

Warszawa 03.06.2026 r.

Zapytanie ofertowe nr ZO-6/26/JŁ

Narodowy Instytut Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie – Państwowy Instytut Badawczy z siedzibą w Warszawie przy ul. W.K. Roentgena 5 zaprasza wszystkich zainteresowanych do złożenia oferty na: wykonanie operatów szacunkowych określających: rynkową wartość czynszu najmu pomieszczeń/powierzchni (na potrzeby zawarcia nowych umów najmu w miejsce wygasających w najbliższych latach), rynkową wartości budynków, wyposażenia.

Do niniejszego zapytania ofertowego nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (Dz. U. 2023, poz. 1605 ze zm.) – ze względu na wartość zamówienia, która nie przekracza 170 000 złotych

I. ZAMAWIAJĄCY

Narodowy Instytut Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie
- Państwowy Instytut Badawczy
ul. W.K. Roentgena 5, 02-781 Warszawa
NIP: 525 000 80 57, REGON: 000288366, KRS: 0000144803
strona internetowa: www.nio.gov.pl

II. Opis Przedmiotu Zamówienia

1. Przedmiotem postępowania jest wykonywanie operatów szacunkowych (zwanym dalej: „operatami”) dotyczących nieruchomości położonych na terenie Narodowego Instytutu Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie – Państwowego Instytutu Badawczego w Warszawie.
2. Zamawiający przewiduje wykonanie minimum 15 operatów.
3. Realizacja przedmiotu zamówienia następowała będzie sukcesywnie na podstawie odrębnych zleceń wystawionych przez Zamawiającego, z terminem realizacji do 14 dni kalendarzowych, określonym na podstawie oferty Wykonawcy, w których zostanie określony szczegółowy zakres operatu, termin jego wykonania oraz cel, któremu operat będzie służył.
4. Wykonawca zobowiązany jest do kompletowania we własnym zakresie i na własny koszt dokumentacji niezbędnej do wykonania operatów. Dokumentacja niezbędna do wykonania operatów, posiadana przez Zamawiającego, może być udostępniona Wykonawcy jedynie w siedzibie Zamawiającego. Kopiowanie dokumentacji celem jej użycia przy wykonywaniu operatów leży w gestii Wykonawcy i może się odbyć tylko za zgodą kierownika komórki organizacyjnej dysponującej dokumentacją.
5. Operaty szacunkowe będą musiały być wykonane zgodnie z:
 - a) obowiązującymi przepisami prawa,
 - b) wytycznymi zawartymi w zbiorze standardów i norm zawodowych wchodzących w skład Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
6. Zamawiający wymaga, aby operat szacunkowy zawierał w szczególności wyciąg, jak też:
 - a) określenie przedmiotu i zakresu wyceny,

- b) określenie celu wyceny,
 - c) określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego (podstawę prawną, formalną i metodologiczną),
 - d) określenie dat istotnych dla wyceny (datę sporządzenia, datę oględzin, itp.)
 - e) opis i określenie stanu nieruchomości (stan prawny, przeznaczenie wg. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizacje, stan techniczno- użytkowy),
 - f) charakterystykę rynku nieruchomości (analizę rynku np. lokali użytkowych),
 - g) przedstawienie sposobu wyceny w tym metodę i procedurę szacowania wartości nieruchomości,
 - h) określenie rynkowej stawki czynszu za najem/dzierżawę lub określenie rynkowej wartości nieruchomości będącej przedmiotem wyceny,
 - i) dokumentację fotograficzną,
 - j) certyfikat (lub inny dokument) potwierdzający zawarcie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej dla rzeczoznawcy majątkowego.
7. Odbiór przedmiotu zamówienia objętego zakresem danego zlecenia nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w:
- a) Formie drukowanej w 2 egzemplarzach,
 - b) Formie elektronicznej – na płytach CD, innym nośniku lub przesłane drogą elektroniczną – zbiór danych w formacie PDF stanowiących odzwierciedlenie dokumentacji w formie wydruku.
8. Wraz z operatami, Wykonawca zobowiązany jest złożyć Zamawiającemu zestawienie przyjętych do sporządzenia danego operatu nieruchomości i obiektów porównywalnych w formie papierowej lub elektronicznej, sporządzone wg wzoru przekazanego przez Zamawiającego.
9. Na wniosek Zamawiającego, Wykonawca przekaze Zamawiającemu informacje o transakcjach odnotowanych na danym rynku, otrzymane przez Wykonawcę z odpowiedniej instytucji w celu wykonania operatów szacunkowych będących przedmiotem zamówienia. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania ww. informacji Zamawiającemu w formie papierowej lub elektronicznej.
10. Wykonawca zobowiązuje się w ramach wynagrodzenia wskazanego w ofercie do potwierdzenia aktualności wyceny po upływie terminu jej ważności (1 razowo dla nie więcej niż 40 % zamawianych operatów) Potwierdzenie aktualności powinno zostać wykonane zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o *gospodarce nieruchomościami*.
11. Wykaz operatów przewidzianych do wykonania (kolejność w poniższym zestawieniu może się różnić od kolejności w zleceniach wystawianych przez Zamawiającego):
- a) wycena rynkowej wartości stawki czynszu najmu powierzchni w budynku,
 - b) wycena rynkowej wartości stawki czynszu najmu lokalu w budynku,
 - c) wycena rynkowej wartości stawki czynszu dzierżawy powierzchni gruntu,
 - d) wycena rynkowej wartości stawki czynszu najmu powierzchni użytkowej na dachu budynku,
 - e) wycena rynkowej wartości stawki czynszu najmu sali wykładowych,
 - f) wycena rynkowej wartości budynku/budowli
 - g) wycena rynkowej wartości gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz budynków stanowiących odrębną nieruchomość obejmujących:
 - wartość gruntu – wartość prawa użytkowania wieczystego działek o pow. do 15000 m2,

