

**ZAPYTANIE OFERTOWE**

**nr 7/PN/2017**

dotyczy:

**wyboru Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji -  
zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi oraz klubem  
dziecięcym w budynku nr 5 wraz z przyległą infrastrukturą i zielenią oraz z uzyskaniem  
decyzji pozwolenia na ich użytkowanie, zlokalizowanych przy  
ul. Geodezyjnej w Warszawie,  
dzielnica Białołęka (część dz. nr ew. 3/29 I 3/49 obręb 4-16-38)**

### Informacje o Zamawiającym

<p>Zamawiającym jest: <b>Spółka Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej „Spółka”)</b> Warszawa 00-124, Al. Jana Pawła II 12</p>
--

### Informacje o Inwestorze

<p>Inwestorem jest: <b>PHN SPV 7 PHN 4 sp. z o.o. S.K.A. (dalej „Inwestor”)</b> Warszawa (00-124), ul. Jana Pawła II 12 lok. V/31</p>
---

Zamawiający na podstawie umowy zawartej z Inwestorem przeprowadza i organizuje przetarg na wybór Generalnego Wykonawcy I etapu inwestycji - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi oraz klubem dziecięcym w budynku nr 5 wraz z przyległą infrastrukturą i zielenią oraz z uzyska decyzję pozwolenia na ich użytkowanie, zlokalizowanych przy ul. Geodezyjnej w Warszawie, dzielnica Białołęka (część dz. nr ew. 3/29 i 3/49 obręb 4-16-38).

Wszelkie prawa i obowiązki Zamawiającego wynikające z niniejszego zapytania ofertowego będzie wykonywał Inwestor, który będzie stroną umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych.

#### I. Tryb udzielenia zamówienia:

1. Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Postępowanie prowadzone jest zgodnie z przepisami wewnętrznymi Spółki PHN S.A. – nie ma zastosowania Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (j.t. Dz.U. z 2015 r., poz. 2164 z późn. zm.).

#### II. Opis przedmiotu zamówienia:

1. Przedmiotem zamówienia jest wybudowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi oraz klubem dziecięcym w budynku nr 5 wraz z przyległą infrastrukturą i zielenią oraz z uzyska decyzję pozwolenia na ich użytkowanie, zlokalizowanych przy ul. Geodezyjnej w Warszawie, dzielnica Białołęka (część dz. nr ew. 3/29 i 3/49 obręb 4-16-38).
2. Przybliżone parametry inwestycji:
  - a. budynki: 7 szt.
  - b. klatki schodowe: 1 szt./ bud.
  - c. powierzchnia terenu inwestycji: 14 447m<sup>2</sup>
  - d. powierzchnia zabudowy: 3443,58 m<sup>2</sup>
  - e. powierzchnia użytkowa (PUM+ PUU): 9 719,26 m<sup>2</sup>
  - f. liczba mieszkań: 174 szt.
  - g. liczba lokali usługowych: 1 szt.
  - h. liczba miejsc postojowych w garażach: 176 szt.

- i. liczba miejsc postojowych na terenie inwestycji (na zewnątrz): 0 szt.
  - j. liczba kondygnacji podziemnych: 1
  - k. liczba kondygnacji nadziemnych : 4,5
3. Przedmiot zamówienia obejmuje swym zakresem wykonanie wszelkich robót budowlanych niezbędnych do wybudowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi oraz klubem dziecięcym w budynku nr 5 wraz z przyległą infrastrukturą i zielenią oraz z uzyskaniem decyzji pozwolenia na ich użytkowanie, zlokalizowanych przy ul. Geodezyjnej w Warszawie, dzielnica Białołęka (część dz. nr ew. 3/29 i 3/49 obręb 4-16-38) (dalej „**Obiekt**”) razem z wykonaniem robót zewnętrznych na terenie nieruchomości m.in. ukształtowaniem terenu, sieciami wewnątrzosiedlowymi osiedla wraz z przyłączami (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć teletechniczna, sieć oświetlenia terenu, sieć gazowa wraz z kotłowniami gazowymi, sieć elektroenergetyczna wraz z budową stacji transformatorowej), instalacjami elektroenergetycznymi, teletechnicznymi i sanitarnymi, wykonaniem prac związanych z zagospodarowaniem terenu i dróg dojazdowych oraz przygotowaniem wszystkich niezbędnych dokumentów i opracowań koniecznych do uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu (dalej „**Roboty**”), a także do uzyskania tej decyzji
4. Zamawiający jest w trakcie procedury związanej z uzyskiwaniem decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji.
5. Przedmiot niniejszego zamówienia obejmuje również:
- a. wykonanie stałej organizacji ruchu w garażu, w tym między innymi: oznaczenie narożników słupów i ścian, numerację stanowisk postojowych, montaż luster, montaż tablic, znaków drogowych itp.,
  - b. wykonanie stałej organizacji ruchu na terenie osiedla w tym między innymi, montaż znaków drogowych, itp.,
  - c. wykonanie wraz z projektem powykonawczym instalacji domofonowej od furtek do lokali i od wejścia do klatki schodowej do lokali z łącznością między lokalami i ochroną na osiedlu oraz dostarczenie kluczy do furtek i drzwi otwieranych poprzez system domofonowy po minimum 3 szt./lokal, dodatkowo po 10 szt. każdego typu,
  - d. zagospodarowanie zieleni według projektu zieleni,
  - e. dostarczenie kluczy do wszystkich drzwi przewidzianych do zamykania na klucz po 3 kpl. (po minimum 1 szt.) na pomieszczenie/lokal,
  - f. dostawę i montaż koszy na śmieci, stojaków na rowery, ławek i innych elementów małej architektury według projektu zagospodarowania/zieleni,
  - g. wykonanie placu zabaw wraz z dostawą i montażem wyposażenia placu zabaw,
  - h. dostawę i montaż odbojów przy drzwiach (lokalizacja według standardu wykończenia),
  - i. sporządzenie projektu oznakowania znakami ochrony przeciwpożarowej i znakami ewakuacji oraz dobór i rozmieszczenia sprzętu ppoż., a także uzgodnienie go z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń ppoż. oraz wykonanie zgodnie z w/w projektem,

