

Zamawiający, Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii, zaprasza do złożenia oferty na przygotowanie analizy w zakresie rynku deweloperskiego w Polsce w 2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2025. Planowane zlecenie wynika z potrzeby określenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wysokości stawki procentowej, według której będzie wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w 2022 roku w związku z wejściem w życie *ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021 poz. 1177)*.

#### **I. Przedmiot i zakres zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na przygotowaniu analizy o roboczym tytule „Rynek deweloperski w Polsce w 2020 r. wraz z prognozą na lata 2021-2025”. Analiza musi zawierać charakterystykę oraz oszacowaną wartość rynku deweloperskiego w Polsce w 2020 r. Ponadto analiza musi charakteryzować transakcje na rynku deweloperskim w podziale:

- 1) na lokale mieszkalne/budynki mieszkalne i użytkowe/niemieszkalne sprzedawane razem z lokalami/budynkami (np. komórki lokatorskie, miejsca parkingowe),
- 2) na transakcje, które podlegają zapisom ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r., poz. 1805),
- 3) na transakcje, dla których prowadzone są otwarte lub zamknięte rachunki powiernicze.

Opracowanie oprócz danych dot. sytuacji na rynku deweloperskim w 2020 r. w ww. zakresie musi zawierać również prognozę poszczególnych wartości na lata 2021-2025.

#### **II. Warunki udziału w postępowaniu**

O udział w zamówieniu mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy posiadają doświadczenie w realizacji w latach 2016-2021 minimum 3 prac badawczych z zakresu rynku nieruchomości mieszkaniowych.

**Uwaga:** Przy ocenie spełniania warunków udziału uwzględniane będą tylko prace badawcze, które można jednoznacznie zidentyfikować. Jeżeli Wykonawca wykonał pracę badawczą, która nie jest ogólnie dostępna lub nie może być upubliczniona należy załączyć do oferty potwierdzenie od podmiotu zamawiającego, że została ona zrealizowana. Prace opisane jedynie jako np.: ekspertyza prywatna, analiza dla podmiotu prywatnego, analiza objęta tajemnicą handlową itd. nie będą brane pod uwagę do oceny spełnienia warunków udziału.

Powyższa uwaga odnosi się również do opisanego w punkcie V kryterium oceny ofert „Potencjał naukowy i analityczny osób wykonujących badanie”.

### **III. Wymagania dotyczące przedstawienia wyników**

Analiza musi obejmować:

- 1) stronę tytułową, spis treści;
- 2) wprowadzenie zawierające: opis przedmiotu zamówienia, cel analizy, opis metodologii, źródła danych;
- 3) omówienie sytuacji (podaż, popyt, ceny) na rynku deweloperskim, z uwzględnieniem jego szacunkowej wartości w 2020 r.;
- 4) omówienie transakcji na rynku deweloperskim w 2020 r. w zakresie ich liczby, wartości i struktury ze szczególnym uwzględnieniem podziału na lokale/budynki mieszkalne oraz lokale użytkowe/nie mieszkaniowe sprzedawane wraz z lokalami/budynkami mieszkalnymi (np. komórki lokatorskie, miejsca parkingowe);
- 5) omówienie transakcji na rynku deweloperskim w 2020 r., które podlegają zapisom ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r., poz. 1805) w zakresie liczby, wartości i struktury z uwzględnieniem podziału na transakcje, dla których prowadzone są otwarte lub zamknięte rachunki powiernicze;
- 6) omówienie skali upadłości firm deweloperskim w 2020 r.;
- 7) omówienie skali odstępień od umów deweloperskich z przyczyn wymienionych w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego;
- 8) prognozę w ww. zakresie (pkt. 3-7) na lata 2021-2025;
- 9) podsumowanie.

Wyniki analizy muszą być prezentowane w przejrzysty sposób zarówno poprzez część opisową, jaki również część graficzną (np. tabele, wykresy, diagramy, zdjęcia, rysunki itd.).

Wersja elektroniczna edytowalna musi zawierać również folder ze wszystkimi rysunkami i tabelami wykorzystanymi w analizie, zapisanymi jako osobne pliki, w jakości pozwalającej na czytelny wydruk.

Wersja elektroniczna w formacie PDF musi być stworzona w sposób zapewniający dostęp do warstwy tekstowej dokumentu oraz informacji o strukturze dokumentu w celu zastosowania technologii asystujących, w przypadku skanowania dokumentu tekstowego do pliku PDF należy pamiętać, aby wybrać opcję skanowania z możliwością przeszukiwania tekstu.

Niezbędne jest podanie źródeł informacji, podstaw wszystkich oszacowań i obliczeń przedstawianych w analizie.

### **Treść i warunki realizacji umowy**

Ostateczna wersja analizy zostanie przekazana Zamawiającemu zarówno w formie elektronicznej edytowalnej (.pdf, .doc, oraz .xls), jak i drukowanej (3 egzemplarze), natomiast wersje robocze analizy mogą zostać przekazane w formie elektronicznej.

