

**ZAPYTANIE OFERTOWE**

**nr 33/PN/2024**

dotyczy:

**wyboru Generalnego Wykonawcy trzeciego etapu inwestycji pod nazwą „Młoda Białoleka 3”,  
polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi  
z przyległą infrastrukturą, zielenią oraz częścią drogi dojazdowej, zlokalizowanych przy ul. Geodezyjnej  
w Warszawie, dzielnica Białoleka oraz uzyskania decyzji pozwolenia na ich użytkowanie**

## Informacje o Zamawiającym

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

## Informacje o Inwestorze

Inwestorem jest:  
**PHN Młoda Białoleka spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej „Inwestor”)**  
Warszawa (00-124), al. Jana Pawła II 12 lok. V/52

Zamawiający na podstawie umowy zawartej z Inwestorem, przeprowadza i organizuje przetarg na wybór Generalnego Wykonawcy (dalej „Wykonawca”) trzeciego etapu inwestycji **pod nazwą „Młoda Białoleka 3”**, obejmującego budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z przyległą infrastrukturą, zielenią oraz częścią drogi dojazdowej wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie, zlokalizowanych przy ul. Geodezyjnej w Warszawie, dzielnica Białoleka (część dz. nr ew. 3/171, 3/175, 3/172, 3/176, 3/178 obręb 4-16-38)

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, której projekt stanowi Załączniki nr 4 do niniejszego zapytania ofertowego

## I. Tryb udzielenia zamówienia:

1. Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Postępowanie prowadzone jest zgodnie z regulacjami wewnętrznymi Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. – nie ma zastosowania ustawa z dnia 19 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych.
3. Etap 1 - złożenie oferty, rozumianej jako komplet dokumentów formalnoprawnych potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz złożenie oferty cenowej na realizację przedmiotu zamówienia, przygotowanej na podstawie przekazanej przez Zamawiającego dokumentacji projektowej - Projektu Budowlanego.
4. Do Etapu 2 zostaną zaproszeni Wykonawcy, którzy przeszli pozytywnie kwalifikację w Etapie 1.
5. W Etapie 1 odbędą się negocjacje warunków umowy.
6. Etap 2 – złożenie korekty oferty cenowej na realizację przedmiotu zamówienia, przygotowanej na podstawie przekazanej przez Zamawiającego dokumentacji projektowej - Projektu Budowlanego oraz Projektów Wykonawczych oraz uzgodnionego w toku Etapu 1 Projektu umowy.
7. Zamawiający nie wyklucza możliwości prowadzenia kolejnego etapu negocjacji cenowych z wybranymi Wykonawcami/Wykonawcą po złożeniu ofert na Etapie 2.
8. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych oraz wariantowych.

## II. Opis przedmiotu zamówienia:

1. Przedmiotem postępowania jest wybór Generalnego Wykonawcy (**dalej „Wykonawca”**) trzeciego etapu Inwestycji obejmującego budowę zespołu sześciu budynków mieszkalnych (Zespoły X, XI, XII, XIII i XIV) z budynkami o numerach B15, B16, B17, B18 i B19, B20) z garażami podziemnymi wraz z przyległą infrastrukturą, zielenią oraz częścią drogi dojazdowej w zakresie oznaczonym jako Etap III w Projekcie Zagospodarowania Terenu (**dalej „Obiekt”**) wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie, zlokalizowanych przy ul. Geodezyjnej w Warszawie, dzielnica Białoleka (część dz. nr ew. 3/171, 3/175, 3/172, 3/176, 3/178 obręb 4-16-38) (**dalej „Inwestycja” lub „Roboty”**).
2. Parametry Inwestycji:

- a. budynki: 6 szt.
  - b. klatki schodowe: 1 szt./ bud.
  - c. powierzchnia terenu Inwestycji: obszar oznaczony „Etap III” w Projekcie Zagospodarowania Terenu,
  - d. powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM): 8969,35 m<sup>2</sup>
  - e. liczba mieszkań: 154 szt.
  - f. powierzchnia hali garażowej: 3.909,22m<sup>2</sup>
  - g. liczba kondygnacji podziemnych: 1
  - h. liczba kondygnacji nadziemnych: 4,5
3. Przedmiot zamówienia obejmuje swym zakresem kompleksowe wykonanie wszelkich robót budowlanych, instalacyjnych elektro-energetycznych, sanitarnych, gazowych, wentylacyjnych i teletechnicznych, niezbędnych do wybudowania zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi wraz z wykonaniem robót zewnętrznych na terenie nieruchomości oraz poza terenem nieruchomości w zakresie niezbędnym do jej użytkowania, tj. m.in. z częścią drogi dojazdowej, przyległą infrastrukturą, zielenią, ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, wykonaniem chodników, dojść i dojazdów, sieciami wewnątrzosiedlowymi (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej wraz z zagospodarowaniem wód deszczowych, sieć teletechniczna, sieć oświetlenia terenu i ulic wewnątrzosiedlowych, instalacja gazowa z kotłowniami gazowymi, sieć elektroenergetyczna) i przyłączami mediów (przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej oraz nadzór/koordynacja prac nad terminowym wykonaniem przyłącza energetycznego i gazowego przez gestora sieci (w zakres nie wchodzi zaprojektowanie i wybudowanie przyłączy energetycznego i gazowego) zlokalizowanych przy ul. Geodezyjnej w Warszawie, oraz przygotowaniem wszelkich niezbędnych dokumentów i opracowań koniecznych do uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu ( dalej „Roboty”), a także do uzyskania tej decyzji.
4. Zamawiający uzyskał decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla Inwestycji:  
Decyzja Nr 145/BIA/2019 z dn. 27 maja 2019 roku.  
Decyzja Nr 144/BIA/2021 z dnia 8 czerwca 2021 r.  
Decyzja Nr 295/BIA/2021 z dnia 22 listopada 2021 r.  
Decyzja Nr 12/AM/BIA/PB/2024/Z z dnia 16 stycznia 2024 r
5. Przedmiot zamówienia obejmuje również:
- a. wykonanie stałej organizacji ruchu w garażu, w tym między innymi: oznaczenie narożników słupów i ścian, numerację stanowisk postojowych, montaż luster, montaż tablic, znaków drogowych itp.,
  - b. wykonanie stałej organizacji ruchu na terenie osiedla w tym między innymi: wyznaczanie i numerację miejsc parkingowych, montaż znaków drogowych, itp.,
  - c. wykonanie wraz z projektem powykonawczym instalacji wideodomofonowej od furtek do lokali i od wejścia do klatki schodowej do lokali z łącznością między lokalami i ochroną na osiedlu oraz dostarczenie kluczy do furtek i drzwi otwieranych poprzez system wideodomofonowy po minimum 3 szt./lokal, dodatkowo po 10 szt. każdego typu,
  - d. zagospodarowanie zieleni według projektu zieleni,
  - e. dostarczenie kluczy do wszystkich drzwi przewidzianych do zamykania na klucz po 3 kpl. (po minimum 1 szt.) na pomieszczenie/lokal i po 3 szt. pilotów do bram wjazdowych (wszystkich) dla administratora osiedla oraz do każdego stanowiska postojowego w garażu, zapewnienie uniwersalnego klucza do punktów dostępu do indywidualnych liczników lokalowych co, cw, zw
  - f. dostawę i montaż koszy na śmieci, stojaków na rowery, ławek według projektu zagospodarowania/zieleni,
  - g. wykonanie DFA wraz z dostawą i montażem DFA,
  - h. dostawę i montaż odbojów przy drzwiach (lokalizacja według standardu wykończenia),
  - i. sporządzenie projektu oznakowania znakami ochrony przeciwpożarowej i znakami ewakuacji oraz dobór i rozmieszczenia sprzętu ppoż., a także uzgodnienie go z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń ppoż. Oraz wykonanie zgodnie z w/w projektem,

