

## **ZAPYTANIE OFERTOWE 11/N/2017**

### **W ZAKRESIE**

WYBORU DORADCY DO PRZYGOTOWANIA RAPORTU DOTYCZĄCEGO ZASADNOŚCI,  
OPŁACALNOŚCI I MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA NA CELE HOTELOWE  
NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ WE WROCŁAWIU, PRZY UL. PODWALE 62, 62A,  
WSKAZANIE DLA NIEJ ALTERNATYWNEJ FUNKCJI ORAZ  
ZAREKOMENDOWANIE NAJLEPSZEGO SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA  
NIEZABUDOWANEGO TERENU

**I. Informacje o Zamawiającym:**

<p style="text-align: center;">Zamawiającym jest: Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. działająca w imieniu spółek grupy PHN S.A. (w dalszej treści zamówienia ofertowego zamawiający zwany jest również jako „PHN S.A.” lub „Spółka” ), Warszawa 00-124, Al. Jana Pawła II 12</p>
<p style="text-align: center;">Kontakt: Tel. (022) 850 91 00 Fax. (022) 850 91 01 Mail: kancelaria@phnsa.pl</p>

**II. Tryb udzielenia zamówienia**

Postępowanie na wybór doradcy w zakresie przygotowania raportu dotyczącego zasadności, opłacalności i możliwości wykorzystania na cele hotelowe nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Podwale 62, 62a, wskazanie dla niej alternatywnej funkcji oraz zarekomendowanie najlepszego sposobu zagospodarowania niezabudowanego terenu prowadzone jest w trybie negocjacji (dalej jako Postępowanie).

Do Postępowania nie ma zastosowania Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655).

**III. Opis przedmiotu zamówienia**

1. Przedmiotem zamówienia jest przygotowanie raportu w zakresie zasadności, opłacalności i możliwości wykorzystania na cele hotelowe przez Grupę Kapitałową PHN S.A. nieruchomości przy ul. Podwale 62, 62a we Wrocławiu, wskazanie dla niej alternatywnej funkcji oraz zarekomendowanie najlepszego sposobu zagospodarowania niezabudowanego terenu.  
Opis przedmiotu zamówienia został przedstawiony w Załączniku nr 1 do niniejszego zapytania i stanowi jego integralną część.
2. Przedstawione oferty cenowe muszą obejmować swym zakresem wszystkie obszary/części, Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
3. Zamawiający zastrzega możliwość powierzenia Wykonawcy, w ramach dodatkowego zlecenia innych usług, nie objętych zakresem postępowania, rozliczanych w sposób określony na etapie negocjacji.

**UWAGA!**

**Do oferty należy dołączyć parafowany projekt umowy, który będzie przedmiotem rozmów negocjacyjnych.**

**IV. Termin realizacji usług**

Zamawiający przewiduje zawarcie umowy z wybranym podmiotem z terminem realizacji zamówienia: 25 dni roboczych od daty podpisania umowy.

**V. VII. Wizja lokalna**

1. Wykonawca przed złożeniem oferty cenowej zobowiązany jest do dokonania samodzielnie wizji lokalnej po wcześniejszym zgłoszeniu.

2. Podczas wizji Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się z nieruchomością, której zamówienie dotyczy oraz do zebrania na własny koszt, odpowiedzialność oraz ryzyko wszelkich informacji, które mogą okazać się niezbędne do przygotowania kompletnej oferty.
3. Do oferty należy dołączyć Oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi Załącznik nr 5.

## **VI. Warunki udziału w postępowaniu**

### **A. Wymagania stawiane Wykonawcy usługi**

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość oraz zgodność usługi z ustaleniami i warunkami określonymi dla przedmiotu zamówienia,
2. Wykonawca zobowiązany jest świadczyć usługi objęte przedmiotem zamówienia z należytą starannością, uwzględniającą zawodowy charakter prowadzonej przez niego działalności,
3. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:
  - a) posiadają uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności określonej przedmiotem zamówienia, jeśli ustawy nakładają obowiązek ich posiadania,
  - b) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał organizacyjny konieczny do wykonania zamówienia,
4. Wykonawca musi dysponować osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, posiadającymi odpowiednie kwalifikacje zawodowe i doświadczenie,
5. Wykonawca musi posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności,
6. Wykonawca zobowiązany jest złożyć zobowiązanie do zachowania poufności.

### **B. Dokumenty potwierdzające spełnienie wymaganych warunków**

1. **W zakresie spełnienia warunków niezbędnych do wykonywania działalności lub czynności określonej przedmiotem zamówienia.**

#### Do potwierdzenia:

Wypełniony formularz ofertowy zawierający oświadczenie Wykonawcy o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Zapytania ofertowego.

2. **W zakresie posiadania niezbędnej wiedzy i doświadczenia**

Warunek ten zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że zrealizował/realizuje obsługę doradztwa, obejmującą swym zakresem usługi zbliżone do przedmiotu zamówienia określonego w Załączniku nr 1 i posiada doświadczenie w przygotowywaniu analiz oraz raportów dotyczących rynku hotelowego.

