

**ZAPYTANIE OFERTOWE**

**34/PN/2016**

dotyczy:

**wyboru rzeczoznawcy majątkowego, który dokona wyceny nieruchomości należących do spółek Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A.**

## Informacje o Zamawiającym

<p>Zamawiającym jest: <b>Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A.</b> <b>Warszawa 00-124, ul. Jana Pawła II 12</b></p>
--

### 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 wybór rzeczoznawcy majątkowego, który dokona wycen nieruchomości należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Nieruchomości”, „Grupa”).
2. Wyceny będą wykorzystane:
  - a. w sprawozdaniach finansowych (MSR/MSSF),
  - b. do określenia wartości dla celów przeniesienia praw do Nieruchomości do innych spółek w ramach Grupy (aportu lub sprzedaży) oraz w procesie wewnętrznej zmiany struktury Grupy (aport i/lub sprzedaż udziałów/akcji),
  - c. jako zabezpieczenie rzeczowe hipoteki (kredyty hipoteczne),
  - d. na potrzeby sprzedaży zewnętrznej (wewnętrzne potwierdzenie wartości dla Grupy).

Wyceny będą przygotowywane dla wszystkich Nieruchomości (Raport Pełny na 31.12.2017 r. i 31.12.2018 r.) oraz dla wybranych Nieruchomości (Raport Skrócony na koniec każdego z trzech pierwszych kwartałów 2017r. i 2018r.).

Ponadto wyceny będą dotyczyły nieruchomości dodatkowo wskazanych przez Zamawiającego w zależności od jego potrzeb. Cel takich dodatkowych wycen, zakres, termin realizacji i wynagrodzenie zostaną każdorazowo uzgodnione pomiędzy stronami. Szczegóły dotyczące zamówienia określono w Specyfikacji przedmiotu zamówienia stanowiącej **Załącznik nr 1** do niniejszego zapytania.

3. Wycena powinna być wykonana zgodnie z RED BOOK RICS.

### III. Wymagania stawiane Wykonawcy zamówienia:

1. Wykonawca odpowiedzialny jest, za jakość oraz zgodność przedmiotu zamówienia z obowiązującymi wymaganiami jakościowymi.
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.

#### **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 zostaną zamieszczone na stronie internetowej Zamawiającego: [www.bip.phnsa.pl](http://www.bip.phnsa.pl).
3. O przedłużeniu terminu, jeżeli będzie to niezbędne dla wprowadzenia w ofertach zmian wynikających z modyfikacji, zawiadomieni zostaną wszyscy Wykonawcy, którym przekazano zapytanie ofertowe.

#### **V. Termin wykonania zamówienia:**

Terminy wykonania wycen zostały wskazane w Specyfikacji przedmiotu zamówienia stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszego zapytania ofertowego.

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

1. **posiadanie niezbędnych uprawnień do wykonywania działalności objętej przedmiotem zamówienia**

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Wypełniony formularz ofertowy zawierający oświadczenie Wykonawcy o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, którego wzór stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszego zapytania ofertowego.
- 2) Kopię uprawnień uprawnających do pełnienia funkcji rzeczoznawcy majątkowego, wydanych przez właściwe podmioty

2. **posiadanie niezbędnego doświadczenia**

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że zrealizował w ciągu ostatnich 3 lat (przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie), co najmniej 1 umowę o zakresie zbliżonym do przedmiotu zamówienia, tj. umowę obejmującą swym zakresem wycenę wg RICS portfela o wolumenie powyżej 500 000 000 PLN (słownie: pięćset milionów złotych).

Do oferty należy dołączyć:

Wypełniony wykaz zrealizowanych umów, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszego zapytania ofertowego.

3. **posiadanie niezbędnego potencjału finansowego**

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca oświadczy, iż posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości niezbędnej do realizacji przedmiotu zamówienia.

Do oferty należy dołączyć:

Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszego zapytania ofertowego.

4. **posiadanie niezbędnego potencjału organizacyjnego i osobowego**

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował co najmniej 10 osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, posiadającymi odpowiednie kwalifikacje zawodowe/uprawnienia do wykonywania wycen nieruchomości, które będą dedykowane do realizacji usług będących przedmiotem zamówienia.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Wykaz osób, którymi dysponuje lub będzie dysponował Wykonawca, które będą uczestniczyły w wykonywaniu zamówienia, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i doświadczenia niezbędnego do wykonania zamówienia oraz zakresu

wykonywanych przez nie czynności, zgodnie z wzorem stanowiącym **Załącznik nr 4** do niniejszego zapytania ofertowego.

2) Kopie posiadanych uprawnień.

**5. posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.**

Warunek zostanie spełniony, gdy Wykonawca potwierdzi, iż posiada aktualną polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, przy czym suma gwarancyjna określona w umowie ubezpieczenia nie może być niższa niż 10 000 000 EUR (słownie: dziesięć milionów euro) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.

