

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

Numer ogłoszenia: 104829 - 2011; data zamieszczenia: 01.04.2011

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) Opracowanie 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) Wykorzystanie nieruchomości będących w zasobach Samorządu Województwa Zachodniopomorskiego. e) inne propozycje, które Wykonawca oceni jako korzystne dla Zamawiającego (np. najem, ppp). 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 powierzchni 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, w tym nieruchomości przewidziane do zbycia, 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, e) Inne zaproponowane przez Wykonawców. 7) Analiza prawna rekomendowanych wariantów. 8) Analiza podatkowa rekomendowanych wariantów zmierzająca do wskazania optymalnego sposobu pozyskania siedziby, w tym poprzez powołanie spółki celowej. 9) Badanie wiarygodności podmiotów oferujących rekomendowane oferty. 7. Po wykonaniu analizy wykonawca będzie zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu co najmniej 3 (słownie: trzech) sposobów pozyskania nowej siedziby. Przedstawiane rekomendacje powinny zawierać wskazanie konkretnych nieruchomości w jakich/na jakich może być potencjalnie zlokalizowana siedziba Zamawiającego z uwzględnieniem wyników przeprowadzonych analiz. 8. Rekomendacje muszą zawierać szczegółowe informacje na temat wszystkich elementów objętych wcześniejszą analizą. 9. Opracowanie i przedłożenie rekomendacji 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 rekomendacji oczekuje się przedstawienia harmonogramu realizacji poszczególnych wariantów rozwiązań wraz z ich gradacją względem atrakcyjności rozwiązania. 11. Rekomendacje powinny stanowić kompletne, aktualne i wiarygodne opracowanie, na podstawie którego Zamawiający będzie mógł podjąć decyzję co do konkretnego sposobu pozyskania siedziby. 12. Wraz z ofertą wymagane będzie przedstawienie metodologii realizacji usługi. Z przedstawionego dokumentu winno wynikać m.in. zrozumienie kontekstu realizacji zamówienia, organizacja procesu realizacji zamówienia. 13. 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. 14. Organizacja procesu realizacji zamówienia winna uwzględniać upowszechnianie dobrych praktyk przygotowania i realizacji przedsięwzięć, stosowanych na świecie. Wykonawca powinien wskazać jaka będzie skuteczność tego systemu; jakie przewidziano formy i metody współpracy Wykonawcy z pracownikami Zamawiającego przy wykonywaniu zamówienia. 15. Metodologia 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 specyfikacji 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: 120.

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

III.1) WADIUM

Informacja na temat wadium: Zamawiający wymaga wniesienia wadium w wysokości 8.000,00

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 zamówienia 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 biurowych zlokalizowanych w miejscowości o liczbie mieszkańców większej niż 100.000 mieszkańców w tym: jedna dla nieruchomości biurowej o powierzchni nie mniejszej niż 10.000 m² i dwie dla nieruchomości biurowych o powierzchni nie mniejszej niż 2.000 m². 2. Jedną usługę polegającą na wycenie wartości rynkowej nieruchomości biurowej o powierzchni nie mniejszej niż 10.000 m². 3. Jedną usługę polegającą na opracowaniu wstępnego studium wykonalności dla projektu budynku lub studium wykonalności dla projektu budynku o wartości inwestycyjnej nie mniejszej niż 50 000 000 zł netto. 4. Trzy usługi polegające na doradztwie w zakresie przygotowania do realizacji inwestycji biurowych lub nadzoru nad takimi inwestycjami o wartości inwestycji nie mniejszej niż 20 000 000 zł netto każda inwestycja. 5. Trzy usługi polegające na przeprowadzeniu analizy optymalizacji wykorzystania posiadanych przez klienta nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 10.000 m² każda. Jedna usługa może być wykazana w celu potwierdzenia spełniania 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. 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.3.4) Osoby zdolne do wykonania zamówienia

Opis sposobu dokonywania oceny spełniania 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. Doświadczenie związane z pełnieniem funkcji koordynacyjnej (np. dyrektor projektu lub kierownik projektu lub kierownik jednostki koordynującej projekt) w co najmniej 3 projektach obejmujących doradztwo/analizę dotyczącą optymalizacji wykorzystania posiadanych przez klienta nieruchomości biurowych lub pozyskania lub budowy nieruchomości biurowej - o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 30.000 m², 3. Minimum 3 lata doświadczenia w kierowaniu zespołem ludzkim. 4. Minimum 3 lata doświadczenia zawodowego w zakresie analiz ekonomicznych i finansowych nieruchomości biurowych 2. Doradca podatkowy 1. Uprawnienia doradcy podatkowego w rozumieniu ustawy z 5 lipca 1996 o Doradztwie podatkowym (tekst. jedn. Dz.U. z 2008 Nr 73, poz. 443), 2. Doświadczenie związane z optymalizacją rozwiązań podatkowych dla inwestycji, 3. Minimum 3 lata doświadczenia zawodowego w wydawaniu opinii z zakresu prawa podatkowego ze szczególnym uwzględnieniem podatków lokalnych i podatku CIT i VAT, zagadnień podatkowych związanych ze zbywaniem i nabywaniem nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych. 3. Prawnik 1. Wykształcenie wyższe prawnicze, 2. Doświadczenie zawodowe przy realizacji co najmniej trzech projektów inwestycyjnych związanych z zastosowaniem ustawy prawo zamówień publicznych. Każdy z projektów inwestycyjnych winien być oszacowany na wartość minimum 20.000.000 zł netto, 3. Doświadczenie zawodowe przy realizacji co najmniej 3 projektów inwestycyjnych dotyczących optymalizacji wykorzystania posiadanych przez klienta nieruchomości biurowych lub pozyskania lub budowy nieruchomości biurowej - o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 30.000 m². 4. 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 dotyczącym nieruchomości biurowych. Zamawiający dopuszcza sytuację, w której jedna osoba może pełnić maksymalnie dwie funkcje Pozostałe wymagania dotyczące kadry: 1. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić wykonanie Umowy przez osoby wskazane w Ofercie Wykonawcy, stanowiącej 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 na formularzu pn. Potencjał kadrowy - załącznik nr 4 do wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu. 3. W przypadku warunku dotyczącego potencjału kadrowego Zamawiający będzie przyznawał 1 pkt dla Kierownika Projektu za pełnienie funkcji koordynacyjnej w projektach opisanych w pkt 2 wymagań stawianych Kierownikowi Projektu - za każdy projekt ponad limit dotyczący nieruchomości o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m². 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.

