

*na wybór wykonawcy dokumentacji wykonawczej oraz wykonania na jej podstawie w formule „zaprojektuj i zbuduj”  
budynku biurowego z garażem podziemnym przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie  
wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie*

**ZAPYTANIE OFERTOWE**

**57/PN/2019**

dotyczy:

**wyboru wykonawcy dokumentacji wykonawczej oraz wykonania na jej podstawie w ramach generalnego  
wykonawstwa w formule „zaprojektuj i zbuduj”  
budynku biurowego z garażem podziemnym  
przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie  
wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie**

### Informacje o Zamawiającym

Zamawiającym jest:  
**Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej „Spółka”)**  
**Siedziba:** Warszawa 00-124, al. Jana Pawła II 12

### Informacje o Inwestorze

Inwestorem jest:  
**PHN Prymasa Sp. z o.o. (dalej „Inwestor” lub Zamawiający”)**  
**Siedziba:** Warszawa 00-124, al. Jana Pawła II 12 lok. V/49

Zamawiający na podstawie umowy zawartej z Inwestorem przeprowadza i organizuje przetarg na wybór wykonawcy (dokumentacji wykonawczej oraz wykonania na jej podstawie w ramach generalnego wykonawcy w formule „zaprojektuj i zbuduj” budynku biurowego z garażem podziemnym przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie, wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie

Zamawiający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia na późniejszym etapie zmiany Inwestora na inną spółkę należącą do Grupy Kapitałowej spółki Polski Holding Nieruchomości S.A. (dalej GK PHN).

Wszelkie prawa i obowiązki Zamawiającego wynikające z niniejszego Zapytania ofertowego będzie wykonywał Inwestor, który będzie stroną umowy o generalne wykonawstwo robót budowlanych (projekt umowy stanowiący Załącznik nr 4 zostanie przekazany oferentom zakwalifikowanym do Etapu 2).

## I. Tryb udzielenia zamówienia.

1. Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego.
  2. Postępowanie prowadzone jest zgodnie z regulacjami wewnętrznymi spółek GK PHN. Nie ma zastosowania ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych.
  3. Postępowanie prowadzone jest etapowo:
    - a. **Etap 1** – złożenie oferty, rozumianej jako komplet dokumentów formalno - prawnych potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu określonych w pkt IX poniżej;
    - b. **Etap 2** – złożenie oferty cenowej na wykonanie:
      - Projektu Wykonawczego Budynku,
      - Budynku biurowego w standardzie Shell and Core (S&C) oraz powierzchni wspólnych w pełnym zakresie wykończenia,
      - robót zewnętrznych na terenie nieruchomości m.in. sieci wraz z przyłączami (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć teletechniczna, sieć oświetlenia terenu, sieć ciepła wraz z węzłem cieplnym, sieć elektroenergetyczna),
      - prac związanych z zagospodarowaniem terenu, DFA i dróg dojazdowych,
      - pomiarów powierzchni budynku w oparciu o normę BOMA Office 2010 (wraz z określeniem wskaźników: budynkowego i piętrowych),
- opcjonalnie:
- robót budowlanych aranżacji powierzchni najmu na podstawie projektów aranżacji (Space Planów) opracowanych staraniem własnym Zamawiającego (wycena wg stawek jednostkowych na podstawie standardu i projektów aranżacji przedstawionych przez Zamawiającego); Space Planów dla Budynku, Projektu Budowlanego dla Aranżacji Najemców w Budynku, Projektu Wykonawczego dla Aranżacji Najemców w Budynku, oraz robót budowlanych (wycena wg. stawek jednostkowych na podstawie standardu przedstawionego przez Inwestora),
  - i/lub
  - wykonanie wielobranżowych projektów aranżacji (**Aranżacje Najemców lub Aranżacje**), tj. Space Planów (zagospodarowania powierzchni najmu, obejmujące układ funkcjonalny pomieszczeń, uwzględniające umeblowanie zgodne z zasadami ergonomii oraz przepisami prawa, kompleksowe wyposażenie

wnętrz biurowych obejmujące indywidualny projekt wnętrz, oraz pełne wyposażenie biura /podłogi, sufity, ściany, meble, oświetlenie, media oraz każde inne konieczne wyposażenie) dla Budynku, Projektu Budowlanego dla Aranżacji Najemców w Budynku, Projektu Wykonawczego dla Aranżacji Najemców w Budynku, oraz robót budowlanych (wycena wg. stawek jednostkowych na podstawie standardu przedstawionego przez Inwestora),

na podstawie przekazanej przez Zamawiającego dokumentacji przetargowej: projektu budowlanego Budynku, dokumentacji przetargowej oraz pozostałych wytycznych.

Do Etapu 2 zostaną zaproszeni Wykonawcy, którzy przeszli pozytywnie kwalifikację w Etapie 1.

W Etapie 2 odbędą się negocjacje warunków umowy.

c. **Etap 3** – złożenie korekty oferty cenowej

4. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych oraz wariantowych.
5. Zamawiający dopuszcza możliwość prowadzenia negocjacji z wybranymi Wykonawcami/Wykonawcą po złożeniu ofert na każdym Etapie postępowania.

## II. Opis przedmiotu zamówienia.

1. Przedmiotem postępowania jest wybór wykonawcy (**dalej Wykonawca**) dokumentacji wykonawczej oraz wykonania na jej podstawie w ramach generalnego wykonawstwa w formule „zaprojektuj i zbuduj” budynku biurowego z garażem podziemnym na działce nr ewid. 5/7, obręb 6-05-05 przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie (**Budynek**), wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie (**Inwestycja lub Obiekt**).
2. Przetarg obejmuje również zlecenie wykonania aranżacji dla najemców (**Najemcy**) na powierzchniach nie objętych zakresem S&C (**Aranżacje**).
3. Przedmiot zamówienia należy zrealizować zgodnie z dokumentacją, której zestawienie określa Załącznik nr 1.
4. Zakres zamówienia obejmuje:
  - a. wykonanie Projektu Wykonawczego Budynku,
  - b. wybudowanie Budynku w standardzie Shell and Core (S&C) oraz powierzchni wspólnych w pełnym zakresie wykończenia,
  - c. wykonanie robót zewnętrznych na terenie nieruchomości m.in. ukształtowanie terenu, sieci wraz z przyłączami (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć teletechniczna, sieć oświetlenia terenu, sieć ciepła wraz z węzłem cieplnym, sieć elektroenergetyczna),
  - d. wykonanie prac związanych z zagospodarowaniem terenu DFA i dróg dojazdowych,
  - e. wykonanie pomiarów powierzchni budynku w oparciu o normę BOMA Office 2010 (wraz z określeniem wskaźników: budynkowego i piętrowych)  
oraz opcjonalnie do realizacji, o ile Inwestor zleci:
  - f. wykonanie wielobranżowych projektów aranżacji (**Aranżacje Najemców lub Aranżacje**), tj. Space Planów (zagospodarowania powierzchni najmu, obejmujące układ funkcjonalny pomieszczeń, uwzględniające umeblowanie zgodne z zasadami ergonomii oraz przepisami prawa, kompleksowe wyposażenie wnętrz biurowych obejmujące indywidualny projekt wnętrz, oraz pełne wyposażenie biura /podłogi, sufity, ściany, meble, oświetlenie, media oraz każde inne konieczne wyposażenie) dla Budynku, Projektu Budowlanego dla Aranżacji Najemców w Budynku, Projektu Wykonawczego dla Aranżacji Najemców w Budynku, oraz robót budowlanych (wycena wg. stawek jednostkowych na podstawie standardu przedstawionego przez Inwestora).
5. Zamawiający wyjaśnia, iż pod pojęciem „**Aranżacje Najemców lub Aranżacje**” należy rozumieć roboty, usługi oraz dostawy, w tym roboty i usługi tymczasowe związane z zagospodarowaniem powierzchni aranżacji, według wytycznych Inwestora. Aranżacje Najemców obejmują w szczególności wykonanie Space Planów, Projektu Budowlanego Aranżacji, Projektu Wykonawczego Aranżacji wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych zmian w decyzjach administracyjnych dotyczących Obiektu, spowodowanych Aranżacjami Najemców, a w szczególności Zamiennego Pozwolenia na Budowę oraz/lub Pozwolenia na Użytkowanie, o ile będą wymagane.
6. Zakres S&C (inaczej **Shell and Core**) – jest rozumiany jako kompleksowa realizacja Inwestycji, z wyłączeniem powierzchni należącej do zakresu Aranżacji Najemców, w tym również łazienek na powierzchniach najmu. Granicą pomiędzy S & C a Aranżacją Najemców są ściany trzonów – klatek schodowych, szachtów.
7. W ramach S&C należy wykonać: tynkowanie ściany trzonu od strony powierzchni najmu, wykonanie instalacji SAP, DSO, montażu opraw awaryjnych, hydrantów, urządzeń grzewczych oraz wyprowadzenie wszelkich instalacji na po-

wierzchnie najmu i zakończonych zgodnie z dokumentacją projektową udostępnioną przez Zamawiającego, której zestawienie zawarte jest w **Załączniku nr 1**.

- 7.1. Wykonawca w zakresie S&C zapewni Kierownika budowy dla S&C oraz dla realizacji Aranżacji Najemców na Budynku.
- 7.2. Wszystkie prace na powierzchniach aranżacji nie ujęte w zakresie S&C Budynku stanowią zakres Aranżacji Najemcy.
- 7.3. Przykładowa Aranżacja Najemcy zostanie wyceniona przez Wykonawcę wraz z podaniem cen jednostkowych na podstawie przekazanej przez Zamawiającego przykładowej aranżacji piętra, stanowiącej część dokumentacji projektowej.
8. Opis Inwestycji:
  - 8.1. Na działce zaprojektowano budynek biurowy posiadający: dwie kondygnacje z garażem podziemnym oraz pomieszczeniami technicznymi, parter z recepcją i pomieszczeniami ochrony oraz powierzchnią najmu z przeznaczeniem na cele usługowe, 12 nadziemnych kondygnacji z przeznaczeniem na cele biurowe, dach z przeznaczeniem na lokalizację urządzeń technicznych, infrastrukturę techniczną, dojazd, dojścia i zagospodarowaniem terenu.
  - 8.2. Projektowany Budynek tworzy z realizowanymi obecnie budynkami zespół architektoniczny, który wpisuje się w śródmiejski charakter zabudowy, realizując wytyczne wysokościowe i funkcjonalne zawarte w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego rejonu Czyste – rejon ulicy Prądyńskiego.
  - 8.3. W skład zespołu wchodzi realizowane obecnie budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterach oraz garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, położone na zachód od planowanego Budynku biurowego.
  - 8.4. Projekt przewiduje przygotowanie dokumentacji wykonawczej Budynku wraz z jego realizacją oraz wykonanie w całości lub w części Space Planów, Projektu Budowlanego Aranżacji Najemców i Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców w Budynku oraz Aranżacji Najemców w Budynku, o ile zostaną zlecone przez Inwestora.
  - 8.5. Parametry inwestycji (na podstawie Projektu Budowlanego):
 

