

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia dla świadczenia usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)

Zamawiający:
Grupa Zarządzająca Pomerania S.A.
ul. Budowlanych 64
80-298 Gdańsk

Świadczenie usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskania finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”

Integralną część niniejszej SIWZ stanowią wzory następujących dokumentów:

- Załącznik nr 1: Wzór formularza ofertowego
- Załącznik nr 2: Wzór oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu
- Załącznik nr 3: Wzór oświadczenia o braku podstaw do wykluczenia
- Załącznik nr 4: Wzór wykazu wykonanych usług dla potrzeb spełnienia warunku udziału w postępowaniu
- Załącznik nr 5: Wzór wykazu osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia
- Załącznik nr 6: Wzór zobowiązania podmiotu do oddania do dyspozycji Usługodawcy niezbędnych zasobów na potrzeby wykonania zamówienia;
- Załącznik nr 7: Wzór umowy

UWAGA: Niniejszy przetarg nie jest realizowany w oparciu o przepisy Prawa zamówień publicznych

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia dla świadczenia usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”

Rozdział I. Nazwa oraz adres Zamawiającego

Zamawiający: Grupa Zarządzająca Pomerania S.A.

Adres: ul. Budowlanych 64
80-298 Gdańsk
tel.: (58) 52 09 480
NIP 5832217586
REGON 191402635

e-mail: sekretariat@grupa.com.pl

Rozdział II. Informacje ogólne

Niniejsze postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego z zachowaniem zasad określonych w Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy oraz usługi w Grupie Zarządzającej Pomerania S.A. z dnia 10 grudnia 2021 r.

Rozdział III. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia (dalej jako „**Przedmiot zamówienia**”) jest świadczenie na rzecz Zamawiającego usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskania finansowania wskazanej inwestycji. Przez finansowanie inwestycji należy rozumieć pozyskanie kredytu bankowego lub innego instrumentu finansowego przeznaczonego na finansowanie lub współfinansowanie inwestycji realizowanej przez Zamawiającego w Gdańsku przy ul. Srebrniki 1.

W ramach przedmiotowej inwestycji Zamawiający zamierza wykonać: **Zadanie 1 – podstawowe:** budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (3 budynki 3-kondygnacyjne, 1 budynek 4-kondygnacyjny) o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań około 5100 m² wraz z podziemnymi halami garażowymi oraz **Zadanie 2 – Prawo Opcji** remont istniejących trzech budynków usługowych wraz z budową jednego nowo zaprojektowanego o łącznej powierzchni około 1150 m².

Zamawiający informuje, że Przedmiotowe zamówienie zostaje podzielone na dwa Zadania. **Zadanie nr 1 – podstawowe** oraz **Zadanie nr 2 – Prawo Opcji**. O ile z niniejszego SIWZ nie wynika inaczej, należy rozumieć, że w wypadku gdy Zamawiający skorzysta z Prawa Opcji, wszystkie wymagania i zobowiązania Usługodawcy zawarte w niniejszym dokumencie odnoszą się zarówno do zakresu podstawowego jak i Prawa Opcji, zaś Usługodawca zobowiązany jest do wykonania wszelkich zobowiązań zakresu podstawowego odpowiednio dla Prawa Opcji. **Usługodawca zobowiązany jest do uzupełnienia w formularzu ofertowym ceny zarówno dla Zadania 1 jak i Zadania 2, z tym zastrzeżeniem, że Zamawiający podejmie decyzję co do skorzystania z Prawa opcji do dnia 31.12.2027 r.**

W przypadku nie skorzystania z Prawa Opcji przez Zamawiającego, Usługodawcy nie przysługuje żadne roszczenie związane z Prawem Opcji.

W ramach przedmiotowego zamówienia, Zamawiający oczekuje od Usługodawcy:

- 1) pozyskania na rzecz Zamawiającego ofert finansowych (poprzez ofertę finansową rozumie się ofertę o parametrach finansowych pozyskanego i możliwego do udzielenia kredytu lub innego

instrumentu finansowego bądź decyzję odmawiającą udzielenia takiego kredytu lub innego instrumentu finansowego. Parametry ofert finansowych wynikać będą z zadeklarowanych przez Zamawiającego wartości finansowych oraz założeń dotyczących realizacji inwestycji, na podstawie których instytucje finansowe przedstawiają oferty udzielenia Zamawiającemu określonej kwoty finansowania). Usługodawca zobowiązuje się do podejmowania wszelkich działań dochowując należytej staranności, w tym w szczególności do pozyskania najbardziej korzystnych warunków kredytowych dla Zamawiającego;

- 2) wyszukania i przedstawienia Zamawiającemu co najmniej trzech ofert, przy czym każda z nich pochodzić będzie od innej instytucji finansowej. Wyszukanie ofert dla Zamawiającego obejmuje wszystkie czynności niezbędne do skutecznego zawarcia umowy, w szczególności dokonanie czynności faktycznych związanych z oferowaniem określonej kwoty finansowania poprzez przeprowadzenie podstawowych ustaleń z instytucjami finansowymi w sferze warunków i parametrów finansowych ofert oraz dokonanie ustaleń w zakresie możliwych terminów zawarcia umowy w poszczególnych instytucjach finansowych, przy czym Zamawiający zachowuje pełną swobodę w zakresie wyboru konkretnej z przedstawionych ofert;
- 3) przygotowania wniosku oraz kompletu dokumentów niezbędnych do udzielenia finansowania przez wybraną instytucję finansową oraz zaakceptowaną przez Zamawiającego;

Ponadto w ramach przedmiotowego zamówienia, Zamawiający oczekuje:

- 4) opracowania prospektu informacyjnego inwestycji,
- 5) przygotowania prognoz finansowych,
- 6) opracowania i przygotowania biznesplanu, projekcji finansowej jako jednego z niezbędnych dokumentów przedstawiającą projekt inwestycyjny (dopuszcza się przygotowanie w podziale na części, etapy realizacji inwestycji w uzgodnieniu z instytucją finansującą),
- 7) przygotowania w uzgodnieniu z Zamawiającym kompletnego wniosku wraz ze wskazanymi załącznikami ze strony instytucji finansowej, dotyczącymi przedmiotowej inwestycji oraz starannego działania w celu uzyskania finansowania w instytucji finansującej,
- 8) współpracy z bankami lub innymi instytucjami finansowymi, w których zostaną złożone wnioski o finansowanie wraz z dokumentacją kredytową w zakresie obejmującym: wyjaśnienia dotyczące biznes planu, korekty biznes planu zgodnie z wymaganiami instytucji finansowej, które nie zmieniają jego istoty – do czasu zakończenia procesu kredytowego i uzyskania decyzji kredytowej,
- 9) obsługę i rozliczanie transz kredytu lub innego instrumentu finansowego podczas realizacji inwestycji, aż do momentu jej ukończenia (Prawo opcji).

Pozostałe uregulowania dotyczące Przedmiotu zamówienia zostały zawarte w dokumentach stanowiących załączniki do SIWZ.

Usługodawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy oraz przez okres trzech miesięcy po jej zakończeniu ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej na sumę nie mniejszą niż 500.000,00 zł.

