

Warszawa, 11 września 2023 r.

ZAPROSZENIE DO ZŁOŻENIA OFERTY

Polski Holding Nieruchomości S.A. zaprasza do złożenia oferty cenowej w postępowaniu na wybór Wykonawcy okresowych kontroli stanu technicznego wybranych obiektów budowlanych należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A w trybie postępowania uproszczonego.

I. Opis przedmiotu zamówienia:

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonywanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych położonych na terenie woj. mazowieckiego, tj. m. st. Warszawy, Łachy k. Serocka oraz Pruszkowa (dalej: „Nieruchomość” lub „Obiekt”) należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A, (dalej: „Spółka” lub GK PHN”): zgodnie z wymogami art. 62 Prawa Budowlanego (tj. Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414).
2. Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia ofert częściowych. Oferta cenowa powinna obejmować wszystkie nieruchomości wskazane przez Zamawiającego.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość realizacji usług przy udziale Podwykonawców, których Wykonawca powinien wskazać w ofercie, określając zakres usług jaki zamierza powierzyć Podwykonawcom.
4. W zakres zamówienia wchodzi: świadczenie usług wykonywania okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych dla 162 Obiektów (słownie: sto sześćdziesiąt dwa) określonych w Wykazie nieruchomości i cen jednostkowych stanowiącym **Załącznik nr 7** do Zaproszenia do złożenia oferty.
5. Świadczenie usługi okresowej kontroli odbywać się będzie przez podmiot posiadający niezbędne kwalifikacje, uprawniające do świadczenia usług objętych przedmiotem zamówienia, który zapewni pracowników posiadających odpowiednie kwalifikacje, uprawnienia i wiedzę w zakresie usług objętych przedmiotem zamówienia.
6. Wybrany Wykonawca zapewni pracowników dyspozycyjnych, realizujących usługi w czasie wymaganym dla danego zadania. Wykonawca w złożonej ofercie udzieli informacji na temat ryczałtowej ceny netto dla każdej Nieruchomości poprzez określenie ceny za dany przegląd w danym roku i łącznie za cały okres obowiązywania umowy.
7. W ramach stawki ryczałtowej określonej w ofercie przez Wykonawcę powinny być uwzględnione wszelkie koszty wykonania usługi, w tym m.in. personalne, dojazdu, pracy sprzętu, materiałów eksploatacyjnych, materiałów pomocniczych oraz innych niezbędnych do właściwej realizacji zamówienia.
8. Do zadań podmiotu świadczącego usługi okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych należeć będzie przeprowadzenie:
 - a) Roczego przeglądu budynków obejmującego kontrolę okresową wykonywanego raz w roku,
 - b) Roczego w odniesieniu do budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m², wykonywanego dwa razy w roku:
 - do 30 listopada 2023 r. – przegląd jesienny budynków,
 - do 31 maja 2024 r. – przegląd wiosenny budynków.
 - b) Pięcioletniego przeglądu budynków.
9. Dla zadań w ramach okresowej rocznej/ półrocznej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych (dalej: „Przegląd roczny”) Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:
 - a) kontrola stanu technicznego Nieruchomości i przydatności do użytkowania obejmująca określenie stanu technicznego poszczególnych elementów Nieruchomości, rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonania,
 - b) kontrola instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
 - c) sprawdzenia elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, w szczególności:
 - zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwy fakturowe), elementy ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy itp.), balustrady loggii, balkonów, tarasów itp.,
 - urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku,
 - elementy odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,

- pokrycia dachowe,
 - instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - elementy instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku,
 - przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.
10. Dla zadań w ramach okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych (dalej: „Przegląd pięcioletni”) Wykonawca zobowiązany będzie do realizacji prac w szczególności:
- a) sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania Nieruchomości, jego estetyki oraz jego otoczenia, tj.:
 - bezpieczeństwa i stanu technicznego konstrukcji wraz ze stanem podwieszeń instalacji,
 - szczelności systemu odwodnienia ,
 - stanu technicznego i bezpieczeństwa instalacji wodno – kanalizacyjnej,
 - stanu technicznego i bezpieczeństwa wentylacji,
 - stanu technicznego i bezpieczeństwa instalacji ogrzewania,
 - stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
 - stanu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie środków ochrony od porażeń oraz stanu sprawności osprzętu (bez wykonania pomiarów)
11. W ramach Przeglądu rocznego oraz Przeglądu pięcioletniego (dalej łącznie: „Przeglądy”) Wykonawca zobowiązany będzie do sprawdzenia dokumentacji eksploatacyjnej Nieruchomości w zakresie m.in.:
- a) instalacji hydrantowej (protokoły sprawdzenia wydajności),
 - b) instalacji ochrony środowiska (protokoły czyszczenia separatorów),
 - c) przewodów kominowych (protokoły serwisowe z przeglądu i czyszczenia),
 - d) instalacji gazowej (protokoły z prób/ badania szczelności),
 - e) instalacji ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji (protokoły przeglądów serwisowych urządzeń, czyszczenia i wymiany filtrów, itp.)
 - f) instalacji elektrycznej (protokoły pomiarowe).
12. Lista Nieruchomości objętych Przeglądem rocznym oraz Przeglądem pięcioletnim stanowi **Załącznik nr 7** do Zaproszenia do złożenia oferty.
13. Zamawiający zastrzega sobie możliwość osobnego zlecenia wybranemu Wykonawcy wykonania dodatkowych prac np. określenie zużycia Obiektu lub jego elementu, które będą udzielane na podstawie przedstawionego przez Wykonawcę i zaakceptowanego przez Zamawiającego kosztorysu.
14. Opis przedmiotu zamówienia stanowi **Załącznik nr 1** do Zaproszenia do złożenia oferty.

