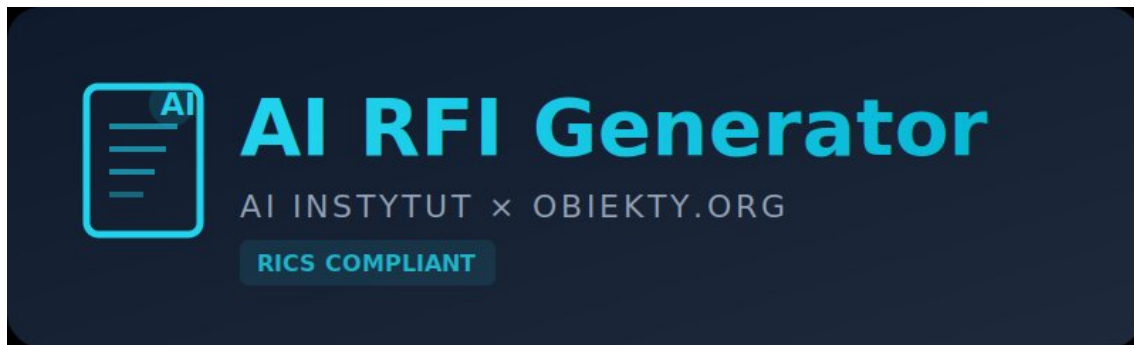




ZAPYTANIE O INFORMACJĘ (RFI)

Integrated Facility Management — Kompleksowa Obsługa Techniczna i Utrzymeniowa
Nowa Praga Business Park | Warszawa | 28 500 m² GLA

Nr dokumentu:	RFI-2026-00142	Data wydania:	10 lutego 2026
Typ usługi:	Integrated FM (Soft FM + Hard FM)	Termin odpowiedzi:	28 lutego 2026
Lokalizacja:	Warszawa, Praga-Południe	Czas kontraktu:	36 mies. + opcja 12 mies.
Powierzchnia:	28 500 m ² (3 budynki)	Budżet roczny:	1 800 000 - 2 400 000 PLN netto

⚠ KLAUZULA POUFNOŚCI: Niniejszy dokument oraz wszelkie załączniki stanowią informację poufną. Ujawnienie treści osobom trzecim bez pisemnej zgody Zamawiającego jest zabronione.

Zgodny z RICS Professional Standard: Procurement of Facility Management, 1st Edition (2020) — Wszystkie 7 wymaganych sekcji uwzględnione

ZAMAWIAJĄCY

Nowa Praga Development Sp. z o.o.

ul. Grochowska 310, 03-840 Warszawa | KRS: 0000XXXXXX | NIP: 5272XXXXXX

OSOBA KONTAKTOWA

Anna Kowalska — Dyrektor ds. Zarządzania Nieruchomościami

a.kowalska@nowapraga.pl | +48 22 XXX XX XX | Odpowiedzi: rfi-0142@nowapraga.pl

SPIS TREŚCI

Sekcja 1

Wprowadzenie i cel zapytania

Sekcja 2

Informacje o obiekcie / portfolio

Sekcja 3

Zakres usług (Scope of Services)

Sekcja 4

Wymagania jakościowe — SLA / KPI

Sekcja 5

Harmonogram i czas trwania kontraktu

Sekcja 6

Ramy finansowe i struktura cenowa

Sekcja 7

Kryteria oceny ofert

Sekcja 8

Wymagania formalne i proces odpowiedzi

Załącznik A

Załącznik: Matryca usług per budynek

Załącznik B

Załącznik: Wymagane certyfikaty

Struktura zgodna z wytycznymi RICS „Procurement of Facility Management” (2020).

SEKCJA 1

Wprowadzenie i cel zapytania

Nowa Praga Development Sp. z o.o. (dalej: „Zamawiający”) zaprasza do złożenia odpowiedzi na niniejsze Zapytanie o Informację (RFI) dotyczące świadczenia kompleksowych usług Integrated Facility Management (IFM) dla kompleksu biurowego Nowa Praga Business Park w Warszawie (Praga-Południe).

Celem RFI jest pozyskanie informacji od kwalifikowanych dostawców usług FM w zakresie ich możliwości, doświadczenia, modelu operacyjnego oraz orientacyjnych warunków cenowych. Na podstawie odpowiedzi Zamawiający podejmie decyzję o wszczęciu formalnego postępowania RFP z wyselekcjonowanymi kandydatami.

Zakres IFM: Soft FM (sprząatanie, recepcja, korespondencja), Hard FM (HVAC, elektryka, hydraulika, windy, BMS), ochrona fizyczna oraz helpdesk FM z systemem CAFM. Model: Single Supplier IFM.

