Ogłoszenie o zamówieniu
Usługi
Wykonanie due diligence nieruchomości hotelowo-rekreacyjnej o liczbie ponad 200 pokoi oraz powierzchni wynoszącej około 18.000 m2 położonej w Kołobrzegu

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: "UZDROWISKO KOŁOBRZEG" S.A.

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 000288171

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: KSIĘDZA PIOTRA ŚCIEGIENNEGO 1

1.5.2.) Miejscowość: Kołobrzeg

1.5.3.) Kod pocztowy: 78-100

1.5.4.) Województwo: zachodniopomorskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL426 - Koszaliński

1.5.7.) Numer telefonu: +48943548802

1.5.8.) Numer faksu: +48943522516

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: m.zasada@uzdrowisko.kolobrzeg.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.uzdrowisko.kolobrzeg.pl

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - związki podmiotów, o których mowa w art. 4 pkt 1 lub 2 ustawy lub podmiotów, o których mowa w art. 4 pkt. 3 ustawy

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Zdrowie

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

2.2.) Ogłoszenie dotyczy usług społecznych i innych szczególnych usług: Nie

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:

Wykonanie due diligence nieruchomości hotelowo-rekreacyjnej o liczbie ponad 200 pokoi oraz powierzchni wynoszącej około 18.000 m2 położonej w Kołobrzegu

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-e1225170-16a3-4d0e-8fde-8ce22ee8a7e5

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00315092

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-06-30

2.8.) Zamówienie albo umowa ramowa zostały ujęte w planie postępowań: Nie

2.11.) O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wyłącznie wykonawcy, o których mowa w art. 94 ustawy: Nie

2.14.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Nie

2.16.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną

Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 1 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania
https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-e1225170-16a3-4d0e-8fde-8ce22ee8a7e5

3.2.) Zamawiający zastrzega dostęp do dokumentów zamówienia: Nie

3.4.) Wykonawcy zobowiązani są do składania ofert, wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oświadczeń oraz innych dokumentów wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Tak

3.5.) Informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których zamawiający będzie komunikował się z wykonawcami - adres strony internetowej: https://ezamowienia.gov.pl/mo-client/notices/edit/ko/ContractNotice/08ded699-8685-ca2f-d9ee-920001957f2a#page=3:~:text=mp%2Dclient/search/-,list,-/ocds%2D148610%2De1225170

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. W postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego komunikacja między
Zamawiającym a wykonawcami odbywa się przy użyciu Platformy e-Zamówienia,
która jest dostępna pod adresem https://ezamowienia.gov.pl.
2. Korzystanie z Platformy e-Zamówienia jest bezpłatne.
3. Zamawiający wyznacza następujące osoby do kontaktu z wykonawcami:
Pan Marek Zasada, tel. 94/3548802, e-mail: m.zasada@uzdrowisko.kolobrzeg.pl
4. Adres strony internetowej prowadzonego postępowania (link prowadzący
bezpośrednio do widoku postępowania na Platformie e-Zamówienia): http://www.uzdrowisko-kolobrzeg.ires.pl/8298/8298/
5. Postępowanie można wyszukać również ze strony głównej Platformy e-Zamówienia
(przycisk „Przeglądaj postępowania/konkursy”).
6. Identyfikator (ID) postępowania na Platformie e-Zamówienia: ocds-148610-e1225170-16a3-4d0e-8fde-8ce22ee8a7e5.
7. Wykonawca zamierzający wziąć udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia
publicznego musi posiadać konto podmiotu „Wykonawca” na Platformie
e-Zamówienia. Szczegółowe informacje na temat zakładania kont podmiotów
oraz zasady i warunki korzystania z Platformy e-Zamówienia określa Regulamin
Platformy e-Zamówienia, dostępny na stronie internetowej
https://ezamowienia.gov.pl oraz informacje zamieszczone w zakładce „Centrum
Pomocy”.
8. Przeglądanie i pobieranie publicznej treści dokumentacji postępowania nie wymaga
posiadania konta na Platformie e-Zamówienia ani logowania.
9. Sposób sporządzenia dokumentów elektronicznych lub dokumentów elektronicznych
będących kopią elektroniczną treści zapisanej w postaci papierowej (cyfrowe
odwzorowania) musi być zgodny z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu
Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych.
10. Dokumenty elektroniczne1, o których mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady
Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych, sporządza się
w postaci elektronicznej, w formatach danych określonych w przepisach
rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności,
z uwzględnieniem rodzaju przekazywanych danych i przekazuje się jako załączniki.
1 Wykaz poszczególnych dokumentów i oświadczeń składanych w postępowaniu oraz ich forma, sposób sporządzania i przekazywania zostały określone przez Zamawiającego w rozdz. XI SWZ.
11. W przypadku formatów, o których mowa w art. 66 ust. 1 ustawy Pzp, ww. regulacje
nie będą miały bezpośredniego zastosowania.
12. Informacje, oświadczenia lub dokumenty, inne niż wymienione w § 2 ust. 1
rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów
elektronicznych, przekazywane w postępowaniu sporządza się w postaci
elektronicznej:
a. w formatach danych określonych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów
w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności (i przekazuje się jako załącznik), lub
b. jako tekst wpisany bezpośrednio do wiadomości przekazywanej przy użyciu
środków komunikacji elektronicznej (np. w treści wiadomości e-mail lub w treści
„Formularza do komunikacji”).
13. Jeżeli dokumenty elektroniczne, przekazywane przy użyciu środków komunikacji
elektronicznej, zawierają informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa
w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej
konkurencji (Dz. U. z 2020 r. poz. 1913 oraz z 2021 r. poz. 1655) wykonawca, w celu
utrzymania w poufności tych informacji, przekazuje je w wydzielonym i odpowiednio
oznaczonym pliku, wraz z jednoczesnym zaznaczeniem w nazwie pliku „Dokument
stanowiący tajemnicę przedsiębiorstwa”.

