



Zapytanie ofertowe

Agencja Oceny Technologii Medycznych i Taryfikacji z siedzibą w Warszawie przy ul. Przeskok 2 zaprasza do złożenia ofert na najem powierzchni biurowej dla Zespołu Zamiejscowego we Wrocławiu zlokalizowanego na terenie Wrocławia.

Zamawiający informuje, że procedura udzielenia zamówienia jest podzielona na dwa etapy:

1. Zaproszenie do negocjacji – przedmiotem negocjacji mogą być wszystkie warunki realizacji najmu, w tym postanowienia wzoru umowy
2. Zaproszenie do złożenia oferty finalnej

Lokalizacja

Miasto: Wrocław

Preferowana lokalizacja: w bliskiej odległości od Dworca Głównego PKP

Dogodny dostęp do komunikacji publicznej (tramwaj, autobus, kolej)

Powierzchnia i układ funkcjonalny

Minimalna powierzchnia najmu: 430,00 m² (+/- 15%)

Układ gabinetowy minimum:

- 7 pokoi biurowych dla 3 osób
- 2 pokoje biurowe jednoosobowe
- 1 sala konferencyjna dla minimum 15 osób
- pomieszczenie socjalne (kuchnia/aneks kuchenny)
- pomieszczenia pomocnicze/gospodarcze

Wymagania techniczne i standard wykończenia

- Klimatyzacja w całej powierzchni biurowej
- Rolety/vertikale w oknach
- Powierzchnia odmalowana przed przekazaniem
- Wykładziny podłogowe w pomieszczeniach biurowych
- Nowa lub odnowiona armatura sanitarna
- Powierzchnia gotowa do użytkowania w dniu przekazania
- Wykończenie dostosowane do potrzeb Zamawiającego (fit-out w uzgodnionym zakresie)



- Konserwacja i naprawa wszelkich systemów, instalacji i urządzeń, w które wyposażony jest przez Wynajmującego przedmiot umowy najmu, będzie wykonywana przez Wynajmującego w ramach opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez Najemcę.

Sanitariaty

- Dwa oddzielne sanitariaty
- Co najmniej jeden sanitariat dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnością, stosownie do powszechnie obowiązujących przepisów prawa

Wymagania dodatkowe (rekomendowane)

1. Powierzchnia biurowa wyposażona w okablowanie strukturalne kategorii minimum CAT.6.
2. Wymagana liczba aktywnych gniazd RJ45: od 33 do 40 sztuk.
3. Wszystkie gniazda RJ45:
 - zakończone w patchpanelu
 - umieszczone w szafie rackowej o wysokości 15U lub 18U
4. Szafa rack umożliwiającą instalację:
 - urządzeń aktywnych (przełączniki, routery, firewall)
 - zasilania awaryjnego Rack UPS
 - systemów monitoringu lub innych urządzeń IT
5. Wynajmujący dopuszcza możliwość przeniesienia istniejących punktów logicznych w miejsca wskazane przez Najemcę, po uzgodnieniu warunków technicznych.
6. Wynajmujący umożliwia przeprowadzenie pomiarów radiowych, w tym analizy zakłóceń i jakości sygnału Wi-Fi, przed realizacją infrastruktury sieciowej, w celu optymalnego zaprojektowania i rozmieszczenia elementów sieci bezprzewodowej
7. Budynek wyposażony w system kontroli dostępu, który obsługuje:
 - karty zbliżeniowe ISO/IEC 14443A
 - technologie: MIFARE Ultralight, Classic, DESFire EV1, Plus
 - częstotliwość: 13,56 MHz
8. Czytniki kontroli dostępu obsługujące dodatkowo autoryzację przy użyciu kodu PIN.
9. Budynek posiada system monitoringu wizyjnego który działa w trybie ciągłym (CCTV) obejmujący:
 - wejścia i wyjścia do budynku
 - części wspólne



10. Budynek posiada ochronę fizyczną realizowaną w trybie:

- 24 godziny na dobę / 7 dni w tygodniu / 365 dni w roku.

11. Budynek wyposażony w system przeciwpożarowy, w tym:

- czujniki wykrywające pożar w każdym pomieszczeniu

12. Systemy HVAC – wentylacja, ogrzewanie i chłodzenie

Instalacja HVAC obejmuje:

- powierzchnie open space
- sale konferencyjne
- gabinety
- pomieszczenia socjalne

Ogrzewanie i chłodzenie pomieszczeń (z wyłączeniem pomieszczeń elektrycznych) realizowane jest za pomocą klimakonwektorów wentylatorowych zainstalowanych w przestrzeni stropu podwieszonego.

Klimakonwektory wyposażone w:

- dwa wymienniki wodne (nagrzewnica i chłodnica)
- zasilanie w wodę grzewczą i wodę lodową
- system 4-rurowy

13. Regulacja temperatury w pomieszczeniach odbywa się przy użyciu:

- sterowników z czujnikami temperatury
- zadajników nastawy temperatury dostępnych dla użytkowników

14. Pomieszczenia elektryczne i teletechniczne wyposażone w niezależne klimatyzatory typu SPLIT.

15. Usługa sprzątania – firma sprzątająca zatrudniona przez właściciela budynku, usługi w cenie najmu

Informacje dodatkowe

Jeśli do budynku się przypisane miejsca parkingowe prosimy o odznaczenie odpowiedniego wariantu w formularzu ofertowym

Wynajmujący zapewni dla Agencji możliwość umieszczania tablic informacyjnych i kierunkowych, logo AOTMiT, bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów.



