
Specyfikacja Warunków Zamówienia

I. Nazwa i adres Zamawiającego

PHH Hotele Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-906), przy ul. Żwirki i Wigury 1, www.phhhotele.pl

II. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest pełnienie funkcji inwestora zastępczego podczas realizacji zadania inwestycyjnego pn.:

„ Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj polegająca na wykonaniu projektu budowlano-wykonawczego, aranżacji wnętrz oraz robót budowlanych i wykończeniowych związanych z remontem i przebudową pomieszczeń kondygnacji: – I,II,III, oraz IV Hotelu Kopernik zlokalizowanego w Toruniu przy ul. Wola Zamkowa 16 wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych”

Ważne:

1. Zamawiający dysponuje dokumentacją projektową modernizacji I piętra i parteru oraz dokumentacją archiwalną obiektu która, zostanie udostępniona Oferentom po spełnieniu warunków:

- podpisanie przez osoby uprawnione do reprezentacji Uczestnika Oświadczenia o Poufności stanowiącego Załącznik nr 12 do Zapytania
- Przesłaniu kurierem, pocztą na adres: PHH Hotele sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (00-906), przy ul. Żwirki i Wigury 1, podpisanego Oświadczenia o Poufności, bądź dostarczenie Oświadczenia osobiście do sekretariatu PHH Hotele sp. z o.o. Oświadczenia należy dostarczać w zamkniętych kopertach oznaczonych: Oświadczenie o Poufności – Przetarg modernizacja hotelu Kopernik Toruń.
- Powiadomienie o wysłaniu, bądź dostarczeniu oświadczenia mailowo, na adres: marzena.talma-koc@phh.pl , m.zielinski@phh.pl
- Po otrzymaniu oryginału oświadczenia w wersji papierowej, PHH sp. z o.o. wysyła dokumentację projektową na wskazany przez Uczestnika adres e-mail.

III. Termin wykonania zamówienia

Preferowany termin wykonania przedmiotu zamówienia:

Przewidywany termin przeprowadzenia prac projektowych oraz robót budowlanych: sierpień 2022 – wrzesień 2023.

Od momentu podpisania bezusterkowego końcowego protokołu odbioru robót oraz uzyskania zgody na użytkowanie (gdy będzie wymagane) Inwestor Zastępczy będzie pełnił obowiązki związane z okresem rękojmi i gwarancji przez okres 36 miesięcy.

IV. Wynagrodzenie i warunki płatności

1. Wykonawca określi cenę netto, która stanowić będzie wynagrodzenie ryczałtowe za realizację całego przedmiotu zamówienia. Do powyższej kwoty zostanie doliczony

podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Powyższe wynagrodzenie jest kwotą ostateczną i obejmuje wszelkie koszty, jakie Wykonawca poniesie przy realizacji przedmiotu niniejszej Umowy.

2. Wynagrodzenie wypłacane będzie Wykonawcy zgodnie z kwotami zadeklarowanymi w formularzu ofertowym w transzach oddzielnie dla każdego zadania inwestycyjnego po zrealizowaniu poszczególnych zadań. Szczegółowy zakres czynności dla poszczególnych zadań określony został w Opisie Przedmiotu Zamówienia – Załączniku nr 2.

a) I transza :

Przygotowanie harmonogramu inwestycji wraz z wyznaczeniem kamieni milowych i ścieżki krytycznej, wizja lokalna i ocena stanu technicznego obiektu

Ważne:

Zamawiający oczekuje minimum 5 kamieni milowych tj. :

1. Wykonanie projektu wykonawczego modernizacji pięter II,III,IV, klatki schodowej, sal konferencyjnych
2. Wykonanie projektu budowlanego oraz złożenie wniosku o pozwolenie na budowę na przebudowę poziomu –I
3. Wykonanie prac budowlanych związanych z modernizacją pięter II,III,IV, klatki schodowej, sal konferencyjnych
4. Wykonanie prac budowlanych związanych z przebudową piętra –I
5. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Zamawiający oczekuje iż Inwestor Zastępczy sporządzi raport zawierający wytyczne/wskazówki dla GW dotyczące prac konstrukcyjnych i instalacyjnych.

b) II transza :

Udział w postępowaniu przetargowym mającym na celu wybór Generalnego Wykonawcy prac projektowych oraz budowlanych wymienionych w pkt. II,

Ważne:

Zamawiający sporządził dokumenty przetargowe oraz ogłosił postępowanie przetargowe na wybór GW prac projektowych oraz budowlanych dla zadania inwestycyjnego pn.

„ Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj polegająca na wykonaniu projektu budowlano-wykonawczego, aranżacji wnętrz oraz robót budowlanych i wykończeniowych związanych z remontem i przebudową pomieszczeń kondygnacji: – I,II,III, oraz IV Hotelu Kopernik zlokalizowanego w Toruniu przy ul. Wola Zamkowa 16 wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych”

Inwestor Zastępczy będzie brał udział w pracach Komisji Przetargowej , sporządził odpowiednie notatki, protokoły z prac Komisji, dokonywał weryfikacji ofert pod względem kompletności , cenowym, harmonogramu. Zakończeniem tego etapu jest pisemna rekomendacja Inwestora Zastępczego dla najkorzystniejszej oferty.

c) III transza:

Nadzorowanie prac Projektanta/Wykonawcy, weryfikacja dokumentacji projektowej oraz przedmiarów i kosztorysów. Zgłaszanie i weryfikowanie poprawek. Przygotowanie w porozumieniu z projektantem wszelkich niezbędnych dokumentów umożliwiających uzyskanie decyzji Pozwolenie na Budowę

d) IV transza:

Sprawowanie zastępstwa inwestorskiego i nadzoru inwestycyjnego we wszystkich branżach, wynikających z Inwestycji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa – nadzór w okresie trwania robót budowlanych i dokonywanie odbiorów (w tym gwarancyjnych).

Wykonawca będzie wystawiał zamawiającemu faktury nie częściej niż raz w miesiącu za sprawowanie obowiązków Inwestora Zastępczego i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego przy realizacji prac budowlanych od momentu przekazania obiektu Generalnemu Wykonawcy robót do dokonania odbioru końcowego.

Kwoty faktur będą odnosić się procentowo do stopnia zaawansowania prac przedstawianych w raportach Inwestora Zastępczego.

Faktury na etapie prac będą wystawiane do 95% wynagrodzenia zadeklarowanego w ofercie za ten zakres czynności.

Pozostałe 5 % wynagrodzenia będzie wypłacone po dokonaniu przez Inwestora Zastępczego przeglądów gwarancyjnych:

- 2% wynagrodzenia po dokonaniu przeglądu gwarancyjnego po roku od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru robót
- 3% wynagrodzenia po dokonaniu przeglądu gwarancyjnego po roku od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru robót

Termin płatności faktury: 30 dni od dnia złożenia w siedzibie Zamawiającego poprawnie wystawionej faktury wraz z odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi wykonanie przedmiotu Zamówienia.

V. Opis warunków udziału w postępowaniu

W postępowaniu mogą wziąć udział Oferenci spełniający następujące warunki:

- 1) Oferent musi spełniać wymagania wskazane w części A Wymagań formalnych stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszego Zapytania
- 2) Oferent nie podlega wykluczeniu na podstawie części B Wymagań formalnych stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszego Zapytania
- 3) Oferta musi zostać przygotowana na podstawie Opisu Przedmiotu Zamówienia, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego postępowania oraz dokumentacji projektowej, o której mowa w materiałach przetargowych

Oferent musi posiadać aktualne na dzień składania oferty zaświadczenia o niezaleganiu w płaceniu podatków oraz składek zdrowotnych i społecznych oraz wszystkie inne dokumenty potwierdzające zdolność finansową Wykonawcy, o

które Oferent może zostać poproszony w przypadku wyboru jego oferty. Oferent nie jest zobowiązany na etapie postępowania składania powyżej wymienionych dokumentów.