SEKCJA 2

Informacje o obiekcie / portfolio

2.1 Charakterystyka kompleksu

Parametr	Budynek A „Praga Tower”	Budynek B „Grochowska Office”	Budynek C „Park Pavilion”
Klasa budynku	A	A	B+
Rok budowy	2021	2022	2019
Powierzchnia GLA	14 200 m²	9 800 m²	4 500 m²
Kondygnacje	12 nadz. / 2 podz.	8 nadz. / 1 podz.	4 nadz. / 1 podz.
Parking	180 miejsc (podz.)	95 miejsc (podz.)	45 miejsc (naz.)
Najemcy	12 firm / ~850 osób	8 firm / ~520 osób	3 firmy / ~180 osób
Green cert.	BREEAM Excellent	BREEAM Very Good	Brak
BMS	Honeywell Niagara	Siemens Desigo	Johnson Controls
Windy	4 osob. + 1 tow.	3 osobowe	1 osobowa

Parametr	Budynek A „Praga Tower”	Budynek B „Grochowska Office”	Budynek C „Park Pavilion”
Godziny pracy	07:00–20:00 (pn-pt)	07:00–19:00 (pn-pt)	08:00–18:00 (pn-pt)

2.2 Infrastruktura techniczna

Kompleks: centrala wentylacyjna z odzyskiem ciepła (VAV), chillery York/Daikin, agregaty 400 kVA (bud. A i B), SSP Esser, oddymianie, kontrola dostępu Bosch AMC2, CCTV (142 kamery IP, 30 dni), sieć kat. 6A. Dokumentacja as-built — na etapie RFP.

SEKCJA 3

Zakres usług (Scope of Services)

Model IFM, specyfikacje output-based — Wykonawca proponuje optymalny model realizacji zgodnie z RICS (sekcja 4.1.2).

3.1 Soft FM — Usługi miękkie

Linia usług	Zakres szczegółowy	Częstotliwość	Standard
Sprzątanie wewnętrzne	Utrzymanie czystości biur, części wspólnych, łazienek, kuchni, sal konferencyjnych. Mycie okien wewnętrznych.	Codziennie (pn-pt) + sobota co 2 tygodnie	ISO 9001 Środki eko-cert.
Sprzątanie zewnętrzne	Teren wokół budynków, parkingi, chodniki, odśnieżanie, pielęgnacja zieleni, mycie okien zewnętrznych.	Codziennie + wg potrzeb (odsśnieżanie)	BHP Środki biodegr.
Recepcja	Obsługa gości, rejestracja, przepustki, centrala telefoniczna, koordynacja sal konferencyjnych.	07:00–19:00 (pn-pt) Budynki A i B	Język PL + EN Dress code
Korespondencja	Odbiór i dystrybucja paczek/listów, obsługa kurierów, rejestr nadeń, magazyn tymczasowy.	Codziennie (pn-pt)	Rejestr cyfrowy

3.2 Hard FM — Utrzymanie techniczne

System / Instalacja	Zakres	Przeglądy	Czas reakcji
HVAC (wentylacja, klimatyzacja)	Konserwacja central VRF/VAV, chillerów, fan-coili, wymiana filtrów, regulacja	Miesięcznie + sezonowe	2h (krytyczny) 4h (standardowy)
Elektryka	Rozdzielnice NN, oświetlenie, UPS, agregaty prądotwórcze, instalacja odgromowa	Kwartalnie + roczne	1h (krytyczny) 4h (standardowy)
Hydraulika i sanitariaty	Instalacja wod-kan, hydrofornia, zawory, baterie, odpływy	Miesięcznie	1h (awaria) 8h (planowy)
Windy	Konserwacja, przeglądy UDT, dyżur awaryjny 24/7	Miesięcznie + UDT roczne	30 min (uwięzienie)
BMS / Automatyka	Monitoring, konfiguracja, optymalizacja energetyczna	Ciągły monitoring	2h
SSP / Oddymianie	Przeglądy, testy, wymiana czujek, centrala pożarowa	Kwartalnie + roczne	1h

3.3 Ochrona fizyczna i monitoring

Stanowisko	Lokalizacja	Godziny	Wymagania
Recepcja ochrony (posterunek stały)	Budynek A — lobby główne	24/7/365	Koncesja MSWiG, język PL + EN
Patrol mobilny	Cały kompleks + parking podziemny	20:00–07:00 (pn–nd)	Min. 4 obchody/noc, GPS tracking
Monitoring CCTV	Centrum monitoringu Bud. A, p. -1	24/7/365	142 kamery IP, rejestracja 30 dni
Kontrola dostępu	Wszystkie budynki	24/7/365	System Bosch AMC2, integracja z BMS

3.4 Helpdesk FM i system CAFM

Dedykowany helpdesk FM (telefon + email + portal www). System CAFM z modułami: rejestracja zgłoszeń, planowanie przeglądów, zarządzanie aktywami, raportowanie KPI. Dostęp read-only do dashboardu w czasie rzeczywistym. SLA helpdesk: odbiór tel. w 30 sek. (min. 90% połączeń).

