

**ZAPYTANIE OFERTOWE
NA NAJEM POWIERZCHNI BIUROWEJ NA POTRZEBY PROWADZENIA SIEDZIBY
CENTRALI NARODOWEGO FUNDUSZU ZDROWIA W WARSZAWIE**

A. NAJEMCA

Narodowy Fundusz Zdrowia – Centrala
ul. Rakowiecka 26/30
02-528 Warszawa
Godziny urzędowania:
Poniedziałek – piątek 8:00 – 16:00

Strona internetowa: www.nfz.gov.pl

B. PRZEDMIOT ZAPYTANIA

Przedmiotem zapytania ofertowego jest najem powierzchni biurowej, pomocniczej oraz miejsc parkingowych na potrzeby Centrali Narodowego Funduszu Zdrowia na terenie miasta st. Warszawy, celem realizacji działalności statutowej.

C. PRZEDMIOT ZAPYTANIA – WYMAGANIA OGÓLNE

Parametr	opis
Lokalizacja	<ul style="list-style-type: none">• Miasto st. Warszawa,• Lokalizacja dobrze skomunikowana, zapewniająca dogodny dojazd środkami publicznego transportu zbiorowego (metro, autobus, tramwaj, kolej śródmiejska) oraz samochodem z wszystkich części miasta,
Powierzchnia biurowa i pomocnicza	<ul style="list-style-type: none">• Powierzchnia biurowa netto w przedziale 7.900 – 9.100 m² pozwalająca na utworzenie min. 681 stanowisk pracy z możliwością utworzenia dodatkowo 66 stanowisk (finalna wielkość powierzchni będzie zależała od ostatecznego planu aranżacji powierzchni),• Minimum 4 sale konferencyjne (3 sale dla 20 osób, 1 sala dla 70 osób),• Ilość pomieszczeń socjalnych dostosowana do liczby pracowników,• Powierzchnia magazynowa z przeznaczeniem na składowanie podręcznych materiałów w przedziale 100 – 150 m²,

Powierzchnia biurowa i pomocnicza c.d.	<p>W ofercie prosimy o podanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchni netto i brutto, • współczynnika powierzchni wspólnych, • powierzchni całego piętra na którym znajduje się proponowana powierzchnia. • Opcjonalnie pomieszczenie z przeznaczeniem na archiwum zakładowe wyposażone w regały na akta długości ok. 2.700 mb., jeśli jest dostępne w oferowanym obiekcie (nie jest wymagane dla ważności oferty), • Opcjonalnie pomieszczenia socjalne dla osób korzystających z rowerów obejmujące szatnię, prysznice, toalety (nie jest wymagane dla ważności oferty).
Miejsca parkingowe	<ul style="list-style-type: none"> • Miejsca parkingowe w przedziale 60 - 110 miejsc do wyłącznej dyspozycji najemcy, w tym 3 miejsca parkingowe z przeznaczeniem dla osób z niepełnosprawnością oraz 4 miejsca parkingowe oznaczone zgodnie ze wskazaniami najemcy, • Stojaki na rowery – minimum 20 sztuk.
Dostęp dla osób niepełnosprawnych	Dostępność dla osób z niepełnosprawnościami, bez barier budowlanych (preferowane wejście z poziomu chodnika, w przeciwnym wypadku pochylnie, brak progów), udogodnienia dla osób z obniżoną mobilnością (w podeszłym wieku, kobiet w ciąży i z małymi dziećmi).
Dostęp do powierzchni wynajmowanej	Całodobowo
Planowany okres najmu	Oferty wynajmu prosimy złożyć na okres 5, 7 i 10 lat
Planowana data rozpoczęcia najmu i ostateczny termin odbioru	01.01.2026 r. Prosimy o wskazanie terminów, jakie muszą zostać dotrzymane aby Zamawiający mógł się wprowadzić na powierzchnię tj. termin podpisania umowy, termin uzgodnienia ostatecznych planów aranżacji, czas potrzebny Wynajmującemu na przygotowanie powierzchni.

D. WARUNKI FINANSOWE

1. Oferta powinna zawierać stawki czynszu w PLN za wynajem:
 - a. metra kwadratowego powierzchni biurowej,
 - b. metra kwadratowego powierzchni pomocniczej: magazynowej/technicznej, opcjonalnie na archiwum,
 - c. 1 miejsca parkingowego.