Okres najmu

Okres najmu: od 01.06.2026 na czas oznaczony 5 lat z możliwości rozwiązania umowy na zasadach określonych we wzorze umowy.

Kryteria oceny ofert

Zamawiający dokona wyboru oferty najkorzystniejszej na podstawie następujących kryteriów oceny ofert:

1. **Cena najmu (C)** – 90%
2. **Termin dostępności lokalu (T)** – 10%

Łączna maksymalna liczba punktów, jaką może otrzymać oferta, wynosi **100 punktów**.

Kryterium: Cena najmu (C)

Waga kryterium: 90 pkt

Przez cenę najmu rozumie się łączną miesięczną cenę netto za najem 1 m² powierzchni, obejmującą:

- czynsz podstawowy,
- opłaty eksploatacyjne

Cena powinna być wyrażona w złotych polskich (PLN) netto.

Sposób obliczenia punktów:

Punkty w kryterium „Cena najmu” zostaną obliczone według wzoru:

$$C = (C_{\min} / C_{\text{bad}}) \times W_c$$

gdzie:

- **C_{min}** – najniższa cena spośród ofert niepodlegających odrzuceniu,
- **C_{bad}** – cena oferty badanej,
- **W_c** – waga kryterium ceny (90 pkt).

Punkty przyznawane będą z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.



Kryterium: Termin dostępności lokalu (T)

Waga kryterium: 10 pkt

Przez termin dostępności lokalu rozumie się liczbę dni kalendarzowych wcześniejszego udostępnienia lokalu w stosunku do terminu minimalnego (1.06.2026 r.) wymaganego przez Zamawiającego.

- Minimalny wymagany termin dostępności: 7 dni – oferta spełniająca wyłącznie termin minimalny otrzyma 0 punktów w tym kryterium.
- Maksymalny termin podlegający punktowaniu: 30 dni.
Terminy dłuższe niż 30 dni będą traktowane jak 30 dni do celów obliczenia punktów.

Sposób obliczenia punktów:

Punkty w kryterium „Termin dostępności lokalu” zostaną obliczone według wzoru:

$$T = (T_{bad} / T_{max}) \times W_t$$

gdzie:

- **T_{bad}** – liczba dni wcześniejszego udostępnienia lokalu zaoferowana w ofercie badanej,
- **T_{max}** – najwyższa liczba dni zaoferowana wśród ofert niepodlegających odrzuceniu (nie większa niż 30),
- **W_t** – waga kryterium terminu dostępności (10 pkt).

Punkty przyznawane będą z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

Ocena końcowa oferty

Łączna liczba punktów przyznanych ofercie zostanie obliczona jako suma punktów uzyskanych w poszczególnych kryteriach:

$$P = C + T$$

Za ofertę najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą łączną liczbę punktów.



Warunki udziału w postępowaniu

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

1. Posiadają tytuł prawny do nieruchomości będącej przedmiotem oferty (prawo własności, użytkowanie wieczyste lub skuteczne umocowanie do oddania nieruchomości w najem).
2. Nie zalegają z opłacaniem podatków, opłat lokalnych oraz składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne.
3. Znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej prawidłową realizację umowy najmu, w szczególności nie znajdują się w stanie likwidacji lub egzekucji komorniczej uniemożliwiającej korzystanie z nieruchomości

Spełnienie warunków udziału Wykonawca potwierdza poprzez złożenie stosownych oświadczeń zawartych w formularzu ofertowym.

Termin i sposób złożenia oferty

Ofertę należy złożyć w formie elektronicznej na adres e-mail: zakupy@aotm.gov.pl

Termin składania ofert: 26.01.2026 do godz. 11:00

W przypadku pytań, prosimy o kontakt:

- a) Dawid Załęcki – w zakresie procedury udzielenia zamówienia publicznego oraz warunków realizacji umowy; zakupy@aotm.gov.pl
- b) Olga Jasińska – w zakresie merytorycznych zagadnień dotyczących przedmiotu zamówienia: o.jasinska@aotm.gov.pl

Postanowienia końcowe

1. Niniejsze postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego jest prowadzone w trybie zapytania ofertowego na podstawie regulaminu udzielania zamówień Agencji oraz przepisów Kodeksu Cywilnego, dalej: KC z wyłączeniem stosowania przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych, dalej: Pzp.

2. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym zapytaniu, mają zastosowanie przepisy ustawy KC.

3. Zamawiający ma prawo zmienić warunki zapytania ofertowego lub unieważnić zapytanie ofertowe w każdym czasie bez podawania przyczyny. W przypadku unieważnienia zapytania ofertowego Wykonawcy zostaną poinformowani o zamknięciu postępowania bez dokonania wyboru oferty najkorzystniejszej.

4. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim. Wszelka korespondencja z Wykonawcami winna być prowadzona w języku polskim.

5. Zamawiającym jest: Agencja Oceny Technologii Medycznych i Taryfikacji, ul. Przeskok 2, 00-032 Warszawa