

**Szczecin: Opracowanie analizy konsolidacji Urzędu Marszałkowskiego
Województwa Zachodniopomorskiego w jednej siedzibie**

Numer ogłoszenia: 307123 - 2010; data zamieszczenia: 29.10.2010

OGŁOSZENIE O ZAMÓWIENIU - usługi

Zamieszczanie ogłoszenia: obowiązkowe.

Ogłoszenie dotyczy: zamówienia publicznego.

SEKCJA I: ZAMAWIAJĄCY

I. 1) NAZWA I ADRES: Województwo Zachodniopomorskie-Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego , ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin, woj. zachodniopomorskie, tel. 091 44 67 120, faks 091 44 67 120, 44 67 185.

Adres strony internetowej zamawiającego: www.wzp.pl

I. 2) RODZAJ ZAMAWIAJĄCEGO: Administracja samorządowa.

SEKCJA II: PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

II.1) OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

II.1.1) Nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego: Opracowanie analizy konsolidacji Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego w jednej siedzibie.

II.1.2) Rodzaj zamówienia: usługi.

II.1.3) Określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia: 1. Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego funkcjonuje w 10 siedzibach zlokalizowanych w centrum Szczecina. 2. Ciągły wzrost zadań nakładanych na administrację samorządu województwa przekłada się na wzrastające potrzeby lokalowe. W związku z powyższym istnieje konieczność podjęcia kierunkowej decyzji o docelowym modelu funkcjonowania Urzędu Marszałkowskiego ze względu na miejsce wykonywania zadań przez jego komórki organizacyjne oraz określenia etapów dochodzenia do najkorzystniejszego rozwiązania. 3. Wybór optymalnej metody pozyskania jednej siedziby dla Urzędu Marszałkowskiego będzie poprzedzony analizą potrzeb lokalowych Zamawiającego. 4. Obowiązkiem wykonawcy będzie opracowanie analizy uwzględniającej co najmniej opisane poniżej wymagania. 5. Analiza winna uwzględniać postanowienia dokumentów strategicznych dla Miasta Szczecina i Województwa Zachodniopomorskiego. 6. Wymagane elementy analizy przedstawiają się następująco: 1) Opracowanie optymalnych potrzeb lokalowych Urzędu Marszałkowskiego winno uwzględniać następujące zagadnienia: a) lokalizacja, b) niezbędna liczba miejsc parkingowych wew. i zew., c) powierzchnia nieruchomości, d) standard nieruchomości, e) inne, określone przez Wykonawcę 2) Zakres ramowego programu funkcjonalno-użytkowego dla siedziby Urzędu Marszałkowskiego zawierający co najmniej: a) Ogólne właściwości

funkcjonalno-użytkowe, b) Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, w szczególności: powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji, wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni netto, inne powierzchnie, jeśli nie są pochodną powierzchni użytkowej opisanych wcześniej wskaźników, określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników. Inne, określone przez Wykonawcę. c) Opis wymagań dotyczących: zagospodarowania terenu, architektury, konstrukcji, instalacji, obsługi komunikacyjnej, wykończenia, wyposażenia. Innych elementów zaproponowanych przez Wykonawcę. 3) Warianty scalenia UM przy uwzględnieniu różnych form jej realizacji takich jak w szczególności: a) Zakup istniejącego budynku biurowego. b) Zakup budynku biurowego w budowie. c) Zakup działki inwestycyjnej i budowa. d) Wynajem budynku biurowego. e) Wykorzystanie nieruchomości będących w zasobach Samorządu Województwa Zachodniopomorskiego. f) Partnerstwo Publiczno-Prywatne. g) Inne propozycje przedstawione przez Wykonawcę. 4) Analizę rynku nieruchomości biurowych i gruntowych pod zabudowę biurową w Szczecinie obejmującą w szczególności: a) identyfikacja/lokalizacja istniejących i planowanych nieruchomości biurowych b) popyt/podaż na powierzchnie biurowe. c) identyfikacja/lokalizacja nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę biurową d) popyt/podaż na nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę biurową e) trendy rynku nieruchomości biurowych i gruntowych przeznaczonych pod zabudowę biurową w Szczecinie f) analiza cenowa (czynsz, opłaty eksploatacyjne) g) inne, określone przez Wykonawcę. 5) Analiza finansowo-ekonomiczna obejmująca w szczególności: a) koszty realizacji wariantów scalania. b) źródła finansowania zawierające w zależności od analizowanego wariantu m.in. środki własne podmiotu publicznego, środki własne partnera prywatnego, kredyt bankowy, dotacje, inne formy zewnętrznego finansowania. c) obliczanie podstawowych wskaźników efektywności (IRR, NPV, NPVR, wskaźniki oparte na analizach typu: koszty-efektywność). d) analiza wrażliwości, e) inne, określone przez Wykonawcę. 6) Analiza rodzajów ryzyka obejmujących w szczególności: a) identyfikacja rodzajów ryzyka mających wpływ na realizację projektu wraz z analizą wrażliwości projektu na rodzaje ryzyka, b) ocena prawdopodobieństwa wystąpienia poszczególnych rodzajów ryzyka, c) oszacowanie wartości poszczególnych rodzajów ryzyka, d) oszacowanie wpływu poszczególnych rodzajów ryzyka na projekt, w tym w zależności od przekazania poszczególnych rodzajów ryzyka podmiotowi publicznemu lub partnerowi prywatnemu e) opracowanie wariantów podziału rodzajów ryzyka pomiędzy podmiot publiczny i partnera prywatnego wraz z określeniem potencjalnego wpływu przyszłych zobowiązań umownych w związku z dokonanymi podziałami rodzajów ryzyka, na poziom długu oraz deficytu podmiotu publicznego, f) analiza rodzajów ryzyka, w tym m.in. identyfikacja, ocena prawdopodobieństwa, oszacowanie wartości i wpływu oraz podział rodzajów ryzyka pomiędzy podmiot publiczny i partnera prywatnego powinna zostać dokonana w oparciu o rozporządzenie Ministra Gospodarki z dn. 21.06.2006 w sprawie ryzyk związanych z realizacją

przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. g) Inne zaproponowane przez Wykonawców. 7) Analiza organizacyjno-prawna. 7. Po wykonaniu analizy wykonawca będzie zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu co najmniej 5 (słownie: pięciu) sposobów pozyskania nowej siedziby. Przedstawiane sposoby (warianty) powinny zawierać wskazanie konkretnych nieruchomości w jakich/na jakich może być potencjalnie zlokalizowane siedziba Zamawiającego z uwzględnieniem wyników przeprowadzonych analiz. 8. Warianty muszą zawierać szczegółowe informacje na temat wszystkich elementów objętych wcześniejszą analizą. 9. opracowanie i przedłożenie wariantów musi być poprzedzone przeprowadzeniem przez wykonawcę rozeznania rynku w zakresie pozyskania potencjalnej siedziby. W wyniku rozeznania rynku konieczne jest zebranie wiążących ofert od podmiotów potencjalnie zainteresowanych udziałem w tworzeniu nowej siedziby Urzędu (np. oferty developerów, oferty zbycia budynków w budowie itp.) Oferty winny zawierać co najmniej najistotniejsze elementy oferty, takie jak np. cena, termin realizacji, opis budynku, opis gruntu. 10. W ramach prezentacji wariant oczekuje się przedstawienia harmonogramu realizacji poszczególnych wariantów. 11. Wraz z ofertą wymagane będzie przedstawienie metodologii realizacji usługi. Z przedstawionego dokumentu winno wynikać m.in. zrozumienie kontekstu realizacji zamówienia, organizacja procesu realizacji zamówienia. 12. Zamawiający oczekuje przedstawienia propozycji współpracy nakierowanej na zaangażowanie pracowników Zamawiającego i przekazanie im maksymalnej ilości wiedzy z zakresu tematyki przedmiotu zamówienia. Oczekuje się także opracowania organizacji kontroli jakości realizacji zamówienia, która zapewni, że wyniki analiz i testów będą rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym. 13. Organizacja procesu realizacji zamówienia winna uwzględniać upowszechnianie dobrych praktyk przygotowania i realizacji przedsięwzięć z udziałem podmiotów prywatnych z zakresu gospodarki komunalnej, stosowanych na świecie. Wykonawca powinien wskazać jaka będzie skuteczność tego systemu; jakie przewidziano formy i metody współpracy Wykonawcy z pracownikami Zamawiającego przy wykonywaniu zamówienia. 14. Metodologii powinna wskazywać na narzędzia oraz metody realizacji zamówienia, w tym opis zagadnień, które należy uwzględnić podczas oceny przedsięwzięcia oraz propozycje metod oceny zarówno w fazie jego tworzenia, w toku jego realizacji oraz w fazie końcowej przedsięwzięcia oraz systematyka mierników ww. oceny; czy Wykonawca w sposób logiczny, wyczerpujący oraz odpowiedni do specyfiki inwestycji, dostarczył informacji na temat sposobu jej oceny na każdym z etapów; ponadto czy wskazał oraz przedstawił w sposób szczegółowy rodzaje wskaźników służących do oceny ww. przedsięwzięcia; czy Wykonawca uwzględnił powiązania pomiędzy monitoringiem a procesem oceny inwestycji i czy wykorzystał ww. zależności w procesie oceny..