- j. wykonanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego i dokonanie wszelkich wymaganych uzgodnień zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109, poz.719 z późn. zm.),
  - k. dostawę i montaż skrzynek pocztowych oraz tablic informacyjnych (według standardu wykończenia),
  - l. wykonanie projektów zagospodarowania placu budowy oraz tymczasowej organizacji ruchu niezbędnej do wykonania robót,
  - m. wykonanie pełnego ogrodzenia tymczasowego, na którym należało będzie umieścić informacje dotyczące Inwestycji według wzoru przekazanego przez Zamawiającego,
  - n. wykonanie dróg tymczasowych niezbędnych do realizacji Robót,
  - o. zapewnienie kompleksowej obsługi geodezyjnej,
  - p. dostarczenie Zamawiającemu protokołów odbioru technicznego sieci zewnętrznych (wewnątrzosiedlowych) wraz z załącznikami do osiedla i budynków przez dostawców mediów,
  - q. przygotowanie instrukcji eksploatacji i konserwacji: osiedla, budynków oraz lokali,
  - r. zapewnienie zaplecza socjalno-biuroowego tj. trzech kontenerów na potrzeby Zamawiającego wyposażonego w instalację elektryczną, grzewczą, wodno-kanalizacyjną, klimatyzację (okna wyposażone w rolety), parkingu dla 5 (pięciu) samochodów osobowych wraz z zapewnieniem możliwości korzystania z Sali konferencyjnej, kuchni i WC,
  - s. organizację placu budowy (w tym m.in. magazyny, wyгородzenia placów składowych), zapewnienie ochrony, rozproszanie energii elektrycznej i wody po placu budowy, przyłączy dla potrzeb zaplecza, oświetlenia placu budowy (z własnych materiałów),
  - t. ponoszenie opłat za energię elektryczną, wodę, odbiór ścieków oraz ogrzewanie budynków w trakcie budowy do czasu odbioru końcowego przedmiotu zamówienia,
  - u. sporządzenie kompletnej dokumentacji powykonawczej niezbędnej do uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu oraz do przekazania jej przyszłemu użytkownikowi w celu prawidłowej eksploatacji Obiektu,
  - v. sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień sporządzenia,
  - w. sporządzanie rysunków warsztatowych niezbędnych do prawidłowej realizacji Inwestycji,
  - x. kompleksowe wykonanie wszelkich prac wynikających zarówno z dokumentacji projektowej, jak i obowiązujących przepisów oraz innych niezbędnych prac, które łącznie pozwolą na uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu oraz jego zasiedlenie,
  - y. dostarczenia sześciu nowych kompletów odzieży ochronnej dla wyłącznego użytku inspektorów nadzoru inwestorskiego Zamawiającego (kalosze, buty robocze, kaski białe, kurtki, kamizelki oraz skarpety jednorazowe - 100 par),
  - z. uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu,
  - aa. po zakończeniu budowy likwidację placu budowy i uporządkowanie terenów sąsiadujących z placem budowy
  - bb. udział Wykonawcy wraz z Zamawiającym w odbiorze Obiektu przez Zarządcę Nieruchomości Wspólnej z obowiązkiem podpisania protokołu z czynności odbiorowych;
  - cc. udział Wykonawcy wraz z Zamawiającym w odbiorach lokali przez ich nabywców z obowiązkiem podpisania protokołu z czynności odbiorowych;
  - dd. usunięcie przez Wykonawcę wad i usterek stwierdzonych w toku czynności odbiorowych, o których mowa w punktach bb. oraz cc. powyżej w terminach określonych w tych protokołach oraz w umowie.
  - ee. zakup platformy do zarządzania projektem BauApp (pełne zarządzanie dokumentacją projektową w trakcie budowy, karty lokali, zmiany lokatorskie, obsługa odbiorów lokali z klientem). Okres wykorzystania platformy od startu budowy do odbioru bezusterkowego ostatniego lokalu).
6. Zamawiający podczas realizacji budowy przewiduje zmiany w lokalach mieszkalnych (zmiany lokatorskie, które nie mogą być podstawą do zmiany przez Wykonawcę terminu realizacji Inwestycji oraz zmiany decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Obiektu). Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót budowlanych wynikających z wprowadzenia zmian lokatorskich (strony określają w odrębnej umowie szczegółowy sposób realizacji zmian lokatorskich). Powyższe kwestie będą przedmiotem rozmów negocjacyjnych.
7. W ofercie cenowej należy dokonać odrębnej wyceny w zakresie:

- a. wykonania przyłącza energetycznego od miejsca rozgraniczenia sieci dystrybucyjnej: zaciski prądowe na wyjściu przewodów od zabezpieczeń w złączu kablowym w kierunku instalacji wewnętrznej,
  - b. przyłączy teletechnicznych, od miejsca rozgraniczenia sieci dystrybucyjnej zaciski – złącza w pomieszczeniach teletechnicznych w kierunku instalacji wewnętrznej,
  - c. sieci i przyłączy wod-kan,
  - d. kotłowni gazowych,
- jednakże Zamawiający zastrzega sobie możliwość wyłączenia powyższych prac z zakresu zamówienia.

**III. Wymagania stawiane Wykonawcy zamówienia:**

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość wykonywanych prac oraz zgodność z ustaleniami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu zamówienia w dokumentacji projektowej, której zakres został wskazany w Zestawieniu dokumentów składających się na dokumentację projektową, który stanowi **Załączniku nr 2** do zapytania ofertowe.
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. VIII. ppkt. 3.
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 IX.
6. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:
  - a. posiadają uprawnienia do wykonywania działalności określonej przedmiotem zamówienia,
  - b. posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny i osobowy niezbędny do wykonania zamówienia,
  - c. znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
  - d. spełniają warunki udziału w postępowaniu określone przez Zamawiającego w niniejszym zapytaniu ofertowym.
7. Zamawiający nie dopuszcza możliwości użyczania doświadczenia i referencji.
8. Przedmiot zamówienia może być wykonywany przy udziale podwykonawców. Podzlecenie części Robót objętych przedmiotem umowy podwykonawcom wymaga pisemnej akceptacji Zamawiającego. W ofercie należy wskazać ewentualnego Podwykonawcę oraz określić zakres prac jaki Wykonawca planuje mu powierzyć.
9. Wykonawcą może być konsorcjum podmiotów spełniających łącznie kryteria określone w ppkt. 6 powyżej i ppkt. 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 treść zapytania ofertowego.
2. Wprowadzone w ten sposób modyfikacje, zmiany lub uzupełnienia przekazane zostaną wszystkim Wykonawcom, którym przekazano zapytanie ofertowe, przy czym będą one wiążące przy składaniu ofert.
3. O przedłużeniu terminu, jeżeli będzie to niezbędne dla wprowadzenia w ofertach zmian wynikających z modyfikacji, Zamawiający poinformuje w sposób analogiczny do sposobu w jaki przekazana została treść zapytania ofertowego.
4. W przypadkach, o których mowa w pkt. 2 i 3 powyżej, Zamawiający zawiadamia - w zależności od etapu postępowania: wszystkich potencjalnych oferentów w trybie jaki był przyjęty dla naboru ofert lub - w przypadku oferentów zakwalifikowanych do dalszego etapu postępowania, w formie korespondencji elektronicznej.