Powierzchnia całkowita (PC) =	ok 24 350 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita nadziemna (PCn) =	ok 17 170 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita podziemna (PCp) =	ok 7 180 m <sup>2</sup>
Kubatura całkowita (KC) =	ok 87 900 m <sup>3</sup>
Wysokość =	44,95 m
Liczba kondygnacji nadziemnych =	12
Liczba kondygnacji podziemnych =	2
9. Przedmiot zamówienia obejmuje swym zakresem:
  - a. wykonanie Projektu Wykonawczego oraz innej dokumentacji wykonawczej niezbędnej do realizacji Budynku,
  - b. wykonanie budowy i wszelkich innych robót budowlanych niezbędnych do realizacji Budynku biurowego z usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną, dojazdami, dojściami i zagospodarowaniem terenu,
  - c. uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie oraz wszelkich innych decyzji administracyjnych oraz ich zmian niezbędnych do realizacji Budynku,
  - d. wykonanie robót zewnętrznych na terenie nieruchomości m.in. ukształtowanie terenu, sieci wraz z przyłączami (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć teletechniczna, sieć oświetlenia terenu, sieć ciepła wraz z węzłem cieplnym, sieć elektroenergetyczna),
  - e. wykonanie instalacji elektroenergetycznych, teletechnicznych i sanitarnych,
  - f. wykonanie prac związanych z zagospodarowaniem terenu i dróg dojazdowych,
  - g. przygotowanie wszystkich niezbędnych dokumentów, w tym dokumentacji powykonawczej, a w szczególności opracowanie dokumentów dotyczących zastosowanych wyrobów budowlanych, wykonanie geodezyjnych pomiarów powykonawczych, mapy geodezyjnej, operatu energetycznego, instrukcji obsługi urządzeń, matryc ppoż., scenariuszy ppoż., Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego, DTR urządzeń, przekazanie dokumentów gwarancyjnych, protokołów (np. protokołów uzyskiwanych na etapie realizacji np. z prób i badań), wykonanie testów, złożenie oświadczeń, deklaracji właściwości użytkowych lub krajowych deklaracji właściwości użytkowych wraz z powołanymi dokumentami odniesienia, certyfikatów, atestów, świadectw materiałowych, dokumentów tzw. jednostkowych dopuszczeń zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych (tekst jednolity Dz.U. 2016 poz. 1570 z późn. zm.),

- h. stosowanie wyrobów budowlanych i przygotowanie dokumentów dot. tych wyrobów przed ich wbudowaniem do zatwierdzenia przez nadzór inwestorski, które będą spełniać wymagania ustawy o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332,1529) i rozporządzeń wykonawczych oraz/lub Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. tzw. CPR. Wyroby budowlane powinny posiadać niezbędne dokumenty dopuszczające je do wprowadzenia do obrotu lub udostępniania na rynku krajowym, a w szczególności deklaracje właściwości użytkowych lub krajowe deklaracje właściwości użytkowych wraz z powołanymi dokumentami odniesienia,
- i. wykonanie innych elementów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu,
- j. wykonanie opracowań koniecznych do uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
- k. wykonanie Obiektu zgodnie z Decyzją nr 901/OŚ/2016 o środowiskowych uwarunkowaniach,
- l. wykonanie Aranżacji Najemców.

Zamawiający zastrzega możliwość zlecenia prac dla Aranżacji Najemców wybranemu Wykonawcy lub innemu niezależnemu podmiotowi.

- 10. W dniu 04.03.2019 r. złożony został wniosek do organu architektoniczno-budowlanego w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę Budynku biurowego.
- 11. Planowany Budynek biurowy objęty jest ostateczną Decyzją nr 901/OŚ/2016 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27.07.2016 r. (znak: OŚ-IV-UII.6220.29.2016.SYP).
- 12. Opis istniejącego stanu zagospodarowania terenu.
  - 12.1. Działka, na której znajduje się przedmiotowa Inwestycja, znajduje się w Dzielnicy Wola w Warszawie. Od strony północnej teren przylega do ul. 31KDD (drogi publicznej), od strony wschodniej do al. Prymasa Tysiąclecia, a od strony zachodniej do zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach oraz garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą o nazwie własnej Vis a Vis Wola.
- 13. Przedmiot niniejszego zamówienia obejmuje również:
  - 13.1. Uzyskanie Certyfikacji BREEAM na poziomie VERY GOOD. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić osobę posiadającą odpowiednie doświadczenie zawodowe, odpowiedzialną za prowadzenie, zbieranie i udokumentowanie wszystkich kredytów zgodnie z załączonymi wytycznymi BREEAM dla Wykonawcy.
  - 13.2. W zakresie należącym do Wykonawcy jest przekazanie dowodów na spełnianie wymagań poszczególnych kredytów certyfikacji na etapie wykonawczym zgodnie z listą wymaganej dokumentacji dowodowej zawartej w szczegółowych wytycznych dla Wykonawcy, zawartych w **Załączniku nr 17** do Zapytania ofertowego oraz ponowne przygotowanie dokumentacji dowodowej w przypadku znaczących zmian projektowych mających wpływ na możliwość uzyskania zakładanych kredytów BREEAM.
  - 13.3. Wykonanie projektów – Wykonawca opcjonalnie wyceni wykonanie kompleksowej wielobranżowej dokumentacji: Space-Planów, Projektu Budowlanego Aranżacji Najemców i Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców w zakresie realizowanych Aranżacji.  
Szczegółowa procedura dotycząca realizacji Aranżacji Najemców stanowi **Załącznik nr 1a** do niniejszego Zapytania ofertowego – Opis przedmiotu zamówienia w zakresie Aranżacji Najemcy
  - 13.4. Organizację Terenu Budowy (tj. działki przekazanej Wykonawcy), zapewnienie ochrony, rozproszczenie energii elektrycznej i wody po terenie budowy, wykonanie przyłączy dla potrzeb zaplecza, oświetlenia terenu budowy (z własnych materiałów).
  - 13.5. Ponoszenie opłat za energię elektryczną, wodę, odbiór ścieków oraz ogrzewanie budynków w trakcie budowy do czasu odbioru końcowego przedmiotu zamówienia.
  - 13.6. Wykonanie projektów zagospodarowania Terenu Budowy oraz tymczasowej organizacji ruchu niezbędnej do wykonania robót, jak i również poniesienie opłat za zajęcie pasa drogowego. Ponadto koszty zaprojektowania, uzgodnienia i wdrożenia tymczasowej organizacji ruchu oraz uzyskania dla niej wszelkich wymaganych prawem uzgodnień, zezwoleń i decyzji administracyjnych.
  - 13.7. Zapewnienie zaplecza socjalno-biurowego, tj. klimatyzowanych kontenerów na potrzeby Zamawiającego i Nadzoru Inwestorskiego wraz z zapewnieniem: odpowiedniego wyposażenia biurowego (tzn. np. krzeseł, biur, stołów, zamykanych szaf, urządzeń wielofunkcyjnych, itd.) i możliwości korzystania z sali konferencyjnej, kuchni i WC oraz dostępu do sieci internetowej (np. WIFI).  
Opis wymagań dotyczących organizacji zaplecza dla Zamawiającego jest zawarty w **Załączniku nr 16** do niniejszego Zapytania ofertowego.
  - 13.8. Wykonanie na koszt Wykonawcy mock-upów referencyjnych, a w szczególności fasady na koszt Wykonawcy, których lista znajduje się w **Załączniku nr 18**,

- 13.9. Wykonanie pełnego ogrodzenia tymczasowego, pomalowanego na kolor wskazany przez Zamawiającego, na którym należało będzie umieścić informacje dotyczące Inwestycji według wzoru przekazanego przez Zamawiającego.
- 13.10. Wykonanie dróg tymczasowych niezbędnych do realizacji robót.
- 13.11. Utrzymywanie we właściwym stanie technicznym dróg dojazdowych do Inwestycji.
- 13.12. Udokumentowanie (w formie zdjęć, opisów oraz pomiarów geodezyjnych) przed rozpoczęciem robót i wykonanie oceny stanu technicznego nieruchomości sąsiednich, na które budowa może potencjalnie oddziaływać. Sporządzone raporty i ekspertyzy Wykonawca przekaże Inwestorowi oraz podmiotom reprezentującym sąsiednie nieruchomości.  
 W trakcie realizacji robót Wykonawca będzie zobowiązany prowadzić niezbędny monitoring geodezyjny i bieżącą kontrolę stanu technicznego nieruchomości sąsiadujących z terenem budowy, i musi zapewnić go przez okres realizacji i dalej, aż do upływu 1 roku od daty zakończenia robót i będzie odpowiedzialny za zabezpieczenie i usunięcie na swój koszt ewentualnych szkód powstałych na sąsiednich nieruchomościach w związku z realizacją robót. Badane będą oddziaływania bezpośrednie jak i wtórne. Po upływie 1 roku od daty zakończenia Wykonawca będzie zobowiązany wykonać i przedstawić Zamawiającemu pomiar geodezyjny nieruchomości sąsiadujących, na potrzeby oszacowania wpływu robót na te nieruchomości, w szczególności pod kątem osiadań i przemieszczeń.
- 13.13. Wykonanie Projektu wykonawczego i projektu technologii wykonania robót budowlanych fundamentowych /ścian szczelinowych/ wraz z bieżącym monitoringiem wpływu na obiekty sąsiadujące.
- 13.14. Uzupełnienie badań geologicznych wraz z badaniami laboratoryjnymi wody i zanieczyszczeń na Terenie Budowy (jeżeli Wykonawca uzna to za konieczne).
- 13.15. 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 Obiektów oraz ich zasiedlenie.
- 13.16. Uczestnictwo Wykonawcy w opracowaniu sposobu wykonywania i procedowania poszczególnych Aranżacji. Wykonawca będzie współpracował z Inwestorem przy wizjach lokalnych potencjalnych najemców.
- 13.17. Koordynowanie prac wykonawców, wykonujących Aranżację Najemców, którzy zostali wskazani przez Zamawiającego lub przez Najemców.  
 Ponadto Wykonawca będzie zobowiązany do zapewnienia warunków niezbędnych do prowadzenia robót aranżacyjnych pod względem wymaganej temperatury i wilgotności powietrza i poniesienia kosztów energii elektrycznej i serwisu urządzeń, a także na potrzeby aranżacji Wykonawca będzie dostarczał rozdzielnice piętrowe i je obsługiwał/serwisował.
- 13.18. Sporządzanie rysunków warsztatowych i projektów technologicznych wraz z ich uzgodnieniem z projektantem niezbędnych do prawidłowej realizacji Inwestycji.
- 13.19. Zagospodarowanie terenu według projektu zieleni, w tym dostawę i montaż elementów małej architektury tj. koszy na śmieci, stojaków na rowery, ławek etc.
- 13.20. 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.
- 13.21. Wykonanie systemów informacji wizualnej dla budynków i opisu poszczególnych najemców wraz z projektem.
- 13.22. Dostarczenie kart do kontroli dostępu w ilości co najmniej 800 szt. dla zakresu S & C i kluczy do wszystkich drzwi przewidzianych do zamykania na klucz po 3 komplety.
- 13.23. Sporządzenie projektu oznakowania znakami ochrony przeciwpożarowej i znakami ewakuacji oraz dobór i rozmieszczenie sprzętu p.poż., a także uzgodnienie go z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń ppoż. oraz wykonanie zgodnie z w/w projektem.
- 13.24. 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.10. nr 109, poz.719 z dnia 22 czerwca 2010 r.).
- 13.25. Wykonanie projektu wykonawczego dla BMS (Building Management System) i automatyki wg wytycznych zawartych w przekazanej dokumentacji projektowej.
- 13.26. Zapewnienie kompleksowej obsługi geodezyjnej, w tym pomiarów powykonawczych.
- 13.27. Zapewnienie stałego nadzoru geotechnicznego.
- 13.28. Zapewnienie nadzoru archeologa.
- 13.29. Dostarczenie Zamawiającemu protokołów odbioru technicznego sieci i przyłączy zewnętrznych.

