

**ZAPYTANIE OFERTOWE**

**nr 73/PN/2024**

**dotyczy:**

**wykonania w formule zaprojektuj i zbuduj aranżacji lokalu na 2 piętrze budynku Intraco Prime  
przy ul. Stawki 2 B w Warszawie.**

Informacje o Zamawiającym

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

Informacje o Inwestorze

Inwestorem jest:  
**PHN SPV 9 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s. k. a.**  
**Siedziba: 00-124 Warszawa, ul. Jana Pawła II 12/ lok. V/33**  
**(dalej Inwestor)**

**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 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych.

**II. Opis przedmiotu zamówienia:**

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie w formule zaprojektuj i zbuduj aranżacji lokalu znajdującego się na 2 piętrze budynku Intraco Prime przy ul. Stawki 2B w Warszawie, zgodnie ze Spaceplanem i Standardem Lokalu; dokumentacją powykonawczą dla pięter 3, 4, 5 oraz wytycznymi Najemcy i które stanowią łącznie Specyfikację techniczną, która stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszego Zapytania ofertowego oraz zgodnie z Opisem Przedmiotu Zamówienia, który stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszego Zapytania ofertowego.
2. W ofercie należy uwzględnić koordynację prac podmiotów zewnętrznych, działających na powierzchni przekazanej Wykonawcy (np. firmy zapewniające wzmocnienie sygnału GSM, doprowadzenie sygnału telekomunikacyjnego, służb technicznych najemcy lub firm wykonujących prace na ich zlecenie) oraz koordynacja i współudział przy uzyskaniu certyfikatów bezpieczeństwa nadawanych przez rządowe agencje bezpieczeństwa.
3. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert wariantowych.
4. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.
5. Wszystkie roboty objęte przedmiotem Zamówienia muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności z Ustawą Prawo Budowlane i zasadami BHP oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i gospodarki odpadami, warunkami określonymi w Zapytaniu ofertowym, zapisami umowy oraz aktualną wiedzą techniczną i sztuką budowlaną.
6. Zamawiający dopuszcza możliwości powierzenia wykonania części Zamówienia podwykonawcom za pisemną zgodą Zamawiającego. W takim wypadku Wykonawca zobowiązany jest określić, w swojej ofercie będącej odpowiedzią na Zapytanie ofertowe, jaką część zlecenia zamierza powierzyć podwykonawcom.
7. W realizację Zamówienia muszą być zaangażowane osoby wskazane w ofercie. O zmianach kadrowych, które nastąpiły w trakcie trwania Umowy należy niezwłocznie powiadomić Zamawiającego.
8. Wykonawca w cenie oferty musi uwzględnić wszelkie koszty niezbędne do realizacji Zamówienia, wynikające wprost z informacji zawartych w niniejszym Zapytaniu ofertowym, jak również nie ujęte, a bez których nie można wykonać Zamówienia.
9. Zamawiający zaleca Wykonawcom bardzo szczegółowe sprawdzenie i zapoznanie się z nieruchomością podczas wizji lokalnej.

**III. Wymagania stawiane Wykonawcy zamówienia:**

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość oraz poprawność wykonania przedmiotu Zamówienia.
2. Wykonawca powinien dysponować kadrą posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i potencjał techniczny umożliwiający wykonanie przedmiotu Zamówienia oraz zobowiązany jest do ustanowienia Kierownika Robót kierującego całością robót składających się na przedmiot Zamówienia.