2. Oferta powinna zawierać wysokość opłat eksploatacyjnych w przeliczeniu za metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni z wyszczególnieniem poszczególnych składowych opłat.
3. Oferta powinna zawierać informacje o kosztach rozliczanych zgodnie ze wskazaniami liczników: energia elektryczna, gaz, woda/ścieki, ciepło.
4. Oferta powinna zawierać informacje o stosowanym wskaźniku indeksacji, przy czym najemca dopuszcza pierwszą indeksację po upływie 12 miesięcy od daty podpisania umowy i kolejne raz w roku co 12 miesięcy.
5. Oferta powinna zawierać informację o pozostałych, nie wymienionych kosztach jakie mogą obciążać najemcę w okresie najmu.
6. Oferta powinna zawierać informacje o liczbie okresów zwolnień z czynszu, opłat parkingowych, pozostałych kosztów, inne zachęty, rabaty.
7. Oferta powinna zawierać informacje o proponowanym przez wynajmującego budżecie na prace wykończeniowe (aranżacyjne) wyrażonym w PLN / m² najmowanej powierzchni.
8. Dla ofert najmu 7 i 10 lat prosimy o informacje czy wynajmujący przewiduje budżet na prace rearanżacyjne (odświeżenie powierzchni) po upływie 5 lat najmu. Jeśli tak, to prosimy o podanie wysokości budżetu na rearanżacje wyrażonym w PLN/m² najmowanej powierzchni.

H. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Ofertę pod rygorem nieważności należy złożyć w formie:
 - pisemnej zabezpieczonej w zamkniętej kopercie oznaczonej: **„Oferta najmu – Centrala NFZ Warszawa”** i przesłać na adres: Narodowy Fundusz Zdrowia – Centrala, ul. Rakowiecka 26/30, 02-528 Warszawa;
 - lub
 - elektronicznej na adres e-mail KancelariaElektroniczna@nfz.gov.pl. Korespondencję z ofertą należy zatytułować” w następujący sposób:
„Oferta najmu – Centrala NFZ Warszawa”
 - lub
 - elektronicznej – za pośrednictwem platformy zakupowej dostępnej pod adresem strony internetowej: <https://nfz.ezamawiajacy.pl>
2. Treść oferty musi odpowiadać treści zapytania ofertowego.
3. Ceny podane w ofercie muszą być wyrażona w złotych polskich z dokładnością do drugiego miejsca po przecinku.
4. Do oferty należy załączyć:
 - a. wypełnioną tabelę - formularz ofertowy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zapytania ofertowego,

- b. podpisany formularz oświadczenia zgodnie z wzorem załącznika nr 3 do zapytania ofertowego,
 - c. oznaczony plan proponowanej powierzchni na tle całej bądź części kondygnacji,
 - d. poglądowe zdjęcia budynku.
5. Oferta wraz z załącznikami powinna zostać podpisana (odręcznie lub elektronicznie) przez uprawnionego do reprezentowania przedstawiciela oferenta (wynajmującego).

I. SKŁADANIA OFERT

Ofertę należy złożyć w terminie do dnia: 28 listopada 2024 r. do godz. 16.00.

J. KRYTERIA OCENY OFERT

Najemca dokona wstępnej oceny ofert na podstawie następujących kryteriów:

Lp.	Nazwa kryterium	Waga kryterium w %	Liczba punktów możliwych do uzyskania
I	Cena efektywna	75%	75 punktów
II	Dostępność środkami komunikacji publicznej	15%	15 punktów
III	Funkcjonalność (standard nieruchomości)	10%	10 punktów

1. Kryterium cena efektywna:

Należy przez to rozumieć wyrażoną w PLN całkowitą wartość netto najmu dla danego okresu (jednakowej liczby lat) skalkulowaną na podstawie zaoferowanych stawek czynszu, opłat eksploatacyjnych, przedstawionych kosztów z uwzględnieniem wartości zwolnień czynszowych, zwolnień w opłatach, rabatów i budżetu na aranżację i rearanżację powierzchni.

Punktacja według wzoru:

$$\text{Ilość punktów} = C_{\min} / C_o \times 100 \text{ pkt} \times \text{waga kryterium}$$

gdzie:

C_{\min} – oznacza najniższą zaoferowaną kwotę netto w zł spośród wszystkich ocenianych ofert;

C_o – oznacza, kwotę netto w zł zaoferowaną w ocenianej ofercie.