3.7.) Adres strony internetowej, pod którym są dostępne narzędzia, urządzenia lub formaty plików, które nie są ogólnie dostępne: https://ezamowienia.gov.pl/mo-client/notices/edit/ko/ContractNotice/08ded699-8685-ca2f-d9ee-920001957f2a#page=3:~:text=mp%2Dclient/search/-,list,-/ocds%2D148610%2De1225170

3.8.) Zamawiający wymaga sporządzenia i przedstawienia ofert przy użyciu narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych lub innych podobnych narzędzi, które nie są ogólnie dostępne: Tak

3.9.) Sposób dostępu do narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych: 15. Możliwość korzystania w postępowaniu z „Formularzy do komunikacji" w pełnym
zakresie wymaga posiadania konta „Wykonawcy" na Platformie e-Zamówienia.
16. Wykaz poszczególnych informacji, dokumentów i oświadczeń składanych w postępowaniu oraz ich forma, sposób sporządzania i przekazywania zostały określone przez Zamawiającego w rozdz. XI SWZ.
17. Opatrzenie podpisem zaufanym dopuszczalne jest w postępowaniach o udzielenie zamówienia o wartości mniejszej niż progi unijne.
18. Opatrzenie podpisem osobistym dopuszczalne jest w postępowaniach o udzielenie zamówienia o wartości mniejszej niż progi unijne oraz zalogowania się na Platformie e-Zamówienia. Do korzystania z „Formularzy do komunikacji" służących do zadawania pytań dotyczących treści dokumentów zamówienia wystarczające jest posiadanie tzw. konta uproszczonego na Platformie e-Zamówienia.
19. Wszystkie wysłane i odebrane w postępowaniu przez wykonawcę wiadomości
widoczne są po zalogowaniu w podglądzie postępowania w zakładce „Komunikacja".
20. Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem „Formularzy
do komunikacji" wynosi 150 MB (wielkość ta dotyczy plików przesyłanych
jako załączniki do jednego formularza).