- j. wykonanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego i dokonanie wszelkich wymaganych uzgodnień zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109, poz.719),
- k. dostawę i montaż skrzynek pocztowych oraz tablic informacyjnych (według standardu wykończenia),
- l. wykonanie projektów zagospodarowania placu budowy oraz tymczasowej organizacji ruchu niezbędnej do wykonania robót,
- m. wykonanie pełnego ogrodzenia tymczasowego, pomalowanego na kolor wskazany przez Zamawiającego, na którym należało będzie umieścić informacje dotyczące inwestycji według wzoru przekazanego przez Zamawiającego,
- n. wykonanie dróg tymczasowych niezbędnych do realizacji Robót,
- o. zapewnienie kompleksowej obsługi geodezyjnej,
- p. dostarczenie Zamawiającemu protokołów odbioru technicznego sieci zewnętrznych (wewnątrzosiedlowych) wraz z przyłączami do osiedla i budynków przez dostawców mediów,
- q. przygotowanie instrukcji eksploatacji i konserwacji: osiedla, budynków oraz lokali mieszkalnych i usługowych,
- r. monitorowanie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z przyłączami oraz przekazanie zapisu z monitoringu Zamawiającemu,
- s. utrzymywanie we właściwym stanie technicznym drogi dojazdowej do osiedla,
- t. zapewnienie zaplecza socjalno-biurowego tj. trzech klimatyzowanych kontenerów na potrzeby Zamawiającego wraz z zapewnieniem możliwości korzystania z Sali konferencyjnej, kuchni i WC,
- u. organizację placu budowy (w tym m.in. magazyny, wygrodzenia placów składowych), zapewnienie ochrony, rozproszanie energii elektrycznej i wody po placu budowy, przyłączy dla potrzeb zaplecza, oświetlenia placu budowy (z własnych materiałów),
- v. ponoszenie opłat za energię elektryczną, wodę, odbiór ścieków oraz ogrzewanie budynków w trakcie budowy do czasu odbioru końcowego przedmiotu zamówienia,
- w. sporządzenie kompletnej dokumentacji powykonawczej niezbędnej do uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu oraz do przekazania jej przyszłemu użytkownikowi w celu prawidłowej eksploatacji Obiektu,
- x. sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień sporządzenia,
- y. sporządzanie rysunków warsztatowych wraz z ich uzgodnieniem z projektantem niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji,
- z. kompleksowe wykonanie wszelkich prac wynikających zarówno z dokumentacji projektowej, jak i obowiązujących przepisów oraz innych niezbędnych prac, które łącznie pozwolą na uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu oraz jego zasiedlenie,
- aa. zapewnienie i przygotowanie na terenie lub obok placu budowy miejsca na zorganizowanie biura sprzedaży, możliwości podłączenia go do mediów oraz

zapewnienie miejsca na zorganizowanie minimum 10 miejsc parkingowych dla wyłącznych potrzeb Zamawiającego i klientów biura sprzedaży.

bb. uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji.

6. Zamawiający podczas realizacji budowy przewiduje zmiany w lokalach mieszkalnych (zmiany lokatorskie, które nie mogą być podstawą do zmiany przez Wykonawcę terminu realizacji inwestycji oraz zmiany decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę inwestycji). Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót budowlanych wynikających z wprowadzenia zmian lokatorskich (strony określą w odrębnej umowie szczegółowy sposób realizacji zmian lokatorskich).

Powyższe kwestie powyższe będą przedmiotem rozmów negocjacyjnych.

7. W ofercie cenowej należy dokonać odrębnej wyceny w zakresie:
- a. wykonania przyłącza energetycznego oraz stacji transformatorowej,
  - b. przyłączy teletechnicznych,
  - c. przyłączy gazowych,
  - d. przyłączy wod-kan.

Zamawiający zastrzega sobie możliwość wyłączenia powyższych prac z zakresu zamówienia.

### **III. Informacje dotyczące postępowania:**

1. Postępowanie jest prowadzone etapowo.
2. Przewiduje się prowadzenie postępowania na wybór Wykonawcy usług w kilku etapach:
  - I etap - prekwalfikacja na zasadach przetargu nieograniczonego
  - II etap - kwalifikacja na zasadach przetargu ograniczonego
  - III etap - negocjacje z zachowaniem konkurencji.
3. Zamawiający zastrzega sobie, iż na podstawie oceny wstępnych ofert dokona wyboru Wykonawców, których zaprosi do udziału w dalszych etapach postępowania.
4. Zamawiający dokona kwalifikacji Wykonawców do kolejnych etapów postępowania na podstawie kryteriów określonych w niniejszym zapytaniu ofertowym.
5. Spółka zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia rozmów negocjacyjnych. Rozmowy zostaną przeprowadzone z Wykonawcami zaproszonymi do dalszego etapu postępowania oraz spełniającymi wymagania określone przez Zamawiającego.
6. Spółka nie ma obowiązku ujawniania Wykonawcy ofert złożonych przez innych Wykonawców.
7. W przetargu mogą brać udział Wykonawcy, którzy spełnią łącznie warunki udziału w postępowaniu określone przez Zamawiającego.
8. Oferty prekwalfikacyjne złożone przez Wykonawców, którzy nie spełnią warunków określonych przez Zamawiającego zostaną odrzucone.
9. Ocena spełniania warunków udziału w postępowaniu zostanie dokonana na podstawie załączonych do oferty dokumentów, z zastosowaniem formuły spełnia/niespełnia.
10. W przypadku ofert zawierających braki formalne, Zamawiający wystąpi do Wykonawców o ich uzupełnienie lub złożenie wyjaśnień w wyznaczonym terminie.
11. Podmioty wybrane w I etapie (prekwalfikacja) zostaną zaproszone do udziału w II etapie postępowania.

12. Podmiotom zakwalifikowanym do udziału w II etapie postępowania Zamawiający przekaże dodatkowe informacje i dokumenty, które będą stanowiły podstawę do opracowania szczegółowej oferty kwalifikacyjnej – cenowej tj. wyceny wartości zamówienia w formie kosztorysu ofertowego.
13. Wybrane podmioty biorące udział w II etapie postępowania zostaną zaproszone do udziału w III etapie postępowania tj. do udziału w rozmowach negocjacyjnych.
14. W III etapie postępowania Zespół przetargowy przeprowadzi negocjacje z wybranymi Wykonawcami, których przedmiotem będzie cena za realizację usług oraz warunki ich realizacji.
15. Po przeprowadzeniu negocjacji z wszystkimi zakwalifikowanymi do III etapu podmiotami, Zespół przetargowy wybierze Wykonawcę, który będzie rekomendowany Zarządowi Spółki jako Wykonawca zamówienia.

