
ZAPYTANIE OFERTOWE

Nr 1/PN/2023

dotyczy:

**wyboru Wykonawcy usług utrzymywania w sprawności technicznej nieruchomości zlokalizowanych przy
ul. Świętokrzyskiej 36 oraz ul. Świętokrzyskiej 38 w Warszawie należących do spółki PHN SPV 1 PHN
SKYSAWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**

Informacje o Zamawiającym

Zamawiającym jest:
spółka: Polski Holding Nieruchomości S.A.
siedziba: Warszawa 00-124, al. Jana Pawła II 12
(dalej Zamawiający lub Spółka)

Informacje o Zleceniodawcy

Zleceniodawcą jest:
Spółka: PHN SPV 1 PHN SKYSAWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
Siedziba: Warszawa 00-124 al. Jana Pawła II 12 lok. V/25
(dalej Zleceniodawca)

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 Wykonawcy usług utrzymywania w sprawności technicznej kompleksu SKYSAWA (**dalej „Kompleks”**), na który składają się nieruchomości przy ul. Świętokrzyskiej 36 („Budynek B”) o powierzchni ok. 24 648,38 m² GLA i ul. Świętokrzyskiej 38 („Budynek A”) o powierzchni ok. 9 877,10 m² GLA oraz podziemny łącznik do stacji metra Rondo ONZ, położone na terenie m. st. Warszawy, należące do spółki PHN SPV 1 PHN SKYSAWA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
2. Zakres usług objętych przedmiotem zamówienia obejmuje
 - a. Wykonywanie stałej konserwacji i utrzymania w pełnej sprawności technicznej urządzeń i instalacji w Kompleksie.
 - b. Wykonywanie przeglądów instalacji i urządzeń.
 - c. Posiadanie i obsługa aplikacji budynkowej.
 - d. Wykonywanie regularnych obchodów Kompleksu.
 - e. Obsługa usterek gwarancyjnych.
 - f. Utrzymywanie gwarancji instalacji i urządzeń.
 - g. Zawarcie i nadzór nad umowami serwisowymi.
 - h. Usuwanie awarii i usterek.
 - i. Zapewnienie pogotowia technicznego.
 - j. Zakup i dostawy materiałów do konserwacji oraz części zamiennych.
 - k. Utylizację odpadów powstałych w związku z obsługą urządzeń i instalacji w Kompleksie.
3. Specyfikacja usług została określona w Opisie Przedmiotu Zamówienia stanowiącym **Załącznik nr 1** do Zapytania ofertowego oraz w Projekcie umowy, stanowiącym **Załącznik nr 14** do Zapytania ofertowego, które stanowią jego integralne części.
4. Wykaz nieruchomości objętych przedmiotem zamówienia stanowi **Załącznik nr 2** do Zapytania ofertowego.
5. Zamawiający informuje, że w Kompleksie prowadzone są prace aranżacyjne, a poszczególne powierzchnie będą oddawane etapami. W związku z powyższym Zamawiający oczekuje, że Wykonawca dokonując kalkulacji w ofercie uwzględni obsługę instalacji i urządzeń w całym Kompleksie tj. również na powierzchniach, które są lub będą objęte pracami aranżacyjnymi. Wykaz instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Kompleksu z etapu shell & core stanowi **Załącznik nr 3A, Załącznik 3B** do Zapytania ofertowego.
6. Zamawiający **nie dopuszcza** możliwości złożenia ofert częściowych.

III. Wymagania stawiane Wykonawcy zamówienia.

1. Wykonawca posiadać będzie wiedzę, doświadczenie oraz niezbędne certyfikaty uprawniające do wykonywania przedmiotu zamówienia.

2. Usługi stanowiące przedmiot Umowy wykonywane będą przez Wykonawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności:
 - a. Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88, 1557, 1768, 1783, 1846, 2206, 2687).
 - b. Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699, 1250, 1726, 2127, 2722).
 - c. Ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o zużyтым sprzęcie elektrycznym i elektronicznym (Dz.U. z 2005 r. Nr 180, poz. 1495).
 - d. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719).
 - e. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690).
3. Wykonawca posiadać będzie pracowników z odpowiednimi kwalifikacjami, uprawnieniami, wiedzą i doświadczeniem oraz środki techniczne niezbędne do profesjonalnego świadczenia Usług. Wykonawca zapewni pracowników dyspozycyjnych w czasie wymaganym dla przedmiotu zamówienia.
4. Wykonawca posiadać będzie obecnie i będzie posiadać przez cały czas trwania niniejszej Umowy polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
5. Wykonawca posiadać będzie środki konieczne do wykonania Umowy.
6. Wymagana jest należyta staranność przy realizacji przedmiotu zamówienia.
7. 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.
8. Niedopuszczalne jest składanie ofert sformułowanych w sposób warunkowy ani ofert, co do których wyłączono stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o ofercie.
9. Zamawiający nie dopuszcza możliwości użyczenia doświadczenia i referencji.
10. Przedmiot zamówienia może być wykonywany przy udziale podwykonawców. Podzlecenie części prac objętych przedmiotem umowy podwykonawcom wymaga pisemnej akceptacji Zamawiającego. W ofercie należy wskazać ewentualnego Podwykonawcę oraz określić zakres prac jaki Wykonawca planuje mu powierzyć.
11. 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.