3. Wykonawca zobowiązany jest do ochrony i zarządzania terenem budowy, aż do zakończenia realizacji przedmiotu Zamówienia, co nie wyłącza uprawnień Zamawiającego.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za właściwe zabezpieczenie przeciwpożarowe terenu prac remontowych i wykonawstwo prac pożarowo niebezpiecznych.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe na terenie prac z tytułu realizacji przedmiotu Zamówienia, a w szczególności za uszkodzenia mienia i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczące osób.
6. Wykonawca zobowiązany jest w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia mienia, które stanowi własność Zamawiającego, osób trzecich lub za które Zamawiający odpowiada, dokonać naprawy szkody albo doprowadzić do stanu poprzedniego na własny koszt, w terminie 10 dni od daty powiadomienia przez Zamawiającego o powstałej szkodzie.
7. o o powstałej szkodzie.
8. W czasie realizacji Zamówienia Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać teren robót i transportu w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz do usuwania na bieżąco wszelkich zbędnych materiałów, odpadów oraz nieczystości.
9. Wykonawca zobowiązany jest zabezpieczyć należycie teren przed dostępem osób trzecich.
10. Po zakończeniu prac Wykonawca zobowiązany jest do uporządkowania terenu i przekazania go Zamawiającemu wraz z niezbędną dokumentacją powykonawczą.
11. O udzielenie Zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:
  - a. posiadają uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności określonej przedmiotem Zamówienia,
  - b. posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny do wykonania zamówienia,
  - c. znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie Zamówienia.
12. Niedopuszczalne jest składanie ofert sformułowanych w sposób warunkowy ani ofert, co do których wyłączono stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o ofercie.
13. Zamawiający nie dopuszcza możliwości użyczenia doświadczenia i referencji.
14. Przedmiot zamówienia może być wykonywany przy udziale podwykonawców.
15. Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia oferty przez 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 ust. 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. Termin realizacji – nie dłuższy niż 6 m-cy tj. 26 tygodni od dnia podpisania umowy.
2. Oczekiwany jest jak najkrótszy termin wykonania zamówienia.
3. Termin wykonania zamówienia stanowi jedno z kryteriów oceny ofert. Wykonawca w ofercie powinien określić deklarowany termin realizacji zamówienia.

#### **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 gwarancji za wady fizyczne i gwarancji jakości to 36 miesięcy.
3. Wszystkie terminy liczone będą od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.

**VII. Wizja lokalna i udostępnienie dodatkowych materiałów:**

1. **Wizja lokalna jest obowiązkowa.**
2. Przed złożeniem oferty należy dokonać wizji lokalnej w dniach **15-17 października 2024 r.** po umówieniu się z przedstawicielem Zamawiającego panią **Anną Klepacką tel. kom: 502 091 854.**
3. **Warunki, które muszą zostać spełnione przed przystąpieniem do wizji lokalnej oraz w celu otrzymania dostępu do materiałów dodatkowych:**
  - a. wcześniejsze złożenie Zobowiązania do zachowania poufności, którego treść stanowi **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego wraz z wymaganymi załącznikami określonymi w pkt. b. i c.
  - b. złożenie aktualnego odpisu z właściwego rejestru lub aktualnego dokumentu Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawianego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
  - c. złożenie pełnomocnictwa imiennego do złożenia w imieniu Wykonawcy oświadczenia o zachowaniu poufności, w przypadku złożenia oświadczenia na podstawie pełnomocnictwa.
4. Zobowiązanie do zachowania poufności należy złożyć w jednej z form wskazanych dla złożenia oferty, tj.:
  - a. w formie papierowej, w zamkniętej kopercie oznaczonej nazwą i nr postępowania, w siedzibie Zamawiającego,
  - b. w formie elektronicznej z podpisem kwalifikowanym, na adres email: [aranzacje-intraco@phnsa.pl](mailto:aranzacje-intraco@phnsa.pl)

Po złożeniu Zobowiązania do zachowania poufności Zamawiający udostępni w wersji elektronicznej dodatkowe materiały, które składają się na Specyfikację techniczną, stanowiącą **Załącznik nr 3** do Zapytania ofertowego oraz Tabela zbiorcza przedmiaru referencyjnego, stanowiącą **Załącznik nr 15** do Zapytania ofertowego i Podręcznik Projektowy Najemcy, który stanowi **Załącznik nr 16** do Zapytania ofertowego oraz Projekt umowy, który stanowi **Załącznik nr 5** do Zapytania ofertowego.

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

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

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca:

  - a. wykaże, że w okresie ostatnich 3 lat (przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie) zrealizował minimum dwie umowy o zakresie zbliżonym do przedmiotu zamówienia, tj. umowy dotyczące realizacji robót aranżacyjnych powierzchni biurowych, których wartość netto każdej z nich jest nie niższa niż **4 000 000 zł**,
  - b. przedstawi referencje lub inny dokument potwierdzający należyłą realizację wskazanych umów.

