
ZAPYTANIE OFERTOWE

nr 40/PN/2022

dotyczy:

wyboru agenta wyłącznego świadczącego usługi doradztwa i pośrednictwa w procesie wynajmu powierzchni biurowo-usługowej w budynkach BE THE ONE I BE FREE przy ul. Branickiego 15 i 17 w Warszawie.

Informacje o Zamawiającym

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

Informacje o Inwestorze

Zlecającym jest:
PHN Wilanów Sp. z o.o.
Siedziba: al. Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa
(dalej Zlecający)

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 agenta wyłącznego (dalej „Doradcy” lub „Wykonawcy”) świadczącego usługi doradztwa i pośrednictwa w procesie wynajmu powierzchni biurowo-usługowej w budynkach BE THE ONE i BE FREE położonych przy ul. Adama Branickiego 15 i 17 w Warszawie (dalej „Zamówienie”), których specyfikacja została określona w Załączniku nr 2 do niniejszego Zapytania i stanowi jego integralną część.
2. Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia ofert częściowych.

III. Wymagania stawiane Doradcy/Wykonawcy zamówienia:

1. Doradca 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 Doradcy, którzy:
 - a. posiadają uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności określonej przedmiotem zamówienia,
 - b. posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny do wykonania zamówienia,
 - c. znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
4. Niedopuszczalne jest składanie ofert sformułowanych w sposób warunkowy ani ofert, co do których wyłączono stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o ofercie,
5. Zamawiający nie dopuszcza możliwości użyczenia doświadczenia i referencji,
6. Przedmiot zamówienia nie może być wykonywany przy udziale podwykonawców,
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:

1. Oczekuje się realizacji usług w okresie od grudnia 2022 roku (lub wcześniejszym uzgodnionym przez Doradcę i Zamawiającego).
2. Umowa zostanie zawarta na okres 18 m-cy, z możliwością przedłużenia jej na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia po upływie tego terminu.

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 nie jest obowiązkowa,
2. Zamawiający nie wyklucza możliwości odbycia wizji lokalnej, w celu jej odbycia należy skontaktować się z jedną z osób wskazanych przez Zamawiającego:
Pani Małgorzata Filip tel. kom +48 785 295 271, email: malgorzata.filip@phnsa.pl
Pani Bożena Kulszo tel. kom. +48 603 978 404, email bozena.kulszo@phnsa.pl
Pani Paulina Niemczyn tel. kom. +48 512 277 503, email paulina.niemczyn@phnsa.pl

VIII. Opis warunków udziału w postępowaniu:

1. Brak konfliktu interesów

Warunek zostanie spełniony, jeśli Doradca oświadczy, iż nie reprezentuje na zasadach wyłączności właściciela jakiegokolwiek budynku zlokalizowanego w Warszawie w odległości (promieniu) mniejszej niż 1 km od budynków BE THE ONE i BE FREE położonych przy ul. Branickiego 15 i 17 w Warszawie.