VI. Kryteria oceny ofert

Cena - 100%

VII. Sposób i termin składania ofert

- 1) Termin składania ofert – do 19.07.2022 do godz. 14.00
- 2) Sposób składania ofert : oferty należy składać na papierze, wysyłane pocztą na adres Zamawiającego, tj. PHH Hotele, ul. Żwirki i Wigury 1; 00-906 Warszawa z dopiskiem „Oferta w postępowaniu na: Pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego nad: Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj polegająca na wykonaniu projektu budowlano-wykonawczego, aranżacji wnętrz oraz robót budowlanych i wykończeniowych związanych z remontem i przebudową pomieszczeń kondygnacji: – I,II,III, oraz IV Hotelu Kopernik zlokalizowanego w Toruniu przy ul. Wola Zamkowa 16 wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych. „ – Postępowanie PHH/IZ/KOP/06/2022– **Nie otwierać przed dniem 19.07.2022 przed godz. 14.10.**
- 3) Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane

VIII. Wymogi oferty

1. Każdy Oferent może złożyć jedną ofertę i tylko w jednym egzemplarzu
2. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych. Oferty nie zawierające pełnego zakresu przedmiotu zamówienia zostaną odrzucone.
3. Zamawiający dopuszcza składanie ofert wariantowych. Oferty wariantowe będą składane jako opcja do oferty głównej. Oferent przedstawi dla nich szczegółowy opis przyjętych rozwiązań, korzyści dla Zamawiającego w stosunku do rozwiązań, konsekwencje ich wdrożenia na etapie realizacji. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odrzucenia ofert wariantowych bez podania przyczyny.
4. Termin ważności oferty (związania ofertą) wynosi 60 dni
5. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert
6. Oferta powinna posiadać komplet wymaganych załączników.
7. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim oraz być czytelna
8. Ofertę należy złożyć na Formularzu oferty stanowiącym Załącznik nr 7 do Zapytania.
9. Wszystkie dokumenty muszą być przedstawione w oryginale lub w formie kserokopii. Dokumenty nie będące oryginałami muszą posiadać poświadczenie zgodności z oryginałem przez osobę/osoby uprawnione do reprezentowania spółki w niniejszym postępowaniu przetargowym w KRS, CEIDG lub pełnomocnictwie
10. Jeżeli cena oferty jest rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzi zasadne wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego lub wynikającymi z odrębnych przepisów, w szczególności jest niższa o 30% od

średniej arytmetycznej cen wszystkich pozostałych złożonych ofert, kompletnych, przyjętych przez Zamawiającego i przygotowanych zgodnie z Opisem Przedmiotu Zamówienia, Zamawiający może odrzucić ofertę, uznając ją za rażąco niską.

11. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
12. Oferta powinna być podpisana przez osobę uprawnioną do działania w imieniu Oferenta, która powinna przedłożyć odpowiedni dokument potwierdzający jej uprawnienie do działania w imieniu i na rzecz Oferenta.
13. Cenę oferty należy wyliczyć zgodnie ze Specyfikacją i Formularzem. Wszelkie wartości należy podać do dwóch miejsc po przecinku
14. Oferta wspólna;
W przypadku składania ofert przez konsorcja złożone z dwu lub więcej firm muszą być spełnione łącznie wszystkie poniższe warunki:
 - a) wskazanie podmiotów tworzących konsorcjum (pełna nazwa i adres siedziby);
 - b) określenie celu wspólnych działań jako: złożenie oferty wspólnej oraz wspólne zrealizowanie przedmiotu zamówienia;
 - c) wskazanie zakresu obowiązków i działań każdego z uczestników konsorcjum przy realizacji zamówienia.
 - d) czas trwania konsorcjum nie może być krótszy niż okres realizacji przedmiotu zamówienia;
 - e) wskazanie, który z partnerów konsorcjum wyznaczony jest jako wiodący (lider), upoważnienie do pełnienia takiej funkcji winno być podpisane przez prawnie upoważnionych przedstawicieli każdego z partnerów i załączone do oferty;
 - f) zakaz zmiany uczestników konsorcjum;
 - g) oferta winna być podpisana przez upoważnionych partnerów konsorcjum, lider konsorcjum winien być upoważniony do zaciągania zobowiązań w imieniu i na rzecz każdego z partnerów oraz do wyłącznego występowania w realizacji kontraktu, dotyczy to także płatności.
 - h) oferta składana przez konsorcjum winna zawierać wszystkie oświadczenia i dokumenty wskazane w pkt. X
 - i) wszelka korespondencja oraz rozliczenia dokonywane będą wyłącznie z pełnomocnikiem (liderem).
 - j) wypełniając formularz ofertowy, jak również inne dokumenty powołujące się na „Wykonawcę”, w miejscu np.: „nazwa i adres Wykonawcy” należy wpisać dane dotyczące konsorcjum, a nie pełnomocnika konsorcjum.
 - k) pełnomocnictwo Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia,
 - l) przed podpisaniem umowy (w przypadku wygrania przetargu) Wykonawcy składający ofertę wspólną będą mieli obowiązek przedstawić Zamawiającemu umowę konsorcjum, zawierającą co najmniej:
 - zobowiązanie do realizacji wspólnego przedsięwzięcia gospodarczego obejmującego swoim zakresem realizację przedmiotu zamówienia,
 - określenie zakresu działania poszczególnych stron umowy,
 - czas obowiązywania umowy nie może być krótszy niż okres obejmujący realizację zamówienia oraz czas trwania rękojmi.