**V. Termin wykonania zamówienia:**

1. Oczekuje się realizacji zamówienia w terminie nie dłuższym niż 19 miesięcy od daty przekazania terenu budowy.
2. Zamawiający przewiduje rozpoczęcie Robót w 4Q 2024 r.
3. Wykonawca w ofercie powinien podać terminy realizacji, wynikające z możliwości i/lub innych uwarunkowań Wykonawcy. Termin realizacji podlega ocenie punktowej ofert.
4. Do oferty należy dołączyć harmonogram realizacji przedmiotu zamówienia – harmonogram rzeczowo-finansowy, z graficznym wykresem postępu Robót oraz z zaznaczeniem następujących „kamieni milowych”:
  - a. zakończenie stanu „0” rozumianego jako wykonanie robót ziemnych i żelbetowych kondygnacji - wraz ze stropami nad tą kondygnacją we wszystkich budynkach,
  - b. zakończenie stanu surowego otwartego rozumianego jako wykonanie konstrukcji budynków/wszelkie roboty żelbetowe i murowe, bez ścianek działowych
  - c. zakończenie stanu surowego zamkniętego rozumianego jako wykonanie stanu surowego otwartego oraz dodatkowo pokrycia dachowe, stolarka okienna, ścianki działowe,
  - d. uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
  - e. podpisanie protokołu końcowego / przekazania budynku Zamawiającego.
5. Ostateczny harmonogram realizacji zamówienia będzie przedmiotem rozmów negocjacyjnych na dalszym etapie postępowania.

**VI. Termin i warunki gwarancji:**

1. Wykonawca gwarantuje właściwą realizację przedmiotu zamówienia zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi przepisami prawa oraz obowiązującymi normami.
2. Wymagany minimalny okres trwania rękojmi za wady fizyczne i gwarancji jakości:
  - a. 10 lat - konstrukcja budynków,
  - b. 7 lat - szczelność pokryć dachowych, izolacje przeciwwodne, szczelność białej wanny,
  - c. 5 lat – elewacja,
  - d. 5 lat - pozostały zakres prac budowlanych,
  - e. 3 lata – urządzenia.
3. Wykonawca jest zobowiązany określić w ofercie warunki gwarancji i rękojmi na poszczególne zakresy prac przedstawione w pkt. a.-e.
4. Wszystkie terminy liczone będą od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.
5. Wymaga się, aby Wykonawca dysponował funkcjonującym od minimum 3 lat serwisem gwarancyjnym własnym lub działającym na podstawie zawartych umów z podmiotami zewnętrznymi.
6. Wykonawca w ofercie powinien szczegółowo określić sposób funkcjonowania serwisu gwarancyjnego, w tym m.in.:
  - a. liczbę osób realizujących prace w ramach serwisu gwarancyjnego,
  - b. zasady przyjmowania zgłoszeń,
  - c. czas reakcji na zgłoszenie,w formie Informacji o sposobie funkcjonowania serwisu gwarancyjnego

**VII. Wizja lokalna i udostępnienie dokumentacji projektowej**

1. Przed złożeniem oferty w Etapie 1 konieczne jest dokonanie przez Wykonawcę wizji lokalnej terenu objętego przedmiotem zamówienia.
2. Wizję lokalną należy przeprowadzić przed złożeniem oferty, w terminie uzgodnionym i przy udziale przedstawiciela Zamawiającego Pana Jakuba Baclawa tel. 501 390 732, e-mail: [jakub.baclaw@phnsa.pl](mailto:jakub.baclaw@phnsa.pl)
3. 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.
4. Oferta cenowa złożona w Etapie 1 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 10** do Zapytania ofertowego, dołączonego do oferty.
6. Przed dokonaniem wizji lokalnej zalecane jest zapoznanie się z dokumentami dodatkowymi przekazanymi przez Zamawiającego w formie elektronicznej.
7. Wycenę przedmiotu zamówienia należy sporządzić na podstawie materiałów przetargowych, które Zamawiający udostępni i przeprowadzonej wizji lokalnej.
8. **Udostępnienie dokumentacji projektowej oraz dodatkowych materiałów.**  
Warunki, które muszą zostać spełnione przed przystąpieniem do wizji lokalnej i udostępnieniem materiałów oraz dokumentacji dodatkowej:
  - a. wcześniejsze złożenie Zobowiązania do zachowania poufności wraz z dokumentami określonymi w pkt. b.-d.
  - b. złożenie aktualnego odpisu z właściwego rejestru lub dokumentu Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
  - c. złożenie pełnomocnictwa imiennego do złożenia w imieniu Wykonawcy Zobowiązania do zachowania poufności,
  - d. przedstawienie do wglądu dokumentu ze zdjęciem umożliwiającego potwierdzenie tożsamości osoby składającej oświadczenie na podstawie przedstawionego pełnomocnictwa.
9. Oświadczenie wraz z załącznikami w wersji oryginalnej należy złożyć w siedzibie Zamawiającego: Polski Holding Nieruchomości S.A. Al. Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa lub przesłać w wersji elektronicznej, opatrzone podpisem kwalifikowanym na adres: [marzena.krajewska@phnsa.pl](mailto:marzena.krajewska@phnsa.pl) i [mb3pgw@phnsa.pl](mailto:mb3pgw@phnsa.pl)
10. Po złożeniu Zobowiązania do zachowania poufności wraz z dokumentami określonymi powyżej Zamawiający udostępni dokumentację projektową i materiały dodatkowe, w tym Projekt umowy, stanowiący **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego.
11. Wykaz dokumentacji przetargowej stanowi **Załącznik nr 2** do Zapytania ofertowego - Zestawienie dokumentów składających się na dokumentację projektową.
12. Dokumentacja określona w **Załączniku nr 2** do Zapytania ofertowego zostanie udostępniona w wersji elektronicznej poprzez udostępnienie linku po zweryfikowaniu poprawności złożenia Zobowiązania do zachowania poufności.

**UWAGA**

Zamawiający przewiduje uzupełnienie dokumentacji – materiałów określonych w **Załączniku nr 2** o projekt wykonawczy (PW) na Etapie 2 postępowania. Zamawiający wskaże dodatkowy termin na aktualizację oferty cenowej przedstawionej w Etapie 1 od dnia przekazania aktualizacji (projektu wykonawczego).

**VIII. Opis warunków udziału w postępowaniu:**

1. **Posiadanie niezbędnej wiedzy i niezbędnego doświadczenia.**  
Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca wykaże, że:
  - a. jako Generalny Wykonawca w okresie ostatnich siedmiu lat przed terminem składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, to w tym okresie, zrealizował co najmniej trzy oddane do użytkowania inwestycje mieszkaniowe na terenie Polski, zbliżone zakresem do przedmiotu zamówienia tj. umowy obejmujące zakresem realizację budowy budynku/zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi o łącznej powierzchni PUM nie mniejszej niż 5 000 m<sup>2</sup> każda, w tym przynajmniej dwie inwestycje obejmujące swym zakresem budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi o wysokości minimum 4 kondygnacji nadziemnych.