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) Oświadczenie Doradcy zawarte w treści Formularza ofertowego, stanowiącego **Załącznik nr 1** do Zapytania ofertowego
2. **Posiadanie niezbędnej wiedzy i niezbędnego doświadczenia.**
Warunek zostanie spełniony, jeśli Doradca przedstawi swoje doświadczenie w realizacji usług w zakresie doradztwa i pośrednictwa w procesie wynajmu powierzchni biurowo-usługowych w nieruchomościach komercyjnych położonych na terenie Warszawy.
Doradca zobowiązany jest przedstawić doświadczenie w następującym zakresie:
 - a. Wykazać w m² powierzchnię biurową GLA w Warszawie wynajętą za pośrednictwem (przy udziale) Doradcy jako reprezentanta wynajmującego lub najemcy w okresie ostatnich 3 lat,
 - b. Wykazać w m² powierzchnię biurową GLA w Warszawie wynajętą w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2022 roku za pośrednictwem (przy udziale) Doradcy, z wyłączeniem powierzchni określonej w pkt. a. powyżej, z podziałem na rodzaje transakcji tj. określenie ilości powierzchni GLA wynajętej przez Doradcę jako reprezentanta wynajmującego lub jako reprezentanta najemcy,
 - c. Wykazać budynki biurowe w Warszawie aktualnie reprezentowane przez Doradcę na zasadach wyłączności wraz ze wskazaniem listy tych budynków, objęte aktualnie obowiązującymi umowami,
 - d. Wykazać budynki biurowe w Warszawie reprezentowane przez Doradcę na zasadach wyłączności wraz ze wskazaniem listy tych budynków, objęte umowami, które były realizowane w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2022 roku i które to umowy trwają lub zostały już zakończone,
 - e. Wykazać aktualnie posiadane mandaty (potwierdzone listem o reprezentacji lub zleceniem/upoważnieniem korporacyjnym) na reprezentację najemców poszukujących powierzchni biurowej w Warszawie z terminem objęcia powierzchni w 2022, 2023 i 2024 roku, z określeniem liczby mandatów i powierzchni biurowej w m² objętej każdym mandatem.

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) Wykaz zrealizowanych umów, którego wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego
- 2) Referencje wystawione przez Wynajmujących, jeśli Wykonawca takie posiada

Wykazane przez Doradcę doświadczenie zdefiniowane w pkt. VIII. 2 a-e. stanowi jedno z kryteriów oceny ofert i będzie podlegało ocenie punktowej.

3. Posiadanie niezbędnego potencjału finansowego.

Warunek zostanie spełniony, jeśli Doradca 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 komisarzyznym 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

4. Posiadanie niezbędnego potencjału organizacyjnego i osobowego.

Warunek zostanie spełniony, jeśli Doradca:

- a. Wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, posiadającymi odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje zawodowe niezbędne przy realizacji zamówienia,
- b. Oświadczy, że posiada biuro znajdujące się na terenie Warszawy.

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) Wykaz osób uczestniczących bezpośrednio w realizacji zamówienia, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Zapytania ofertowego
- 2) Oświadczenie osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do zapytania ofertowego
- 3) Informacje na temat doświadczenia zawodowego i posiadanych kwalifikacji zawodowych osób dedykowanych, zawierające dane dotyczące ilości powierzchni biurowej GLA objętej umowami, których zawarcie było wynikiem pracy wskazanej osoby, jako część opracowanej Strategii,
- 4) Oświadczenie Doradcy potwierdzające posiadanie biura w Warszawie, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** do Zapytania ofertowego

5. Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

Warunek zostanie spełniony, gdy Doradca 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 500 000,00 Euro (słownie: pięćset tysięcy Euro) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, a polisa 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 8** do Zapytania Ofertowego

6. Złożenie zobowiązania do zachowania poufności

Do oferty należy dołączyć:

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

7. Przedstawienie proponowanej Strategii wynajmu powierzchni biurowych w budynkach BE THE ONE i BE FREE, opracowanej zgodnie z wytycznymi określonymi w pkt. X. 3.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Prezentację w formie wydruku oraz w wersji elektronicznej

UWAGA!

Jeżeli Doradca uzna, wymagane przez Zamawiającego informacje za swoją tajemnicę przedsiębiorstwa, to może nadać określonym dokumentom status „tajemnicy przedsiębiorstwa” i złożyć ww. dokumenty w osobnej, zamkniętej kopercie z dopiskiem: „UWAGA: Tajemnica przedsiębiorstwa” i z oznaczeniem na każdej karcie „tajemnica przedsiębiorstwa” i załączyć je jako odrębną część, nie połączoną w jeden plik z innymi dokumentami uzupełniającymi. Doradca nie może zastrzec nazwy i adresu Doradcy.

