

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

II. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie szczegółowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla dwóch zadań inwestycyjnych p.n.

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

Wymagany termin wykonania dokumentacji określonej w Etapach I i II Opisu Przedmiotu Zamówienia (Załącznik nr 6) i uzyskania wszelkich decyzji i uzgodnień: do 31.12.2021

IV. Wynagrodzenie i warunki płatności

1. Wykonawca określi cenę netto, która stanowić będzie łączne wynagrodzenie ryczałtowe za realizację całego przedmiotu zamówienia, z rozbiciem kwot na obiekty IKAR i WIENIAWA. Do powyższych kwota 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 w pięciu transzach, z podziałem na budynki :
 - I transza płatna po podpisaniu Umowy i podpisaniu protokołu odbioru bez uwag projektu aranżacji wnętrz, - 15% wynagrodzenia umownego
 - II transza płatna po wykonaniu i przekazaniu Zamawiającemu kompletnej dokumentacji projektowo – kosztorysowej pozwalającej na przeprowadzenie postępowania na wyłonienie GW - 30 % wynagrodzenia umownego
 - III transza płatna po przekazaniu Zamawiającemu wszystkich niezbędnych decyzji administracyjnych i uzgodnień - 25 % wynagrodzenia umownego
 - IV transza płatna po zakończeniu pełnienia nadzoru autorskiego – 20 % wynagrodzenia umownego

V transza płatna po przekazaniu dokumentacji powykonawczej (we współpracy z GW) oraz Inwentaryzacji Powykonawczej – 10% wynagrodzenia umownego

3. Termin płatności faktury: 30 dni od dnia złożenia w siedzibie Zamawiającego poprawnie wystawionej faktury wraz z odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi wykonanie poszczególnych etapów 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 ogłoszenia
- 2) Oferent nie podlega wykluczeniu na podstawie części B Wymagań formalnych stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszego ogłoszenia
- 3) Oferta musi zostać przygotowana zgodnie z Załącznikami do Ogłoszenia (na podstawie Opisu Przedmiotu Zamówienia, stanowiącego Załącznik nr 6 do Ogłoszenia, Regulaminu Konkursu na opracowanie projektu koncepcyjnego Aranżacji Wnętrz Hoteli IKAR w Poznaniu oraz WIENIAWA we Wrocławiu, stanowiącego Załącznik nr 4 do Ogłoszenia i zgodnie z wymaganiami formalnymi stanowiącymi Załącznik nr 3 do Ogłoszenia)
- 4) Oferent musi posiadać aktualne na dzień składania oferty zaświadczenia o niezaleganiu w placeniu 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. Sposób przeprowadzenia postępowania i wyłonienia najkorzystniejszej oferty

1. Oferenci zobowiązani są do złożenia oferty składającej się z dwóch części:
 - Części formalnej zawierającej Formularz Ofertowy stanowiący Załącznik nr 2 do Ogłoszenia wraz z wymaganymi załącznikami
 - Części Projektowej zawierającej koncepcję architektoniczną wymaganych przez Zamawiającego pomieszczeń zgodnie z Wytycznymi do projektowania Francyzodawcy.
2. Część formalna zostanie poddana analizie przez Komisję Przetargową. Komisja oceni kompletność oferty pod względem formalnym, oraz oceni czy złożone dokumenty spełniają wszystkie wymagania postawione we wszystkich załącznikach do Ogłoszenia o Przetargu.
3. Oferty, które po przejściu weryfikacji przez Komisję Przetargową zgodnie z pkt. 2 zostały zaopiniowane pozytywnie przechodzą do drugiego etapu oceny ofert.
4. Etap drugi oceny ofert będzie polegał na ocenie koncepcji architektonicznej wymaganych przez Zamawiającego pomieszczeń w formie Konkursu Studialnego. Szczegółowe wymagania dotyczące koncepcji architektonicznej znajdują się w Regulaminie Konkursu Studialnego na opracowanie projektu koncepcyjnego aranżacji wnętrz Hoteli IKAR w Poznaniu i WIENIAWA we Wrocławiu stanowiącego Załącznik nr 4 do Ogłoszenia oraz wymagań Francyzodawcy, które zostaną udostępnione na zasadach Regulaminu.
5. Komisja Przetargowa, na podstawie sumy ocen wystawionych przez Sąd Konkursowy dokona końcowej oceny ofert.
6. Z Oferentem, który w ocenie Komisji Przetargowej złożył najkorzystniejszą Ofertę na obydwie zadania inwestycyjne i który spełnił wszystkie wymagania, zostanie podpisana Umowa na wykonanie przedmiotu Zamówienia.