Dodatkowo oczekuje się aby Wykonawca współpracował z operatorami hotelowymi.

#### Do potwierdzenia:

1. Wypełniony Wykaz zrealizowanych/realizowanych usług, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 do zapytania ofertowego,
2. Informacja o ewentualnej współpracy z operatorem hotelowym, z określeniem podmiotu współpracującego.

3. **W zakresie posiadania potencjału organizacyjnego koniecznego do wykonania zamówienia**

Warunek zostanie spełniony jeśli wykonawca wykaże że posiada niezbędny potencjał organizacyjny i osobowy.

Wykonawca powinien dysponować zespołem osób dedykowanych do wykonywania analiz opłacalności obiektów hotelowych.

Do potwierdzenia:

1. Wypełniony formularz ofertowy zawierający oświadczenie Wykonawcy o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Zapytania ofertowego.
2. Oświadczenie Wykonawcy o dysponowaniu zespołem osób dedykowanych do wykonywania analiz dotyczących opłacalności obiektów hotelowych.

**4. W zakresie posiadania aktualnej polisy OC**

Wykonawca musi posiadać aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.

Do potwierdzenia:

Kopia aktualnej polisy ubezpieczeniowej lub inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia.

5. **Złożenie oświadczenia o zachowaniu poufności**, którego wzór stanowi Załącznik nr 4 do Zapytania ofertowego.

6. **Złożenie oświadczenia o dokonaniu wizji lokalnej**, którego wzór stanowi Załącznik nr 5 do Zapytania Ofertowego.

**VII. Modyfikacja warunków realizacji zamówienia**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo modyfikacji treści Zapytania ofertowego. Modyfikacja może mieć miejsce w każdym czasie przed upływem terminu składania ofert. W przypadku wprowadzenia modyfikacji, zmiany lub uzupełnienia przekazane zostaną wszystkim Wykonawcom i będą wiążące przy składaniu ofert.
2. Zamawiający zachowuje prawo do dowolnego i zgodnego z własnym interesem i najlepszą wiedzą rozpatrzenia przesłanych zastrzeżeń i wniosków Wykonawców, w szczególności ich odrzucenia bez uzasadnienia lub odstąpienia od postępowania bez podania przyczyny.
3. O przedłużeniu terminu składania ofert, jeżeli będzie to niezbędne dla wprowadzenia w ofertach zmian wynikających z modyfikacji, zawiadomieni zostaną wszyscy Wykonawcy.
4. Po otrzymaniu ofert, Zamawiający dokona ich oceny i zaprosi wybranych Wykonawców do udziału w rozmowach negocjacyjnych.

**VIII. Odrzucenie oferty**

1. Zamawiający może uznać za nieważną 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 wraz z załącznikami nie odpowiadającą warunkom określonym w niniejszym 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,
  - f) przedstawił ofertę, której ważność jest krótsza niż 90 dni.
2. Złożenie przez Wykonawcę dokumentów fałszywych, stwierdzających nieprawdę lub nierzetelnych oświadczeń mających istotne znaczenie dla Zamawiającego spowoduje wykluczenie Wykonawcy z postępowania na każdym etapie.

#### **IX. Informacje o oświadczeniach i dokumentach**

Do oferty powinny być dołączone następujące dokumenty i załączniki:

1. Wypełniony i podpisany Formularz ofertowy, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego,
2. Aktualny odpis z właściwego rejestru KRS lub dokument Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej
3. Pełnomocnictwa, osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
4. Paraflowany Załącznik nr 1 Opis przedmiotu zamówienia,
5. Aktualną polisę OC (w oryginale lub kopii poświadczoną za zgodność z oryginałem przez uprawnionego przedstawiciela Wykonawcy) lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
6. Wykaz zrealizowanych/realizowanych usług, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 do Zapytania ofertowego,
7. Oświadczenie wykonawcy o dysponowaniu zespołem osób dedykowanych do wykonywania analiz opłacalności obiektów hotelowych,
8. Informacja o ewentualnej współpracy z operatorem hotelowym, z określeniem podmiotu współpracującego,
9. Wypełnione i podpisane oświadczenie o zachowaniu poufności, stanowiące Załącznik nr 4 do Zapytania ofertowego,
10. Wypełnione i podpisane oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi Załącznik nr 5 do Zapytania ofertowego,
11. Wzór umowy.

#### **X. Termin związania ofertą**

1. Termin związania ofertą rozpoczyna swój bieg wraz z upływem terminu składania ofert,
2. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres podany w ofercie jednak nie krócej niż **90 dni** licząc od daty upływu terminu składania ofert,
3. W uzasadnionych przypadkach, Zamawiający może zwrócić się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres jednakowy dla wszystkich Wykonawców.

