ZAPYTANIE OFERTOWE

nr ELOG/2/028977/26

pn.: „Wykonanie wyceny stawek rynkowych czynszu dzierżawy”

DZIAŁ I. INFORMACJE O ZAMAWIAJĄCYM

Energa-Operator S.A. z siedzibą w Gdańsku przy ulicy Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk, Oddział w Olsztynie z siedzibą w Olsztynie przy ul. Tuwima 6, 10-950 Olsztyn, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000033455, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP 5830001190, REGON 190275904, z kapitałem zakładowym wpłaconym w całości w wysokości: 1 356 110 400,00 zł. Strona internetowa: https://energa-operator.pl.

DZIAŁ II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejsze postępowanie prowadzone jest w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2025 poz. 1071 z późn. zm.) oraz przepisy Instrukcji Zakupowej obowiązującej w Grupie Energa, której Wyciąg znajduje się na stronach:
   https://bip.energa-operator.pl/s/20394/procedury-regulaminy-wytyczne;
   https://energa-operator.pl/dostawcy-i-przetargi/regulaminy-i-warunki.
2. Postępowanie zakupowe prowadzone jest na Platformie Zakupowej CONNECT pod adresem: https://connect.orlen.pl/servlet/HomeServlet?fromOrg=eop.
3. Udział w postępowaniu jest możliwy wyłącznie dla Oferentów posiadających konto na Platformie Zakupowej CONNECT. Brak konta na Platformie Zakupowej CONNECT uniemożliwi udział w postępowaniu.
4. W przypadku problemów technicznych, m.in. z założeniem konta na Platformie Zakupowej CONNECT, udziałem w postępowaniu lub aukcji, dostępna jest pomoc techniczna (obsługa Platformy – Hot Line) pod numerem telefonu +48 22 576 87 95, +48 22 382 19 99 w godz. 8.00-17.00 w dni robocze od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy.

DZIAŁ III. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest: **Wykonanie wyceny stawek rynkowych czynszu dzierżawy 1 m^2 powierzchni na terenie obiektów będących własnością Energa-Operator S.A. Oddział w Olsztynie.**
2. Szczegółowy opis i zakres przedmiotu zamówienia określonego w pkt. 1 zawiera **Opis przedmiotu zamówienia** stanowiący załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego oraz **wzór Umowy** stanowiący załącznik nr 5 do Zapytania ofertowego.

DZIAŁ IV. TERMINY

1. Termin składania ofert – został określony w Platformie Zakupowej CONNECT.
2. Termin realizacji przedmiotu zamówienia – **do 29.01.2027 r.**
3. Termin związania ofertą – **60 dni**, przy czym pierwszym dniem terminu związania ofertą jest dzień, w którym upływa termin składania ofert.
4. Oferent zobowiązany jest potwierdzić ww. termin związania ofertą, składając na Platformie Zakupowej CONNECT kompletne oświadczenie o spełnianiu warunków formalnych.
5. W przypadku wskazania przez Oferenta na etapie składania oferty na Platformie Zakupowej CONNECT terminu związania ofertą krótszego niż 60 dni od daty upływu terminu składania ofert, wiążący jest termin 60 dni określony przez Zamawiającego.

DZIAŁ V. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z OFERENTAMI

1. Oferent może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści Zapytania ofertowego, przekazując pytanie za pośrednictwem Platformy Zakupowej CONNECT, z wykorzystaniem funkcjonalności: „zadaj pytanie zamawiającemu".
2. Zamawiający zastrzega, że ma prawo nie udzielić odpowiedzi, jeżeli pytanie wpłynęło do Zamawiającego na mniej niż **3 dni roboczych** przed otwarciem ofert.
3. Komunikacja między Zamawiającym a Oferentami (w tym wszelkie pytania, oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz inne informacje) odbywa się wyłącznie za pośrednictwem Platformy Zakupowej CONNECT. Próby komunikacji ze strony Oferentów w innej formie nie wywołują skutków, jakie zostały przewidziane dla oświadczeń, wniosków, pytań i innych form komunikacji za pośrednictwem Platformy Zakupowej CONNECT.
4. Odpowiedzi na pytania zostaną opublikowane na Platformie Zakupowej CONNECT, bez ujawniania źródła zapytania.
5. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu składania ofert zmienić treść Zapytania ofertowego, publikując zmiany na Platformie Zakupowej CONNECT w strefie publicznej.

DZIAŁ VI. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Oferenci, którzy spełniają poniższe wymagania.

1. Posiadają uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.
2. Posiadają niezbędną **wiedzę i doświadczenie** tj.:
    - wykonali z należytą starannością w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, minimum 3 wyceny odpowiadające swoim zakresem przedmiotowi zamówienia, tj. wyceny stawek dzierżawy/najmu powierzchni biurowych/magazynowych/parkingów/placów składowych.
3. Dysponują do realizacji zamówienia **odpowiednimi osobami** zdolnymi do jego wykonania, tj.:
    - co najmniej jedną osobą posiadającą licencję zawodową w zakresie szacowania nieruchomości.
4. Są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym.
5. Nie mają zawieszonej działalności gospodarczej.
6. Są czynnymi podatnikami podatku VAT.
7. Spełniają wszystkie wymagania określone w treści „Oświadczenia oferenta" na Platformie Zakupowej CONNECT oraz wymagania określone w dziale VII pkt 4 Zapytania ofertowego.

