PODPIS ZAUFANY
OLGA
PASTEWKA
28.05.2026 17:02:39 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Warszawa, dnia 28.06.2026

Żydowski Instytut Historyczny im. Emanuela Ringelbluma
ul. Tłomackie 3/5
00-090 Warszawa

ZAPYTANIE OFERTOWE

dotyczące zamówienia, którego wartość jest niższa niż 170 000 zł netto

Żydowski Instytut Historyczny im. Emanuela Ringelbluma zwraca się z zapytaniem ofertowym dotyczącym realizacji zamówienia pn.: **„Sporządzenie operatu szacunkowego oraz określenie rynkowej wysokości miesięcznej stawki czynszu najmu nieruchomości położonej przy ul. Tłomackie 3/5 w Warszawie".**

I. Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie operatu szacunkowego oraz określenie rynkowej wysokości miesięcznej stawki czynszu najmu nieruchomości położonej przy ul. Tłomackie 3/5 w Warszawie, obejmującej działki ewidencyjne nr 4/1 i 4/2 z obrębu 5-03-02 wraz z budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość.

Operat szacunkowy musi zostać sporządzony zgodnie z:

1. ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

2. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości,

3. obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

Operat powinien zostać sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego aktualne uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości.

Zakres opracowania obejmuje w szczególności:

1. analizę stanu prawnego nieruchomości,

2. analizę dokumentacji technicznej i planistycznej,

3. analizę rynku nieruchomości porównywalnych,

4. określenie wartości rynkowej nieruchomości oraz oszacowanie rynkowej wysokości miesięcznej stawki czynszu najmu nieruchomości,

5. wykonanie oględzin nieruchomości,

6. sporządzenie operatu szacunkowego w wersji papierowej i elektronicznej.

Zamawiający przekaże wybranemu Wykonawcy posiadaną dokumentację dotyczącą nieruchomości, w tym wcześniejsze opracowania, dokumentację techniczną oraz dokumenty formalno-prawne dotyczące obiektu.

Opis nieruchomości

Budynek przy ul. Tłomackie 3/5 w Warszawie, w którym mieści się Żydowski Instytut Historyczny im. Emanuela Ringelbluma, stanowi odrębną nieruchomość wpisaną do rejestru zabytków. Właścicielem obiektu jest Stowarzyszenie Żydowski Instytut Historyczny w Polsce, będące jednocześnie użytkownikiem wieczystym gruntu Skarbu Państwa do dnia 26 maja 2094r.

Charakterystyka budynku

Budynek Żydowskiego Instytutu Historycznego stanowi historyczny obiekt dawnej Głównej Biblioteki Judaistycznej położony w ścisłym centrum Warszawy. Obiekt pełni funkcje naukowe, archiwalne, muzealne, edukacyjne, administracyjne oraz wystawiennicze.

W budynku znajdują się m.in.:

1. pomieszczenia biurowe wraz z zapleczem socjalnym,
2. magazyny zbiorów,
3. archiwa,
4. pracownie konserwatorskie,
5. biblioteka,
6. księgarnia,
7. przestrzenie wystaw stałych i czasowych,
8. sale edukacyjne i konferencyjne,
9. przestrzenie komunikacyjne i komunikacyjno-wydarzeniowe,
10. pomieszczenia techniczne i gospodarcze.

Zamawiający zastrzega, iż część pomieszczeń znajdujących się w budynku, w szczególności wybrane pomieszczenie biurowe oraz magazynowo-techniczne, pozostanie do wyłącznego użytkowania właściciela nieruchomości i nie będzie objęta zakresem potencjalnego najmu lub użytkowania przez podmiot trzeci.

Zasadnicza bryła budynku dzieli się na trzy części:

a) część biurową od strony al. Solidarności o trzech kondygnacjach nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i sutereną,

b) część centralną z reprezentacyjnymi pomieszczeniami wystawienniczymi rozmieszczonymi na trzech kondygnacjach oraz antresolą wystawy stałej,

c) część magazynową o pięciu kondygnacjach wraz z dobudowaną częścią północno-wschodnią posiadającą cztery kondygnacje i antresolę księgarni.

Budynek jest całkowicie podpiwniczony i posiada dwie kondygnacje podziemne.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi około 2 800 m^2.