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) Wykaz zrealizowanych umów, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Zapytania ofertowego,
- 2) Referencje lub inny dokument potwierdzający należyłą realizację wskazanych umów.

**2. Posiadanie niezbędnego potencjału finansowego.**

Warunek zostanie spełniony, jeśli Wykonawca:

- a. potwierdzi, iż znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie Zamówienia,
- b. potwierdzi, iż posiada środki finansowe lub zdolność kredytową w wysokości nie mniejszej niż wartość oferty brutto.
- c. oświadczy, że nie jest przedmiotem wszczętego postępowania upadłościowego ani jego upadłość nie została ogłoszona, nie jest poddany procesowi likwidacyjnemu, a jego sprawy nie są objęte zarządkiem komisyjnym lub sądowym,
- d. potwierdzi, iż 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.

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi, **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego.

- 2) 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.
- 3) 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:

- a. osoba z uprawnieniami budowlanymi do kierowania robotami w specjalności konstrukcyjnej bez ograniczeń, której to osobie Wykonawca zamierza powierzyć funkcję kierownika robót zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2024, poz. 725 ze zm.)
- b. osoba z uprawnieniami sanitarnymi do kierowania robotami w specjalności inżynierii środowiska bez ograniczeń, której to osobie Wykonawca zamierza powierzyć funkcję kierownika robót zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- c. osoba z uprawnieniami elektrycznymi do kierowania robotami w specjalności elektrycznej bez ograniczeń, której to osobie Wykonawca zamierza powierzyć funkcję kierownika robót zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) Wykaz osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do Zapytania ofertowego,
- 2) Oświadczenia osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego,
- 3) Kopie dokumentów potwierdzających posiadanie odpowiednich kwalifikacji zawodowych/uprawnień,
- 4) Kopie dokumentów potwierdzających przynależność do właściwych izb zawodowych,
- 5) 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 **6 000 000 zł** (słownie: sześć milionów złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia, a polisa będzie aktualna przez cały okres trwania umowy.

Wykonawca zobowiązany jest zapewnić ważność polisy od odpowiedzialności cywilnej o wymaganej sumie gwarancyjnej przez cały czas 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 11** do Zapytania ofertowego.

**5. Przeprowadzenie wizji lokalnej.**

Do Oferty należy dołączyć:

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

**6. 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, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do Zapytania ofertowego.

**7. Złożenie zobowiązania do zachowania poufności**

Do Oferty należy dołączyć:

- 1) Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 4** 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 ostateczna została sformułowana w sposób warunkowy, albo zawiera inne zastrzeżenia, w tym w szczególności wyłączające stosowanie wobec niej przepisów kodeksu cywilnego o ofercie.
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 posiada status niedozwolonego Wykonawcy.

