Warszawa, dnia ………………………………. r.

# Zapytanie ofertowe na najem powierzchni biurowej na potrzeby PFRON

## Nazwa i adres Zamawiającego.

Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (PFRON) al. Jana Pawła II nr 13, 00-828 Warszawa.

## Opis przedmiotu zamówienia:

Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (PFRON) poszukuje powierzchni biurowej pod wynajem na terenie m. Lublin z przeznaczeniem na działalność statutową – zabezpieczenie powierzchni biurowej na potrzeby Oddziału Lubelskiego PFRON.

## **Opis** **kryteriów**:

1. Lokalizacja: Lublin, preferowane dzielnice: Śródmieście, Wieniawa, Rury, Konstantynów, Czechów, Czuby, Sławinek.

Preferowana powierzchnia do wynajmu powinna być dostępna dla osób z niepełnosprawnością od wejścia do budynku i położona na jednej kondygnacji, z osobnym wejściem do Oddziału. Od drogi publicznej do wejścia do budynku należy zapewnić dostępne dojście i dojazd. Najemca dopuszcza położenie części pomieszczeń na innej kondygnacji pod warunkiem bezpośredniego dostępu do nich z innej, wynajmowanej kondygnacji.

Wynajmowana powierzchnia w całości, wraz z częściami wspólnymi do niej prowadzącymi lub wykorzystywanymi przez Najemcę (pomieszczenie socjalne, sanitariaty), oprócz pomieszczeń technicznych, powinna spełniać wymagania określone:

1. w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w następującym zakresie dostępności architektonicznej w tym:
   1. poziome i pionowe przestrzenie komunikacyjne budynków powinny być pozbawione barier,
   2. zapewniony dostęp osób ze szczególnymi potrzebami do wszystkich pomieszczeń, które będą przedmiotem umowy najmu (z wyłączeniem pomieszczeń technicznych),
   3. zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
   4. osoba korzystająca z psa asystującego, o którym mowa w art.2 pkt.11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych ma zapewniony wstępu do budynku,
   5. osoby ze szczególnymi potrzebami będą miały możliwość ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.
2. w „Wytycznych w zakresie realizacji zasady równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz zasady równości szans kobiet i mężczyzn w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027”, w tym w szczególności w Załączniku nr 2 - [Standardy dostępności dla Polityki Spójności 2021-202](https://www.poir.gov.pl/media/56123/Zalacznik_nr_2_do_Wytycznych_w_zakresie_rownosci_szans_i_niedyskryminacji.pdf)7.
3. Powierzchnia najmu o metrażu ok. 350 – 400 m2 powierzchni, w tym co najmniej 300 m2 powierzchni biurowej, z zapewnieniem osobnego wejścia do Oddziału podzielona na co najmniej 12 pokoi biurowych – w tym co najmniej 3 pokoje jednoosobowe, pomieszczenie na sekretariat i gabinet dyrektora oddziału oraz pozostałe pomieszczenia 2/3 osobowe, oraz pomieszczenia dla chronologicznego składu akt i serwerowni oraz:

* zaplecze socjalne na tym samym poziomie, połączone z powierzchnią biurową,
* sanitariaty, w tym co najmniej jeden dostosowany dla osób z niepełnosprawnością, co najmniej na tej samej kondygnacji co pomieszczenia biurowe,
* 3 dedykowanych bezpłatnych miejsc parkingowych (w ramach czynszu najmu),
* 1 wydzielone i odpowiednio oznakowane poziomo i pionowo, miejsce parkingowe dla osób z niepełnosprawnościami w bezpośrednim otoczeniu wejścia do najmowanych powierzchni (nie dalej niż 100 m.)
* 5 dostępnych miejsc parkingowych dla klientów PFRON

1. Możliwość korzystania z technicznego wyposażenia przedmiotu umowy najmu:
2. instalacja wodno- kanalizacyjna,
3. instalacja elektryczna,
4. instalacja teleinformatyczna, sieć logiczna w standardzie min. 5E,
5. instalacja wentylacji i klimatyzacji, centralnego ogrzewania,
6. instalacja systemu sygnalizacji przeciwpożarowej,
7. instalacja systemu przywołania pomocy w toalecie dostępnej dla osób z niepełnosprawnościami
8. Konserwacja i naprawa wszelkich systemów, instalacji i urządzeń, w które wyposażony jest przez Wynajmującego przedmiot umowy najmu, będzie wykonywana przez Wynajmującego w ramach opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez Najemcę.
9. Okres najmu: czas nieokreślony (minimum 5 lat).
10. Wyłączenie z umowy najmu zapisów o zabezpieczeniach, kaucjach, zaliczkach, zastosowania art. 6851 k.c. oraz o zastosowaniu art.777 k.c. , wszelkie płatności wynikające z umowy najmu realizowane będą z dołu.
11. Wykonanie w ramach umowy nieodpłatnej aranżacji dostosowania pomieszczeń przez Wynajmującego po uzgodnieniu terminu i zakresu z Najemcą.
12. Przedmiot najmu winien być klimatyzowany, odmalowany, wyposażony w wykładziny w pomieszczeniach biurowych, nową armaturę łazienkową. W częściach wspólnych podłogi i ściany również powinny być odnowione.
13. Wynajmujący wskaże w ofercie:
14. cenę czynszu najmu za 1 m2 powierzchni miesięcznie (netto);
15. wysokość opłaty eksploatacyjnej w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni miesięcznie (netto);
16. współczynnik powierzchni wspólnej (wyrażony w % przedmiotu najmu);
17. wielkość oferowanej powierzchni – nie mniej niż 350 m2, w tym nie mniej niż 300 m2 powierzchni biurowej;
18. całkowitą wielkość miesięcznego zobowiązania najemcy z tytułu najmu powierzchni wraz z miejscami parkingowymi;
19. do oferty Wynajmujący załączy katalog kosztów wchodzących w skład opłaty eksploatacyjnej, a także wskaże sposób rozliczania opłaty eksploatacyjnej (tj. zaliczkowy czy ryczałtowy);
20. do ofert należy dołączyć m.in. następujące dokumenty:

* zwymiarowane rzuty powierzchni,
* specyfikację dostępnych mediów i infrastruktury technicznej.