VII. Kryteria oceny ofert

Cena - 50%

Ocena Projektu Aranżacji Wnętrz – 40 %

Termin Wykonania – 10 %

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

$$C = C_{\min} * 50 / C_o$$

gdzie:

C – ilość punktów uzyskanych w kryterium cena

C_{min} – najniższa cena ze wszystkich zakwalifikowanych ofert

C_o – cena analizowanej oferty

50 – waga kryterium cena

Sposób wyliczenia punktów w kryterium „Ocena Projektu Konceptyjnego Aranżacji Wnętrz” (O):

$$O = O_o * 40 / O_{\max}$$

gdzie:

O – ilość punktów uzyskanych w kryterium „Ocena koncepcji”

O_{max} – maksymalna sumaryczna nota uzyskana wśród wszystkich złożonych koncepcji

O_o – sumaryczna nota analizowanej oferty

40 – waga kryterium „Ocena koncepcji”

Zasady oceny kryterium „Ocena Koncepcji” (O).

Każdy z członków Sądu Konkursowego oceniać będzie przedstawione przez Wykonawców koncepcje aranżacji wnętrz (projekt i opis), załączone do oferty.

Każdy z członków Sądu Konkursowego przyzna od 1 do 5 punktów, zgodnie z poniższą skalą:

- a) 5 punktów (maksymalna ilość punktów) dla oceny „doskonała”;
- b) 4 punkty dla oceny „optymalna”;
- c) 3 punkty dla oceny „dostateczna”;
- d) 2 punkty dla oceny „wystarczająca, przeciętna”;
- e) 1 punkt (minimalna ilość punktów) dla oceny „niewystarczająca”.

Suma z ocen wszystkich członków Sądu Konkursowego będzie stanowić podstawę do wyliczenia punktów w kryterium Ocena Projektu Aranżacji Wnętrz.

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

$$T = T_{\min} * 10 / T_o$$

gdzie:

T – ilość punktów uzyskanych w kryterium „Termin wykonania”

T_{min} – najkrótszy termin wykonania ze wszystkich ofert podany w tygodniach

T_o – termin wykonania analizowanej oferty podany w tygodniach

10 – waga kryterium termin wykonania

Oferta, która zbierze w sumie największej punktów, zostanie wybrana jako najkorzystniejsza.

$$S = C + O + T$$

Łącznie można otrzymać maksymalnie 100 pkt.

VIII. Sposób i termin składania ofert

- 1) Termin składania ofert – 17.05.2021 do godz. 14.00
- 2) Sposób składania ofert :

Oferty wraz z pracami konkursowymi należy składać do dnia 17.05.2021 do godz. 14.00, na adres APP-Projekt S.A. ul. Kłobucka 23c/112, 02-699 Warszawa

w zamkniętej kopercie opisanej:

Oferta w przetargu na wykonanie szczegółowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla dwóch zadań inwestycyjnych p.n.

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 pełnobrańzową (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 pełnobrańzową (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*”.

Znak: PHH/AR/I/W-1-2021

Nie otwierać przed: 17.05.2021

- 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.
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. Do oferty powinna zostać dołączona koncepcja aranżacji wnętrz wybranych pomieszczeń wskazanych przez Zamawiającego wraz z szacunkowym kosztorysem realizacji projektowanej inwestycji,
8. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim oraz być czytelna
9. Ofertę należy złożyć na Formularzu oferty stanowiącym Załącznik nr 2 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 Oferta zawiera rażąco niską cenę wykonania przedmiotu zamówienia, Zamawiający może odrzucić taką Ofertę, przyjmując w tym zakresie przyjętą linię orzeczniczą Krajowej Izby Odwoławczej co do definicji oraz poziomu cen.
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 z niniejszą Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia i pozostałymi załącznikami do Ogłoszenia. 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 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 rękopisami.