Dodatkowo Zamawiający informuje, że:

- 1) nie dopuszcza możliwości składania ofert wariantowych;
- 2) nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych;
- 3) zastrzega sobie prawo przeprowadzenia negocjacji cen z wybranymi Usługodawcami;
- 4) rozliczenia między Zamawiającym a Usługodawcą prowadzone będą w PLN;

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia dla świadczenia usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”

- 5) nie przewiduje aukcji elektronicznej;
- 6) nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w niniejszym postępowaniu;
- 7) nie przewiduje zawarcia umowy ramowej;

Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez Usługodawcę kluczowych części zamówienia. Usługodawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy. W takiej sytuacji Zamawiający żąda wskazania przez Usługodawcę części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom i podanie przez Usługodawcę firm podwykonawców. Informacji należy udzielić na formularzu ofertowym. Zamawiający będzie uprawniony do wglądu w rozliczenia dokonywane pomiędzy Usługodawcą a podwykonawcami. Przyjmuje się, że brak wskazania podwykonawców oznacza, że Usługodawca nie powierzy wykonania żadnej części zamówienia podwykonawcom, jeżeli nic innego nie wynika z treści oferty. Zamawiający dopuszcza zmianę podwykonawcy lub wprowadzenie nowego wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym, pod rygorem możliwości natychmiastowego rozwiązania umowy.

- 1) Postępowanie prowadzone będzie w języku polskim.
- 2) Prawem właściwym dla niniejszego zamówienia (w tym dla umowy zawartej w wyniku niniejszego postępowania i dla oceny skutków prawnych wszystkich dokumentów w tym zamówieniu) jest prawo polskie.
- 3) **UWAGA: Zamawiający przewiduje formułę wypłaty wynagrodzenia dla Usługodawcy polegającą na zapłacie zaliczki, wynagrodzenia pośredniego za przedstawienie co najmniej trzech ofert oraz wynagrodzenia stanowiącego premię za sukces (success fee) obliczoną jako procent uzyskanego finansowania (zgodny z ofertą zwycięzcy przetargu). Zaliczka nie może przekraczać kwoty 40.000,00 zł netto, wynagrodzenie za przedstawienie co najmniej trzech ofert nie może przekraczać kwoty 60.000,00 zł netto. Wynagrodzenie za sukces zostanie pomniejszone o wypłaconą zaliczkę oraz wynagrodzenie za przedstawienie co najmniej trzech ofert.**

Rozdział IV. Termin wykonania zamówienia

Usługodawca zobowiązany będzie do złożenia kompletnych wniosków o przyznanie finansowania w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia umowy i udostępnienia przez Zamawiającego następujących dokumentów zgodnie z wymaganiami instytucji finansowej.

Obsługa procesów związanych z przyznaniem finansowania trwać będzie do dnia wpłynięcia całości uzyskanych środków.

Rozdział V. Warunki udziału w postępowaniu

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Usługodawcy, którzy:

1.1. Nie podlegają wykluczeniu:

Brak podstaw do wykluczenia zostanie zweryfikowany na podstawie przedłożonego wraz z ofertą oświadczenia – wg wzoru **Załącznik nr 3** do SIWZ.

1.2. Spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu, dotyczące:

1.2.1. zdolności technicznej lub zawodowej:

- 1) Posiadają doświadczenie w pozyskiwaniu finansowania min. 2 inwestycji o podobnym charakterze w przeciągu co najmniej 5 lat na kwotę nie mniejszą niż 20 mln zł netto;

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia dla świadczenia usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”

- 2) O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się usługodawcy, którzy wykażą, że dysponują lub będą dysponować na etapie realizacji umowy osobą zdolną do wykonania zamówienia – doradcą kredytowym z co najmniej 5 letnim doświadczeniem świadczącym usługi pośrednictwa finansowego, ze stażem pracy w bankowości i/lub finansach wynoszącym co najmniej 5 lat.

UWAGA! Zamawiający wymaga wykonania Przedmiotu Zamówienia co najmniej w zakresie 50% bezpośrednio przez Usługodawcę (tzn. bez wykorzystania podwykonawców).

- 1.3. Zamawiający może, na każdym etapie postępowania, uznać, że Usługodawca nie posiada wymaganych zdolności, jeżeli zaangażowanie zasobów technicznych lub zawodowych Usługodawcy w inne przedsięwzięcia gospodarcze Usługodawcy może mieć negatywny wpływ na realizację zamówienia.
- 1.4. Usługodawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.2. SIWZ w stosownych sytuacjach oraz w odniesieniu do zamówienia, lub jego części, polegać na zdolnościach technicznych lub zawodowych innych podmiotów, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nim stosunków prawnych.

Rozdział VI. Podstawy wykluczenia.

1. Zamawiający przewiduje wykluczenie Usługodawców:

- w stosunku, do którego otwarto likwidację, w zatwierdzonym przez sąd układzie w postępowaniu restrukturyzacyjnym jest przewidziane zaspokojenie wierzycieli przez likwidację jego majątku lub sąd zarządził likwidację jego majątku w trybie art. 332 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U.2021.1588 t.j. z dnia 2021.08.30, z późn. zm.) lub którego upadłość ogłoszono, z wyjątkiem Usługodawcy, który po ogłoszeniu upadłości zawarł układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego, chyba że sąd zarządził likwidację jego majątku w trybie art. 366 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U.2020.1228 t.j. z dnia 2020.07.10, z późn. zm.).
- w stosunku do których wszczęto postępowanie upadłościowe lub których upadłość ogłoszono,
- którzy chociażby jednego z zamówień udzielonych przez Zamawiającego nie wykonali z należytą starannością,
- którzy nie złożyli wymaganych oświadczeń lub dokumentów,
- którzy nie dokonali rozliczenia finansowego z Zamawiającym z tytułu realizacji jakiegokolwiek zamówienia,
- którzy pozostają w sporze z Zamawiającym,
- którzy nie posiadają odpowiednio wykwalifikowanego personelu,
- nie są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej zgodnej z przedmiotem niniejszego zamówienia.

Rozdział VII. Wykaz oświadczeń lub dokumentów, potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia.

1. Do oferty Usługodawca zobowiązany jest dołączyć aktualne na dzień składania ofert oświadczenia stanowiące wstępne potwierdzenie, że Usługodawca:

- 1) Nie podlega wykluczeniu (wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 3 do SIWZ**);

- 2) Spełnia warunki udziału w postępowaniu (wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 2 do SIWZ**); Oświadczenie wskazane w pkt. 1) i 2) należy złożyć w formie pisemnej (oryginału) wraz z ofertą.
2. Usługodawca, który zamierza powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom, w celu wykazania braku istnienia wobec nich podstaw wykluczenia z udziału w postępowaniu zamieszcza informacje o podwykonawcach zgodnie z oświadczeniem wskazanym w ust. 1 pkt 1) niniejszego rozdziału SIWZ (**Załącznik nr 4 do SIWZ**);
3. Usługodawca, który powołuje się na zasoby innych podmiotów, w celu wykazania braku istnienia wobec nich podstaw wykluczenia oraz spełnienia - w zakresie, w jakim powołuje się na ich zasoby - warunków udziału w postępowaniu zamieszcza informacje o tych podmiotach w oświadczeniach wskazanym w ust. 1 niniejszego rozdziału;
4. W przypadku polegania na zasobach innych podmiotów, Zamawiający w celu oceny czy Usługodawca polegając na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów, będzie dysponował niezbędnymi zasobami w stopniu umożliwiającym należyte wykonanie zamówienia oraz oceny, czy stosunek łączący Usługodawcę z tymi podmiotami gwarantuje rzeczywisty dostęp do ich zasobów, Zamawiający żąda dokumentów – pisemnego zobowiązania tych podmiotów, które należy załączyć do oferty.
5. Jeżeli Usługodawca nie złoży oświadczeń i dokumentów, o których mowa w SIWZ, lub innych dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania, oświadczenia lub dokumenty są niekompletne, zawierają błędy lub budzą wskazane przez Zamawiającego wątpliwości, Zamawiający wezwie jednokrotnie do ich złożenia, uzupełnienia lub poprawienia, również może żądać udzielenia wyjaśnień w terminie przez siebie wskazanym, chyba że mimo ich złożenia oferta Usługodawcy podlegałaby odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie postępowania.
6. **Zamawiający przed udzieleniem zamówienia wezwie Usługodawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym, nie krótszym niż 3 dni, terminie aktualnych na dzień złożenia następujących dokumentów potwierdzających okoliczności:**
- 1) wykaz wykonanych usług nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie (sporządzony zgodnie ze wzorem zawartym w **Załączniku nr 4 do SIWZ**), wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi te zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających czy te usługi zostały wykonane należyście, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Usługodawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie Usługodawcy,
 - 2) wykaz osób, skierowanych przez Usługodawcę do realizacji zamówienia, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami (sporządzony zgodnie ze wzorem zawartym w **Załączniku nr 5 do SIWZ**);
7. Jeżeli wykaz, oświadczenia lub inne złożone przez Usługodawcę dokumenty będą budzić wątpliwości Zamawiającego, może on zwrócić się bezpośrednio do właściwego podmiotu, na rzecz którego usługi były wykonywane, o dodatkowe informacje lub dokumenty w tym zakresie.
8. Jeżeli jest to niezbędne do zapewnienia odpowiedniego przebiegu postępowania o udzielenie zamówienia, Zamawiający może na każdym etapie postępowania wezwać Usługodawców do