II.1.4) Czy przewiduje się udzielenie zamówień uzupełniających: nie.

II.1.5) Wspólny Słownik Zamówień (CPV): 85.31.23.20-8.

II.1.6) Czy dopuszcza się złożenie oferty częściowej: nie.

II.1.7) Czy dopuszcza się złożenie oferty wariantowej: nie.

II.2) CZAS TRWANIA ZAMÓWIENIA LUB TERMIN WYKONANIA: Okres w dniach: 105.

SEKCJA III: INFORMACJE O CHARAKTERZE PRAWNYM, EKONOMICZNYM, FINANSOWYM I TECHNICZNYM

III.1) WADIUM

Informacja na temat wadium: Zamawiający żąda wniesienia wadium w wysokości 7.500,00 zł na etapie zaproszenia do składania ofert

III.2) ZALICZKI

Czy przewiduje się udzielenie zaliczek na poczet wykonania zamówienia: nie

III.3) WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ OPIS SPOSOBU DOKONYWANIA OCENY SPEŁNIANIA TYCH WARUNKÓW

III.3.2) Wiedza i doświadczenie

Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku

O udzielenie zamówienie mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy w okresie ostatnich trzech lat przed dniem składania ofert lub w okresie prowadzenia działalności, jeśli okres ten jest krótszy niż 3 lata, należycie wykonali: 1. Trzy usługi polegające na przeprowadzeniu badania due diligence (analiza prawna, finansowa, techniczna) nieruchomości biurowej o powierzchni nie mniejszej niż 10.000 m². 2. Jedną usługę polegającą na wycenie wartości rynkowej nieruchomości biurowej o powierzchni nie mniejszej niż 10.000 m². 3. Jedną usługę polegającą na analizie rynku nieruchomości biurowych i gruntowych w miejscowościach o liczbie mieszkańców nie mniejszej niż 300.000. 4. Jedną usługę polegającą na opracowaniu wstępnego studium wykonalności lub studium wykonalności dla projektu o wartości inwestycyjnej nie mniejszej niż 50 000 000 zł netto. 5. Jedną usługę polegającą na doradztwie w zakresie przygotowania do realizacji przedsięwzięć z udziałem podmiotów prywatnych albo nadzoru nad ich realizacją dla przedsięwzięć lub projektów o wartości inwestycyjnej nie mniejszej niż 50 000 000 zł netto. Przez przedsięwzięcie z udziałem podmiotu prywatnego należy rozumieć przedsięwzięcie służące realizacji zadań publicznych należących do zakresu zadań jednostki sektora finansów publicznych. 6. Jedną usługę polegającą na przeprowadzeniu analizy optymalizacji wykorzystania posiadanych przez klienta nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 30.000 m². 7. Jedną usługę polegającą na doradztwie w zakresie redukcji kosztów utrzymania nieruchomości biurowych własnych lub będących przedmiotem umów najmu, dzierżawy, leasingu. Jedna usługa może być wykazana w celu potwierdzenia spełniania więcej niż jednego z ww. warunków. Na potwierdzenie spełniania warunku doświadczenia należy przedstawić (na załączniku nr 3) wykaz wykonanych w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest

krótszy - w tym okresie: 1. Trzech usług polegających na przeprowadzeniu badania due diligence (analiza prawna, finansowa, techniczna) nieruchomości biurowej o powierzchni nie mniejszej niż 10.000 m². 2. Jednej usługi polegającej na wycenie wartości rynkowej nieruchomości biurowej o powierzchni nie mniejszej niż 10.000 m². 3. Jedną usługę polegającą na analizie rynku nieruchomości biurowych i gruntowych w miejscowościach o liczbie mieszkańców nie mniejszej niż 300.000. 4. Jednej usługi polegającej na opracowaniu wstępnego studium wykonalności lub studium wykonalności dla projektu o wartości inwestycyjnej nie mniejszej niż 50 000 000 zł netto. 5. Jednej usługi polegającej na doradztwie w zakresie przygotowania do realizacji przedsięwzięć z udziałem podmiotów prywatnych albo nadzoru nad ich realizacją dla przedsięwzięć lub projektów o wartości inwestycyjnej nie mniejszej niż 50 000 000 zł netto. Przez przedsięwzięcie z udziałem podmiotu prywatnego należy rozumieć przedsięwzięcie służące realizacji zadań publicznych należących do zakresu zadań jednostki sektora finansów publicznych. 6. Jednej usługi polegającej na przeprowadzeniu analizy optymalizacji wykorzystania posiadanych przez klienta nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 30.000 m². 7. Jednej usługi polegającej na doradztwie w zakresie redukcji kosztów utrzymania nieruchomości biurowych własnych lub będących przedmiotem umów najmu, dzierżawy, leasingu. z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i odbiorców oraz załączeniem dokumentu potwierdzającego, że te usługi zostały wykonane należycie. Jedna usługa może być wykazana w celu potwierdzenia spełnienia więcej niż jednego z ww. warunków. W przypadku warunku dotyczącego posiadanego doświadczenia Zamawiający będzie przyznawał 1 pkt za każdą usługę wykazaną (wskazanie w tabeli oraz dokumenty referencyjne) ponad limit określony w warunku udziału w postępowaniu. Dodatkowej punktacji nie podlegają usługi wskazane w pkt 2 warunku. Ocena spełnienia powyższych warunków wymaganych od wykonawców prowadzona będzie na podstawie analizy dokumentów i oświadczeń załączonych do wniosku o dopuszczenie do udziału w dialogu. Oznacza to, że brak wykazania we wniosku spełnienia któregośkolwiek z wymaganych warunków lub któregośkolwiek z dokumentów spowoduje wykluczenie wykonawcy z zastrzeżeniem art. 26 ust. 3 i 4 ustawy Pzp.

III.3.4) Osoby zdolne do wykonania zamówienia

Opis sposobu dokonywania oceny spełnienia tego warunku

Zamawiający wymaga by wykonawca dysponował osobami zdolnymi do wykonania zamówienia. Wymóg zostanie uznany za spełniony pod warunkiem, że wykonawca wykaże dysponowanie następującymi osobami: Lp. Funkcja: Wymagania: 1. Kierownik Projektu 1. Wykształcenie wyższe, 2. Minimum 60 miesięcy doświadczenia zawodowego w zakresie analiz ekonomicznych i finansowych nieruchomości biurowych, 3. Minimum 36 miesięcy doświadczenia w kierowaniu zespołem ludzkim, 2. Zastępca Kierownika Projektu 1. Wykształcenie wyższe, 2. Doświadczenie związane z pełnieniem funkcji koordynacyjnej (dyrektor projektu lub kierownik projektu lub

kierownik jednostki koordynującej projekt) w co najmniej 2 projektach obejmujących doradztwo/analizę dotyczącą optymalizację wykorzystania posiadanych przez klienta nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 30.000 m², 3. Minimum 36 miesięcy doświadczenia w kierowaniu zespołem ludzkim. 3. Architekt 1. Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, 2. Doświadczenie w zaprojektowaniu co najmniej jednego obiektu biurowego klasy A lub B+ o powierzchni nie mniejszej niż 10.000 m². 4. Prawnik 1. Wykształcenie wyższe prawnicze, 2. Doświadczenie zawodowe przy realizacji co najmniej trzech projektów inwestycyjnych związanych z zastosowaniem ustawy Prawo zamówień publicznych lub ustawy o Partnerstwie Publiczno Prywatnym. Każdy z projektów winien być oszacowany na wartość minimum 50.000.000 zł netto i powinien dotyczyć nieruchomości biurowych. 5. Rzeczoznawca majątkowy 1. Uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, 2. Minimum 60 miesięcy doświadczenia zawodowego w sporządzaniu operatów dotyczących nieruchomości, 3. Doświadczenie w sporządzaniu operatów szacunkowych dla co najmniej 3 nieruchomości biurowych o powierzchni co najmniej 10.000 m² każda. 6. Zarządca nieruchomości 1. Uprawnienia zawodowe zarządcy nieruchomości, 2. Minimum 60 miesięcy doświadczenia zawodowego w zarządzaniu nieruchomościami biurowymi, 3. Doświadczenie w zarządzaniu przez okres co najmniej 12 miesięcy nieruchomością biurową o powierzchni nie mniejszej niż 10.000 m². 7. Specjalista ds. inwestycji budowlanych 1. Uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, 2. Doświadczenie w pełnieniu funkcji Inżyniera Kontraktu lub zbliżonej nad co najmniej jednym projektem inwestycyjnym o wartości nie mniejszej niż 50.000.000 zł netto. Zamawiający nie dopuszcza sytuacji, w której jedna osoba pełni więcej niż jedną funkcję wyszczególnioną w powyższym zestawieniu. Pozostałe wymagania dotyczące kadry: 1. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić wykonanie Umowy przez osoby wskazane w Ofercie Wykonawcy, stanowiącej załącznik do Umowy. 2. Zmiana którejkolwiek ze wskazanych w Ofercie Wykonawcy osób w trakcie wykonywania Umowy, musi być uzasadniona przez Wykonawcę na piśmie i zaakceptowana przez Zamawiającego. Zamawiający zaakceptuje taką zmianę wyłącznie wtedy, gdy wykształcenie i doświadczenie proponowanych osób będą na takim samym lub wyższym poziomie niż wykształcenie i doświadczenie osób wskazanych w ofercie. Na potwierdzenie spełniania warunku dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia Wykonawca zobowiązany jest przedstawić informacje o osobach trenerów na formularzu pn.: Potencjał kadrowy - załącznik nr 4 do SIWZ. W przypadku warunku dotyczącego potencjału kadrowego Zamawiający będzie przyznawał 1 pkt: - dla Zastępcy Kierownika Projektu za pełnienie funkcji koordynacyjnej w projektach opisanych w pkt 2 wymagań - za każdy projekt ponad limit - 1 pkt. - dla Architekta za doświadczenie zawodowe przy zaprojektowaniu obiektu, o którym mowa w pkt 2 wymagań - za każdy projekt ponad limit - 1

