

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

I. Nazwa i adres Zamawiającego

Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Belchatowie (97 – 400), przy ul. 1 Maja 63, www.elbesthotels.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 Hotelu Wolin w Międzyzdrojach wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych”.

Ważne:

Zamawiający udostępni dokumentację dotyczącą obiektu i zamierzenia budowlanego po spełnieniu następujących warunków:

- 1) podpisanie przez osoby uprawnione do reprezentacji Uczestnika Oświadczenia o Poufności stanowiącego Załącznik nr 12 do Ogłoszenia.
- 2) Przesłaniu kurierem, pocztą na adres: Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Belchatowie (97 – 400), przy ul. 1 Maja 63, podpisanego Oświadczenia o Poufności, bądź dostarczenie Oświadczenia osobiście do sekretariatu Elbest sp. z o.o. Oświadczenia należy dostarczać w zamkniętych kopertach oznaczonych: Oświadczenie o Poufności – Remont i przebudowa Hotelu Wolin, nr postępowania PFZ-09-2023.
- 3) Powiadomienie o wysłaniu, bądź dostarczeniu oświadczenia mailowo, na adres wioletta.stepinska@elbest.pl
- 4) Po otrzymaniu oryginału oświadczenia w wersji papierowej, Elbest sp. z o.o. wysła dokumentację obiektu i zamierzenia na wskazany przez Uczestnika adres e-mail.

III. Termin wykonania zamówienia

Preferowany termin wykonania przedmiotu zamówienia:

Przewidywany termin przeprowadzenia prac projektowych oraz robót budowlanych: lipiec 2023 – grudzień 2025.

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 zakończona raportem;

b) II transza:

Udział w postępowaniu mającym na celu wybór Generalnego Wykonawcy prac projektowych oraz budowlanych;

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 oraz wszelkich innych decyzji administracyjnych niezbędnych do zrealizowania prac budowlanych;

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;

e) V transza:

Przygotowanie i przeprowadzenie przeglądów gwarancyjnych.

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

V. Opis warunków udziału w postępowaniu

W postępowaniu mogą wziąć udział Wykonawcy spełniający następujące warunki:

- 1) Wykonawca musi spełniać wymagania wskazane w części A Wymagań formalnych stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszego ogłoszenia.
- 2) Wykonawca 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 Ogłoszenia oraz dokumentacji projektowej, o której mowa w materiałach postępowania.

Wykonawca 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 Wykonawca może zostać poproszony w przypadku wyboru jego oferty.** Wykonawca 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 16.04.2023 do godz. 14.00.
- 2) Sposób składania ofert: oferty należy składać na papierze, wysyłane pocztą na adres Zamawiającego, tj.
Elbest Sp. z o.o.
ul. 1 Maja 63
97-400 Bełchatów
z dopiskiem:
„Oferta w postępowaniu na: 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 Hotelu Wolin w Międzyzdrojach wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych,, – Postępowanie nr PFZ-09-2023 – Nie otwierać przed dniem 16.04.2023 przed godz. 14.00.
- 3) Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane

VIII. Wymogi oferty

- 1) Każdy Wykonawca może złożyć jedną ofertę i tylko w jednym egzemplarzu.
- 2) Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
- 3) Oferty nie zawierające pełnego zakresu przedmiotu zamówienia zostaną odrzucone.
- 4) Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.
- 5) Termin ważności oferty (związania ofertą) wynosi 60 dni.
- 6) Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
- 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 zamówieniu.
- 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 zakupowym 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 Opiszem Przedmiotu Zamówienia, Zamawiający może odrzucić ofertę, uznając ją za rażąco niską.
- 12) Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
 - 13) Oferta powinna być podpisana przez osobę uprawnioną do działania w imieniu Wykonawcy, która powinna przedłożyć odpowiedni dokument potwierdzający jej uprawnienie do działania w imieniu i na rzecz Wykonawcy.
 - 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. 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 postępowania) 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) Wykonawca nie może samodzielnie wprowadzać zmian do Specyfikacji i jej Załączników. Ewentualne błędy lub braki ujawnione w udostępnionej dokumentacji itp., Wykonawca ma obowiązek zgłosić Elbest sp. z o.o. do czterech dni roboczych przed terminem składania ofert za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: wioletta.stepinska@elbest.pl.

- 2) Zamawiający lub wskazany przez niego Przedstawiciel będzie miał obowiązek udzielenia niezwłocznie wyjaśnień do treści przekazanych materiałów postępowania, jeśli wniosek o ich udzielenie wpłynie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: wioletta.stepinska@elbest.pl.
- 3) Zamawiający umieści na stronie internetowej <https://elbesthotels.pl/postepowania-zakupowe/> treść pytań, które mogą być istotne dla przygotowania ofert przez pozostałych Wykonawców, 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 postępowania oraz przedłużyć termin składania ofert. W takim przypadku Zamawiający umieści na stronie internetowej <https://elbesthotels.pl/postepowania-zakupowe/> informację o wprowadzonych zmianach w materiałach postępowania, 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: kamila.grudzinska@hotelwolin.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. V powyżej. Po dokonaniu oceny złożonych ofert i ewentualnych negocjacjach, Zamawiający dokona wyboru oferty najkorzystniejszej i wystosuje zaproszenie do wybranego Wykonawcy do zawarcia umowy.
- 2) Zamawiający zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia negocjacji z wybranymi Wykonawcami. Negocjacje mają charakter poufny i są prowadzone w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wszystkich Wykonawców. Wykonawcy 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 postępowania.
- 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 Wykonawcą, który złożył najkorzystniejszą ofertę w niniejszym postępowaniu zakupowym 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 zamówieniu.
- 6) Do 14 dni po podpisaniu umowy, Wykonawca ustanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wartości umowy brutto. 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 brutto. 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, Elbest sp. z o.o. w Bełchatowie 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 niniejszego zapytania.
- 4) Wykonawca 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 Wykonawca wyraża zgodę.
- 5) Zamawiający informuje, że nie jest zobowiązany do stosowania ustawy Prawo Zamówień Publicznych, a niniejsze postępowanie jest przeprowadzone na podstawie Kodeksu cywilnego i wewnętrznych procedur zakupowych obowiązujących w Elbest sp. z o.o. – Jednolitych Zasad Zakupowych Grupy Kapitałowej PHH – Elbest sp. z o.o.
- 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 Wykonawca musi wykonać zgodnie z warunkami założonymi w niniejszych materiałach postępowania wraz z Załącznikami.