz wspólnot mieszkaniowych, których łączna powierzchnia PUM jest nie mniejszej niż 10 000 m<sup>2</sup>.
- b. w okresie ostatnich 5 lat przed terminem złożenia ofert, a jeśli okres działalności jest krótszy, to w tym okresie 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 m<sup>2</sup>.
- c. przedstawi referencje potwierdzające należyłą realizację umów wskazanych w pkt. a. i b. powyżej.

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) Wykaz zrealizowanych umów w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi na rzecz wspólnot mieszkaniowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3A** do Zapytania ofertowego,
- 2) Wykaz zrealizowanych umów w zakresie świadczenia usług zarządzania nieruchomością wspólną w okresie deweloperskim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3B** do Zapytania ofertowego,
- 3) referencje potwierdzające należyłą realizację wskazanych umów i wykazanych świadczonych usług.

##### **2. Posiadanie niezbędnego potencjału finansowego.**

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca oświadczy, że:

- a. Znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
- b. Nie jest przedmiotem wszczętego postępowania upadłościowego ani jego upadłość nie została ogłoszona, nie jest poddany procesowi likwidacyjnemu, a jego sprawy nie są objęte zarządkiem komisyjnym lub sądowym.
- c. Nie zalega z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne lub uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5** do Zapytania ofertowego.
- 2) 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 - wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
- 3) 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 - wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

**3. Posiadanie niezbędnego potencjału organizacyjnego i osobowego.**

Warunek zostanie spełniony, jeżeli Wykonawca oświadczy, że:

- a. dla potrzeb zarządzania Obiektem w zakresie ZADANIA I i ZADANIA II utworzy (dla każdego Obiektu) zespół składający się z:
  - co najmniej jednej osoby z ukończonymi studiami podyplomowymi z zakresu zarządzania nieruchomościami lub posiadającej licencję zarządcy nieruchomości,
  - administratora z co najmniej dwuletnim doświadczeniem zawodowym (stażem pracy) w administrowaniu nieruchomościami,
  - księgowej posiadającej właściwe 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 Wykonawcy o aktualnej i przyszłej pracy na licencjonowanym programie, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do Zapytania ofertowego,
- 3) Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego.

**4. Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.**

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że:

- a. posiada (na etapie składania oferty) 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 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) 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 8** do Zapytania ofertowego.

**5. Przeprowadzenie wizji lokalnej.**

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego.

**6. Złożenie zobowiązania do zachowania poufności**

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** do Zapytania ofertowego.

**Powyższe wymagania obowiązują bez względu na to, czy Wykonawca składa ofertę obejmującą zakresem Obiekt 1 albo Obiekt 2, czy łącznie oba Obiekty.**

**IX. 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 odrzuca ofertę, gdy z przeprowadzonej weryfikacji oferenta przez właściwe komórki organizacyjne wynika, że wybór jego oferty nie leży w interesie Spółki.
4. 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 współnikiem, 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 nie wniósł wadium,
  - i. Wykonawcę, który posiada status niedozwolonego Wykonawcy,

**X. 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. Paraflowany Opis przedmiotu zamówienia, który 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. Wypełnione i podpisane Wykazy zrealizowanych umów, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3A lub Załącznik nr 3B** do Zapytania ofertowego,
  - f. Referencje potwierdzające należytą realizację wskazanych umów,
  - g. Wypełnione i podpisane Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi, **Załącznik nr 5** do Zapytania ofertowego,
  - h. 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 - wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
  - i. 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

- j. Wypełniony i podpisany Wykaz osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Zapytania ofertowego, odrębny dla Obiektu,
  - k. Podpisane Oświadczenie Wykonawcy o aktualnej i przyszłej pracy na licencjonowanym programie, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do Zapytania ofertowego,
  - l. Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego,
  - m. Aktualna polisa OC lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
  - n. Wypełnione i podpisane Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis, którego wzór stanowi **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego,
  - o. Wypełnione i podpisane Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego,
  - p. Paraflowany Projekt umowy stanowiący **Załącznik nr 11A i Załącznik nr 11C** do Zapytania ofertowego – dla Zadania I,
  - q. Paraflowany Projekt umowy stanowiący **Załącznik nr 11B i Załącznik nr 11D** do Zapytania ofertowego – dla Zadania II.
  - r. Podpisane Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** 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. Przez dokumenty podpisane rozumie się dokumenty podpisane podpisem czytelnym lub w przypadku oferty składanej w formie elektronicznej podpisem kwalifikowanym, Wykonawców obowiązuje wykorzystanie załączonych wzorów formularzy – załączników, wszelkie uwagi powinny być załączone na oddzielnej stronie/stronach,
  - d. Wymienione w pkt. X. 1 dokumenty mogą być złożone w formie oryginałów w przypadku dokumentów stanowiących oświadczenia Wykonawcy oraz kserokopii, poświadczonych za zgodność z oryginałem przez upoważnionego/-nych przedstawiciela/-i uprawnionego/-nych do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami oraz wymogami ustawowymi, w przypadku pozostałych dokumentów,
  - e. Dołączenie kopii niepoświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną uważa się za brak danego dokumentu.