Maksymalna możliwa do uzyskania liczba punktów w ramach kryterium - 75,00 pkt

2. Kryterium dostępności środkami komunikacji publicznej:

Należy przez to rozumieć najkrótszy czas dojazdu środkami publicznego transportu zbiorowego (metro, autobus, tramwaj, kolej śródmiejska) od najbliższego węzła przesiadkowego (Dworzec Warszawa Centralna, Dworzec Warszawa Zachodnia, Dworzec

Warszawa Wschodnia, Dworzec Warszawa Gdańska) do oferowanej lokalizacji, obliczany według wzoru:

Ilość punktów = $T_{\min} / T_o \times 100$ pkt x waga kryterium

gdzie:

T_{\min} – oznacza najkrótszy czas dojazdu spośród zaproponowanych ofert;

T_o – oznacza czas dojazdu ocenianej lokalizacji.

Pomiar czasu dojazdu będzie wykonany przez najemcę dla wszystkich ofert tego samego dnia roboczego o godzinie 7.30. za pomocą aplikacji google maps - www.maps.google.com z uwzględnieniem wskazanego w pomiarze dojścia pieszego z węzła na przystanek i z przystanku do oferowanej lokalizacji.

Maksymalna możliwa do uzyskania liczba punktów w ramach kryterium - 15,00 pkt.

3. Kryterium funkcjonalności (standardu nieruchomości)

Należy przez to rozumieć:

1.	niezależność oferowanej powierzchni od innych użytkowników obiektu, odrębność strefy wejściowej,	4 pkt.
2.	funkcjonowanie punktu gastronomicznego w obiekcie lub kompleksie,	3 pkt.
3.	energooszczędność i oddziaływanie na środowisko , czyli posiadanie minimum jednego z następujących certyfikatów: BREEAM, LEED, WELL.	3 pkt.

Maksymalna możliwa do uzyskania liczba punktów w ramach kryterium - 10,00 pkt.

Po dokonaniu oceny ofert na podstawie ww. kryteriów najemca zastrzega sobie prawo do negocjacji warunków złożonych ofert z przedstawicielami najkorzystniejszych oferentów.

K. ZAŁĄCZNIKI do niniejszego zapytania ofertowego

Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy,
Załącznik nr 2 - Wymagania szczegółowe,
Załącznik nr 3 - Oświadczenia do oferty,
Załącznik nr 4 - Klauzula informacyjna.

L. MIEJSCE LUB SPOSÓB UZYSKANIA INFORMACJI

Narodowy Fundusz Zdrowia - Centrala, ul. Rakowiecka 26/30, 02-528 Warszawa, e-mail: KancelariaElektroniczna@nfz.gov.pl

W przypadku pytań prosimy o kontakt: Michal.Salak@nfz.gov.pl, tel.: +48 509 170 840; Ryszard.Stypa@nfz.gov.pl, tel.: +48 783 921 740

M. INFORMACJE DODATKOWE

1. Najemca dokona wyboru oferty najkorzystniejszej na warunkach określonych w zapytaniu ofertowym.
2. Niniejsze zapytanie ofertowe nie stanowi prawnego zobowiązania do wynajęcia powierzchni przez najemcę, które może nastąpić jedynie po uzgodnieniu warunków przez obie strony i podpisaniu umowy najmu.
3. Niniejsze zapytanie ofertowe nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1061) i nie jest ogłoszeniem w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 z późn. zm.).
4. Najemca zastrzega sobie prawo do unieważnienia postępowania na każdym jego etapie, bez podania przyczyny unieważnienia, a także pozostawienia procedury bez wyboru oferty. W takim przypadku stronom prowadzonego postępowania nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do Najemcy. Całkowite koszty przygotowania i złożenia oferty obciążają Wynajmującego.
5. Oferty złożone po wyznaczonym terminie nie będą rozpatrywane.

E. PODSTAWA PRAWNA

Przedmiot zapytania tj. budynek będący obiektem użyteczności publicznej zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie polskiej klasyfikacji obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 ze zm.) musi spełniać wymagania przepisów prawa, w szczególności:

1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.),
2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
3. rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r., Nr 169, poz. 1650, z późn. zm.),
4. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030),
5. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r., poz. 822),
6. ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 2240),

7. ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2024 r. poz. 1289),
8. rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 1 grudnia 1998 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy na stanowiskach wyposażonych w monitory ekranowe (Dz. U. 1998 Nr 148, poz. 973 z późn. zm.).