X. Udzielanie wyjaśnień do postępowania i udostępnianie nieruchomości na wizję lokalną

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 Zamawiającemu. do dnia 12.04.2021 do godziny 14.00 za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail:
a.klobukowska@app-projekt.pl
p.witt@app-projekt.pl
2. Zamawiający lub wskazany przez niego Przedstawiciel będzie miał obowiązek udzielenia wyjaśnień do treści przekazanych materiałów przetargowych, jeśli wniosek o ich udzielenie wpłynie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy e-mail:
a.klobukowska@app-projekt.pl
p.witt@app-projekt.pl
do dnia 12.04.2021 do godziny 14:00
3. Zamawiający umieści na stronach internetowych :
www.phhhotele.pl
www.app-projekt.pl
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 stronach internetowych
www.phhhotele.pl
www.app-projekt.pl
informację o wprowadzonych zmianach w materiałach przetargowych , w szczególności poda zakres zmian oraz, w razie konieczności wskaże nowy termin zadawania pytań i składania ofert.
5. Zamawiający przewiduje możliwość umówienia wizji lokalnej na terenie Hotelu IKAR w Poznaniu oraz WIENIAWA we Wrocławiu w terminach od 18.03.2021.
W celu umówienia wizji lokalnej należy skontaktować się z :
APP-Projekt, Anna Klobukowska a.klobukowska@app-projekt.pl
APP-Projekt, Paweł Witt p.witt@app-projekt.pl

XI. Warunki przyjęcia oferty oraz zawarcia umowy

1. Zamawiający dokona analizy i oceny złożonych ofert według kryteriów, określonych w pkt. VIII 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 7 do Ogłoszenia o przetargu.
6. Przed podpisaniem umowy, Oferent ustanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wartości umowy brutto. Zabezpieczenie może być wnoszone w pieniądzu lub w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Inwestor zwróci Wykonawcy zabezpieczenie, po upływie 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 % wartości umowy brutto. Kwota Gwarancji Usunięcia Wad i Usterek zostanie potrącona z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Gwarancja zostanie uwolniona, po upływie 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, Zamawiający ma prawo do rozwiązania umowy z winy Wykonawcy oraz do zatrzymania zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

XII. Informacje dodatkowe

1. Konceptje aranżacji wnętrz wykonywane przez Oferentów zostaną przekazane do oceny Zamawiającemu nieodpłatnie. Oferenci pokrywają wszelkie koszty związane z wykonaniem koncepcji. Zamawiający oświadcza, iż koncepcje przekazane przez Oferentów, których oferty zostaną odrzucone będą wykorzystane wyłącznie w procesie oceny ofert.
2. Zamawiający informuje, że w projekcie wnętrz hotelu Wieniawa należy wykorzystać meble zgodnie ze spisem z załącznika nr 13.
3. Sporządzenie dokumentacji projektowo – kosztorysowej należy do obowiązków Wykonawcy. Wykonawca sporządzi projekt budowlano – wykonawczy wraz z dokumentacją kosztorysową, oraz projekt aranżacji wnętrz. Dla sporządzonej dokumentacji

projektowej Wykonawca uzyska wszelkie niezbędne uzgodnienia i decyzje administracyjne zezwalające na wykonanie robót budowlanych. Dokumentacja projektowa zostanie przekazana Zamawiającemu w 4 egzemplarzach na papierze, w edytowalnej wersji elektronicznej w formacie dwg oraz pdf.

4. Wszelkie koszty związane z prawidłowym opracowaniem dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji i uzgodnień leżą po stronie Wykonawcy.
5. 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.
6. 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.
7. Zamawiający informuje, że nie jest zobowiązany do stosowania ustawy Prawo Zamówień Publicznych, a niniejsze postępowanie jest przeprowadzone na podstawie Kodeksu cywilnego
8. Niniejsze ogłoszenie stanowi zaproszenie do złożenia oferty i nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego
9. Brak odpowiedzi na ofertę złożoną przez Wykonawcę nie stanowi przyjęcia oferty przez Zamawiającego.
10. Przedmiot zamówienia Oferent musi wykonać zgodnie z warunkami założonymi w niniejszych materiałach przetargowych wraz z Załącznikami.
11. Wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania przedmiotu umowy leżą po stronie Wykonawcy.
12. Zamawiający informuje, że w hotelu Ikar oraz Wieniawa wynajmowane są powierzchnie dla najemców. Wykaz najemców wraz z lokalizacją w załączniku nr 14 i 15. Zakłada się realizację projektu bez najemców.