II. Termin realizacji usługi:

1. Zamawiający oczekuje, iż usługi będą realizowane w następujących terminach:
 - a) Dla Przeglądu Roczного jeden raz w roku do 30.11.2023 r.
 - b) Dla Przeglądu Roczного wykonywanego dwa razy do roku:
 - do 30.11.2023 r.
 - do 31.05.2024 r.
 - c) Dla Przeglądu Pięcioletniego do 31.12.2024 r.
2. Umowa zostanie zawarta na czas określony od dnia podpisania umowy, jednak nie później niż od 1.11.2023 r. do dnia 31.12.2024 r., lub do wyczerpania kwoty maksymalnego wynagrodzenia określonego w umowie tj. 100 000,00 (słownie: sto tysięcy) złotych netto.

III. Szczególne warunki realizacji usługi:

- 1) Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca:

- potwierdzi posiadanie na etapie składania oferty aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności,
- potwierdzi, że jako wybrany Wykonawca przed podpisaniem umowy przedstawi aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, przy czym suma gwarancyjna określona w umowie ubezpieczenia nie może być niższa niż 300 000,00 (słownie: trzysta tysięcy) złotych na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia i potwierdzi gotowość zapewnienia ważności Polisy OC przez cały czas trwania umowy.

Do oferty należy dołączyć:

- Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis ubezpieczeniowych, którego wzór stanowi Załącznik nr 3 do Zaproszenia do złożenia oferty.
- Kopię lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnej polisy.

2) Posiadanie przez Wykonawcę niezbędnej wiedzy, doświadczenia

- Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca: wykaże, że w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – to w tym okresie, zrealizował co najmniej dwie umowy polegające na świadczeniu usługi okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych m.in. w budynkach biurowych, magazynowych, wielolokalowych i budynkach wolnostojących o wartości nie niższej niż 50 000,00 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) złotych netto każda.

Do oferty należy dołączyć:

- Wykaz zrealizowanych umów, którego wzór stanowi Załącznik nr 5 do Zaproszenia do złożenia oferty.

3) Posiadanie przez Wykonawcę niezbędnego potencjału technicznego, organizacyjnego i osobowego.

Warunek zostanie spełniony, gdy Wykonawca oświadczy, iż:

- posiada niezbędny potencjał techniczny, organizacyjny i osobowy,
- posiada stosowne uprawnienia do wykonywania działalności objętej przedmiotem zamówienia,
- dysponuje lub będzie dysponował osobami posiadającymi niezbędne doświadczenie i kwalifikacje zawodowe, w tym przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie,
- posiada niezbędne kwalifikacje uprawniające do wykonania usługi objętej przedmiotem zamówienia oraz uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności określonej przedmiotem zamówienia,
- dla realizacji powyższych usług zapewni odpowiednią liczbę pracowników gwarantującą realizację usługi będącej przedmiotem zamówienia, zgodnie z ustalonym harmonogramem.

Do oferty należy dołączyć:

- Oświadczenie o posiadaniu potencjału organizacyjnego i osobowego, którego treść zawarta jest w treści Formularza ofertowego, który stanowi Załącznik nr 2 do Zaproszenia do złożenia oferty.

4) Posiadanie niezbędnego potencjału finansowego.

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca:

- potwierdzi posiadanie niezbędnego potencjału finansowego.

Do oferty należy dołączyć:

- Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno – finansowej, którego wzór stanowi Załącznik nr 4 do Zaproszenia do złożenia oferty.

IV. Osoba do kontaktu:

Magdalena Szymanek – tel. komórkowy +48 691 550 216; e-mail: magdalena.szymanek@phnsa.pl

V. Wizja lokalna:

Przeprowadzenie wizji lokalnej przed złożeniem oferty cenowej nie jest wymagane.

