

## 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

III. „Remont i modernizacja w zakresie elewacji i dachu oraz w zakresie izolacji przeciwwodnej zewnętrznych ścian fundamentowych zespołu zabudowań Hotelu „Royal” zlokalizowanego w Krakowie przy ul. Św. Gertrudy 26-29”.

### IV. Termin wykonania zamówienia

Przewidywany czas prowadzenia robót budowlanych wrzesień 2020r. - grudzień 2021r.

### V. 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. Do oferty należy przedłożyć kosztorys ofertowy z wyszczególnieniem cen jednostkowych- wypełniając załączone przedmiary robót - sporządzony w oparciu o dokumentację projektową oraz dokumentację uzupełniającą.
3. Wynagrodzenie wypłacane będzie Wykonawcy w miesięcznych transzach na podstawie przerobów potwierdzanych przez Inwestora Zastępczego. Do każdej faktury dołączony będzie protokół potwierdzający stopień zaawansowania prac w odniesieniu do przedmiarów i kosztorysów ofertowych.
4. Termin płatności faktury: 30 dni od dnia złożenia w siedzibie Zamawiającego poprawnie wystawionej faktury wraz z odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi wykonanie przedmiotu Zamówienia.

### VI. 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 6 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.** Oferent nie jest zobowiązany na etapie postępowania składania po wyżej wymienionych dokumentów

## VII. Informacja na temat wadium

### 1. Wysokość wadium:

Każdy Oferent zobowiązany jest wnieść wadium w wysokości 150 000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100).

### 2. Forma wadium:

Wadium musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert.

Wadium musi obejmować cały okres związania z ofertą i może być zniesione w następujących formach:

- Pieniężnej
- Gwarancji bankowej
- Gwarancji ubezpieczeniowej

Wszelkie rozliczenia związane z realizacją przedmiotowego zamówienia którego dotyczy niniejsza SIWZ dokonywane będą wyłącznie w złotych polskich (PLN).

Wadium wnoszone w formie pieniężnej 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. Remont i modernizacja w zakresie elewacji i dachu oraz w zakresie izolacji przeciwwodnej zewnętrznych ścian fundamentowych zespołu zabudowań Hotelu „Royal” zlokalizowanego w Krakowie przy ul. Św. Gertrudy 26-29”.

Potwierdzeniem skutecznego wniesienia wadium będzie:

- 1) w przypadku wadium w formie pieniężnej - zaksięgowanie na rachunku bankowym Zamawiającego przed upływem terminu składania ofert. Zamawiający zaleca aby Wykonawca dołączył do oferty dokument potwierdzający wniesienie wadium w formie pieniężnej,
- 2) w przypadku wadium w formie innej niż pieniężna – przekazanie oryginału dokumentu wadialnego (gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej) wystawionego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w formie dokumentu elektronicznego opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym osób upoważnionych do jego wystawienia (wystawców dokumentu) przed upływem składania ofert.

Z treści dokumentu wadium wnoszonego w formie gwarancji powinny wynikać:

- 1) nazwa i adres Zamawiającego,
- 2) nazwa i adres Wykonawcy,
- 3) oznaczenie (numer) i nazwę postępowania,
- 4) termin ważności wadium – odpowiadający terminowi związania ofertą,
- 5) bezwarunkowe, nieodwołalne i płatne na pierwsze żądanie zobowiązanie gwaranta do wypłaty Zamawiającemu pełnej kwoty wadium w okolicznościach wymienionych w punkcie 4.5 SIWZ
- 6) oświadczenie, że okoliczność złożenia gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej w formie dokumentu elektronicznego nie wpływa na możliwość skutecznego dochodzenia wypłaty sumy gwarancyjnej w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w pkt. 4.5. SIWZ.

- Do rozstrzygnięcia wszelkich sporów, jakie mogłyby wyniknąć w związku z treścią lub realizacją gwarancji, zastosowanie będzie miało prawo polskie, a sądem właściwym do ich rozstrzygnięcia będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
- Zamawiający zaleca aby dokument wadialny (gwarancje bankowa lub ubezpieczeniowa), stanowił osobny plik opatrzony nazwą „Wadium\_[nr referencyjny postępowania]” złożony wraz z ofertą i innymi dokumentami w jednym pliku archiwum (.zip).

### **3. Termin wniesienia wadium.**

Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert. W przypadku wadium wnoszonego w formie pieniężnej Zamawiający będzie uważał za skuteczne wniesienie wadium tylko wówczas, gdy przed upływem terminu składania ofert kwota wniesionego wadium będzie zaksięgowana na koncie bankowym Zamawiającego. Zaleca się, aby kopię dowodu wniesienia wadium załączyć do oferty.