- b. przedstawi referencje/poświadczenia lub inne dokumenty potwierdzające właściwą realizację umów jako GW w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych.
- c. wykonuje co najmniej od trzech lat naprawy gwarancyjne poprzez własny serwis gwarancyjny lub serwis funkcjonujący jako podmiot/podmioty współpracujące, który wykonuje prace polegające na usuwaniu usterek i realizowaniu napraw gwarancyjnych na rzecz Inwestorów.
- d. przedstawi referencje/poświadczenie lub inny dokument potwierdzające właściwą realizację usług wykonywanych w ramach serwisu gwarancyjnego.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Wypełniony i podpisany Wykaz zrealizowanych umów jako Generalny Wykonawca oraz zrealizowanych/realizowanych umów obejmujących zakresem naprawy gwarancyjne w ramach własnego serwisu gwarancyjnego lub realizowanych poprzez podmioty współpracujące, którego wzór stanowi **Załącznik nr 5** do Zapytania ofertowego,
- 2) Referencje/poświadczenie lub inne dokumenty potwierdzające należytą realizację wskazanych umów jako Generalny Wykonawca,
- 3) Referencje/poświadczenie lub inne dokumenty potwierdzające należytą realizację wskazanych usług świadczonych w ramach serwisu gwarancyjnego (realizowanego lub zakończonego),
- 4) Informację o sposobie funkcjonowania serwisu gwarancyjnego – o sposobie realizowania usług w ramach serwisu gwarancyjnego, w tym liczbę osób realizujących prace w ramach serwisu gwarancyjnego, a także zasady przyjmowania zgłoszeń i czas reakcji.

**2. Posiadanie niezbędnego potencjału finansowego.**

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca potwierdzi, że:

- a. znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
- b. nie jest przedmiotem wszczętego postępowania upadłościowego ani jego upadłość nie została ogłoszona, nie jest poddany procesowi likwidacyjnemu, a jego sprawy nie są objęte zarządkiem komisarzyznym lub sądowym.
- c. nie zalega z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne lub uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu.
- d. posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości nie mniejszej niż 3 000 000,00 PLN (słownie: trzy miliony złotych),
- e. suma jego przychodów ze sprzedaży za ostatnie trzy lata kalendarzowe lub za ostatnie trzy lata obrotowe (jeżeli lata obrotowe są inne niż lata kalendarzowe) wynosi nie mniej niż 45 000 000 PLN (słownie: czterdzieści pięć milionów złotych).

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi, **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego,
- 2) kopie sprawozdań finansowych za trzy poprzednie lata obrotowe (bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnym, wprowadzenie do sprawozdania finansowego, informacje dodatkowe) oraz sprawozdania Zarządu z działalności, w przypadku, jeśli są sporządzane,
- 3) aktualne dane finansowe narastająco za ostatni zamknięty miesiąc sprawozdawczy w formie bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych,
- 4) jeżeli sprawozdania podlegają badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, to należy dołączyć sprawozdanie z badania biegłego rewidenta (opinię o badanym sprawozdaniu albo jego części) zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, a w przypadku Wykonawców nie zobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego, inne dokumenty określające obroty oraz zobowiązania i należności, zweryfikowane przez biegłego rewidenta - za okres ostatnich trzech lat obrotowych, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - za ten okres,



- 5) Informację z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w którym Wykonawca posiada rachunek, potwierdzającą wysokość posiadanych środków finansowych i zdolność kredytową Wykonawcy oraz opinię banku zawierającą informacje na temat współpracy z bankiem w zakresie posiadanych rachunków, salda rachunków i historii kredytowej, wystawioną nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert,
- 6) 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,
- 7) 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.

3. **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, posiadająca minimum pięcioletnie doświadczenie na stanowisku Kierownika Budowy, posiadająca doświadczenie w zakresie pełnienia powyższej funkcji przy co najmniej dwóch inwestycjach mieszkaniowych o powierzchni użytkowej mieszkań min. 5 000 m<sup>2</sup>, min. jednej kondygnacji podziemnej i uzyskanymi decyzjami na ich użytkowanie.
- b. 2 osoby - pełniące funkcje Inżynierów Budowy, w tym minimum jedna osoba z trzyletnim doświadczeniem zawodowym przy realizacji robót budowlanych dotyczących realizacji obiektów mieszkaniowych,
- c. 1 osoba - Kierownik robót elektrycznych z uprawnieniami do kierowania robotami elektrycznymi o specjalności w zakresie sieci, instalacji elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, posiadająca minimum pięcioletnie doświadczenie na stanowisku kierownika robót elektrycznych,
- d. 1 osoba - Kierownik robót sanitarnych z uprawnieniami do kierowania robotami sanitarnymi w specjalności w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, posiadająca minimum pięcioletnie doświadczenie na stanowisku kierownika robót sanitarnych,
- e. 1 osoba - Kierownik robót drogowych z uprawnieniami do kierowania robotami drogowymi, w specjalności inżynierskiej drogowej bez ograniczeń zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, posiadająca minimum pięcioletnie doświadczenie na stanowisku kierownika robót drogowych,
- f. osoba z wiedzą i doświadczeniem w zakresie BHP, której to osobie Wykonawca zamierza powierzyć funkcje koordynatora BHP.

Zamawiający dopuszcza łączenie przez jedną osobę funkcji kierownika robót instalacyjnych z funkcją koordynatora BHP, pod warunkiem łącznego spełniania warunków wymaganych dla każdej funkcji pod względem posiadanych uprawnień i doświadczenia zawodowego.

Osoby uczestniczące w realizacji Zamówienia - kierujące robotami muszą biegle władać językiem polskim, posiadać znajomość Ustawy Prawo Budowlane oraz przepisów z zakresu BHP przy wykonywaniu robót instalacyjnych oraz znajomość procedur administracyjnych.

W/w osoby będą zobowiązane do przebywania na terenie budowy w godzinach prowadzonych prac odpowiednio do swojej specjalności.

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 Zapytania ofertowego.

- 2) Oświadczenia ww. osób zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 7** do Zapytania ofertowego.
- 3) Wykaz inwestycji/projektów zrealizowanych przez poszczególne osoby.
- 4) Kopie dokumentów potwierdzających posiadanie odpowiednich kwalifikacji zawodowych/uprawnień/certyfikatów.
- 5) Kopie dokumentów potwierdzających przynależność do właściwych izb zawodowych.
- 6) Kopie dokumentów potwierdzających wiedzę w zakresie BHP dla osoby, której Wykonawca zamierza powierzyć funkcję koordynatora BHP
- 7) Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** do Zapytania ofertowego.

**4. Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.**

Warunek zostanie spełniony, gdy Wykonawca potwierdzi, że:

- a. posiada (na etapie składania ofert) aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności,
- b. złoży oświadczenie potwierdzające gotowość przedstawienia (w przypadku wyboru jego oferty jako najkorzystniejszej) przed podpisaniem umowy, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, przy czym suma gwarancyjna nie będzie niższa niż 4 000 000 PLN (słownie: cztery miliony złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, które będzie dedykowane tylko do umowy z Zamawiającym, a polisa będzie aktualna przez cały okres trwania umowy,

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Dokumenty potwierdzające posiadanie aktualnej polisy od odpowiedzialności cywilnej,
- 2) Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego.

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

**5. Ubezpieczenie budowy**

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

Warunek zostanie spełniony, gdy Wykonawca złoży oświadczenie potwierdzające gotowość przedstawienia (w przypadku wyboru jego oferty jako najkorzystniejszej) w ciągu 14 dni od podpisania umowy aktualnego ubezpieczenia budowy, którego suma gwarancyjna nie będzie niższą niż wartość realizacji zamówienia, na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić ważność ww. polisy o wymaganej sumie gwarancyjnej przez cały czas trwania umowy bez uprzedniego wezwania ze strony Zamawiającego.

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego.