1. Przewidywany termin rozpoczęcia świadczenia usługi dla Budynku A przy ul. Świętokrzyskiej 38 określa się na dzień **1 czerwca 2023 roku (Etap I)**.
2. Przewidywany termin rozpoczęcia Usługi dla Budynku B przy ul. Świętokrzyskiej 36 nastąpi z dniem podpisania protokołu przekazania budynku Zleceniobiorcy, jednak nie wcześniej niż **1 lipca 2023 r. (ETAP II)**. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmiany powyższych terminów.
3. Umowa zostanie zawarta na czas określony - **36 miesięcy**, licząc od dnia podpisania przez Zleceniodawcę i Zleceniobiorcę protokołu przekazania Budynku A przy ul. Świętokrzyskiej 38 z zastrzeżeniem, iż

w przypadku nie wyczerpania kwoty maksymalnego wynagrodzenia netto umowy, strony mogą w formie pisemnego aneksu do umowy przedłużyć termin jej obowiązywania do czasu wyczerpania tej kwoty.

4. Rozpoczęcie wykonywania usług w Budynku A i Budynku B nastąpi na podstawie protokolarnego wprowadzenia Wykonawcy.
5. Zakres prac objętych stawką ryczałtową powinien być świadczony nieprzerwanie przez okres trwania Umowy, zgodnie z warunkami określonymi przez Zamawiającego.

VI. Termin i warunki gwarancji.

1. Wykonawca gwarantuje właściwą realizację przedmiotu zamówienia zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami prawa oraz obowiązującymi normami.
2. Wymagane udzielenie gwarancji na użyte części, urządzenia i podzespoły, zgodnie z gwarancją producenta, nie krótszej niż 12 miesięcy.
3. Wymagane udzielenie gwarancji na wykonane prace na okres nie krótszy niż 24 miesiące.
4. Wszystkie terminy liczone będą od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.

VII. Wizja lokalna i dostęp do dokumentacji.

1. Wizja lokalna jest obowiązkowa.
Wykonawca podczas wizji lokalnej powinien zapoznać się z Kompleksem objętym zakresem przedmiotu zamówienia i zobowiązany jest do zebrania na własny koszt, odpowiedzialność i ryzyko wszelkich informacji, które mogą się okazać niezbędne do przygotowania kompletnej oferty.
2. Wizję lokalną można odbyć jedynie przy udziale osoby wskazanej przez Zamawiającego, po wcześniejszym umówieniu terminu z przedstawicielem Zamawiającego. Panią Katarzyną Wieczorek tel. 603 978 409, e-mail: katarzyna.wieczorek@phnsa.pl.
3. Wizji lokalnej należy dokonać nie później niż 5 dni roboczych przed terminem złożenia ofert.
4. Potwierdzeniem odbycia wizji lokalnej jest złożenie przez Wykonawcę Oświadczenia o przeprowadzeniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi Załącznik nr 12 do Zapytania ofertowego.
5. Szczegółowa dokumentacja dotycząca postępowania tj. w szczególności wykaz urządzeń i instalacji, książki eksploatacji obiektu, projekt umowy zostaną przekazane Wykonawcy na wskazany adres mailowy po dostarczeniu zobowiązania do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do Zapytania ofertowego.
6. Zamawiający w trakcie postępowania przetargowego dopuszcza możliwość aktualizacji Załącznika nr 3A do Zapytania ofertowego – Wykaz instalacji i urządzeń – Budynek A oraz Załącznika 3B do Zapytania ofertowego – Wykaz instalacji i urządzeń – Budynek B. Wówczas Zamawiający prześle Wykonawcy zaktualizowane załącznik na wskazany adres mailowy.
7. **Warunki, które muszą zostać spełnione przed przystąpieniem do wizji lokalnej:**
 - a. Wcześniejsze złożenie Zobowiązania do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do Zapytania ofertowego wraz z dokumentami określonymi w pkt. b.- d.
 - b. Złożenie 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. Złożenie pełnomocnictwa imiennego do złożenia w imieniu Wykonawcy Zobowiązania do zachowania poufności,
 - d. Przedstawienie do wglądu dokumentu ze zdjęciem umożliwiającego potwierdzenie tożsamości osoby składającej oświadczenie na podstawie przedstawionego pełnomocnictwa.