3.12.) Oferta - katalog elektroniczny: Zamawiający dopuszcza złożenie oferty w postaci katalogu

3.14.) Języki, w jakich mogą być sporządzane dokumenty składane w postępowaniu:

polski

3.15.) RODO (obowiązek informacyjny): I. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku
z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), informujemy, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Uzdrowisko Kołobrzeg S.A., Kołobrzeg 78-100, ul. Piotra Ściegiennego 1 wpisaną do rejestru przedsiębiorców
pod numerem NIP: 6710101676, e-mail: sekretariat@uzdrowisko.kolobrzeg.pl,
tel. 94 35 489 10 ;
2. W sprawach związanych z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych proszę kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych, kontakt pisemny za pomocą poczty tradycyjnej na adres Uzdrowisko Kołobrzeg S.A. ul. Ściegiennego 1 78-100 Kołobrzeg, lub pocztą elektroniczną na adres e-mail: iodo@uzdrowisko.kolobrzeg.pl ;
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO
w związku z przepisami Prawa zamówień publicznych w celu prowadzenia przedmiotowego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego wynikającego
z obowiązku prawnego stosowania sformalizowanych procedur udzielania zamówień publicznych spoczywającego na Zamawiającym, a także w celu realizacji umowy
oraz podjęcia czynności niezbędnych przed jej zawarciem (art. 6 ust. 1 lit. b RODO) ;
4. Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego Konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Pzp i związane są
z niemożnością uczestnictwa w postępowaniu.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy Pzp;
Dane osobowe mogą być przekazywane organom państwowym, organom ochrony prawnej (Policja, Prokuratura, Sąd) w związku z prowadzonym postępowaniem.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy Pzp,
przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy;
7. Posiada Pan/Pani:
˜ na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
˜ na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania lub uzupełnienia Pani/Pana danych osobowych, przy czym skorzystanie z prawa do sprostowania lub uzupełnienia nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą Pzp oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników.
˜ 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, przy czym prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego, a także nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia.
˜ prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
8. 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.

3.16.) RODO (ograniczenia stosowania): II. Jednocześnie Zamawiający przypomina o ciążącym na Pani/Panu obowiązku informacyjnym wynikającym z art. 14 RODO względem osób fizycznych, których dane przekazane zostaną Zamawiającemu w związku z prowadzonym postępowaniami,
które Zamawiający pośrednio pozyska od wykonawcy biorącego udział w postępowaniu, chyba że ma zastosowanie co najmniej jedno z wyłączeń, o których mowa w art. 14 ust. 5 RODO.

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Informacje ogólne odnoszące się do przedmiotu zamówienia.

4.1.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe: Nie

4.1.2.) Numer referencyjny: DPZ.271.28.2026

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Usługi

4.1.4.) Zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania: Nie

4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych: Nie

4.1.13.) Zamawiający uwzględnia aspekty społeczne, środowiskowe lub etykiety w opisie przedmiotu zamówienia: Nie

4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompleksowego, zintegrowanego due diligence obiektu hotelowo-rekreacyjnego położonego w Kołobrzegu, obejmującego analizę techniczną, operacyjną, finansowo-podatkową, środowiskową oraz ekonomiczno-inwestycyjną.
2. Przedmiotem badania będzie obiekt hotelowo-rekreacyjny obejmujący hotel posiadający ponad 200 pokoi oraz około 18 000 m² powierzchni, położony w miejscowości Kołobrzeg.
3. Zamówienie obejmuje wykonanie analizy obiektu, wyceny ekonomiczno-inwestycyjnej oraz oceny potencjału, ryzyk, nakładów, modelu operacyjnego, opłacalności, wartości ekonomicznej oraz możliwych scenariuszy dalszego funkcjonowania obiektu.
4. Zamówienie obejmuje w szczególności:
1. due diligence techniczne;
2. due diligence operacyjne;
3. screening środowiskowy;
4. due diligence finansowo-podatkowe;
5. analizę rynku i konkurencji;
6. analizę SWOT;
7. analizę finansową i ekonomiczno-inwestycyjną;
8. szacunkowy CAPEX;
9. ocenę efektywności inwestycji;
10. identyfikację i klasyfikację ryzyk;
11. rekomendację końcową dla Zamawiającego.
5. Zamówienie nie obejmuje wykonania operatu szacunkowego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, chyba że Zamawiający odrębnie postanowi inaczej.
6. Opracowanie ma charakter ekspercki, analityczny, inwestycyjny i doradczy. Nie stanowi opinii prawnej ani operatu szacunkowego, chyba że strony wyraźnie postanowią inaczej.
7. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia oraz zakres realizacji stanowi Załącznik nr 1 — Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia i zakres realizacji.