- 13.30. Monitorowanie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z przyłączami oraz przekazanie zapisu z monitoringu/kamerowania Zamawiającemu.
- 13.31. Przygotowanie instrukcji eksploatacji i konserwacji Obiektu, w tym instrukcji ppoż., ewakuacji osób niepełnosprawnych.
- 13.32. Przekazanie książki obiektu budowlanego do protokołu końcowego.
- 13.33. Sporządzenie kompletnej dokumentacji powykonawczej, niezbędnej do uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu oraz do przekazania jednego egzemplarza Zamawiającemu w celu prawidłowej eksploatacji Obiektu.
- 13.34. Sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień sporządzenia.
- 13.35. Uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji.
- 13.36. Wykonanie szkoleń z funkcjonowania wszystkich instalacji, w tym również wytycznych serwisowania i obsługi innych urządzeń np. bram ppoż., wind dla ochrony i obsługi technicznej obiektu.
- 13.37. Ubezpieczenie budowy zgodnie z wymaganiami określonymi w pkt IX. 6.
- 13.38. Wykonanie wszystkich przyłączy instalacji, usunięcia kolizji oraz przygotowania instalacji do odbiorów przez poszczególnych gestorów i wsparcie Zamawiającego przy podpisaniu umów przyłączeniowych i dystrybucyjnych.
- 13.39. Wybudowanie węzła c.o. zgodnie z wytycznymi gestora sieci
- 13.40. Wykonanie dokumentacji powykonawczej jako model BIM w dokładności LOD 350.
- 13.41. Wykonanie obowiązków wynikających z Decyzji nr 901/OŚ/2016 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27.07.2016 r. (znak: OŚ-IV-UII.6220.29.2016.SYP).  
 W zakresie Wykonawcy jest przeprowadzenie próby szczelności Budynku pod względem przepuszczalności powietrznej.

#### 14. Aranżacje Najemców

- 14.1. Zamawiający zastrzega możliwość zlecenia podczas realizacji Inwestycji wykonywania przez Wykonawcę Aranżacji Najemcy dla poszczególnych najemców.
- 14.2. Aranżacje Najemców będą wykonywane przez Wykonawcę lub niezależny podmiot wskazany przez Zamawiającego lub podmiot wskazany przez najemcę.
- 14.3. Aranżacje mogą być wykonywane w wariantach:
  - a. na zlecenie Zamawiającego przez Wykonawcę. Wykonawca przedstawi w ofercie cenowej alternatywnie wycenę przykładowej Aranżacji Najemców wraz z podaniem koniecznych terminów realizacji z uwzględnieniem terminów uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
  - b. na zlecenie Zamawiającego przez wskazanego innego wykonawcę przez Zamawiającego. Wykonawca uwzględni w ofercie za koordynację koszt pełnienia nadzoru kierownika budowy oraz współudział w odbiorach i testach instalacji.  
 Wykonawca przedstawi poziom kosztów za koordynację, media i zaplecze budowy.
  - c. na zlecenie Zamawiającego przez wskazanego innego wykonawcę przez najemcę. Wykonawca uwzględni w ofercie za koordynację koszt pełnienia nadzoru kierownika budowy oraz współudział w odbiorach i testach instalacji.  
 Wykonawca przedstawi koszt za koordynację..

Szczegółowa procedura zlecanie i wykonywania aranżacji została opisana w **Załączniku nr 1a**.

- 14.4. Wykonawca przygotowuje kosztorys przykładowej Aranżacji Najemców, który będzie Robotą Wykończeniową w Budynku, na podstawie standardu wykończenia przekazanego przez Zamawiającego.  
 W przypadku wykonywania Aranżacji Najemców przez podmiot wskazany przez Zamawiającego lub najemcę, Wykonawca będzie odpowiedzialny za skoordynowanie prac – zgodnie z pkt. 7.16., 7.17. w punkcie II „Opis przedmiotu zamówienia”.  
 Powyższe kwestie zostały opisane szczegółowo w **Załączniku nr 1a** oraz będą przedmiotem rozmów negocjacyjnych.

#### 15. Teren Budowy.

- 15.1. Należy przyjąć, iż:
  - a. **Teren Budowy** – oznacza działkę ewidencyjną nr 5/7 w obrębie 6-05-05 przy al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie, która zostanie wydana przez Inwestora na rzecz Wykonawcy, na której będą prowadzone roboty wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy.
  - b. **Teren Budowy Dodatkowy lub Dodatkowy Teren Budowy** – oznacza zlokalizowaną poza Terenem Budowy przestrzeń, która będzie wykorzystywana przez Wykonawcę do wykonania umowy np. w celu magazynu-

nowania lub wykonania instalacji i przyłączy, za który wyłączną odpowiedzialność i koszty ponosi Wykonawca.

- 15.2. Zamawiający planuje przekazać Wykonawcy Teren Budowy w terminie 10 dni od dnia podpisania umowy. Zaplecze budowy dla Wykonawcy zorganizowane będzie na Terenie Budowy lub Dodatkowym Terenie Budowy.

**UWAGA:**

**Wykonawca będzie zobowiązany na własny koszt uzyskać Dodatkowy Teren Budowy, który jest niezbędny do poprawnego wykonania zadania.**

- 15.3. W zakresie obowiązków Wykonawcy pozostaje zagospodarowanie/zorganizowanie i utrzymanie terenu oraz 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 Terenu Budowy, Dodatkowego Terenu Budowy i zaplecza wraz z infrastrukturą, dostawą mediów oraz odprowadzeniem ścieków ponosi Wykonawca).

### **III. Wymagania stawiane Wykonawcy zamówienia**

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość wykonywanych prac oraz ich zgodność z ustaleniami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia w dokumentacji projektowej, której zakres został wskazany w **Załączniku nr 1**.
2. Wymagana jest należyta staranność przy realizacji przedmiotu zamówienia.
3. Wykonawca powinien posiadać niezbędną wiedzę i doświadczenie w zakresie objętym zamówieniem oraz dysponować potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia zgodnie z pkt. IX ppkt. 4.
4. Wykonawca powinien znajdować się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej prawidłowe wykonanie zamówienia.
5. Wykonawca biorący udział w postępowaniu nie może podlegać wykluczeniu z postępowania, zgodnie z zapisami pkt X.
6. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:
  - a. posiadają uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności określonej przedmiotem zamówienia,
  - b. posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny 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.
7. Zamawiający nie dopuszcza możliwości użyczania doświadczenia i referencji.
8. Przedmiot zamówienia może być wykonywany przy udziale podwykonawców.
9. Wykonawcą może być konsorcjum podmiotów spełniających łącznie kryteria określone w ust. 6 powyżej i ust. 10 i 11 poniżej. W takim przypadku, postanowienia niniejszego Zapytania ofertowego dotyczące Wykonawcy należy odnosić odpowiednio do konsorcjum Wykonawców.
10. Jeżeli do przetargu przystępuje konsorcjum podmiotów spełniających łącznie kryteria określone w niniejszym Zapytaniu ofertowym i dokumentach do niego załączonych, to takie konsorcjum obowiązywać będą następujące zasady i warunki:
  - a. uczestnicy konsorcjum ponosić będą solidarną odpowiedzialność za wszystkie zobowiązania wynikające z umowy, która zostanie zawarta wskutek postępowania przetargowego, w odniesieniu do całości Robót,
  - b. w imieniu i na rzecz konsorcjum działać będzie wyłącznie lider konsorcjum, który dokonywać będzie wszelkich czynności w postępowaniu przetargowym i wszelkich czynności związanych z wykonywaniem umowy w imieniu i na rzecz wszystkich uczestników konsorcjum, chyba że co innego stanowi wyraźne i jednoznaczne postanowienie niniejszego Zapytania ofertowego lub dokumentów do niego załączonych lub wyraźne i jednoznaczne postanowienie umowy,
  - c. lider konsorcjum nie może uczestniczyć jako lider lub uczestnik w innym konsorcjum przystępującym do postępowania.
11. Zamawiający dokonywać będzie wszelkich czynności w postępowaniu przetargowym i wszelkich czynności związanych z wykonywaniem umowy jedynie w stosunku do lidera konsorcjum, który powinien być wskazany w ofercie, ze skutkiem dla wszystkich uczestników konsorcjum.
12. Do oferty należy dołączyć kopię umowy konsorcjum zawartej pomiędzy podmiotami tworzącymi konsorcjum.



#### **IV. Modyfikacja warunków zamówienia.**

1. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może, przed upływem terminu składania ofert, zmodyfikować lub rozszerzyć o dodatkowe prace zakres zamówienia.
2. Wprowadzone modyfikacje, rozszerzenia, 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. 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.

#### **V. Termin wykonania zamówienia.**

1. Zamawiający przewiduje rozpoczęcie robót w pierwszym kwartale 2020 roku.
2. Zamawiający przewiduje zakończenie robót i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w następujących terminach:
  - a. dla Budynku – pierwszy kwartał 2020 roku, realizacja w ciągu 22 miesięcy od dnia przekazania Terenu Budowy do Wykonawcy (wprowadzenia Wykonawcy na budowę), wraz z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie w części minimum zakresu S&C,
  - b. Aranżacje Najemców – trzeci kwartał 2020 roku - w ciągu 26 tygodni od dnia otrzymania zlecenia wraz z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie w części dla zleconej w trakcie wykonywania S&C Aranżacji Najemców.
3. Maksymalny, oczekiwany termin realizacji przedmiotu zamówienia:
  - a. Budynek – 24 miesiące od dnia wprowadzenia Wykonawcy na budowę,
  - b. Aranżacje Najemcy – w ciągu 28 tygodni od dnia otrzymania zlecenia.
4. Wykonawca w ofercie powinien podać terminy realizacji, wynikające z jego własnych możliwości i/lub innych uwarunkowań.
5. Do oferty cenowej składanej na Etapie 2 należy dołączyć wstępny harmonogram realizacji przedmiotu zamówienia z graficznym wykresem postępu robót oraz wstępny harmonogram rzeczowo-finansowy, oraz z zaznaczeniem następujących „kamieni milowych”:
  - a. zakończenie ścian szczerelinowych,
  - b. zakończenie stanu 0 /strop nad kondygnacją – 1/,
  - c. zakończenie stanu surowego (wykonanie konstrukcji żelbetowej budynku),
  - d. koniec prac fasadowych, prac dachowych/dekarskich,
  - e. zakończenie realizacji instalacji budynkowych,
  - f. zakończenie poszczególnych sieci i przyłączy,
  - g. zakończenie zagospodarowania terenu,
  - h. uzyskanie szczelności budynku,
  - i. zakończenie prób i testów przedodbiorowych,
  - j. zgłoszenie budynków do odbiorów przez właściwe organy w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
  - k. uzyskanie certyfikatu BREEAM,
  - l. uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla inwestycji,
  - m. podpisanie protokołu końcowego/przekazania budynku.

#### **UWAGA**

**Inwestor zastrzega sobie możliwość wprowadzenia kamieni milowych w harmonogramie wykonawczym Aranżacji Najemców.**

W harmonogramie należy również uwzględnić poniższe zakresy:

- n. prowadzenie monitoringu konstrukcyjnego,
  - o. prowadzenie monitoringu geodezyjnego,
  - p. wykonanie raportów wynikających z Decyzji Środowiskowej.
6. Harmonogram realizacji zamówienia będzie przedmiotem rozmów negocjacyjnych w trakcie postępowania.