VIII. Opis warunków udziału w postępowaniu.

1. **Posiadanie niezbędnej wiedzy i niezbędnego doświadczenia.**
Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca:
 - a. potwierdzi, iż prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług objętych przedmiotem zamówienia przez okres nie krótszy niż trzy kolejne lata liczone od terminu składania ofert.
 - b. wykaże, że w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – to w tym okresie (jednak nie krótszym niż trzy lata) zrealizował lub realizuje umowę/ umowy na świadczenie usług w zakresie przeglądów technicznych instalacji

i urządzeń obiektowych, stałej konserwacji instalacji i urządzeń obiektowych, utrzymywania ich w pełnej sprawności technicznej oraz świadczenia usług pogotowia technicznego w co najmniej:

- dwóch budynkach biurowych lub biurowo – handlowych lub biurowo – usługowych o powierzchni każdego wynoszącej co najmniej 20 000 m² GLA oraz
 - jednym budynkiem biurowym lub biurowo – handlowym lub biurowo – usługowym posiadającym:
 - powierzchnię wynoszącą co najmniej 20 000 m² GLA oraz posiadającym certyfikację BREEAM albo LEED albo
 - wysokość minimum 55 metrów albo
 - powierzchnię wynoszącą co najmniej 40 000 m² GLA (Dopuszczalny kompleks budynków).
- c. wykaże, że posiada doświadczenie w obsłudze instalacji wskazanych w Opisie Przedmiotu Zamówienia stanowiącym Załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego.
- d. przedstawi referencje potwierdzające należyłą realizację wskazanych umów, z zastrzeżeniem iż w wykazie zrealizowanych usług Wykonawca może przedstawić tylko jedną umowę obejmującą zakresem świadczenie usług dla GK PHN S.A.
- e. potwierdzi, że posiada aplikację budynkową, która będzie posiadała funkcje rejestrowania zgłoszeń, zakłóceń, nieprawidłowości pracy urządzeń, systemów i instalacji budynkowych wraz z ich opisem w czasie rzeczywistym; rejestrowania zgłoszeń, czasu reakcji, czasu wykonania zadania, opis zadania, wczytywanie zdjęć; panel zarządcy, najemcy, wykonawców, raportowanie zdarzeń i harmonogramów w formacie xls; funkcję prowadzenia harmonogramu przeglądów, rejestrowanie usterek gwarancyjnych. Aplikacja powinna funkcjonować co najmniej 1 rok przed ogłoszeniem przetargu, mieć dostęp poprzez przeglądarkę internetową oraz aplikację mobilną dostępną przez cały okres umowy w aktualnych systemach iOS oraz Android.

Aplikacja będzie weryfikowana przez członków zespołu przetargowego w trakcie postępowania w zakresie wymienionych wyżej wymogów.

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) 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,
 - 2) Wykaz zrealizowanych umów, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Zapytania ofertowego,
 - 3) Referencje potwierdzające należyłą realizację wskazanych umów oraz informacje o wartości umów,
 - 4) Prezentację i wersję demonstracyjną (demo) aplikacji mobilnej umożliwiającą weryfikację sposobu jej działania przez członków zespołu przetargowego.
2. **Posiadanie niezbędnego potencjału finansowego.**
- Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca:
- a. oświadczy, że znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
 - b. oświadczy, że 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. potwierdzi, że 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.
 - d. oświadczy, że posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości nie mniejszej niż 1 000 000,00 zł (słownie: milion złotych 00/100).

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi, **Załącznik nr 10** do Zapytania ofertowego,