złożenia wszystkich lub niektórych oświadczeń, lub dokumentów potwierdzających, że nie podlegają wykluczeniu oraz spełniają warunki udziału w postępowaniu, a jeżeli zachodzą uzasadnione podstawy do uznania, że złożone uprzednio oświadczenia lub dokumenty nie są już aktualne, do złożenia aktualnych oświadczeń lub dokumentów.

9. **Informacja dla Usługodawców polegających na zasobach innych podmiotów oraz zamierzających powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom:**

- 1) Usługodawca, który polega na zdolnościach innych podmiotów, musi udowodnić Zamawiającemu, że realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, w szczególności przedstawiając **wraz z ofertą** zobowiązania tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia **wg wzoru załącznika nr 6 do SIWZ**.
- 2) W celu oceny czy Usługodawca polegając na zdolnościach innych podmiotów, będzie dysponował niezbędnymi zasobami w stopniu umożliwiającym należyte wykonanie zamówienia oraz oceny, czy stosunek łączący Usługodawcę z tymi podmiotami gwarantuje rzeczywisty dostęp do ich zasobów, Zamawiający **żąda dokumentów – pisemnego zobowiązania tych podmiotów**, które określają w szczególności:
 - a) zakres dostępnych Usługodawcy zasobów innego podmiotu;
 - b) sposób wykorzystania zasobów innego podmiotu, przez Usługodawcę, przy wykonywaniu zamówienia;
 - c) zakres i okres udziału innego podmiotu przy wykonywaniu zamówienia;
 - d) czy podmiot, na którego zdolnościach którego Usługodawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, zrealizuje usługi, których wskazane zdolności dotyczą.
- 3) Zamawiający oceni, czy udostępnienie Usługodawcy przez inne podmioty zdolności techniczne lub zawodowe, pozwalają na wykazanie przez Usługodawcę spełnienia warunków udziału w postępowaniu oraz zbada, czy nie zachodzą, wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia,
- 4) W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, Usługodawcy mogą polegać na zdolnościach innych podmiotów, jeśli podmioty te zrealizują usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane. Przy czym każdorazowo taki podmiot zostanie ujawniony przez Usługodawcę.
- 5) Jeżeli zdolności techniczne lub zawodowe podmiotu, na którego zdolnościach polega Usługodawca, nie potwierdzają spełnienia przez Usługodawcę warunków udziału w postępowaniu lub zachodzą wobec tych podmiotów podstawy wykluczenia, Zamawiający zażąda, aby Usługodawca w terminie określonym przez Zamawiającego:
 - 1) zastąpił ten podmiot innym podmiotem lub podmiotami lub;
 - 2) zobowiązał się do osobistego wykonania odpowiedniej części zamówienia, jeżeli wykaże zdolności techniczne lub zawodowe, o których mowa w pkt 1.
- 6) Podmiot, który zobowiązał się do udostępnienia zasobów zgodnie z treścią niniejszego ustępu SIWZ, **odpowiada solidarnie** z Usługodawcą za szkodę Zamawiającego powstałą wskutek nieudostępnienia tych zasobów, chyba że za nieudostępnienie zasobów nie ponosi winy.

Rozdział VIII. Dokumenty i oświadczenia składane przez Wykonawcę:

1. Dokumenty składane wraz z ofertą:

- 1) wypełniony formularz oferty – **Załącznik nr 1 do SIWZ**,
- 2) oświadczenia:
 - oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu z postępowania - **Załącznik nr 3 do SIWZ**,
 - oświadczenie Usługodawcy o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu - **Załącznik nr 2 do SIWZ**.
- 3) zobowiązanie innych podmiotów do oddania Usługodawcy do dyspozycji niezbędnych zasobów – **Załącznik nr 6 do SIWZ**,

Rozdział IX. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Usługodawcami oraz przekazywania oświadczeń lub dokumentów.

1. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Zamawiający oraz Usługodawcy przekazują w formie papierowej lub drogą elektroniczną na adres e-mail Zamawiającego: sekretariat@grupa.com.pl
2. Jeżeli Zamawiający lub Usługodawca przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje pisemnie lub e-mailem, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania. Oświadczenia składane w ten sposób uważa się za złożone w terminie, jeżeli ich treść dotarła do adresata przed upływem terminu.
3. Zamawiający nie dopuszcza możliwości zadawania pytań do treści SIWZ.
4. **Zamawiający nie dopuszcza porozumiewania się z Usługodawcami za pośrednictwem telefonu.**
5. W uzasadnionych przypadkach, przed upływem terminu składania ofert, Zamawiający może zmienić treść SIWZ, w tym przedłużyć termin składania ofert.
6. Dokonaną zmianę SIWZ Zamawiający udostępnia na swojej stronie internetowej.

Rozdział X. Wymagania dotyczące wadium.

Nie dotyczy.

Rozdział XI. Termin związania ofertą

1. Termin związania Usługodawcy złożoną ofertą wynosi 30 dni.
2. Usługodawca samodzielnie lub na wniosek Zamawiającego może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że Zamawiający może tylko raz, co najmniej na 3 dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do Usługodawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 30 dni.
3. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