Projekt analizy musi zostać przekazany Zamawiającemu w ciągu 90 dni kalendarzowych od daty zawarcia umowy. Zamawiający zgłosi uwagi do projektu analizy w terminie do 15 dni kalendarzowych od otrzymania projektu. Ostateczna wersja analizy musi zostać przekazana Zamawiającemu w ciągu 115 dni kalendarzowych od daty zawarcia umowy na wykonanie przedmiotowej analizy.

W trakcie realizacji analizy Wykonawca zobowiązany jest do:

- a) sprawnej i terminowej realizacji zamówienia, w tym uwzględnienia lub uzgodnienia w trakcie jego realizacji uwag zgłaszanych przez Zamawiającego,
- b) wyznaczenia osoby do kontaktów roboczych z Zamawiającym,
- c) pozostawania w stałym kontakcie z Zamawiającym (ewentualne spotkania odpowiednio do potrzeb),
- d) bezzwłocznego przedstawiania na żądanie Zamawiającego elektronicznego raportu z postępu w realizacji analizy,
- e) przekazywania Zamawiającemu (drogą elektroniczną), nie rzadziej niż co dwa tygodnie, roboczych (częściowych) wersji analizy odzwierciedlających bieżący postęp prac,
- f) niezwłocznego informowania o pojawiających się problemach, zagrożeniach lub opóźnieniach w realizacji w stosunku do harmonogramu realizacji zamówienia, a także innych zagadnieniach istotnych dla realizacji analizy,
- g) konsultowania z Zamawiającym wszelkich decyzji, podejmowanych w związku z ewentualnym pojawieniem się trudności w trakcie realizacji analizy,
- h) przekazania Zamawiającemu po zakończeniu realizacji analizy pełnej dokumentacji: ostatecznej wersji analizy oraz wszelkich zestawień danych powstałych w trakcie jej realizacji wraz z przeniesieniem praw autorskich majątkowych do ww.

### **IV. Kryteria oceny ofert**

Kryteriami oceny przyszłych ofert będą:

Lp.	Nazwa kryterium	Znaczenie kryterium (w %)
1.	Cena	30%
2.	Potencjał naukowy i analityczny osób wykonujących badanie	35%
3.	Koncepcja badawcza	35%

Zamawiający dokona oceny ofert, przyznając punkty w ramach poszczególnych kryteriów oceny ofert, przyjmując, że 1% = 1 punkt.

1. Punkty za kryterium „Cena” zostaną obliczone według wzoru:

cena oferty najtańszej

----- x 30 = liczba punktów

cena oferty badanej

Końcowy wynik powyższego działania zostanie zaokrąglony do dwóch miejsc po przecinku.

2. Za kryterium „Potencjał naukowy i analityczny osób wykonujących badanie” można uzyskać maksymalnie 35 punktów. Punkty zostaną przyznane w następujący sposób:

- a) za każdą analizę w zakresie rynku nieruchomości mieszkaniowych, zrealizowaną w latach 2016-2021 przez osobę skierowaną do realizacji zamówienia, oferta otrzyma 5 punktów, lecz nie więcej niż 25 punktów,
- b) za osobę skierowaną do koordynacji realizacji zamówienia, która koordynowała realizację minimum jednej analizy w zakresie rynku nieruchomości mieszkaniowych zamówienia w latach 2016-2021, oferta otrzyma 10 punktów.

3. Za kryterium „Koncepcja badawcza” można uzyskać maksymalnie 35 punktów. Punkty zostaną przyznane w następujący sposób:

- a) trafność doboru metod, narzędzi i technik badawczych do poszczególnych pytań badawczych wraz z uzasadnieniem ich zastosowania – od 0 do 25 punktów, oceniana w następujący sposób:
  - brak propozycji metod/narzędzi/technik badawczych do poszczególnych pytań badawczych wraz z uzasadnieniem ich zastosowania lub proponowane dla poszczególnych pytań badawczych / zaproponowane metody/narzędzia/techniki badawcze są nietrafne – 0 punktów,
  - stopień trafności metod/narzędzi/technik badawczych do poszczególnych pytań badawczych – do 25 punktów.
- b) trafność zaproponowanych dodatkowych pytań badawczych w kontekście celu analizy – od 0 do 3,5 punktów, oceniana w następujący sposób:

- brak zaproponowanych dodatkowych pytań badawczych lub zaproponowane pytania badawcze są nietrafne z punktu widzenia osiągnięcia celu analizy lub jej zakresu – 0 punktów,
- za każde trafnie zaproponowane dodatkowe pytanie badawcze – 0,5 pkt.

Ocenie będzie podlegać tylko siedem pierwszych zaproponowanych w ofercie przez Wykonawcę dodatkowych pytań badawczych.