- 2) Oświadczenie o posiadaniu środków finansowych lub zdolności kredytowej w wysokości nie niższej niż 1 000 000,00 PLN (słownie: milion złotych 00/100), którego wzór stanowi **Załącznik nr 11** do Zapytania ofertowego.
 - 3) 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.
 - 4) 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, jeśli Wykonawca potwierdzi posiadanie niezbędnego potencjału technicznego, organizacyjnego i osobowego dla realizacji powyższych usług, tj.:
- a. oświadczy, że dysponuje lub będzie dysponował wymaganym przez Zamawiającego potencjałem kadrowym własnym lub udostępnionym przez podwykonawców, posiadającym przeszkolenie w zakresie BHP, niezbędne doświadczenie i kwalifikacje zawodowe – przygotowanie zawodowe do wykonywania prac w zakresie przedmiotu zamówienia, w tym:
 - 1) co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci elektrycznych z zakresem do pomiarów elektrycznych do 15 kV - (Grupa 1) E1,
 - 2) co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Dozoru urządzeń, instalacji i sieci elektrycznych z zakresem do pomiarów elektrycznych do 15 kV - (Grupa1) D1,
 - 3) co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Eksploatacji urządzeń wentylacji i sieci ciepłej (Grupa 2) E2,
 - 4) co najmniej jedna osoba posiadająca Uprawnienia do Dozoru urządzeń wentylacji i sieci ciepłej (Grupa 2) D2,
 - 5) co najmniej jedna osoba posiadająca Certyfikaty kategorii I (wg. Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr. 303/2008),
 - 6) co najmniej jedna osoba posiadająca Certyfikat kategorii II (wg. Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr. 303/2008),
 - 7) co najmniej jedna osoba posiadająca minimum 3-letnie doświadczenie zawodowe w zakresie obsługi i konserwacji systemów przeciwpożarowych, w szczególności SSP, DSO, instalacji tryskaczowych oraz instalacji hydrantowych,
 - 8) osoba pełniąca funkcję Kierownika technicznego Kompleksu, posiadająca co najmniej 3-letnie doświadczenie w zakresie nadzoru nad obsługą techniczną nieruchomości o parametrach technicznych zbliżonych do Kompleksu, która będzie upoważniona do stałego kontaktu z Zamawiającym i będzie sprawowała nadzór nad realizacją usług objętych przedmiotem zamówienia,
 - 9) osoba pełniąca funkcję zastępcy kierownika technicznego Kompleksu, posiadająca co najmniej 3-letnie doświadczenie w zakresie obsługi technicznej nieruchomości parametrach zbliżonych do Kompleksu tj. wyposażonych w instalacje określone w przedmiocie zamówienia, która będzie upoważniona do stałego kontaktu z Zamawiającym i będzie sprawowała nadzór nad realizacją usług objętych przedmiotem zamówienia.
- Pracownicy, którymi będzie dysponował Wykonawca muszą spełniać wymagania opisane w punkcie nr V Opisu Przedmiotu Zamówienia stanowiącego **Załącznik nr 1** do Zapytania ofertowego.
- Wybrany Wykonawca zobowiązany będzie do przedstawienia w terminie wskazanym przez Zamawiającego tj. najpóźniej 7 dni przed rozpoczęciem świadczenia umowy:

- Wykazu osób z imienia i nazwiska, którymi Wykonawca dysponuje i które będą uczestniczyć w realizacji zamówienia wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i posiadanych uprawnień, w tym kierownika technicznego i zastępcę kierownika technicznego oraz innych osób w poszczególnych specjalizacjach, posiadających przeszkolenie w zakresie BHP oraz ppoż.
- Do wglądu kopie uprawnień potwierdzających posiadanie przez poszczególne osoby wymaganych kwalifikacji zawodowych.
- Do wglądu kopie posiadanych certyfikatów.

Dokumenty te nie są wymagane na etapie składania oferty.

- b. Przedstawi prezentację Wykonawcy zgodnie z poniższymi założeniami:

Prezentacja powinna przedstawiać proponowany model świadczenia usług w Kompleksie, a także strukturę organizacyjną Wykonawcy oraz potencjał i doświadczenie organizacji. W prezentacji istotne jest zaprezentowanie m.in. struktury wewnętrznej, zakresu usług zleczanych podwykonawcom, sposób doboru podwykonawców. Należy przedstawić doświadczenie kadry dedykowanej do wykonania usługi, w szczególności kierowników technicznych. Oczekiwane jest również wskazanie ryzyk związanych z technicznym funkcjonowaniem Kompleksu oraz sposobów zarządzania nimi.

Istotnym elementem prezentacji będzie przedstawienie modelu wdrażania strategii zrównoważonego rozwoju (ESG). Wykonawcy wdrażając własne strategie funkcjonowania rozwoju budują ze swoimi pracownikami, podwykonawcami i stałymi oraz kluczowymi klientami trwałe relacje, oparte na profesjonalizmie i zaufaniu. Wykonawcy muszą zatem poszukiwać rozwiązań, które powinny godzić często sprzeczne ze sobą interesy, również w zakresie celów jakim są maksymalizacja zysku i zapewnienie obsługi na najwyższym poziomie. Zamawiający będzie oceniał elementy, które składają się na strategię zrównoważonego rozwoju (wymienione poniżej) oraz to czy Wykonawca podejmuje działania mające na celu osiągnięcie równowagi w otoczeniu, w którym funkcjonuje i prowadzi swoją działalność. (Brak formalnie przyjętej przez Oferenta strategii zrównoważonego rozwoju nie stanowi przeszkody do opisowego przedstawienia poniżej wskazanych elementów):

- Zagadnienia dotyczące ekologii, ochrony klimatu oraz oddziaływania budynków na środowisko (np. poprzez rozwiązania służące kontroli zużycia mediów, eliminacji strat ciepła/ energii, działań w zakresie długofalowego zmniejszenia zużycia energii cieplnej/ elektrycznej oraz emisji zanieczyszczeń, działań w zakresie gospodarki odpadami, możliwości wdrażania rozwiązań ekologicznych, inne).
- Sposób tworzenia godnych miejsc pracy i stabilnej struktury zatrudnienia.
- Innowacyjność rozwiązań w zakresie organizacji świadczonych usług (np. poprzez digitalizację procesów i ich automatyzację, inne).
- Podejmowanie działań mających na celu zapewnienie wysokiej jakości szkolenia pracowników i partnerów.
- Prowadzenie odpowiedzialnej polityki kadrowej i organizacyjnej.