#### **IV. Udostępnienie dokumentacji projektowej:**

##### **I etap**

1. Wykonawcom zainteresowanym udziałem w postępowaniu na I etapie zostanie udostępniona nieodpłatnie dokumentacja budowlana w wersji elektronicznej.
2. Wykaz dokumentacji projektowej znajduje się w Załączniku nr 1 do niniejszego zapytania ofertowego, stanowiącego jego integralną część.
3. Dokumentacja zostanie udostępniona po uprzednim złożeniu zobowiązania do zachowania poufności, którego wzór stanowi Załącznik nr 9 do niniejszego zapytania ofertowego.
4. Dokumenty zostaną udostępnione Wykonawcom w terminie od dnia 13 kwietnia 2017 r. po spełnieniu poniższych warunków:
  - a. złożeniu podpisanego przez prawidłowo umocowanych przedstawicieli Wykonawcy zobowiązania do zachowania poufności, którego wzór stanowi Załącznik nr 9 do niniejszego zapytania ofertowego,
  - b. przedstawieniu potwierdzonych za zgodność z oryginałem kopii dokumentów: aktualnego odpisu z właściwego rejestru lub dokument z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert ,
  - c. przedstawieniu kopii pełnomocnictwa imiennego do złożenia w imieniu Wykonawcy oświadczenia o zachowaniu poufności – potwierdzonego za zgodność z oryginałem ,
  - d. przedstawieniu dokumentu ze zdjęciem umożliwiającym potwierdzenie tożsamości osoby składającej oświadczenie na podstawie ww. pełnomocnictwa.
5. Ww. dokumenty należy złożyć w siedzibie Zamawiającego, w Biurze Inwestycji pod adresem: Al. Jana Pawła II 12, Warszawa 00-124, PIĘTRO V u jednej z dwóch osób wskazanych poniżej.
6. Termin przekazania dokumentacji w wersji elektronicznej należy uzgodnić telefonicznie po spełnieniu powyższych warunków z jedną z dwóch osób wskazanych poniżej:
  - a. Nina Domińczak tel. 519 513 702 e-mail: [nina.dominczak@phnsa.pl](mailto:nina.dominczak@phnsa.pl),
  - b. Adam Franzkowiak tel. 695 233 950 e-mail: [adam.franzkowiak@phnsa.pl](mailto:adam.franzkowiak@phnsa.pl)

## **II etap**

1. Wykonawcom zakwalifikowanym do II etapu postępowania zostanie odpłatnie udostępniona dokumentacja wykonawcza, po spełnieniu poniższych warunków:
  - a. wpłaceniu kwoty w wysokości 1 230,00 PLN (słownie: tysiąc dwieście trzydzieści złotych) tytułem opłaty za udostępnienie dokumentacji na rachunek Zamawiającego nr 95 1240 1053 1111 0010 5017 6338 z podaniem nazwy postępowania: „Opłata za udostępnienie dokumentacji w postępowaniu nr 7/PN/2017 – wybór GW dla projektu przy ul. Geodezyjnej w Warszawie”,
  - b. przedstawieniu jednej z ww. osób potwierdzenia przelewu ww. kwoty.
2. Po spełnieniu ww. warunków Zamawiający przekaze Wykonawcom kod dostępu do dokumentacji w wersji elektronicznej.
3. Projekty przyłączy wody, kanalizacji, energetyczne oraz gazowe mogą w trakcie postępowania ulec zmianie, ze względu na trwające uzgodnienia. Zamawiający w trakcie postępowania przedstawi Wykonawcom ostateczne projekty.

## **V. Wymagania stawiane Wykonawcy zamówienia:**

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość oraz zgodność z ustaleniami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia.
2. Wymagana jest należyta staranność przy realizacji przedmiotu zamówienia.
3. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:
  - a. posiadają uprawnienia do wykonywania działalności określonej przedmiotem zamówienia,
  - b. posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny i osobowy niezbędny do wykonania zamówienia,
  - c. znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
  - d. spełniają warunki udziału w postępowaniu określone przez Zamawiającego w niniejszym zapytaniu ofertowym.
4. Zamawiający nie dopuszcza możliwości użyczenia doświadczenia i referencji.
5. Podzlecenie części robót objętych przedmiotem umowy podwykonawcom wymaga pisemnej akceptacji Zamawiającego. W ofercie należy wskazać ewentualnego Podwykonawcę oraz określić zakres prac jaki Wykonawca planuje mu powierzyć.
6. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert przez konsorcja.

## **VI. Modyfikacja warunków zamówienia:**

1. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może, przed upływem terminu składania ofert, zmodyfikować treść zapytania ofertowego.
2. Wprowadzone modyfikacje, zmiany lub uzupełnienia zostaną zamieszczone na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem [www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl), i będą one wiążące przy składaniu ofert.
3. W przypadku przedłużenia terminu, jeżeli będzie to niezbędne dla wprowadzenia w ofertach zmian wynikających z modyfikacji treści zapytania ofertowego, Zamawiający na wskazanej stronie internetowej poinformuje o przedłużeniu terminu do złożenia ofert.

**VII. Termin wykonania zamówienia:**

1. Zamawiający przewiduje rozpoczęcie robót w III kwartale 2017 r.
2. Zamawiający przewiduje zakończenie Robót i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w czerwcu 2019 roku.
3. Maksymalny termin realizacji przedmiotu zamówienia – **w ciągu 104 tygodni od dnia wprowadzenia Wykonawcy na budowę.**
4. Wykonawca w ofercie składanej w II etapie powinien podać terminy realizacji, wynikające z możliwości i/lub innych uwarunkowań Wykonawcy.
5. Do oferty składanej w II etapie należy dołączyć harmonogram realizacji przedmiotu zamówienia – harmonogram rzeczowo-finansowy, z graficznym wykresem postępu Robót oraz z zaznaczeniem następujących „kamieni milowych”:
  - a. Stan zero,
  - b. Stan surowy otwarty,
  - c. Wykończenie wewnętrzne,
  - d. Wykończenie wewnętrzne i zewnętrzne,
  - e. Instalacje wewnętrzne, roboty w terenie i poza terenem.
6. Ostateczny harmonogram realizacji zamówienia będzie przedmiotem rozmów negocjacyjnych na dalszym etapie postępowania.

**VIII. Warunki gwarancji:**

Wykonawca gwarantuje właściwą realizację przedmiotu zamówienia zgodnie z wszystkimi obowiązującymi przepisami prawa oraz obowiązującymi normami.

**A. Termin gwarancji i rękojmi**

1. Wymagany minimalny okres trwania rękojmi za wady fizyczne i gwarancji jakości:
  - a. konstrukcja budynku – minimum 10 lat,
  - b. elewacja, pokrycie dachowe, izolacje przeciwwodne – minimum 5 lat,
  - c. pozostały zakres prac budowlanych – minimum 5 lat,
  - d. urządzenia – przeniesienie gwarancji producenta urządzeń.
2. Wykonawca jest zobowiązany określić w ofercie warunki gwarancji i rękojmi na poszczególne zakresy prac przedstawione w pkt. a.-d.
3. Warunki gwarancji i rękojmi określone w pkt. b. i c. – na elewację, pokrycia dachowe, izolacje przeciwwodne oraz pozostały zakres prac budowlanych (nie określonych w pkt. a. i b. są jednym z kryteriów oceny ofert.
4. Wszystkie terminy liczone będą od dnia podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego.