Rozdział XII. Opis sposobu przygotowania ofert

1. Oferta powinna zostać sporządzona według wzoru Formularza ofertowego, stanowiącego **Załącznik nr 1 do SIWZ**.

2. Oferta powinna być napisana w języku polskim, trwale i czytelnie, z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zamawiający nie wyraża zgody na złożenie oferty w postaci elektronicznej.
3. Zaleca się, aby oferta wraz ze wszystkimi załącznikami była spięta w sposób uniemożliwiający jej zdekompletowanie. Zamawiający zaleca, aby dokumenty tworzące ofertę stanowiły całość (były zbindowane, oprawione itp.) z tym zastrzeżeniem, że sposób połączenia dokumentów nie może powodować nieczytelności któregośkolwiek z elementów oferty a ponadto musi istnieć możliwość skorzystania z poszczególnych dokumentów stanowiących ofertę wybranego Usługodawcy dla potrzeb przygotowania umowy z tym Usługodawcą.
4. Treść oferty musi odpowiadać treści SIWZ.
5. Zaleca się, aby każda ze stron oferty była ponumerowana przez Usługodawcę lub osobę/osoby upoważnione do reprezentowania Usługodawcy.
6. Oferta wraz ze wszystkimi załącznikami musi być podpisana przez Usługodawcę lub osobę/osoby upoważnione do reprezentowania Usługodawcy, których to reprezentacja wynika z przepisów prawa, z danych ujawnionych we właściwym rejestrze lub z innego upoważnienia. Pełnomocnictwo powinno być dołączone do oferty o ile nie wynika z innych załączonych dokumentów. Pełnomocnictwo do podpisania oferty powinno być złożone w oryginale lub notarialnie poświadczonej kopii.
7. W przypadku braku pieczęci imiennej osoby podpisującej ofertę, podpisy złożone przez Usługodawcę w Formularzu oferty oraz innych formularzach zawartych w SIWZ powinny być czytelne.
8. Poprawki powinny być naniesione czytelnie i sygnowane podpisem Usługodawcy lub osoby/osób upoważnionych do reprezentowania Usługodawcy.
9. Usługodawca powinien umieścić ofertę w zamkniętej kopercie zaadresowanej na **Grupa Zarządzająca Pomerania S.A. ul. Budowlanych 64, 80-298 Gdańsk. Na kopercie należy umieścić nazwę i adres Usługodawcy, oraz napisać:**

... ..
**nazwa i adres Usługodawcy
(pieczęć firmowa)**

Grupa Zarządzająca Pomerania S.A.

OFERTA na:

Świadczenie usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”

Nie otwierać przed dniem 22.12.2025 r. do godz. 10.00

10. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia wynikające z nienależytego oznakowania oferty lub niedostarczenia jej w wymaganym terminie.
11. Koperta powinna być szczelnie zamknięta w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z treścią oferty, przed jej otwarciem. Zamawiający zastrzega, że nie będzie ponosił negatywnych konsekwencji przypadkowego lub omyłkowego otwarcia lub odczytania zawartości oferty, która nie

była opakowana, lub której opakowanie nie było opisane lub zabezpieczone w sposób należyty.

12. **UWAGA:** Usługodawcy z wymaganą reprezentacją łączną powinni przyjąć, że w każdym przypadku, gdy w specyfikacji istotnych warunków zamówienia jest mowa o osobie uprawnionej do reprezentowania Usługodawcy, chodzi o osoby uprawnione do reprezentowania Usługodawcy.
13. Usługodawca może wprowadzić zmiany w złożonej ofercie lub ją wycofać, pod warunkiem, że uczyni to przed terminem składania ofert. Zarówno zmiana jak i wycofanie oferty wymagają zachowania formy pisemnej.
14. Zmiany dotyczące treści oferty powinny być przygotowane, opakowane i zaadresowane w ten sam sposób, co oferta. Dodatkowo opakowanie, w którym jest przekazywana zmieniona oferta należy opatrzyć napisem **ZMIANA**.
15. Powiadomienie o wycofaniu oferty powinno być opakowane i zaadresowane w ten sam sposób, co oferta. Dodatkowo opakowanie, w którym jest przekazywane to powiadomienie należy opatrzyć napisem **WYCOFANIE**.
16. Usługodawca nie może wycofać oferty ani wprowadzić jakichkolwiek zmian w treści oferty po upływie terminu składania ofert.
17. Oferta jest jawna od chwili jej otwarcia, z wyjątkiem informacji, które stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, co do których Usługodawca zastrzegł – nie później niż w terminie składania ofert – że nie mogą być one udostępnione oraz wykazał, iż zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa i muszą być oznaczone klauzulą „Tajemnica przedsiębiorstwa”.
18. Informacje zawarte w ofercie, stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, muszą być oznaczone klauzulą: „*Dokument stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji*” i wydzielone w formie załącznika. Należy również określić strony oferty, na której znajdują się zastrzeżone informacje. W przypadku zastrzeżenia informacji przez Usługodawcę **zobowiązany jest on wykazać, że zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa, składając oświadczenie**.
19. Przez tajemnicę przedsiębiorstwa rozumie się nieujawnione do wiadomości publicznej informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne informacje posiadające wartość gospodarczą, co do których przedsiębiorca podjął niezbędne działania w celu zachowania ich poufności.
20. Zaleca się, aby dokumenty te były spięte w sposób niepozwalający na ich oddzielenie od reszty oferty.
21. Usługodawca ponosi koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
22. Usługodawca może złożyć tylko jedną ofertę.

Rozdział XIII. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert

1. Oferty należy złożyć w sekretariacie Grupy Zarządzającej Pomerania S.A. w Gdańsku, ul. Budowlanych 64 (I piętro) pod rygorem nieważności w formie pisemnej (papierowej), czynnym w dni robocze: od poniedziałku do piątku od godz. 8⁰⁰ do godz. 15⁰⁰
2. Termin składania ofert **do dnia 22.12.2025 r. do godz. 10.00.**
3. Zamawiający nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.

Rozdział XIV. Opis sposobu obliczania ceny

1. Cena przedmiotu zamówienia powinna uwzględniać wszystkie elementy związane z prawidłową realizacją niniejszego zamówienia i stanowić będzie **ryczałtowe i ostateczne wynagrodzenie**, przy założeniu, że kwotą finansowania, o które ubiegać się będzie Zamawiający jest szacunkowa kwota 50.000.000,00 zł netto. Kwota pozyskana przez Usługodawcę musi uwzględniać VAT.
2. Cena musi uwzględniać wymagania SIWZ i umowy oraz obejmować wszystkie koszty jakie poniesie Usługodawca z tytułu należytej oraz zgodnej z obowiązującymi przepisami, realizacji przedmiotu zamówienia.
3. Cenę należy podać w PLN (alternatywnie jako procent uzyskanego finansowania) i wyliczyć na podstawie indywidualnej kalkulacji Usługodawcy, uwzględniając doświadczenie i wiedzę zawodową Usługodawcy, jak i wszelkie koszty niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia, podatki oraz rabaty, upusty itp., których Usługodawca zamierza udzielić.
4. Płatność nastąpi zgodnie z zapisami umowy, której wzór załączono do SIWZ (**Załącznik nr 7 do SIWZ**).
5. Cena oferty winna być podana do dwóch miejsc po przecinku.
6. Cena oferty powinna być ceną netto oraz wskazywać stawkę % wysokości VAT.
7. Cena podana w ofercie powinna być ceną kompletną, jednoznaczną i ostateczną.
8. Zamawiający dopuszcza możliwość podania ceny w formie procentu od uzyskanego finansowania.
9. Rozliczenia między Zamawiającym a Usługodawcą prowadzone będą w PLN.
10. Usługodawca ponosić będzie skutki błędów w ofercie wynikających z nieuwzględnienia okoliczności, które mogą wpłynąć na cenę zamówienia. W związku z powyższym od Usługodawcy wymagane jest bardzo szczegółowe zapoznanie się z przedmiotem zamówienia, które umożliwi należyte zrealizowanie przedmiotu zamówienia, a także sprawdzenie warunków wykonania zamówienia i skalkulowania ceny oferty z należytą starannością.

Rozdział XV. Opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert.

1. Oferty nie podlegające odrzuceniu, oceniane będą na podstawie następujących kryteriów oceny oferty:

Cena: 60%

Doświadczenie: 40%

2. Zamawiający udzieli zamówienia Usługodawcy, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w niniejszej SIWZ i zostanie oceniona jako najkorzystniejsza w oparciu o podane kryterium wyboru.
3. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Usługodawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.

Rozdział XVI. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty, w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia.

1. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokonuje Zamawiający po uprzednim sprawdzeniu, porównaniu i ocenie ofert.

