

POWIADOMIENIE NR 1

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. w związku pytaniami Oferentów dotyczącymi postępowania konkurencyjnego nr DIGM.450.09.2025.LM, informuje o konieczności uwzględnienia w Ofercie odpowiedzi i informacji udzielonych w niniejszym Powiadomieniu nr ;

Pytanie nr 1

Prosimy o potwierdzenie, iż obszar ESG będzie realizowany samodzielnie przez Zamawiającego.

Odpowiedź nr 1

Zamawiający potwierdza, iż zakres usługi nie obejmuje ESG

Pytanie nr 2

Czy zakres informacji przekazanych do budowy Modelu finansowego w Etapie I będzie taki sam jak w Etapie II?

Odpowiedź nr 2

Zakres informacji przekazanych do budowy Modelu finansowego w Etapie I będzie taki sam jak w Etapie II. Zamawiający nie zakłada zmian założeń jeśli projekt będzie rentowny. Zamawiający dopuszcza zmianę zakresu analiz po Etapie I niemniej może to stanowić prace dodatkowe lub zamienne co wiązać się będzie ze zmianą Umowy zgodnie z procedurą opisaną we wzorze.

Pytanie nr 3

Prosimy o zmianę Par. 6 ust. 3 Załącznika nr 5 – Wzór umowy jak poniżej:
„Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacone będzie w następujących częściach:

- a) po zrealizowaniu Etapu 1 w wysokości 40% wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1,
- b) po zrealizowaniu Etapu 2 w wysokości 60% wynagrodzenia, o którym mowa w ust.1. „

Odpowiedź nr 3

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę w tym zakresie

Pytanie nr 4

Prosimy o uzależnienie terminu realizacji etapu I i II od momentu otrzymania pełnych informacji od Zamawiającego oraz w przypadku etapu II od momentu zakończenia etapu I oraz otrzymania zlecenia na wykonanie etapu II.

Odpowiedź nr 4

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę w tym zakresie

Odpowiedź nr 4

W jakiej wysokości wymagana jest Polisa OC aby przystąpić do przetargu ?

Odpowiedź nr 4

W zapytaniu Ofertowym określono wymogi dot. wysokości polisy OC na poziomie 150 000,00 zł; Rozbieżności w innych punktach zapytania stanowią omyłkę pisarską.

Pytanie nr 5

Prosimy o potwierdzenie, że w ramach Etapu I analiza zostanie przeprowadzona w oparciu o kosztorys inwestorski przedłożony przez Zamawiającego, przy czym na tym etapie nie jest wymagane formułowanie uwag dotyczących przyjętych w nim wartości.

Odpowiedź nr 5

Zamawiający potwierdza iż w Etapie I udostępni Wykonawcy kosztorys Inwestorski oraz operat szacunkowy i w zakresie usługi nie jest opiniowanie tych opracowań.

Pytanie nr 6

Prosimy o potwierdzenie, że w ramach Etapu I zostaną przekazane przez Zamawiającego źródła finansowania wraz z warunkami brzegowymi.

Odpowiedź nr 6

Zamawiający potwierdza, iż w Etapie I poda zakładane źródła finansowania tj. finansowanie własne lub finansowanie zewnętrzne (kredy deweloperski) w tym dopuszczalne wskaźniki. Niemniej to w wyniku analiz opracowanych przez Wykonawcę, Zamawiający powinien móc podjąć decyzję dotyczącą najbardziej optymalnej formy finansowania i realizacji inwestycji (SPV, Spółka Główna).

Pytanie nr 7

Prosimy o potwierdzenie, że model powinien uwzględniać jedynie hipotetyczne warunki najmu w oparciu o przeprowadzoną analizę rynkową

Odpowiedź nr 7

Raport powinien uwzględniać optymalną ofertę najmu wynikającą z analizy rynku, konkurencji możliwości inwestora.

Pytanie nr 8

W oparciu o jakie dane Zamawiający oczekuje wskazania nazwy najemcy i daty rozpoczęcia/ zakończenia najmu (punkt 3a)?

Odpowiedź nr 8

Zamawiający koryguje wymóg wskazany w punkcie 3a - „segment najemcy”

Pytanie nr 9

W nawiązaniu do umowy załączonej do zapytania ofertowego, chcielibyśmy uprzejmie zapytać, czy byłaby możliwość uzupełnienia §3 pkt 5 o zapis, zgodnie z którym materiały, o które Państwo poproszą o wgląd, nie będą mogły być traktowane jako wersje podlegające ocenie.

Odpowiedź nr 9

„Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę postanowienia.” Tutaj bym nie podawała uzasadnienia.

Pytanie nr 10

Z uwagi na złożoność oferty, konieczność pozyskania odpowiednich zgód korporacyjnych oraz fakt, że wzór umowy (załącznik 5 do zapytania ofertowego) jest przedmiotem analizy prawników wewnętrznych, chciałbym zapytać czy Zamawiający dopuszcza modyfikację terminu składania ofert z 12.05.2025 godz. 15 na 16.05.2025;

Odpowiedź nr 10

Zamawiający nie wyraża zgody na zmianę postanowienia

Pytanie nr 10

Czy Zamawiający dopuszcza możliwość negocjacji wzoru umowy (załącznik 5 do zapytania ofertowego) na etapie po wyborze najkorzystniejszej oferty?

Odpowiedź nr 10

Nie przewiduje się negocjacji po złożeniu Oferty, w zapytaniu Zamawiający wskazał możliwość zgłoszenia pytań o zmiany umowy przez złożeniem Oferty.

Pytanie nr 11

Dodatkowo chciałbym zadać poniższe pytanie wyjaśniające treść SWZ:

- a. Czy Zamawiający posiada dostępne wstępne dane wejściowe (założenia) niezbędne do opracowania modelu (nakłady inwestycyjne, prognozy operacyjne, struktura kosztowa, założenia dotyczące finansowania)?

Odpowiedź nr 11

Tak, inwestora posiada projekt budowlany w tym projekt techniczny, kosztorys inwestorski, operat szacunkowy, analizę możliwości certyfikacji energetycznej, wstępne założenia inwestycyjne.

Pytanie nr 12

Zwracamy się z prośbą o rozważenie zmiany warunku wzięcia udziału w postępowaniu.

Proponowane brzmienie warunku:

„Zamawiający uzna, iż Wykonawca posiada zdolności techniczne i zawodowe niezbędne do wykonania niniejszego zamówienia, jeżeli wykaże, że w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał co najmniej 3 usługi polegające na opracowaniu kompleksowego raportu inwestycyjnego obejmujące analizę, biznesplan oraz model finansowy o wartości co najmniej 100 000,00 każda PLN brutto dla inwestycji o podobnym charakterze tj. hale magazynowe, produkcyjne o powierzchni całkowitej nie mniejszej niż 2 500 m² i udokumentuje, że usługa ta została wykonana należycie.”

Zwracamy uwagę, iż takie brzmienie warunku jest korzystne dla Zamawiającego, gdyż poszerza grono profesjonalnych podmiotów, które będą mogły wziąć udział w postępowaniu.

Odpowiedź nr 12

Zamawiający podtrzymuje dotychczasowe brzmienie warunku. W naszej ocenie obecna treść jednoznacznie odzwierciedla wymagany poziom doświadczenia i kwalifikacji, niezbędnych do należytego wykonania zamówienia, uwzględniając jego specyfikę, wartość oraz złożoność.