#### **XI. Opis sposobu przygotowywania 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 posiadać datę sporządzenia, wszystkie strony oferty powinny być paraflowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty.
- 6. W przypadku oferty składanej w formie elektronicznej z podpisem kwalifikowanym, w przypadku wymogu paraflowania dokumentów, powinny być one podpisane podpisem kwalifikowanym.
- 7. Oferta powinna być napisana w sposób czytelny.
- 8. Poprawki w ofercie muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby/osób podpisującej/-cych ofertę i datowane.
- 9. Wskazane jest, by pierwsza strona oferty zawierała spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę,
- 10. Wszystkie strony oferty powinny być paraflowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty.
- 11. Ofertę należy złożyć w jednej ze wskazanych form:
  - a. w formie papierowej, 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 Spółki na adres korespondencyjny

- podany w pkt XVI i opatrzone nazwą, dokładnym adresem Wykonawcy oraz oznaczone w sposób następujący: „Oferta w postępowaniu nr 7/PN/2024 na wybór podmiotu świadczącego usługi zarządzania nieruchomością wspólną Osiedli: Olimpijczyk II w Łodzi przy ul. Kusocińskiego 119 i 121 oraz Młoda Białoleka II, realizowanego w Warszawie przy ul. Geodezyjnej”.
- b. w formie elektronicznej z podpisem kwalifikowanym,
  - c. w formie elektronicznej (jako skan oferty papierowej), w przypadku złożenia oferty w formie skanu, oryginał dokumentów w wersji papierowej powinien zostać dostarczony do siedziby Zamawiającego w zamkniętej i opisanej kopercie niezwłocznie tj. nie później niż w ciągu 5 dni roboczych od dnia złożenia ofert.
12. Oferta w formie elektronicznej musi wpłynąć przed upływem wyznaczonego terminu złożenia oferty, na adres dedykowany: przetarg [przetarg-bsm@phnsa.pl](mailto:przetarg-bsm@phnsa.pl)
  13. Do oferty w formie papierowej 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.
  14. Spółka nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia wynikające z nienależytego oznakowania koperty/opakowania lub braku którejkolwiek z wymaganych informacji.
  15. Objętość plików składających się na ofertę złożoną w formie elektronicznej nie powinna przekroczyć 20Mb. W przypadku większej objętości dokumentów, ofertę należy podzielić na mniejsze części lub wysłać za pomocą „We Transfer”.

## **XII. Informacje dotyczące postępowania:**

1. Postępowanie jest prowadzone w etapach.
2. O etapach postępowania następujących po złożeniu ofert Wykonawcy zostaną powiadomieni zgodnie z pkt 3.
3. Na podstawie oceny otrzymanych ofert Zamawiający zaprosi wybranych Wykonawców do dalszych etapów postępowania.
4. Zamawiający planuje przeprowadzenie negocjacji z Wykonawcami zaproszonymi do kolejnej części postępowania oraz spełniającymi wymagania Zamawiającego.
5. Przedmiotem negocjacji będą warunki realizacji zamówienia, a w szczególności wysokość wynagrodzenia.
6. Projekt umowy zostanie przesłany podmiotom zaproszonym do udziału w negocjacjach (tj. w II etapie postępowania),
7. Po zakończeniu negocjacji, Wykonawcy będą zobowiązani do złożenia Zamawiającemu pisemnego potwierdzenia wynegocjowanych warunków w formie oferty ostatecznej.

## **XIII. 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 3 lub przekazują pisemnie, na adres podany w pkt XVI,
2. Wykonawcy mają prawo do zadawania pytań w terminie nie późniejszym niż do czwartego dnia przed upływem terminu złożenia ofert.
3. Pytania kierowane do Spółki są przekazywane z zachowaniem formy elektronicznej, należy je przesłać na adres email: [przetarg-bsm@phnsa.pl](mailto:przetarg-bsm@phnsa.pl), przy czym Spółka zastrzega prawo nie udzielić odpowiedzi na pytanie; udzielona odpowiedź wraz z treścią pytania zostanie bez ujawniania źródła zapytania zamieszczona na stronie internetowej oraz wysłana do wszystkich Wykonawców zaproszonych do udziału w postępowaniu, Spółka może przesłać odpowiedź tylko do wybranych Wykonawców, gdy pytanie dotyczy tylko danego Wykonawcy/Wykonawców,
4. 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 zgodnie z pkt. 2 i 3,
5. 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.
6. Zamawiający informuje, iż wszelka korespondencja wysyłana w trakcie trwania postępowania w formie elektronicznej kierowana będzie wyłącznie na jeden adres e-mail wskazany w formularzu ofertowym, 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.

**XIV. 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.

**XV. Otwarcie ofert:**

Zamawiający nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.