Zamawiający informuje, iż dokumenty oznaczone jako „Tajemnica przedsiębiorstwa” podlegać będą odpowiedniej ochronie i nie zostaną ujawnione osobom trzecim, a Zamawiający przestrzega w powyższym zakresie przepisów obowiązującego prawa, w tym w szczególności ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U.2018, poz. 419), w której w art. 11 ust. 4 wskazuje się, iż wykorzystanie lub ujawnienie informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa stanowi czyn nieuczciwej konkurencji, w szczególności gdy następuje bez zgody uprawnionego do korzystania z informacji lub rozporządzania nimi i narusza obowiązek ograniczenia ich wykorzystywania lub ujawniania wynikający z ustawy, czynności prawnej lub z innego aktu albo gdy zostało dokonane przez osobę, która pozyskała te informacje, dokonując czynu nieuczciwej konkurencji.

Z ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji wynika ochrona informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa oraz odpowiedzialność cywilna za ewentualne dopuszczenie się czynu nieuczciwej konkurencji.

Złożenie ww. dokumentów jest warunkiem udziału w postępowaniu nr 40/PN/2022 w sprawie wyboru agenta wyłącznego świadczącego usługi w procesie wynajmu powierzchni biurowo-usługowej w budynkach BE THE ONE i BE FREE położonych przy ul. Branickiego 15 i 17 w Warszawie.

IX. Podstawa do odrzucenia oferty/wykluczenia Wykonawcy:

1. Zamawiający odrzuca ofertę Doradcy:
 - 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 Doradcy 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 Doradcy, 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. Doradcę, 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. Doradcę, w stosunku do którego otwarto likwidację lub którego upadłość ogłoszono, z wyjątkiem Doradcy, który po ogłoszeniu upadłości zawarł układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego,
 - c. Doradcę, 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. Doradcę, 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 Doradcy w postępowaniu nie utrudni uczciwej konkurencji,
 - g. Doradcę, który złożył nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
 - h. Doradcę, który posiada status niedozwolonego Doradcy.

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. aktualny odpis z właściwego rejestru KRS (albo informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym) lub dokument Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wydane/wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem złożenia ofert,
 - c. pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Doradcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
 - d. paraflowany Opis przedmiotu zamówienia stanowiący **Załącznik nr 2** do Zapytania ofertowego,
 - e. podpisane Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do Zapytania ofertowego,
 - f. wypełniony i podpisany Wykaz zrealizowanych umów, którego wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego,
 - g. referencje potwierdzające należyłą realizację wskazanych umów,
 - h. wypełnione i podpisane Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5** do Zapytania ofertowego,
 - i. wypełniony i podpisany Wykaz osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Zapytania ofertowego,
 - j. wypełnione i podpisane Oświadczenie osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do Zapytania ofertowego, (w przypadku elektronicznej formy oferty, Oświadczenie osób powinno być złożone w formie kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez upoważnionego przedstawiciela uprawnionego do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami lub wymogami ustawowymi),
 - k. kopie dokumentów potwierdzających posiadanie doświadczenia odpowiednich kwalifikacji zawodowych/uprawnień/certyfikatów,
 - l. aktualna polisa OC lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
 - m. wypełnione i podpisane Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis, którego wzór stanowi **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego,
 - n. wypełnione i podpisane Oświadczenie o braku roszczeń, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego,
 - o. wypełnione i podpisane Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** Zapytania ofertowego,
 - p. wypełniony i podpisany dokument - Weryfikacja wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych przez podmiot przetwarzający, którego wzór stanowi **Załącznik nr 11** do Zapytania ofertowego,
 - q. proponowany przez Wykonawcę projekt umowy odzwierciedlający warunki przedstawionej oferty i uwzględniający Podstawowe założenia do umowy, które stanowią **Załącznik nr 12** do Zapytania ofertowego,
 - r. proponowana Strategia wynajmu powierzchni biurowych i powierzchni handlowo - usługowej w budynkach BE THE ONE i BE FREE,