SEKCJA 4

Wymagania jakościowe — SLA / KPI

Performance Mechanism oparty na KPI z mechanizmem „sum at risk” (RICS). Kwota at risk: 10% miesięcznego wynagrodzenia Wykonawcy.

KPI	Service Level	Pomiar	Częstotl.	Waga (% at risk)
Czas reakcji — awaria krytyczna	≤ 1 godzina od zgłoszenia	System CAFM (timestamp)	Ciągły	20%
Czas reakcji — usterka standardowa	≤ 4 godziny od zgłoszenia	System CAFM	Ciągły	15%
Czas usunięcia usterki krytycznej	≤ 4h lub zabezpieczenie	Raport incydentu	Ciągły	15%
Jakość sprzątania (audyt)	≥ 92% punktów w audycie	Checklist + foto (min. 8 audytów/mies.)	Mies.	15%
Dostępność wind	≥ 99,5% w godz. pracy	BMS + logi serwisowe	Mies.	10%
Odpowiedź helpdesk (telefon)	90% połączeń < 30 sekund	Raport ACD z centrali	Mies.	10%
Satysfakcja najemców	≥ 4.0 / 5.0	Ankieta online kwartalna	Kwart.	10%
Raportowanie miesięczne	Do 5. dnia roboczego	Data otrzymania raportu	Mies.	5%

Bonus: Wszystkie KPI ≥ 100% przez 3 kolejne miesiące → bonus 3% wynagrodzenia.

SEKCJA 5

Harmonogram i czas trwania kontraktu

Etap	Termin	Opis
Publikacja RFI	10.02.2026	Wysyłka do wybranych dostawców
Termin pytań	18.02.2026	Pytania wyłącznie emailiem na rfi-0142@nowapraga.pl
Odpowiedzi na pytania	20.02.2026	Publikacja odpowiedzi do wszystkich uczestników
Termin złożenia odpowiedzi	28.02.2026, 16:00	Odpowiedzi złożone po terminie nie będą rozpatrywane
Wizje lokalne	03-07.03.2026	Obowiązkowe — terminy do uzgodnienia indywidualnie
Shortlist → zaproszenie RFP	14.03.2026	Zaproszenie max. 4 firm do etapu RFP
Złożenie ofert RFP	15.04.2026	Pełna oferta z wyceną
Prezentacje finałowe	28-30.04.2026	Prezentacja zespołu i modelu operacyjnego
Decyzja o wyborze	15.05.2026	Powiadomienie wszystkich uczestników
Mobilizacja	01.06-30.06.2026	Transition period — 30 dni
Start kontraktu	01.07.2026	Pełna operacja

Kontrakt: 36 mies. + opcja 12 mies. (3+1). Wypowiedzenie: 6 mies. z ważnych powodów, 12 mies. bez podania przyczyny.

SEKCJA 6

Ramy finansowe i struktura cenowa

Budżet orientacyjny: 1 800 000 – 2 400 000 PLN netto / rok. Struktura open-book w podziale na linie usług i budynki:

Linia usług	Bud. A (PLN/mies. netto)	Bud. B (PLN/mies. netto)	Bud. C (PLN/mies. netto)	RAZEM (PLN/mies.)
Sprzątanie wewnętrzne	—	—	—	—
Sprzątanie zewnętrzne	—	—	—	—
Recepcja	—	—	n/d	—
Korespondencja	—	—	—	—
Hard FM — HVAC	—	—	—	—
Hard FM — Elektryka	—	—	—	—
Hard FM — Hydraulika	—	—	—	—
Hard FM — Windy	—	—	—	—
Hard FM — BMS	—	—	—	—
Hard FM — SSP/Ppoż.	—	—	—	—

Linia usług	Bud. A (PLN/mies. netto)	Bud. B (PLN/mies. netto)	Bud. C (PLN/mies. netto)	RAZEM (PLN/mies.)
Ochrona fizyczna	—	—	—	—
Monitoring CCTV	—	—	—	—
Helpdesk FM + CAFM	—	—	—	—
Management fee	—	—	—	—
RAZEM MIESIĘCZNIE	—	—	—	—

Uwagi: Ceny zawierają: personel, materiały eksploatacyjne, CAFM, uniformy, sprzęt. Nie zawierają: VAT, energia, woda, CAPEX > 15 000 PLN. Faktura miesięczna, 21 dni płatności.

