

## ZAPYTANIE OFERTOWE

### Fundusz Rozwoju Spółek S.A. z siedzibą w Warszawie

ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

KRS: 0000285139

NIP: 525-001-01-14 REGON: 000274335,

(dalej „Zamawiający”),

zaprasza do złożenia oferty na „**Zlecenie wykonania opracowania koncepcji architektonicznej i funkcjonalno-przestrzennej z koncepcją zagospodarowania terenu działki i budynku położonych w Szczecinie przy ul. Stalmacha 18**” (dalej „Zlecenie”), z uwzględnieniem poniższych wymagań (dalej „Postępowanie”).

### ROZDZIAŁ 1 – INFORMACJA O PRZEDMIOCIE ZLECENIA

Zamawiający planuje zakup prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Stalmacha 18, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 8/61, o powierzchni 0,5403 ha wraz z prawem własności posadowionego na tej działce pięciokondygnacyjnego budynku o symbolu zakładowym S-130a (dalej: „Nieruchomość”).

Dla przedmiotowej Nieruchomości prowadzona jest przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księga wieczysta KW Nr SZ1S/00158348/5.

Zamawiający po zakupie Nieruchomości rozważa koncepcję **dostosowania budynku posadowionego na Nieruchomości do potrzeb prowadzenia usług obsługi biznesu, działalności naukowej i technicznej, usług technicznych, informatycznych, telekomunikacyjnych i utworzenia niezbędnej dla tego typu funkcji infrastruktury technicznej**. Wobec powyższego Zamawiający zamierza zaangażować profesjonalny podmiot, który wykona na jego rzecz usługę wykonania opracowania koncepcji architektonicznej i funkcjonalno-przestrzennej z koncepcją zagospodarowania terenu Nieruchomości.

### ROZDZIAŁ 2 - INFORMACJE O POSTĘPOWANIU OFERTOWYM

Postępowanie ofertowe nie jest przetargiem w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

1. Niniejsze Postępowanie nie podlega przepisom ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320).
2. Postępowanie ofertowe prowadzone jest w języku polskim. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia i inne dokumenty należy składać w Postępowaniu w języku polskim. Dokumenty sporządzone w języku obcym należy złożyć wraz z tłumaczeniem na język polski.
3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian lub odwołania warunków zawartych w niniejszym Zapytaniu. W przypadku wprowadzenia zmian Zamawiający przekaze informację o zmianach w tym samym trybie jak ogłoszenie o wszczęciu niniejszego Postępowania. Każda zmiana staje się wiążąca od chwili przekazania informacji o jej dokonaniu.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do swobodnej oceny i wyboru ofert. W szczególności dopuszcza możliwość wyboru najlepszych ofert w celu prowadzenia dalszych negocjacji na zasadach wyłączności z wybranymi oferentami. W celu uniknięcia wątpliwości ustala się, że zaproszenie do negocjacji nie stanowi przyjęcia oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego i nie oznacza zawarcia umowy pomiędzy oferentem a Zamawiającym.
5. Oferent, którego oferta zostanie wybrana w Postępowaniu, jest zobowiązany do podpisania umowy w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. Wybrany oferent zostanie

zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu projektu umowy na wykonanie przedmiotu Zlecenia.

6. Złożenie Zamawiającemu w Postępowaniu tylko jednej ważnej oferty nie powoduje konieczności jego unieważnienia.
7. Zamawiający ma prawo do zamknięcia Postępowania na każdym jego etapie bez podania przyczyny, także po dokonaniu wyboru jednej z ofert do negocjacji szczegółowych warunków umowy, ale przed podpisaniem umowy z oferentem. Oferentom nie przysługują żadne roszczenia z tytułu zamknięcia Postępowania.
8. W przypadku, gdy całość lub część złożonej oferty stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa, oferta powinna w sposób wyraźny to określać.
9. Zawarcie umowy na wykonanie przedmiotu Zlecenia może wymagać uzyskania przez Zamawiającego niezbędnych zgód korporacyjnych.