pkt. Ocena spełniania powyższych warunków wymaganych od wykonawców prowadzona będzie na podstawie analizy dokumentów i oświadczeń załączonych do wniosku o dopuszczenie do udziału w dialogu. Oznacza to, że brak wykazania we wniosku spełnienia któregośkolwiek z wymaganych warunków lub któregośkolwiek z dokumentów spowoduje wykluczenie wykonawcy z zastrzeżeniem art. 26 ust. 3 i 4 ustawy Pzp.

III.3.5) Sytuacja ekonomiczna i finansowa

Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku

Zamawiający wymaga by wykonawcy ubiegający się o realizację zamówienia byli ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, związanej z przedmiotem zamówienia, na kwotę nie niższą niż 50.000.000,00 zł Na potwierdzenie spełniania warunku dotyczącego sytuacji ekonomicznej i finansowej Zamawiający żąda przedłożenia opłaconej polisy a w przypadku jej braku innego dokumentu potwierdzającego, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, związanej z przedmiotem zamówienia, na kwotę nie niższą niż 50.000.000,00 zł. Ocena spełniania powyższych warunków wymaganych od wykonawców prowadzona będzie na podstawie analizy dokumentów i oświadczeń załączonych do wniosku o dopuszczenie do udziału w dialogu. Oznacza to, że brak wykazania we wniosku spełnienia któregośkolwiek z wymaganych warunków lub któregośkolwiek z dokumentów spowoduje wykluczenie wykonawcy z zastrzeżeniem art. 26 ust. 3 i 4 ustawy Pzp.

III.4) INFORMACJA O OŚWIADCZENIACH LUB DOKUMENTACH, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIANIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ NIEPODLEGANIA WYKLUCZENIU NA PODSTAWIE ART. 24 UST. 1 USTAWY

III.4.1) W zakresie wykazania spełniania przez wykonawcę warunków, o których mowa w art. 22 ust. 1 ustawy, oprócz oświadczenia o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, należy przedłożyć:

- wykaz wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, dostaw lub usług w zakresie niezbędnym do wykazania spełniania warunku wiedzy i doświadczenia w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i odbiorców, oraz załączeniem dokumentu potwierdzającego, że te dostawy lub usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie
- wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych dla wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez

nie czynności, oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami

- opłaconą polisę, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia

III.4.2) W zakresie potwierdzenia niepodlegania wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy, należy przedłożyć:

- oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia
- aktualny odpis z właściwego rejestru, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru, w celu wykazania braku podstaw do wykluczenia w oparciu o art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert, a w stosunku do osób fizycznych oświadczenie w zakresie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy

III.4.3) Dokumenty podmiotów zagranicznych

Jeżeli wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przedkłada:

III.4.3.1) dokument wystawiony w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania potwierdzający, że:

- nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości - wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert

III.7) Czy ogranicza się możliwość ubiegania się o zamówienie publiczne tylko dla wykonawców, u których ponad 50 % pracowników stanowią osoby niepełnosprawne: nie

SEKCJA IV: PROCEDURA

IV.1) TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

IV.1.1) Tryb udzielenia zamówienia: dialog konkurencyjny.

IV.1.2) Przewidywana liczba wykonawców, którzy zostaną zaproszeni do udziału w postępowaniu: 5.