**6. Przeprowadzenie wizji lokalnej**

Do oferty należy dołączyć:

- 1) wypełnione i podpisane Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** do Zapytania ofertowego.

**7. Zapoznanie się z treścią materiałów przetargowych udostępnionych przez Zamawiającego**

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią materiałów przetargowych udostępnionych przez Zamawiającego w wersji elektronicznej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 11** do Zapytania ofertowego.

## 8. Złożenie zobowiązania do zachowania poufności

Do oferty należy dołączyć:

- 1) Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do Zapytania ofertowego.

## IX. Podstawa do odrzucenia oferty/wykluczenia Wykonawcy:

1. Zamawiający odrzuca ofertę Wykonawcy:
  - a. który złożył ofertę po terminie,
  - b. którego oferta nie spełnia wymogów formalnych określonych przez Zamawiającego,
  - c. którego oferta nie spełnia wymogów merytorycznych Zamawiającego wobec wykonawcy lub przedmiotu zamówienia,
  - d. którego oferta 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 Wykonawcy, gdy wartość oferty istotnie odbiega od określonej wartości przedmiotu zamówienia.
3. Zamawiający odrzuca ofertę, gdy z przeprowadzonej weryfikacji oferenta przez właściwe komórki organizacyjne wynika, że wybór jego oferty nie leży w interesie Spółki.
4. 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, z wyjątkiem wykonawcy, który po ogłoszeniu upadłości zawarł układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli poprzez likwidację majątku upadłego,
  - 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.

## X. Informacje o oświadczeniach i dokumentach:

1. **Na ofertę w Etapie 1 składają się następujące dokumenty i załączniki:**
  - a. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy”, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do Zapytania ofertowego,
  - b. potwierdzenie wniesienia wadium,
  - c. aktualny odpis z właściwego rejestru KRS lub dokument Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wydane/wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem złożenia ofert,
  - d. pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,

- e. podpisane Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do Zapytania ofertowego,
- f. wypełniony i podpisany Wykaz zrealizowanych umów jako Generalny Wykonawca i zrealizowanych/realizowanych umów obejmujących zakresem naprawy gwarancyjne w ramach własnego serwisu gwarancyjnego lub realizowanych poprzez podmioty współpracujące, zgodne z wzorem stanowiącym **Załącznik nr 5** do Zapytania ofertowego,
- g. referencje/poświadczenie lub inne dokumenty potwierdzające należyłą realizację wskazanych umów jako Generalny Wykonawca,
- h. referencje/poświadczenie lub inne dokumenty potwierdzające należyłą realizację wskazanych usług świadczonych w ramach serwisu gwarancyjnego,
- i. Informację o sposobie funkcjonowania serwisu gwarancyjnego – o sposobie realizowania usług w ramach serwisu gwarancyjnego, w tym liczbę osób realizujących prace w ramach serwisu gwarancyjnego, a także zasady przyjmowania zgłoszeń i czas reakcji,
- j. wypełnione i podpisane Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi, **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego,
- k. kopie sprawozdań finansowych za trzy poprzednie lata obrotowe (bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnym, wprowadzenie do sprawozdania finansowego, informacje dodatkowe) oraz sprawozdania Zarządu z działalności, w przypadku, jeśli są sporządzane,
- l. aktualne dane finansowe narastająco za ostatni zamknięty miesiąc sprawozdawczy w formie bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych,
- m. jeżeli sprawozdania podlegają badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, to należy dołączyć sprawozdanie z badania biegłego rewidenta (opinię o badanym sprawozdaniu albo jego części) zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, a w przypadku Wykonawców nie zobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego, inne dokumenty określające obroty oraz zobowiązania i należności, zweryfikowane przez biegłego rewidenta - za okres ostatnich trzech lat obrotowych, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - za ten okres.
- n. informację z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w którym Wykonawca posiada rachunek, potwierdzającą wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Wykonawcy oraz opinię banku zawierającą informacje na temat współpracy z bankiem w zakresie posiadanych rachunków, salda rachunków i historii kredytowej, wystawioną nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert,
- 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 upływem terminu składania ofert,
- p. 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.
- q. wypełniony i podpisany Wykaz osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Zapytania ofertowego,
- r. wypełnione i podpisane Oświadczenia ww. osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do Zapytania ofertowego,
- s. kopie dokumentów potwierdzających posiadanie odpowiednich kwalifikacji zawodowych/uprawnień/certyfikatów,
- t. kopie dokumentów potwierdzających przynależność do właściwych izb zawodowych,
- u. kopie dokumentów potwierdzających wiedzę w zakresie BHP dla osoby, której Wykonawca zamierza powierzyć funkcje koordynatora BHP,
- v. wykaz inwestycji/projektów zrealizowanych przez poszczególne osoby,
- w. aktualna polisa OC lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
- x. wypełnione i podpisane Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego,

- y. uwagi do Projektu umowy, stanowiącego **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego, opracowane w formie propozycji zmian naniesionych w trybie widocznych zmian i komentarzy,
  - z. wypełnione i podpisane Oświadczenie o braku roszczeń, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do Zapytania ofertowego,
  - aa. wypełnione i podpisane Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** Zapytania ofertowego,
  - bb. kopia umowy konsorcjum
  - cc. kosztorys ofertowy w wersji papierowej oraz również w wersji elektronicznej edytowalnej – format .xls, kosztorys ofertowy,
  - dd. wypełniona i podpisana Tabela propozycji optymalizacji zawierająca propozycję zmian materiałowych, ze wskazaniem poszczególnych pozycji i kwot wynikających z proponowanych oszczędności wraz ze wskazaniem materiałów zamiennych zgodna z wzorem, która stanowi **Załącznik nr 14** do Zapytania ofertowego,
  - ee. wypełniony i podpisane Oświadczenie Wykonawcy o zapoznaniu się z treścią wszystkich udostępnionych przez Zamawiającego materiałów przetargowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 11** do Zapytania ofertowego,
  - ff. Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** do Zapytania ofertowego,
  - gg. podpisane Oświadczenie Wykonawcy o kompletności oferty, którego wzór stanowi **Załącznik nr 15** do Zapytania ofertowego.
2. **Na ofertę złożoną w Etapie 2 składają się następujące dokumenty i załączniki:**
- a. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy”, którego wzór będzie stanowił **Załącznik nr 1A** do Zapytania ofertowego,
  - b. pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
  - c. harmonogram realizacji zamówienia z graficznym wykresem postępu robót wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym oraz z zaznaczeniem „kamieni milowych” wskazanych w pkt. V, ppkt. 4
  - d. kosztorys ofertowy w wersji papierowej oraz również w wersji elektronicznej edytowalnej – format .xls, kosztorys ofertowy,
  - e. wypełniona i podpisana ujednolicona Tabela propozycji optymalizacji zawierająca propozycję zmian materiałowych, ze wskazaniem poszczególnych pozycji i kwot wynikających z proponowanych oszczędności wraz ze wskazaniem materiałów zamiennych zgodna z wzorem, która stanowi **Załącznik nr 14A** do Zapytania ofertowego,
  - f. wypełniony i podpisane Oświadczenie Wykonawcy o zapoznaniu się z treścią wszystkich udostępnionych przez Zamawiającego materiałów przetargowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 11A** do Zapytania ofertowego,
  - g. wypełnione i podpisane Oświadczenie o braku roszczeń, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do Zapytania ofertowego,
  - h. parafowany projekt umowy (po negocjacjach) stanowiący **Załącznik nr 4A** do Zapytania ofertowego,
  - i. podpisane Oświadczenie Wykonawcy o kompletności oferty, którego wzór stanowi **Załącznik nr 15A** do Zapytania ofertowego.