DZIAŁ VII. DOKUMENTY I OŚWIADCZENIA WYMAGANE OD OFERENTÓW

1. **Oferent zobowiązany jest złożyć następujące dokumenty:**
    1.1. aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji;
    1.2. pełnomocnictwo do podpisania oferty, wykazów, jeżeli uprawnienie do reprezentacji Oferenta osoby podpisującej nie wynika z dokumentów, o których mowa w pkt 1.1;
    1.3. wykaz wykonanych usług, jak określono w dziale VI pkt 2, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego wraz z dowodami, z których wynika, że wykazane prace zostały wykonane należycie i prawidłowo ukończone, przy czym dowodami mogą być referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego były wykonywane, np. protokół odbioru;
    1.4. wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia, o których mowa w dziale VI pkt 3, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3 do Zapytania ofertowego.

2. **Oferent zobowiązany jest potwierdzić na Platformie Zakupowej CONNECT:**
   2.1. warunek formalny: spełnienie wszystkich warunków udziału w postępowaniu określonych przez Zamawiającego w Zapytaniu ofertowym;
   2.2. spełnienie warunków określonych w treści „Oświadczenia oferenta" dostępnego na Platformie Zakupowej CONNECT.
3. **Wymagania dotyczące konsorcjum**:
   3.1. ofertę na Platformie Zakupowej CONNECT w imieniu konsorcjum składa lider konsorcjum;
   3.2. lider konsorcjum odpowiada za realizację wszystkich wymagań formalnych;
   3.3. dane dostarczone przez Oferentów wspólnie ubiegających się o zamówienie, potwierdzające posiadanie przez nich odpowiedniej i wymaganej wiedzy i doświadczenia, potencjału kadrowego i technicznego oraz sytuacji ekonomicznej i finansowej, podlegają łącznej ocenie;
   3.4. w przypadku wymogu posiadania odpowiednich uprawnień, dopuszcza się możliwość spełnienia ich tylko przez tych członków konsorcjum, którzy będą faktycznie realizować część zamówienia, do której wykonania wymagane jest posiadanie tych uprawnień;
   3.5. wymóg bycia czynnym podatnikiem podatku VAT dotyczy każdego z członków konsorcjum;
   3.6. oświadczenia złożone przez lidera konsorcjum dotyczą wszystkich członków konsorcjum;
   3.7. Oferenci wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia zobowiązani są załączyć:
      3.7.1. kopię umowy konsorcjum poświadczonej za zgodność z oryginałem;
      3.7.2. dokument potwierdzający ustanowienie przez nich pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia Umowy w sprawie zamówienia, podpisany przez osoby uprawnione do reprezentowania tych podmiotów;
      3.7.3. wykaz wykonanych usług, wykaz osób – należy złożyć wspólne dokumenty wszystkich Oferentów potwierdzające łączne spełnienie warunków;
      3.7.4. wypis z rejestru CEIDG/KRS, zaświadczenie z ZUS i Urzędu Skarbowego – dokumenty osobno dla każdego z Oferentów.
4. **Oferent składając ofertę oświadcza, że:**
   4.1. zapoznał się z dokumentami z postępowania zakupowego, nie wnosi do nich zastrzeżeń, akceptuje je w całości i składa ofertę zgodną z wymogami określonymi przez Zamawiającego;
   4.2. zapoznał się ze **wzorem Umowy** (załącznik nr 5 do Zapytania ofertowego), akceptuje go bez zastrzeżeń i zobowiązuje się do podpisania Umowy w formie elektronicznej lub pisemnej w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego;
   4.3. wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia w niniejszym postępowaniu;
   4.4. znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia oraz nie zalega z opłacaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne;
   4.5. posiada odpowiednie środki techniczne oraz wykwalifikowaną kadrę do wykonania przedmiotu zamówienia;
   4.6. uwzględnił w cenie podanej w ofercie wszystkie koszty niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia;
   4.7. jest związany ofertą przez okres 60 dni od daty upływu terminu składania ofert;
   4.8. zapoznał się z zasadami określonymi w Polityce Środowiskowej Grupy ENERGA dostępnymi na stronie internetowej Zamawiającego: http://www.energa-operator.pl/centrum_informacji/instrukcje_i_standardy.xml.