Stan prawny gruntów

1. działki nr 4/1 i 4/2 z obrębu 5-03-02 – własność Skarb Państwa, użytkowanie wieczyste: Stowarzyszenie Żydowski Instytut Historyczny w Polsce,

2. działka nr 3/2 – schody wejściowe, działka stanowi przedmiot negocjowanej umowy służebności pomiędzy Stowarzyszeniem Żydowski Instytut Historyczny w Polsce a Biurem Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy,

3. działka nr 54/3 – teren parkingu oraz schody od strony al. Solidarności, teren użytkowany na podstawie umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Żydowskim Instytutem Historycznym im. Emanuela Ringelbluma a Zarządem Dróg Miejskich m.st. Warszawy,

4. działka nr 5/1 – szyb windowy zintegrowany z budynkiem, własność Skarbu Państwa, użytkowanie bezumowne przez Żydowski Instytut Historyczny im. Emanuela Ringelbluma.

Księga Wieczysta: WA4M/00233715/2.

Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A-1223, natomiast działki ewidencyjne nr 4/1 i 4/2 z obrębu 5-03-02 decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 78/2026.

II. Kod CPV:

1. 70000000-1 – Usługi w zakresie nieruchomości,

2. 71319000-7 – Usługi biegłych.

III. Sposób i miejsce realizacji zamówienia:

1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania oględzin nieruchomości położonej przy ul. Tłomackie 3/5 w Warszawie przed sporządzeniem operatu szacunkowego.

2. Zamówienie będzie realizowane częściowo w siedzibie Zamawiającego oraz częściowo zdalnie, w zakresie opracowania dokumentacji i analizy rynku nieruchomości.

3. Zamawiający udostępni Wykonawcy posiadaną dokumentację dotyczącą nieruchomości, w szczególności:

a) dokumentację techniczną,

b) dokumentację formalno-prawną,

c) wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów,

d) wcześniejsze opracowania i ekspertyzy dotyczące nieruchomości,

e) dokumentację dotyczącą stanu technicznego budynku,

f) inne dokumenty niezbędne do sporządzenia operatu szacunkowego.

4. Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego uzgadniania z Zamawiającym kwestii związanych z realizacją zamówienia oraz zgłaszania ewentualnych braków dokumentacyjnych lub konieczności uzyskania dodatkowych informacji.

5. Operat szacunkowy należy przekazać:

a) w 2 egzemplarzach papierowych podpisanych przez rzeczoznawcę majątkowego,

b) w wersji elektronicznej w formacie PDF podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem osobistym rzeczoznawcy majątkowego.

6. Miejscem przekazania dokumentacji i odbioru operatu jest siedziba Zamawiającego:

Żydowski Instytut Historyczny im. Emanuela Ringelbluma
ul. Tłomackie 3/5, 00-090 Warszawa.

7. Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w operacie specyfikę obiektu zabytkowego oraz aktualny sposób użytkowania nieruchomości przez instytucję kultury.

8. W przypadku zgłoszenia uwag przez Zamawiającego lub Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Wykonawca zobowiązany będzie do dokonania niezbędnych

uzupełnień lub wyjaśnień do operatu szacunkowego w terminie wskazanym przez Zamawiającego, bez dodatkowego wynagrodzenia.

IV. Termin realizacji zamówienia **do 30 dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy.**

V. Warunki udziału w zapytaniu ofertowym

1. zdolności do występowania w obrocie gospodarczym: nie dotyczy,

2. uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów: posiadają uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami;

3. sytuacji ekonomicznej lub finansowej: nie dotyczy

4. zdolności technicznej lub zawodowej:

a) posiadają doświadczenie w sporządzaniu operatów szacunkowych nieruchomości zabytkowych, użyteczności publicznej lub instytucji kultury;

b) wykonali w okresie ostatnich 5 lat co najmniej 3 operaty szacunkowe dotyczące nieruchomości o podobnym charakterze, obejmujące również określenie wysokości rynkowej stawki czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości.;

Wykonawca zobowiązany jest do załączenia do oferty wykazu zrealizowanych operatów szacunkowych wykonanych w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie.

