

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiot zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie analizy i oceny stanu technicznego nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym, położonej w Warszawie (dalej: Nieruchomość), rozumianej jako: techniczny due diligence, zwanej dalej TDD.

2. Opis nieruchomości będącej przedmiotem TDD:

Lokalizacja: Warszawa, Dzielnica Mokotów, Służewiec, liczba kondygnacji 7, powierzchnia użytkowa około 12 000 m².

3. Zakres przedmiotu TDD, o którym mowa w pkt 1 ma obejmować w szczególności analizę i ocenę:

- 1) Lokalizacji Nieruchomości, w tym wskazanie czy lokalizacja posiada jakikolwiek niekorzystny wpływ na aspekty techniczne nieruchomości, wskazanie zagrożeń i identyfikacja ryzyk.
- 2) Kompletności posiadanych umów z dostawcami mediów i odbioru nieczystości w kontekście posiadanej dokumentacji technicznej dotyczącej mediów zewnętrznych (w tym usług telekomunikacyjnych), uzbrojenia terenu, przyłączy, zgodność z uzyskanymi warunkami technicznymi przyłączenia oraz umów dotyczących przeglądów technicznych, konserwacji i serwisowania, itp.
- 3) Posiadanej dokumentacji teleinformatycznej (przebieg głównych tras kablowych, w tym stan i rozmieszczenie pionowych szachtów) i technicznej (projektowej, powykonawczej, ekspertyz i postanowień) nieruchomości pod kątem zgodności z przepisami prawa budowlanego, przepisami przeciwpożarowymi oraz posiadanych decyzji o pozwoleniu na budowę, itp.
- 4) Kompletności dokumentacji eksploatacyjnej: w tym książki obiektu, protokołów przeglądów okresowych, wymaganych badań, zgód, decyzji eksploatacyjnych np. UDT, itp. wraz z zaopiniowaniem zgodności i poprawności dokumentacji.
- 5) Instalacji teleinformatycznych, w tym:
 - a) serwerowni i rozdzielni piętrowych (pomieszczenia teletechniczne), w tym zabezpieczenie przed zalaniem, klimatyzacja, zasilanie, itp. związanych z ich umiejscowieniem oraz ewentualne rekomendacje,
 - b) systemu zasilania awaryjnego (UPS, agregat prądotwórczy, dodatkowe przyłącze energetyczne),
 - c) weryfikację opisu okablowania, pod kątem z dokumentacją powykonawczą.
- 6) Pozostałych (innych niż w ppkt 3)) dostępnych dokumentów dotyczących obiektu, m.in.:
 - a) świadectwa charakterystyki energetycznej nieruchomości kubaturowej,
 - b) certyfikatów budynkowych,
 - c) instalacji sygnalizacji wykrywania pożaru, instalacji i systemów gaśniczych, DSO, w tym ewentualnych odstępstw od stosowania przepisów,
 - d) systemów bezpieczeństwa (CCTV, SSWiN, KD),
 - e) centralnego systemu zarządzania budynkiem (BMS).
- 7) Elementów budowlanych i instalacji pod kątem istotnych wad użytkowych oraz wskazanie konsekwencji wynikających ze stwierdzonych wad np. niezgodność z obowiązującymi normami, przepisami prawa ze wskazaniem czynności niezbędnych do usunięcia wad.
Szczegółowej analizie podlega:
 - a. stan i rodzaj przyłączy oraz wszystkich instalacji zewnętrznych itp. – ocena stanu technicznego, wskazanie braków i wad,
 - b. analiza ogólna stanu budynku, ścian, stropów, dachu, piwnic, elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej, bram garażowych, dźwigów osobowych, wszystkich posiadanych systemów instalacyjnych- ocena stanu technicznego, wskazanie braków i wad,
 - c. analiza ogólna stanu wszystkich instalacji, w tym: elektrycznej, sanitarnej, wentylacyjnej, HVAC, ppoż, itp.; wskazanie braków i wad,

- d. wskazanie obszarów, w których budynek lub posiadana dokumentacja techniczna, nie spełnia określonych standardów bądź wymagań technicznych, identyfikacja ryzyk technicznych dla nabywcy budynku,
 - e. analiza i ocena rozwiązań architektoniczno-budowlanych, w tym dostosowania obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z ustawą o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami z dnia 19 lipca 2019 r (t.j. Dz.U. 2022 poz. 2240).
 - f. inne punkty wybrane przez Wykonawcę jako istotne i niezbędne dla celów opracowania kompletnego TDD.
- 8) Sformułowanie wniosków dla nabywcy nieruchomości wynikających z wykonanego TDD.

4. Wizja lokalna:

- 8. Zamawiający wymaga wykonania TDD z wykorzystaniem udostępnionych przez właściciela budynku i Zamawiającego materiałów oraz informacji uzyskanych w ramach przeprowadzonych wizji lokalnych;
- 9. Wszystkie wizyty w obiekcie (jeżeli będzie to wymagane dla potrzeb TDD) podlegają ewidencji przez Zamawiającego ze wskazaniem osób wizytujących.