**XVI. Miejsce oraz termin składania ofert:**

1. Oferty powinny wpłynąć do dnia **25 lutego 2025 r. do godziny 14:00 w zamkniętej kopercie** na adres korespondencyjny **Polski Holding Nieruchomości S.A., 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II nr 12, Kancelaria**, opatrzone nazwą, dokładnym adresem Wykonawcy oraz oznaczone w sposób następujący: „Oferta w postępowaniu nr 7/PN/2025 wyboru podmiotu świadczącego usługi zarządzania nieruchomością wspólną Osiedli: Olimpijczyk II w Łodzi przy ul. Kusocińskiego 119 i 121 oraz Młoda Białoleka II, realizowanego w Warszawie przy ul. Geodezyjnej” **albo w formie elektronicznej** na adres: przetarg-bsm@phnsa.pl.
2. Spółka 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 lub w przypadku ofert w formie elektronicznej decydować będzie data i godzina wpłynięcia oferty na wskazany adres email. W przypadku korzystania z usług pocztowych lub kurierskich nie decyduje data nadania.
4. Oferty złożone po terminie nie zostaną uwzględnione w postępowaniu i zostaną zwrócone Wykonawcy bez otwierania.

**XVII. Kryteria oceny ofert:**

1. Ocena ofert zostanie dokonana odrębnie dla każdego Obiektu i nastąpi w oparciu o poniższe kryteria:

		Kryteria oceny ofert:	
	Rodzaj kryterium i sposób oceny punktowej ofert		Waga
Cena	<p>Cena netto rozumiana jako cena łączna (obejmująca ZADANIE I i ZADANIE II) dla Obiektu 1 albo Obiektu 2</p> <p>Sposób oceny:  najniższa suma punktów otrzymanych C1+C2/badana suma punktów otrzymanych C1+C2,  <b>w tym:</b></p>		100%
	<p>Cena 1 = C1A +C1B</p> <p>C 1A – Cena netto rozumiana jako wysokość wynagrodzenia dla usług objętych zakresem należącym do ZADANIA I w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup></p> <p>Sposób oceny:  najniższa cena C1A netto/badana cena C1A netto x 75</p>	75%	80%
	<p>C 1B – Cena netto rozumiana jako doświadczenie Zarządcy/Kierownika dedykowanego zespołu dla usług objętych zakresem należącym do ZADANIA I w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup></p> <p>Sposób oceny:  najniższa cena C1B netto/badana cena C1B netto x 5</p> <p>Ocenie podlegać będzie doświadczenie</p>	5%	

	Zarządcy/Kierownika Zespołu. Przyznawane będą dodatkowe punkty za ilość PUM, którą Zarządca/Kierownik obsługiwał, w taki sposób, że: - do PUM 3000 m <sup>2</sup> - 0 punktów - do PUM 7000 m <sup>2</sup> – 5 punktów - powyżej 7000 m <sup>2</sup> – 10 punktów	
Cena 2 - C2	C2 - Cena netto rozumiana jako wysokość wynagrodzenia dla usług objętych zakresem należącym do ZADANIA II w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>  Sposób oceny: najniższa cena C2 netto/badana cena C2 netto x 20	20%

2. Za najkorzystniejsze dla każdego Obiektu 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.
3. Zespół przetargowy dokona porównania ofert i oceny punktowej wg. określonych kryteriów osobno dla każdego Obiektu i wybierze oferty najkorzystniejsze dla każdego z nich.
4. Nie wyklucza się możliwości wyboru jednego podmiotu dla obu Obiektów, w przypadku, gdy złożone przez niego oferty będą najkorzystniejsze dla każdego Obiektu.

#### **XVIII. 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 umowy, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie.

#### **XIX. Wadium**

Wadium nie jest wymagane.

#### **XX. Warunki płatności:**

1. Wynagrodzenie płatne będzie miesięcznie, w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego, przelewem na rachunek Wykonawcy.
2. Za datę zapłaty uznaje się datę złożenia przelewu przez Zamawiającego.

#### **XXI. Postanowienia dotyczące wyboru Wykonawcy i zawarcia umowy:**

1. 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 Spółkę obowiązku zawarcia umowy z Wykonawcą.
2. 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 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.

**XXII. 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.

**XXII. 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.

**XXIII. Załączniki do Zapytania ofertowego:**

Załącznik nr 1	Formularz oferty,
Załącznik nr 2	Opis przedmiotu zamówienia,
Załącznik nr 3A	Wykaz zrealizowanych umów w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi na rzecz wspólnot mieszkaniowych,
Załącznik nr 3B	Wykaz zrealizowanych umów w zakresie świadczenia usług zarządzania nieruchomością wspólną w okresie deweloperskim,
Załącznik nr 4	Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim,
Załącznik nr 5	Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej,
Załącznik nr 6	Wykaz osób uczestniczących bezpośrednio w realizacji zamówienia,
Załącznik nr 7	Oświadczenie Wykonawcy o aktualnej i przyszłej pracy na licencjonowanym programie,
Załącznik nr 8	Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis,
Załącznik nr 9	Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej,
Załącznik nr 10	Zobowiązanie do zachowania poufności,