

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 Ekspertyzą.

2. Opis Nieruchomości będącej przedmiotem Ekspertyzy:

Lokalizacja: Warszawa, w Dzielnicy Mokotów, Służewiec Przemysłowy.

Dane dotyczące Nieruchomości:

- Powierzchnia użytkowa nadziemna – ok 13 tys m²
- Powierzchnia użytkowa podziemna – ok 8 tys m²
- Powierzchnia zabudowy – ok 2 tys m²
- Kubatura – ok 100 tys m³
- Liczba kondygnacji podziemnych - 3
- Liczba kondygnacji naziemnych - 11

3. Zakres przedmiotu Ekspertyzy, 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 piętowych (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 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 C.O., elektrycznej, sanitarnej, wentylacyjnej, p.poż, 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. 2020 poz. 1062).
 - f) Inne punkty wybrane przez Wykonawcę jako istotne i niezbędne dla celów opracowania kompletnej Ekspertyzy.
- 8) Sformułowanie wniosków dla nabywcy nieruchomości wynikających z wykonanej Ekspertyzy.

4. Wizja lokalna:

- 1) Zamawiający wymaga wykonania Ekspertyzy z wykorzystaniem udostępnionych materiałów oraz informacji uzyskanych w ramach przeprowadzonych wizji lokalnych;
- 2) Wszystkie wizyty w obiekcie podlegają ewidencji przez Zamawiającego ze wskazaniem osób wizytujących.

5. Prawo opcji:

Zamawiający przewiduje możliwość wykorzystania prawa opcji polegającego na udziale audytora i jego wsparcie w negocjacjach. Przewidywana ilość pracy audytora to 8-20 godzin.

6. Termin realizacji:

Zamawiający wymaga dostarczenia końcowego raportu z przeprowadzonej ekspertyzy wykonany został do 30.11.2022 r. przy założeniu zawarcia umowy do 31.10.2022 r.

Prawo opcji wykorzystane zostanie do 31.12.2022 r.

7. Wymagania dotyczące zespołu osób realizujących zamówienie:

Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy przez zespół ekspertów z zakresu budownictwa, architektury, instalacji, 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”, rysunki „*.pdf”, zdjęcia „*.jpg”).

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

Wykonawcy muszą spełniać warunek dotyczący posiadanego doświadczenia, tj. wykonania, w przeciągu ostatnich 2 lat, co najmniej dwóch analiz due diligence techniczny 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)	100

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

$$C = \frac{\text{Cena najniższej oferty}}{\text{Cena ocenianej oferty}} \times 100 \text{ pkt}$$

10. Termin, miejsce i sposób składania ofert.

1. Ofertę należy złożyć drogą elektroniczną na adres: administracja@nfosigw.gov.pl do dnia **19.10.2022 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, litera a) i można je przysyłać najpóźniej do dnia 14.10.2022 r. do końca dnia.
4. Odpowiedzi na ewentualne pytania zostaną dodatkowo zamieszczone na stronie internetowej, na której zamieszczone był opis przedmiotu zamówienia.

11. Szacunkowa wartość zamówienia

Szacunkowa wartość zamówienia nie przekracza progu odpowiadającego wartości 30 000,00 Euro 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 Ekspertyzy, 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.