IX. Udzielanie wyjaśnień do postępowania

1. Oferent nie może samodzielnie wprowadzać zmian do Specyfikacji i jej Załączników. Ewentualne błędy lub braki ujawnione w udostępnionej dokumentacji itp., Oferent ma obowiązek zgłosić PHH HOTELE Sp. z o.o. do dnia 5.07.2022 do godziny 14.00 za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: marzena.talma-koc@phh.pl oraz m.zielinski@phhhotele.pl
2. Zamawiający lub wskazany przez niego Przedstawiciel będzie miał obowiązek udzielenia wyjaśnień do treści przekazanych materiałów przetargowych, jeśli wnioski o ich udzielenie wpłynęły za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: marzena.talma-koc@phh.pl oraz m.zielinski@phhhotele.pl do dnia 12.07.2022 do godziny 14.00
3. Zamawiający umieści na stronie internetowej <https://phhhotele.pl/postepowania-przetargowe-phh-hotele/> treść pytań, które mogą być istotne dla przygotowania ofert przez pozostałych Oferentów, wraz z udzieloną odpowiedzią i bez wskazania autora pytań.
4. Zamawiający w uzasadnionych przypadkach, najpóźniej 2 dni robocze przed upływem terminu składania ofert może zmienić treść przekazanych materiałów przetargowych oraz przedłużyć termin składania ofert. W takim przypadku Zamawiający umieści na stronie internetowej <https://phhhotele.pl/postepowania-przetargowe-phh-hotele/> informację o wprowadzonych zmianach w materiałach przetargowych, w szczególności poda zakres zmian oraz wskaże nowy termin zadawania pytań i składania ofert.
5. W celu umówienia wizji lokalnej prosimy o przesłanie e-mail na adres: m.zielinski@phhhotele.pl i marzena.talma-koc@phh.pl z podaniem danych i numerów telefonu osób, które chciałyby wziąć udział w wizji lokalnej.

X. Warunki przyjęcia oferty oraz zawarcia umowy

1. Zamawiający dokona analizy i oceny złożonych ofert według kryteriów, określonych w pkt. VI powyżej. Po dokonaniu oceny złożonych ofert i ewentualnych negocjacjach, Zamawiający dokona wyboru oferty najkorzystniejszej i wystosuje zaproszenie do wybranego Oferenta do zawarcia umowy.
2. Zamawiający zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia negocjacji z wybranymi Oferentami. Negocjacje mają charakter poufny i są prowadzone w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wszystkich Oferentów. Oferenci składając oferty po negocjacjach, nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach pierwotnych, chyba że w wyniku negocjacji Zamawiający rozszerzył przedmiot zamówienia lub zmienił warunki przetargu.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość negocjowania zapisów zawartych we wzorze umowy, pod warunkiem, że ewentualna zmiana we wzorze nie będzie miała związku z kryteriami oceny ofert.
4. Zamawiający informuje, że warunkiem zawarcia umowy z Oferentem, który złożył najkorzystniejszą ofertę w niniejszym postępowaniu przetargowym oraz spełnił wszystkie wymagania formalne, jest uzyskanie przez Zamawiającego zgody odpowiednich organów na zawarcie Umowy (zgody korporacyjnej)
5. Zamawiający informuje, że umowa zawarta będzie według projektu umowy stanowiącego załącznik nr 8 do Zapytania.