Przedstawiona przez Wykonawcę prezentacja oraz informacje uzyskane podczas rozmów negocjacyjnych przeprowadzonych z Wykonawcą, stanowiące rozwinięcie i doprecyzowanie sposobu realizacji usług i planowanej strategii działania Wykonawcy będą oceniane przez Członków Zespołu przetargowego, zgodnie z obowiązującymi kryteriami.

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) Oświadczenie o posiadaniu niezbędnego potencjału organizacyjnego i osobowego, w którym Wykonawca potwierdzi, że dysponuje lub będzie dysponował w dniu podpisania umowy wymaganym przez Zamawiającego potencjałem kadrowym własnym lub udostępnionym przez podwykonawców, osobami posiadającymi przeszkolenie w zakresie BHP i ppoż, niezbędne uprawnienia i kwalifikacje zawodowe – przygotowanie zawodowe do wykonywania prac należących do zakresu przedmiotu zamówienia, którego wzór stanowi **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego.
- 2) Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do niniejszego Zapytania ofertowego,
- 3) Prezentację Wykonawcy przygotowaną zgodnie z określonymi przez Zamawiającego założeniami.

4. Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

Warunek zostanie spełniony, gdy Wykonawca potwierdzi, że:

- a. posiada (na etapie składania ofert) aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności,
- b. złoży oświadczenie potwierdzające gotowość przedstawienia (w przypadku wyboru jego oferty jako najkorzystniejszej) przed podpisaniem umowy, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, przy czym suma gwarancyjna nie będzie niższa niż 5 000 000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, a polisa będzie dedykowana tylko do kontraktu z Zamawiającym i będzie aktualna przez cały okres 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 5** do Zapytania Ofertowego.

5. Przeprowadzenie wizji lokalnej.

Do oferty należy dołączyć:

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

6. Zapoznanie się z treścią materiałów przetargowych udostępnionych przez Zamawiającego.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią materiałów przetargowych udostępnionych przez Zamawiającego, którego wzór stanowi **Załącznik nr 17** do Zapytania ofertowego.

7. Złożenie zobowiązania do zachowania poufności.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do Zapytania ofertowego.

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 wyrządzi 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 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 4** do Zapytania ofertowego.
 - b. Potwierdzenie wniesienia wadium.
 - c. Paraflowany Opis przedmiotu zamówienia, który stanowi **Załącznik nr 1** do Zapytania ofertowego.
 - d. Wypełniony i podpisany Wykaz nieruchomości wraz z cennikiem szczegółowym, który stanowi **Załącznik nr 2** do Zapytania ofertowego.
 - e. Paraflowany **Załącznik nr 3A** do Zapytania ofertowego – Wykaz instalacji i urządzeń – Budynek A,
 - f. Paraflowany **Załącznik nr 3B** do Zapytania ofertowego – Wykaz instalacji i urządzeń – Budynek B,
 - g. Paraflowany **Załącznik nr 7** – Czas reakcji na zgłoszenie usterki w kompleksie (SLA),
 - h. Paraflowany **Załącznik nr 16 A i Załącznik nr 16 B** – Książki Eksploatacji Obiektu
 - i. 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,
 - j. Pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
 - k. Wypełniony i podpisany Wykaz zrealizowanych umów, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Zapytania ofertowego,
 - l. Referencje potwierdzające należytą realizację wskazanych umów,
 - m. Wypełnione i podpisane Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi, **Załącznik nr 10** do Zapytania ofertowego,
 - n. Oświadczenie o posiadaniu środków finansowych lub zdolności kredytowej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 11** do Zapytania ofertowego,
 - o. Kopia aktualnego zaświadczenia 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,
 - p. Kopia aktualnego zaświadczenia 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,
- q. Oświadczenie o posiadaniu niezbędnego potencjału organizacyjnego i osobowego, którego wzór stanowi **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego,
 - r. podpisana Prezentacja Wykonawcy przygotowana zgodnie z określonymi przez Zamawiającego założeniami,
 - s. Kopia aktualnej polisy OC lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
 - t. Wypełnione i podpisane Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5** do Zapytania ofertowego.
 - u. Wypełnione i podpisane Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej, którego wzór **stanowi Załącznik nr 13** do Zapytania ofertowego,
 - v. Wymagane certyfikaty i deklaracje określone w Zapytaniu ofertowym,
 - w. Paraflowany projekt umowy stanowiący **Załącznik nr 14** do Zapytania ofertowego,
 - x. Wypełnione i podpisane Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią materiałów przetargowych udostępnionych przez Zamawiającego, którego wzór stanowi **Załącznik nr 17** do Zapytania ofertowego.
 - y. Podpisane Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do Zapytania ofertowego.
 - z. Wypełnione i podpisane Oświadczenie o braku roszczeń, którego wzór stanowi **Załącznik nr 15** 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.
 - d. Wykonawców obowiązuje wykorzystanie załączonych wzorów formularzy – załączników, wszelkie uwagi powinny być załączone na oddzielnej stronie/stronach.
 - e. 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.
 - f. Dołączenie kopii niepoświadczonych 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/-ych ofertę i datowane.
9. Wskazane jest, by pierwsza strona oferty zawierała spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę.