### **ROZDZIAŁ 3 - OPIS PRZEDMIOTU ZLECENIA**

1. Przedmiotem Zlecenia jest wybór podmiotu świadczącego profesjonalną usługę doradztwa przy wykonaniu opracowania koncepcji architektonicznej i funkcjonalno-przestrzennej z koncepcją zagospodarowania Nieruchomości, do którego zakresu będzie należało:
  - 1) Przeprowadzenie wizji lokalnej Nieruchomości po podpisaniu z Zamawiającym umowy na świadczenie usług.
  - 2) Przygotowanie uproszczonego modelu budynku na podstawie dokumentacji archiwalnej, będącej w posiadaniu Zamawiającego.
  - 3) Sprawdzenie możliwości wskazanej przez Zamawiającego funkcji w budynku, w tym określenia nośności stropów budynku, oczekiwanej termiki budynku oraz wszelkie informacje niezbędne do przygotowania szacunkowego kosztorysu prac budowlanych w celu wykonania operatu szacunkowego, o którym mowa w pkt. 12 poniżej.
  - 4) Przedstawienie (wstępna koncepcja architektoniczna w tym zagospodarowanie terenu, rzuty kondygnacji, charakterystyczne przekroje, elewacje) rozmieszczenia funkcji w budynku wraz z pomieszczeniami technicznymi, pomocniczymi, komunikacją pionową i poziomą w skali nie mniejszej niż 1:200 w formie papierowej, składanej do formatu A3 i na nośniku elektronicznym (pendrive) w rozszerzeniu pdf.
  - 5) Przedstawienie na planszy zagospodarowania terenu (skala 1:500 w wydruku papierowym) możliwości skomunikowania z terenem otaczającym, bezpośredniej komunikacji z ulicy Stalmacha, koniecznych miejsc parkingowych oraz innych uwarunkowań drogowych.
  - 6) Przedstawienie i opisanie sposobu ochrony pożarowej budynku.
  - 7) Wykazanie zgodności z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
  - 8) Określenie zapotrzebowania na: energię elektryczną, łącza teleinformatyczne, wodę, odprowadzenie ścieków, ciepło i chłód.
  - 9) Określenie możliwości zastosowania OZE.
  - 10) Określenie koniecznych inwestycji wokół-budynkowych.
  - 11) Określenie kosztu inwestycji.
  - 12) Wykonanie operatu szacunkowego metodą dochodową wartości budynku S-130A wraz z działką gruntu.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do ograniczenia zakresu docelowo zleconych usług w ramach niniejszego Opisu Przedmiotu Zlecenia.
3. Szczegółowy zakres i warunki wykonania Zlecenia zostaną określone w umowie z oferentem na wykonanie Zlecenia.

### **ROZDZIAŁ 4 – HARMONOGRAM POSTĘPOWANIA**

Postępowanie będzie się składać z następujących etapów:

- a) składanie ofert na Zapytanie Zamawiającego;
- b) wybór przez Zamawiającego najkorzystniejszej oferty lub ofert do dalszego etapu Postępowania;
- c) przeprowadzenie rozmów z oferentami wybranych ofert (*opcjonalnie*);
- d) poinformowanie oferentów o wyniku oceny ich ofert w Postępowaniu;
- e) podpisanie umowy z wybranym oferentem, o ile Zamawiający dokona wyboru oferty.