2. Oferta Usługodawcy zostanie odrzucona, jeżeli:

- 1) jej treść nie będzie odpowiadać treści SIWZ,
- 2) jej złożenie stanowi czyn nieuczciwej konkurencji w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji;
- 3) zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia;
- 4) zostanie złożona przez Usługodawcę wykluczonego z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia;
- 5) zawiera błędy w obliczeniu ceny lub kosztu;
- 6) Usługodawca nie wyraził zgody na przedłużenie terminu związania ofertą;

Rozdział XVII. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Nie dotyczy

Rozdział XVIII. Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia, ogólne warunki umowy.

1. Wzór umowy stanowi **Załącznik nr 7 do SIWZ**.
2. Umowa zostanie zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Do umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie zmiany zawartej umowy będą wymagały pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
5. Okoliczności, w jakich zmieniona może zostać umowa, są opisane we wzorze umowy (**Załącznik nr 7 do SIWZ**).
6. Osoby reprezentujące Usługodawcę przy podpisywaniu umowy powinny posiadać ze sobą dokumenty potwierdzające ich umocowanie do podpisania umowy, o ile umocowanie to nie będzie wynikać z dokumentów załączonych do oferty.
7. W przypadku, gdy Usługodawca, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, uchyla się od zawarcia umowy, Zamawiający będzie mógł wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzenia ich ponownego badania i oceny.

UWAGA:

8. Najpóźniej na 7 dni przed zawarciem umowy Usługodawca zobowiązany jest dostarczyć kopię polisy ubezpieczeniowej OC potwierdzoną za zgodność z oryginałem. Zakres polisy określa wzór umowy, stanowiącej **Załącznik nr 7 do SIWZ**.

Rozdział XIX. Unieważnienie postępowania.

Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny i nie będzie zobowiązany do zwrotu jakichkolwiek kosztów związanych z udziałem Usługodawcy w przetargu.

Załącznik nr 1 do SIWZ

.....
(pieczęć Usługodawcy)

FORMULARZ OFERTOWY

Zamawiający
Grupa Zarządzająca Pomerania S.A.
ul. Budowlanych 64
80-298 Gdańsk

Świadczenie usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”

A. DANE USŁUGODAWCY:

Usługodawca/Usługodawcy: :.....

.....

Adres:.....
.....NIP:.....REGON:.....

Osoba odpowiedzialna za kontakty z
Zamawiającym:

Dane teleadresowe na które należy przekazywać korespondencję związaną z niniejszym postępowaniem:
tel.faks.....

e-mail|.....

Adres do korespondencji (jeżeli inny niż adres siedziby):.....

.....

B. ŁĄCZNA CENA OFERTOWA:

Niniejszym oferuję/oferujemy realizację przedmiotu zamówienia za ŁĄCZNĄ CENĘ OFERTOWĄ*:

ZADANIE NR 1 – PODSTAWOWE CENA OFERTOWA PLN	Cena ogółem netto:.....złotych
	Stawka podatku VAT.....%
	Kwota podatku VATzłotych
	Cena ogółem brutto:złotych
ZADANIE NR 2 – PRAWO OPCJI CENA OFERTOWA PLN	Cena ogółem netto:.....złotych
	Stawka podatku VAT.....%
	Kwota podatku VATzłotych
	Cena ogółem brutto:złotych

* **ŁĄCZNA CENA OFERTOWA** stanowi całkowite ryczałtowe wynagrodzenie Usługodawcy, uwzględniające wszystkie koszty związane z realizacją Przedmiotu zamówienia zgodnie z SIWZ

C. OŚWIADCZAM/-Y*, ŻE:

1. wskazana cena ryczałtowa w Formularzu ofertowym obejmuje cały zakres Przedmiotu zamówienia wskazanego przez Zamawiającego w SIWZ, uwzględnia wszystkie wymagane opłaty i koszty niezbędne do zrealizowania całości przedmiotu zamówienia, bez względu na okoliczności i źródła ich powstania;
2. akceptuję/-emy* warunki wskazane w SIWZ oraz wzorze umowy;
3. zapoznałem/-liśmy* się ze SIWZ oraz wszystkimi jej załącznikami i nie wnoszę/-simy do niej zastrzeżeń oraz zdobyłem/-liśmy wszystkie konieczne informacje do przygotowania oferty;
4. jestem/-śmy* związany/-ni złożoną ofertą przez okres 30 dni oraz akceptuję/-emy, że bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert;
5. akceptuję/-emy* przedstawione w SIWZ postanowienia umowy i we wskazanym przez Zamawiającego terminie zobowiązuje/-emy* się do podpisania umowy, na określonych w SIWZ warunkach, w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego;
6. zapoznałem/-liśmy* się ze wszystkimi warunkami zamówienia oraz dokumentami dotyczącymi Przedmiotu zamówienia i akceptujemy je bez zastrzeżeń;
7. w cenie oferty zostały uwzględnione wszystkie koszty wykonania zamówienia i realizacji przyszłego świadczenia umownego;
8. niniejsza oferta zawiera na stronach nr informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

* *niepotrzebne skreślić*

D. PODWYKONAWCY (wypełnić, jeżeli dotyczy)*

Części zamówienia	Nazwa firmy podwykonawcy
1.	
2.	

* *W przypadku powierzenia części zamówienia podwykonawcom, należy podać nazwy firm podwykonawców.
Niewypełnienie oznacza wykonanie przedmiotu zamówienia bez udziału podwykonawców.*

E. SPIS TREŚCI:

Integralną część oferty stanowią następujące dokumenty:

- 1)
- 2)

Oferta została złożona na kolejno ponumerowanych stronach.

..... Pieczęć Usługodawcy	 Data i podpis upoważnionego przedstawiciela Usługodawcy
------------------------------	--

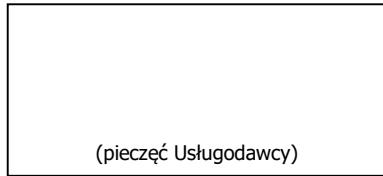
Załącznik nr 2 do SIWZ	
(pieczęć Usługodawcy)	
<u>OŚWIADCZENIE USŁUGODAWCY</u>	
Przystępując do postępowania na świadczenie usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”	
Działając w imieniu Usługodawcy: <i>(podać nazwę i adres Usługodawcy)</i>	
<u>DOTYCZĄCE SPEŁNIENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU</u>	
OŚWIADCZAM/-Y, ŻE:	
Spełniam/-y warunki udziału w postępowaniu określone przez Zamawiającego w rozdziale V ust. 1 pkt 1.2. SIWZ	
..... <i>miejsowość, data</i>	 <i>czytelny podpis (imię i nazwisko) lub podpis wraz z pieczęcią usługodawcy lub osoby właściwie do tego upoważnionej</i>
<u>DOTYCZĄCE INFORMACJI W ZWIĄZKU Z POLEGANIEM NA ZASOBACH INNYCH PODMIOTÓW</u>	
OŚWIADCZAM/-Y, ŻE:	
w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, określonych przez zamawiającego w rozdziale V ust. 1 pkt 1.2. SIWZ polegam/-y na zasobach następującego/ych podmiotu/ów: w następującym zakresie:..... <i>(wskazać podmiot i określić odpowiedni zakres dla wskazanego podmiotu).</i>	
..... <i>miejsowość, data</i>	 <i>czytelny podpis (imię i nazwisko) lub podpis wraz z pieczęcią usługodawcy lub osoby właściwie do tego upoważnionej</i>
<u>DOTYCZĄCE PODANYCH INFORMACJI</u>	