10. 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 na wybór Wykonawcy usług w zakresie utrzymywania w sprawności technicznej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 oraz ul. Świętokrzyskiej 38 w Warszawie – Nie otwierać przed dniem 06.04.2023 r. przed godziną 10:00.”**
 - 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.
11. Oferta w formie elektronicznej musi wpłynąć przed upływem wyznaczonego terminu złożenia oferty, na adres dedykowany: przetarg-bzn@phnsa.pl.
12. 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.
13. Spółka nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia wynikające z nienależytego oznakowania koperty/opakowania lub braku którejkolwiek z wymaganych informacji.

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. Do udziału w rozmowach negocjacyjnych zostaną zakwalifikowani Wykonawcy, którzy złożyli ważne oferty i potwierdzili spełnienie warunków udziału w postępowaniu. Zamawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji z Wykonawcami zaproszonymi do kolejnej części postępowania oraz spełniającymi wymagania Zamawiającego.

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 2 lub przekazują pisemnie, na adres podany w pkt XVI.1.,
2. Wykonawcy mają prawo do zadawania pytań w terminie nie późniejszym niż do 5 dnia przed upływem terminu złożenia ofert.
3. Pytania kierowane do Spółki są przekazywane z zachowaniem formy elektronicznej, należy je przesłać na adres email: przetarg-bzn@phnsa.pl oraz katarzyna.wieczorek@phnsa.pl, przy czym Spółka zastrzega prawo nie udzielić odpowiedzi na pytanie; udzielona odpowiedź wraz z treścią pytania zostanie bez ujawniania źródła zapytania 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. 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, iż 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.

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 **06.04.2023 r.** roku do godz. **10.00** na adres Polski Holding Nieruchomości S.A., Al. Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa, Kancelaria, 5p. lub w formie elektronicznej na adres e-mail: przetarg-bzn@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.

XVII. Kryteria oceny ofert.

1. Ocena ofert nastąpi w oparciu o następujące kryteria:

Nazwa kryterium	Waga kryterium	Sposób punktowania
Cena 1 Cena 1 rozumiana jako łączna cena ryczałtowa za realizację usług w okresie 36 miesięcy (1 miesiąc w Budynku A przy ul. Świętokrzyskiej 38 (ETAP I) oraz 35 miesięcy w Budynku A przy ul. Świętokrzyskiej 38 i Budynku B przy ul. Świętokrzyskiej 36 (ETAP II))	70 %	Najniższa łączna cena ryczałtowa oferowana netto za 36 miesięcy świadczenia usługi/ łączna cena ryczałtowa za 36 miesięcy świadczenia usługi badanej oferty netto x 70 punktów
Cena 2 Cena 2 za roboczogodzinę netto rozumiana jako wysokość wynagrodzenia za świadczenie usług dodatkowych lub usług wykonywanych przez dodatkowych pracowników	5 %	Najniższa cena oferowana netto za roboczogodzinę/ cena netto za roboczogodzinę badanej oferty x 5 punktów
Cena 3 Cena 3 rozumiana jako cena ryczałtowa miesięczna netto za etat jednego dodatkowego pracownika technicznego	5 %	Najniższa cena ryczałtowa miesięczna za etat jednego dodatkowego pracownika technicznego oferowana netto/ cena ryczałtowa miesięczna za etat jednego dodatkowego pracownika technicznego badanej oferty netto x 5 punktów
Prezentacja Wykonawcy – Prezentacja powinna przedstawiać model świadczenia usług w Kompleksie SKYSAWA, który uwzględni m.in. strukturę organizacyjną Oferenta oraz informację dot. wdrażania strategii zrównoważonego rozwoju (ESG) w szczególności w zakresie działań na rzecz poprawy środowiska, społecznej odpowiedzialności biznesu oraz ładu korporacyjnego	20 %	Sposób oceny* został przedstawiony poniżej.

* Sposób punktowania Prezentacji Wykonawcy.

