

KRYTERIA WYBORU NAJEMCY

Centrum Obsługi Administracji Rządowej mając na względzie najwyższą dbałość o transparentność przetargu proponuje zastosowanie trybu przetargu pisemnego nieograniczonego, który ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. COAR upubliczni informację o przetargu na stronie www.centrum.gov.pl.

Ewentualny przyszły Najemca będzie zweryfikowany pod kątem zdolności finansowej na podstawie analizy dokumentów złożonych wraz z ofertą.

Wybór najkorzystniejszej oferty nastąpi w oparciu o poniższe kryteria:

1) **Cena za najem nieruchomości - łączna wartość czynszu (z VAT) w zł (C) - 10 pkt**

W przedmiotowym kryterium liczba punktów zostanie obliczona na podstawie informacji zawartych w Formularzu oferty w pkt 6.1, według następującego wzoru:

C=	<i>Cena oferty badanej</i> <i>(łączna wartość czynszu brutto)</i>	<i>x waga kryterium</i>
	<i>Oferta z najwyższą ceną</i> <i>(łączna wartość czynszu brutto)</i>	

COAR informuje, iż powierzchnia całkowita budynku wynosi **2 698 m²**. W skład powierzchni całkowitej wchodzi: powierzchnia użytkowa 1 730 m² (składająca się z powierzchni biurowej 460 m², powierzchni magazynowej 1 270 m²), powierzchnia pomocnicza 502 m² oraz powierzchnia piwnic <1,5 m (lokalnie wysokość poniżej 1,5 m) - 466 m². Powierzchnia terenu przyległego do budynku stanowi grunt o powierzchni **4 150 m²**.

COAR zastrzega, iż oferowana przez Najemców cena za 1m² powierzchni całkowitej nie może być niższa niż 20,65 zł netto oraz 1,50 zł netto za powierzchnię terenu przylegającego do budynku. W przypadku zaoferowania opłaty za najem w wysokości niższej niż wskazana przez COAR, oferta podlega odrzuceniu.



2) Zmiana parametrów użytkowych wynajmowanego budynku – nowa powierzchnia o charakterze biurowym (W) - 35 pkt

Centrum wskazuje, iż przyzna punkty za zobowiązanie się Oferenta do zwiększenia powierzchni o charakterze biurowym lub zmianę/adaptację powierzchni magazynowej „budyńku ekspedycji” w celu uzyskania efektu, stanowiącego przedmiot oceny zgodnie z punktem 4 kryteriów wyboru Najemcy. Oczekiwanym efektem jest uzyskanie pomieszczeń do pracy biurowej, nauki i innych celów, w których nie występują czynniki uciążliwe lub szkodliwe dla zdrowia, przeznaczone na stały pobyt.

Liczba punktów zostanie obliczona według następującego wzoru na podstawie informacji zawartych w Formularzu oferty w pkt 6.2.

W=	<i>Ilość m² zwiększonej powierzchni o charakterze biurowym w badanej ofercie</i>	<i>x waga kryterium</i>
	<i>Najwyższa ilość m² zwiększonej powierzchni o charakterze biurowym w złożonych ofertach</i>	

COAR informuje, iż aktualna powierzchnia magazynowa wynosi 1270 m², powierzchnia biurowa 460 m². COAR dopuszcza zwiększenie powierzchni o charakterze biurowym ponad obecną powierzchnię magazynową (np. w wyniku nadbudowy lub rozbudowy obiektu), ilość punktów w tym kryterium nie może przekroczyć 35.

3) Wysokość nakładów, jakie zostaną poniesione w celu zwiększenia powierzchni o charakterze biurowym i/lub poprawy standardu istniejących, w celu uzyskania efektu, stanowiącego przedmiot oceny zgodnie z punktem 4 kryteriów wyboru Najemcy (N) – 50 pkt

Liczba punktów zostanie obliczona według następującego wzoru na podstawie informacji zawartych w Formularzu oferty w pkt 6.3 (Cena brutto).



$N=$	<i>Wysokość nakładów w badanej ofercie</i>	<i>x waga kryterium</i>
	<i>Najwyższa wysokość nakładów w złożonych ofertach</i>	

COAR informuje, że w kryterium tym dokona oceny zobowiązania Oferentów do określenia wysokości nakładów, które zostaną przez nich poniesione w celu zwiększenia powierzchni użytkowej i/lub poprawy standardu obiektu (w tym dostosowania do obowiązujących przepisów). Pod uwagę powinny być brane tylko nakłady związane z obiektem i jego instalacjami. Wysokość ta dla potrzeb przyznania punktów w ramach oceny oferty, nie może być niższa niż 3.000.000,00 zł. W przypadku zaoferowania nakładów w wysokości niższej niż wskazane w ogłoszeniu przez COAR, nie zostaną przyznane punkty.

4) Zakładany efekt zwiększenia funkcji użytkowej obiektu (E) - 5 pkt

Oferent przedstawi w Ofercie opis sposobu wykorzystania przedmiotu najmu oraz opis zmian w budynku wraz z wykazem typów i podziału powierzchni obiektu.

W przedmiotowym kryterium punkty zostaną przyznane na podstawie informacji podanych w Formularzu oferty (pkt 6.4) za efekt jaki powstanie w czasie trwania umowy najmu oraz jaki pozostanie po okresie wygaśnięcia umowy najmu (tj. po 12 latach najmu) do użytkowania przez COAR w ten sposób, że:

a) funkcja biurowa lub inna funkcja z możliwością przekształcenia w funkcję biurową (w układzie gabinetowym jako pokoje 2-4 osobowe z własną infrastrukturą teletechniczną) – 5 pkt

Najwyżej ocenione (5 pkt) zostanie rozwiązanie, które umożliwi wykorzystanie pomieszczeń na pracę biurową na czas stały, bez konieczności dostosowania lub przy niewielkim nakładzie pracy/finansów (np. modyfikacja nowej aranżacji bez konieczności likwidacji rozwiązań wprowadzonych przez Najemcę), do przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

b) brak opisu lub propozycja innej funkcji pomieszczeń – 0 pkt

Punkty nie zostaną przyznane za wskazanie rozwiązania uniemożliwiającego wykorzystanie pomieszczeń na pracę biurową na czas stały. Dostosowanie do zakładanego efektu możliwe będzie po znaczącym (< 20%) nakładzie pracy/finansów (np. konieczność modyfikacji nowej aranżacji wraz z likwidacją rozwiązań wprowadzonych przez Najemcę).



Przetarg pisemny nieograniczony na najem obiektu biurowo-magazynowego wraz z terenem przyległym,
zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Powsińskiej 69/71

Punkty przyznawane w kryteriach 1-3 będą zaokrąglane do dwóch miejsc po przecinku.

$$S = C+W+N+E$$

Gdzie:

S - suma punktów uzyskanych przez oferenta

C - liczba punktów uzyskanych w kryterium 1

W - liczba punktów uzyskanych w kryterium 2

N - liczba punktów uzyskanych w kryterium 3

E - liczba punktów uzyskanych w kryterium 4