4.2.6.) Główny kod CPV: 79419000-4 - Usługi konsultacyjne w zakresie ewaluacji

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

79300000-7 - Badania rynkowe i ekonomiczne; ankietowanie i statystyka

79311400-1 - Usługi badań ekonomicznych

71241000-9 - Studia wykonalności, usługi doradcze, analizy

71315200-1 - Budowlane usługi doradcze

79221000-9 - Usługi w zakresie doradztwa podatkowego

90713000-8 - Usługi konsultacyjne w zakresie zagadnień dotyczących środowiska

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 30 dni

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Nie

4.3.) Kryteria oceny ofert

4.3.1.) Sposób oceny ofert: Zamawiający oceni i porówna jedynie oferty niepodlegające odrzuceniu.
Zamawiający wyznacza następujące kryteria oceny ofert:
Kryterium Waga Liczba punktów
Cena brutto 45% 45 pkt
Doświadczenie Wykonawcy w analizach, wycenach i opracowaniach ekonomiczno-inwestycyjnych obiektów hotelowych 30% 30 pkt
Metodyka wykonania due diligence obiektu 15% 15 pkt
Doświadczenie i kompletność zespołu ekspertów 5% 5 pkt
Certyfikat ISO 9001:2015 lub równoważny 5% 5 pkt
Razem 100% 100 pkt
Kryterium 1 — Cena brutto — 45 pkt
Punkty zostaną przyznane według wzoru:
C = (Cena najniższa / Cena badanej oferty) × 45 pkt
gdzie:
C — liczba punktów w kryterium cena;
Cena najniższa — najniższa cena brutto spośród ofert niepodlegających odrzuceniu;
Cena badanej oferty — cena brutto oferty ocenianej.
Kryterium 2 — Doświadczenie Wykonawcy — 30 pkt
Punkty zostaną przyznane według następującej skali:
1. 10 realizacji spełniających warunek — 30 pkt;
Punktowane będą wyłącznie realizacje wykonane w okresie od 1 stycznia 2025 r. do dnia złożenia oferty i dotyczące analizy obiektu hotelowego, wyceny obiektu, analizy ekonomiczno-inwestycyjnej, budżetowania, due diligence, szacowania nakładów, analizy SWOT, oceny potencjału operacyjnego lub rekomendacji inwestycyjnej.
Kryterium 3 — Metodyka wykonania due diligence obiektu — 15 pkt
Punkty zostaną przyznane według następującej skali:
1. metodyka ogólna, bez szczegółowego opisu etapów due diligence — 5 pkt;
2. metodyka obejmująca analizę techniczną, operacyjną, finansową i rynkową — 10 pkt;
3. metodyka kompleksowa, obejmująca due diligence techniczne, operacyjne, finansowo-podatkowe, środowiskowe, SWOT, analizę rynku i konkurencji, budżet kosztowy i przychodowy, estymację finansową, scenariusze rozwoju, CAPEX, ROI, payback oraz rekomendację inwestycyjną — 15 pkt.
Kryterium 4 — Doświadczenie i kompletność zespołu ekspertów — 5 pkt
Punkty zostaną przyznane według następującej skali:
1. zespół obejmujący ekspertów z co najmniej trzech obszarów: hotelarstwo / technika / finanse-podatki / środowisko / prawo nieruchomości — 5 pkt;
2. Brak zespołu spełniającego wymagania — 0 pkt;
Kryterium 5 — Certyfikat ISO 9001:2015 lub równoważny — 5 pkt
1. Wykonawca posiada aktualny certyfikat ISO 9001:2015 lub dokument równoważny — 5 pkt.
Całkowita suma punktów zostanie obliczona według wzoru:
S = C + D + M + Z + ISO
gdzie:
S — łączna liczba punktów;
C — punkty za cenę;
D — punkty za doświadczenie Wykonawcy;
M — punkty za metodykę;
Z — punkty za zespół;
ISO — punkty za certyfikat jakości.
Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą liczbę punktów.