Wykaz powinien zawierać co najmniej:

1. nazwę Zamawiającego – o ile nie jest to objęte Tajemnicą Przedsiębiorcy

2. przedmiot operatu, w tym informację, czy operat obejmował określenie wartości nieruchomości, wysokości czynszu najmu lub dzierżawy.

3. lokalizację nieruchomości,

4. rok wykonania,

5. informację, czy operat dotyczył nieruchomości zabytkowej, instytucji kultury, obiektu użyteczności publicznej lub nieruchomości o podobnym charakterze.

Wykaz zrealizowanych usług będzie stanowił podstawę oceny ofert w kryterium „Doświadczenie”.

VI. Kryteria oceny ofert

Kryterium: Cena (C)

1. Wykonawca oblicza cenę oferty za realizację przedmiotu zamówienia, podając wartość netto, wysokość podatku VAT oraz cenę brutto.

2. Cena brutto oferty będzie brana pod uwagę przy wyborze najkorzystniejszej oferty.

3. Cena musi obejmować wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia, w tym w szczególności:

a) wykonanie oględzin nieruchomości,

b) analizę dokumentacji,

c) sporządzenie operatu szacunkowego,

d) koszty dojazdu,

e) przygotowanie wersji papierowej i elektronicznej operatu,

f) wszelkie inne koszty niezbędne do prawidłowej realizacji zamówienia.

4. Cena musi być wyrażona w złotych polskich (PLN), cyfrowo, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

5. Waga kryterium „Cena" wynosi 70%. Maksymalna liczba punktów możliwa do uzyskania w tym kryterium wynosi 70 pkt.

6. Podczas oceny ofert w kryterium „Cena" stosowany będzie następujący sposób obliczenia punktów:

a) oferta z najniższą ceną brutto uzyska maksymalną liczbę punktów, tj. 70 pkt,

b) pozostałe oferty otrzymają liczbę punktów obliczoną według wzoru:

$(C_{min:}\ C_b) \times 70$ pkt

gdzie:

- C_{min} – najniższa cena brutto spośród złożonych ofert,
- C_b – cena brutto badanej oferty.

7. Uzyskana liczba punktów zostanie zaokrąglona do dwóch miejsc po przecinku.

Kryterium: Doświadczenie (D)

1. Waga kryterium „Doświadczenie” wynosi 30%. Maksymalna liczba punktów możliwa do uzyskania w tym kryterium wynosi 30 pkt.

2. Ocena doświadczenia Wykonawcy zostanie dokonana na podstawie wykazu usług załączonego do oferty.

3. Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia wykazu wykonanych operatów szacunkowych sporządzonych w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie.

4. Punkty w kryterium „Doświadczenie” będą przyznawane według następujących zasad:

a) 0 pkt – wykonanie minimum 3 operatów szacunkowych dotyczących nieruchomości zabytkowych, instytucji kultury, obiektów użyteczności publicznej lub nieruchomości o podobnym charakterze,

b) 10 pkt – wykonanie od 4 do 5 takich operatów,

c) 20 pkt – wykonanie od 6 do 7 takich operatów,

d) 30 pkt – wykonanie 8 lub więcej takich operatów.

Do oceny będą brane wyłącznie usługi wskazane w wykazie załączonym do oferty. Na etapie badania i oceny ofert Zamawiający zastrzega sobie możliwość wezwania Wykonawcy, przed wyborem oferty najkorzystniejszej, do przedstawienia dowodów potwierdzających należyte wykonanie wskazanych usług, w szczególności referencji, protokołów odbioru lub innych dokumentów potwierdzających wykonanie usług zgodnie z wymaganiami Zamawiającego.

Sposób obliczenia końcowej oceny ofert

Końcowa punktacja oferty zostanie obliczona według wzoru:

P = C + D

gdzie:

- *P* – łączna liczba punktów badanej oferty,
- *C* – liczba punktów uzyskana w kryterium „Cena”,
- *D* – liczba punktów uzyskana w kryterium „Doświadczenie”.

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

Zamawiający informuje, iż trzy najwyżej ocenione oferty zostaną przekazane do Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego celem akceptacji wyboru rzeczoznawcy majątkowego.