- wartość budynków (maksymalnie 6 obiektów) o łącznej pow. użytkowej do 12500 m²,
- wartość ogrodzenia i terenów utwardzonych,
- wartość sprzętu medycznego i wyposażenia.

12. Najpóźniej w dniu zawarcia umowy Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu aktualną polisę lub inny dokument ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę ubezpieczenia nie mniejsza niż 50 % wartości wynagrodzenia łącznie brutto określonego w § 9 ust. 3 projektowanych postanowień umowy wraz z potwierdzeniem opłacenia składki ubezpieczeniowej. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania ważnego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy oraz przekazywania Zamawiającemu dokumentów potwierdzających ciągłość ubezpieczenia wraz z każdym wykonanym operatem lub innym dokumentem wykonanym w ramach umowy zawartej pomiędzy stronami.

III. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

Zamawiający wymaga, żeby Wykonawca (w przypadku JDG) lub pracownik Wykonawcy, któremu zleci on wykonanie operatów (w przypadku osób prawnych) posiadał uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania wartości nieruchomości i posiadał tytuł rzeczoznawcy majątkowego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami potwierdzony aktywnym wpisem do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych.

VI. TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA

Realizacja przedmiotu zamówienia następowała będzie sukcesywnie na podstawie odrębnych zleceń wystawionych przez Zamawiającego, z terminem realizacji 7 dni kalendarzowych, określonym na podstawie oferty Wykonawcy, w których zostanie określony szczegółowy zakres operatu, termin jego wykonania oraz cel, któremu operat będzie służył.

V. TERMIN PŁATNOŚCI

30 dni - od daty złożenia do prawidłowo wystawionej faktury VAT po wykonaniu przedmiotu zamówienia i potwierdzeniu przez Zamawiającego prawidłowości wykonania zamówienia

VI. KRYTERIUM OCENY OFERT:

Wybór oferty dokonany zostanie na podstawie niżej wymienionych kryteriów:

1. Kryterium „Cena brutto” (C) – waga 100 pkt

Sposób obliczenia wartości punktowej:

$$\text{Cena brutto (C)} = \frac{\text{najniższa cena brutto}}{\text{cena brutto oferty badanej}} \times 100 \text{ pkt}$$

Maksymalna liczba punktów do uzyskania w tym kryterium wynosi 100 punktów.

Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów w ramach kryteriów określonych w Zapytaniu Ofertowym.

Jeżeli wybór oferty najkorzystniejszej nie będzie możliwy z uwagi na to, że zostaną złożone dwie oferty lub więcej ofert o takiej samej cenie, Zamawiający wezwie potencjalnych Wykonawców, którzy złożyli równie korzystne oferty, do złożenia w terminie określonym przez Zamawiającego ofert dodatkowych.

Zamawiający uzna za najkorzystniejszą i wybierze ofertę, która spełnia wszystkie wymagania określone w Opisie przedmiotu zamówienia oraz spełnia warunki określone w Zapytaniu ofertowym.

Cena podana przez Wykonawcę w ofercie nie będzie podlegała zmianie w trakcie realizacji zamówienia. Cena ma obejmować zastosowane rabaty i upusty.