(pieczęć Usługodawcy)	Załącznik nr 3 do SIWZ
<u>OŚWIADCZENIE USŁUGODAWCY</u>	
Przystępując do postępowania na świadczenie usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”	
Działając w imieniu Usługodawcy: <i>(podać nazwę i adres Usługodawcy)</i>	
<u>DOTYCZĄCE PRZESŁANEK WYKLUCZENIA Z POSTĘPOWANIA</u>	
OŚWIADCZAM/-Y, ŻE:	
Nie podlegam/-y wykluczeniu z postępowania zgodnie z zapisami SIWZ Nie podlegam/-y wykluczeniu z postępowania zgodnie z zapisami SIWZ	
..... <i>miejscowość, data</i>	 <i>czytelny podpis (imię i nazwisko) lub podpis wraz z pieczętką usługodawcy lub osoby właściwie do tego upoważnionej</i>
<u>*Nie wypełniać jeśli nie dotyczy:</u>	
<u>*DOTYCZĄCE PODMIOTU, NA KTÓREGO ZASOBY POWOŁUJE SIĘ USŁUGODAWCA</u>	
OŚWIADCZAM/-Y, ŻE:	
Następujący/e podmiot/y, na którego/ych zasoby powołuję/-emy się w niniejszym postępowaniu, tj.: <i>(podać pełną nazwę/firmę, adres, a także w zależności od podmiotu: NIP/PESEL, KRS/CEiDG)</i> nie podlega/ją wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia.	
..... <i>miejscowość, data</i>	 <i>czytelny podpis (imię i nazwisko) lub podpis wraz z pieczętką usługodawcy lub osoby właściwie do tego upoważnionej</i>

<u>*Nie wypełniać jeśli nie dotyczy:</u>	
<u>*DOTYCZĄCE PODWYKONAWCY NIEBĘDĄCEGO PODMIOTEM, NA KTÓREGO ZASOBY POWOŁUJE SIĘ USŁUGODAWCA</u>	
OŚWIADCZAM/-Y, ŻE:	
Następujący/e podmiot/y, będący/e podwykonawcą/ami:	
..... (podać pełną nazwę/firmę, adres, a także w zależności od podmiotu: NIP/PESEL, KRS/CEiDG)	
nie podlegają wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia	
..... miejscowość, data	 czytelny podpis (imię i nazwisko) lub podpis wraz z pieczętką usługodawcy lub osoby właściwie do tego upoważnionej
<u>DOTYCZĄCE PODANYCH INFORMACJI</u>	
OŚWIADCZAM/-Y, ŻE:	
wszystkie informacje podane w powyższych oświadczeniach są aktualne i zgodne z prawdą oraz zostały przedstawione z pełną świadomością konsekwencji wprowadzenia zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji.	
..... miejscowość, data	 czytelny podpis (imię i nazwisko) lub podpis wraz z pieczętką usługodawcy lub osoby właściwie do tego upoważnionej

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia dla świadczenia usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”

Załącznik nr 4 do SIWZ



Dotyczy: postępowania na świadczenie usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”

Wykaz wykonanych usług z zakresu odpowiadającego podmiotowi zamówienia

Wykonanych w okresie ostatnich 5 lat przed terminem składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich rodzaju i wartości, daty i miejsca wykonania:

Lp.	Opis wykonanych usług	Wartość netto wykonanych usług	Data wykonania od rozpoczęcia do zakończenia (dd.mm.rrrr)	Nazwa i adres Odbiorcy / Zamawiającego
1.				
2.				
3.				

UWAGA: Do wykazu należy załączyć dowody (np. referencje, protokoły odbiorów końcowych robót) dotyczące zrealizowanych usług określające, czy usługi te zostały wykonane w sposób należyty oraz wskazujących, czy zostały prawidłowo ukończone.

UWAGA! Obowiązek wskazania przez Usługodawcę w wykazie usług wraz z załączeniem dowodów, o których mowa powyżej, obejmuje jedynie usługi potwierdzające spełnianie opisanego przez Zamawiającego warunku dotyczącego posiadania wiedzy i doświadczenia.

miejsowość, data	podpis upoważnionego reprezentanta Usługodawcy

Załącznik nr 5 do SIWZ

(pieczęć Usługodawcy)

Dotyczy: postępowania na świadczenie usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”

Wykaz osób

które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia zgodnie z warunkami postawionymi w SIWZ:

Funkcja	Imię i nazwisko	Doświadczenie	Informacja o podstawie do dysponowania tą osobą ¹
Doradca kredytowy			

Oświadczam/-y, że osoba, która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, posiadaj wymagane uprawnienia, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień.

miejscowość, data	podpis upoważnionego reprezentanta Usługodawcy

¹ Samodzielnie na podstawie: (należy wskazać rodzaj umowy np. umowa o podwykonawstwo, umowa cywilno - prawna itp.) **lub** osoba zostanie udostępniona przez inny podmiot (należy załączyć zobowiązanie)

Załącznik nr 6 do SIWZ

(pieczęć Usługodawcy)

Zamawiający:
Grupa Zarządzająca Pomerania S.A.
ul. Budowlanych 64
80-298 Gdańsk

**ZOBOWIĄZANIE PODMIOTU
DO ODDANIA DO DYSPOZYCJI WYKONAWCY NIEZBĘDNYCH ZASOBÓW NA
POTRZEBY WYKONANIA ZAMÓWIENIA**

Przystępując do udziału w postępowaniu na **świadczenie usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”**

UWAGA!

Zamiast niniejszego formularza można przedstawić inne dokumenty, w szczególności:

- a) zakres dostępnych Usługodawcy zasobów innego podmiotu;
- b) sposób wykorzystania zasobów innego podmiotu, przez Usługodawcę, przy wykonywaniu zamówienia;
- c) zakres i okres udziału innego podmiotu przy wykonywaniu zamówienia;
- d) czy podmiot, na zdolnościach którego Usługodawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, których wskazane zdolności dotyczą.

Ja:

.....
(Imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentowania podmiotu, stanowisko – właściciel, prezes zarządu, członek zarządu, prokurent, pełnomocnik reprezentant, itp.)

Działając w imieniu i na rzecz:

.....
(nazwa reprezentowanego podmiotu)

Zobowiązuję się do oddania nw. zasobów na potrzeby wykonania zamówienia:

.....
(określenie zasobu – sytuacja finansowa lub ekonomiczna, zdolność techniczna lub zawodowa)

do dyspozycji Usługodawcy:

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia dla świadczenia usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku”

.....
(nazwa Usługodawcy)

w trakcie wykonywania zamówienia:

.....
(nazwa zamówienia)

Oświadczam, iż:

- 1) Udostępniam Usługodawcy ww. zasoby, w następującym zakresie:

.....
.....

- 2) Sposób wykorzystania udostępnionych przeze mnie zasobów, przez Usługodawcę, przy wykonywaniu zamówienia będzie następujący:

.....
.....

- 3) Zakres mojego udziału przy wykonywaniu zamówienia będzie następujący:

.....
.....

- 4) Okres mojego udziału przy wykonywaniu zamówienia będzie następujący:

.....
.....

Oświadczam, że jestem świadomy, iż w przypadku szkody Zamawiającego powstałej wskutek nieudostępnienia ww. zasobów odpowiadam wobec Zamawiającego solidarnie z ww. Usługodawcą. Moja odpowiedzialność wygasa jeżeli nieudostępnienie przedmiotowych zasobów nastąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponoszę winy.