Do oferty należy dołączyć:

Dokumenty potwierdzające posiadanie aktualnej polisy od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.

Wykonawca zobowiązany jest zapewnić ważność polisy od odpowiedzialności cywilnej o wymaganej sumie gwarancyjnej przez cały czas trwania umowy.

**6. złożenie oświadczenia o zachowaniu poufności**

Do oferty należy dołączyć:

Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **załącznik nr 6**.

**Wykonawca biorący udział w postępowaniu musi łącznie spełniać wymagania i warunki określone w treści niniejszego Zapytania ofertowego oraz w Załączniku nr 2.**

**VII. Podstawa do odrzucenia oferty**

1. Zamawiający może odrzucić ofertę Wykonawcy, który:
  - a. w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia wyrządził Spółce szkodę lub pozostaje ze Spółką w sporze przed sądem lub innym organem orzekającym,
  - b. zaoferował nierealne warunki wykonania zamówienia pod względem jakościowym, terminowym lub cenowym albo zakres zamówienia przekracza w sposób oczywisty jego możliwości organizacyjne i wykonawcze,
  - c. złożył ofertę nie odpowiadającą warunkom określonym w zapytaniu ofertowym,
  - d. znajduje się w likwidacji lub w upadłości, lub z informacji posiadanych przez Zamawiającego wynika, że Wykonawca znajduje się w sytuacji ekonomicznej uniemożliwiającej rzetelne wykonanie zamówienia,
  - e. złożył ofertę po terminie.
2. Złożenie przez Wykonawcę dokumentów fałszywych, stwierdzających nieprawdę lub nierzetelnych oświadczeń mających istotne znaczenie dla Zamawiającego może spowodować wykluczenie Wykonawcy z postępowania na każdym etapie.

**VIII. Informacje o oświadczeniach i dokumentach:**

1. Do oferty powinny być dołączone następujące dokumenty i załączniki:
  - a. parafowana Specyfikacja przedmiotu zamówienia, która stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego zapytania ofertowego,
  - b. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy”, którego wzór stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego zapytania ofertowego,
  - c. aktualny odpis z właściwego rejestru KRS lub dokument Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,

- 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 aktualnej polisy od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, przy czym suma gwarancyjna określona w umowie ubezpieczenia nie może być niższa niż 10 000 000 EUR (słownie: dziesięć milionów euro) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, Wykonawca zobowiązany jest zapewnić ważność Polisy OC przez cały czas trwania umowy,
- f. wykaz zrealizowanych umów, którego wzór stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego zapytania ofertowego,
- g. wskazanie terminu ważności oferty, przy czym Spółka oczekuje, iż nie będzie on krótszy niż 60 dni kalendarzowych licząc od daty złożenia oferty,
- h. kopię uprawnień upoważniających do pełnienia funkcji rzeczoznawcy majątkowego, wydanych przez właściwe podmioty,
- i. wykaz osób, którymi dysponuje lub będzie dysponował Wykonawca, które będą uczestniczyły w wykonywaniu zamówienia, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i doświadczenia niezbędnego do wykonania zamówienia oraz zakresu wykonywanych przez nie czynności, zgodnie z wzorem stanowiącym **załącznik nr 4** do niniejszego zapytania ofertowego,
- j. kopia uprawnień posiadanych przez osoby wskazane w **załączniku nr 4** do niniejszego zapytania ofertowego,
- k. wypełnione i podpisane o Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi **załącznik nr 5** do niniejszego zapytania ofertowego,
- l. wypełnione i podpisane Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **załącznik nr 6** do niniejszego zapytania ofertowego.

## 2. Postanowienia dotyczące składania oferty:

- a. oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty, oświadczenia i załączniki, o których mowa w pkt 1,
- 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,
- d. wymienione dokumenty mogą być złożone w formie oryginałów lub kserokopii, poświadczonych przez upoważnionego/-nych przedstawiciela/-i, Wykonawcy,
- e. dopuszczalne jest wejście Wykonawcy w konsorcjum, przy czym stroną dla Zamawiającego będzie wyłącznie Wykonawca, który zostanie wskazany w ofercie, jako lider konsorcjum i będzie on wyłączną stroną umowy dla Zamawiającego.

## IX. Informacje dotyczące postępowania:

- 1. Postępowanie jest prowadzone w etapach. O etapach postępowania następujących po złożeniu ofert Wykonawcy zostaną powiadomieni zgodnie z pkt 2.
- 2. Na podstawie oceny otrzymanych ofert Zamawiający zaprosi wybranych Wykonawców do dalszych etapów postępowania.
- 3. Negocjacje zostaną przeprowadzone z Wykonawcami zaproszonymi do dalszej części postępowania oraz spełniającymi wymagania Zamawiającego.

