

**Burmistrz
Miasta Łęczyny
43-143 Łęczyny, ul. Łęzińska 55**

.....
(pieczęć Zamawiającego)

Znak sprawy: **SO.271.003.2025**

.....

Łęczyny, 26.08.2025 r.

.....

(miejscowość i data)

ZAPYTANIE OFERTOWE

1. Zamawiający: Gmina Łęczyny z siedzibą: ul. Łęzińska 55, 43-143 Łęczyny

zaprasza do złożenia ofert:

2. Przedmiot zamówienia: Świadczenie kompleksowych usług doradczych na rzecz Gminy Łęczyny, związanych z przygotowaniem materiałów niezbędnych do utworzenia gminnej spółki mieszkaniowej.

3. Opis przedmiotu zamówienia:

a. Badanie potrzeb mieszkańców

- Opracowanie ankiety skierowanej do mieszkańców miasta Łęczyny, mającej na celu rozpoznanie potrzeb mieszkaniowych, preferencji oraz potencjalnego zainteresowania projektem.
- Analiza wyników ankiety, która zostanie przeprowadzona przez Urząd Miasta za pośrednictwem formularza Google i opublikowana na stronie internetowej miasta.

b. Opracowanie biznesplanu dla projektu inwestycyjnego

Biznesplan powinien zawierać co najmniej:

- Opis założeń inwestycji oraz charakterystyki planowanych budynków (wielorodzinne budynki prefabrykowane), wraz z opisem lokalizacji.
- Analizę rynku nieruchomości w Polsce oraz w regionie.
- Prezentację wyników ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców.
- Analizę strategiczną SWOT planowanego przedsięwzięcia.

c. Przygotowanie wstępnej analizy finansowej inwestycji

W ramach analizy finansowej należy przedstawić:

- Szacunkowe nakłady inwestycyjne na podstawie danych i wycen uzyskanych od spółki ARP Budownictwo, w formule generalnego wykonawstwa.
- Propozycję struktury finansowania inwestycji.
- Plan sprzedaży mieszkań, przygotowany na podstawie założeń Gminy.
- Uwzględnienie kosztów utrzymania budynków do czasu całkowitego ich skomercjalizowania, przy założeniach opartych na danych ARP Budownictwo oraz gminy.
- Porównanie wybranych wariantów realizacji projektu pod względem nakładów i wyników.
- Analizę efektywności ekonomicznej inwestycji (m.in. wskaźniki rentowności, NPV, IRR).
- Analizę wrażliwości projektu na zmiany kluczowych parametrów ekonomicznych.
- Ocenę funkcjonowania planowanej spółki mieszkaniowej w pierwszym roku działalności, z uwzględnieniem prognozy przychodów i kosztów.

d. Wsparcie prezentacyjne i koncepcyjne:

- Przygotowanie koncepcji wizualnej zagospodarowania terenu objętego inwestycją.
- Opracowanie materiałów prezentacyjnych na potrzeby sesji Rady Miasta.
- Udział przedstawiciela Wykonawcy w sesji Rady Miasta w celu zaprezentowania wyników prac i założeń projektu.

4. Termin realizacji zamówienia:

40 dni roboczych od dnia podpisania umowy.

5. Szczegółowy opis wymagań dla wykonawcy:

a. Wymagania dotyczące doświadczenia wykonawcy

Wykonawca musi wykazać, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie), zrealizował należycie co najmniej:

- jedną usługę doradczą polegającą na przygotowaniu biznesplanu lub analizy finansowej dla przedsięwzięć inwestycyjnych z zakresu budownictwa mieszkaniowego,
- jedną usługę polegającą na opracowaniu koncepcji powołania lub wsparcia funkcjonowania jednostki organizacyjnej samorządu terytorialnego lub spółki komunalnej.

Zamawiający dopuszcza realizację powyższych usług w ramach jednego lub kilku zamówień.

Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wykazu usług wraz z załączeniem referencji lub innych dokumentów potwierdzających ich należyte wykonanie.

b. Wymagania dotyczące składu zespołu wykonawcy

Wykonawca powinien dysponować zespołem specjalistów zdolnych do wykonania zamówienia, w tym co najmniej:

- ekspertem ds. finansowych – z doświadczeniem w zakresie opracowywania analiz finansowych inwestycji budowlanych oraz analiz opłacalności projektów komunalnych,
- ekspertem ds. rynku nieruchomości – z doświadczeniem w analizie rynku mieszkaniowego w Polsce,
- ekspertem ds. badań społecznych lub socjologiem – odpowiedzialnym za przygotowanie i analizę ankiety dla mieszkańców,
- specjalistą ds. samorządu terytorialnego lub prawnikiem – z doświadczeniem we współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego.

Wskazani eksperci powinni posiadać minimum 3-letnie doświadczenie zawodowe w danym obszarze.

c. Forma realizacji usług i współpraca z Zamawiającym

- Usługi będą świadczone w ścisłej współpracy z Urzędem Miasta Łęczyny.
- Wykonawca zobowiązany będzie do udziału w spotkaniach roboczych (stacjonarnych lub online) z przedstawicielami Urzędu Miasta.
- Wszelkie dokumenty powinny być przekazywane w formie elektronicznej (PDF i edytowalnej – np. DOCX lub XLSX).
- Wykonawca zobowiązany jest do zachowania poufności wszelkich informacji uzyskanych w toku realizacji zamówienia.

6. Okres gwarancji:

Wykonawca pozostaje w całości odpowiedzialny za ewentualne wady w opracowanej dokumentacji, jakie mogą ujawnić się przy realizacji Umowy na podstawie opracowanej dokumentacji albo już po zakończeniu Umowy.

7. Miejsce i termin złożenia oferty:

- a) Ofertę należy złożyć do **02.09.2025 r.** (wtorek) do godziny 14.00 na maila: **um@ledziny.pl**
- b) Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty oraz odrzuceniu pozostałych ofert zostanie przesłana na maila.

8. Kryteria wyboru oferty i ich znaczenie:

1. Zamawiający dokona oceny ważnych ofert na podstawie kryterium: cena – 100 %
2. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.
3. Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub wycofać swoją ofertę.

4. Wykonawcą zostanie firma, która złoży ofertę najkorzystniejszą cenowo i spełnia wymagania zamawiającego, zgodnie z zapytaniem ofertowym.

9. Warunki płatności:

Za całość opracowanej dokumentacji wynagrodzenie płatne będzie na podstawie prawidłowo wystawionej i dostarczonej Zamawiającemu faktury VAT.

10. Osoba upoważniona do kontaktu z wykonawcami:

Pani Joanna Warchulska – Sekretarz Miasta

11. Sposób przygotowania oferty:

- a) Wykonawca obliczając cenę oferty zobowiązany jest uwzględnić wszystkie wymagania Zamawiającego określone w opisie przedmiotu zamówienia.
- b) Oferta musi obejmować wszystkie koszty niezbędne do należytego wykonania przedmiotu zamówienia.
- c) Ofertę należy sporządzić w formie pisemnej, w języku polskim.

02.09.2025 r.

Dnia

**z up. Burmistrza Miasta
Zastępcą Burmistrza**

/-/ mgr inż. Krzysztof Magosz

.....

Data i podpis Burmistrza Miasta lub osoby upoważnionej