Ostatecznie uzgodniony harmonogram realizacji zamówienia będzie stanowił załącznik do umowy zawartej z Wykonawcą.

Do oferty na Etapie 2 i Etapie 3 należy również załączyć wstępny harmonogram rzeczowo-finansowy.

Opracowany końcowo harmonogram rzeczowo-finansowy zostanie przedstawiony przez Wykonawcę w terminie określonym w umowie.

## **VI. Termin i warunki gwarancji i rękojmia.**

1. Wykonawca gwarantuje właściwą realizację przedmiotu zamówienia zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami prawa oraz obowiązującymi normami.
2. Wymagany minimalny okres trwania gwarancji za wady fizyczne i gwarancji jakości:
  - a. 15 lat – na konstrukcję Obiektu
  - b. 10 lat – na elewację z izolacjami i obróbkami, izolacje przeciwwodne, w tym szczelność ścian szczelinowych, szczelność płyty fundamentowej, szczelność stropów części podziemnej oraz pod kondygnacjami technicznymi,
  - c. 10 lat – szczelność pokrycia, szczelność izolacji wodnych i termicznych dachu;
  - d. 5 lat – na pozostałe elementy robót oraz aranżację,
  - e. 3 lat – dla urządzeń,
  - f. 5 lat – na wykonaną dokumentację w trakcie realizacji Inwestycji.
3. Wszystkie terminy liczone będą od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego dla Budynku.
4. Serwis gwarancyjny – Inwestor zastrzega sobie prawo do weryfikacji i akceptacji umowy serwisowej i z tym związanych kosztów przed akceptacją kart zatwierdzeń materiałów.

## **VII. Wizja lokalna.**

1. Po zakwalifikowaniu do Etapu 2, przed złożeniem oferty cenowej w ramach Etapu 2, konieczne jest dokonanie przez Wykonawcę 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 Etapie 2 w terminie wskazanym przez Zamawiającego przy udziale jednego z przedstawicieli Zamawiającego:  
Tomasz Klimarczyk      tel. kom: 603196758, e-mail: tomasz.klimarczyk@pphnsa.pl  
Bartosz Michalak      tel. kom: 603978445, e-mail: bartosz.michalak@pphnsa.pl
4. Oferta cenowa złożona przez Wykonawcę, który nie uczestniczył w ww. wizji lokalnej, zostanie odrzucona.
5. Wizja lokalna powinna zostać potwierdzona pisemnie w formie oświadczenia o dokonaniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do niniejszego Zapytania ofertowego, dołączonego do oferty cenowej w Etapie 2.
6. Przed dokonaniem wizji lokalnej zalecane jest zapoznanie się z dokumentami dodatkowymi przekazanymi przez przedstawiciela Zamawiającego w formie elektronicznej.

### **Warunki, które muszą zostać spełnione przed przystąpieniem do wizji lokalnej.**

Złożenie ważnej oferty na Etapie 1 i potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz otrzymanie potwierdzenia zakwalifikowania do dalszego etapu postępowania.

## **VIII. Dokumentacja i materiały uzupełniające.**

1. Projekt umowy stanowiący **Załącznik nr 4** zostanie udostępniony Wykonawcom zakwalifikowanym do Etapu 2.
2. Wykaz dokumentacji przetargowej z podziałem na poszczególne Etapy został określony w **Załączniku nr 1** do niniejszego Zapytania ofertowego, stanowiącym jego integralną część.
3. Dokumentacja dla Etapu 2 zostanie udostępniona Wykonawcom, którzy złożyli ważną ofertę na Etapie 1, potwierdzili spełnianie warunków udziału w postępowaniu i zostali zakwalifikowani do dalszego etapu postępowania.

4. Dokumentacja określona w **Załączniku nr 1** do niniejszego Zapytania ofertowego zostanie udostępniona w wersji elektronicznej i umieszczona na zewnętrznym dysku Zamawiającego. Hasło dostępu zostanie udostępnione Wykonawcom wraz z informacją o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu.

## **IX. 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 ofertowego.

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

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca potwierdzi spełnienie łącznie poniższych wymagań:

- a. wykaże, iż zrealizował w ciągu ostatnich dwunastu lat, (tj. 12 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie) jako Generalny Wykonawca co najmniej dwie umowy o zakresie zbliżonym do przedmiotu zamówienia, tj. budowę budynków wysokich z garażami podziemnymi wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, o łącznej powierzchni użytkowej nadziemnej liczonej wg Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 nie mniejszej niż 15 000 m<sup>2</sup> każdy (z wyłączeniem obiektów handlowych i mieszkaniowych), w tym przynajmniej:
  - i. jednego nie niższego niż 30 m,
  - ii. jednego o funkcji dominującej biuroweja także
- b. wykaże, iż w ciągu ostatnich pięciu lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie jako Generalny Wykonawca
  - i. opracował jedną dokumentację wykonawczą budynku biurowego i
  - ii. zrealizował inwestycję certyfikowaną w systemie BREEAM nie niżej niż very good
- c. przedstawi referencje potwierdzające należyta i terminową realizację wskazanych umów.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Wypełniony Wykaz zrealizowanych umów na generalne wykonawstwo, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszego Zapytania ofertowego,
- 2) Referencje potwierdzające należyta i terminową realizację wskazanych umów jako generalny wykonawca.

### **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 10 000 000,00 PLN (słownie: dziesięć 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 100 000 000,00 PLN (słownie: sto milionów złotych) netto,
- c. nie zalega z opłacaniem podatków i opłat,
- d. nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne.

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 ostatnie lata obrotowe,
- 2) jeżeli sprawozdania podlegają badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, należy dołączyć opinię biegłego rewidenta zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości - opinia odpowiednio o badanym sprawozdaniu albo jego części, a w przypadku Wykonawców nie zobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego, inne dokumenty określające obroty oraz zobowiązania i należności - za okres ostatnich trzech lat obrotowych, a jeżeli okres prowadzenie działalności jest krótszy - za ten okres, zweryfikowane przez biegłego rewidenta,

- 3) Informację z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w którym Wykonawca posiada rachunek, potwierdzającą wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Wykonawcy, wystawioną 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,
- 4) Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 8** do niniejszego Zapytania ofertowego,
- 5) 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 przed upływem terminu składania ofert,
- 6) 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 przed upływem terminu składania ofert.

#### 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 (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), posiadająca minimum siedmioletnie doświadczenie zawodowe na stanowisku kierownika budowy, w tym posiadająca doświadczenie w zakresie pełnienia powyższej funkcji przy co najmniej jednej inwestycji biurowo – usługowej, w tym jednym obiekcie wysokim.  
 Zamawiający wymaga, aby Kierownik Budowy w trakcie realizacji zamówienia posiadał ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej Kierownika Budowy, którego suma gwarancyjna na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia nie będzie niższa niż 450 000 Euro (podstawowe + nadwyżkowe) i które będzie aktualne przez cały czas pełnienia funkcji kierownika budowy.
- b. 2 osoby - pełniące funkcje Inżynierów Budowy, w tym minimum jedna osoba z trzyletnim doświadczeniem zawodowym przy realizacji robót budowlanych,
- c. 1 osoba - pełniąca funkcję Kierownika Robót konstrukcyjno-budowlanych z uprawnieniami do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), posiadająca minimum pięcioletnie doświadczenie zawodowe przy realizacji robót budowlanych na stanowisku kierownika robót konstrukcyjno-budowlanych,
- d. 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 (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), posiadająca minimum pięcioletnie doświadczenie na stanowisku kierownika robót elektrycznych,
- e. 1 osoba - Kierownik robót telekomunikacyjnych z uprawnieniami do kierowania robotami telekomunikacyjnymi o specjalności w zakresie sieci instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych bez ograniczeń zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), posiadająca minimum pięcioletnie doświadczenie na stanowisku kierownika robót elektrycznych,
- f. 1 osoba - Kierownik robót sanitarnych z uprawnieniami do kierowania robotami sanitarnymi w specjalności w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), posiadająca minimum pięcioletnie doświadczenie na stanowisku kierownika robót sanitarnych,
- g. 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 (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), posiadająca minimum pięcioletnie doświadczenie na stanowisku kierownika robót drogowych,

- h. 1 osoba – Inspektor odpowiedzialny za BHP na terenie budowy, posiadający niezbędne wykształcenie kierunkowe i minimum trzyletnie doświadczenie zawodowe,
- i. 1 osoba – Osoba ds. BREEAM, mogąca wykazać się trzyletnim doświadczeniem przy realizacjach inwestycji certyfikowanych BREEAM, w których proces certyfikacji został pomyślenie zakończony lub jest w trakcie

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 z wzorem stanowiącym **Załącznik nr 7** do niniejszego Zapytania ofertowego,
- 3) wykaz zrealizowanych przez poszczególne osoby obiektów tj. wskazanie obiektów na jakich osoby te pełniły właściwe dla nich funkcje
- 4) kopie posiadanych uprawnień/kwalifikacji i wykształcenia kierunkowego,
- 5) kopie dokumentów potwierdzających przynależność do właściwych izb zawodowych,
- 6) przedstawienie przez Osobę ds. BREEAM wykazu inwestycji certyfikowanych BREEAM, przy których procesie certyfikowania osoba ta uczestniczyła wraz ze wskazaniem nazwy inwestycji i okresu trwania procesu certyfikacji oraz wskazaniem czy proces został zakończony czy jest w trakcie (należy wskazać etap na jakim jest proces certyfikacji, jeżeli nie jest zakończony)
- 7) podpisane przez osoby wskazane w **Załączniku nr 6** oświadczenia (str. 2) Zobowiązania Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim stanowiący **Załącznik nr 2a** do niniejszego Zapytania ofertowego.

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

Warunek zostanie spełniony, gdy Wykonawca:

- a. potwierdzi, iż posiada (na etapie składania ofert) aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności,
- b. złoży oświadczenie potwierdzające gotowość przedstawienia (w przypadku wyboru oferty jako najkorzystniejszej, przed podpisaniem umowy) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, przy czym suma gwarancyjna określona w umowie ubezpieczenia nie będzie niższa niż 8 000 000 PLN (słownie: osiem milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, które będzie dedykowane tylko do umowy z Inwestorem,
- c. złoży oświadczenie potwierdzające gotowość przedstawienia (w przypadku wyboru 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 30 000 000 PLN (słownie: trzydzieści milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, która będzie ogólnym ubezpieczeniem Generalnego Wykonawcy,
- d. złoży oświadczenie potwierdzające gotowość przedstawienia (w przypadku wyboru oferty jako najkorzystniejszej przed podpisaniem umowy) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej Kierownika Budowy, którego suma gwarancyjna na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia nie będzie niższe niż 450 000 Euro (podstawowe + nadwyżkowe) i będzie aktualne przez cały czas pełnienia funkcji kierownika budowy.  
Wykonawca zobowiązany jest zapewnić ważność wszystkich polis od odpowiedzialności cywilnej o wymaganych sumach gwarancyjnych przez cały okres realizacji zamówienia, tj. do daty zakończenia realizacji Budynku.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Dokumenty potwierdzające posiadanie aktualnej polisy od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.
- 2) Oświadczenie Wykonawcy o zobowiązaniu do przedstawienia wymaganych polis ubezpieczeniowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do niniejszego Zapytania ofertowego.