**X. Informacje o oświadczeniach i dokumentach:**

1. Na ofertę składają się następujące dokumenty i załączniki:
  - a. wypełniony i podpisany Formularz ofertowy, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do Zapytania ofertowego,
  - b. przygotowany przez Wykonawcę, podpisany kosztorys ofertowy sporządzony na podstawie Tabeli zbiorczej przedmiaru referencyjnego, stanowiącej **Załącznik nr 15** do Zapytania ofertowego,
  - c. podpisany harmonogram rzeczowo-finansowy,
  - d. 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,
  - e. pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
  - f. wypełniony i podpisany Wykaz zrealizowanych umów, którego wzór stanowi **Załącznik nr 6** do Zapytania ofertowego,
  - g. referencje lub inne dokumenty potwierdzające należytą realizację wskazanych umów,
  - h. wypełnione i podpisane Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 9** do Zapytania ofertowego,
  - i. 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,
  - j. 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,
  - k. wypełniony i podpisany Wykaz osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do Zapytania ofertowego,
  - l. wypełnione i podpisane Oświadczenia osób, którego wzór stanowi **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego, (w przypadku elektronicznej formy oferty, Oświadczenie osób powinno być złożone w formie kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez upoważnionego/-nych przedstawiciela/-i, uprawnionego/-nych do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami oraz wymogami ustawowymi),
  - m. Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** do Zapytania ofertowego,
  - n. kopie dokumentów potwierdzających posiadanie odpowiednich kwalifikacji zawodowych/uprawnień/certyfikatów,
  - o. kopie dokumentów potwierdzających przynależność do właściwych izb zawodowych,
  - p. aktualna polisa OC lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej,
  - q. Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis, którego wzór stanowi **Załącznik nr 11** do Zapytania ofertowego,
  - r. Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 10** do Zapytania ofertowego,
  - s. Uwagi do Projektu umowy, stanowiącego **Załącznik nr 5** do Zapytania ofertowego, w formie widocznych zmian lub komentarzy,
  - t. wypełnione i podpisane Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią materiałów przetargowych udostępnionych przez Zamawiającego, którego wzór stanowi **Załącznik nr 12** do Zapytania ofertowego,
  - u. podpisane Zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego,
  - v. Oświadczenie o braku roszczeń, którego wzór stanowi **Załącznik nr 14** do Zapytania ofertowego.
2. 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. przez dokumenty podpisane rozumie się dokumenty podpisane podpisem czytelnym lub w przypadku oferty elektronicznej podpisem kwalifikowanym,
- d. Wykonawców obowiązuje wykorzystanie załączonych wzorów formularzy – załączników, wszelkie uwagi powinny być załączone na oddzielnej stronie/stronach,
- e. wymienione w pkt. X.1. dokumenty mogą być złożone w formie oryginałów w przypadku dokumentów stanowiących oświadczenie Wykonawcy oraz kserokopii, poświadczonych za zgodność z oryginałem przez upoważnionego/-nych przedstawiciela/-i, uprawnionego/-nych do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami oraz wymogami ustawowymi, w przypadku pozostałych dokumentów,
- f. 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 dokona wyboru Wykonawców, których zaprosi do dalszych etapów postępowania.
- 4. Zamawiający planuje przeprowadzenie negocjacji, których przedmiotem będą postanowienia umowy, warunki realizacji zamówienia, a w szczególności termin realizacji oraz wysokość wynagrodzenia.
- 5. Po zakończeniu negocjacji, Wykonawca 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 3.
- 2. Wykonawcy mają prawo do zadawania pytań wyłącznie poprzez e-mail na adres [aranzacje-intraco@phnsa.pl](mailto:aranzacje-intraco@phnsa.pl) i [katarzyna.wieczorek@phnsa.pl](mailto:katarzyna.wieczorek@phnsa.pl) w terminie nie **późniejszym niż do dnia 18 października 2024 r.**
- 3. Pytania kierowane do Spółki są przekazywane z zachowaniem formy elektronicznej, należy je przesłać na adres email: [aranzacje-intraco@phnsa.pl](mailto:aranzacje-intraco@phnsa.pl) oraz [katarzyna.wieczorek@phnsa.pl](mailto:katarzyna.wieczorek@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 oraz 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. 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.
- 5. 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, 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.
- 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 zostać złożona na formularzu ofertowym stanowiącym załącznik nr 1
4. Oferta powinna być przygotowana w formie pisemnej, w języku polskim.
5. Dokumenty sporządzone w języku obcym muszą być złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.
6. Oferta musi posiadać datę sporządzenia, wszystkie strony oferty powinny być parafowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompilowania zawartości oferty.
7. W przypadku oferty składanej w formie elektronicznej z podpisem kwalifikowanym, w przypadku wymogu parafowania dokumentów, powinny być one podpisane podpisem kwalifikowanym.
8. Oferta powinna być napisana w sposób czytelny.
9. Poprawki w ofercie muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby/osób podpisującej/-ych ofertę i datowane.
10. Wskazane jest, by pierwsza strona oferty zawierała spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę.
11. Wszystkie strony oferty powinny być parafowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompilowania zawartości oferty.
12. Wskazane jest, by pierwsza strona oferty zawierała spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę.
13. W cenie oferty powinny być uwzględnione wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia.
14. Ofertę należy złożyć w jednej ze wskazanych form:
  - a. 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 podany w pkt. XVI i opatrzone nazwą, dokładnym adresem Wykonawcy oraz oznaczone w sposób następujący: „Oferta w postępowaniu nr 73/PN/2024 na wykonanie w formule zaprojektuj i zbuduj aranżacji lokalu na 2 piętrze budynku Intraco Pime przy ul. Stawki 2B w Warszawie - nie otwierać przed **24 października 2024 r.** przed godz. 14.00.”,
  - b. w formie elektronicznej z podpisem kwalifikowanym,
  - c. 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.
15. Oferta w formie elektronicznej musi wpłynąć przed upływem wyznaczonego terminu złożenia oferty, na adres wskazany dla przetargu: [aranzacje-intraco@phnsa.pl](mailto:aranzacje-intraco@phnsa.pl).
16. Oferta złożona w formie elektronicznej musi zostać zabezpieczona hasłem.
17. Hasło do otwarcia oferty powinno zostać przekazane przez Wykonawcę w korespondencji elektronicznej, na adres wskazany powyżej, po upływie terminu złożenia ofert, jednak nie później niż w dniu złożenia ofert do godz. 14.30.
18. 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:**