Znaczenie warunków wyboru wykonawców, którzy zostaną zaproszeni do udziału w postępowaniu

1. Ocena spełniania powyższych warunków wymaganych od wykonawców prowadzona będzie na podstawie analizy dokumentów i oświadczeń załączonych do wniosku o dopuszczenie do udziału w dialogu. Oznacza to, że brak wykazania we wniosku spełnienia któregokolwiek z wymaganych warunków lub któregokolwiek z dokumentów spowoduje wykluczenie wykonawcy z zastrzeżeniem art. 26 ust. 3 i 4 ustawy Pzp. 2. W przypadku warunku dotyczącego posiadanego doświadczenia Zamawiający będzie

przyznawał 1 pkt za każdą usługę wykazaną (wskazanie w tabeli oraz dokumenty referencyjne) ponad limit określony w warunku udziału w postępowaniu. Dodatkowej punktacji nie podlegają usługi wskazane w pkt 2 warunku. 3. W przypadku warunku dotyczącego potencjału kadrowego Zamawiający będzie przyznawał 1 pkt: - dla Zastępcy Kierownika Projektu za pełnienie funkcji koordynacyjnej w projektach opisanych w pkt 2 wymagań - za każdy projekt ponad limit - 1 pkt. - dla Architekta za doświadczenie zawodowe przy zaprojektowaniu obiektu, o którym mowa w pkt 2 wymagań - za każdy projekt ponad limit - 1 pkt.

IV.2) KRYTERIA OCENY OFERT

IV.2.1) Kryteria oceny ofert: cena oraz dodatkowe kryteria i ich znaczenie:

- 1 - Cena - 60
- 2 - Sposób realizacji zamówienia - 40

IV.2.2) Czy przeprowadzona będzie aukcja elektroniczna: nie.

IV.3) ZMIANA UMOWY

Czy przewiduje się istotne zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy: tak

Dopuszczalne zmiany postanowień umowy oraz określenie warunków zmian

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej (aneksu) pod rygorem nieważności. 2. Stosownie do przepisu art. 144 ustawy PZP Zamawiający przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy w zakresie określonym poniżej w ust. 3. 3. Wprowadzane zmiany mogą nastąpić w przypadku gdy: 1) ulegnie zmianie stan prawny w zakresie dotyczącym realizowanej umowy, który spowoduje konieczność zmiany sposobu wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę, 2) wystąpią obiektywnie niezależne od woli stron umowy okoliczności skutkujące potrzebą zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy, 3) z uwagi na wystąpienie obiektywnych, zewnętrznych czynników niezbędna będzie zmiana terminu realizacji zamówienia. 4. Strony dopuszczają także możliwość zmian redakcyjnych umowy, oraz zmian będących następstwem zmian danych Stron ujawnionych w rejestrach publicznych oraz zmian dotyczących wskazania przedstawicieli stron wyznaczonych do prowadzenia spraw związanych z realizacją umowy, a także zmian korzystnych z punktu widzenia realizacji przedmiotu umowy, w szczególności przyspieszających realizację, obniżających koszt ponoszony przez Zamawiającego na wykonanie, utrzymanie lub użytkowanie przedmiotu umowy bądź zwiększających użyteczność przedmiotu umowy. W takiej sytuacji, Strony wprowadzą do umowy stosowne zmiany weryfikujące redakcyjne dotychczasowe brzmienie umowy bądź wskazujące nowe dane wynikające ze zmian w rejestrach publicznych albo też kierując się poszanowaniem wzajemnych interesów, zasadą równości Stron oraz ekwiwalentności świadczeń i przede wszystkim zgodnym zamiarem wykonania przedmiotu umowy, określą zmiany korzystne z punktu widzenia realizacji przedmiotu umowy. 5. Wszelkie zmiany wprowadzane do niniejszej umowy dokonywane będą z poszanowaniem obowiązków wynikających z obowiązującego prawa, w tym w szczególności art. 140 ust. 3 Prawa zamówień publicznych oraz zasad ogólnych rządzących tą ustawą.

IV.4) INFORMACJE ADMINISTRACYJNE

IV.4.1) Adres strony internetowej, na której jest dostępna specyfikacja istotnych warunków

zamówienia: www.wzp.pl

Specyfikację istotnych warunków zamówienia można uzyskać pod adresem: Na tym etapie nie ma SIWZ..