- c) wykonalność zaproponowanego sposobu realizacji analizy w kontekście jej celu oraz zakresu poszczególnych pytań badawczych, tj. czy Wykonawca w sposób przejrzysty i adekwatny do posiadanych zasobów: czasu, osób i danych zidentyfikował i zaplanował w czasie wszystkie działania zmierzające do realizacji celu analizy i tym samym gwarantuje realizację analizy zgodnie z zakresem wskazanym w SIWZ – od 0 do 6,5 punktów, oceniana w następujący sposób:
- stopień adekwatności zasobów (czasu, osób i danych), zidentyfikowania i zaplanowania w czasie wszystkich działań zmierzających do realizacji celu analizy i tym samym zagwarantowania realizacji analizy zgodnie z zakresem wskazanym w SIWZ – od 0 do 6,5 punktów.

Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która otrzyma łącznie najwyższą liczbę punktów (suma punktów przyznanych w trzech kryteriach będzie najwyższa).

#### **V. Sposób przygotowania i termin złożenia oferty**

Wypełniony w języku polskim formularz ofertowy, według wzoru określonego w załączniku nr 1 do niniejszego zapytania ofertowego, wraz z załącznikami należy złożyć:

- w siedzibie Zamawiającego – ul. Chałubińskiego 4/6, 00-928 Warszawa; lub
- drogą mailową na adres: [sekretariatDM@mrpit.gov.pl](mailto:sekretariatDM@mrpit.gov.pl) oraz [artur.polak@mrpit.gov.pl](mailto:artur.polak@mrpit.gov.pl) i [krzysztof.stefaniak@mrpit.gov.pl](mailto:krzysztof.stefaniak@mrpit.gov.pl); lub
- poprzez ePUAP na Elektroniczną Skrzynkę Podawczą Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii – adres skrytki: /MRPiT/SkrytkaESP;

**do dnia 30 lipca 2021 r.**

W przypadku dokumentów składanych drogą elektroniczną muszą być one opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Dopuszczalne jest również przesłanie podpisanego skanu wypełnionego formularza z załącznikami.

Do oferty należy również dołączyć:

- wykaz prac badawczych/eksperymentalnych/analizy przeprowadzonych w latach 2016-2021, z wyszczególnieniem prac odnoszących się do rynku nieruchomości mieszkaniowych (załącznik nr 2),
- informacji o potencjale kadrowym, technicznym i finansowym podmiotu wykonującego badanie,
- informacji o doświadczeniu zawodowym i naukowym osób bezpośrednio realizujących oraz skierowanych do koordynacji badania (załącznik nr 3),
- informacji o planowanym sposobie przeprowadzenia badania,
- szacowanego kosztorysu opracowania.

#### **V. Dodatkowe warunki**

1. Każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Niniejsze zapytanie nie stanowi oferty w myśl art. 66 Kodeksu cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo doprecyzowania zakresu analizy po wyborze oferty.
4. Umowa z Wykonawcą podpisywana jest na wzorze umowy przygotowywanym przez Zamawiającego.
5. Zamawiający nie wpłaca zaliczek za realizację zadania. Płatność dokonywana jest po wykonaniu usługi.
6. Kosztorys powinien obejmować wszystkie koszty realizacji zadań (brutto i netto).
7. Zamówienie obejmuje również przekazanie Zamawiającemu praw własności intelektualnej do całości utworu, umożliwiającym Zamawiającemu dysponowanie przygotowanymi materiałami, w tym ich publikowanie.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji z zamówienia bez podania przyczyny.
9. Pod uwagę będą brane tylko oferty pełne tzn. zawierające wycenione wszystkie pozycje. W celu zapewnienia porównywalności wszystkich ofert Zamawiający zastrzega sobie prawo do skontaktowania się z właściwymi Oferentami w celu uzupełnienia lub doprecyzowania ofert.
10. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odpowiedzi tylko na ofertę wybraną jako najkorzystniejszą.
11. Zamawiający wykluczy Wykonawcę, który nie wykazał spełnienia warunków udziału w postępowaniu. Zamawiający wykluczy Wykonawcę, którego oferta:
  - nie odpowiada ogłoszeniu oraz załącznikom do ogłoszenia,
  - stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji,

- zawiera rażąco niską cenę,
- zawiera błędy w obliczeniu cen.

12. Ilekroć w niniejszej ofercie jest mowa o doświadczeniu w realizacji ekspertyz, badań i/lub analiz, należy przez to rozumieć bycie autorem/współautorem całych lub przynajmniej części rozdziałów z raportu końcowego.

**VI. Osoba do kontaktu:**

Krzysztof Stefaniak ([krzysztof.stefaniak@mrpit.gov.pl](mailto:krzysztof.stefaniak@mrpit.gov.pl))

**VII. Załączniki:**

1. Wzór formularza ofertowego.
2. Wzór wykazu zrealizowanych prac badawczych przez Wykonawcę w latach 2016-2021.
3. Wzór wykazu zrealizowanych analiz poszczególnych członków zespołu Wykonawcy dedykowanych do realizacji zamówienia.