6. Do 14 dni po podpisaniu umowy, Oferent ustanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wartości umowy. Zabezpieczenie może być wnoszone w pieniądzu lub w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych. Inwestor zwróci Wykonawcy zabezpieczenie, po wpłynięciu pisemnej prośby Wykonawcy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania bezusterkowego Protokołu odbioru końcowego robót w zakresie w jakim zabezpieczenie nie zostanie wykorzystane na zaspokojenie roszczeń Inwestora. Zabezpieczenie zostanie Wykonawcy zwrócone z potrąceniem wysokości gwarancji usunięcia wad i usterek, obejmującej okres gwarancji jakości i rękojmi za wady.
7. Wysokość Gwarancji Usunięcia Wad i Usterek wynosi 5% wysokości wynagrodzenia. Kwota Gwarancji Usunięcia Wad i Usterek zostanie potrącona z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Gwarancja zostanie uwolniona, po wpłynięciu pisemnej prośby Wykonawcy, w terminie 30 (trzydziestu) dni po zakończeniu okresu gwarancji i rękojmi, o ile i w zakresie w jakim zabezpieczenie to nie zostanie wykorzystane na zaspokojenie roszczeń Inwestora.
8. W przypadku stwierdzenia złej jakości wykonania przedmiotu zamówienia oraz nie usunięcia stwierdzonych wad wykonanego przedmiotu zamówienia w wyznaczonym, możliwym do wykonania terminie, PHH HOTELE Sp. z o.o. w Warszawie ma prawo do rozwiązania umowy z winy Wykonawcy oraz do zatrzymania zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

XI. Informacje dodatkowe

1. Wszelkie koszty związane z prawidłowym wykonaniem umowy leżą po stronie Wykonawcy.
2. Wszelka dokumentacja powstała w trakcie realizacji zadań inwestycyjnych, oraz prawa autorskie do tych dokumentów (m. in. notatki, raporty) stają się własnością Zamawiającego w momencie ich przekazania.
3. Zamawiający w razie potrzeby upoważni Wykonawcę do występowania w jego imieniu przed organami administracji architektoniczno-budowlanej oraz innymi właściwymi organami w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w zakresie robót budowlanych objętych przedmiotem niniejszej zapytania.
4. Oferent zobowiązany jest zdobyć wszelkie informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz podpisania umowy, tzn. zapoznać się z terenem i przedmiotem prac oraz ze wszystkimi szczegółami mającymi wpływ na kształt, zawartość i cenę jego oferty (ujęcie wszystkich potencjalnych kosztów wykonania prac). Zamawiający nie będzie uznawał żadnych roszczeń wynikających z kosztów poniesionych przez Wykonawcę wskutek jego niedopatrzenia w powyższej mierze, na co Oferent wyraża zgodę.
5. Zamawiający informuje, że nie jest zobowiązany do stosowania ustawy Prawo Zamówień Publicznych, a niniejsze postępowanie jest przeprowadzone na podstawie Kodeksu cywilnego
6. Niniejsze Zapytanie stanowi zaproszenie do złożenia oferty i nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego

-
7. Brak odpowiedzi na ofertę złożoną przez Wykonawcę nie stanowi przyjęcia oferty przez Zamawiającego.
 8. Przedmiot zamówienia Oferent musi wykonać zgodnie z warunkami założonymi w niniejszych materiałach przetargowych wraz z Załącznikami.
 9. Wszelkie koszty związane z przedmiotem umowy leżą po stronie Wykonawcy.