Oferowane podejście	Jak dobrze oferta wychodzi naprzeciw wymaganiom należytej realizacji zamówienia	Ocena punktowa
Nieakceptowalne	Oferta nie uwzględnia lub w pełni nie uwzględnia wymagań Zapytania, nie pokazuje właściwego zaangażowania potencjału wykonawcy, nie gwarantuje wysokiej jakości usług lub nie odnosi się do wymagań wskazanych przez zamawiającego w tym kryterium.	1-4
Akceptowalne	Przedstawione założenia są adekwatne. Przedstawiono standardowe rozwiązania w zakresie oczekiwań wskazanych w tym kryterium. Wykonawca dostatecznie odnosi się do oczekiwań określonych przez Zamawiającego.	5
Dobre	Oferta przedstawia dobrze przemyślane zaangażowanie zasobów, spójne i skuteczne mechanizmy zapewniania realizacji modelu świadczenia usług. Wykonawca dobrze odnosi się do wymagań wskazanych przez zamawiającego w tym kryterium.	6-7
Bardzo Dobre	Oferta w sposób dobry uwzględnia wymagania zamawiającego a ponadto obejmuje specyficzne dla zamawiającego inicjatywy wynikające z doświadczenia personelu przewidzianego do realizacji zamówienia, zwiększające pewność należytego wykonania zamówienia.	8-9
Doskonale	Oferta w sposób bardzo dobry uwzględnia wymagania zamawiającego a ponadto obejmuje innowacyjne i specyficzne dla projektu inicjatywy wynikające z doświadczenia personelu przewidzianego do realizacji zamówienia, zwiększające pewność należytego wykonania zamówienia.	10

Ocena wg kryteriów od nieakceptowalne do doskonale, max liczba punktów 60.

Punkty dla każdej oferty zostaną przyznane indywidualnie przez każdego Członka Zespołu przetargowego, a następnie zostaną zsumowane i podzielone przez liczbę Członków Zespołu przetargowego, w ten sposób zostanie określona średnia ocena punktowa, która zostanie pomnożona przez przyznaną dla danego kryterium wagę punktową. Średnia liczba punktów (małych) przyznana każdej ofercie w ramach kryterium zostanie przeliczona na punkty (duże) zgodnie z przypisaną wagą punktową, na podstawie wzoru:

$$L_p = Dof / D_{max} \times 20 \text{ pkt}$$

gdzie:

- L_p – liczba punktów (dużych) oferty ocenianej,
 Dof – liczba punktów (małych) oferty ocenianej,
 D_{max} – liczba punktów (małych) najwyższa z uzyskanych.

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

XVIII. Opis sposobu obliczenia ceny.

- Cena 1 ma zawierać łączną ryczałtową cenę netto za realizację usług utrzymywania w sprawności technicznej Kompleksu w ETAPIE I (1 miesiąc) i ETAPIE II (35 miesięcy) za cały okres realizacji usługi tj. za 36 miesięcy.
- Podana Cena 1 powinna być ceną finalną ponoszoną przez Zamawiającego, a zatem cena powinna obejmować wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia oraz warunkami stawianymi

przez Zamawiającego z wyłączeniem kosztów materiałów pomocniczych, materiałów eksploatacyjnych i części zamiennych.

3. Cena 2 ma zawierać cenę netto za roboczogodzinę dodatkowej pracy pracownika technicznego.
4. Cena 3 ma zawierać miesięczną cenę netto za etat jednego dodatkowego pracownika technicznego.
5. Cena 1, Cena 2, Cena 3 musi być podana w PLN liczbowo, z wyodrębnieniem podatku od towarów i usług.
6. Cena 1, Cena 2, Cena 3 nie ulega zmianie przez okres ważności oferty oraz okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie.

XIX. Wadium.

1. Wadium: wymagane.
2. Wysokość wadium wynosi: **50 000 zł** (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).
Wadium w pieniądzu powinno zostać wniesione do dnia **05.04.2023** roku do godz. **10.00**.
3. Wadium może być wniesione w następujących formach:
 - a. Pieniądzu.
 - b. Gwarancji bankowej.
 - c. Gwarancji ubezpieczeniowej.
4. Wadium wnoszone w pieniądzu wnosi się wyłącznie p r z e l e w e m na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego nr 95 1240 1053 1111 0010 5017 6338 z podaniem nazwy postępowania: **„Wybór Wykonawcy usług w zakresie utrzymywania w sprawności technicznej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 oraz ul. Świętokrzyskiej 38 w Warszawie”**.
5. Należy załączyć do oferty potwierdzenie przelewu wadium albo oryginał gwarancji wadium albo ubezpieczeniowej albo gwarancji wadium bankowej.
6. Za termin wniesienia wadium w formie przelewu uznaje się termin uznania na rachunku Zamawiającego.
7. Wadium w formie przelewu musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert.
8. Zamawiający zwraca wadium wszystkim Wykonawcom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, z zastrzeżeniem punktu 11 niniejszego rozdziału.
9. Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, Zamawiający zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie realizacji przedmiotu Zamówienia oraz wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
10. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium, na wniosek Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert lub nie został zakwalifikowany do etapu II postępowania.
11. Zamawiający, zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana:
 - a. Odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie.
 - b. Nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
 - c. Zawarcie umowy w sprawie udzielenia Zamówienia stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