Listę dokumentów składających się na ofertę w Etapie 3 Zamawiający określi na dalszym etapie postępowania.

3. **Na ofertę złożoną w Etapie 1 przez konsorcjum powinny składać się dokumenty i załączniki określone w pkt. 1 powyżej, złożone i podpisane w następujący sposób:**
- a. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy”, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum oraz wszyscy pozostali konsorcjanci**,
  - b. potwierdzenie wniesienia wadium, **składa i podpisuje lider konsorcjum**,
  - c. aktualny odpis z właściwego rejestru KRS lub dokument Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej wydane/wystawione 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,
- d. 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,**
- e. podpisane Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do Zapytania ofertowego, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie,**
- f. wypełniony i podpisany Wykaz zrealizowanych umów i zrealizowanych/realizowanych umów obejmujących zakresem naprawy gwarancyjne w ramach własnego serwisu gwarancyjnego lub realizowanych poprzez podmioty współpracujące, zgodne z wzorem stanowiącym **Załącznik nr 5** do Zapytania ofertowego, **wykaz wspólny dla wszystkich konsorcjantów podpisuje lider konsorcjum,**
- g. referencje/poświadczenie lub inne dokumenty potwierdzające należyłą realizację wskazanych umów, **każdy z konsorcjantów przedstawia uzyskane przez siebie referencje; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum,**
- h. referencje/poświadczenie lub inne dokumenty potwierdzające należyłą realizację usług serwisowych, **każdy z konsorcjantów przedstawia uzyskane przez siebie referencje; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum,**
- i. Informację o sposobie funkcjonowania serwisu gwarancyjnego – o sposobie realizowania usług w ramach serwisu gwarancyjnego, w tym liczbę osób realizujących prace w ramach serwisu gwarancyjnego, a także zasady przyjmowania zgłoszeń i czas reakcji, **opis wspólny dla wszystkich konsorcjantów podpisuje lider konsorcjum,**
- j. wypełnione i podpisane Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi, **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie;**
- k. kopie sprawozdań finansowych za trzy poprzednie lata obrotowe (bilans, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnym, wprowadzenie do sprawozdania finansowego, informacje dodatkowe) oraz sprawozdania Zarządu z działalności, w przypadku, jeśli są sporządzane, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum,**
- l. aktualne dane finansowe narastająco za ostatni zamknięty miesiąc sprawozdawczy w formie bilansu, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum,**
- m. jeżeli sprawozdania podlegają badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, to należy dołączyć sprawozdanie z badania biegłego rewidenta (opinię o badanym sprawozdaniu albo jego części) zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, a w przypadku Wykonawców nie zobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego, inne dokumenty określające obroty oraz zobowiązania i należności, zweryfikowane przez biegłego rewidenta - za okres ostatnich trzech lat obrotowych, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - za ten okres, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum**
- n. informację z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w którym Wykonawca posiada rachunek, potwierdzającą wysokość posiadanych środków finansowych i zdolność kredytową Wykonawcy, wystawioną nie wcześniej niż 1 miesiąc przed upływem terminu składania ofert, **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 upływem terminu składania ofert, **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 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, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie; jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum,**
- q. wypełniony i podpisany Wykaz osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do zapytania ofertowego, **wykaz wspólny dla wszystkich konsorcjantów podpisuje lider,**
  - r. wypełnione i podpisane Oświadczenia ww. osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do Zapytania ofertowego, **podpisuje lider konsorcjum,**
  - s. kopie dokumentów potwierdzających posiadanie odpowiednich kwalifikacji zawodowych/uprawnień/certyfikatów, **za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum,**
  - t. kopie dokumentów potwierdzających przynależność do właściwych izb zawodowych, **za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum,**
  - u. kopie dokumentów potwierdzających wiedzę w zakresie BHP dla osoby, której Wykonawca zamierza powierzyć funkcje koordynatora BHP, **za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum,**
  - v. wykaz inwestycji/projektów zrealizowanych przez poszczególne osoby, **podpisuje lider konsorcjum,**
  - w. aktualna polisa OC lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, **jeżeli przedłożono kopie dokumentów - za zgodność z oryginałem poświadcza je lider konsorcjum,**
  - x. wypełnione i podpisane Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum,**
  - y. uwagi do projektu umowy opracowane w formie propozycji zmian naniesionych w trybie widocznych zmian i komentarzy, **składa i podpisuje lider konsorcjum,**
  - z. wypełnione i podpisane Oświadczenie o braku roszczeń, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do Zapytania ofertowego, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie,**
  - aa. wypełnione i podpisane Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum,**
  - bb. kopia umowy konsorcjum, **za zgodność z oryginałem poświadcza lider konsorcjum,**
  - cc. kosztorys ofertowy w wersji papierowej oraz również w wersji elektronicznej edytowalnej – format .xls, kosztorys ofertowy, **składa i podpisuje lider konsorcjum,**
  - dd. wypełniona i podpisana Tabela propozycji optymalizacji zawierająca propozycję zmian materiałowych, ze wskazaniem poszczególnych pozycji i kwot wynikających z proponowanych oszczędności wraz ze wskazaniem materiałów zamiennych zgodna z wzorem, która stanowi **Załącznik nr 14** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum,**
  - ee. wypełniony i podpisane Oświadczenie Wykonawcy o zapoznaniu się z treścią wszystkich udostępnionych przez Zamawiającego materiałów przetargowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 11** do Zapytania ofertowego, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie,**
  - ff. wypełnione i podpisane Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** do Zapytania ofertowego, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie,**
  - gg. podpisane Oświadczenie Wykonawcy o kompletności oferty, którego wzór stanowi **Załącznik nr 15** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum.**
4. **Na ofertę złożoną w Etapie 2 przez konsorcjum powinny składać się dokumenty i załączniki określone w pkt. 2 powyżej, złożone i podpisane w następujący sposób:**
- a. wypełniony i podpisany „Formularz ofertowy”, którego wzór będzie stanowi **Załącznik nr 1A** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum,**
  - b. 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,**
  - c. harmonogram realizacji zamówienia z graficznym wykresem postępu robót wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym oraz z zaznaczeniem „kamieni milowych” wskazanych w pkt. V, ppkt. 4, **składa i podpisuje lider konsorcjum,**

- d. kosztorys ofertowy w wersji papierowej oraz również w wersji elektronicznej edytowalnej – format .xls, kosztorys ofertowy, **składa i podpisuje lider konsorcjum,**
- e. wypełniona i podpisana ujednolicona Tabela propozycji optymalizacji zawierająca propozycję zmian materiałowych, ze wskazaniem poszczególnych pozycji i kwot wynikających z proponowanych oszczędności wraz ze wskazaniem materiałów zamiennych zgodna z wzorem, która stanowi **Załącznik nr 14A** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum,**
- f. wypełniony i podpisane Oświadczenie Wykonawcy o zapoznaniu się z treścią wszystkich udostępnionych przez Zamawiającego materiałów przetargowych, którego wzór stanowi **Załącznik nr 11A** do Zapytania ofertowego, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie,**
- g. wypełnione i podpisane Oświadczenie o braku roszczeń, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do Zapytania ofertowego, **składa każdy z konsorcjantów odrębnie,**
- h. parafowany Projekt umowy (po negocjacjach) stanowiący **Załącznik nr 4A** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum,**
- i. podpisane Oświadczenie Wykonawcy o kompletności oferty, którego wzór stanowi **Załącznik nr 15A** do Zapytania ofertowego, **składa i podpisuje lider konsorcjum.**

**5. Forma załączonych dokumentów:**

- a. dokumenty dołączone do oferty mogą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę lub osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy,
- b. 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.

