

Kraków, dnia 9 lutego 2022 roku

## ZAPYTANIE OFERTOWE

### Przedmiot zamówienia:

„Analiza chłonności terenu w Niepołomicach obejmującego dz. ewid. o nr.: 536/11 i 536/13”

### 1. Nazwa i adres Zamawiającego

Krakowski Park Technologiczny sp. z o.o.

ul. Podole 60

30-394 Kraków

NIP: 675-11-57-834

### 2. Tryb udzielania zamówienia

Postępowanie jest prowadzone na podstawie „Regulaminu udzielania zamówień w spółce Krakowski Park Technologiczny sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie” w trybie zapytania ofertowego skierowanego do minimum 3 potencjalnych Wykonawców.

Postępowanie jest prowadzone w trybie konkurencyjnym z zachowaniem zasad uczciwej konkurencji, efektywności, równego traktowania, jawności i przejrzystości, a także przy dołożeniu przez osoby przeprowadzające postępowanie wszelkich starań w celu zachowania obiektywizmu oraz bezstronności przy wyborze Wykonawcy dostaw lub usług.

### 3. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usługi polegającej na sporządzeniu analizy chłonności terenu położonego w Niepołomicach, obejmującej dz. ewid.: 536/11 o powierzchni 4,8500 ha i 536/13 o powierzchni 2,3825 ha, objętych księgą wieczystą o numerze KR21/00023243/7 (dalej: teren albo zamiennie nieruchomości).

Celem planowanej inwestycji jest stworzenie nowoczesnego obiektu (zespołu obiektów) z przeznaczeniem produkcyjnym lub usługowym.

Analizę należy przygotować w wersji papierowej oraz elektronicznej oraz przedstawić w formie tekstowej oraz graficznej.

Analiza powinna obejmować:

- 1) ocenę możliwości zagospodarowania terenu,
- 2) charakterystyczne parametry określające wielkość nowych budynków i budowli,
- 3) ogólne założenia funkcjonalno-użytkowe we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych,
- 4) koncepcję zagospodarowania terenu uwzględniającą schematyczne przedstawienie elewacji i bryły budynków,
- 5) wyliczenia zapotrzebowania na miejsca parkingowe oraz przedstawienie szkiców parkingów w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 6) opracowanie propozycji wskaźników powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni całkowitej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a także w oparciu o postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 7) opracowanie planu podziału nieruchomości na mniejsze działki, o ile znajdzie to uzasadnienie w analizie,
- 8) ocenę możliwości zaopatrzenia obiektów w niezbędne media, obejmującą w szczególności analizę uzbrojenia na podstawie mapy zasadniczej oraz informacji pozyskanych w urzędzie Miasta i Gminy Niepołomice,
- 9) oszacowanie kosztów budowy m<sup>2</sup> hal produkcyjno-usługowych, a także kosztów budowy niezbędnej na terenie infrastruktury wymaganej przez przepisy prawa,
- 10) oszacowanie czasu niezbędnego na pozyskanie niezbędnych zezwoleń oraz zrealizowanie budowy,
- 11) rozeznanie rynku najmu hal oraz sprzedaży hal pod kątem wysokości czynszów (*cen sprzedaży*), a także optymalnej do zaoferowania powierzchni,
- 12) inne elementy które wykonawca uznaje za niezbędne do właściwego wykonania Analizy.

Analiza powinna zawierać alternatywne warianty zagospodarowania terenu. Warianty powinny obejmować:

- 1) maksymalną kubaturę obiektów możliwych do wybudowania na terenie zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania terenu oraz przepisami prawa;
- 2) optymalne zagospodarowanie terenu pod kątem powierzchni produkcyjno-usługowej, powierzchni biurowej, socjalnej oraz dostępności komunikacyjnej planowanych obiektów, miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych.

Przedmiotowe opracowanie ma na celu przygotowanie Zamawiającego do analizy opłacalności budowy hal o charakterze produkcyjno-usługowym przeznaczonych pod wynajem (sprzedaż).

### **3.1. Opis stanu nieruchomości:**

W skład terenu, którego ma dotyczyć analiza wchodzi następujące dz. ewidencyjne: dz. ewid.: 536/11 o powierzchni 4,8500 ha i 536/13 o powierzchni 2,3825 ha, objęte księgą wieczystą o numerze KR2I/00023243/7. Łączna powierzchnia działek ewidencyjnych wynosi 7,2325 ha. Mapa terenu, którego ma dotyczyć analiza stanowi załącznik nr 2 do niniejszego zapytania.

Nieruchomość nie jest zabudowana.

Teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania terenu: uchwała nr V/37/07 z 16.01.2007, <https://wiadomosci.niepolomice.eu/informator/plan-nsi/>

**Dla przedmiotowego zamierzenia nie uzyskano decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Analiza powinna uwzględniać istniejącą sieć uzbrojenia terenu. W przypadku propozycji jej przekształcenia, analiza powinna zawierać ocenę możliwości formalno-prawnej i ekonomiczne uzasadnienie takiej zmiany.

### **3.2 Cel zamierzenia inwestycyjnego.**

Celem planowanej inwestycji jest stworzenie nowoczesnego obiektu (zespołu obiektów) z przeznaczeniem produkcyjnym lub usługowym. Planuje się, że po zrealizowaniu zamierzenia

inwestycyjnego, powstanie hala albo kompleks hal, który zapewni warunki do prowadzenia działalności gospodarczej dla kilkudziesięciu pracowników oraz warunki obsługi interesantów. Zamierzenie inwestycyjne poza przestrzenią produkcyjno-usługową, biurową i socjalną, zakłada również uwzględnienie dodatkowych funkcji, takich jak:

- miejsca parkingowe dla pracowników i interesantów;
- *miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych;*
- magazyny;

Celem Zamawiającego jest zagospodarowanie wymienionego terenu oraz:

- 1) stworzenie zespołu obiektów produkcyjno-usługowych wraz z biurami i przestrzenią socjalną;
- 2) zapewnienie jak najlepszych walorów funkcjonalnych budynków, w tym optymalizację ergonomii pracy dla pracowników oraz warunków obsługi interesantów adekwatnie do sposobu zagospodarowania terenu;
- 3) zapewnienie elastyczności rozwiązań funkcjonalnych, która pozwoli na ich dostosowanie w razie zmieniających się potrzeb i wymagań;
- 4) zapewnienie jak najlepszego stosunku kosztów zagospodarowania terenu do możliwego do uzyskania zysku z wynajmu albo sprzedaży.
- 5) zapewnienie systemu identyfikacji wizualnej obiektu (zespołu obiektów).

Kod i nazwa zamówienia wg Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

71000000-8 – usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne.

**4. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.**

**5. Warunki realizacji zamówienia, w tym termin (okres) jego realizacji:**

- 1) Zamówienie ma zostać wykonane w terminie: **2 miesiące** od daty zawarcia umowy.
- 2) Wynagrodzenie za przeniesienie autorskich praw majątkowych powinno zostać ujęte w oferowanej cenie.

## 6. Warunki udziału w postępowaniu

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:

### 1) zdolności do występowania w obrocie gospodarczym

Warunek udziału w postępowaniu zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że prowadzi działalność gospodarczą w zakresie objętym przedmiotem zamówienia tj. działalność w zakresie architektury (PKD 7111Z).

Na potwierdzenie spełniania powyższego warunku, Wykonawca przedstawi stosowne oświadczenie w treści formularza oferty.

### 2) zdolności technicznej lub zawodowej

Warunek udziału w postępowaniu zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że:

- a) w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia przez niego działalności jest krótszy, to w tym okresie wykonał co najmniej dwie usługi odpowiadające swoim rodzajem usługom stanowiącej przedmiot zamówienia. Za usługę odpowiadającą swoim rodzajem usługom, stanowiącej przedmiot zamówienia uważa się usługę polegającą na analizie urbanistycznej zagospodarowania nieruchomości o powierzchni minimum 2 ha pod kątem działalności produkcyjnej, usługowej lub biurowej.

Na potwierdzenie spełniania powyższego warunku Wykonawca złoży wykaz usług wykonanych w okresie ostatnich 5 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających, czy te usługi zostały wykonane należycie. Dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a jeżeli Wykonawca z przyczyn niezależnych od niego

nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie Wykonawcy o należyтым wykonaniu usługi wraz z uzasadnieniem braku możliwości uzyskania dokumentów wystawionych przez podmiot, na rzecz którego usługi były lub są wykonywane. Wzór wykazu usług stanowi załącznik nr 3,

- b) dysponuje osobami zdolnymi do realizacji zamówienia, tj. min. jedną osobą, skierowaną do realizacji zamówienia, która posiada uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

Na potwierdzenie spełniania powyższego warunku Wykonawca przedstawi minimum 1 osobę, która będzie uczestniczyć w wykonaniu zamówienia wraz z informacjami na temat jej uprawnień, kwalifikacji zawodowych i wykształcenia oraz doświadczenia niezbędnego do wykonania zamówienia. Wzór wykazu osób stanowi załącznik nr 4.

- 3) znajduje się sytuacji ekonomicznej lub finansowej pozwalającej na wykonanie zamówienia.

Na potwierdzenie spełniania powyższego warunku Wykonawca przedstawi dokumenty potwierdzające, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia ze wskazaniem sumy gwarancyjnej tego ubezpieczenia.