**B. Serwis gwarancyjny**

1. Wymaga się, aby Wykonawca dysponował funkcjonującym od minimum 3 lat serwisem gwarancyjnym własnym lub działającym na podstawie zawartych umów z podmiotami zewnętrznymi.
2. Wykonawca w ofercie powinien szczegółowo określić sposób funkcjonowania serwisu gwarancyjnego, w tym m.in.:
  - a. liczbę osób realizujących prace w ramach serwisu gwarancyjnego,
  - b. zasady przyjmowania zgłoszeń,
  - c. czas reakcji na zgłoszenie.



#### **IX. Warunki płatności**

1. Termin płatności jest jednym z kryteriów oceny ofert.
2. Wykonawca zobowiązany jest określić proponowany termin płatności w ofercie.
3. Szczegółowy sposób rozliczenia za realizację zamówienia będzie przedmiotem ewentualnych rozmów negocjacyjnych i zostanie określony w umowie.
4. Rozliczenia za realizację zamówienia – Generalnego Wykonawstwa nastąpią na podstawie bezusterkowych protokołów odbioru usługi. W przypadku zgłoszenia w protokole odbioru zastrzeżeń przez Zamawiającego odnośnie jakości usługi lub stwierdzenia wad/usterek, podstawą będzie protokół odbioru po usunięciu usterek.
5. Wynagrodzenie płatne będzie przelewem na rachunek Wykonawcy, w cyklu i w terminie ustalonym przez strony podczas rozmów negocjacyjnych, który będzie liczony od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury przez Zamawiającego.
6. Za datę zapłaty uznaje się datę złożenia przelewu przez Zamawiającego.
7. Szczegółowy sposób rozliczenia za realizację zamówienia zostanie określony w umowie i będzie przedmiotem ewentualnych rozmów negocjacyjnych.

#### **X. Opis warunków udziału w postępowaniu:**

1. **Posiadanie niezbędnych uprawnień do wykonywania działalności objętej przedmiotem zamówienia.**

Do oferty należy dołączyć:

- 1) wypełniony formularz ofertowy zawierający oświadczenie Wykonawcy o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, którego wzór stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego zapytania

2. **Posiadanie niezbędnej wiedzy i niezbędnego doświadczenia.**

Warunek zostanie spełniony jeśli Wykonawca wykaże, że:

- a. Wykonawca jako Generalny Wykonawca w okresie ostatnich pięciu lat przed terminem składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, to w tym okresie, zrealizował co najmniej cztery inwestycje mieszkaniowe w Polsce o zbliżonym zakresie do przedmiotu zamówienia tj. budowę budynku/zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (w każdym budynku) o łącznej powierzchni PUM nie mniejszej niż 30 000 m<sup>2</sup>, w tym przynajmniej:
  - dwie inwestycje, z których każda stanowi budynek wielorodzinny z garażem podziemnym lub zespół budynków z garażami podziemnymi, o powierzchni PUM nie mniejszej niż 6 000 m<sup>2</sup> lub jedną inwestycję stanowiącą budynek wielorodzinny z garażem podziemnym lub zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, o powierzchni PUM nie mniejszej niż 10 000 m<sup>2</sup> oraz
  - jedną inwestycję obejmującą swym zakresem budynek o wysokości minimum 5 kondygnacji nadziemnych.
- b. Wykonawca wykonuje co najmniej od trzech lat naprawy gwarancyjne poprzez własny serwis gwarancyjny lub serwis funkcjonujący jako podmiot/podmioty współpracujące, który wykonuje prace polegające na usuwaniu usterek i realizowaniu napraw gwarancyjnych na rzecz Inwestorów.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Wypełniony wykaz zrealizowanych umów jako Generalny Wykonawca oraz zrealizowanej obsługi w ramach serwisu gwarancyjnego, którego wzór stanowi Załącznik nr 5 do niniejszego zapytania ofertowego.
- 2) Referencje potwierdzające należyłą realizację wskazanych umów jako Generalny Wykonawca.
- 3) Referencje potwierdzające należyłą realizację wskazanych usług świadczonych w ramach serwisu gwarancyjnego (realizowanego lub zakończonego)
- 4) Informację o sposobie realizowania usług w ramach serwisu gwarancyjnego określającą sposób funkcjonowania serwisu gwarancyjnego, w tym liczbę osób realizujących prace w ramach serwisu gwarancyjnego, a także zasady przyjmowania zgłoszeń i czas reakcji.

**3. Posiadanie niezbędnego potencjału finansowego.**

Warunek zostanie spełniony jeśli Wykonawca przedstawi swoją sytuację finansową i wykaże, że:

- a. posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości nie mniejszej niż 15 000 000,00 PLN (słownie: piętnaście milionów złotych),
- b. suma jego przychodów ze sprzedaży za ostatnie trzy lata kalendarzowe lub za ostatnie trzy lata obrachunkowe (jeżeli lata obrachunkowe są inne niż lata kalendarzowe) wynosi nie mniej niż 120 000 000 PLN (słownie: sto dwadzieścia milionów złotych)

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Kopie sprawozdań finansowych (bilans, rachunek zysków i strat oraz rachunek przepływów pieniężnych, w stosunku do podmiotów, które są zobowiązane do jego sporządzania oraz informacje dodatkowe) za trzy poprzednie lata obrotowe.
- 2) Informacje z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w których Wykonawca posiada rachunek, potwierdzające wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Wykonawcy, wystawione nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert oraz opinię banku zawierającą informacje na temat współpracy z bankiem w zakresie posiadanych rachunków, salda rachunków i historii kredytowej.
- 3) Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi Załącznik nr 8 do niniejszego zapytania ofertowego.
- 4) Aktualne zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego potwierdzające odpowiednio, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, opłat lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące.
- 5) Aktualne zaświadczenie z właściwego oddziału zakładu ubezpieczeń społecznych potwierdzające odpowiednio, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub

wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące.

**4. Posiadanie niezbędnego potencjału organizacyjnego i osobowego.**

Warunek zostanie spełniony jeśli Wykonawca wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, posiadającymi odpowiednie kwalifikacje zawodowe/uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie w zakresie:

- a. 1 osoba - Kierownik Budowy z uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.), posiadająca minimum 5 lat doświadczenia na stanowisku kierownika budowy,
- b. 2 osoby - pełniące funkcje Inżynierów Budowy, w tym minimum jedna osoba z trzyletnim doświadczeniem zawodowym przy realizacji robót budowlanych dotyczących realizacji obiektów mieszkaniowych,
- c. 1 osoba - Kierownik robót elektrycznych z uprawnieniami do kierowania robotami elektrycznymi o specjalności w zakresie sieci instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych oraz elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.), posiadająca minimum 5 lat doświadczenia na stanowisku kierownika robót elektrycznych,
- d. 1 osoba - Kierownik robót sanitarnych z uprawnieniami do kierowania robotami sanitarnymi w specjalności w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.), posiadająca minimum 5 lat doświadczenia na stanowisku kierownika robót sanitarnych,
- e. 1 osoba - Kierownik robót drogowych z uprawnieniami do kierowania robotami drogowymi, w specjalności inżynierskiej drogowej bez ograniczeń zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.), posiadająca minimum 5 lat doświadczenia,
- f. 1 osoba – inspektor odpowiedzialny za BHP na placu budowy, posiadający niezbędne wykształcenie kierunkowe i doświadczenie zawodowe.