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Punktowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 45

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
organizacja, kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia

4.3.5.) Nazwa kryterium: Doświadczenie Wykonawcy w analizach, wycenach i opracowaniach ekonomiczno-inwestycyjnych obiektów hotelowych

4.3.6.) Waga: 30

Kryterium 3

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
organizacja, kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia

4.3.5.) Nazwa kryterium: Metodyka wykonania due diligence obiektu

4.3.6.) Waga: 15

Kryterium 4

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
organizacja, kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia

4.3.5.) Nazwa kryterium: Doświadczenie i kompletność zespołu ekspertów

4.3.6.) Waga: 5

Kryterium 5

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
organizacja, kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia

4.3.5.) Nazwa kryterium: Certyfikat ISO 9001:2015 lub równoważny

4.3.6.) Waga: 5

4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert: Nie

SEKCJA V - KWALIFIKACJA WYKONAWCÓW

5.1.) Zamawiający przewiduje fakultatywne podstawy wykluczenia: Nie

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają łącznie poniższe warunki.
1. Uprawnienia do prowadzenia działalności
Wykonawca posiada uprawnienia do prowadzenia działalności obejmującej realizację analiz obiektów hotelowych, analiz ekonomiczno-inwestycyjnych, wycen ekonomicznych, due diligence, analiz rynkowych lub opracowań inwestycyjnych, jeżeli obowiązek posiadania takich uprawnień wynika z przepisów prawa.
2. Doświadczenie Wykonawcy
Wykonawca musi wykazać, że w okresie od 1 stycznia 2025 r. do dnia złożenia oferty wykonał należycie co najmniej 10 realizacji obiektów hotelowych polegających na wykonaniu:
1. analizy obiektu hotelowego, aparthotelowego, uzdrowiskowego, wypoczynkowego, konferencyjnego lub innego obiektu zakwaterowania zbiorowego;
2. wyceny ekonomicznej, inwestycyjnej lub transakcyjnej obiektu hotelowego lub podobnego;
3. analizy ekonomiczno-inwestycyjnej obiektu hotelowego lub turystycznego;
4. analizy opłacalności inwestycji hotelowej;
5. analizy potencjału operacyjnego lub rynkowego obiektu;
6. analizy SWOT obiektu hotelowego lub turystycznego;
7. budżetu kosztowego lub przychodowego dla obiektu hotelowego;
8. estymacji finansowej lub projekcji wyników dla obiektu hotelowego;
9. due diligence technicznego, operacyjnego, finansowego, podatkowego lub środowiskowego obiektu;
10. szacowania nakładów inwestycyjnych, remontowych lub modernizacyjnych dla obiektu;
11. rekomendacji inwestycyjnej, transakcyjnej lub rozwojowej dla właściciela, inwestora, nabywcy lub zarządu.
Na potwierdzenie spełnienia warunku Wykonawca przedłoży wykaz doświadczenia, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 — Doświadczenie Wykonawcy i zespołu ekspertów.
Podstawą potwierdzenia wykonania usług będą w szczególności:
1. umowy;
2. faktury;
3. inne dokumenty potwierdzające faktyczne wykonanie analizy, wyceny lub opracowania.
W przypadku realizacji objętych poufnością Zamawiający dopuszcza anonimizację danych klienta, pod warunkiem że z przedstawionych dokumentów będzie wynikać przedmiot realizacji, data wykonania oraz związek z analizą obiektu hotelowego, wyceną, analizą ekonomiczno-inwestycyjną, due diligence, budżetowaniem lub szacowaniem nakładów.
3. System zarządzania jakością
Wykonawca musi posiadać wdrożony system zarządzania jakością zgodny z normą ISO 9001:2015 lub równoważny system zarządzania jakością obejmujący realizację usług analitycznych, audytowych, badawczych, doradczych, inwestycyjnych, szkoleniowych lub rozwojowych.
Na potwierdzenie spełnienia warunku Wykonawca przedłoży aktualny certyfikat ISO 9001:2015 lub dokument równoważny.