**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 Terenu Budowy, aktualne ubezpieczenie budowy, którego suma gwarancyjna nie będzie niższa 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.

Warunek zostanie spełniony, gdy Wykonawca złoży oświadczenie potwierdzające gotowość przedstawienia (w przypadku wyboru jego oferty jako najkorzystniejszej) ubezpieczenia budowy to jest ubezpieczenia od wszelkich ryzyk budowlanych i montażowych (CAR), w tym z tytułu strat lub uszkodzeń odnoszących się do materiałów i robót oraz urządzeń (ubezpieczone podmioty zarówno: Zamawiający, jak i wykonawca) do ich pełnej wartości odtworzeniowej (w tym wszelkie uzasadnione opłaty i koszty związane z przywróceniem do poprzedniego stanu), obejmujące w szczególności ubezpieczenie od kradzieży, utraty, uszkodzenia lub zniszczenia materiałów, urządzeń i robót, zostanie zawarte na sumę nie niższą niż wartość zamówienia. Wykonawca zobowiązany będzie zapewnić ważność polisy ubezpieczenia budowy o wymaganej sumie ubezpieczeniowej przez cały czas trwania robót i do czasu zakończenia budynku.

Polisa powinna obejmować Teren Budowy, Dodatkowy Teren Budowy, budynki sąsiadujące objęte monitoringiem, pracowników Zamawiającego i Podwykonawców (wszystkich stopni) oraz wszystkie podmioty faktycznie wykonujące Inwestycję (wraz z ich następcami prawnymi i cesjonariuszami), w tym podmioty zatrudnione przez Inwestora lub Najemców.

Do oferty należy dołączyć:

Oświadczenie Wykonawcy o zobowiązaniu do przedstawienia wymaganych polis ubezpieczeniowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do niniejszego Zapytania ofertowego.

**7. Przeprowadzenie wizji lokalnej nieruchomości przed złożeniem oferty w Etapie 2.**

Do oferty należy dołączyć:

Oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do niniejszego Zapytania ofertowego

**8. Zapoznanie się z treścią materiałów przetargowych 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.

**9. Niedopuszczalne jest składanie ofert sformułowanych w sposób warunkowy, ani ofert, co do których wyłączono stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o ofercie.**

**X. Podstawa do odrzucenia ofert i ofert cenowych /wykluczenia Wykonawcy.**

**1. Zamawiający odrzuca oferty i oferty cenowe Wykonawcy:**

- a. który złoży ofertę lub ofertę cenową po terminie,
- b. którego oferta lub oferta cenowa nie spełnia wymogów formalnych określonych przez Zamawiającego,
- c. którego oferta lub oferta cenowa nie spełnia wymogów merytorycznych Zamawiającego wobec wykonawcy lub przedmiotu zamówienia,
- d. którego oferta lub oferta cenowa została sformułowana w sposób warunkowy, albo zawiera inne zastrzeżenia, w tym w szczególności wyłączające stosowanie wobec niej przepisów kodeksu cywilnego o ofercie,
- e. gdy zaoferował warunki wykonania zamówienia, które pod względem jakościowym, terminowym lub cenowym przekraczają w sposób oczywisty jego możliwości organizacyjne, wykonawcze i finansowe,
- f. który nie odbył wizji lokalnej.

**2. Zamawiający może odrzucić ofertę cenową Wykonawcy, gdy wartość oferty istotnie odbiega od określonej wartości przedmiotu zamówienia.**

**3. Zamawiający wyklucza:**

- a. Wykonawcę, który w ocenie Zamawiającego wyrządził Zamawiającemu szkodę, nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, lub gdy szkoda ta została stwierdzona prawomocnym orzeczeniem sądu, wydanym w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania,
- b. Wykonawcę, w stosunku do którego otwarto likwidację lub którego upadłość ogłoszono, lub z informacji posiadanych przez Zamawiającego wynika, że Wykonawca znajduje się w sytuacji ekonomicznej, która zagraża rzetelne wykonanie zamówienia,

- c. Wykonawcę, który zalega z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskał on przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
  - d. osobę fizyczną, którą prawomocnie skazano za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, a także za przestępstwo skarbowe lub przestępstwo udziału w zorganizowanej grupie albo związku mających na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego, a także spółki jawne, partnerskie, komandytowe, komandytowo akcyjne oraz osoby prawne, których wspólnikiem, komplementariuszem lub członkiem organu zarządzającego jest taka osoba,
  - e. podmioty zbiorowe, wobec których sąd orzekł zakaz ubiegania się o zamówienia, na podstawie przepisów o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary,
  - f. Wykonawcę, który uczestniczył bezpośrednio w prowadzonych przez Zamawiającego wewnętrznych czynnościach związanych z przygotowaniem prowadzonego postępowania lub posługiwał się w celu sporządzenia oferty osobami uczestniczącymi w dokonywaniu tych czynności, chyba że udział tego Wykonawcy w postępowaniu nie utrudni uczciwej konkurencji,
  - g. Wykonawcę, który złożył nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania,
  - h. Wykonawcę, który nie wniósł wadium,
  - i. Wykonawcę, który posiada status niedozwolonego Wykonawcy.
4. Zamawiający może odrzucić ofertę Wykonawcy, m.in. gdy:
- a. wartość oferty istotnie odbiega od określonej wartości przedmiotu zamówienia,
  - b. posiada wiedzę, iż wystąpiły przesłanki wskazujące, że sytuacja finansowa oferenta zagraża realizacji zamówienia (takie jak: ujemne kapitały własne, niekorzystne wskaźniki zadłużenia, istnienie roszczeń o istotnej wartości w stosunku do aktywów oferenta lub inne o podobnym znaczeniu)

## XI. Informacje o oświadczeniach i dokumentach.

1. Do oferty składanej na Etapie 1 powinny być dołączone następujące dokumenty i załączniki:
  - a. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy”, którego wzór stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - b. wypełnione i podpisane Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - c. wypełnione i podpisane przez Wykonawcę oraz osoby wskazane w Załączniku nr 6 Wykaz osób Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim stanowiący **Załącznik nr 2a** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - d. aktualny odpis z właściwego rejestru KRS lub dokument Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wydane/wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
  - e. pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
  - f. Wykaz zrealizowanych umów jako Generalny Wykonawca, którego wzór stanowi Załącznik nr 5 do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - g. referencje potwierdzające należyłą i terminową realizację wskazanych umów (zakończonych),
  - h. aktualne zaświadczenie z właściwego urzędu skarbowego potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków i opłat lub zaświadczenie, 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 przed upływem terminu składania ofert (w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez uprawnionego przedstawiciela Wykonawcy),
  - i. aktualne zaświadczenie z właściwego oddziału zakładu ubezpieczeń społecznych potwierdzające odpowiednio, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne lub zaświadczenie, 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 przed upływem terminu składania ofert (w oryginale lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez uprawnionego przedstawiciela Wykonawcy),

- 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 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert – opinia bankowa zawierająca informacje na temat współpracy z bankiem w zakresie posiadanych rachunków, salda rachunków i historii kredytowej,
  - k. kopię sprawozdań finansowych albo ich części wraz z opinią biegłego, jeżeli podlegają one badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości - również z opinią odpowiednio o badanym sprawozdaniu albo jego części, a w przypadku Wykonawców nie zobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego, inne dokumenty określające obroty oraz zobowiązania i należności - za okres ostatnich trzech lat obrotowych, a jeżeli okres prowadzenie działalności jest krótszy - za ten okres, zweryfikowane przez biegłego rewidenta,
  - l. wypełnione i podpisane oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej Wykonawcy, zgodnie z **Załącznikiem nr 8**,
  - m. wykaz osób, którymi dysponuje lub będzie dysponował Wykonawca, które będą uczestniczyć w wykonywaniu Zamówienia, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i doświadczenia niezbędnych do wykonania Zamówienia oraz zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz statutu danej osoby – pracownik, os. fiz. współpracująca (podać podstawę dysponowania), przygotowany na podstawie wzoru stanowiącego **Załącznik nr 6** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - n. wypełnione i podpisane Oświadczenie osób przewidzianych do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do niniejszego Zapytania ofertowego oraz:
    - i. Wykaz zrealizowanych przez poszczególne osoby obiektów,
    - ii. Kopie posiadanych uprawnień,
    - iii. Kopie dokumentów potwierdzających przynależność do właściwych izb zawodowych,
    - iv. wykaz inwestycji certyfikowanych BREEAM, przy których procesie certyfikowania Osoba ds. BREEAM uczestniczyła wraz ze wskazaniem nazwy inwestycji i okresu trwania procesu certyfikacji oraz wskazaniem czy proces został zakończony czy jest w trakcie (należy wskazać etap na jakim jest proces certyfikacji jeżeli nie jest zakończony)
  - o. Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 2a** do niniejszego zapytania ofertowego,
  - p. aktualną polisę OC lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
  - q. Oświadczenie Wykonawcy o gotowości przedstawienia wymaganych polis ubezpieczeniowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - r. Oświadczenie o braku roszczeń, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - s. parafowany Opis przedmiotu zamówienia Aranżacji Najemcy, który stanowi **Załącznik nr 1a** do Zapytania ofertowego.
2. Do oferty składanej na Etapie 2 powinny być dołączone następujące dokumenty i załączniki:
- a. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy”, którego wzór stanowi **Załącznik nr 2b** do niniejszego Zapytania ofertowego, który zostanie udostępniony w Etapie 2 postępowania,
  - b. parafowane zestawienie dokumentów składających się na dokumentację przetargową, które stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - c. pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
  - d. oświadczenie wykonawcy potwierdzające dokonanie wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - e. szczegółowy wstępny harmonogram realizacji zamówienia w rozbiciu na poszczególne Etapy (harmonogram realizacji zamówienia z graficznym wykresem postępu robót wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym),
  - f. potwierdzenie wniesienia wadium lub oryginał gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej,
  - g. kosztorys ofertowy w wersji papierowej oraz również w wersji elektronicznej edytowalnej – format .xls,
  - h. oświadczenie Wykonawcy o zapoznaniu się z treścią wszystkich udostępnionych przez Zamawiającego materiałów przetargowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - i. opis sposobu realizacji zamówienia, którego wzór stanowi **Załącznik nr 11** do niniejszego Zapytania ofertowego,