- s. Wypełnione i podpisane oświadczenie Wykonawcy o posiadaniu biura w Warszawie, które stanowi **Załącznik nr 13** do Zapytania ofertowego.
2. Postanowienia dotyczące składania oferty:
- oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty, oświadczenia i załączniki, o których mowa w pkt 1, za wyjątkiem dokumentów wprost wskazanych jako fakultatywne,
 - 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,
 - 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,
 - 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,
 - dołączenie kopii niepoświadczonej za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną uważa się za brak danego dokumentu.
3. **Informacje dotyczące przygotowania dokumentów dodatkowych, jakie należy przedstawić wraz z ofertą.**
Do oferty należy dołączyć:
- Proponowany projekt umowy**, który powinien uwzględniać opracowane przez Zamawiającego Podstawowe założenia do umowy, które zawarte są w **Załączniku nr 12** do Zapytania ofertowego. Proponowany projekt umowy będzie podlegał negocjacom na dalszym etapie postępowania.
 - Strategię wynajmu powierzchni biurowych w budynkach BE THE ONE i BE FREE w Warszawie**, która powinna być opracowana w formie prezentacji, której wydruki powinny być załączone do oferty. Prezentacja powinna być załączona do oferty także w formie elektronicznej.

Strategia powinna składać się z następujących elementów:

- analizy sytuacji na rynku wynajmu powierzchni biurowych w całej Warszawie ze szczególnym uwzględnieniem dzielnicy Wilanów i Ursynów i przewidywane prognozy rynkowe na okres najbliższych 3 lat,
- analizy SWOT budynków BE THE ONE i BE FREE,
- analizy konkurencji budynków istniejących, nowopowstających oraz budynków, które wkrótce mogą stać się konkurencją dla nieruchomości będącej przedmiotem zamówienia,
- opisu rekomendowanych narzędzi marketingowych wraz z szacunkiem ich kosztów,
- opisu narzędzi marketingowych, które Doradca proponuje wykorzystać i których koszt powinien być kosztem Doradcy, w kalkulowanym w wysokości wynagrodzenia,
- określeniu sugerowanej grupy docelowej najemców, którym Doradca przedstawi ofertę wynajmu powierzchni w budynkach BE THE ONE i BE FREE,
- określenie rekomendowanej polityki cenowej najmu na okres 3,5, 7 i 10 lat ze wskazaniem:
 - wywoławczego czynszu
 - czynszu transakcyjnego (wskazanie wg najlepszej wiedzy Doradcy poziomu czynszu bazowego, zachęt w postaci wakacji czynszowych i budżetu na dostosowanie powierzchni, ew. innych)

- VIII. opisu rekomendowanej częstotliwości raportowania postępów w wynajmie wraz z sugestią dot. optymalnego sposobu prezentacji danych w raporcie,
- IX. określenie potencjału osobowego jakim Doradca dysponuje ogólnie i jaki planuje zaangażować w realizację usług objętych przedmiotem zamówienia, z określeniem listy osób zaangażowanych i ich doświadczenia zawodowego, tj. doświadczenie w pracy na rynku nieruchomości komercyjnych (w formie CV tych osób), w tym na rynku nieruchomości komercyjnych w Warszawie.

Przedstawiona wraz z ofertą Strategia wynajmu powierzchni biurowych i handlowo-usługowej w budynkach BE THE ONE i BE FREE w Warszawie stanowi jedno z kryterium oceny ofert i będzie podlegała ocenie przez Zespół przetargowy.

Doradca zakwalifikowany do dalszego etapu postępowania będzie mógł podczas rozmów negocjacyjnych dokonać prezentacji i szczegółowego omówienia proponowanej strategii.

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 parafowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompilowania zawartości oferty,
6. W przypadku oferty składanej w formie elektronicznej z podpisem kwalifikowanym, w przypadku wymogu parafowania 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. Wszystkie strony oferty powinny być parafowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompilowania 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 40PN/2022 na świadczenie usług doradztwa i pośrednictwa w procesie wynajmu powierzchni biurowo-usługowej w budynkach BE THE ONE i BE FREE przy ul. Branickiego 15 i 17 w Warszawie”,
 - 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-branickiego@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.

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.