.....
miejscowość i data

.....
podpis osoby/osób uprawnionej do
reprezentowania Usługodawcy

Załącznik nr 7 do SIWZ

**Umowa
o świadczenie usług pośrednictwa finansowego**

zawarta w dniu w Gdańsku, pomiędzy:

Grupą Zarządzającą Pomerania Spółką Akcyjną z siedzibą w Gdańsku (80-298) przy ul. Budowlanych 64, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000005759, NIP 5832217586, REGON 191402635, o kapitale zakładowym 11.307.000,00 zł w całości opłaconym, którą reprezentują:

1. Andrzej Olów – Prezes Zarządu
2. Katarzyna Jaskuła – Wiceprezes Zarządu

zwana dalej **Zamawiającym**

a

.....

zwaną dalej **Usługodawcą**

łącznie zwanymi dalej **Stronami**, a każda z osobna **Stroną**

§1

1. Zamawiający zleca, a Usługodawca zobowiązuje się do świadczenia na rzecz Zamawiającego usług pośrednictwa finansowego mających na celu pozyskanie finansowania inwestycji pn.: „*Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przebudowa budynków usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Srebrniki 1 w Gdańsku*” (dalej: **Inwestycja**). Przedmiot zlecenia obejmuje swoim zakresem również podatek VAT.
2. Przez „pozyskanie finansowania” rozumie się wykonanie wszelkich czynności faktycznych i prawnych mających na celu doprowadzenie do uzyskania przez Zamawiającego oferty i decyzji kredytowej z banku lub innej instytucji finansowej, umożliwiającej sfinansowanie Inwestycji.
3. Usługodawca oświadcza, że posiada niezbędne kwalifikacje i przygotowanie zawodowe, a także wszystkie wymagane obowiązującymi przepisami zezwolenia na świadczenie usług objętych umową.
4. Usługodawca nie jest umocowany do składania oświadczeń woli ani zaciągania zobowiązań w imieniu Zamawiającego dotyczących Inwestycji, chyba że Zamawiający udzieli mu pisemnego pełnomocnictwa w tym zakresie.

§2

1. Usługodawca zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) opracowania prospektu informacyjnego Inwestycji, prognoz finansowych i biznesplanu,
 - 2) przygotowania wniosków kredytowych i niezbędnych załączników,
 - 3) przeprowadzenia w imieniu Zamawiającego uzgodnień z bankami lub innymi instytucjami finansowymi,
 - 4) przedstawienia Zamawiającemu co najmniej trzech ofert finansowania pochodzących od różnych instytucji,

- 5) bieżącej współpracy z instytucją finansującą do czasu wydania decyzji kredytowej,
 - 6) sporządzania raportów z przebiegu czynności na żądanie Zamawiającego, jednak nie rzadziej niż raz na 14 dni, przy czym Zamawiający dopuszcza sporządzanie raportów za pośrednictwem wiadomości e-mail.
2. Usługodawca zobowiązany jest wykonywać umowę w sposób zapewniający Zamawiającemu pełną transparentność działań oraz umożliwiający kontrolę każdego etapu realizacji.
 3. Usługodawca zobowiązuje się wykonać co najmniej 50% przedmiotu umowy samodzielnie. Wykonanie pozostałej części usług może zostać powierzone podwykonawcom na zasadach określonych w treści Załącznika nr 1 do niniejszej umowy.
 4. Usługodawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania podwykonawców jak za swoje własne.
 5. Umowy zawarte z podwykonawcami nie mogą ograniczać praw Zamawiającego wynikających z niniejszej umowy ani wyłączać odpowiedzialności Usługodawcy.
 6. Na żądanie Zamawiającego Usługodawca ujawni umowy z podwykonawcami w zakresie niezbędnym do oceny należytego wykonania usług.
 7. Zakres czynności może zostać przez Strony doprecyzowany w celu osiągnięcia celu zawartego w § 1 umowy, w formie pisemnego aneksu, bez zmian wynagrodzenia i zasad jego obliczania.
 8. W przypadku wystąpienia konieczności zmiany lub poprawy dokumentów sporządzanych przez Usługodawcę, Usługodawca zobowiązany jest do niezwłocznego przystąpienia do ich wprowadzenia, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia wezwania.

§3

1. Usługi będą wykonywane od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia wypłaty całości środków pozyskanych przez Usługodawcę od instytucji finansowej lub do dnia uzyskania odmownej decyzji kredytowej (lub decyzji równoważnej), z tym zastrzeżeniem że w każdym przypadku umowa obowiązuje nie dłużej niż dwa lata od dnia jej zawarcia.
2. Po zakończeniu wykonywania usług Usługodawca przekaze Zamawiającemu raport końcowy wraz z dokumentacją potwierdzającą czynności wykonane w toku realizacji umowy.
3. Za dzień wykonania umowy uznaje się dzień pisemnego potwierdzenia przez Zamawiającego odbioru raportu końcowego bez zastrzeżeń.

§4

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie Usługodawcy składać się będzie z trzech elementów:
 - 1) zaliczki w kwocie zł netto (słownie: złotych), płatnej w terminie dni od dnia podpisania umowy,
 - 2) wynagrodzenia po przedłożeniu co najmniej trzech ofert finansowania w kwocie zł netto (słownie:),
 - 3) prowizji (success fee) w wysokości (słownie:) *złotych brutto/od kwoty brutto finansowania, jakie zostanie udzielone Zamawiającemu na podstawie decyzji kredytowej lub równoważnej decyzji o przyznaniu środków.*
2. Prowizja płatna będzie wyłącznie po przekazaniu Zamawiającemu środków na podstawie zawartej umowy kredytowej (lub innej umowy finansowania) z instytucją finansową, której ofertę przedstawił Usługodawca, a przyjął Zamawiający. Przy czym, jeżeli wypłata środków dla Zamawiającego odbywać się będzie w transzach, Usługodawca uprawniony jest do wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) w wysokości obliczonej od konkretnej, wypłaconej Zamawiającemu transzy środków finansowych.
3. Wynagrodzenie jest wynagrodzeniem ryczałtowym i obejmuje wszelkie koszty Usługodawcy związane z realizacją umowy, w tym dojazdy, opłaty administracyjne, koszty podwykonawców oraz inne wydatki niezbędne do wykonania usług.

4. Zapłata nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionych faktur VAT, w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia Zamawiającemu.
5. Zamawiający ma prawo wstrzymać zapłatę wynagrodzenia w przypadku nienależytego wykonania umowy, do czasu usunięcia stwierdzonych uchybień.
6. W przypadku uzyskania odmownej decyzji kredytowej i niepozyskania środków na sfinansowanie Inwestycji, pomimo dołożenia przez Usługodawcę należytej staranności, wynagrodzenie Usługodawcy określone w ust. 1 pkt 2) i 3) nie jest mu należne.
7. Wynagrodzenie wskazane w ust. 1 pkt 3) zostanie pomniejszone o wypłaconą wcześniej zaliczkę, o której mowa w ust. 1 pkt 1) oraz wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2).

§5

1. Usługodawca ponosi odpowiedzialność wobec Zamawiającego za szkody powstałe wskutek nienależytego wykonania lub niewykonania umowy, w tym w szczególności za brak staranności, naruszenie obowiązków informacyjnych lub przekazanie danych niezgodnych ze stanem faktycznym, w tym za działania lub zaniechania osób, którymi posługuje się przy realizacji umowy.
2. Odpowiedzialność Usługodawcy obejmuje również szkody pośrednie i utracone korzyści, jeżeli zostały spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną.
3. Odpowiedzialność Usługodawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy ograniczona jest do kwoty stanowiącej 100% wysokości wynagrodzenia netto.
4. Usługodawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres obowiązywania umowy polisę OC na kwotę nie mniejszą niż zł oraz dostarczyć jej kopię najpóźniej na 3 dni przed zawarciem niniejszej umowy.
5. Zamawiający ma prawo w każdym czasie żądać aktualnego potwierdzenia ważności polisy OC Usługodawcy.