## **ROZDZIAŁ 5 - WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU**

1. O otrzymanie Zlecenia mogą ubiegać się oferenci, którzy zapoznali się z niniejszym Zapytaniem i spełnią jego warunki.
2. Zamawiający formułując niniejsze Zapytanie do wzięcia przez oferentów udziału w Postępowaniu, kieruje się następującymi wymaganiami, co do warunków udziału oferentów, którzy muszą:
  - 1) posiadać uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności - tj. odpowiednie w zakresie adekwatnym do przedmiotu Zlecenia;
  - 2) posiadać wiedzę i doświadczenie zawodowe w realizacji usług podobnych do przedmiotu zamówienia, tj. wykonali należycie w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie: co najmniej dwa zamówienia, polegające na wykonaniu kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowej budynku, obejmującego swoim zakresem serwerownię o mocy min. 500 kW, łącznej powierzchni komór serwerowych nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>. spełniającego wymogi na poziomie normy co najmniej TIER III, przy czym dla co najmniej jednego budynku, dla którego została wykonana wskazana dokumentacja projektowa, były przez wykonawcę pełnione nadzory autorskie oraz budynek uzyskał ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie;
  - 3) dysponują lub będą dysponować podczas realizacji całego Zlecenia co najmniej następującymi osobami:
    - a) co najmniej 1 osobą na stanowisku Projektanta branży architektonicznej, spełniającej wszystkie poniżej wskazane wymagania łącznie:
      - posiadanie uprawnienia do projektowania bez ograniczeń z co najmniej 15 letnim doświadczeniem w projektowaniu liczonego od momentu uzyskania uprawnień,
      - sporządzenie albo branie udziału w przygotowywaniu jako główny architekt/kierownik zespołu w okresie ostatnich 5 lat co najmniej 1 dokumentacji projektowej w zakresie swojej specjalności dla budynku, obejmującego swoim zakresem serwerownię o mocy min. 500 kW, o łącznej powierzchni komór serwerowych nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>, spełniającego wymogi na poziomie normy co najmniej TIER III dla którego uzyskano pozwolenie na budowę,
    - b) Rzeczoznawcą majątkowym, spełniającym poniżej wskazane wymagania łącznie:
      - wykazanie się min. 5-letnim doświadczeniem licząc od daty uzyskania tytułu rzeczoznawcy majątkowego,
      - wykonanie w ciągu ostatnich 5 lat co najmniej 3 usług polegających na sporządzeniu operatu szacunkowego dotyczącego wysokości nakładów finansowych metodą dochodową na wykonanie zadania inwestycyjnego polegającego na budowie lub przebudowie budynku na terenach przemysłowych.
  - 4) znajdują się w sytuacji organizacyjnej i ekonomicznej niezbędnej do wykonania Zlecenia;
  - 5) wykazują zysk z działalności projektowej za ostatni rok obrotowy (za ostatnie zatwierdzone sprawozdanie finansowe);

- 6) posiadają polisę ubezpieczeniową potwierdzającą, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem Zlecenia na sumę gwarancyjną nie niższą niż 10 mln złotych. Oferent zostanie poproszony o przedstawienie polisy przed podpisaniem umowy z Zamawiającym.
3. Zamawiający przewiduje możliwość wspólnego ubiegania się o udzielenie Zlecenia przez oferentów.
4. W przypadku wykonawców wspólnie składających swoją ofertę w niniejszym Postępowaniu mogą oni polegać na zdolnościach tych z wykonawców, którzy wykonają usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane. W przypadku posługiwania się przez wykonawcę cudzym potencjałem, wykonawcy mogą polegać na zdolnościach podmiotów udostępniających zasoby, jeśli podmioty te wykonają usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane. Wykonawca nie może, po upływie terminu składania ofert, powoływać się na zdolności lub sytuację podmiotów udostępniających zasoby, jeżeli na etapie składania ofert nie polegał on w danym zakresie na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby.
5. Zamawiający zastrzega sobie uprawnienie do skierowania prośby o wyjaśnienie przez oferenta treści złożonej oferty, jeżeli co do jej treści będzie miał uzasadnione wątpliwości.
6. Każdy oferent może złożyć tylko 1 (jedną) ofertę w Postępowaniu na całość Zlecenia wskazaną w Rozdziale 3.