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 (jak niżej) lub przekazują pisemnie, na adres al. Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa,
2. **Wykonawcy mają prawo do zadawania pytań w terminie nie późniejszym niż do 16.11.2022 roku,**
3. Pytania kierowane do Spółki są przekazywane z zachowaniem formy elektronicznej, należy je przesłać na adres email: katarzyna.wieczorek@phnsa.pl i przetarg-branickiego@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. 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 **45 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 24.11.2022 roku do godz.14:00 na adres al. Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa lub email: przetarg-branickiego@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. Doradcy zobowiązani są potwierdzić spełnienia warunków formalnych i merytorycznych określonych w Zapytaniu ofertowym w pkt. VIII. Oferty, w których nie zostanie potwierdzone spełnienie warunków udziału w postępowaniu zostaną odrzucone,

2. Ocena ofert nastąpi w oparciu o następujące kryteria:

Nazwa kryterium	Waga kryterium	Sposób punktowania
KRYTERIUM I Cena	55%, w tym:	
Cena 1: należna w przypadku zawarcia przez Zlecającego umowy najmu z najemcą przedstawionym przez Doradcę bez udziału strony trzeciej (tj. pośrednika na rynku nieruchomości reprezentującego najemcę, dalej „Strona Trzecia”), rozumiana jako wynagrodzenie za doradztwo i pośrednictwo przy wynajmie powierzchni określone w liczbie miesięcy czynszu bazowego netto jako wartość z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku	30% w tym; a. umowa najmu na okres 3 lat – 10% z 30% b. umowa najmu na okres 5 lat – 40% z 30% c. umowa najmu na okres 7 lat – 30% z 30% d. umowa najmu na okres 10 lat – 20% z 30%	a. [najniższa cena 1a. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 1a badanej oferty netto (liczba m-cy) x 10] x 0,3 b. [najniższa cena 1b. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 1b badanej oferty netto (liczba m-cy) x 40] x 0,3 c. [najniższa cena 1c. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 1c badanej oferty netto (liczba m-cy) x 30] x 0,3 d. [najniższa cena 1d. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 1d badanej oferty netto (liczba m-cy) x 20] x 0,3 Punkty zostaną przyznane osobno dla pkt. a. - d., a następnie zsumowane.
Cena 2: należna w przypadku zawarcia przez Zlecającego umowy najmu z najemcą przy udziale Strony Trzeciej (T-rep / broker), rozumiana jako wysokość prowizji, w ilości miesięcy czynszu bazowego netto, w tym: a. Wysokość prowizji dla Doradcy (L-Rep) określona w ilości miesięcy czynszu bazowego netto, b. Wysokość prowizji dla Strony Trzeciej (T-Rep/broker) określona w ilości miesięcy czynszu bazowego netto.	25%, w tym: a. 10% w tym; aa. umowa najmu na okres 3 lat – 10% z 10% ab. umowa najmu na okres 5 lat – 40% z 10% ac. umowa najmu na okres 7 lat – 30% z 10% ad. umowa najmu na okres 10 lat – 20% z 10%	aa. [najniższa cena 2aa. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 2aa. badanej oferty netto (liczba m-cy) x 10] x 0,1 ab. [najniższa cena 2ab. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 2ab. badanej oferty netto (liczba m-cy) x 40] x 0,1 punktów ac. [najniższa cena 2ac. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 2ac. badanej oferty netto (liczba m-cy) x 30] x 0,1 ad. [najniższa cena 2ad. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 2ad. badanej oferty netto (liczba m-cy) x 20] x 0,1 Punkty zostaną przyznane osobno dla pkt. a.- d., a