§6

1. Usługodawca zobowiązuje się do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji dotyczących niniejszej umowy, w szczególności jej treści, warunków finansowych, sposobu realizacji, jak również wszelkich danych, dokumentów i informacji uzyskanych w związku z jej wykonaniem, niezależnie od formy ich utrwalenia.
2. Obowiązek zachowania poufności, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, bez względu na przyczynę rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku umownego, a także przez okres 2 lat od dnia jego rozwiązania lub wygaśnięcia, z tym zastrzeżeniem, że Zamawiający może zwolnić Usługodawcę z tego obowiązku wraz z rozpoczęciem realizacji Inwestycji.
3. Usługodawca nie jest uprawniony do ujawniania jakichkolwiek informacji objętych tajemnicą umowy osobom trzecim bez uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego, z wyjątkiem sytuacji, gdy obowiązek ujawnienia wynika wprost z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
4. Naruszenie obowiązku poufności stanowi podstawę do naliczenia kary umownej w wysokości 1.000,00 zł za każde naruszenie, bez ograniczenia prawa Zamawiającego do dochodzenia odszkodowania przewyższającego tę kwotę.
5. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa Zamawiającego do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary na zasadach ogólnych.
6. Kara umowna płatna będzie w terminie 7 dni od dnia doręczenia Usługodawcy pisemnego wezwania.
7. W celu uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie potwierdzają, że Usługodawca uprawniony jest do ujawnienia powyższych informacji w zakresie niezbędnym dla celów realizacji swoich obowiązków wynikających z niniejszej umowy, tj. w szczególności instytucjom finansowym.

8. Usługodawca oświadcza, że przetwarza dane osobowe zgodnie z RODO i ustawą o ochronie danych osobowych, a przetwarzanie danych Zamawiającego lub jego kontrahentów odbywa się wyłącznie w celu wykonania niniejszej umowy.

§7

1. Za opóźnienie w przekazaniu wymaganych dokumentów, raportów lub innych ustaleń przekraczające 5 dni roboczych, Zamawiający może naliczyć karę umowną w wysokości 200,00 zł za każdy dzień opóźnienia.
2. Za powierzenie wykonania części usług podwykonawcy z naruszeniem zasad określonych w treści Załącznika nr 1 Zamawiający może naliczyć karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia netto.
3. W przypadku rażącego naruszenia obowiązków wynikających z umowy lub dwukrotnego wezwania do usunięcia uchybień, Zamawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.
4. Kary umowne mogą być potrącane z wynagrodzenia należnego Usługodawcy.

§8

1. Usługodawca zobowiązuje się do stałego kontaktu z wyznaczonym przedstawicielem Zamawiającego i przekazywania mu informacji o postępach w realizacji usług.
2. Czynności Usługodawcy będą odbierane przez Zamawiającego poprzez akceptację raportów, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 6) oraz protokołem odbioru końcowego.
3. Brak zastrzeżeń Zamawiającego w terminie 7 dni od dnia otrzymania raportu lub protokołu oznacza akceptację zakresu wykonanych usług.
4. Zamawiający ma prawo w każdym czasie kontrolować przebieg wykonywania umowy, w tym żądać wglądu w dokumentację związaną z prowadzonymi czynnościami. Usługodawca nie może odmówić udzielenia informacji lub przedstawienia dokumentów objętych kontrolą.

§9

1. Zamawiający może rozwiązać umowę w każdym czasie ze skutkiem natychmiastowym z ważnych przyczyn, w szczególności jeżeli:
 - 1) Usługodawca wykonuje umowę w sposób nienależyty mimo wezwania do realizacji obowiązków zgodnie z jej treścią,
 - 2) wobec Usługodawcy wszczęto postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub egzekucyjne,
 - 3) nastąpiło naruszenie obowiązku poufności,
 - 4) Usługodawca utraci zdolność do świadczenia usług,
 - 5) Usługodawca nie utrzyma w mocy ubezpieczenia OC.
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Usługodawcy, Zamawiający nie jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia w części niewykonanej, a zaliczka może zostać zaliczona na poczet należnych kar lub odszkodowania.
3. Usługodawca może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z ważnych przyczyn, po uprzednim pisemnym wezwaniu Zamawiającego do usunięcia naruszeń w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, w szczególności jeżeli:
 - 1) Zamawiający swoim zachowaniem uniemożliwia lub nadmiernie utrudnia wykonanie przedmiotu umowy,
 - 2) Zamawiający pozostaje w opóźnieniu z zapłatą wynagrodzenia przekraczającą 30 dni,
 - 3) Zamawiający w sposób rażący lub powtarzający się narusza obowiązki umowne, w tym poprzez niewykonanie obowiązków informacyjnych.

§10

1. Usługodawca oświadcza, że wszelkie opracowania, raporty, analizy, biznesplany, prospekty informacyjne, projekcje finansowe oraz inne materiały przygotowane w

wykonaniu niniejszej umowy stanowią utwory w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

2. Z chwilą przekazania danego utworu Zamawiającemu i przyjęcia go bez zastrzeżeń, Usługodawca przenosi na Zamawiającego wszelkie autorskie prawa majątkowe do tych utworów, na wszystkich znanych w chwili zawarcia umowy polach eksploatacji, w szczególności obejmujących:
 - 1) utrwalanie i zwielokrotnianie dowolną techniką,
 - 2) wprowadzanie do obrotu, użyczanie lub najem egzemplarzy,
 - 3) publiczne udostępnianie w taki sposób, aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym,
 - 4) wprowadzanie zmian, opracowań, adaptacji i tłumaczeń,
 - 5) wykorzystanie w całości lub w części w dokumentach, prezentacjach, ofertach, raportach i innych materiałach Zamawiającego,
 - 6) przekazywanie materiałów osobom trzecim w celach związanych z działalnością Zamawiającego.
3. Usługodawca przenosi na Zamawiającego prawo do zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich oraz uprawnienie do oznaczania lub nieoznaczania utworu imieniem i nazwiskiem twórcy.
4. Usługodawca oświadcza, że przeniesienie praw autorskich oraz praw zależnych następuje bez ograniczeń terytorialnych i czasowych.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1) umowy obejmuje w całości wynagrodzenie z tytułu przeniesienia autorskich praw majątkowych.
6. Usługodawca oświadcza, że utwory powstałe w ramach realizacji umowy nie naruszają praw osób trzecich i nie stanowią opracowania cudzych utworów.
7. W przypadku gdy utwory zostaną wykonane przez osoby współpracujące z Usługodawcą, zobowiązuje się on do zapewnienia skutecznego przeniesienia na Zamawiającego praw autorskich od tych osób w zakresie określonym w niniejszym paragrafie.

§11

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Rozwiązanie niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie ma Kodeks Cywilny.
4. Wszelkie spory pomiędzy stronami wynikające z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd Powszechny właściwy według siedziby Zamawiającego.
5. Integralną częścią umowy są jej załączniki:
 - 1) Załącznik nr 1 – SIWZ wraz załącznikami,
 - 2) Załącznik nr 2 – polisa OC Usługodawcy,
 - 3) Załącznik nr 3 – klauzula RODO.
6. Strony uzgadniają, że dla potrzeb wykonania niniejszej umowy robocza korespondencja będzie prowadzona w formie elektronicznej (e-mail), przy czym następujące osoby zostały wyznaczone do kontaktu roboczego:
 - 1) dla Usługodawcy: _____,
 - 2) dla Zamawiającego: _____.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach jeden dla Zamawiającego i jeden dla Usługodawcy.

Zamawiający

Usługodawca