1. **Oferta powinna wpłynąć do dnia 24 października 2024 r. do godziny 14.00**, w formie papierowej - w zamkniętej i opisanej kopercie na adres Polski Holding Nieruchomości S.A. Al. Jana Pawła II 12 00-124 Warszawa, albo w formie elektronicznej na adres: [aranzacje-intraco@phnsa.pl](mailto:aranzacje-intraco@phnsa.pl)
2. Spółka zastrzega sobie prawo do odrzucenia ofert, które wpłyną po terminie wskazanym powyżej, bez ich rozpatrzenia.
3. O zachowaniu terminu decydować będzie data i godzina złożenia oferty w kancelarii Zamawiającego lub 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.
4. Oferty złożone po terminie nie zostaną uwzględnione w postępowaniu i zostaną zwrócone Wykonawcy bez otwierania
5. Spółka zastrzega sobie prawo odrzucenia oferty bez podania przyczyny jej odrzucenia

**XVII. Kryteria oceny ofert:**

1. Ocena ofert nastąpi w oparciu o następujące kryteria:

Nazwa kryterium	Waga kryterium	Sposób punktowania
Cena rozumiana jako łączna cena ryczałtowa netto	80 %	najniższa łączna cena ryczałtowa netto/cena łączna ryczałtowa netto badanej oferty x 80
Termin realizacji zamówienia określony w tygodniach, liczony od dnia podpisania umowy	20 %	18 tygodni – 20 pkt. 20 tygodni – 15 pkt 22 tygodnie – 10 pkt 24 tygodnie – 5 pkt. 26 tygodni – 0 pkt

2. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, które nie podlega odrzuceniu (spełnia warunki formalne i merytoryczne określone w Zapytaniu ofertowym) i uzyska najwyższą ilość punktów w oparciu o ustalone kryteria. Punkty będą obliczane z dokładnością do drugiego miejsca po przecinku.

**XVIII. Opis sposobu obliczenia ceny:**

1. Oferta cenowa uwzględniająca wszystkie zobowiązania musi być podana w PLN liczbowo, z wyodrębnieniem podatku od towarów i usług.
2. Oferta cenowa ma zawierać zestawienie ceny 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. 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.
4. Cena nie ulega zmianie przez okres ważności oferty oraz okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie.
5. Wraz z dokumentacją zostaną udostępnione także tabele do wyceny. Zamawiający zastrzega, iż zostaną one udostępnione jedynie pomocniczo. Na Wykonawcach spoczywa obowiązek zweryfikowania ich poprawności i kompletności oraz spójności z przekazaną dokumentacją. Tabele do wyceny zawierają sporządzone „w dobrej wierze” ilości robót, jednak Wykonawca jest zobowiązany do ich weryfikacji zgodnie z udostępnioną dokumentacją projektową, (której zestawienie przedstawione jest w Załączniku nr 3) na własny koszt i ryzyko. W przypadku ustalenia w trakcie analizy dokumentacji projektowej przez Wykonawcę innych ilości materiałów lub robót lub dodatkowych pozycji robót, należy dane te uwzględnić w kosztorysie ofertowym przy wycenie

oferty, dopisując dodatkowy dział p.n. „Roboty nie ujęte w Tabeli kosztowej” z odpowiednim znakiem („+” lub „-”).

**XIX. Wadium:**

Wniesienie wadium nie jest wymagane.