1. Najemca wymaga, aby w ramach opłaty eksploatacyjnej były rozliczane co najmniej koszty:
2. bieżącego utrzymania budynku;
3. ochrony budynku, w tym przedmiotu najmu;
4. ubezpieczenia budynku;
5. podatków i wszelkich opłat wynikających z właściwych przepisów;
6. przeglądów i konserwacji wszelkich instalacji, urządzeń, o ile obowiązek wykonania tych przeglądów lub konserwacji wynika z odrębnych przepisów lub instrukcji ich użytkowania;
7. utrzymania powierzchni wspólnych i terenów zewnętrznych wchodzących w skład nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek;
8. mediów związanych z utrzymaniem powierzchni wspólnej;
9. najmu miejsc parkingowych.
10. Wynajmujący dostosuje powierzchnię biurową do wymagań Najemcy w zakresie uzgodnionym w umowie najmu, a także wyrazi zgodę na dokonywanie w trakcie trwania stosunku najmu, adaptacji przedmiotu najmu, w niezbędnym zakresie, bez prawa ingerowania w konstrukcję i elewację budynku.
11. Wynajmujący zapewni dla PFRON możliwość umieszczania tablic informacyjnych i kierunkowych, logo PFRON, bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów.
12. Zasady dotyczące ustalania wysokości i zapłaty należności wynikających z umowy:
13. czynsz najmu, opłata eksploatacyjna i inne ewentualne opłaty nieuwzględnione w czynszu są określane w umowie w złotych polskich (PLN),
14. Najemca dopuszcza możliwość waloryzacji, przy czym waloryzacja opłat winna być określona w umowie i dopuszczalna jest jedynie w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za dany rok ogłaszany w Komunikacie Prezesa GUS (inflacja oraz deflacja), a liczona winna być od miesiąca następnego po ogłoszeniu Komunikatu - nie częściej jednak niż raz do roku,
15. termin zapłaty będzie liczony od daty skutecznego doręczenia faktury VAT lub rachunku dla PFRON na wskazany w umowie adres @,
16. termin zapłaty dla należności czynszowych będzie nie krótszy niż 21 dni od daty skutecznego doręczenia FVAT lub rachunku dla PFRON; odnośnie pozostałych należności będzie nie krótszy niż 14 dni od daty doręczenia refaktury VAT lub rachunku dla PFRON, chyba że inny termin wynika z umów zawartych bezpośrednio przez PFRON,
17. datą zapłaty będzie data obciążenia rachunku bankowego PFRON,
18. numer rachunku bankowego Wynajmującego winien być zapisany w umowie, znajdować się na białej liście podatników, a każda jego zmiana wymaga zmiany zapisów umowy.

## Określenie miejsca, sposobu i terminu składania ofert:

Oferty należy składać lub przesyłać w zamkniętych kopertach/teczkach w Kancelarii Oddziału Lubelskiego PFRON – ul. Kunickiego 59, 20-442 Lublin, z dopiskiem na pierwszej stronie: „Oferta najmu powierzchni biurowej na potrzeby PFRON” w terminie do dnia   
27 października 2023 r.

## Termin związania ofertą:

**90 dni** od upływu terminu składania ofert.

## Osoby uprawnione do kontaktów z Oferentami w godzinach pracy PFRON, w tym do udzielania informacji na temat przedmiotu zamówienia:

Małgorzata Paprota, tel. (81) 4667600, email: [malgorzata.paprota@pfron.org.pl](mailto:malgorzata.paprota@pfron.org.pl)

## Planowany termin początku najmu:

I kwartał 2024

## Sposób oceny ofert:

Oferta spełniająca wszystkie wymagania Zamawiającego zostanie oceniona na podstawie złożonej przez Wykonawcę oferty, w szczególności pod kątem zaoferowanej ceny, lokalizacji oraz warunków związanych z dostępnością przedmiotu najmu dla osób z niepełnosprawnościami.

## Informacje dodatkowe:

1. W toku analizy ofert Zamawiający może żądać od Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
2. Wynajmujący zgadza się na przeprowadzenie wizji lokalnej powierzchni i części wspólnych oferowanych do wykorzystania przez najemcę. Występujące w ofertach oczywiste omyłki pisarskie zostaną poprawione przez Zamawiającego.
3. Oferty nieczytelne nie będą rozpatrywane.
4. Oferta winna zawierać: nazwę, adres, numer telefonu do kontaktu z oferentem oraz datę sporządzenia oferty i podpis Oferenta.
5. Na stronie internetowej Zamawiający dopuszcza możliwość umieszczenia zestawienia ofert z podaniem oferowanych cen i danych Wykonawców.
6. Wszystkie koszty związane ze sporządzeniem i złożeniem oferty ponosi Wykonawca; PFRON nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.

## Postanowienia końcowe:

1. Zapytanie Ofertowe nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo negocjacji ceny ofert z Wykonawcami, którzy złożyli w terminie prawidłowe oferty.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia przedmiotowego postępowania na każdym etapie bez podania przyczyny unieważnienia.
4. W przypadku unieważnienia postępowania Zamawiający nie ponosi kosztów przygotowania i złożenia oferty.