XX. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

1. Zamawiający będzie żądać od Wykonawcy jako zabezpieczenia należytego wykonania umowy kwoty równej **1 % Ceny 1 netto** za realizację usług w okresie 36 miesięcy (1 miesiąc w Budynku A przy ul. Świętokrzyskiej 38 (ETAP I) oraz 35 miesięcy w Budynku A przy ul. Świętokrzyskiej 38 i Budynku B przy ul. Świętokrzyskiej 36 (ETAP II)), **na wypadek roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy**.
 2. Zabezpieczenie wykonania umowy będzie wniesione w jednej z poniżej wskazanych form:
 - **pieniężnej.**
Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie pieniężnej należy przekazać w formie przelewu na rachunek wskazany przez Zamawiającego, z adnotacją: „Usługi w zakresie utrzymywania w sprawności technicznej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Świętokrzyskiej 36 oraz 38 w Warszawie”.
 - **gwarancji bankowej.**
 - **gwarancji ubezpieczeniowej.**
- Treści dokumentów muszą zostać uzgodnione z Zamawiającym.**
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy musi być wniesione przed podpisaniem umowy.

4. Za termin wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie pieniężnej - przelew uważa się termin uznania na rachunku Zamawiającego.
5. Zabezpieczenie zostanie zwrócone na wniosek Wykonawcy w przypadku należytego wykonania zamówienia w ciągu 21 dni, po bezusterkowym odbiorze przedmiotu zamówienia przez Zamawiającego.
6. Na pisemny wniosek wybranego Wykonawcy Zamawiający może zaliczyć wpłacone w formie pieniężnej wadium na poczet wpłaty zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie pieniężnej. W przypadku, gdy kwota wadium będzie większa niż wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy Zamawiający zwraca różnicę Wykonawcy, natomiast jeśli kwota wadium będzie mniejsza niż cena wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy wówczas Wykonawca wpłaci należną różnicę na konto Zamawiającego przed podpisaniem umowy lub w innym wskazanym w umowie terminie.

XXI. Warunki płatności.

1. Wynagrodzenie płatne będzie miesięcznie.
2. Wynagrodzenie za wykonane usługi będzie wnoszone na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze VAT, w terminie 30 dni, licząc od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.
3. Podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury za zrealizowanie przedmiotu umowy będzie stanowił podpisany przez obie Strony protokół wykonania Usługi, który stanowił będzie załącznik do faktury.
4. Za datę zapłaty uznaje się datę złożenia przelewu przez Zamawiającego.
5. Faktury będą wystawiane na każdą Spółkę wskazaną w umowie, a wszelkie rozliczenia będą dokonywane bezpośrednio przez te Spółki.
6. Wynagrodzenie określone w umowie musi być zgodne ze złożoną ofertą i będzie obejmowało wszystkie elementy cenotwórcze, wynikające z zakresu i sposobu realizacji przedmiotu umowy.

XXII. 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 Zleceniodawcy /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.

XXIII. 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.

XXIV. 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.

XXV. Załączniki do Zapytania ofertowego.

1. Załącznik nr 1 – Opis przedmiotu zamówienia.
2. Załącznik nr 2 – Wykaz nieruchomości wraz z cennikiem szczegółowym.

3. Załącznik nr 3A – Wykaz instalacji i urządzeń – Budynek A*
4. Załącznik nr 3B – Wykaz instalacji i urządzeń – Budynek B*
5. Załącznik nr 4 – Formularz ofertowy.
6. Załącznik nr 5 – Oświadczenie o gotowości do przedstawienia wymaganych polis ubezpieczeniowych.
7. Załącznik nr 6 – Wykaz zrealizowanych umów.
8. Załącznik nr 7 – Czas reakcji na zgłoszenie usterki w Kompleksie (SLA)*
9. Załącznik nr 8 – Oświadczenie o posiadaniu potencjału organizacyjnego i osobowego
10. Załącznik nr 9 - Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim.
11. Załącznik nr 10 – Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno – finansowej.
12. Załącznik nr 11 – Oświadczenie o posiadaniu niezbędnych środków finansowych lub zdolności kredytowej.
13. Załącznik nr 12 – Zobowiązanie do zachowania poufności.
14. Załącznik nr 13 – Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej.
15. Załącznik nr 14 – Projekt umowy*.
16. Załącznik nr 15 – Oświadczenie o braku roszczeń.
17. Załącznik nr 16 A – Książki Eksploatacji Obiektu*
18. Załącznik 16 B - Książki Eksploatacji Obiektu *
19. Załącznik nr 17 – Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią materiałów przetargowych udostępnionych przez Zamawiającego.

***) załącznik zostanie przekazany Wykonawcy na wskazany adres mailowy po złożeniu Zobowiązania do zachowania poufności**