**X. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów:**

1. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia, informacje oraz pytania Wykonawcy przekazują elektronicznie na adres: [marzena.krajewska@phnsa.pl](mailto:marzena.krajewska@phnsa.pl).
2. Wykonawcy mają prawo do zadawania pytań w terminie nie późniejszym niż **do 5.01.2017 r.**, przy czym Spółka zastrzega prawo nie udzielić odpowiedzi na pytanie; udzielona odpowiedź wraz z pytaniem zostanie zamieszczona na stronie internetowej Zamawiającego: [www.bip.phnsa.pl](http://www.bip.phnsa.pl) bez ujawniania źródła, jednak może zostać przesłana tylko do wybranych Wykonawców, gdy pytanie dotyczy tylko danego Wykonawcy/Wykonawców.
3. Spółka zachowuje prawo do dowolnego i zgodnego z własnym interesem i najlepszą wiedzą rozpatrzenia przesłanych na podstawie pkt 1 wniosków, w szczególności odrzucenia bez uzasadnienia.

**XI. Termin związania ofertą:**

1. Termin związania ofertą rozpoczyna swój bieg wraz z upływem terminu składania ofert.
2. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres 60 dni.
3. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może zwrócić się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres.

**XII. Opis sposobu przygotowywania ofert:**

1. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
2. Treść oferty musi odpowiadać wymogom określonym w niniejszym zapytaniu.
3. Oferta powinna być przygotowana w formie pisemnej, w języku polskim.
4. Dokumenty sporządzone w języku obcym muszą być złożone wraz z tłumaczeniem na język polski.
5. Oferta musi być opatrzona pieczęcią firmową, posiadać datę sporządzenia, wszystkie strony oferty powinny być paraflowane, 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 podpisujących/-ych ofertę i datowane.
8. Wskazane jest, by pierwsza strona oferty zawierała spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę.
9. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie (opakowaniu), w sposób gwarantujący zachowanie poufności jej treści oraz zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert.
10. Koperta (opakowanie) zawierające ofertę winno być zaadresowane do Spółki na adres korespondencyjny podany w pkt XIV i opatrzone nazwą, dokładnym adresem Wykonawcy oraz oznaczone w sposób następujący: „Oferta na wybór rzeczoznawcy majątkowego”.
11. Do oferty w formie pisemnej należy dołączyć wersję elektroniczną na nośniku CD/DVD zawierającą 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.

**XIII. Otwarcie ofert:**

Zamawiający nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.

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

1. Oferty powinny wpłynąć do dnia **13.01.2017 r. do godz. 16.00** na adres **Polski Holding Nieruchomości S.A., Al. Jana Pawła II 12, piętro V kancelaria Spółki, budynek Kaskada City, 00-124 Warszawa.**
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. 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.

**XV. Kryteria oceny ofert:**

1. Ocena ofert nastąpi w oparciu o następujące kryteria:

Nazwa kryterium	Waga kryterium	Sposób punktowania
cena rozumiana, jako łączna cena netto za Raport Pełny oraz Raport Skrócony (przy założeniu wyceny 25 nieruchomości)	100 %	najniższa cena oferowana netto /cena badanej oferty netto x 100 punktów

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

**XVI. Opis sposobu obliczenia ceny:**

1. Oferta cenowa musi być podana w PLN liczbowo, z wyodrębnieniem podatku od towarów i usług.
2. Oferta cenowa ma zawierać zestawienie cen dla poszczególnych elementów zamówienia:
  - a. dla Raportu Pełnego: ceny łącznej za wycenę wszystkich Nieruchomości;
  - b. dla Raportu Skróconego: ceny łącznej za wycenę 25 Nieruchomości.
3. Podana cena będzie ceną finalną ponoszoną przez Zamawiającego, tj. 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.

**XVII. 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 za każdy wykonany Raport Pełny i Skrócony, 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.

**XVIII. Postanowienia dotyczące wyboru Wykonawcy i zawarcia umowy:**

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

**XIX. Zastrzeżenia Zamawiającego**

Zamawiający zastrzega sobie prawo do:

1. unieważnienia postępowania w każdym czasie bez podania przyczyn,
2. odrzucenia oferty bez podania uzasadnienia,
3. zmiany zakresu przedmiotu zamówienia,
4. wprowadzenia poprawek w ofercie:
  - a. oczywistych omyłek pisarskich,
  - b. oczywistych omyłek rachunkowych, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych pomyłek,
  - c. innych omyłek polegających na niezgodności oferty z treścią zapytania ofertowego, niepowodujących istotnych zmian w treści oferty.

**Załączniki do zapytania ofertowego:**

1. Załącznik nr 1 – Specyfikacja przedmiotu zamówienia,
2. Załącznik nr 1A – Definicja desktopu,
3. Załącznik nr 2 – Formularz ofertowy,
4. Załącznik nr 3 – Wykaz zrealizowanych umów,
5. Załącznik nr 4 – Wykaz osób uczestniczących bezpośrednio w realizacji zamówienia,
6. Załącznik nr 5 – Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno – finansowej,
7. Załącznik nr 6 – Zobowiązanie do zachowania poufności.

\*\*\*