- j. oświadczenie o braku roszczeń, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - k. tabela propozycji optymalizacji - propozycja zmian materiałowych ze wskazaniem poszczególnych pozycji i kwot wynikających z proponowanymi oszczędnościami wraz ze wskazaniem materiałów zamiennych zgodnie z wzorem, który stanowi **Załącznik nr 14** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - l. parafowane Wytyczne dla Zaplecza biurowego na potrzeby Zamawiającego, które stanowią **Załącznik nr 16** do Zapytania ofertowego,
  - m. parafowane Wytyczne BREEAM, które stanowią **Załącznik nr 17** do Zapytania ofertowego,
  - n. parafowana Lista Mock-upów, które stanowią **Załącznik nr 18** do Zapytania ofertowego,
  - o. uwagi do projektu umowy przedstawione zgodnie ze wzorem, który stanowi **Załącznik nr 15** do niniejszego Zapytania ofertowego oraz również uwagi naniesione na wersję elektroniczną projektu umowy w trybie „Śledź zmiany” – format „.doc.”,
3. Do oferty składanej na **Etapie 3** powinny być dołączone następujące dokumenty i załączniki:
- a. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy” którego wzór stanowi **Załącznik nr 2c** do niniejszego Zapytania ofertowego, który zostanie udostępniony w Etapie 3 postępowania,
  - b. pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
  - c. szczegółowy harmonogram realizacji zamówienia w rozbiu na poszczególne Etapy (harmonogram realizacji zamówienia z graficznym wykresem postępu robót wraz ze wstępnym harmonogramem rzeczowo-finansowym),
  - d. kosztorys ofertowy w wersji papierowej oraz również w wersji elektronicznej edytowalnej – format .xls,
  - e. oświadczenie Wykonawcy o zapoznaniu się z treścią wszystkich udostępnionych przez Zamawiającego materiałów przetargowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** do niniejszego Zapytania ofertowego,
  - f. parafowany projekt umowy,
  - g. Tabela propozycji optymalizacji - propozycja zmian materiałowych ze wskazaniem poszczególnych pozycji i kwot wynikających z proponowanych oszczędności wraz ze wskazaniem materiałów zamiennych zgodnie z wzorem, który stanowi **Załącznik nr 14** do niniejszego Zapytania ofertowego.
4. Do ofert złożonych na każdym etapie przez konsorcjum powinny być dołączone dokumenty i załączniki określone w pkt. 1, 2, 3 powyżej, złożone i podpisane w następujący sposób:
- a. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy”, którego wzór stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszego Zapytania ofertowego - **składa i podpisuje lider konsorcjum oraz wszyscy pozostali konsorcjanci**; (zawarte są oświadczenia, które powinni złożyć wszystkie podmioty biorące udział – do uzgodnienia z prawnikiem treść),
  - b. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy” którego wzór stanowi **Załącznik nr 2b** do niniejszego Zapytania ofertowego - **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
  - c. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy” którego wzór stanowi **Załącznik nr 2c** do niniejszego Zapytania ofertowego - **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
  - d. Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 2a** do niniejszego Zapytania ofertowego - **składa każdy z konsorcjantów odrębnie**,
  - e. Zobowiązanie do zachowania poufności którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszego Zapytania ofertowego - **składa każdy z konsorcjantów odrębnie**,
  - f. kopia umowy konsorcjum zawarta pomiędzy podmiotami tworzącymi konsorcjum **poświadczona za zgodność z oryginałem przez lidera konsorcjum**,
  - g. 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 - **składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**,
  - h. pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów - **składa każdy z konsorcjantów odrębnie swoje pełnomocnictwo, jeśli na jego podstawie umocował lidera do działania w postępowaniu; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**,

- i. wypełniony Wykaz zrealizowanych umów jako generalny wykonawca, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5** do niniejszego Zapytania ofertowego, **wykaz wspólny dla wszystkich konsorcjantów podpisuje lider konsorcjum**,
- j. referencje potwierdzające należyta i terminową realizację wskazanych umów jako generalny wykonawca, **każdy z konsorcjantów przedstawia uzyskane przez siebie referencje; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**,
- k. 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, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**,
- l. kopia opinii biegłego rewidenta, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**
- m. 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 sporządzoną nie wcześniej niż 1 miesiąc przed dniem złożenia oferty, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**,
- n. oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 8** do niniejszego Zapytania ofertowego, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**,
- o. 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 przed dniem złożenia oferty, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**,
- p. 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 przed dniem złożenia oferty, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**,
- q. 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, **wykaz wspólny dla wszystkich konsorcjantów podpisuje lider konsorcjum**,
- r. oświadczenia ww. osób zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 7** do niniejszego Zapytania ofertowego, **wykaz wspólny dla wszystkich konsorcjantów podpisuje lider konsorcjum**,
- s. Wykaz zrealizowanych przez poszczególne osoby obiektów, kopia posiadanych uprawnień i dokumentów z których wynika właściwe przygotowanie zawodowe (w przypadku osób nie posiadających uprawnień), z wykazu wspólnego dla wszystkich konsorcjantów; **za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**,
- t. kopia dokumentów potwierdzających przynależność do właściwych izb zawodowych, z wykazu wspólnego dla wszystkich konsorcjantów; **za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**,
- u. wykaz inwestycji certyfikowanych BREEAM, przy których procesie certyfikowania Osoba ds. BREEAM uczestniczyła wraz ze wskazaniem nazwy inwestycji i okresu trwania procesu certyfikacji oraz wskazaniem czy proces został zakończony czy jest w trakcie, a jeśli tak to wskazać etap na jakim jest proces certyfikacji,
- v. **za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**, dokumenty potwierdzające posiadanie aktualnej polisy od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - **za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**,

- w. oświadczenie o gotowości do przedstawienia wymaganych polis ubezpieczeniowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do niniejszego Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- x. harmonogram realizacji zamówienia z graficznym wykresem postępu robót wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym - **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- y. kosztorys ofertowy z podaniem cen jednostkowych (również w wersji elektronicznej edytowalnej – format .xls), **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- z. propozycja optymalizacji kosztów, której wzór stanowi **Załącznik nr 14** do niniejszego Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- aa. Opis sposobu realizacji zamówienia, którego wzór stanowi **Załącznik nr 11** do niniejszego Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- bb. parafowany projekt umowy **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- cc. uwagi do projektu umowy o generalne wykonawstwo według **Załącznika nr 15** do niniejszego Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- dd. oświadczenie o dokonaniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do niniejszego Zapytania ofertowego, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie**,
- ee. oświadczenie wykonawcy o zapoznaniu się z treścią wszystkich udostępnionych przez Zamawiającego materiałów przetargowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** do niniejszego Zapytania ofertowego, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie**,
- ff. potwierdzenie wniesienia wadium lub oryginał gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej – **składa lider konsorcjum**,
- gg. Oświadczenie wykonawcy o braku roszczeń, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** do niniejszego Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- hh. parafowane zestawienie dokumentów składających się na dokumentację przetargową, **Załącznik nr 1** do Zapytania Ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- ii. Tabela propozycji optymalizacji – propozycji zmian materiałowych ze wskazaniem poszczególnych pozycji i kwot wynikających z proponowanych oszczędności wraz ze wskazaniem materiałów zamiennych zgodnie z wzorem, który stanowi **Załącznik nr 14** do niniejszego Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- jj. parafowany Opis przedmiotu zamówienia Aranżacji Najemcy, który stanowi **Załącznik nr 1a** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- kk. parafowane Wytyczne dla Zaplecza biurowego na potrzeby Zamawiającego, które stanowią **Załącznik nr 16** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- ll. parafowane Wytyczne BREEAM, które stanowią **Załącznik nr 17** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
- mm. parafowana Lista Mockap-ów, które stanowią **Załącznik nr 18** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum**.

5. Postanowienia dotyczące składania oferty:

- a. Oferta z Etapu 1 i oferty cenowe Etapu 2 i 3 powinny zawierać wszystkie wymagane dokumenty, oświadczenia i załączniki, o których mowa w pkt powyżej, za wyjątkiem dokumentów wprost wskazanych jako fakultatywne,
- b. Oferta z Etapu 1 i oferty cenowe Etapu 2 i 3 oraz wszystkie wymagane załączniki powinny być podpisane przez upoważnionego/ych przedstawiciela/-i, uprawnionego/ych do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami oraz wymogami ustawowymi,
- c. Wykonawców obowiązuje wykorzystanie załączonych wzorów formularzy – załączników, wszelkie uwagi powinny być załączone na oddzielnej stronie/stronach,
- d. w przypadku konsorcjum - lider konsorcjum powinien posiadać pełnomocnictwo o odpowiedniej treści od wszystkich pozostałych uczestników konsorcjum. Pełnomocnictwo, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinno w szczególności upoważniać lidera konsorcjum do dokonywania wszelkich czynności związanych z postępowaniem przetargowym, w tym w szczególności do odbioru zawiadomień w postępowaniu przetargowym w imieniu całego konsorcjum oraz do podpisania i złożenia oferty w imieniu pozostałych uczestników konsorcjum.

6. Forma załączonych dokumentów.

- a. dokumenty dołączone do oferty w Etapie 1 i ofert cenowych Etapu 2 i 3 muszą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę lub osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy,
- b. jeżeli Wykonawca przedstawi kserokopię dokumentów należy do nich dołączyć pełnomocnictwo 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,
- d. kosztorys oraz uwagi do projektu umowy muszą być przekazane również w wersji elektronicznej, edytowalnej (na płycie dołączonej do Ofert).

## **XII. Informacje dotyczące postępowania.**

1. Postępowanie jest prowadzone w etapach. Pierwszy etap postępowania jest prowadzony w trybie przetargu nieograniczonego. Wykonawcy spełniający wymagania postępowania będą powiadamiani o kwalifikacji do kolejnych etapów.
2. Na podstawie oceny otrzymanych ofert Etapu 1 Zamawiający zaprosi Wykonawców, spełniających wymagania postępowania, do dalszych etapów oraz udostępni dokumentację projektową.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji z wybranymi Wykonawcami zaproszonymi do kolejnego etapu postępowania oraz spełniającymi wymagania Zamawiającego.
4. Na podstawie oceny otrzymanych ofert Etapu 2 Zamawiający zaprosi wybranych Wykonawców do dalszych etapów postępowania.
5. Na Etapie 2 Zamawiający dokonana analizy przedstawionych w Etapie 2 przez Wykonawców uwag do projektu umowy i przeprowadzi rozmowy negocjacyjne dotyczących warunków udzielenia zamówienia.
6. Zamawiający nie ma obowiązku ujawniania Wykonawcy ofert złożonych przez innych Wykonawców.

## **XIII. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywaniu oświadczeń i dokumentów.**

1. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Wykonawcy przekazują elektronicznie na adres podany w pkt 2 poniżej lub przekazują pisemnie, na adres podany w pkt XVII. Wykonawcy mają prawo do zadawania pytań w terminie nie późniejszym niż **do 7 dni roboczych** przed terminem złożenia ofert **na Etapie 1** oraz **do 10 dni roboczych** przed terminem złożenia ofert **na Etapie 2 i Etapie 3**. Pytania kierowane do Zamawiającego są przekazywane z zachowaniem formy elektronicznej, należy je przesłać na adres email [marzena.krajewska@phnsa.pl](mailto:marzena.krajewska@phnsa.pl) oraz [prymasa-przetarg@phnsa.pl](mailto:prymasa-przetarg@phnsa.pl), przy czym Zamawiający zastrzega prawo nie udzielić odpowiedzi na pytanie; udzielona odpowiedź wraz z pytaniami zostanie przesłana bez ujawniania źródła Zapytania do wszystkich Wykonawców i zamieszczona na stronie internetowej Zamawiającego wraz z treścią pytań bez ujawniania źródła Zapytania. Zamawiający może przesłać odpowiedź tylko do wybranych Wykonawców, gdy pytanie dotyczy tylko danego Wykonawcy/Wykonawców lub zostało zadane na podstawie pkt 3.
2. Jeżeli Wykonawca złoży ofertę nie odpowiadającą w pełni wymogom przedmiotu zamówienia jednak równoważną funkcjonalnie, Wykonawca może wnieść do Zamawiającego o uznanie takiej oferty za spełniającą warunki Zapytania ofertowego, przy czym wniosek wraz z uzasadnieniem należy złożyć zgodnie z pkt 2.
3. Zamawiający zachowuje prawo do dowolnego i zgodnego z własnym interesem i najlepszą wiedzą rozpatrzenia przesłanych na podstawie pkt 1 i 3 zastrzeżeń i wniosków, w szczególności odrzucenia bez uzasadnienia.