**6. Postanowienia dotyczące składania oferty:**

- a. oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty, oświadczenia i załączniki, o których mowa w pkt 1, za wyjątkiem dokumentów wprost wskazanych jako fakultatywne,
- b. oferta oraz wszystkie wymagane załączniki powinny być podpisane przez upoważnionego/-nych przedstawiciela/-i, uprawnionego/-nych 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. wymienione dokumenty mogą być złożone w formie oryginałów lub kserokopii, poświadczonych za zgodność z oryginałem przez upoważnionego/-nych przedstawiciela/-i, uprawnionego/-nych do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami oraz wymogami ustawowymi,
- e. dołączenie kopii niepoświadczonych za zgodność z oryginałem przez osobę uprawnioną uważa się za brak danego dokumentu.

**XI. Informacje dotyczące postępowania:**

- 1. Postępowanie jest prowadzone w etapach.
- 2. O etapach postępowania następujących po złożeniu ofert Wykonawcy zostaną powiadomieni zgodnie z pkt 3.
- 3. Na podstawie oceny otrzymanych ofert Zamawiający zaprosi wybranych Wykonawców do dalszych etapów postępowania.
- 4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia negocjacji z Wykonawcami zaproszonymi do kolejnej części postępowania oraz spełniającymi wymagania Zamawiającego.
- 5. Po zakończeniu negocjacji, Oferenci będą zobowiązani do złożenia Zamawiającemu pisemnego potwierdzenia wynegocjowanych warunków w formie oferty ostatecznej.



**XII. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów:**

1. wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Wykonawcy przekazują elektronicznie na adres podany w pkt 2 lub przekazują pisemnie, na adres podany w pkt 3 poniżej,
2. Wykonawcy mają prawo do zadawania pytań w terminie nie późniejszym niż do piątego dnia przed upływem terminu złożenia ofert na każdym etapie postępowania.
3. pytania kierowane do Spółki są przekazywane z zachowaniem formy elektronicznej, należy je przesłać na adres email [marzena.krajewska@phnsa.pl](mailto:marzena.krajewska@phnsa.pl) i [mb3pgw@phnsa.pl](mailto:mb3pgw@phnsa.pl), przy czym Spółka zastrzega prawo nie udzielić odpowiedzi na pytanie; udzielona odpowiedź wraz z treścią pytania zostanie bez ujawniania źródła zapytania zamieszczona na stronie internetowej/wysłana do wszystkich Wykonawców zaproszonych do udziału w postępowaniu,  
Spółka może przesłać odpowiedź tylko do wybranych Wykonawców, gdy pytanie dotyczy tylko danego Wykonawcy/Wykonawców,
4. Jeżeli Wykonawca może złożyć 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 i 3,
5. Spółka 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.
6. Zamawiający informuje, iż wszelka korespondencja wysyłana w trakcie trwania postępowania w formie elektronicznej kierowana będzie wyłącznie na jeden adres e-mail wskazany w formularzu ofertowym (w przypadku konsorcjum wyłącznie na adres wskazany przez lidera konsorcjum), a w przypadku, gdy korespondencja zawierała będzie informacje określone przez Zamawiającego lub oferenta jako tajemnica przedsiębiorstwa Zamawiającego lub oferenta, zostanie zabezpieczona hasłem lub zaszyfrowana. Informacje niezbędne do jej otwarcia będą udostępniane wyłącznie adresatowi informacji.

**XIII. Termin związania ofertą:**

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

**XIV. Opis sposobu przygotowywania ofert:**

1. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
2. Treść oferty musi odpowiadać wymogom określonym w zapytaniu ofertowym.
3. Oferta powinna być przygotowana w formie pisemnej, w języku polskim.
4. Dokumenty sporządzone w języku obcym muszą być złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
5. Oferta musi być opatrzona pieczęcią firmową, posiadać datę sporządzenia, wszystkie strony oferty powinny być parafowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty.
6. Oferta powinna być napisana w sposób czytelny.
7. Poprawki w ofercie muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby/osób podpisującej/-ych ofertę i datowane.
8. Wskazane jest, by pierwsza strona oferty zawierała spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę,
9. Wszystkie strony oferty powinny być parafowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty.
10. Ofertę należy złożyć 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 podany w pkt XVI i opatrzone nazwą, dokładnym adresem Wykonawcy oraz oznaczone w sposób następujący: „Oferta na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Geodezyjnej w Warszawie – III Etap”
11. Do oferty w formie pisemnej musi być dołączona 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. Spółka nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia wynikające z nienależytego oznakowania koperty/opakowania lub braku którejkolwiek z wymaganych informacji.

**XV. Otwarcie ofert:**

Zamawiający nie przewiduje publicznego otwarcia ofert.

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

- Oferty powinny wpłynąć do dnia **7 czerwca 2024 roku do godz. 14.00** w zamkniętej i opisanej kopercie na adres Polski Holding Nieruchomości S.A., Warszawa 00-124, Al. Jana Pawła II 12 lub w formie elektronicznej na adres email: [mb3gpw@phnsa.pl](mailto:mb3gpw@phnsa.pl)
- O zachowaniu terminu decydować będzie data i godzina złożenia oferty w kancelarii Zamawiającego. 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.
- Terminy złożenia ofert w Etapie 2 zostaną określone na dalszym etapie postępowania.

**XVII. Kryteria oceny ofert:**

- Ocena ofert na Etapie 1 zostanie dokonana w formule spełnia / nie spełnia oraz w oparciu o poniższe kryteria. 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 1 i 2 nastąpi w oparciu o następujące kryteria:

Nazwa kryterium	Waga kryterium	Sposób punktowania
Cena netto rozumiana jako łączna cena ryczałtowa netto za realizację inwestycji mieszkaniowej oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie	95%	(cena łączna ryczałtowa netto najtańszej oferty/cena łączna ryczałtowa netto badanej oferty) x 95
Termin realizacji rozumiany jako określony w tyg. termin realizacji zamówienia liczony od dnia przekazania terenu budowy do dnia do dnia zakończenia realizacji zamówienia	5%	(najkrótszy oferowany termin realizacji zamówienia w tyg./ termin realizacji zamówienia badanej oferty w tyg.) x 5

- Do Etapu 1 postępowania zostaną zakwalifikowane oferty, które nie podlegają odrzuceniu (spełniają warunki formalne i merytoryczne określone w Zapytaniu ofertowym).
- Zamawiający zastrzega sobie możliwość ograniczenia liczby podmiotów zaproszonych do udziału w Etapie 2 postępowania i dokonania ich wyboru/kwalifikacji na podstawie ocen punktowych ofert złożonych w Etapie 1. Ocena punktowa zostanie dokonana na podstawie wskazanych powyżej kryteriów.
- 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

**XVIII. Opis sposobu obliczenia ceny:**

- oferta cenowa uwzględniająca wszystkie zobowiązania musi być podana w PLN liczbowo, z wyodrębnieniem podatku od towarów i usług,
- oferta cenowa ma zawierać zestawienie cen poszczególnych elementów rozwiązania wg specyfikacji, 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. W kosztorysie ofertowym należy wyodrębnić poszczególne prace dotyczące budowy (zakres szczegółowy z rozbiorem na poszczególne pozycje).
4. Podana cena powinna być ceną finalną ponoszoną przez zamawiającego, a zatem cena powinna obejmować wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia oraz warunkami stawianymi przez Zamawiającego.
5. Cena nie ulega zmianie przez okres ważności oferty oraz okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie.
6. Wycenę przedmiotu zamówienia należy sporządzić na podstawie dokumentacji budowlanej oraz dokumentacji wykonawczej (Uwaga wg pkt. VII ppkt 7, a także projektów sieci i przyłączy wody, kanalizacji, energetyki i teletechniki, które Zamawiający udostępni uczestnikom postępowania na Etapie 2).
7. Wraz z dokumentacją zostanie przekazana tabela kosztorysowa z do uzupełnienie w zakresie Oferentów. Zamawiający nie dopuszcza modyfikacji tabeli w zakresie dodawania i usuwania wierszy w poszczególnych działach. W przypadku braku pozycji dla zakresu prac, który Oferent uzna za konieczny do wykonania, a nie występuje on w tabeli kosztorysowej należy te prace uwzględnić w dziale "Roboty nieujęte".