### **4. Pozostałe informacje dotyczące wadium**

**Zamawiający niezwłocznie zwraca wadium zgodnie z poniższymi zasadami:**

- 4.1 Zamawiający zwraca wadium wszystkim Wykonawcom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza,
- 4.2 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.
- 4.3 Zamawiający zażąda ponownego wniesienia wadium przez Wykonawcę, któremu zwrócono wadium na podstawie pkt 4.1., jeżeli w wyniku rozstrzygnięcia odwołania jego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza. Wykonawca wnosi wadium w terminie określonym przez Zamawiającego. Wniesienie ponownego wadium odbywa się w formie i na zasadach określonych w siwz.
- 4.4 Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium na wniosek Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
- 4.5 **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.
  - Wykonawca przedstawił w ofercie dane nieprawdziwe;
  - Wykonawca wycofał lub zmienił swoją ofertę po upływie terminu składania ofert.

Niewniesienie wadium w wymaganym terminie, w wymaganej wysokości, dopuszczonej formie lub wniesienie w sposób nieprawidłowy skutkuje odrzuceniem oferty.

## **VIII. Kryteria oceny ofert**

1. Cena – waga 65 % (C)
2. Termin wykonania – waga do 10% (T)

3. **Okres gwarancji** – waga do 10% ( gdzie 5 lat = 0 pkt; 6 lat = 3 pkt.; 7 lat = 6 pkt; 8 lat = 10 pkt) (G)

**Doświadczenie w ciągu ostatnich pięciu lat, w pracach budowlanych tożsamy z przedmiotem zamówienia realizowanych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków (remont elewacji/dachu w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków w charakterze Wykonawcy)** – waga do 15% ( gdzie: 0 pkt = min. 2 realizacje; 5 pkt. = 3 realizacje; 10 pkt. = 4 realizacje ; 15 pkt. = więcej niż 4 realizacje) (D)

**Sposób wyliczenia punktów w kryterium „Ceny” (C)**

$$C = C_{\min} * 65 / C_o$$

gdzie:

C- ilość punktów uzyskanych w kryterium ceny

C<sub>min</sub>- najniższa cena ze wszystkich przyjętych ofert

C<sub>o</sub>- cena analizowanej oferty

65 - waga kryterium cena

**Sposób wyliczenia punktów w kryterium „Termin wykonania” (T)**

L.P	Czas realizacji w tygodniach (*)	Liczba punktów
1	70 i więcej	0
2	poniżej 61 i 69	5
3	60 i mniej	10

Łącznie w kryterium punktowym „Termin wykonania” można otrzymać maksymalnie 10 pkt.

**Sposób wyliczenia punktów w kryterium „Gwarancja” (G)**

L.P	Okres gwarancji w latach (*)	Liczba punktów
1	5 lat	0
2	6 lat	3
3	7 lat	6
4	8 lat	10

Łącznie w kryterium punktowym „Gwarancja” można otrzymać maksymalnie 10 pkt

**Sposób wyliczenia punktów w kryterium „Doświadczenie Kierownika Budowy” (D)**

L.P	Doświadczenie Kierownika Budowy w realizacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków(*)	Liczba punktów
1	2 realizacja	0
2	3 realizacje	5
3	4 realizacje	10
4	Powyżej 4 realizacji	15

Łącznie w kryterium punktowym „Doświadczenie Kierownika Budowy” można otrzymać maksymalnie 15 pkt

$$S = C + T + G + D$$

Łącznie można otrzymać maksymalnie 100 pkt.

**IX. Sposób i termin składania ofert**

- 1) Termin składania ofert – 24.08.2020r do godz. 12.00

Sposób składania ofert oferty należy składać na papierze w sekretariacie w siedzibie Zamawiającego, bądź wysyłane pocztą na adres Zamawiającego, tj. PHH Hotele, ul. Żwirki i Wigury 1; 00-906 Warszawa z dopiskiem „Remont i modernizacja w zakresie elewacji i dachu oraz w zakresie izolacji przeciwwodnej zewnętrznych ścian fundamentowych zespołu zabudowań Hotelu „Royal” zlokalizowanego w Krakowie przy ul. Św. Gertrudy 26-29”.

