

## Specyfikacja Istotnych 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](http://www.phhhotele.pl)

### II. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest pełnienie funkcji inwestora zastępczego podczas realizacji zadań inwestycyjnych pn.:

- a) „Remont i modernizacja budynku i otoczenia Hotelu „Ikar” w Poznaniu w zakresie elewacji i dachu budynku, izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych i tarasów, parkingu, przyłączy do budynku oraz modernizacją wewnętrzną pełnobranżową (instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe, wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 4\*”  
oraz
- b) „Remont i modernizacja budynku i otoczenia Hotelu „Wieniawa” we Wrocławiu w zakresie elewacji i dachu budynku, izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych i tarasów, , przyłączy do budynku oraz modernizacją wewnętrzną pełnobranżową (instalacje wod-kan, centralne ogrzewanie, elektryczne, teletechniczne, niskoprądowe, wentylacyjne z automatyką, klimatyzacyjne, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 4\*”

### III. Termin wykonania zamówienia

Preferowany termin wykonania przedmiotu zamówienia/dostawy/usługi:

Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: nie później niż 31.12.2022.

Od tego terminu Inwestor Zastępczy będzie pełnił obowiązki związane z okresem rękojmi i gwarancji.

### 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
- b) II transza :  
  
Przygotowanie i przeprowadzenie postępowania przetargowego mającego na celu wyłonienie projektanta dla zadań inwestycyjnych wymienionych w pkt. II, a) i b) (Wyjątek: wynagrodzenie za czynności prowadzone dla obu inwestycji łącznie)
- c) III transza:  
Nadzorowanie prac Projektanta, weryfikacja dokumentacji projektowej oraz przedmiarów i kosztorysów dla obu zadań inwestycyjnych. Zgłaszanie i weryfikowanie poprawek. Przygotowanie w porozumieniu z projektantem wszelkich niezbędnych dokumentów umożliwiających uzyskanie decyzji Pozwolenie na Budowę
- d) IV transza:  
Przygotowanie i przeprowadzenie postępowań przetargowych na wyłonienie GW dla każdego z zadań inwestycyjnych.
- e) V 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 terenu 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 ogłoszenia
- 2) Oferent nie podlega wykluczeniu na podstawie części B Wymagań formalnych stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszego ogłoszenia
- 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
- 4) 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.

## VI. Informacja na temat wadium

### 1. Wysokość wadium:

Każdy Oferent zobowiązany jest wnieść wadium w wysokości 50 000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).

### 2. Forma wadium:

Wadium będzie wnoszone w pieniądzu (przelew na konto Zamawiającego) lub w formie bezwarunkowej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji wadialnej lub bankowej albo poręczenia bankowego. Wszelkie rozliczenia związane z realizacją przedmiotowego zamówienia którego dotyczy niniejsza SIWZ dokonywane będą wyłącznie w złotych polskich (PLN).

### 3. Miejsce i sposób wniesienia wadium.

Wadium płatne pieniądzem należy przelać na rachunek Zamawiającego PKO BP 11 1020 2892 0000 5002 0197 7214. Zaleca się, aby Wykonawca w tytule przelewu wpisał swój NIP oraz opis:

„Wadium. Inwestor Zastępczy Ikar i Wieniawa postępowanie PHH-IZ/I/W-2-2020”

### 4. Termin wniesienia wadium.

Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert. W przypadku płatności wadium w formie pieniężnej, Zamawiający będzie uważał za skuteczne wniesienie wadium tylko wówczas, gdy przed upływem terminu składania ofert kwota wniesionego wadium będzie na koncie bankowym Zamawiającego.

Wadium w formie gwarancji bankowej, wadialnej lub potwierdzenie przelewu albo poręczenia bankowego powinno znajdować się w osobnej zamkniętej kopercie z nazwą postępowania, nazwą wykonawcy, a także wskazaniem, iż w kopercie znajduje się potwierdzenie wniesienia wadium zabezpieczające ofertę Wykonawcy. Osobna koperta z wadium powinna być złożona nie później niż z upływem terminu składania ofert na adres właściwy dla składania ofert, razem z ofertą.

## 5. Pozostałe informacje dotyczące wadium

Zamawiający niezwłocznie zwraca wadium zgodnie z poniższymi zasadami:

- Zamawiający zwraca wadium wszystkim wykonawcom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza,
- okres wniesienia wadium musi odpowiadać okresowi ważności oferty,
- Wadium wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, w dniu podpisania umowy, zostanie zaliczone na poczet zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy. W przypadku, gdy zabezpieczenie umowy będzie niższe niż wadium, Wykonawca będzie zobowiązany do uzupełnienia różnicy w kwotach na konto Zamawiającego.
- Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium na wniosek wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.

**Zamawiający zatrzymuje wadium, jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana:**

- odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie;
- nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
- zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wykonawcy.

## VII. Kryteria oceny ofert

Cena - 100%

## VIII. Sposób i termin składania ofert

- 1) Termin składania ofert – do 02.11.2020 do godz. 12.00
- 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 - Remont Hotel i Ikar i Wieniawa – Postępowanie PHH-IZ/I/W-2-2020– **Nie otwierać przed dniem 02.11.2020 przed godz. 12.10.**
- 3) Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane

## IX. 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. Przedłużenie okresu związania ofertą jest dopuszczalne tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium albo z wniesieniem nowego wadium na przedłużony okres związania ofertą
  7. Oferta powinna posiadać komplet wymaganych załączników.
  8. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim oraz być czytelna
  9. Ofertę należy złożyć na Formularzu oferty stanowiącym Załącznik nr 7 do Ogłoszenia o przetargu.
  10. 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
  11. 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.
  12. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
  13. 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.
  14. Cenę oferty należy wyliczyć zgodnie ze Specyfikacją i Formularzem. Wszelkie wartości należy podać do dwóch miejsc po przecinku
  15. 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. IX
- 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.

#### X. 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 22.10.2020 do godziny 14.00 za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: [przetargi@phhhotele.pl](mailto:przetargi@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: [przetargi@phhhotele.pl](mailto:przetargi@phhhotele.pl) do dnia 26.10.2020 do godziny 14.00
3. Zamawiający umieści na stronie internetowej <https://phhhotele.pl/postepowania-przetargowe-amw-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-amw-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](mailto:m.zielinski@phhhotele.pl) i [k.gutowski@phhhotele.pl](mailto:k.gutowski@phhhotele.pl) z podaniem danych i numerów telefonu osób, które chciałyby wziąć udział w wizji lokalnej.  
**Informujemy, iż w Hotelu Ikar w Poznaniu oraz w Hotelu Wieniawa we Wrocławiu obecnie umiejscowione jest izolatorium dla osób chorych na COVID-19. W związku z tym, wizja lokalna Hotelu Wieniawa będzie mogła obejmować wyłącznie tereny na zewnątrz budynku, a dla Hotelu Ikar w Poznaniu tereny na zewnątrz budynku oraz strefy czyste obiektu obejmujące kuchnię i restaurację w budynku.**

## XI. Warunki przyjęcia oferty oraz zawarcia umowy

1. Zamawiający dokona analizy i oceny złożonych ofert według kryteriów, określonych w pkt. VII 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 dodatkowe, nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach, 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 Ogłoszenia o przetargu.
6. Przed podpisaniem umowy, Oferent ustanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % wartości umowy. Zabezpieczenie może być wnoszone w pieniądzu lub w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. 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 2,5% 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.

**XII. 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 ogłoszenie 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.