#### **ROZDZIAŁ 6 - KRYTERIA OCENY OFERT**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do swobodnej oceny i wyboru ofert.
2. Na kryteria oceny ofert składać się będzie w szczególności zaoferowana przez oferenta Cena ofertowa (waga 60 %) oraz wykazane doświadczenie oferenta w realizacji usług podobnych do przedmiotu Zlecenia (waga 40%). Wynik oceny ofert przy zastosowaniu kryteriów (wag) ich ocen nastąpi według algorytmu Zamawiającego.
3. Zamawiający poinformuje każdego z ubiegających się o Zlecenie o wyniku Postępowania w odrębnej informacji po zakończeniu Postępowania.

#### **ROZDZIAŁ 7 - ZASADY SKŁADANIA OFERT I PRZEKAZANIA HASŁA DO OFERTY**

1. Oferty należy złożyć do dnia **30.05.2025 r. do godziny 15:30**, w formie i w miejscu, o których mowa poniżej. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert w innej formie niż wskazana w ust.2.
2. Ofertę należy złożyć (prześłać) drogą elektroniczną jako 1 (jeden) plik (w formacie pdf), zawierający skan podpisanego Formularza oferty wraz z załącznikami, na adres: [sekretariat@frs.com.pl](mailto:sekretariat@frs.com.pl).
3. Wiążącą dla uznania złożenia oferty w terminie będzie data i godzina wpływu od oferenta wiadomości, zawierającej plik stanowiący ofertę, na skrzynkę odbiorczą poczty elektronicznej adresata wskazaną w ust. 2.
4. Plik zawierający ofertę może być przesłany przez oferenta tylko raz. Przesłanie pliku z ofertą więcej niż jeden raz może spowodować wykluczenie oferenta z udziału w Postępowaniu.
5. Plik zawierający ofertę powinien być zabezpieczony przed otwarciem hasłem znanym tylko oferentowi. Przesłanie Zamawiającemu pliku zawierającego ofertę niezabezpieczonego hasłem nie będzie uznane za złożenie oferty Zamawiającemu w niniejszym Postępowaniu. Oferta taka nie będzie podlegała rozpatrzeniu.
6. Oferent przesyła hasło umożliwiające Zamawiającemu otwarcie pliku niezwłocznie po upływie terminu składania ofert w Postępowaniu wskazanym w ust. 1, na adres: [sekretariat@frs.com.pl](mailto:sekretariat@frs.com.pl). Nieprzesłanie hasła przez oferenta w terminie **do godz. 16:00** w dniu upływu terminu do składania ofert lub przesłanie hasła przed upływem terminu do składania ofert w Postępowaniu spowoduje wykluczenie tego oferenta z dalszego udziału w Postępowaniu.