SEKCJA 7

Kryteria oceny ofert

Kryteria zgodne z RICS (sekcja 2, Key Principles, pkt 4):

Kryterium	Waga	Co oceniamy
Doświadczenie w IFM	25%	Kontrakty IFM > 15 000 m² w budynkach klasy A/B+ w ostatnich 5 lat. Min. 3 referencje.
Model operacyjny i zespół	20%	Struktura zespołu, kwalifikacje, plan zastępstw, model zarządzania, raportowanie.
Cena orientacyjna	20%	Orientacyjna wycena miesięczna per budynek (do dokładnej wyceny na etapie RFP).
Technologia i innowacje	15%	System CAFM, IoT, predykcyjne utrzymanie, optymalizacja energetyczna, aplikacja mobilna.
Certyfikaty i zgodność	10%	ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, koncesja MSWiG, F-Gaz, ubezpieczenie OC ≥ 5 mln PLN.
Lokalność i mobilizacja	10%	Czas mobilizacji (max. 30 dni), lokalne zaplecze techniczne, wsparcie 24/7.

Wagi = 100% | Ocena punktowa 0-10 | Wynik ważony = Σ (ocena × waga) | Shortlista: top 4

SEKCJA 8

Wymagania formalne i proces odpowiedzi

8.1 Wymagana zawartość odpowiedzi

- Profil firmy: nazwa, NIP, KRS, adres, osoby uprawnione do reprezentacji
- Doświadczenie: min. 3 referencje z kontraktów IFM > 15 000 m²
- Model operacyjny: struktura zespołu, schemat organizacyjny, plan zastępstw
- Orientacyjna wycena miesięczna w strukturze zgodnej z Sekcją 6
- Lista certyfikatów i koncesji (kopie na etapie RFP)
- Opis systemu CAFM i technologii wspierających
- Ubezpieczenie OC — polisa min. 5 000 000 PLN
- Oświadczenie o braku postępowań upadłościowych

- Osoba kontaktowa po stronie Wykonawcy

8.2 Forma i termin złożenia

PDF na adres: **rfi-0142@nowapraga.pl** do **28 lutego 2026, 16:00 CET**. Tytuł: „RFI-2026-00142 — [nazwa firmy]”. Max. 25 MB.

8.3 Zastrzeżenia

RFI nie stanowi zobowiązania do udzielenia zamówienia. Zamawiający zastrzega prawo do zmiany zakresu, niedokonania wyboru lub unieważnienia procesu. Koszty odpowiedzi ponosi Wykonawca. Udział w RFI nie gwarantuje zaproszenia do RFP.

SEKCJA A

Matryca usług per budynek

Usługa	Budynek A	Budynek B	Budynek C
Sprzątanie wewnętrzne	✓	✓	✓
Sprzątanie zewnętrzne	✓	✓	✓
Recepcja	✓	✓	—
Korespondencja	✓	✓	✓
HVAC	✓	✓	✓
Elektryka	✓	✓	✓
Hydraulika	✓	✓	✓
Windy	✓ (5 szt.)	✓ (3 szt.)	✓ (1 szt.)
BMS	✓	✓	✓
SSP / Ppoż.	✓	✓	✓
Ochrona 24/7	✓	—	—
Patrol nocny	✓	✓	✓
CCTV monitoring	✓	✓	✓
Kontrola dostępu	✓	✓	✓
Helpdesk FM	✓	✓	✓

SEKCJA B

Wymagane certyfikaty i kwalifikacje

Certyfikat / Kwalifikacja	Status	Weryfikacja
ISO 9001:2015 — Zarządzanie jakością	Wymagany	Kopia certyfikatu na etapie RFP
ISO 14001:2015 — Zarządzanie środowiskowe	Preferowany	Kopia certyfikatu
ISO 45001:2018 — BHP	Preferowany	Kopia certyfikatu

Certyfikat / Kwalifikacja	Status	Weryfikacja
Koncesja MSWiG (ochrona)	Wymagany	Numer koncesji + kopia
F-Gaz (czynniki chłodnicze)	Wymagany	Certyfikat przedsiębiorcy
Uprawnienia SEP (E + D)	Wymagany	Kwalifikacje personelu
Uprawnienia UDT (windy)	Wymagany	Kwalifikacje personelu
Ubezpieczenie OC ≥ 5 mln PLN	Wymagany	Polisa lub promesa
BREEAM In-Use Assessor	Preferowany	Certyfikat osoby
Szkolenia RODO	Wymagany	Oświadczenie

Koniec dokumentu RFI-2026-00142

Wygenerowano przez **AI RFI Generator** — rfiai.pl
Polski Instytut AI | ul. Nowogrodzka 50/54, 00-695 Warszawa
NIP: 7011283123 | rfiai@aiinstytut.pl | +48 222 95 1214

Ten dokument wygenerowano w 2 min 47 s przez AI RFI Generator. Ręczne przygotowanie analogicznego RFI zajmuje średnio 6-8 godzin.