Znak: **AMW-HROY-2-2020**

**Nie otwierać przed dniem 24.08.2020r. przed godz. 12.10.**

- 2) Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane
- 3) Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane

**X. 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 przy czym materiały zamienne nie mogą odbiegać pod względem parametrów technicznych od przewidzianych w dokumentacji projektowej. Oferty wariantowe będą składane jako opcja do oferty głównej. Oferent przedstawi dla nich szczegółowy opis i rysunki przyjętych rozwiązań, korzyści dla Zamawiającego w stosunku do rozwiązań przewidzianych w projekcie oraz konsekwencje

- ich wdrożenia na etapie realizacji i eksploatacji. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odrzucenia ofert wariantowych bez podania przyczyny.
4. Zamawiający dokona wyboru najkorzystniejszej oferty w oparciu o ofertę podstawową.
  5. Termin ważności oferty (związania ofertą) wynosi 90 dni
  6. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert
  7. Przedłużenie okresu związania ofertą jest dopuszczalne tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium albo z wniesieniem nowego wadium na przedłużony okres związania ofertą
  8. Oferta powinna posiadać komplet wymaganych załączników
  9. Oferta powinna zawierać harmonogram ogólny.
  10. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim oraz być czytelna
  11. Ofertę należy złożyć na Formularzu oferty stanowiącym Załącznik nr 2 do Ogłoszenia o przetargu
  12. 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
  13. 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 dokumentacją projektową, Zamawiający może odrzucić ofertę, uznając ją za rażąco niską.
  14. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
  15. 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.
  16. Cenę oferty należy wyliczyć zgodnie ze specyfikacją, dokumentacją projektową i przedmiarami. Wszelkie wartości należy podać do dwóch miejsc po przecinku

## **XI. 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 17.08.2020r. do godziny 14.00 mailowo na adres: [m.zielinski@phhhotele.pl](mailto:m.zielinski@phhhotele.pl)
2. Zamawiający lub wskazany przez niego Przedstawiciel będzie miał obowiązek udzielenia wyjaśnień do treści przekazanych materiałów przetargowych, jeśli wniosek o ich udzielenie wpłynie na adres mailowy: [m.zielinski@phhhotele.pl](mailto:m.zielinski@phhhotele.pl) do 17.08.2020r. do godziny 14:00
3. Zamawiający umieści na stronie <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 <https://phhhotele.pl/postepowania-przetargowe-amw-hotele/> informację o zmianach wprowadzonych w materiałach przetargowych, w szczególności poda zakres zmian oraz wskaże nowy termin składania ofert.
5. Wizja lokalna będzie mogła się odbyć w dniu 13.08.2020r. lub 20.08.2020r. 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.

## **XII. 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. Po zakończeniu negocjacji Zamawiający może doprecyzować lub uzupełnić wyłącznie w zakresie, w jakim była ona przedmiotem negocjacji, do składania dodatkowych ofert, przekazując im zmienioną Specyfikację. 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 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)
4. Zamawiający informuje, że umowa zawarta będzie według projektu umowy stanowiącego załącznik nr 7 do Ogłoszenia o przetargu.
5. Przed podpisaniem umowy, Oferent ustanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10% 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.
6. Wysokość Gwarancji Usunięcia Wad i Usterek wynosi 5 % (pięć procent) 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.
7. 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.

## **XIII. Informacje dodatkowe**

1. Rozliczenie mediów odbędzie się na podstawie podliczników zamontowanych na koszt Wykonawcy.
2. Sporządzenie dokumentacji powykonawczej w 3 egzemplarzach na papierze, w edytowalnej wersji elektronicznej w formacie dwg oraz pdf, należy do obowiązku Wykonawcy. Dokumentacja w wersji papierowej będzie posiadała podpis kierownika robót o jej zgodności ze stanem rzeczywistym. Do dokumentacji elektronicznej zostanie dołączone podpisane oświadczenie kierownika robót o jej zgodności ze stanem rzeczywistym. Sposób sporządzenia dokumentacji określony jest w Załączniku nr 9.
3. Oferent zobowiązany jest zdobyć wszelkie informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz podpisania umowy wykonawczej, 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.
4. Zamawiający informuje, że nie jest zobowiązany do stosowania ustawy Prawo Zamówień Publicznych, a niniejsze postępowanie jest przeprowadzone na podstawie Kodeksu cywilnego
5. Niniejsze ogłoszenie stanowi zaproszenie do złożenia oferty i nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego
6. Brak odpowiedzi na ofertę złożoną przez Wykonawcę nie stanowi przyjęcia oferty przez Zamawiającego.
7. Przedmiot zamówienia Oferent musi wykonać zgodnie z warunkami założonymi w niniejszych materiałach przetargowych wraz z Załącznikami i dokumentacją projektową.
8. Koszt materiałów niezbędnych do zrealizowania przedmiotu umowy leży po stronie Wykonawcy, z wyłączeniem materiałów przekazanych przez inwestora, które Wykonawca postanowi wykorzystać zgodnie z §1 ust. 3 Umowy stanowiącej załącznik nr 7.