VII. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Ofertę podpisuje osoba upoważniona do reprezentowania Wykonawcy na zewnątrz. W przypadku, gdy Wykonawcę reprezentuje pełnomocnik, do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo podpisane przez osobę/osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy. Treść pełnomocnictwa musi jednoznacznie wskazywać czynności, do wykonywania których pełnomocnik jest upoważniony (zakres umocowania).
2. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę obejmującą całość przedmiotu zamówienia.
3. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
4. Ceny oferty mają być podane w PLN netto i brutto oraz wpisane do formularza ofertowego – Załącznik nr 1 do ZO.
5. Ocenie poddane zostaną tylko te oferty, które zawierają wszystkie elementy wymienione w Zapytaniu ofertowym.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo wprowadzania zmian do niniejszego zapytania ofertowego przed upływem terminu składania ofert.
7. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści zapytania ofertowego -pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie wpłynie do Zamawiającego nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu do składania ofert. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Zamawiający przekazuje Wykonawcom bez ujawniania źródła zapytania, a jeżeli zapytanie ofertowe jest udostępnione na stronie internetowej, zamieszcza na tej stronie.
8. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści Zapytania Ofertowego wpłynie po upływie terminu, o którym mowa w ust. 7 lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, Zamawiający może udzielić wyjaśnień lub pozostawić wniosek bez rozpoznania.
9. Przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku, o którym mowa w ust. 7.
10. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert oraz uzupełniania żądanych dokumentów i oświadczeń.
11. Oferty w postępowaniu są jawne. Złożenie oferty jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na publikację danych Wykonawcy.
12. Wykonawca może wprowadzić zmiany do oferty lub wycofać złożoną przez siebie ofertę, poprzez pisemne zawiadomienie Zamawiającego przed upływem terminu składania ofert.
13. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odrzucenia oferty, która nie spełnia wymagań określonych w niniejszym Zapytaniu Ofertowym (Zamawiający poinformuje Wykonawcę o odrzuceniu jego oferty poprzez przesłanie informacji e-mail na adres Wykonawcy wskazany w ofercie).
14. Zamawiający zastrzega sobie prawo poprawienia w ofercie Wykonawcy: oczywistych omyłek pisarskich, rachunkowych oraz innych omyłek niepowodujących istotnych zmian. W przypadku wystąpienia

w ofertach oczywistych omyłek rachunkowych, pisarskich lub innych oczywistych omyłek Zamawiający poprawi te omyłki (poprzez przesłanie stosownej informacji e-mail na adres Wykonawcy wskazany w ofercie).

15. W przypadku wystąpienia niezgodności w złożonych ofertach lub zagadnień wymagających wyjaśnienia (w szczególności podejrzenia wystąpienia rażąco niskiej ceny), Zamawiający zwróci się do Wykonawcy o przekazanie stosownych wyjaśnień i uzupełnień (poprzez przesłanie stosownej informacji e-mail na adres Wykonawcy wskazany w ofercie) – wyznaczając termin na udzielenie odpowiedzi.
16. W przypadku braku udzielenia odpowiedzi na wezwanie, o którym mowa powyżej lub, gdy wyjaśnienia przekazane przez Wykonawcę nie będą kompletne i wyczerpujące, Zamawiający odrzuci ofertę (Zamawiający poinformuje Wykonawcę o odrzuceniu jego oferty poprzez przesłanie informacji e-mail na adres Wykonawcy wskazany w ofercie).
17. Zamawiający ma prawo odrzucić ofertę Wykonawcy, który nie wykonał lub nienależycie wykonał inne zamówienie na rzecz NIO-PIB.
18. Ocenie będą podlegać tylko oferty nie podlegające odrzuceniu.
19. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dokonania w pierwszej kolejności punktowej oceny ofert na podstawie kryteriów określonych w zapytaniu ofertowym, a następnie zbadania pod kątem spełniania wymagań wskazanych w zapytaniu ofertowym tylko oferty Wykonawcy, który otrzymał najwyższą liczbę punktów w ramach kryteriów oceny ofert. Pozostałych ofert Zamawiający może nie badać.
20. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została uznana jako najkorzystniejsza uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego, Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.
21. **Zamawiający zastrzega sobie prawo do nieudzielenia zamówienia, będącego przedmiotem niniejszego postępowania bez podania przyczyny oraz do unieważnienia postępowania.**
22. Ofertę mogą złożyć wyłącznie wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o treści zawartej w rozdziale III pkt.9 formularza ofertowego- załącznik nr 1 do zapytania ofertowego.

VIII.TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

Ustala się, że Wykonawca składający ofertę pozostaje nią związany przez okres **30 dni** od upływu terminu składania ofert.

IX. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA OFERT

1. Oferty należy przysyłać elektronicznie w postaci zeskanowanej oferty oryginalnej lub podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym lub podpisem osobistym (e-dowód) pocztą elektroniczną na adres: jacek.lukaszuk@nio.gov.pl
2. Prosimy oznaczyć ofertę w tytule wiadomości: „ZO-6/26/JŁ – „Wykonanie operatów szacunkowych, wyceny czynszu najmu pomieszczeń/powierzchni, budynków, wyposażenia.”

3. **Termin składania ofert: do dnia 11.06.2026r. do godziny 09:00.**
4. **Termin otwarcia ofert 11.06 2026r. godz. 09:15.**
5. Zamawiający niezwłocznie zawiadamia Wykonawcę o złożeniu oferty po terminie.