Ostateczny wybór Wykonawcy oraz zawarcie umowy nastąpi po uzyskaniu akceptacji Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

Zamawiający zastrzega sobie możliwość odstąpienia od wyboru oferty w przypadku braku akceptacji ze strony Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

VII. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się Wykonawców, w stosunku do których zachodzi którakolwiek z okoliczności wskazanych poniżej:

1. z 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 129),

2. w okresie 3 lat od dnia ogłoszenia postępowania nie wykonali lub nienależycie wykonali umowę zawartą z Zamawiającym, w szczególności Zamawiający wypowiedział lub odstąpił od umowy zawartej z Wykonawcą z winy Wykonawcy lub naliczył kary umowne,

3. w stosunku do których otwarto likwidację, ogłoszono upadłość, których aktywami zarządza likwidator lub sąd, zawarli układ z wierzycielami, których działalność gospodarcza jest zawieszona albo znajdują się w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury.

VIII. Wykonawca będzie związany ofertą przez okres 30 dni.

IX. Zamawiający poprawi w ofercie Wykonawcy:

1. oczywiste omyłki pisarskie i inne,

2. oczywiste omyłki rachunkowe z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek.

X. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

XI. W przypadku, gdy wybór najkorzystniejszej oferty nie nastąpi przed upływem terminu związania ofertą, Zamawiający przed upływem terminu związania ofertą zwróci się

jednokrotnie do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o wskazywany przez niego okres, nie dłuższy niż 30 dni.

XII. Przedłużenie terminu związania ofertą wymaga złożenia przez Wykonawcę oświadczenia o wyrażeniu zgody na przedłużenie tego terminu.

XIII. Zamawiający informuje, iż po wyłonieniu oferty najkorzystniejszej zawrze z wybranym Wykonawcą umowę.

XIV. W wypadku, gdy cena najkorzystniejszej oferty przekroczy możliwości finansowe Zamawiającego, zapytanie ofertowe może zostać unieważnione.

XV. Zamawiający może odstąpić od zawarcia umowy w każdym czasie, bez podania przyczyn lub pozostawić zapytanie ofertowe bez rozstrzygnięcia.

XVI. Czynność zawarcia umowy jest odrębną od czynności wyboru najkorzystniejszej oferty.

XVII. W przypadku możliwości zrealizowania zamówienia prosimy o przesłanie oferty sporządzonej z wykorzystaniem formularza ofertowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego zapytania, wraz z wymaganymi załącznikami:

1. wykazem zrealizowanych operatów szacunkowych,

2. kopią uprawnień zawodowych rzeczoznawcy majątkowego,

3. pełnomocnictwem (jeżeli dotyczy),

na adres:

Żydowski Instytut Historyczny im. Emanuela Ringelbluma
ul. Tłomackie 3/5
00-090 Warszawa

lub drogą elektroniczną na adres: **administracja@jhi.pl**

najpóźniej **do dnia 11 czerwca 2026 r. do godz. 16:00.**

Zamawiający dopuszcza możliwość dokonania wizji lokalnej budynku przed złożeniem oferty. Termin wizytacji można ustalić mailowo lub telefonicznie z osobą wyznaczoną do kontaktu:

Olga Pastewka

Kierownik Działu Administracji

e-mail: opastewka@jhi.pl

tel. (22) 827 92 21 wew. 107 / 785 170 125.

UWAGA

Formularz ofertowy musi być podpisany przez Wykonawcę lub osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy. W przypadku ofert wysłanych mailem Zamawiający dopuszcza podpisanie oferty podpisem kwalifikowanym, zaufanym lub osobistym. Zamawiający dopuszcza także przesłanie cyfrowego odwzorowania odręcznie podpisanej oferty (skan). Zamawiający dopuszcza oferty złożone w formie dokumentowej np. w formie edytowalnego pliku bądź zamkniętej formie np. pdf dostępnego, skanu, bądź zdjęcia i niezawierające odręcznego podpisu, wysłane w formie pozwalającej na jednoznaczną identyfikacje nadawcy, tj. z imiennego adresu email osoby uprawnionej do składania oświadczeń woli. W przypadku, jeżeli w imieniu wykonawcy działa pełnomocnik wymagane jest jako załącznik do oferty złożenie dokumentu pełnomocnictwa.

_____

(podpis pracownika)

Załączniki do zapytania ofertowego:

Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy – wzór

Załącznik nr 2 - Wykaz zrealizowanych operatów szacunkowych – Doświadczenie