4. Potencjał kadrowy
Wykonawca musi dysponować zespołem osób zdolnych do wykonania zamówienia, obejmującym co najmniej:
1. kierownika projektu posiadającego doświadczenie w analizie, zarządzaniu, restrukturyzacji, wycenie lub ocenie inwestycyjnej obiektów hotelowych;
2. eksperta hotelowego lub operacyjnego posiadającego doświadczenie w analizie funkcjonowania obiektów hotelowych, uzdrowiskowych lub turystycznych;
3. eksperta technicznego lub budowlanego posiadającego kompetencje do oceny stanu technicznego nieruchomości;
4. eksperta finansowego lub podatkowego posiadającego doświadczenie w analizie finansowej, podatkowej, budżetowej lub transakcyjnej;
5. eksperta środowiskowego lub osobę odpowiedzialną za screening środowiskowy.
Zamawiający dopuszcza, aby jedna osoba pełniła więcej niż jedną funkcję, jeżeli posiada odpowiednie doświadczenie i kompetencje.
5. Sytuacja ekonomiczna i finansowa
Wykonawca znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej prawidłową realizację zamówienia.
6. Brak podstaw do wykluczenia
O udzielenie zamówienia może ubiegać się Wykonawca, który:
1. nie podlega wykluczeniu w okolicznościach przewidzianych ustawą Prawo zamówień publicznych;
2. spełnia warunki udziału w postępowaniu;
3. nie podlega wykluczeniu na podstawie przepisów dotyczących przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego;
4. złoży wymagane oświadczenia i dokumenty.
Ocena spełniania warunków udziału w postępowaniu zostanie dokonana według formuły: spełnia / nie spełnia.

W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia warunek musi zostać spełniony co najmniej przez jednego wykonawcę.

5.5.) Zamawiający wymaga złożenia oświadczenia, o którym mowa w art.125 ust. 1 ustawy: Tak

5.6.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie niepodlegania wykluczeniu: Do oferty wykonawca zobowiązany jest dołączyć aktualne na dzień składania ofert oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu oraz o braku podstaw do wykluczenia z postępowania – zgodnie z Załącznikiem nr 4 do SWZ.
2. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez wykonawców, oświadczenie, o którym mowa w pkt. 1, składa każdy z wykonawców. Oświadczenia te potwierdzają brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu.
3. Wykonawca, w przypadku polegania na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby, przedstawia, wraz z oświadczeniem, o którym mowa w pkt. 1, także oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby, potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnianie warunków udziału w postępowaniu, w zakresie, w jakim wykonawca powołuje się na jego zasoby.
4. Zamawiający wzywa wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni od dnia wezwania, podmiotowych środków dowodowych, aktualnych na dzień złożenia podmiotowych środków dowodowych:
1) Oświadczenia wykonawcy, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy P.z.p., o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2020 r. poz. 1076 z późn. zm.), z innym wykonawcą, który złożył odrębną ofertę, ofertę częściową albo oświadczenia o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty, oferty częściowej niezależnie od innego wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej – załącznik nr 6 do SWZ;
Uwaga: Jeżeli z uzasadnionej przyczyny wykonawca nie może złożyć wymaganych przez zamawiającego podmiotowych środków dowodowych, wykonawca składa inne podmiotowe środki dowodowe, które w wystarczający sposób potwierdzają spełnianie opisanego przez zamawiającego warunku udziału w postępowaniu dotyczącego sytuacji ekonomicznej lub finansowej;
4) Wykonawca musi wykazać, że w okresie od 1 stycznia 2025 r. do dnia złożenia oferty wykonał należycie co najmniej 10 realizacji obiektów hotelowych polegających na wykonaniu:
1. analizy obiektu hotelowego, aparthotelowego, uzdrowiskowego, wypoczynkowego, konferencyjnego lub innego obiektu zakwaterowania zbiorowego;
2. wyceny ekonomicznej, inwestycyjnej lub transakcyjnej obiektu hotelowego lub podobnego;
3. analizy ekonomiczno-inwestycyjnej obiektu hotelowego lub turystycznego;
4. analizy opłacalności inwestycji hotelowej;
5. analizy potencjału operacyjnego lub rynkowego obiektu;
6. analizy SWOT obiektu hotelowego lub turystycznego;
7. budżetu kosztowego lub przychodowego dla obiektu hotelowego;
8. estymacji finansowej lub projekcji wyników dla obiektu hotelowego;
9. due diligence technicznego, operacyjnego, finansowego, podatkowego lub środowiskowego obiektu;
10. szacowania nakładów inwestycyjnych, remontowych lub modernizacyjnych dla obiektu;
11. rekomendacji inwestycyjnej, transakcyjnej lub rozwojowej dla właściciela, inwestora, nabywcy lub zarządu.
Na potwierdzenie spełnienia warunku Wykonawca przedłoży wykaz doświadczenia, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 — Doświadczenie Wykonawcy i zespołu ekspertów.
Podstawą potwierdzenia wykonania usług będą w szczególności:
4. umowy;
5. faktury;
6. inne dokumenty potwierdzające faktyczne wykonanie analizy, wyceny lub opracowania.