VI. Miejsce oraz termin składania ofert:

- Oferty po nazwą „Oferta na wybór Wykonawcy okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych w obiektach należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.” powinny wpłynąć do dnia **19 września 2023 roku do godz. 15:00**.
- Ofertę należy złożyć w jednej ze wskazanych form:
 - w formie papierowej, w zamkniętej kopercie (opakowaniu), w sposób gwarantujący zachowanie poufności jej treści oraz zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert; koperta (opakowanie) zawierające ofertę winno być zaadresowane do Spółki na adres korespondencyjny: **Polski Holding Nieruchomości S.A., Al. Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa, piętro V, kancelaria**, opatrzone nazwą i dokładnym adresem Wykonawcy oraz opisane w sposób określony powyżej,
 - w formie elektronicznej z podpisem kwalifikowanym,
 - w formie elektronicznej (jako skan oferty papierowej), w przypadku złożenia oferty w formie skanu, oryginał dokumentów w wersji papierowej powinien zostać dostarczony do siedziby Zamawiającego w zamkniętej i opisanej kopercie niezwłocznie tj. nie później niż w ciągu 5 dni roboczych od dnia złożenia ofert.
- Oferta w formie elektronicznej musi wpłynąć przed upływem wyznaczonego terminu złożenia oferty, na adres dedykowany: przetarg-bzn@phnsa.pl.
- O zachowaniu terminu decydować będzie data i godzina złożenia oferty w kancelarii Zamawiającego, a w przypadku ofert w formie elektronicznej, decydować będzie data i godzina wpłynięcia oferty na wskazany adres email. W przypadku korzystania z usług pocztowych lub kurierskich nie decyduje data nadania.
- Oferty złożone po terminie nie zostaną uwzględnione w postępowaniu i zostaną zwrócone Wykonawcy bez otwierania.

VII. Kryteria oceny ofert:

Kryteria oceny ofert:		
	Rodzaj kryterium i sposób oceny punktowej ofert	Waga
Cena	Cena rozumiana jako łączna cena ryczałtowa netto za realizację usług (łącznie dla 2023 r oraz 2024 r.) w zakresie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych w Obiektach należących do GK PHN S.A. Sposób oceny: najniższa cena łączna ryczałtowa netto /badana cena łączna ryczałtowa netto x 100	100%

VIII. Termin związania ofertą:

- Termin związania ofertą rozpoczyna swój bieg wraz z upływem terminu składania ofert.
- Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres podany w ofercie, jednak nie krócej niż 90 dni licząc od upływu terminu składania ofert.
- W uzasadnionych przypadkach, Zamawiający może zwrócić się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu.
- Z oferentami zakwalifikowanymi do dalszego postępowania Zespół przetargowy prowadzący postępowanie przeprowadzi negocjacje, w wyniku których pozyskiwane są ostateczne oferty; ostateczne oferty powinny być złożone w tej samej formie, w jakiej były składane pierwotne oferty.

IX. Opis sposobu przygotowywania ofert:

Do oferty należy dołączyć następujące dokumenty:

1. Paraflowany Opis przedmiotu zamówienia, który stanowi **Załącznik nr 1** do Zaprośzenia do złożenia oferty.
2. Wypełniony oraz podpisany Formularz ofertowy zawierający oświadczenie Wykonawcy o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, którego wzór stanowi **Załącznik nr 2** do Zaprośzenia do złożenia oferty.
3. Pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów.
4. Kopię aktualnej polisy OC.
5. Wypełnione oraz podpisane Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganej polisy, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do Zaprośzenia do złożenia oferty.
6. Wypełnione oraz podpisane Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Zaprośzenia do złożenia oferty.
7. aktualny odpis z właściwego rejestru KRS lub dokument z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
8. Wypełniony oraz podpisany Wykaz zrealizowanych umów, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5** do Zaprośzenia do złożenia oferty.
9. Podpisane Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Zaprośzenia do złożenia oferty.
10. Wypełniony i podpisany Wykaz nieruchomości i cen jednostkowych, zgodnie z **Załącznikiem nr 7** do Zaprośzenia do złożenia oferty.
11. Paraflowany projekt umowy, który stanowi **Załącznik nr 8** do Zaprośzenia do złożenia oferty.
12. Wypełnione i podpisane Oświadczenie o posiadaniu potencjału organizacyjnego i osobowego, zgodnie z **Załącznikami nr 9** do Zaprośzenia do złożenia oferty.

X. Postanowienia dotyczące wyboru Wykonawcy i zawarcia umowy:

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

Załączniki do Zaprośzenia:

Załącznik nr 1 – Opis przedmiotu zamówienia

Załącznik nr 2 – Formularz oferty

Załącznik nr 3 – Oświadczenie o gotowości przedstawienia niezbędnych polis ubezpieczeniowych

Załącznik nr 4 – Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej

Załącznik nr 5 – Wykaz zrealizowanych umów

Załącznik nr 6 – Zobowiązanie do zachowania poufności

Załącznik nr 7 – Wykaz nieruchomości i cen jednostkowych

Załącznik nr 8 – Projekt umowy

Załącznik nr 9 – Oświadczenie o posiadania potencjału organizacyjnego i osobowego