- 4) braku powiązań kapitałowych i osobowych z Zamawiającym

Przez powiązania kapitałowe lub osobowe rozumie się wzajemne powiązania pomiędzy Spółką lub osobą(ami) upoważnioną(y) do zaciągania zobowiązań w imieniu Spółki lub osobą(ami) wykonującą(y) w imieniu Spółki czynności związane z przygotowaniem i/lub przeprowadzeniem procedury wyboru Wykonawcy, a Wykonawcą lub osobą(ami) upoważnioną(y) do zaciągania zobowiązań w imieniu Wykonawcy, polegające o ile inaczej nie wskazano w zapytaniu ofertowym, na:

- a) posiadaniu co najmniej 10% udziałów lub akcji

- b) posiadaniu statusu wspólnika w spółce cywilnej lub osobowej
- c) pełnieniu funkcji członka organu nadzorczego lub zarządzającego, prokurenta lub pełnomocnika,
- d) pozostawianiu w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa drugiego stopnia lub powinowactwa drugiego stopnia, w linii bocznej lub w stosunku przysposobienia, opieki lub kurateli.

Na potwierdzenie spełniania powyższego warunku, Wykonawca przedstawi stosowne oświadczenie w treści formularza oferty.

## **7. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami**

Postępowanie prowadzone jest w języku polskim.

Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Zamawiający i Wykonawcy przekazują sobie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: *strefa@kpt.krakow.pl*

Osobą upoważnioną do kontaktowania się z Wykonawcami jest: Marek Martynowicz, tel. 534 041 255.

### **Opis sposobu przygotowania oferty:**

Oferta powinna być sporządzona w języku polskim w formie pisemnej lub formie elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Ofertę należy złożyć w złotych. Rozliczenia z Wykonawcą będą prowadzone w złotych.

### Oferta powinna być:

- 1) sporządzona zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego zapytania ofertowego (formularz oferty),
- 2) musi być kompletna tj. zawierać wszystkie elementy wymagane w zapytaniu ofertowym i być zgodna z jego treścią,
- 3) podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy w postępowaniu.

W przypadku podpisywania oferty lub załączników przez pełnomocnika pełnomocnictwo do reprezentowania Wykonawcy powinno być dołączone do oferty w formie oryginału lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem.

Każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę. Każdy Wykonawca ponosi wszystkie koszty związane ze sporządzeniem i złożeniem oferty jak i wszystkie koszty wynikające z prowadzonego postępowania.

#### **8. Miejsce i termin składania ofert:**

Oferty składane:

a) w formie pisemnej należy składać osobiście w siedzibie Zamawiającego w zamkniętej kopercie, lub przekazać na jego adres w inny sposób, tj. Krakowski Park Technologiczny sp. z o.o. ul. Podole 60, 30-394 Kraków, sekretariat (3. piętro);

b) w formie elektronicznej należy przesłać na adres e-mail Zamawiającego: *strefa@kpt.krakow.pl* w formie dokumentów podpisanych kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez osobę(y) upoważnioną(e) do reprezentowania Wykonawcy;

w nieprzekraczalnym terminie do **28 lutego 2022 r. do godz. 15.00.**

Oferty złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane.

#### Otwarcie ofert:

Otwarcie ofert nastąpi **28 lutego 2022 r. r. o godzinie 15.30** w siedzibie Zamawiającego.

#### **9. Wymagany termin związania ofertą: 30 dni licząc od dnia otwarcia ofert.**

#### **10. Kryteria oceny ofert**

Cena – 100 %.

Dla celów porównania ofert w zakresie kryterium oceny ofert brana będzie pod uwagę cena brutto określona w Formularzu Oferty. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, zawierająca najniższą cenę realizacji zamówienia.

#### **11. Informacje pozostałe**

Zamawiający zastrzega sobie prawo do prowadzenia postępowania również w przypadku złożenia tylko jednej oferty.



Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od niniejszego postępowania bez wyłonienia Wykonawcy (zamknięcia postępowania bez wyboru) bez podawania przyczyn lub rezygnacji z zawarcia Umowy po dokonanych wyborze, w tym bez podania przyczyn, bez jakichkolwiek roszczeń ze strony Wykonawców (w tym za dokonanie wyboru innego Wykonawcy).

Niniejsze zapytanie ofertowe nie stanowi oferty zawarcia umowy w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.

**12. Wykaz załączników będących integralną częścią zapytania ofertowego:**

Załącznik nr 1 – wzór formularza oferty,

Załącznik nr 2 – mapa przedstawiająca obszar objęty zapytaniem ofertowym.

Załącznik nr 3 – wzór wykazu usług,

Załącznik nr 4 – wzór wykazu osób,

Załącznik nr 5 – istotne postanowienia umowy.

Lukasz Słoniowski  
  
Wiceprezes Zarządu

Dorota Skotnicka  
  
Wiceprezes Zarządu