



Warszawa, dnia 01 lutego 2023 roku

ZAPYTANIE OFERTOWE ZAMAWIAJĄCEGO

NA POTRZEBY

SZACOWANIE WARTOŚCI ZAMÓWIENIA

na usługę technicznego i prawnego wsparcia w procesie pozyskania (nabycia na własność) odpowiedniej powierzchni (część nieruchomości lub nieruchomości) przeznaczonej dla Chrześcijańskiej Akademii Teologicznej (w treści również jako: „ChAT”) celem prowadzenia przedszkola przez podmiot niebędący jednostką samorządu terytorialnego.

Planowany okres przeprowadzenia zapytania ofertowego: luty 2023 roku

Zamawiający:

Chrześcijańska Akademia Teologiczna w Warszawie

ul. Broniewskiego 48,

01-771 Warszawa

Zamawiający niniejszym zwraca się z uprzejmą prośbą o złożenie oferty służącej dokonaniu szacowania wartości zamówienia netto na potrzeby związane z przeprowadzeniem przetargu (ustaleniem trybu) na pozyskanie przedmiotowej usługi.

Szczegółowy przedmiot zamówienia obejmuje:

I. Usługa wsparcia w procesie pozyskania odpowiedniej powierzchni przeznaczonej dla ChAT obejmuje w szczególności:

1. analizę potrzeb dotyczących nabywanej powierzchni przeznaczonej dla ChAT na cele prowadzenia przedszkola oraz ich zdefiniowanie;
2. przygotowanie harmonogramu procesu prowadzącego do nabycia powierzchni dostosowanych do wszelkich wymogów, w tym przepisów prawa, norm oraz wskazań ChAT, podzielonego na etapy określające w szczególności czynności oraz daty ich przeprowadzenia;
3. wsparcie ChAT w przeprowadzeniu rozpoznania rynku nieruchomości w oparciu o kryteria uzgodnione z ChAT (wstępne założenia określono w rozdz. II poniżej), opracowanie stosownego zaproszenia / ogłoszenia i w efekcie utworzenie tzw. krótkiej i długiej listy nieruchomości, a następnie przygotowanie i zaprezentowanie ChAT szczegółowej informacji nt. poszczególnych nieruchomości (powierzchni) z określeniem aspektów „za” oraz „przeciw”, a także rekomendacjami dotyczącymi dalszych działań. ChAT może docelowo określić sposób i formę prezentacji powyższego;
4. wsparcie ChAT lub samodzielne prowadzenie negocjacji ze zbywcami powierzchni;



5. przygotowanie wzoru umowy nabycia na własność powierzchni ze szczególnym uwzględnieniem postanowień koniecznych przedstawionych przez ChAT, w tym dotyczących przekazania ChAT wszelkich wymaganych prawem opinii, uzgodnień, decyzji etc. na prowadzenie przedszkola, koncepcję aranżacji przedszkola, jak również opcji funkcji użytkowych (możliwości bezproblemowej zmiany funkcji zakupionej powierzchni);
6. wsparcie ChAT lub samodzielne prowadzenie negocjacji nt. ostatecznej treści umowy nabycia powierzchni na własność oraz organizacyjnie podczas zawierania umowy nabycia u notariusza;
7. zapewnienie personelu posiadającego odpowiednie wiedzę i doświadczenie, w tym osób określonych w pkt. III ust. 1-5.

II. Przedmiotem nabycia na własność jest powierzchnia z przeznaczeniem na prowadzenie przedszkola.

1. Wymagania dotyczące nabywanej przez ChAT na własność nieruchomości (lub jej części):
 - a. pożądane jest, aby powierzchnia była z przeznaczeniem na wyłączność ChAT a budynek, w którym się znajduje posiadał do 7 kondygnacji;
 - b. powierzchnia musi spełniać wszelkie normy oraz przepisy prawa powszechnie obowiązującego dla budynków użyteczności publicznej, w szczególności posiadać ułatwienia dla osób z niepełnosprawnością ruchową (pożądane są rozwiązania nowoczesne, w pełni zautomatyzowane, niewymagające ingerencji osoby trzeciej);
 - c. nabywana powierzchnia musi spełniać wszelkie normy umożliwiające rozpoczęcie działalności przedszkolnej oraz prowadzenie zbiorowego żywienia (m.in. wymagany jest projekt technologii żywienia); zalecane, aby właściciel posiadał stosowne zezwolenie na prowadzenie takiej działalności;
 - d. powierzchnia musi umożliwiać w łatwy sposób zmianę przeznaczenia pomieszczeń; musi spełniać wszelkie normy umożliwiające prowadzenie działalności handlowo-usługowej;
 - e. powierzchnia biurowa w nieruchomości (rozumiana jako pokoje dla pracowników przedszkola; do powierzchni biurowej nie zalicza się ciągów pieszych, węzłów sanitarnych oraz pomieszczeń magazynowych) powinna zapewniać komfort pracy oraz spełniać wszelkie normy i przepisy, w tym BHP, dla personelu obsługującego przedszkole dla co najmniej 60 dzieci;
 - f. konieczny jest węzeł sanitarny (oddzielnie dla mężczyzn oraz kobiet; wymagane są dodatkowe dwa oddzielne sanitariaty dla osób odwiedzających) oraz zaplecze socjalne dla pracowników;
 - g. budynek musi posiadać sprawne instalacje zapewniające dostęp do wszystkich „mediów”, w tym:
 - elektryczną zapewniającą oświetlenie miejsca pracy zgodnie z obowiązującymi normami;
 - sieć WAN o pożądanej prędkości nie mniejszej niż 100 Mb/s (łącze symetryczne);
 - h. pomieszczenia przed sprzedażą zostaną odnowione (w przypadku powierzchni z rynku wtórnego) i dostosowane (aranżacja), zgodnie z wymogami i standardem pożądanym przez ChAT (w szczególności: malowanie ścian i sufitów, wymiana wykładziny);
 - i. w budynku powinna być zapewniona selektywna zbiórka odpadów komunalnych;
 - j. monitoring: pożądane jest, aby w budynku był zapewniony monitoring wszystkich wejść (wewnątrz i na zewnątrz), ciągów komunikacyjnych oraz budynku na zewnątrz przynajmniej w



sposób umożliwiający monitorowanie parkingu; podmiotem odpowiedzialnym za przetwarzanie danych zgromadzonych poprzez monitoring będzie ChAT;