## **XIV. Termin związania ofert.**

1. Termin związania ofertą i ofertami cenowymi rozpoczyna swój bieg wraz z upływem terminu składania ofert.
2. Wykonawca pozostaje związany ofertą i ofertą cenową na każdym Etapie przez okres 120 dni.
3. W uzasadnionych przypadkach, Zamawiający może zwrócić się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie ww. terminu o oznaczony okres.

## XV. Opis sposobu przygotowywania ofert.

1. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem ofert (oferty składane na każdym etapie postępowania) ponosi składający ofertę.
2. Treść ofert musi odpowiadać wymogom określonym w Zapytaniu ofertowym.
3. Oferty oraz wszystkie załączniki pod rygorem nieważności należy sporządzić z zachowaniem formy pisemnej, w języku polskim przy użyciu nośnika pisma nie ulegającego usunięciu bez pozostawiania śladów.
4. Dokumenty sporządzone w języku obcym muszą być złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
5. Oferty muszą być opatrzone pieczęcią firmową, posiadać datę sporządzenia, wszystkie strony ofert powinny być parafowane, ponumerowane i **spięte (zszyte)** w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości każdej oferty.
6. Oferty powinny być napisane w sposób czytelny.
7. Poprawki w ofertach muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby/osób podpisującej/-ych ofertę i datowane.
8. Wymagane jest, by pierwsza strona każdej oferty zawierała spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę.
9. Ofertę (dotyczy Etapu 1) należy złożyć w zamkniętej kopercie (opakowaniu), w sposób gwarantujący zachowanie poufności jej treści oraz zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert, koperta (opakowanie) zawierająca ofertę winna być zaadresowana do Zamawiającego na adres korespondencyjny i opatrzona nazwą, dokładnym adresem Wykonawcy oraz oznaczona w sposób następujący:  
 „Oferta w postępowaniu nr 57/PN/2019 w sprawie wyboru wykonawcy dokumentacji wykonawczej oraz wykonania na jej podstawie w ramach generalnego wykonawstwa w formule „zaprojektuj i zbuduj” budynku biurowego z garażem podziemnym przy Aul. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie” - nie otwierać przed 5 września 2019 r. przed godz. 12.00”.
10. W toku postępowania Zamawiający przekaze Wykonawcom terminy złożenia ofert w Etapie 2 i Etapie 3.
11. Do ofert złożonych na każdym etapie postępowania w formie pisemnej musi być dołączona każdorazowo wersja elektroniczna na nośniku CD/DVD, zawierająca wszystkie formularze i skany dokumentów zawartych w ofercie w wersji papierowej. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią oferty w wersji papierowej a treścią oferty w wersji elektronicznej, rozstrzygająca jest treść wersji papierowej.
12. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia wynikające z nienależytego oznakowania koperty/opakowania lub braku którejkolwiek z wymaganych informacji.
13. Oferty (Etap 1) oraz (Etap 2 i Etap 3) winny być kompletne, sporządzone w sposób przejrzysty, zawierać wszelkie wymagane na danym etapie oświadczenia i dokumenty zgodnie z wymaganiami opisanymi w niniejszym Zapytaniu.
14. Wszelkie oświadczenia i załączniki muszą być podpisane, w miejscach wskazanych przez Zamawiającego, przez osobę/osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy.
15. Dokumenty wchodzące w skład ofert mogą być przedstawiane w formie oryginałów lub poświadczonych przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem kopii, natomiast w przypadku pełnomocnictw – w formie oryginału lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem.
16. Wszystkie strony ofert, w tym strony wszystkich załączników i oświadczeń muszą być kolejno ponumerowane i parafowane przez osobę/osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy. Parafowanie dotyczy także wszelkich miejsc w ofertach, w których Wykonawca naniósł poprawki.
17. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do oferty pełnomocnictwo w oryginale lub kopii poświadczonych notarialnie.
18. Wykonawca może zastrzec dokumenty stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa Wykonawcy w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, tj. art. 11 ust. 4 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. nr 153 poz. 1503 z późn. zm.). W tym celu Wykonawca oznacza plik zawierający przedmiotowe dokumenty klauzulą: **„UWAGA: Tajemnica przedsiębiorstwa”** i załącza je jako odrębną część, nie połączoną w jeden plik z innymi dokumentami ofertowymi. Wykonawca nie może zastrzec nazwy i adresu Wykonawcy, informacji dotyczących cen ofert, terminu realizacji zamówienia i okresu trwania gwarancji.
19. Zamawiający nie wyraża zgody na składanie ofert drogą elektroniczną.
20. Wykonawca może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę, przed upływem terminu składania ofert, informując o tym Zamawiającego.
21. Informację o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty należy oznaczyć jak ofertę oraz dodatkowo oznaczyć „zmiana” lub „wycofanie”.

22. Informacja o wycofaniu powinna zawierać aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert:
- informacja o wycofaniu bądź zmianie powinna być podpisana przez osobę (osoby) upoważnioną w dokumentach rejestracyjnych wykonawcy lub posiadającą pełnomocnictwo do dokonywania określonych czynności prawnych,
  - w przypadku, gdy wymagania opisane w pkt 21-22 nie zostaną spełnione, Zamawiający będzie uprawniony do uznania wycofania lub zmiany za nieskuteczne.
23. W celu zapewnienia poufności i zapobieżeniu przedwczesnemu otwarciu oferty, ofertę należy opakować w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z jej treścią, bez naruszenia opakowania.
24. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za wcześniejsze otwarcie lub zaginięcie ofert nie oznaczonych wyraźnie i niezaadresowanych zgodnie z warunkami niniejszego Zapytania.

#### XVI. Otwarcie ofert.

Zamawiający nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.

#### XVII. Miejsce oraz termin składania ofert.

- Oferta Etapu 1 powinna wpłynąć do dnia 5 września 2019 roku do godz. 12.00** na adres: Polski Holding Nieruchomości S.A., Al. Jana Pawła II 12; 00-124 Warszawa, piętro V, kancelaria.
- Oferty cenowe Etapu 2 i Etapu 3 powinny wpłynąć w terminie każdorazowo wyznaczonym przez Zamawiającego.
- O zachowaniu terminu decydować będzie data i godzina złożenia oferty w kancelarii Zamawiającego. W przypadku korzystania z usług pocztowych lub kurierskich nie decyduje data stempla (nadania).
- Oferty złożone po terminie nie zostaną uwzględnione w postępowaniu i zostaną zwrócone Wykonawcy bez otwierania.

#### XVIII. Kryteria oceny ofert cenowych.

- Ocena ofert na Etapie 1 zostanie dokonana w formule spełnia / nie spełnia.  
Do kolejnego etapu postępowania zostaną zakwalifikowane oferty, które nie podlegają odrzuceniu, a Wykonawcy potwierdzili spełnienie warunków formalnych i merytorycznych określonych w Zapytaniu ofertowym.
- Ocena ofert na Etapie 2 i Etapie 3 nastąpi w oparciu o następujące kryteria:

Nazwa kryterium	Waga kryterium	Sposób punktowania
Cena rozumiana jako cena łączna ryczałtowa netto za realizację Inwestycji	85%	najniższa cena łączna ryczałtowa netto/cena łączna ryczałtowa netto badanej oferty x 85
Koszt robót wykończeniowych w ramach Aranżacji Najemcy rozumiany jako koszt netto realizacji aranżacji wybranej kondygnacji, w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> dla przyjętego do wyceny standardu	10%	najniższy koszt robót wykończeniowych netto za 1 m <sup>2</sup> / koszt robót wykończeniowych netto za 1 m <sup>2</sup> badanej oferty x 10
Koszty koordynacji sprawowanej przez Wykonawcę (w przypadku wykonywania Aranżacji Najemców przez podwykonawcę wskazanego przez najemcę lub Zamawiającego) rozumiany jako koszty koordynacji przy realizacji Aranżacji Najemców wraz z kosztami za korzystanie z te-	5%	najniższy koszt koordynacji w % / koszt koordynacji w % w badanej ofercie x 5

renu budowy, określony w % od wartości netto prac aranżacyjnych dla standardu, który stanowił podstawę do wyceny kosztów Robót Wykończeniowych w ramach Aranżacji Najemcy.		
--	--	--

3. W Etapie 2 postępowania za najkorzystniejsze zostaną uznane oferty cenowe, które nie podlegają odrzuceniu (spełniają warunki formalne i merytoryczne określone w Zapytaniu ofertowym) i uzyskają najwyższą liczbę punktów obliczonych na podstawie powyższych kryteriów. Punkty będą obliczane z dokładnością do drugiego miejsca po przecinku.
4. Zamawiający zastrzega sobie możliwość ograniczenia liczby podmiotów zaproszonych do udziału w Etapie 3 postępowania i dokonania ich wyboru/kwalifikacji na podstawie ocen punktowych ofert złożonych w Etapie 2.
5. W Etapie 3 postępowania za najkorzystniejsze zostaną uznane oferty cenowe, które nie podlegają odrzuceniu (spełniają warunki formalne i merytoryczne określone w Zapytaniu ofertowym) i uzyskają najwyższą liczbę punktów obliczonych na podstawie powyższych kryteriów. Punkty będą obliczane z dokładnością do drugiego miejsca po przecinku.

#### XIX. Opis sposobu przygotowania oferty cenowej.

1. Oferta cenowa, która uwzględni pełen zakres zamówienia, musi być podana w PLN liczbowo, z wyodrębnieniem podatku od towarów i usług.
2. Oferta cenowa ma zawierać zestawienie cen poszczególnych elementów wg specyfikacji (dokumentacji), dla każdego z elementów wymagane jest podanie cen jednostkowych, liczby jednostek oraz ceny globalnej. Wykonawcy proszeni są o wykazanie wszelkich innych kosztów, jeżeli takie występują, koniecznych a nie ujętych w załączonej specyfikacji.
3. Wykonawcy zobowiązani są do uwzględnienia w ofercie cenowej wszelkich koniecznych kosztów (jeżeli takie występują), także nie ujętych w przedmiarze przekazanym przez Zamawiającego, o ile taki przedmiar zostanie przekazany.
4. Podana cena powinna być ceną finalną, ponoszoną przez Zamawiającego, a zatem cena powinna obejmować wszystkie koszty niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia oraz warunki stawiane przez Zamawiającego.
5. Cena nie ulega zmianie przez okres ważności oferty oraz okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie i uzgodnionych w procesie negocjacji.
6. Wycenę pozostałych dopuszczonych materiałów Wykonawca może przedstawić jako opcję. W ofercie cenowej należy dokonać opcjonalnie odrębnej wyceny w zakresie:
  - a. **wykonania przykładowej Aranżacji Najemców**, wraz z podaniem koniecznych terminów realizacji z uwzględnieniem terminów uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie;  
Szczegółowy zakres wykonania przykładowej Aranżacji Najemców zawarty jest w **Załączniku nr 1a Opis przedmiotu zamówienia Aranżacji Najemcy**.
  - b. **wykonania kompleksowej wielobranżowej dokumentacji: Space Planu, Projektu budowlanego Aranżacji Najemców i Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców**;  
Szczegółowy zakres wykonania kompleksowej wielobranżowej dokumentacji przedstawiony został w **Załączniku nr 1a**;
  - c. **wykonania dokumentacji powykonawczej w technologii BIM LOD 350**.
7. Zamawiający zastrzega sobie możliwość wyłączenia powyższych prac z zakresu zamówienia. Decyzja o ewentualnym wyłączeniu zostanie podjęta w terminie uzgodnionym podczas rozmów negocjacyjnych.