**XX. Zabezpieczenie należytego wykonania prac**

1. Zamawiający będzie żądać od Wykonawcy jako zabezpieczenia należytego wykonania umowy kwoty równej **kwocie 7% wartości kontraktu, 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 przelewem na rachunek wskazany przez Zamawiającego.
  - **gwarancji bankowej**
  - **gwarancji ubezpieczeniowej**  
**- treści dokumentów muszą zostać uzgodnione z Zamawiającym.**
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy musi być wniesione 14 dni od dnia podpisania umowy
4. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwrócone na wniosek Wykonawcy w terminie 21 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, po potrąceniu ewentualnych roszczeń Zamawiającego.
5. Dopuszczalne jest przeniesienie połowy wartości Zabezpieczenia Należytego Wykonania na poczet kaucji gwarancyjnej na wniosek Wykonawcy w terminie 21 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, po potrąceniu ewentualnych roszczeń Zamawiającego.

**XXI. Kaucja gwarancyjna**

1. Zamawiający będzie żądał od Wykonawcy wniesienia kaucji gwarancyjnej („Kaucja”) na rachunek bankowy Zamawiającego celem zabezpieczenia kosztów napraw w okresie gwarancji i rękojmi oraz ewentualnych roszczeń podwykonawców w wysokości 2,5 (dwóch i pół) % kwoty netto Umowy.
2. Kaucja może być ustanowiona również przez potrącenie 2,5 % (dwa i pół procent) należności netto z każdej faktury za wykonanie robót.
3. Kaucja zostanie zwrócona Wykonawcy na jego pisemny wniosek, w terminie 21 dni od złożenia takiego wniosku jednak nie wcześniej niż po upływie okresu rękojmi i gwarancji, pod warunkiem dostarczenia przez Wykonawcę oświadczeń wszystkich Podwykonawców o zaspokojeniu ich wierzytelności z ich umów, w szczególności z tytułu kwot zatrzymanych (przysługujących Podwykonawcom od Wykonawcy), a także po potrąceniu ewentualnych kwot wynikających z roszczeń Zamawiającego względem Wykonawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania robót – w szczególności kosztów usunięcia wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji.

**XXII. Warunki płatności:**

1. Sposób rozliczenia za realizację zamówienia – na podstawie bezusterkowych protokołów odbioru usług. W przypadku zgłoszenia w protokole odbioru zastrzeżeń przez Zamawiającego odnośnie jakości usługi lub stwierdzenia wad/usterek, podstawą będzie protokół odbioru po usunięciu usterek.
2. Wynagrodzenie płatne będzie miesięcznie, w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego, przelewem na rachunek Wykonawcy.
3. 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**

Zamawiający zastrzega sobie prawo do:

- a. swobodnego wyboru oferty lub jej części,
- b. unieważnienia postępowania w każdym czasie 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 ofertowy,  |
| Załącznik nr 2  | Opis przedmiotu zamówienia,  |
| Załącznik nr 3  | Specyfikacja techniczna, w tym:  |
| Załącznik nr 3A | Spaceplan  |
| Załącznik nr 3B | Standard Lokalu  |
| Załącznik nr 3C | Dokumentacja powykonawcza dla pięter 3, 4, 5   |
| Załącznik nr 3D | Wytyczne Najemcy   |
| Załącznik nr 4  | Zobowiązanie do zachowania poufności,  |
| Załącznik nr 5  | Projekt umowy,   |
| Załącznik nr 6  | Wykaz zrealizowanych umów,   |
| Załącznik nr 7  | Wykaz osób,  |
| Załącznik nr 8  | Oświadczenie osób,   |
| Załącznik nr 9  | Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej,  |
| Załącznik nr 10 | Oświadczenie o przeprowadzeniu wizji lokalnej,   |
| Załącznik nr 11 | Oświadczenie o gotowości przedstawienia wymaganych polis,  |
| Załącznik nr 12 | Oświadczenie o zapoznaniu się z treścią materiałów przetargowych udostępnionych przez Zamawiającego, |
| Załącznik nr 13 | Zobowiązanie Wykonawcy do przekazania klauzuli informacyjnej podmiotom trzecim,                      |
| Załącznik nr 14 | Oświadczenie o braku roszczeń,   |
| Załącznik nr 15 | Tabela zbiorcza przedmiaru referencyjnego,   |
| Załącznik nr 16 | Podręcznik Projektowy Najemcy  |