W przypadku realizacji objętych poufnością Zamawiający dopuszcza anonimizację danych klienta, pod warunkiem że z przedstawionych dokumentów będzie wynikać przedmiot realizacji, data wykonania oraz związek z analizą obiektu hotelowego, wyceną, analizą ekonomiczno-inwestycyjną, due diligence, budżetowaniem lub szacowaniem nakładów;

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: 5. Zamawiający żąda od wykonawcy, który polega na zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej podmiotów udostępniających zasoby na zasadach określonych w art. 118 ustawy P.z.p., złożenia podmiotowych środków dowodowych, o których mowa w pkt 4 ppkt 2) niniejszej SWZ, dotyczących tych podmiotów, potwierdzających, że nie zachodzą wobec tych podmiotów podstawy wykluczenia z postępowania.
6. Pełnomocnictwo lub inny dokument potwierdzający umocowanie do reprezentowania wykonawcy należy przedłożyć w formie elektronicznej (podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym), lub w postaci elektronicznej opatrzonej podpisem zaufanym lub podpisem osobistym. Pełnomocnictwo musi być wystawione w sposób określony przepisami prawa cywilnego.
7. Osoba lub osoby składające ofertę ponoszą pełną odpowiedzialność za treść złożonego oświadczenia woli na zasadach określonych w art. 297 § 1 Kodeksu karnego (Dz. U. z 2020r. poz. 1444 z późn. zm.).
8. Zamawiający może żądać od wykonawców wyjaśnień dotyczących treści oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy P.z.p., lub złożonych podmiotowych środków dowodowych lub innych dokumentów lub oświadczeń składanych w postępowaniu.
9. W zakresie nie uregulowanym SWZ, zastosowanie mają przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy (Dz. U. z 2020 roku, poz. 2415).

5.8.) Wykaz przedmiotowych środków dowodowych:
1. Dokumenty składane wraz z Formularzem ofertowym - załącznik nr 2 do SWZ:
1) Aktualne na dzień składania ofert oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu oraz o braku podstaw do wykluczenia z postępowania – zgodnie z Załącznikiem nr 4 do SWZ;
2) Zobowiązanie innego podmiotu (jeżeli dotyczy);
3) Dowód wniesienia wadium w przypadku wadium wnoszonego w formie niepieniężnej;
4) Dokumenty, z których wynika prawo do podpisania oferty, oświadczeń i dokumentów; odpowiednie pełnomocnictwa, (jeżeli dotyczy), w tym umocowanie do reprezentowania podmiotu udostępniającego zasoby na zasadach określonych w art. 118 ustawy (jeżeli dotyczy).
5) W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia - Oświadczenie konsorcjum/ spółki cywilnej z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni wykonawcy – oświadczenie składane na formularzu ofertowym zgodnie z postanowieniami Rozdziału XVIII pkt. 3.
6) Załącznik nr 2 — Wzór Formularza Oferty;
7) Załącznik nr 3 — Doświadczenie Wykonawcy i zespołu ekspertów;
8) Załącznik nr 5 — Klauzula informacyjna RODO;
9) pełnomocnictwo, jeżeli ofertę podpisuje osoba, której umocowanie nie wynika z dokumentów rejestrowych;
10) aktualny wydruk z CEIDG albo KRS;
11) certyfikat ISO 9001:2015 lub dokument równoważny;
12) dokumenty potwierdzające wykonanie usług wykazanych w doświadczeniu, w szczególności umowy, faktury lub inne dokumenty potwierdzające realizację.