#### **XIX. Wadium:**

1. Wadium: wymagane.
2. Wykonawca zobowiązany jest wnieść przed upływem terminu składania oferty w Etapie 1 wadium we wskazanej wysokości.
3. Wysokość wadium wynosi: **300 000 PLN (słownie: trzysta tysięcy złotych).**
4. Wadium może być wniesione w następujących formach:
  - a. pieniądzu,
  - b. gwarancji bankowej,
  - c. gwarancji ubezpieczeniowej.
5. Wadium wnoszone w pieniądzu wnosi się wyłącznie p r z e l e w e m na rachunek bankowy Zamawiającego nr 95 1240 1053 1111 0010 5017 6338 z podaniem nazwy postępowania: „Wadium w postępowaniu nr 33/PN/2024 na wybór Generalnego Wykonawcy budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Geodezyjnej w Warszawie - Etap 3”.
6. Beneficjentem w przypadku wniesienia wadium w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej powinna być spółka PHN Młoda Białoleka spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (00-124) przy Al. Jana Pawła II 12 lok. V/52.
7. Należy załączyć do oferty potwierdzenie przelewu wadium albo oryginał gwarancji wadium ubezpieczeniowej albo gwarancji wadium bankowej.
8. Za termin wniesienia wadium w formie przelewu uznaje się termin uznania na rachunku Zamawiającego.
9. Wadium w formie przelewu musi być wniesione przed upływem terminu składania ofert.
10. Zamawiający zwraca wadium wszystkim Wykonawcom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, z zastrzeżeniem punktu 11 niniejszego rozdziału.
11. Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, Zamawiający zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie realizacji przedmiotu Zamówienia oraz wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
12. Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium, na wniosek Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert lub nie został zakwalifikowany do etapu dalszego etapu postępowania.
13. Zamawiający, zatrzymuje wadium, jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana:
  - a. odmówił podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie,
  - b. nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
  - c. zawarcie umowy w sprawie udzielenia Zamówienia stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

#### **XX. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy:**

1. Zamawiający będzie żądać od Wykonawcy wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy/będzie żądać od Wykonawcy jako zabezpieczenia należytego wykonania umowy kwoty równej **5 % ceny ofertowej netto, na wypadek roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.**

2. Zabezpieczenie wykonania umowy będzie wniesione w formie:
  - **pieniężnej**  
Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie pieniężnej należy wpłacić w kasie w siedzibie Zamawiającego lub przelewem na rachunek Zamawiającego:  
**lub**
  - **gwarancji bankowej**
  - **gwarancji ubezpieczeniowej**
  - **treści dokumentów muszą zostać uzgodnione z Zamawiającym.**
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy musi być wniesione przed podpisaniem umowy.
4. Za termin wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie pieniężnej - przelew uważa się termin uznania na rachunku Zamawiającego.
5. Zabezpieczenie zostanie zwrócone na wniosek Wykonawcy w przypadku należytego wykonania zamówienia w ciągu 30 dni, po bezusterkowym odbiorze przedmiotu zamówienia przez Zamawiającego.
6. 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 wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy Zamawiający zwraca różnicę Wykonawcy, natomiast jeśli kwota wadium będzie mniejsza niż cena wysokość zabezpieczenia należytego wykonania umowy wówczas Wykonawca wpłaci należną różnicę na konto Zamawiającego przed podpisaniem umowy lub w innym wskazanym w umowie terminie.

#### **XXI. Kaucja gwarancyjna:**

1. Zamawiający będzie żądał od Wykonawcy wniesienia kaucji gwarancyjnej.
2. Kaucja gwarancyjna może zostać utworzona w ten sposób, że **Zamawiający potrąci Wykonawcy 5% należności z faktury netto** za wykonanie przedmiotu zamówienia.
3. Zamawiający dopuszcza wniesienia kaucji gwarancyjnej także w formie:
  - **gwarancji bankowej**
  - **gwarancji ubezpieczeniowej**
  - **treści dokumentów muszą zostać uzgodnione z Zamawiającym.**
4. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona po upływie okresu rękojmi i gwarancji.

#### **XXII. 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 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, w terminie jak w ppkt. 1, który będzie liczony od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury przez Zamawiającego.
5. Zamawiający dopuszcza termin płatności nie krótszy niż 30 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury.
6. Za datę zapłaty uznaje się datę złożenia przelewu przez Zamawiającego.

#### **XXIII. Postanowienia dotyczące wyboru Wykonawcy i zawarcia umowy:**

1. 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.
2. Zamawiający 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 lub unieważnienia postępowania, nie będzie wnosił żadnych roszczeń związanych z nie zawarciem umowy lub uczestnictwem w postępowaniu, zarówno w stosunku do Spółki, jak i do Inwestora, ani żadnego innego podmiotu z GK PHN S.A.

**XXIV. Zastrzeżenia Zamawiającego**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do:
  - a. swobodnego wyboru oferty lub jej części,
  - b. unieważnienia postępowania w każdym czasie, w tym po jego rozstrzygnięciu, bez podania przyczyn,
  - c. odrzucenia oferty bez podania uzasadnienia,
  - d. zmiany zakresu przedmiotu zamówienia,
  - e. wyboru jednego lub więcej Wykonawców do realizacji przedmiotu zamówienia,
  - f. dokonania zakupu częściowego u jednego lub więcej z wybranych Wykonawców.

**XXV. 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.

**XXVI. Załączniki do zapytania ofertowego:**

- Załącznik nr 1 Formularz oferty,
- Załącznik nr 1A Formularz oferty Etap 2
- Załącznik nr 2 Zestawienie dokumentów składających się na dokumentację projektową,
- Załącznik nr 3 Zobowiązanie do zachowania poufności,
- Załącznik nr 4 Projekt umowy,
- Załącznik nr 5 Wykaz zrealizowanych umów i zestawienie usług świadczonych w ramach serwisów gwarancyjnych,
- Załącznik nr 6 Wykaz osób,
- Załącznik nr 7 Oświadczenie osób,
- Załącznik nr 8 Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej,
- Załącznik nr 9 Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis,
- Załącznik nr 10 Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej,
- Załącznik nr 11 Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią materiałów przetargowych udostępnionych przez Zamawiającego,
- Załącznik nr 12 Oświadczenie o braku roszczeń,
- Załącznik nr 13 Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim,
- Załącznik nr 14 Tabela propozycji optymalizacji
- Załącznik nr 15 Oświadczenie Wykonawcy o kompletności oferty