IV.4.2) Opis potrzeb i wymagań zamawiającego określonych w sposób umożliwiający przygotowanie się wykonawców do udziału w dialogu konkurencyjnym lub informacja o sposobie

uzyskania tego opisu: 1. Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego funkcjonuje w 10 siedzibach zlokalizowanych w centrum Szczecina. 2. Ciągły wzrost zadań nakładanych na administrację samorządu województwa przekłada się na wzrastające potrzeby lokalowe. W związku z powyższym istnieje konieczność podjęcia kierunkowej decyzji o docelowym modelu funkcjonowania Urzędu Marszałkowskiego ze względu na miejsce wykonywania zadań przez jego komórki organizacyjne oraz określenia etapów dochodzenia do najkorzystniejszego rozwiązania. 3. Wybór optymalnej metody pozyskania jednej siedziby dla Urzędu Marszałkowskiego będzie poprzedzony analizą potrzeb lokalowych Zamawiającego. 4. Obowiązkiem wykonawcy będzie opracowanie analizy uwzględniającej co najmniej opisane poniżej wymagania. 5. Analiza winna uwzględniać postanowienia dokumentów strategicznych dla Miasta Szczecina i Województwa Zachodniopomorskiego. 6. Wymagane elementy analizy przedstawiają się następująco: 1) Opracowanie optymalnych potrzeb lokalowych Urzędu Marszałkowskiego winno uwzględniać następujące zagadnienia: a) lokalizacja, b) niezbędna liczba miejsc parkingowych wew. i zew., c) powierzchnia nieruchomości, d) standard nieruchomości, e) inne, określone przez Wykonawcę 2) Zakres ramowego programu funkcjonalno-użytkowego dla siedziby Urzędu Marszałkowskiego zawierający co najmniej: a) Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe, b) Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, w szczególności: powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji, wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe, w tym wskaźnik określający udział powierzchni netto, inne powierzchnie, jeśli nie są pochodną powierzchni użytkowej opisanych wcześniej wskaźników, określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników. Inne, określone przez Wykonawcę. c) Opis wymagań dotyczących: zagospodarowania terenu, architektury, konstrukcji, instalacji, obsługi komunikacyjnej, wykończenia, wyposażenia. Innych elementów zaproponowanych przez Wykonawcę. 3) Warianty scalenia UM przy uwzględnieniu różnych form jej realizacji takich jak w szczególności: a) Zakup istniejącego budynku biurowego. b) Zakup budynku biurowego w budowie. c) Zakup działki inwestycyjnej i budowa. d) Wynajem budynku biurowego. e) Wykorzystanie nieruchomości będących w zasobach Samorządu Województwa Zachodniopomorskiego. f) Partnerstwo Publiczno-Prywatne. g) Inne propozycje przedstawione przez Wykonawcę. 4) Analizę rynku nieruchomości biurowych i gruntowych pod zabudowę biurową w Szczecinie

obejmującą w szczególności: a) identyfikacja/lokalizacja istniejących i planowanych nieruchomości biurowych b) popyt/podaż na powierzchnie biurowe. c) identyfikacja/lokalizacja nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę biurową d) popyt/podaż na nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę biurową e) trendy rynku nieruchomości biurowych i gruntowych przeznaczonych pod zabudowę biurową w Szczecinie f) analiza cenowa (czynsz, opłaty eksploatacyjne) g) inne, określone przez Wykonawcę. 5) Analiza finansowo-ekonomiczna obejmująca w szczególności: a) koszty realizacji wariantów scalania. b) źródła finansowania zawierające w zależności od analizowanego wariantu m.in. środki własne podmiotu publicznego, środki własne partnera prywatnego, kredyt bankowy, dotacje, inne formy zewnętrznego finansowania. c) obliczanie podstawowych wskaźników efektywności (IRR, NPV, NPVR, wskaźniki oparte na analizach typu: koszty-efektywność). d) analiza wrażliwości, e) inne, określone przez Wykonawcę. 6) Analiza rodzajów ryzyka obejmujących w szczególności: a) identyfikacja rodzajów ryzyka mających wpływ na realizację projektu wraz z analizą wrażliwości projektu na rodzaje ryzyka, b) ocena prawdopodobieństwa wystąpienia poszczególnych rodzajów ryzyka, c) oszacowanie wartości poszczególnych rodzajów ryzyka, d) oszacowanie wpływu poszczególnych rodzajów ryzyka na projekt, w tym w zależności od przekazania poszczególnych rodzajów ryzyka podmiotowi publicznemu lub partnerowi prywatnemu e) opracowanie wariantów podziału rodzajów ryzyka pomiędzy podmiot publiczny i partnera prywatnego wraz z określeniem potencjalnego wpływu przyszłych zobowiązań umownych w związku z dokonanymi podziałami rodzajów ryzyka, na poziom długu oraz deficytu podmiotu publicznego, f) analiza rodzajów ryzyka, w tym m.in. identyfikacja, ocena prawdopodobieństwa, oszacowanie wartości i wpływu oraz podział rodzajów ryzyka pomiędzy podmiot publiczny i partnera prywatnego powinna zostać dokonana w oparciu o rozporządzenie Ministra Gospodarki z dn. 21.06.2006 w sprawie ryzyk związanych z realizacją przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. g) Inne zaproponowane przez Wykonawców. 7) Analiza organizacyjno-prawna. 7. Po wykonaniu analizy wykonawca będzie zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu co najmniej 5 (słownie: pięciu) sposobów pozyskania nowej siedziby. Przedstawiane sposoby (warianty) powinny zawierać wskazanie konkretnych nieruchomości w jakich/na jakich może być potencjalnie zlokalizowane siedziba Zamawiającego z uwzględnieniem wyników przeprowadzonych analiz. 8. Warianty muszą zawierać szczegółowe informacje na temat wszystkich elementów objętych wcześniejszą analizą. 9. opracowanie i przedłożenie wariantów musi być poprzedzone przeprowadzeniem przez wykonawcę rozeznania rynku w zakresie pozyskania potencjalnej siedziby. W wyniku rozeznania rynku konieczne jest zebranie wiążących ofert od podmiotów potencjalnie zainteresowanych udziałem w tworzeniu nowej siedziby Urzędu (np. oferty developerów, oferty zbycia budynków w budowie itp.) Oferty winny zawierać co najmniej najistotniejsze elementy oferty, takie jak np. cena, termin realizacji, opis budynku, opis gruntu. 10. W ramach prezentacji wariant oczekuje się przedstawienia harmonogramu realizacji poszczególnych wariantów. 11. Wraz z ofertą wymagane będzie przedstawienie metodologii realizacji usługi. Z przedstawionego dokumentu winno wynikać m.in. zrozumienie kontekstu realizacji zamówienia, organizacja procesu realizacji zamówienia. 12. Zamawiający