4.9. zapoznał się z obowiązującymi w Energa-Operator S.A. zasadami przestrzegania wymagań BHP widniejącymi w procedurze „Wymagania w zakresie bezpieczeństwa pracy dla wykonawców zewnętrznych", dostępnymi na stronie internetowej Zamawiającego http://www.energa-operator.pl/instrukcje.xml oraz zobowiązuje się do ich bezwzględnego przestrzegania;

4.10. zapoznał się i akceptuje Kodeks postępowania dla dostawców dostępny na stronie internetowej: https://bip.energa-operator.pl/s/20394/procedury-regulaminy-wytyczne.

DZIAŁ VIII. SPOSÓB ZŁOŻENIA OFERTY

1. Złożenie ofert jest możliwe wyłącznie dla Oferentów, którzy posiadają konto na Platformie Zakupowej CONNECT.
2. Ofertę należy złożyć na Platformie Zakupowej CONNECT pod adresem https://connect.orlen.pl/servlet/HomeServlet?fromOrg=eop poprzez wypełnienie wymaganych pól, w terminie wyznaczonym na składanie ofert, określonym na ww. Platformie. Oferty przesłane inną drogą nie będą rozpatrywane i uwzględniane podczas wyboru kontrahenta.
3. Dokumenty, o których mowa w dziale VII pkt 1, należy złożyć w postaci skanu dokumentu podpisanego uprzednio **własnoręcznym podpisem** lub w formie elektronicznej z **kwalifikowanym podpisem elektronicznym**. Wszystkie dokumenty sporządzone przez Oferenta, powinny być podpisane przez osobę/y uprawnioną/e do jego reprezentowania.
4. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim. Dokumenty sporządzone w języku obcym należy składać wraz z tłumaczeniem na język polski.
5. Rozliczenie między Zamawiającym a Oferentem będą prowadzone w walucie PLN.
6. Na Platformie Zakupowej CONNECT należy podać **wartość netto oferty**.
7. Wartość netto podana w ofercie powinna zawierać wszystkie koszty i elementy związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia.
8. Wszystkie koszty związane z przygotowaniem i sporządzeniem oferty ponosi Oferent.
9. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert na część zamówienia.
10. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.
11. Przed upływem terminu składania ofert, Oferent może zmodyfikować złożoną ofertę, poprzez edytowanie wcześniej złożonej oferty i ponowne jej złożenie na Platformie Zakupowej CONNECT.
12. Przed upływem terminu składania ofert, Oferent może wycofać złożoną ofertę i zrezygnować z udziału w zapytaniu ofertowym, poprzez wybranie na Platformie Zakupowej CONNECT przycisku „Zrezygnuj z udziału w zapytaniu ofertowym".

DZIAŁ IX. KRYTERIA OCENY OFERT

O wyborze najkorzystniejszej oferty decydować będzie **najniższa wartość netto** za wykonanie całego przedmiotu zamówienia, z wagą 100%.

DZIAŁ X. WYBÓR OFERTY

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia jest niejawne.
2. W toku badania i oceny złożonych ofert, Zamawiający może żądać od Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert lub ich uzupełnienia.
3. Wybór kontrahenta dokonywany jest pomiędzy Oferentami, których oferty spełniają wszystkie wymagania Zamawiającego.
4. Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia Umowy w sprawie zamówienia Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę spośród pozostałych ofert albo może anulować postępowanie. Zamawiający zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia dodatkowych negocjacji na tym etapie postępowania.

DZIAŁ XI. ANULOWANIE POSTĘPOWANIA

Zamawiający zastrzega możliwość zakończenia postępowania zakupowego na każdym jego etapie bez dokonania wyboru oferty oraz bez podania przyczyny. Z tego tytułu nie przysługują Oferentowi żadne roszczenia wobec Zamawiającego.

DZIAŁ XII. NEGOCJACJE

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia wieloetapowych negocjacji z Wykonawcami w różnych formach, np. negocjacje bezpośrednie, elektroniczne, tele- lub wideokonferencje, negocjacje z wykorzystaniem elektronicznego systemu aukcyjnego.
2. Jeżeli przedmiot zamówienia nie uległ zmianie, oferta dodatkowa nie może być mniej korzystna od oferty pierwotnej w kryterium oceny ofert.
3. Pierwotna oferta przestaje wiązać Oferenta w zakresie, w jakim złoży on ofertę dodatkową zawierającą korzystniejsze propozycje w ramach kryterium oceny ofert.
4. W przypadku niezłożenia przez Oferenta oferty dodatkowej, za wiążącą uważa się ofertę pierwotną Oferenta, pod warunkiem, że nie upłynął jeszcze termin związania ofertą pierwotną.

DZIAŁ XIII. ZAWARCIE UMOWY

1. Zamawiający zawrze z wybranym Oferentem Umowę w sprawie zamówienia, zgodną ze wzorem stanowiącym załącznik nr 5 do Zapytania ofertowego.
2. Umowa zostanie zawarta z chwilą podpisania jej przez umocowanych przedstawicieli obu Stron.

ZAŁĄCZNIKI

1. Opis przedmiotu zamówienia;
2. Wykaz wykonanych usług;
3. Wykaz osób;
4. Klauzula informacyjna;
5. Wzór Umowy.