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 5.000.000 zł. Weryfikacja powyższego warunku nastąpi w oparciu o oświadczenie wykonawców składane na wzorze przygotowanym przez Zamawiającego-

formularz nr 5. 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.

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

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.6) INNE DOKUMENTY

Inne dokumenty niewymienione w pkt III.4) albo w pkt III.5)

Oświadczenie wykonawców składane na wzorze przygotowanym przez Zamawiającego- formularz nr 5 składane w celu potwierdzenia, iż wykonawcy ubiegający się o realizację zamówienia byli ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, związanej z przedmiotem zamówienia, na kwotę nie niższą niż 5.000.000 zł.

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 któregośkolwiek z wymaganych warunków lub któregośkolwiek 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. 3. W przypadku warunku dotyczącego potencjału kadrowego Zamawiający będzie przyznawał 1 pkt dla Kierownika Projektu za pełnienie funkcji koordynacyjnej w projektach opisanych w pkt 2 wymagań stawianych Kierownikowi Projektu - za każdy projekt ponad limit dotyczący nieruchomości o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m². 4. Zamawiający zaprosi do dialogu 5 (słownie: pięciu) wykonawców, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu. Jeżeli liczba wykonawców spełniających warunki udziału w postępowaniu będzie większa niż 5 (słownie: pięć) Zamawiający zaprosi do dialogu tych wykonawców, którzy w toku oceny złożonych wniosków otrzymają największą liczbę punktów. 5. Jeżeli w wyniku oceny spełniania warunków okaże się, że kilku wykonawców otrzymało taką samą ilość pkt, to elementem decydującym o zakwalifikowaniu do następnego etapu będzie liczba punktów uzyskanych w warunku dotyczącym doświadczenia zawodowego wykonawcy.

IV.2) KRYTERIA OCENY OFERT

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

1 - Cena - 60

2 - Sposób wykonania przedmiotu zamówienia (metodologia) - 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

Szczegółowe zmiany postanowień umowy będą zawarte w SIWZ w kolejnym etapie postępowania.

IV.4) INFORMACJE ADMINISTRACYJNE

IV.4.1) Adres strony internetowej, na której jest dostępna specyfikacja istotnych warunków zamówienia: www.wzp.pl - na tym etapie nie ma SIWZ

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) Opracowanie 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) Wykorzystanie nieruchomości będących w zasobach Samorządu Województwa Zachodniopomorskiego. e) inne propozycje, które Wykonawca oceni jako korzystne dla Zamawiającego (np. najem, ppp). 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 f) analiza cenowa (czynsz, opłaty eksploatacyjne) g) inne, określone przez Wykonawcę. 5) Analiza finansowo-ekonomiczna obejmująca w szczególności: a) koszty realizacji wariantów scalenia. b) źródła finansowania zawierające w zależności od analizowanego wariantu m.in. środki własne podmiotu publicznego, w tym nieruchomości przewidziane do zbycia, 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, e) Inne zaproponowane przez Wykonawców. 7) Analiza prawna rekomendowanych wariantów. 8) Analiza podatkowa rekomendowanych wariantów zmierzająca do wskazania optymalnego sposobu pozyskania siedziby, w tym poprzez powołanie spółki celowej. 9) Badanie wiarygodności podmiotów oferujących rekomendowane oferty. 7. Po wykonaniu analizy wykonawca będzie zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu co najmniej 3 (słownie: trzech) sposobów pozyskania nowej siedziby. Przedstawiane rekomendacje powinny zawierać wskazanie konkretnych nieruchomości w jakich/na jakich może być potencjalnie zlokalizowana siedziba Zamawiającego z uwzględnieniem wyników przeprowadzonych analiz. 8. Rekomendacje muszą zawierać szczegółowe informacje na temat wszystkich elementów objętych wcześniejszą analizą. 9. Opracowanie i przedłożenie rekomendacji 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 rekomendacji oczekuje się przedstawienia harmonogramu realizacji poszczególnych wariantów rozwiązań wraz z ich gradacją względem atrakcyjności rozwiązania. 11. Rekomendacje powinny stanowić kompletne, aktualne i wiarygodne opracowanie, na podstawie którego Zamawiający będzie mógł podjąć decyzję co do konkretnego sposobu pozyskania siedziby. 12. Wraz z ofertą wymagane będzie przedstawienie metodologii realizacji usługi. Z przedstawionego dokumentu winno wynikać m.in. zrozumienie kontekstu realizacji zamówienia, organizacja procesu realizacji zamówienia. 13. 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. 14. Organizacja procesu realizacji zamówienia winna uwzględniać upowszechnianie dobrych praktyk przygotowania i realizacji przedsięwzięć, stosowanych na świecie. Wykonawca powinien wskazać jaka będzie skuteczność tego systemu; jakie przewidziano formy i metody współpracy Wykonawcy z pracownikami Zamawiającego przy wykonywaniu zamówienia. 15. Metodologia 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: 11.04.2011 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