W/w osoby będą przebywać na terenie budowy w godzinach prowadzonych prac.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Wykaz osób, którymi dysponuje lub będzie dysponował Wykonawca, które będą uczestniczyły w wykonywaniu zamówienia, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i doświadczenia niezbędnego do wykonania zamówienia oraz zakresu wykonywanych przez nie czynności, zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 6 do niniejszego zapytania ofertowego.
- 2) Oświadczenia ww. osób zgodnie wzorem stanowiącym z Załącznikiem nr 7.
- 3) Wykaz zrealizowanych przez poszczególne osoby obiektów.
- 4) Kopie posiadanych uprawnień.
- 5) Kopie dokumentów potwierdzających przynależność do właściwych izb zawodowych.

**5. Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.**

Warunek zostanie spełniony, gdy Wykonawca potwierdzi, iż:

- a. posiada (na etapie składania ofert) aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności,
- b. złoży oświadczenie potwierdzające gotowość przedstawienia (w przypadku wyboru jego oferty jako najkorzystniejszej przed podpisaniem umowy) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, przy czym suma gwarancyjna określona w umowie ubezpieczenia nie może być niższa niż 5 000 000 PLN (słownie: pięć milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, które będzie dedykowane tylko do umowy z Zamawiającym.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Dokumenty potwierdzające posiadanie aktualnej polisy od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.
- 2) Oświadczenie, w którym Wykonawca deklaruje w przypadku wyboru jego oferty jako najkorzystniejszej, przedstawienie przed zawarciem umowy aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, w zakresie prowadzonej działalności, którego suma gwarancyjna nie będzie niższą niż 5 000 000,00 PLN (słownie: pięć milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, które będzie dedykowane tylko do umowy z Zamawiającym.

Wykonawca zobowiązany jest zapewnić ważność polisy od odpowiedzialności cywilnej o wymaganej sumie gwarancyjnej przez cały czas trwania umowy.

**6. Ubezpieczenie budowy**

Zamawiający będzie wymagał, aby wybrany Wykonawca przedstawił w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy, lecz nie później niż w dniu przejęcia placu budowy aktualne ubezpieczenie budowy, którego suma gwarancyjna nie będzie niższą niż wartość realizacji zamówienia, na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić ważność ww. polisy o wymaganej sumie gwarancyjnej przez cały czas trwania umowy bez uprzedniego wezwania ze strony Zamawiającego.

Do oferty należy dołączyć:

Oświadczenie, w którym Wykonawca zobowiązuje się, w przypadku wyboru jego oferty jako najkorzystniejszej, do przekazania w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy, lecz nie później niż w dniu przejęcia placu budowy ubezpieczenia budowy, którego suma gwarancyjna nie będzie niższa niż wartość realizacji zamówienia na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.

**7. Wniesienie wadium w wysokości 100 000 PLN (słownie: sto tysięcy złotych).**

Do oferty należy dołączyć potwierdzenie wniesienia wadium.

Zamawiający dopuszcza możliwość wniesienia wadium w formie gwarancji bankowej.

**8. Przeprowadzenie wizji lokalnej nieruchomości.**

Do oferty należy dołączyć oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi Załącznik nr 9 do niniejszego zapytania ofertowego

**9. Zapoznanie się z treścią dokumentacji projektowej udostępnionej przez Zamawiającego.**

Do oferty należy dołączyć oświadczenie o zapoznaniu się z treścią materiałów przetargowych udostępnionych przez Zamawiającego w wersji elektronicznej, którego wzór stanowi Załącznik nr 10 do niniejszego zapytania ofertowego.

**XI. Wizja lokalna:**

1. Przed złożeniem oferty konieczne jest dokonanie wizji lokalnej terenu objętego przedmiotem zamówienia, potwierdzonej oświadczeniem Wykonawcy.
2. Podczas wizji Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się z terenem objętym przedmiotem zamówienia, drogami dojazdowymi oraz do zebrania wszelkich informacji, które mogą okazać się niezbędne do przygotowania kompletnej oferty.
3. Wizję lokalną należy przeprowadzić **w terminie od dnia 18 kwietnia 2017 r. do dnia 28 kwietnia 2017 r.**, przy udziale jednego z przedstawicieli Zamawiającego:  
**Pani Nina Domińczak tel. 22 850 92 31 lub 519 513 702,**  
**email: nina.dominczak@phnsa.pl**  
**lub**  
**Adam Franzkowiak tel. 22 850 92 44 lub 695 233 950 email: adam.franzkowiak@phnsa.pl** w dniu wcześniej uzgodnionym.
4. Przed dokonaniem wizji lokalnej konieczne jest zapoznanie się z dokumentami dodatkowymi przekazanymi przez przedstawiciela Zamawiającego w formie elektronicznej.

**XII. Plac budowy:**

1. Zamawiający planuje przekazać plac budowy Wykonawcy, z którym podpisana zostanie umowa w terminie 14 dni od podpisania umowy. Zaplecze budowy zorganizowane będzie na terenie placu budowy.
2. W zakresie obowiązków Wykonawcy pozostaje zagospodarowanie/zorganizowanie i utrzymanie placu i zaplecza budowy, doprowadzenie energii elektrycznej i wody, odprowadzenie ścieków sanitarnych, ogrodzenie terenu budowy i zaplecza, oświetlenie, ochrona, organizacja i wykonanie tymczasowych utwardzonych dróg dojazdowych (koszty utrzymania placu budowy i zaplecza wraz z infrastrukturą, dostawą mediów oraz odprowadzeniem ścieków ponosi Wykonawca). Przed rozpoczęciem w/w prac Wykonawca przedstawi do akceptacji plan BIOZ.