#### **XI. Opis sposobu przygotowywania ofert**

1. Wymagania dotyczące składanych dokumentów:

- a) 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,
  - b) Wykonawców obowiązuje wykorzystanie załączonych wzorów formularzy – załączników, wszelkie uwagi powinny być załączone na oddzielnej stronie/stronach,
  - c) Dokumenty dołączone do oferty mogą być złożone w formie oryginałów lub kserokopii, poświadczonych za zgodność z oryginałem przez upoważnionego/-nych przedstawiciela/-i, uprawnionego/-nych do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami oraz wymogami ustawowymi,
  - d) W przypadku potwierdzenia dokumentów za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika, należy dołączyć do oferty oryginał stosownego pełnomocnictwa,
2. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
3. Treść oferty musi odpowiadać wymogom określonym w Zapytaniu ofertowym.
4. Wymagania co do formy oferty:
- a) oferta powinna być przygotowana w formie pisemnej i w języku polskim,
  - b) oferta powinna być napisana w sposób trwały i czytelny,
  - c) poprawki w ofercie muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby/osób podpisującej/-ych ofertę,
  - d) wskazane jest, by pierwsza strona oferty zawierała spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę,
  - e) wszystkie strony oferty powinny być parafowane przez osobę uprawnioną do reprezentacji Wykonawcy, podpisującą ofertę, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty,
  - f) ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie (opakowaniu), w sposób gwarantujący zachowanie poufności jej treści oraz zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert, koperta (opakowanie) zawierające ofertę winno być zaadresowane do Spółki na adres korespondencyjny podany w rozdz. XIII i opatrzone nazwą, dokładnym adresem Wykonawcy oraz oznaczone w sposób następujący: **„Oferta w postępowaniu w zakresie wyboru doradcy do przygotowania raportu dotyczącego zasadności, opłacalności i możliwości wykorzystania na cele hotelowe nieruchomości położonej we Wrocławiu, przy ul. Podwale 62, 62a, wskazanie dla niej alternatywnej funkcji oraz zarekomendowanie najlepszego sposobu zagospodarowania niezabudowanego terenu”**
  - g) Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia wynikające z nienależytego oznakowania koperty/opakowania lub braku którejkolwiek z wymaganych informacji.

**XII. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów, udzielania wyjaśnień**

Wykonawcy mają prawo do zadawania pytań w terminie do dnia **21 lutego 2017r. do godz. 10.00**. Pytania kierowane do Zamawiającego są przekazywane z zachowaniem formy elektronicznej, należy je przesłać na adres email: [monika.niewczas@phnsa.pl](mailto:monika.niewczas@phnsa.pl) i [justyna.leska@phnsa.pl](mailto:justyna.leska@phnsa.pl).

Spółka zachowuje prawo do dowolnego i zgodnego z własnym interesem i najlepszą wiedzą rozpatrzenia przesłanych zastrzeżeń i wniosków, w szczególności odrzucenia ich bez uzasadnienia.

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

Oferty powinny wpłynąć **do dnia 27 lutego 2017r. do godz. 14.00 na adres:**

**Polski Holding Nieruchomości S.A.,  
al. Jana Pawła II 12 00-124 Warszawa,  
piętro V, kancelaria,  
budynek KASKADA CITY**

Zamawiający zastrzega sobie prawo do odrzucenia ofert, które wpłyną po terminie wskazanym powyżej, bez ich rozpatrzenia.

Zamawiający nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.

**XIV. Opis sposobu określenia ceny**

1. Oferta cenowa uwzględniająca wszystkie zobowiązania musi być podana w PLN liczbowo, z wyodrębnieniem podatku od towarów i usług,
2. Podana cena powinna obejmować wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia oraz warunki stawiane przez Zamawiającego,
3. Cena podana na ostatnim etapie postępowania nie ulega zmianie przez okres ważności oferty oraz okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie.

**XV. Kryteria oceny ofert**

1. Ocena ofert w I etapie nastąpi odrębnie dla każdej części w oparciu o następujące kryteria, jednakowe dla wszystkich części:

Nazwa kryterium	Waga kryterium	Sposób oceny ofert
Cena	100%	Ocenie podlegać będzie łączna cena rozumiana jako wynagrodzenie netto (łączne ryczałtowe) określone w formularzu ofertowym dla poszczególnych części zamówienia, wg wzoru: $\frac{\text{najniższe oferowane wynagrodzenie netto}}{\text{wynagrodzenie netto badanej oferty}} \times 100 \text{ punktów.}$

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

**XVI. Zastrzeżenia Zamawiającego**

Zamawiający zastrzega sobie prawo do:

1. swobodnego wyboru oferty,
2. unieważnienia postępowania w każdym czasie bez podania przyczyn,
3. odrzucenia oferty bez podania uzasadnienia,
4. zmiany zakresu przedmiotu zamówienia,
5. wyboru więcej niż jednego Wykonawcy do realizacji przedmiotu zamówienia.

**XVII. Załączniki do Zapytania ofertowego**

Załącznik nr 1	Opis przedmiotu zamówienia
Załącznik nr 2	Formularz ofertowy -wzór
Załącznik nr 3	Wykaz zrealizowanych/realizowanych usług -wzór
Załącznik nr 4	Oświadczenie o zachowaniu poufności – wzór
Załącznik nr 5	Oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej - wzór