- k. parking: wymagany jest ogrodzony parking z wjazdem zabezpieczonym w sposób utrudniający wjazd oraz wyjazd przez osoby niepożądane (brama, szlaban, kolczatka); ogólnodostępny (dla rodziców dzieci uczęszczających do przedszkola); dopuszcza się zapewnienie parkingu dla pracowników w inny sposób, w szczególności poprzez dostęp do miejsc parkingowych w bezpośredniej bliskości przedmiotu nabycia na własność, pod warunkiem, że będzie on nieodpłatny dla ChAT;
- l. lokalizacja budynku: w granicach administracyjnych miasta stołecznego Warszawa, pożądana w odległości nie większej niż 15 km, liczonej jako promień okręgu od geometrycznego środka budynku ChAT zlokalizowanego w m.st. Warszawie przy ul. Broniewskiego 48;
- m. zaleca się, aby nabywana na własność powierzchnia była zlokalizowana w sposób zapewniający dogodny (rozumiany jako odległość nie więcej niż ok. 500 m od przynajmniej dwóch, różnego rodzaju środków komunikacji publicznej; preferowany jest dostęp do komunikacji szynowej – metro, kolej, tramwaj) dostęp do publicznych środków komunikacji (metro, kolej, tramwaj, autobus).

III. Wymagania względem Podmiotów Zainteresowanych

Każdy podmiot, który chce złożyć wniosek o dopuszczenie do udziału w negocjacjach musi wykazać, że:

1. dysponuje osobą, która posiada doświadczenie we wsparciu w procesie pozyskania¹ istniejącej powierzchni na cele użyteczności publicznej, zakończonym zawarciem umowy nabycia praw do nieruchomości lub jej części na cele użyteczności publicznej wynoszącej przynajmniej 1.000m²;
2. dysponuje architektem, który: (1) posiada doświadczenie w projektowaniu przedszkola, szkoły, lub innego obiektu będącego budynkiem użyteczności publicznej, w którym docelowo zaplanowano zbiorową opiekę nad ludźmi wraz z ich żywieniem albo (2) posiada doświadczenie w projektowaniu / aranżowaniu wnętrza w istniejącym budynku w celu dostosowania do wykorzystywania na ww. cele;
3. dysponuje inżynierem budownictwa, który posiada doświadczenie w odbiorze do użytkowania przedszkola, szkoły, lub innego obiektu będącego budynkiem użyteczności publicznej, w którym docelowo zaplanowano zbiorową opiekę nad ludźmi wraz z ich żywieniem;
4. dysponuje osobą, która posiada doświadczenie w prowadzeniu przedszkola, w szczególności jest lub była przedsiębiorcą prowadzącym przedszkole lub pełni lub pełniła funkcję osoby zarządzającej taką placówką;
5. dysponuje prawnikiem, który posiada doświadczenie w negocjowaniu umowy nabycia praw do nieruchomości lub jej części na cele użyteczności publicznej wynoszącej przynajmniej 1.000m².

¹ pozyskanie powierzchni dotyczy wyłącznie istniejących na rynku pierwotnym lub wtórnym nieruchomości lub ich części; nie dotyczy nowobudowanych nieruchomości tj. np. procesu wyłonienia wykonawcy na wybudowanie nieruchomości



IV. Požadane jest wydanie przedmiotu nabycia na własność nie później niż w terminie 30 czerwca 2023 r. tak, aby możliwe było przeprowadzenie rekrutacji (naboru) jako pierwszego rocznika 2023 / 2024 r. Planowany termin umowy przeniesienia własności (podpisanie aktu notarialnego): 31 maja 2023 r. Planowany termin umowy przedwstępnej (w formie aktu notarialnego): 31 stycznia 2023 r.

UWAGA:

Złożenie oferty służy tylko i wyłącznie do celów związanych z szacowaniem wartości zamówienia netto. Oferta nie zostanie poddana procesowi oceny wyboru. Oferta nie może służyć do celów związanych z zawarciem ważnej umowy. Potencjalny Wykonawca jest świadomy, że nie może domagać się zawarcia umowy w związku z niniejszym zapytaniem.

Ofertę cenową prosimy złożyć w formie mailowej na adres e-mail.: **zamowienia.publiczne@chat.edu.pl** w terminie **do dnia 12 lutego 2023 roku**.

Zawarcie ważnej umowy będzie możliwe dopiero po przeprowadzeniu postępowania przetargowego i wyłonieniu najkorzystniejszej oferty.

Osoba dokonująca opisu przedmiotu zamówienia i ustalania wartości zamówienia: Bogumiła Wiktorska
tel. 506-002-354, e-mail.: b.wiktorska@chat.edu.pl

Przewodniczący
Komisji Zamówień Publicznych

BW
mgr Bogumiła Wiktorska