oczekuje przedstawienia propozycji współpracy nakierowanej na zaangażowanie pracowników Zamawiającego i przekazanie im maksymalnej ilości wiedzy z zakresu tematyki przedmiotu zamówienia. Oczekuje się także opracowania organizacji kontroli jakości realizacji zamówienia, która zapewni, że wyniki analiz i testów będą rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym. 13. Organizacja procesu realizacji zamówienia winna uwzględniać upowszechnianie dobrych praktyk przygotowania i realizacji przedsięwzięć z udziałem podmiotów prywatnych z zakresu gospodarki komunalnej, stosowanych na świecie. Wykonawca powinien wskazać jaka będzie skuteczność tego systemu; jakie przewidziano formy i metody współpracy Wykonawcy z pracownikami Zamawiającego przy wykonywaniu zamówienia. 14. Metodologii powinna wskazywać na narzędzia oraz metody realizacji zamówienia, w tym opis zagadnień, które należy uwzględnić podczas oceny przedsięwzięcia oraz propozycje metod oceny zarówno w fazie jego tworzenia, w toku jego realizacji oraz w fazie końcowej przedsięwzięcia oraz systematyka mierników ww. oceny; czy Wykonawca w sposób logiczny, wyczerpujący oraz odpowiedni do specyfiki inwestycji, dostarczył informacji na temat sposobu jej oceny na każdym z etapów; ponadto czy wskazał oraz przedstawił w sposób szczegółowy rodzaje wskaźników służących do oceny ww. przedsięwzięcia; czy Wykonawca uwzględnił powiązania pomiędzy monitoringiem a procesem oceny inwestycji i czy wykorzystał ww. zależności w procesie oceny..

IV.4.3) Informacja o wysokości nagród dla wykonawców, którzy podczas dialogu konkurencyjnego przedstawili rozwiązania stanowiące podstawę do składania ofert, jeżeli zamawiający przewiduje nagrody: Zamawiający nie przewiduje przyznawania wykonawcom nagród określonych w art. 60c ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo Zamówień Publicznych..

IV.4.4) Termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu lub ofert: 19.11.2010 godzina 10:00, miejsce: Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego WOIRZL, Wieloosobowe Stanowisko ds. Zamówień Publicznych, ul. Piłsudskiego 40-42, 70-421 Szczecin, pok. 343..

IV.4.5) Termin związania ofertą: okres w dniach: 30 (od ostatecznego terminu składania ofert).

IV.4.17) Czy przewiduje się unieważnienie postępowania o udzielenie zamówienia, w przypadku nieprzyznania środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz niepodlegających zwrotowi środków z pomocy udzielonej przez państwa członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA), które miały być przeznaczone na sfinansowanie całości lub części zamówienia: nie