**XIII. Uznanie nieważności oferty:**

1. Zamawiający może uznać za nieważną ofertę Wykonawcy, który:
  - a. w ciągu ostatnich 3 lat przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia wyrządził Zamawiającemu lub innym Spółkom Grupy Kapitałowej PHN szkodę lub pozostaje z nimi w sporze przed sądem lub innym organem,

- b. zaoferował warunki wykonania zamówienia, które pod względem jakościowym, terminowym lub cenowym przekraczają w sposób oczywisty jego możliwości organizacyjne, wykonawcze i finansowe,
  - c. złożył ofertę nie odpowiadającą warunkom określonym w zapytaniu ofertowym,
  - d. znajduje się w likwidacji lub w upadłości, lub z informacji posiadanych przez Zamawiającego wynika, że Wykonawca znajduje się w sytuacji ekonomicznej uniemożliwiającej rzetelne wykonanie zamówienia,
  - e. złożył ofertę po terminie.
2. Złożenie przez Wykonawcę fałszywych, stwierdzających nieprawdę lub nierzetelnych dokumentów mających istotne znaczenie dla Zamawiającego, spowoduje wykluczenie Wykonawcy z postępowania na każdym etapie.

#### **XIV. Informacje o oświadczeniach i dokumentach:**

1. Do oferty złożonej w I etapie powinny być dołączone następujące dokumenty i załączniki:
- a. potwierdzenie wniesienia wadium,
  - b. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy”, którego wzór stanowi Załącznik nr 2A do niniejszego zapytania ofertowego,
  - c. aktualny odpis z właściwego rejestru KRS lub dokument z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wydany/wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem złożenia ofert,
  - d. pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
  - e. wypełniony wykaz zrealizowanych umów jako Generalny Wykonawca oraz zestawienie usług zrealizowanych w ramach serwisu gwarancyjnego, którego wzór stanowi Załącznik nr 5 do niniejszego zapytania ofertowego,
  - f. referencje potwierdzające należyłą realizację wskazanych umów jako Generalny Wykonawca,
  - g. referencje potwierdzające należyłą realizację wskazanych usług świadczonych w ramach serwisu gwarancyjnego (realizowanego lub zakończonego),
  - h. informację o sposobie realizowania usług w ramach serwisu gwarancyjnego określającą sposób funkcjonowania serwisu gwarancyjnego, w tym liczbę osób realizujących prace w ramach serwisu gwarancyjnego, a także zasady przyjmowania zgłoszeń i czas reakcji.
  - i. kopie sprawozdań finansowych (bilans, rachunek zysków i strat oraz rachunek przepływów pieniężnych, w stosunku do podmiotów, które są zobowiązane do jego sporządzania oraz informacje dodatkowe) za trzy poprzednie lata obrotowe,
  - j. informacje z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w których Wykonawca posiada rachunek, potwierdzające wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Wykonawcy, wystawione nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert,
  - k. opinię banku zawierającą informacje na temat współpracy z bankiem w zakresie posiadanych rachunków, salda rachunków i historii kredytowej,
  - l. oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi Załącznik nr 8 do niniejszego zapytania ofertowego,

- m. aktualne zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego potwierdzające odpowiednio, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, opłat lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące,
- n. aktualne zaświadczenie z właściwego oddziału zakładu ubezpieczeń społecznych potwierdzające odpowiednio, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące,
- o. wykaz osób, którymi dysponuje lub będzie dysponował Wykonawca, które będą uczestniczyły w wykonywaniu zamówienia, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i doświadczenia niezbędnego do wykonania Zamówienia oraz zakresu wykonywanych przez nie czynności zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 6 do niniejszego zapytania ofertowego,
- p. oświadczenia ww. osób zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 7 do niniejszego zapytania ofertowego,
- q. kopia posiadanych uprawnień i dokumentów z których wynika właściwe przygotowanie zawodowe ( w przypadku osób nie posiadających uprawnień),
- r. kopia dokumentów potwierdzających przynależność do właściwych izb zawodowych,
- s. dokumenty potwierdzające posiadanie aktualnej polisy od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności,
- t. oświadczenie, w którym Wykonawca zobowiązuje się, w przypadku wyboru jego oferty jako najkorzystniejszej, do przekazania przed zawarciem umowy kopii aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, w zakresie prowadzonej działalności, którego suma gwarancyjna nie będzie niższą niż 5 000 000,00 PLN (słownie: pięć milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, które będzie dedykowane tylko do umowy z Zamawiającym, którego wzór stanowi Załącznik nr 12 do niniejszego zapytania ofertowego,
- u. oświadczenie, w którym Wykonawca zobowiązuje się, w przypadku wyboru jego oferty, jako najkorzystniejszej do przekazania w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy, lecz nie później niż w dniu przejęcia placu budowy, umowy aktualnego ubezpieczenia budowy, którego suma gwarancyjna nie będzie niższa niż wartość realizacji zamówienia na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, którego wzór stanowi Załącznik nr 12 do niniejszego zapytania ofertowego,
- v. parafowane Ogólne warunki umowy stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszego zapytania ofertowego oraz ewentualne uwagi do Ogólnych warunków umowy,
- w. oświadczenie Wykonawcy o zapoznaniu się z treścią wszystkich udostępnionych przez Zamawiającego w I etapie materiałów przetargowych, którego wzór stanowi Załącznik nr 10 do niniejszego zapytania ofertowego.

2. Do oferty złożonej w II etapie powinny być dołączone następujące dokumenty i załączniki:

- a. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy”, którego wzór stanowi Załącznik nr 2B do niniejszego zapytania ofertowego,
- b. harmonogram realizacji zamówienia z graficznym wykresem postępu robót wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym,
- c. kosztorys ofertowy wariant I,
- d. kosztorys ofertowy wariant II,
- e. propozycja optymalizacji ze wskazaniem poszczególnych pozycji i kwot wynikających z proponowanych oszczędności wraz ze wskazaniem materiałów zamiennych,
- f. oświadczenie Wykonawcy o zapoznaniu się z treścią wszystkich udostępnionych postępowania przez Zamawiającego w II etapie materiałów przetargowych, którego wzór stanowi Załącznik nr 10 do niniejszego zapytania ofertowego.

3. Postanowienia dotyczące składania oferty:

- a. Oferta złożona na każdym etapie postępowania powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty, oświadczenia i załączniki, o których mowa w pkt. 1 powyżej, za wyjątkiem dokumentów wprost wskazanych jako fakultatywne,
- b. oferty oraz wszystkie wymagane załączniki powinny być każdorazowo podpisane przez upoważnionego/-nych przedstawiciela/-i, uprawnionego/-nych do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami oraz wymogami ustawowymi,
- c. Wykonawców obowiązuje wykorzystanie załączonych do niniejszego zapytania ofertowego wzorów formularzy – załączników, a wszelkie uwagi powinny być załączone na oddzielnej stronie/stronach,

4. Forma załączonych dokumentów:

- a. dokumenty dołączone do oferty mogą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę lub osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy,
- b. w takim przypadku należy dołączyć pełnomocnictwo w wersji oryginalnej do reprezentowania Wykonawcy w postępowaniu, jeżeli nie wynika ono z odpisu z właściwego rejestru lub aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
- c. dołączenie kopii nie poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną uważa się za brak danego dokumentu.