5. Prawo opcji:

Zamawiający przewiduje możliwość wykorzystania prawa opcji polegającego na świadczeniu usług doradztwa technicznego przez audytora lub zespół audytorów w procesie przedzakupowym, w maksymalnym wymiarze 10 h.

6. Termin realizacji:

Zamawiający wymaga dostarczenia końcowego raportu TDD w zaoferowanym terminie dni roboczych licząc od daty udostępnienia dokumentacji technicznej i prawnej nieruchomości oraz udostępnienia nieruchomości w celu wykonania wizji lokalnej. Prawo opcji wykorzystane zostanie do 31.12.2023 r.

7. Wymagania dotyczące zespołu osób realizujących zamówienie:

Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy przez zespół audytorów z branży: architektoniczno-budowlanej, sanitarnej, elektrycznej, w tym rzeczoznawcy do spraw ppoż. Zamawiający wymaga wykonania przedmiotu zamówienia w wersji papierowej, wydrukowanej w 2 egzemplarzach i elektronicznej, zapisanej na nośniku pendrive, z możliwością edycji (dopuszczalne formaty zapisu dokumentacji: część opisowa „*.doc” lub „*.docx”, część graficzna: „*.pdf” „*.jpg”).

8. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków:

Wykonawca na potwierdzenie warunku posiadania niezbędnej wiedzy i doświadczenia, zobowiązany będzie wykazać, że w okresie ostatnich 2 lat (przed upływem terminu składania ofert), a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonał i prawidłowo ukończył, co najmniej 2 opracowania, stanowiące techniczny due diligence budynków o powierzchni całkowitej powyżej 10 000 m².
Wykonawca w celu poświadczenia spełnienia warunku zobowiązany jest złożyć stosowne oświadczenie.

9. Kryterium oceny ofert

Oferty zostaną ocenione przez Zamawiającego w oparciu o następujące kryteria:

Kryterium	Waga pkt
Cena oferty brutto (C)	80
Termin realizacji (T)	20

Oferty zostaną ocenione przez Zamawiającego w oparciu o następujące kryteria:

Oferty w kryterium Cena oferty brutto (C) zostaną ocenione wg wzoru:

1) Cena (C)

$$C = \frac{C_m}{C_b} \times 100 \text{ pkt} \times 0,80$$

C - otrzymana ilość punktów w kryterium ceny

C_m - najniższa oferowana cena spośród ofert

C_b - cena badanej oferty

2) Termin realizacji (T)

$$T = \frac{T_m}{T_b} \times 100 \text{ pkt} \times 0,20$$

T - otrzymana ilość punktów w termin realizacji

T_m - najniższy oferowany termin realizacji

T_b - termin realizacji badanej oferty

Zamawiający określa maksymalny termin realizacji na 30 dni roboczych.

Ocena = C+T

gdzie:

C - liczba punktów dla kryterium cena,

T - liczba punktów dla kryterium termin realizacji.

- 3) Oferta, która uzyska największą liczbę punktów w oparciu o przyjęte kryteria oceny ofert będzie uznana jako najkorzystniejsza.
- 4) Maksymalna łączna liczba punktów jaką może uzyskać Wykonawca wynosi 100 pkt.

10. Termin, miejsce i sposób składania ofert.

- 1) Ofertę należy złożyć drogą elektroniczną na adres: administracja@nfosigw.gov.pl do dnia **29.08.2023 r.**
- 2) Oferty należy składać z wykorzystaniem wzoru Formularza Ofertowego, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego opisu przedmiotu zamówienia.
- 3) Pytania, dotyczące wyjaśnienia treści opisu przedmiotu zamówienia należy kierować na adres e-mail podany w pkt 1 i można je przysyłać najpóźniej do dnia 25.08.2023 r. do godziny 11:00.
- 4) Odpowiedzi na ewentualne pytania zostaną zamieszczone na stronie internetowej, na której zamieszczone był opis przedmiotu zamówienia.

11. Szacunkowa wartość zamówienia

Szacunkowa wartość zamówienia nie przekracza progu odpowiadającego wartości 130 000,00 zł netto i zamówienie nie podlega obowiązkowi stosowania przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych. Zamówienie udzielane jest zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień przez NFOŚiGW dostępnym w na stronie internetowej Zamawiającego w zakładce „Zamówienia publiczne”.

12. Informacje dodatkowe

- 1) Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania na każdym jego etapie, bez podania przyczyn.
- 2) Formularz Ofertowy podpisany przez osobę upoważnioną wraz z załącznikami będzie przyjmowany jedynie w formie nieedytowalnej (np. format pdf, skan, fotokopia).
- 3) O przyjęciu oferty decyduje data i godzina wpływu na serwer poczty elektronicznej NFOŚiGW.

Uwaga: szczegółowy zakres przedmiotu TDD, za zgodą Zamawiającego, może być modyfikowany, o ile zmiany te są niezbędne dla spełnienia głównych celów opracowania i wynikają bezpośrednio z sytuacji zastanej obiektu, wizji lokalnej czy analizy dostępnej dokumentacji – a Wykonawca – posiadający właściwe doświadczenia i wiedzę techniczną dostrzega konieczność ich uwzględnienia.

13. Załączniki

- 1) Formularz ofertowy.
- 2) Wykaz usług.
- 3) Projektowane postanowienia umowy.