#### XX. Wadium:

1. Wykonawca zakwalifikowany do Etapu 2 jest zobowiązany wnieść przed upływem terminu składania oferty cenowej (Etap 2) wadium we wskazanej wysokości.

2. Wysokość wadium wynosi: **200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych)**. Wadium zabezpiecza zawarcie umowy przez Wykonawcę, którego oferta została wybrana oraz wniesienie przez tego Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy.  
 Wadium w pieniądzu powinno zostać wniesione do dnia, który zostanie określony w zaproszeniu do Etapu nr 2.
3. Wadium może być wniesione w następujących formach:
  - a. pieniądzu,
  - b. gwarancji bankowej,
  - c. gwarancji ubezpieczeniowej.
4. Wadium wnoszone w pieniądzu wnosi się wyłącznie przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego nr 95 1240 1053 1111 0010 5017 6338 z podaniem nazwy postępowania: „Wadium w postępowaniu nr 57/PN/2019 w sprawie wyboru wykonawcy dokumentacji wykonawczej oraz wykonania na jej podstawie w ramach generalnego wykonawstwa w formule „zaprojektuj i zbuduj” budynku biurowego z garażem podziemnym przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie”
5. Beneficjentem wadium wniesionego w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej powinien być Inwestor – PHN Prymasa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: Warszawa 00-124, al. Jana Pawła II 12 lok. V/49.
6. Należy załączyć do oferty cenowej (Etap 2) potwierdzenie przelewu wadium lub oryginalny dokument wadialny (gwarancja bankowa lub gwarancja ubezpieczeniowa).
7. Za termin wniesienia wadium w formie przelewu uznaje się termin uznania na rachunku Zamawiającego.
8. Wadium musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert cenowych.
9. Zamawiający zwraca wadium wszystkim Wykonawcom niezwłocznie po wyborze oferty cenowej najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, z zastrzeżeniem pkt. 12 niniejszego rozdziału.
10. 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.
11. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium, na wniosek Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert lub nie został zakwalifikowany do Etapu 3 postępowania.
12. 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, w terminie wskazanym w zawartej umowie,
  - c. zawarcie umowy w sprawie udzielenia Zamówienia stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

## XXI. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Zamawiający będzie żądać od Wykonawcy jako zabezpieczenia należytego wykonania umowy kwoty równej **5 % ceny ofertowej netto za Budynek oraz za Aranżację Najemców w przypadku jej zlecenia do realizacji, na wypadek roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy**.
2. W przypadku zlecenia Wykonawcy Aranżacji Najemcy w Budynku Zamawiający będzie żądać przedstawienia przez Wykonawcę każdorazowego zabezpieczenia w wysokości 5% wynagrodzenia za te roboty.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie wniesione w formie:
  - a. **pieniężnej** - zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie pieniężnej należy wpłacić przelewem na rachunek Inwestora, wskazany przez Zamawiającego,
  - b. **gwarancji bankowej,**
  - c. **gwarancji ubezpieczeniowej,****- treści gwarancji bankowej i gwarancji ubezpieczeniowej muszą zostać uzgodnione z Zamawiającym oraz odpowiadać wzorowi stanowiącemu Załącznik do umowy o GW.**
4. Zabezpieczanie należytego wykonania umowy musi być wniesione najpóźniej przed przekazaniem Terenu Budowy. Jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania nie zostanie przez Wykonawcę wniesione w terminie wskazanym w umowie, Inwestor będzie miał prawo od Umowy odstąpić i zatrzymać wpłacone wadium.
5. Za termin wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie pieniężnej - przelew uważa się termin uznania na rachunku Zamawiającego.



6. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwolnione Wykonawcy wraz ze zwrotem dokumentu (o ile będzie to możliwe) po upływie dwóch miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego danego Etapu budowy Budynku, tj.
  - po podpisaniu protokołu odbioru końcowego Budynku w zakresie ceny za Budynek,
  - po podpisaniu protokołu odbioru końcowego całości lub części Aranżacji Najemców w Budynku, w zakresie wartości tych robót,
 oraz po doręczeniu Zamawiającemu zabezpieczenia należytego wykonania na okres gwarancji, o którym mowa w pkt. XXII poniżej.
7. Na pisemny wniosek wybranego Wykonawcy Zamawiający może zaliczyć wpłacone w formie pieniężnej wadium na poczet wpłaty zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie pieniężnej.  
 W przypadku, gdy kwota wadium będzie większa niż kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Zamawiający zwraca różnicę Wykonawcy na jego pisemny wniosek, natomiast jeśli kwota wadium będzie mniejsza niż kwota zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Wykonawca wpłaci należną różnicę na konto Zamawiającego przed podpisaniem umowy.

## XXII. Zabezpieczenie należytego wykonania na okres gwarancji.

1. Zamawiający będzie wymagał od Wykonawcy wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania na okres gwarancji, przy czym ze względu na różne długości okresów gwarancji, Zamawiający będzie wymagał ww. zabezpieczenia na **okres 5 lat i licząc od:**
  - daty podpisania protokołu odbioru końcowego Budynku,
  - daty podpisania protokołu odbioru końcowego całości lub części Aranżacji Najemców w Budynku,
2. Zabezpieczenie należytego wykonania na okres gwarancji będzie wniesione w formie:
  - a. **pieniężnej** - zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie pieniężnej należy wpłacić przelewem na rachunek Inwestora, wskazany przez Zamawiającego,
  - b. **gwarancji bankowej**,
  - c. **gwarancji ubezpieczeniowej**,**- treści gwarancji bankowej i gwarancji ubezpieczeniowej muszą zostać uzgodnione z Zamawiającym oraz odpowiadać wzorowi stanowiącemu Załącznik do umowy o GW.**
3. Zabezpieczenie należytego wykonania na okres gwarancji zostanie zwrócone Wykonawcy wraz ze zwrotem dokumentu (o ile będzie to możliwe) po upływie dwóch miesięcy od dnia upływu okresu na jaki zostało udzielone.
4. W przypadku zwiększenia ceny lub skorzystania przez Zamawiającego z ww. zabezpieczenia, Wykonawca będzie zobowiązany do niezwłocznego uzupełnienia zabezpieczenia do wymaganej wysokości 5%.

## XXIII. Warunki płatności.

1. Zamawiający przewiduje możliwość finansowania Inwestycji w formie kredytu.
2. Szczegółowy sposób rozliczenia za realizację zamówienia będzie przedmiotem ewentualnych rozmów negocjacyjnych i zostanie określony w umowie.
3. Sposób rozliczenia za realizację zamówienia częściowy – rozliczenie fakturami częściowymi wystawionymi nie częściej niż raz w miesiącu na podstawie bezusterkowych (tj. niezawierających wad) protokołów odbioru częściowego wykonania robót i protokołów zawansowania finansowego. W przypadku zgłoszenia w protokole odbioru częściowego usterek, zostanie zatrzymana kwota na zabezpieczenie usunięcia usterek i wypłacona po ich usunięciu.
4. Wynagrodzenie częściowe płatne będzie miesięcznie przelewem na rachunek Wykonawcy.
5. Zamawiający planuje, że każdorazowa płatność miesięczna nie będzie mogła przekroczyć 90% ceny za roboty częściowe, a 10% ceny zostanie zatrzymane jako płatność końcowa dokonywana przy podpisaniu protokołu odbioru końcowego za dany etap robót.
6. Zamawiający dopuszcza termin płatności nie krótszy niż 30 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury.

#### XXIV. Postanowienia dotyczące wyboru Wykonawcy i zawarcia umowy.

Zamawiający informuje, iż potwierdzeniem przyjęcia oferty jest podpisanie umowy ze strony Zamawiającego, wszelkie informacje od pracowników Zamawiającego, w szczególności dotyczące oceny oferty Wykonawcy, kwalifikacji do kolejnego Etapu postępowania lub zaproszenia do ustalenia warunków umowy nie stanowią przyjęcia oferty lub przyrzeczenia do zawarcia umowy i nie narzucają na Zamawiającego obowiązku zawarcia umowy z Wykonawcą. Inwestor zastrzega, iż do zawarcia z wykonawcą umowy obejmującej przedmiot zamówienia, zobowiązany jest uzyskać zgody korporacyjne. Wykonawca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia, iż w przypadku zamknięcia postępowania oraz wyboru jego oferty, a następnie nie wyrażenia przez właściwy organ statutowy Inwestora /Spółki zgody na podpisanie ww. umowy, nie będzie wnosił żadnych roszczeń związanych z nie zawarciem umowy, zarówno w stosunku do Spółki, jak i do Inwestora, ani żadnego innego podmiotu z GK PHN S.A. Wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 13**.

#### XXV. Zastrzeżenia Zamawiającego

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do:
  - a. Swobodnego wyboru ofert cenowych,
  - b. Unieważnienia postępowania w każdym czasie bez podania przyczyn,
  - c. Odrzucenia oferty bez podania uzasadnienia,
  - d. Zmiany zakresu przedmiotu zamówienia, zmiany standardu wykończenia, zmiany sposobu zagospodarowania terenu,
  - e. Przeprowadzenia ewentualnych rozmów negocjacyjnych,
  - f. Dokonania zmiany postanowień umowy polegających na doprecyzowaniu treści.

#### XXVI. Uzupełnienie oferty

W przypadku stwierdzenia w ofercie braków formalnych, a także w przypadku stwierdzenia błędów pisarskich lub omyłek rachunkowych, które uniemożliwiają bądź istotnie utrudniają dokonanie porównania ofert, Zamawiający wzywa Wykonawcę do dokonania korekty lub/i uzupełnienia złożonej oferty, jednak bez możliwości zmiany jej istotnych warunków.

#### XXVII. Załączniki do Zapytania ofertowego

Załącznik nr 1	Zestawienie dokumentów składających się na dokumentację projektową
Załącznik nr 1a	Opis przedmiotu zamówienia w zakresie Aranżacji Najemcy
Załącznik nr 2	Formularz ofertowy Etap 1
Załącznik nr 2a	Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim
Załącznik nr 2b	Formularz ofertowy - przekazany zostanie na Etapie 2
Załącznik nr 2c	Formularz ofertowy - przekazany zostanie na Etapie 3
Załącznik nr 3	Zobowiązanie do zachowania poufności
Załącznik nr 4	Projekt umowy – przekazany zostanie oferentom zakwalifikowanym do Etapu 2
Załącznik nr 5	Wykaz zrealizowanych umów na generalne wykonawstwo
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
Załącznik nr 13	Oświadczenie Wykonawcy o braku roszczeń
Załącznik nr 14	Tabela propozycji optymalizacji – Propozycja zamiany materiałów

*na wybór wykonawcy dokumentacji wykonawczej oraz wykonania na jej podstawie w formule „zaprojektuj i zbuduj”  
budynku biurowego z garażem podziemnym przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie  
wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie*

- Załącznik nr 15 Uwagi do projektu umowy
- Załącznik nr 16 Wytyczne dla Zaplecza biurowego na potrzeby Zamawiającego
- Załącznik nr 17 Wytyczne BREEAM
- Załącznik nr 18 Lista Mock-upów

\*\*\*