**XV. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z potencjalnymi Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów na wszystkich etapach postępowania:**

1. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Wykonawcy zobowiązani są kierować elektronicznie na adres podany w pkt. 2 poniżej,
2. Wykonawcy mają prawo do **zadawania pytań na I etapie postępowania w terminie do dnia 5 maja 2017 roku do godz. 12.00.**



Termin zadawania pytań w II etapie postępowania zostanie określony w Zaproszeniu do udziału w II etapie postępowania.

3. Pytania kierowane do Zamawiającego na każdym etapie postępowania należy kierować formie elektronicznej na adres email: [przetarg-lewandow@phnsa.pl](mailto:przetarg-lewandow@phnsa.pl), przy czym Zamawiający zastrzega sobie prawo do nie udzielenia odpowiedzi na wszystkie pytania.
4. Udzielone odpowiedzi wraz z treścią pytań Zamawiający zamieści na stronie internetowej Zamawiającego, bez ujawniania źródła zapytania.
5. Zamawiający zachowuje prawo do dowolnego, zgodnego z własnym interesem i najlepszą wiedzą rozpatrzenia przesłanych zastrzeżeń i wniosków, w szczególności do odrzucenia ich bez uzasadnienia.

**XVI. Termin związania ofertą:**

1. Termin związania ofertą rozpoczyna swój bieg wraz z upływem terminu składania ofert.
2. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres **90 dni**.
3. W uzasadnionych przypadkach, Zamawiający może zwrócić się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres.

**XVII. Opis sposobu przygotowywania ofert:**

1. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
2. Treść oferty musi odpowiadać wymogom określonym w zapytaniu ofertowym.
3. Oferty powinny być przygotowane w formie pisemnej i w języku polskim.
4. Ofertę cenową na II etapie postępowania należy przygotować na podstawie dokumentacji wykonawczej udostępnionej odpłatnie, w sposób wariantowy:
  - a. **I wariant PODSTAWOWY** - Cena ryczałtowa netto opracowana na podstawie dokumentacji projektowej wykonawczej,
  - b. **II wariant OPTYMALIZACJA** - Cena netto ryczałtowa netto z uwzględnieniem propozycji optymalizacji kosztów realizacji inwestycji wraz z przedstawieniem przez Wykonawcę opisu i uzasadnienia propozycji optymalizacji w zakresie budowlanym, instalacyjnym i materiałowym oraz w zakresie kosztów zagospodarowania terenu, ze wskazaniem poszczególnych kwot wynikających z proponowanych oszczędności i ze wskazaniem materiałów zamiennych,
5. Oferty powinny być napisane w sposób czytelny.
6. Poprawki w ofertach muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby/osób podpisującej/-ych ofertę.
7. Wskazane jest, aby pierwsze strony ofert zawierały spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę.
8. Oferty muszą być opatrzone pieczętką firmową oraz posiadać datę sporządzenia oferty.
9. Wszystkie strony oferty powinny być parafowane, ponumerowane, a załączniki/oświadczenia do oferty ułożone w kolejności wymienionej w zapytaniu ofertowym i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty.
10. Oferty na każdym etapie postępowania należy złożyć w zamkniętych kopertach (opakowaniach), w sposób gwarantujący zachowanie poufności jej treści oraz

zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert, koperta (opakowanie) zawierające ofertę winno być zaadresowane do Zamawiającego na adres korespondencyjny podany w pkt XVIII poniżej i opatrzone nazwą, dokładnym adresem Wykonawcy oraz oznaczone w sposób następujący: **„Oferta w postępowaniu 7/PN/2017 na wybór Generalnego Wykonawcy na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz klubem dziecięcym w budynku nr 5 wraz z przyległą infrastrukturą i zielenią oraz z uzyskaniem decyzji pozwolenia na ich użytkowanie, zlokalizowanych przy ul. Geodezyjnej w Warszawie - nie otwierać przed ..... 2017 r. przed godz. 12.00. - ..... etap”**

11. Spółka nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia wynikające z nienależytego oznakowania koperty/opakowania lub braku którejkolwiek z wymaganych informacji.

**XVIII. Miejsce oraz termin składania ofert:**

1. Oferty w I etapie powinny wpłynąć do siedziby Zamawiającego **do dnia 12 maja 2017 r. do godz. 12.00** na adres: **Polski Holding Nieruchomości S.A., Al. Jana Pawła II 12; 00-124 Warszawa, piętro V, Kancelaria.**
2. Spółka zastrzega sobie prawo do odrzucenia ofert, które wpłyną po terminie wskazanym powyżej, bez ich rozpatrzenia.
3. Spółka nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.

**XIX. Opis sposobu obliczenia ceny:**

1. Oferta cenowa uwzględniająca wszystkie zobowiązania musi być podana w PLN liczbowo, z wyodrębnieniem podatku od towarów i usług.
2. Oferta cenowa ma zawierać zestawienie cen według przedmiarów, dla każdego z elementów wymagane jest podanie cen jednostkowych, liczby jednostek oraz ceny globalnej.
3. Wykonawcy proszeni są o wykazanie wszelkich, koniecznych innych kosztów (jeżeli takie występują), a nie ujętych w załączonym przedmiarze.
4. Podana cena powinna być ceną finalną ponoszoną przez Zamawiającego, a zatem cena powinna obejmować wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia oraz z warunkami stawianymi przez Zamawiającego.
5. Cena ostateczna nie ulega zmianie przez okres ważności oferty oraz okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie.

**XX. Kryteria oceny ofert:**

**A. I etap postępowania:**

Do II etapu postępowania zostaną dopuszczeni i zaproszeni Wykonawcy, którzy złożyli ważne i kompletne oferty, które nie podlegają odrzuceniu i jednocześnie spełniają warunki formalne i merytoryczne określone w zapytaniu ofertowym.

## B. II etap postępowania:

1. Ocena ofert otrzymanych w II etapie nastąpi w oparciu o następujące kryteria:

Nazwa kryterium	Waga kryterium	Sposób oceny ofert
Cena netto	85%	najniższa cena netto oferty/cena netto badanej oferty x 85
Gwarancja i rękojmia na elewację, pokrycie dachowe, izolacje przeciwwodne oraz pozostały zakres prac budowlanych (z wyłączeniem konstrukcji)	15%	5 lat – 0 pkt. 6 lat – 3 pkt. 7 lat – 6 pkt. 8 lat – 9 pkt. 9 lat – 12 pkt. 10 lat – 15 pkt.

2. Za najkorzystniejsze zostaną uznane oferty, które nie podlegają odrzuceniu (spełniają warunki formalne i merytoryczne określone w zapytaniu ofertowym) i uzyskają najwyższą ilość punktów w oparciu o ustalone kryteria. Punkty będą obliczane z dokładnością do drugiego miejsca po przecinku.