	<p>b. 15 % w tym;</p> <p>ba. umowa najmu na okres 3 lat – 10% z 15%</p> <p>bb. umowa najmu na okres 5 lat – 40% z 15%</p> <p>bc. umowa najmu na okres 7 lat – 30% z 15%</p> <p>bd. umowa najmu na okres 10 lat – 20% z 15%</p>	<p>następnie zsumowane.</p> <p>ba. [najniższa cena 2ba. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 2ba. badanej oferty netto (liczba m-cy) x 10] x 0,15</p> <p>bb. [najniższa cena 2bb. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 2bb. badanej oferty netto (liczba m-cy) x 40] x 0,15</p> <p>bc. [najniższa cena 2bc. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 2bc. badanej oferty netto (liczba m-cy) x 30] x 0,15</p> <p>bd. [najniższa cena 2bd. oferowana netto (liczba m-cy) / cena 2bd. badanej oferty netto (liczba m-cy) x 20] x 0,15</p> <p>Punkty zostaną przyznane osobno dla pkt. a.- d., a następnie zsumowane.</p> <p>Punkty zostaną przyznane osobno dla pkt. a. i b., a następnie zsumowane.</p>
<p>KRYTERIUM II Strategia wynajmu powierzchni biurowych w budynkach BE THE ONE i BE FREE rozumiana jako koncepcja określająca proponowaną politykę wynajmu oraz proponowane rozwiązania mające na celu skuteczne pozyskanie nowych najemców oraz potencjał osobowy i organizacyjny jakim dysponuje Doradca</p>	<p>15%</p>	<p>Członkowie Zespołu po dokładnym zapoznaniu się z przedstawioną koncepcją będą mieli możliwość przyznania punktów od 0 do 15.</p> <p>Poszczególne przyznane punkty zostaną zsumowane, a następnie podzielone przez liczbę Członków Zespołu biorących udział w ocenie.</p>
<p>KRYTERIUM III Doświadczenie</p>	<p>30%</p>	<p>w tym:</p>
<p>Doświadczenie 1 – rozumiane jako łączna powierzchnia biurowa GLA w Warszawie wynajęta za pośrednictwem (przy udziale) Doradcy jako reprezentanta wynajmującego i najemcy w okresie ostatnich 3 lat</p>	<p>6%</p>	<p>badana łączna powierzchnia (wartość w m²) / największa łączna powierzchnia (wartość w m²) x 6 punktów</p>

Doświadczenie 2 – rozumiane jako łączna powierzchnia biurowa GLA w Warszawie wynajęta w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2022 roku za pośrednictwem (przy udziale) Doradcy, z wyłączeniem powierzchni określonej w pkt. a. powyżej, z podziałem na rodzaje transakcji tj. określenie ilości powierzchni GLA wynajętej przez Doradcę jako reprezentanta wynajmującego lub jako reprezentanta najemcy	12,5%	badana łączna powierzchnia (wartość w m ²) / największa łączna powierzchnia (wartość w m ²) x 12,5 punktu
Doświadczenie 3 – rozumiane jako liczba budynków biurowych w Warszawie aktualnie reprezentowanych przez Doradcę na zasadach wyłączności wraz ze wskazaniem listy tych budynków, objęte aktualnie obowiązującymi umowami	4%	badana łączna liczba budynków (wartość w szt.) / największa liczba budynków (wartość w szt.) x 4 punkty
Doświadczenie 4 – rozumiane jako liczba budynków biurowych w Warszawie reprezentowanych przez Doradcę na zasadach wyłączności wraz ze wskazaniem listy tych budynków, objętych umowami, które były realizowane w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2022 roku i które to umowy trwają lub zostały już zakończone	1,5%	badana łączna liczba budynków (wartość w szt.) / największa liczba budynków (wartość w szt.) x 1,5 punktu
Doświadczenie 5 - rozumiane jako łączna powierzchnia biurowa objęta mandatami Doradcy (potwierdzone listem o reprezentacji lub zleceniem/upoważnieniem korporacyjnym) na reprezentację najemców poszukujących powierzchni biurowej w Warszawie z terminem objęcia powierzchni w 2022, 2023 i 2024 roku, z określeniem liczby mandatów i powierzchni biurowej w m ² objętej każdym mandatem	6%	badana łączna liczba budynków (wartość w szt.) / największa liczba budynków (wartość w szt.) x 6 punktów