7. Oferent pozostaje związany ofertą przez 60 dni, licząc od dnia upływu terminu składania ofert określonego w ust. 1.
8. Oferta powinna zostać złożona zgodnie z wzorem Formularza oferty, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszego Ogłoszenia, który powinien zawierać:
  - 1) jedną ofertę cenową (Cena ofertowa) - stanowiącą maksymalną, łączną kwotę za wykonanie wszystkich zadań wskazanych w Rozdziale 3, przy założeniu, że Zamawiający może ograniczyć zakres Zlecenia w trakcie negocjacji ostatecznej umowy z wybranym oferentem lub zrezygnować w trakcie jej wykonywania z realizacji poszczególnych zadań Zlecenia z proporcjonalnym obniżeniem ceny umownej (ofertowej);
  - 2) oświadczenie oferenta o:
    - a) braku otwarcia w stosunku do oferenta likwidacji, braku w zatwierdzonym przez sąd układzie w postępowaniu restrukturyzacyjnym przewidzienia zaspokojenie wierzycieli przez likwidację majątku oferenta lub nie zasądzeniu przez sąd likwidacji majątku oferenta, braku ogłoszenia upadłości, z wyjątkiem oferenta, który po ogłoszeniu upadłości zawarł układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego, chyba że sąd zarządził likwidację jego majątku; w przypadku oferenta będącego osobą fizyczną – oświadczenie o braku otwarcia w stosunku do oferenta postępowania o upadłość konsumencką lub jej ogłoszenie względem oferenta,
    - b) przyjęciu terminu związania ofertą;
  - 3) opis posiadanego doświadczenia (np. wykonanych usług), tożsamego lub zbliżonego do przedmiotu Zlecenia, o których mowa w Rozdziale 3 Zapytania;
  - 4) dokument rejestrowy (urzędowy wydruk), w szczególności w celu wykazania umocowania osób podpisujących ofertę do reprezentacji oferenta (załącznik do Formularza oferty). Jeżeli ofertę podpisują inne osoby niż wskazane w dokumencie rejestrowym, do oferty należy załączyć pełnomocnictwo (skan oryginału z notarialnie poświadczonymi podpisami); w przypadku oferenta będącego osobą fizyczną, nie będącym przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą – tego wymogu nie stosuje się;
  - 5) oświadczenie oferenta o poufności, zgodne z wzorem stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszego Zapytania (załącznik do Formularza oferty).
9. Oferta (Formularz oferty) powinna być podpisana przez oferenta lub umocowanego/ych prawnie przedstawiciela/i oferenta upoważnionego/ych do podejmowania zobowiązań w jego imieniu, zgodnie z wpisem do reprezentacji w stosownym dokumencie uprawniającym do występowania w obrocie prawnym lub z udzielonym pełnomocnictwem. Zamawiający uzna za skutecznie złożoną ofertę podpisaną przez oferenta bez użycia przez niego kwalifikowanego podpisu elektronicznego, jednak ważność i skuteczność tak złożonej oferty może podlegać późniejszej weryfikacji przez Zamawiającego. Zamawiający preferuje podpisanie pliku zawierającego ofertę (Formularz oferty) kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
10. Oferent ponosi wszelkie koszty i wydatki związane z przygotowaniem i przedłożeniem swojej oferty Zamawiającemu. Zamawiający w żadnym wypadku nie odpowiada i nie może być pociągnięty do odpowiedzialności z tytułu zwrotu tych kosztów, niezależnie od przebiegu czy wyniku Postępowania. Oferty przesłane Zamawiającemu stają się jego własnością i nie podlegają zwrotowi.
11. Zamawiający nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.

## **ROZDZIAŁ 8 - INFORMACJE NA TEMAT WADIUM**

Zamawiający nie wymaga wniesienia wadium.

## **ROZDZIAŁ 9 - DANE KONTAKTOWE OSOBY ODPOWIEDZIALNEJ ZA POSTĘPOWANIE**

Osobą uprawnioną ze strony Zamawiającego do kontaktu z oferentami jest: Artur Olszewski – Project Manager , e-mail: artur.olszewski@frs.com.pl, w godz. 10:00 - 15:00 (pn. – pt.).

## **ROZDZIAŁ 10 - PODWYKONAWCY**

Zamawiający dopuszcza możliwości powierzenia przez wybranego oferenta całości lub części Zlecenia do wykonania przez podwykonawców. Warunki takiego powierzenia będą szczegółowo określone z oferentem w umowie świadczenia usług stanowiących przedmiot niniejszego Zlecenia.

## **ROZDZIAŁ 11 - POUFNOŚĆ INFORMACJI**

Zamawiający i oferent zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich poufnych informacji uzyskanych w Postępowaniu oraz w trakcie realizacji Zlecenia. Informacje te nie mogą być ujawnione osobom trzecim.

## **ROZDZIAŁ 12 - ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY I FORMA JEGO WNIESIENIA**

Poza obowiązkiem przedstawienia polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w Rozdziale 5, Zamawiający nie wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

## **ROZDZIAŁ 13 - ZAŁĄCZNIKI**

Integralną część niniejszego Zapytania stanowią poniższe Załączniki:

- 1) **Załącznik nr 1** - Formularz oferty
- 2) **Załącznik nr 2** – Wzór oświadczenia o poufności (załącznik do Formularza oferty).

Warszawa, 23 maja 2025 r.