## XXI. Wadium:

1. Wadium: wymagane
2. Wysokość wadium wynosi: **100 000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych).**
3. Wadium w formie przelewu powinno zostać wniesione do dnia 12.05.2017 roku do godz. 9.00.
4. Wadium może być wniesione w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.
5. Wadium wnosi się wyłącznie p r z e l e w e m na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego. Nie jest dopuszczalna bezpośrednia wpłata kwoty wadium np. w kasie Zamawiającego.
6. Należy załączyć do oferty potwierdzenie przelewu kwoty wadium lub oryginał gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej.
7. Wadium należy wpłacić na konto Zamawiającego nr 95 1240 1053 1111 0010 5017 6338 z podaniem nazwy postępowania: „*Wadium - w postępowaniu 7/PN/2017 na wybór Generalnego Wykonawcy inwestycji przy ul. Geodezyjnej*”.
8. Za termin wniesienia wadium uznaje się termin uznania rachunku Zamawiającego.
9. Wadium musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert.
10. Zamawiający zwraca wadium:
  - a. wszystkim Wykonawcom, których oferty nie zostały zakwalifikowane do udziału w II etapie postępowania, niezwłocznie po zakończeniu I etapu postępowania,
  - b. wszystkim Wykonawcom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej z wyjątkiem Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.
  - c. wszystkim Wykonawcom w przypadku unieważnienia postępowania.
11. Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, Zamawiający zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie realizacji przedmiotu zamówienia oraz wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

12. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium, na wniosek Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert lub nie został zakwalifikowany do etapu II postępowania.
13. Zamawiający zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana:
  - a. odmówił podpisania umowy w sprawie na warunkach określonych w ofercie,
  - b. nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - c. zawarcie umowy w sprawie udzielenia Zamówienia stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

**XXII. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy:**

1. Zamawiający będzie żądać od Wykonawcy jako zabezpieczenia należytego wykonania umowy kwoty równej **1% wartości przedmiotu umowy netto na wypadek roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.**
2. Zabezpieczenie wykonania umowy będzie wniesione w formie:
  - a. pieniężnej,  
Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie pieniężnej należy wpłacić przelewem na rachunek wskazany przez Zamawiającego.
  - b. gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.  
W takim przypadku, treści dokumentów muszą zostać uzgodnione z Zamawiającym.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy musi być wniesione przed podpisaniem umowy.
4. Za termin wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie pieniężnej – przelewem uważa się termin uznania rachunku Zamawiającego.
5. Zabezpieczenie zostanie zwrócone na wniosek Wykonawcy w przypadku należytego wykonania zamówienia w ciągu 30 dni, po bezusterkowym odbiorze przedmiotu zamówienia przez Zamawiającego.

**XXIII. Kaucja gwarancyjna:**

1. Zamawiający będzie żądał od Wykonawcy wniesienia kaucji gwarancyjnej.
2. Kaucja gwarancyjna zostanie utworzona w ten sposób, że **Zamawiający potrąci Wykonawcy 5% należności z każdej faktury netto** za wykonanie przedmiotu zamówienia.
3. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona w dwóch częściach:
  - a. 50% po dokonaniu odbioru końcowego przez Zamawiającego,
  - b. 50% po upływie okresu rękojmi i gwarancji.
4. Zamawiający dopuszcza możliwość zamiany kaucji gwarancyjnej na gwarancję bankową lub ubezpieczeniową.
5. W przypadku zamiany kaucji gwarancyjnej na gwarancję bankową lub ubezpieczeniową treść dokumentów musi zostać uzgodniona z Zamawiającym.

**XXIV. Warunki płatności:**

1. Zamawiający przewiduje możliwość finansowania inwestycji w formie kredytu.
2. Sposób rozliczenia za realizację zamówienia – rozliczenie fakturami częściowymi wystawionymi raz w miesiącu na podstawie bezusterkowych protokołów odbioru częściowego wykonania usługi i protokołów zawansowania finansowego. W

przypadku zgłoszenia w protokole odbioru częściowego zastrzeżeń przez Zamawiającego odnośnie jakości usługi lub stwierdzenia wad/usterek, podstawą będzie protokół odbioru po usunięciu usterek.

3. Wynagrodzenie płatne będzie miesięcznie, w terminie uzgodnionym z Wykonawcą, przelewem na rachunek Wykonawcy.
4. Za datę zapłaty uznaje się datę złożenia przelewu przez Zamawiającego.
5. Zamawiający dopuszcza termin płatności minimum 21 dni.

**XXV. Postanowienia dotyczące wyboru Wykonawcy i zawarcia umowy:**

Zamawiający informuje, iż potwierdzeniem przyjęcia oferty jest podpisanie umowy ze strony Zamawiającego. Wszelkie informacje od pracowników Spółki, w szczególności dotyczące oceny ofert Wykonawcy, kwalifikacji do kolejnej części negocjacji lub zaproszenia do ustalenia warunków umowy nie stanowią przyjęcia oferty lub przyrzeczenia do zawarcia umowy i nie narzucają Zamawiającego obowiązku zawarcia umowy z Wykonawcą.

**XXVI. Zastrzeżenia Zamawiającego:**

Zamawiający zastrzega sobie prawo do:

1. swobodnego wyboru oferty,
2. unieważnienia postępowania w każdym czasie bez podania przyczyn,
3. odrzucenia oferty bez podania uzasadnienia,
4. zmiany zakresu przedmiotu zamówienia,
5. wyboru jednego lub więcej Wykonawców do realizacji przedmiotu zamówienia,
6. przeprowadzenia ewentualnych rozmów negocjacyjnych,
7. dokonania zmiany postanowień umowy polegających na doprecyzowaniu treści.

**XXVII. Załączniki do zapytania ofertowego:**

Załącznik nr 1	Zestawienie dokumentów składających się na dokumentację projektową
Załącznik nr 2A	Formularz ofertowy I etap
Załącznik nr 2B	Formularz ofertowy II etap
Załącznik nr 3	Zobowiązanie do zachowania poufności
Załącznik nr 4	Ogólne warunki umowy
Załącznik nr 5	Wykaz zrealizowanych umów jako GW i zestawienie usług świadczonych w ramach serwisów gwarancyjnych
Załącznik nr 6	Wykaz osób
Załącznik nr 7	Oświadczenie osób
Załącznik nr 8	Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej
Załącznik nr 9	Oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej
Załącznik nr 10	Oświadczenie Wykonawcy o zapoznaniu się z treścią materiałów przetargowych
Załącznik nr 11	Opis sposobu realizacji zamówienia
Załącznik nr 12	Oświadczenie Wykonawcy o zobowiązaniu do przedstawienia wymaganych polis ubezpieczeniowych