5.9.) Zamawiający przewiduje uzupełnienie przedmiotowych środków dowodowych: Tak

5.10.) Przedmiotowe środki dowodowe podlegające uzupełnieniu po złożeniu oferty:
1. Dokumenty składane wraz z Formularzem ofertowym - załącznik nr 2 do SWZ:
1) Aktualne na dzień składania ofert oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu oraz o braku podstaw do wykluczenia z postępowania – zgodnie z Załącznikiem nr 4 do SWZ;
2) Zobowiązanie innego podmiotu (jeżeli dotyczy);
3) Dokumenty, z których wynika prawo do podpisania oferty, oświadczeń i dokumentów; odpowiednie pełnomocnictwa, (jeżeli dotyczy), w tym umocowanie do reprezentowania podmiotu udostępniającego zasoby na zasadach określonych w art. 118 ustawy (jeżeli dotyczy).
4) W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia - Oświadczenie konsorcjum/ spółki cywilnej z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni wykonawcy – oświadczenie składane na formularzu ofertowym zgodnie z postanowieniami Rozdziału XVIII pkt. 3.
5) Załącznik nr 3 — Doświadczenie Wykonawcy i zespołu ekspertów;
6) Załącznik nr 5 — Klauzula informacyjna RODO;
7) pełnomocnictwo, jeżeli ofertę podpisuje osoba, której umocowanie nie wynika z dokumentów rejestrowych;
8) aktualny wydruk z CEIDG albo KRS;
9) certyfikat ISO 9001:2015 lub dokument równoważny;
10) dokumenty potwierdzające wykonanie usług wykazanych w doświadczeniu, w szczególności umowy, faktury lub inne dokumenty potwierdzające realizację.

SEKCJA VI - WARUNKI ZAMÓWIENIA

6.1.) Zamawiający wymaga albo dopuszcza oferty wariantowe: Nie

6.3.) Zamawiający przewiduje aukcję elektroniczną: Nie

6.4.) Zamawiający wymaga wadium: Tak

6.4.1) Informacje dotyczące wadium:
1. Wykonawca przystępujący do postępowania o udzielenie zamówienia publicznego jest zobowiązany - przed upływem terminu składania ofert - wnieść wadium w wysokości 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych i 00/100).
2. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert i utrzymuje nieprzerwanie do dnia upływu terminu związania ofertą, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 98 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2. ustawy P.z.p.
3. Wadium może być wnoszone według wyboru wykonawcy w jednej lub kilku następujących formach:
1) pieniądzu;
2) gwarancjach bankowych;
3) gwarancjach ubezpieczeniowych;
4) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (Dz. U. z 2020 r. poz. 299).
4. Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego.
5. Wadium wniesione w pieniądzu zamawiający przechowuje na rachunku bankowym.

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Nie

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia. W takim przypadku wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu albo do reprezentowania i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.
2. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, oświadczenia, o których mowa w Rozdziale XVII pkt. 1 SWZ, składa każdy z wykonawców. Oświadczenia te potwierdzają brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu.
3. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty oświadczenie, z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni wykonawcy. Oświadczenie jw. przedkłada się, w przypadku określonym w art. 117 ust. 2 i 3 ustawy P.z.p., zgodnie z treścią Formularza ofertowego.
4. Oświadczenia i dokumenty potwierdzające brak podstaw do wykluczenia z postępowania składa każdy z wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie.
5. W przypadku wyboru oferty złożonej przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia zamawiający zastrzega sobie prawo żądania przed zawarciem umowy w sprawie zamówienia publicznego umowy regulującej współpracę tych wykonawców.

6.7.) Zamawiający przewiduje unieważnienie postępowania, jeśli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia nie zostały przyznane: Nie

SEKCJA VII - PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY

7.1.) Zamawiający przewiduje udzielenia zaliczek: Nie

7.3.) Zamawiający przewiduje zmiany umowy: Nie

7.5.) Zamawiający uwzględnił aspekty społeczne, środowiskowe, innowacyjne lub etykiety związane z realizacją zamówienia: Nie

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-07-10 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: e-zamówienia Uzdrowisko Kołobrzeg S.A.

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-07-10 10:30

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-08-08