

Do uczestników Zapytania ofertowego

Dotyczy: postępowania - prowadzonego z wyłączeniem stosowania Ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605, z późn. zm.) - na najem powierzchni biurowej na siedzibę Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego na terenie m. st. Warszawy.

ODPOWIEDZI ZAMAWIAJĄCEGO NA PYTANIA WYKONAWCÓW

Pytanie 1

„Chciałbym zapytać o przyłącze internetowe, mianowicie żeby określić cenę ważnych jest kilka aspektów np. przepustowość.

Kolejną kwestią jest space planning, czy oczekujecie Państwo, że Wynajmujący już w tym momencie przygotowuje przez architekta plany aranżacji? Pytam gdyż, wymagacie Państwo podania metraży poszczególnych pokoi.

Jaka jest minimalna liczba stanowisk pracy która powinna znaleźć się na powierzchni biurowej?”

Odpowiedź na pytanie nr 1

Zamawiający informuje, że:

- 1) posiada umowę na łącze o następujących parametrach:
 - a) typ łącza: symetryczne,
 - b) łącze musi być zrealizowane przy użyciu technologii światłowodowej,
 - c) łącze wykonawcy nie może być dzierżawione od innego podmiotu i musi być zrealizowane na własnej infrastrukturze światłowodowej,
 - d) gwarantowana przepustowość minimum 2/2Gbps.
- 2) wymaga przedłożenia wraz z ofertą space planu oferowanej powierzchni;
- 3) w związku z informacją zawartą w pkt I Zaprośzenia, że przedmiotem zamówienia jest najem powierzchni na potrzeby pracy biurowej dla maksymalnie 145 (przy maksymalnej liczbie 100 pracowników jednocześnie pracujących w biurze) pracowników pracujących w trybie pracy zdalnej hybrydowej, Zamawiający wymaga na powierzchni biurowej min. 100 stanowisk pracy.

Pytanie 2

„1. Czy ofertę może złożyć podmiot, który nie został zaproszony do wzięcia udziału w postępowaniu?

2. Czy ofertę może złożyć oferent, który prawnie nie jest powiązany z oferowaną nieruchomością, ale który otrzymał wszelkie potrzebne materiały do wypełnienia formularza i jest w formie mailowej uprawniony przez właściciela do przesłania niezbędnych materiałów?”

Odpowiedź na pytanie nr 2

Zamawiający informuje, że:

- 1) postępowanie jest skierowane do nieograniczonego kręgu potencjalnych wykonawców i ofertę może złożyć każdy podmiot za pośrednictwem platformy zakupowej Open Nexus,
- 2) ofertę może złożyć także podmiot niebędący właścicielem powierzchni biurowej, o ile został do tego uprawniony przez właściciela, bo tylko z właścicielem powierzchni może zostać zawarta umowa najmu.

Pytanie 3

„Uprzejmie proszę o udzielenie informacji, czy Zamawiający dopuszcza, aby w zawartej umowie najmu zostały uzgodnione zapisy dotyczące zmian wysokości czynszu i opłat.

Do oferty zostanie dołączony wzór Umowy, w którym zaproponowane zostaną następujące zapisy dotyczące modyfikacji wysokości stałej kwoty czynszu i opłat z tytułu miejsc parkingowych:

Kwota stała czynszu, kwota opłaty za miejsce parkingowe w garażu podziemnym oraz kwota opłaty za miejsce parkingowe naziemne (dalej: Świadczenia pieniężne) podlegać będą modyfikacjom w ujęciu rocznym. Podstawą dla obliczenia nowej wysokości Świadczeń pieniężnych będzie wartość rocznego wskaźnika cen usług i towarów konsumpcyjnych według wskazania Głównego Urzędu Statystycznego. Nowa stawka Świadczeń pieniężnych obliczana będzie wg następującego wzoru:

$$ZŚP = W * DŚP / 100$$

gdzie:

ZŚP – zmodyfikowana wysokość Świadczenia pieniężnego

DŚP – dotychczasowa wysokość Świadczenia pieniężnego

W – wartość wskaźnika cen usług i towarów konsumpcyjnych GUS

Modyfikacje Świadczeń pieniężnych, o których mowa w pkt [...] dokonywane będą każdorazowo po opublikowaniu przez Główny Urząd Statystyczny wartości rocznego wskaźnika cen usług i towarów konsumpcyjnych. Nowe wysokości Świadczenia pieniężnego po waloryzacji obowiązywać będą ze skutkiem od dnia 1 (pierwszego) stycznia roku następującego po roku dla którego podana została wartość wskaźnika cen usług i towarów konsumpcyjnych (co spowoduje korektę należności Najemcy).

Metoda rozliczenia opłaty eksploatacyjnej: opłata eksploatacyjna może ulec zmianie tylko w uzasadnionym przypadku oraz na zasadach opisanych w pkt [...]. O ewentualnej zmianie opłaty eksploatacyjnej Wynajmujący poinformuje Najemcę z sześciomiesięcznym wyprzedzeniem i uzasadni konieczność podwyżki.”

Odpowiedź na pytanie nr 3

Zamawiający informuje, że dopuszcza klauzule waloryzacyjne w umowie najmu dotyczące zmian wysokości czynszu i opłat, z uwzględnieniem np. wartości rocznego wskaźnika cen usług

i towarów konsumpcyjnych publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja będzie dokonywana tylko raz w roku, a pierwsza będzie możliwa po upływie 12 miesięcy obowiązywania umowy.

Pytanie 4

Uprzejmie prosimy o udzielenie odpowiedzi na trzy poniższe pytania:

1. Prosimy o podanie definicji oferenta i wykonawcy
2. Prosimy o wyjaśnienie czego dokładnie dotyczy zakaz cesji wierzytelności. Czy obejmuje również sprzedaż nieruchomości przez Wynajmującego? Z naszego doświadczenia wynika, że jest to problematyczny zapis dla Właścicieli nieruchomości, więc proszę rozważyć, czy możemy w tym przypadku zastosować następujące rozwiązania:-Sprzedaż będzie możliwa po weryfikacji przez właściciela czy podmiot nie został wpisany na listy sankcyjne ogłoszone przez MF, UE i Rady Bezpieczeństwa ONZ-Wynajmujący będzie zobligowany do pisemnego oświadczenia najemcy o pozytywnym wyniku takiego sprawdzenia.
3. Prosimy o informację, czy w formularzu ofertowy który stanowi załącznik nr 1 do Zaproszenia, na końcu tego dokumentu, czyli pod punktem VIII. gdzie jest „podpis Oferenta lub osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta” jest błąd w tekście „ Oferta musi być podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentacji WYKONOWCY kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem osobistym lub zaufanym”. Czy zamiast Wykonawcy nie powinien być Oferent ?

Odpowiedź na pytanie nr 4

Ad.1 Zamawiający nie zdefiniował tych pojęć, ale należy je traktować zamiennie jako określenia podmiotu, który chce złożyć ofertę w tym postępowaniu.

Ad.2 Zakaz cesji wierzytelności obejmuje wierzytelności wynikające z umowy, w szczególności czynsz i opłaty ale wyłącza również zmianę podmiotową po stronie wykonawcy będącą wynikiem sprzedaży nieruchomości.

Ad.3 Odpowiedź Ad. 1 wskazuje na brak błędu w formularzu ofertowym.

Z up. Prezesa
Justyna Adamczyk
Zastępca Prezesa
Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego
*/podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym/*