3. 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,
4. W ofercie należy określić wysokość wynagrodzenia w podziale na dwa elementy z uwzględnieniem najmu dla 3, 5, 7 i 10 lat:

Cena 1 należna w przypadku zawarcia przez Zlecającego umowy najmu z najemcą przedstawionym przez Doradcę bez udziału Strony Trzeciej, rozumiana jako wynagrodzenie za doradztwo i pośrednictwo przy wynajmie powierzchni określone w liczbie miesięcy czynszu bazowego netto jako wartość z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku,

Cena 2 należna w przypadku zawarcia przez Zlecającego umowy najmu z najemcą przy udziale Strony Trzeciej (T-rep / broker), rozumiana jako wysokość prowizji, w ilości miesięcy czynszu bazowego netto, w tym:

- a. Wysokość prowizji dla Doradcy (L-Rep) określona w ilości miesięcy czynszu bazowego netto,
- b. Wysokość prowizji dla Strony Trzeciej (T-Rep/broker) określona w ilości miesięcy czynszu bazowego netto.

5. Wyłączeniu z zakresu umowy pośrednictwa podlegają:

- przypadek pozyskania najemcy bezpośrednio przez Zamawiającego i zawarcia z nim umowy najmu bez udziału Doradcy (Zamawiającemu przysługuje w takim przypadku prawo do samodzielnego przeprowadzenia procesu wynajmu, zaś wynagrodzenie nie będzie należne Doradcy),
- renegotjacje z dotychczasowymi najemcami powierzchni w budynkach, aktualnymi na dzień zawarcia umowy pośrednictwa (Zamawiającemu przysługuje w takim przypadku prawo do samodzielnego przeprowadzenia procesu renegotjacji, zaś wynagrodzenie nie będzie należne Doradcy).

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,
Cena nie ulega zmianie przez okres ważności oferty oraz okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie.

XIX. Wadium:

1. Wadium: nie wymagane.

XX. Warunki płatności:

1. Przewiduje się wynagrodzenie Doradcy w formule success fee (wynagrodzenie zależne od sukcesu),
2. Przewiduje się, że wynagrodzenie będzie płatne w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego, przelewem na rachunek Doradcy w 2 ratach:
 - 50% po zawarciu umowy najmu i przedstawieniu przez Najemcę zabezpieczeń wynikających z umowy najmu
 - 50% po przejęciu przez Najemcę powierzchni i wpłacie pierwszego czynszu
3. Za datę zapłaty uznaje się datę złożenia przelewu przez Zamawiającego.

XXI. Postanowienia dotyczące wyboru Doradcy 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 Doradcy, 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 Doradcą,
2. Zamawiający zastrzega, iż do zawarcia z Doradcą umowy obejmującej przedmiot zamówienia, zobowiązany jest uzyskać zgody korporacyjne. Doradca 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, 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,

XXIII. 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 Doradcę do dokonania korekty lub/i uzupełnienia złożonej oferty, jednak bez możliwości zmiany jej istotnych warunków.

XXIV. Załączniki do zapytania ofertowego:

- | | |
|-----------------|--|
| Załącznik nr 1 | Formularz oferty, |
| Załącznik nr 2 | Opis Przedmiotu Zamówienia, |
| Załącznik nr 3 | Zobowiązanie do zachowania poufności, |
| Załącznik nr 4 | Wykaz zrealizowanych umów, |
| Załącznik nr 5 | Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, |
| Załącznik nr 6 | Wykaz osób uczestniczących bezpośrednio w realizacji zamówienia, |
| Załącznik nr 7 | Oświadczenie osób |
| Załącznik nr 8 | Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis, |
| Załącznik nr 9 | Oświadczenie o braku roszczeń, |
| Załącznik nr 10 | Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, |
| Załącznik nr 11 | Weryfikacja wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych przez podmiot przetwarzający |
| Załącznik nr 12 | Podstawowe założenia do umowy |
| Załącznik nr 13 | Oświadczenie Wykonawcy o posiadaniu biura |