X. WYKONAWCA POWINIEN PRZESŁAĆ WRAZ Z OFERTĄ:

1. Upoważnienie do podpisania oferty, a także składania ewentualnych wyjaśnień, jeżeli osobą podpisującą nie jest osoba upoważniona na podstawie wypisu z krajowego rejestru sądowego lub zaświadczenia z ewidencji działalności gospodarczej .
2. Wypełniony i podpisany załącznik nr 1 do Zapytania ofertowego – formularz ofertowy;
3. Wypełniony i podpisany załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego – formularz cenowy.
4. Do oferty należy dołączyć dokumenty formalne Wykonawcy, takie jak: aktualne zaświadczenie o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej w formie wydruku ze strony internetowej CEIDG (w odniesieniu do przedsiębiorców będących osobami fizycznymi) lub odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (w odniesieniu do podmiotów, na które przepisy nakładają obowiązek uzyskania wpisu do tego rejestru). Zamawiający zastrzega sobie prawo samodzielnego pobrania ww. dokumentu, jeżeli może go uzyskać za pomocą bezpłatnych i ogólnodostępnych baz danych, w szczególności rejestrów publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2070). Wykonawca mający siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania. Przed zawarciem umowy na żądanie Zamawiającego Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia przedłożą kopię umowy regulującą ich współpracę (np. konsorcjum).

5. XI. DODATKOWE INFORMACJE

1. Osoba uprawniona do porozumiewania się z Wykonawcami:

Pracownikami uprawnionymi do bezpośredniego porozumiewania się z Wykonawcami jest:

- ✓ p. Jacek Łukaszuk

e-mail: jacek.lukaszuk@nio.gov.pl

2. Adres strony internetowej Zamawiającego:

Treść Zapytania Ofertowego , treść zapytań wraz z wyjaśnieniami, modyfikacje Zapytania Ofertowego, informacje o przedłużeniu terminu składania ofert Zamawiający zamieszcza na stronie internetowej pod adresem www.nio.gov.pl w dziale/zakładce "ZAMÓWIENIA PUBLICZNE".

XII.KLAUZULA INFORMACYJNA Z ART. 13 RODO

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016), dalej „RODO”, informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Narodowy Instytut Onkologii im. Marii Skłodowskiej-Curie – Państwowy Instytut Badawczy (dalej „NIO-PIB”) ul. W.K. Roentgena 5, 02-781 Warszawa.
2. Z Inspektorem Ochrony Danych w NIO-PIB można się skontaktować telefonicznie lub e-mailowo.
Telefon 22 5462889, e-mail iod@nio.gov.pl .
3. Pani/Pana dane osobowe zawarte w:

- a) ofercie złożonej w niniejszym postępowaniu;
- b) zapytaniach i wnioskach złożonych w trakcie trwania niniejszego postępowania;
- c) pismach dotyczących niniejszego postępowania;
- NIO-PIB będzie przetwarzał w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia postępowania zakupowego.
4. Podstawę prawną przetwarzania stanowi:
- a) art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, w związku z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z:
- ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej,
 - ustawą z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach;
- b) art. 6 ust. 1 lit. b) RODO, gdy jest niezbędne podjęcie działań przed zawarciem umowy, na żądanie osoby, której dane dotyczą;
- c) art. 6 ust. 1 lit. f) RODO, ze względu na uzasadnione interesy Administratora, w zakresie: przeprowadzenia procedury zakupowej, ustalenia, obrony i dochodzenia roszczeń, tworzenia zestawień, analiz i statystyk na potrzeby wewnętrzne Administratora.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania zakupowego na podstawie przepisów prawa, w tym ustawy o dostępie do informacji publicznej, podmioty kontrolne i nadzorcze, procesorzy w związku ze zleconymi przez Administratora działaniami, osoby lub podmioty wykonywujące na rzecz NIO-PIB usługi doradcze, konsultacyjne, audytowe oraz świadczące pomoc prawną.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres 5 lat od końca roku w którym zakończono postępowanie o udzielenie zamówienia. Po tym okresie dane będą przetwarzane jedynie w zakresie i przez czas wymagany ustawą o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest dobrowolne, jednakże ich brak może uniemożliwić udział w postępowaniu zakupowym oraz zawarcie umowy.
8. W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, zgodnie z art. 22 RODO.
9. Posiada Pani/Pan:
- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
 - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO;
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.
10. Nie przysługuje Pani/Panu:
- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

Załączniki:

- 1. Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy;**
- 2. Załącznik nr 2 - Specyfikacja techniczna - Formularz cenowy;**
- 3. Załącznik nr 3 – Projektowane postanowienia umowy;**

Zastępca Dyrektora
ds. Zarządzania
**mgr Damian
Marciniak**
/podpis na oryginale/