



Elbest sp.z o.o.

ZNAK SPRAWY: ELST/PFZ/272-08/2023.PFZ-08-2023.WS

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO GŁOSZENIA - SWZ

## SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

### I. Nazwa i adres Zamawiającego

Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie (97 – 400), przy ul. 1 Maja 63, [www.elbesthotels.pl](http://www.elbesthotels.pl)

### II. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest pełnienie funkcji inwestora zastępczego podczas realizacji zadania inwestycyjnego pn.:

**„ Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj polegająca na wykonaniu projektu budowlano-wykonawczego, aranżacji wnętrz oraz robót budowlanych i wykończeniowych związanych z remontem i przebudową Hotelu Krynica w Krynicy - Zdroju wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych”**

Ważne:

1. Zamawiający udostępni dokumentację dotyczącą obiektu i zamierzenia budowlanego po spełnieniu następujących warunków:

- podpisanie przez osoby uprawnione do reprezentacji Uczestnika Oświadczenia o Poufności stanowiącego Załącznik nr 12 do Ogłoszenia.
- przesłaniu kurierem, pocztą na adres: Elbest sp. z o.o. z siedzibą w Bełchatowie (97 – 400), przy ul. 1 Maja 63, podpisanego Oświadczenia o Poufności, bądź dostarczenie Oświadczenia osobiście do sekretariatu Elbest sp. z o.o. Oświadczenia należy dostarczać w zamkniętych kopertach oznaczonych: Oświadczenie o Poufności – Remont i przebudowa Hotelu Krynica,
- powiadomienie o wysłaniu, bądź dostarczeniu oświadczenia mailowo, na adres: [wioletta.stepinska@elbest.pl](mailto:wioletta.stepinska@elbest.pl).
- po otrzymaniu oryginału oświadczenia w wersji papierowej, Elbest sp. z o.o. wyśle dokumentację obiektu i zamierzenia na wskazany przez Uczestnika adres e-mail.

### III. Termin wykonania zamówienia

Preferowany termin wykonania przedmiotu zamówienia/dostawy/usługi:

Przewidywany termin przeprowadzenia prac projektowych oraz robót budowlanych: styczeń 2024 – czerwiec 2026.

Od momentu podpisania bezusterkowego końcowego protokołu odbioru robót oraz uzyskania zgody na użytkowanie (gdy będzie wymagane) Inwestor Zastępczy będzie pełnił obowiązki związane z okresem rękojmi i gwarancji przez okres 36 miesięcy.

### IV. Wynagrodzenie i warunki płatności

1. Wykonawca określi cenę netto, która stanowić będzie wynagrodzenie ryczałtowe za realizację całego przedmiotu zamówienia. Do powyższej kwoty zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Powyższe wynagrodzenie jest kwotą ostateczną i obejmuje wszelkie koszty, jakie Wykonawca poniesie przy realizacji przedmiotu niniejszej Umowy.



Elbest sp.zo.o.

ZNAK SPRAWY: ELST/PFZ/272-08/2023.PFZ-08-2023.WS

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO GŁOSZENIA - SWZ

2. Wynagrodzenie wypłacane będzie Wykonawcy zgodnie z kwotami zadeklarowanymi w formularzu ofertowym w transzach oddzielnie dla każdego zadania inwestycyjnego po zrealizowaniu poszczególnych zadań. Szczegółowy zakres czynności dla poszczególnych zadań określony został w Opisie Przedmiotu Zamówienia – Załączniku nr 2.

a) I transza:

Przygotowanie harmonogramu inwestycji wraz z wyznaczeniem kamieni milowych i ścieżki krytycznej, wizja lokalna i ocena stanu technicznego obiektu zakończona raportem.

b) II transza:

Udział w postępowaniu zakupowym mającym na celu wybór Generalnego Wykonawcy prac projektowych oraz budowlanych.

c) III transza:

Nadzorowanie prac Projektanta/Wykonawcy, weryfikacja dokumentacji projektowej oraz przedmiarów i kosztorysów. Zgłaszanie i weryfikowanie poprawek. Przygotowanie w porozumieniu z projektantem wszelkich niezbędnych dokumentów umożliwiających uzyskanie decyzji Pozwolenie na Budowę oraz wszelkich innych decyzji administracyjnych niezbędnych do zrealizowania prac budowlanych.

d) IV transza:

Sprawowanie zastępstwa inwestorskiego i nadzoru inwestycyjnego we wszystkich branżach, wynikających z Inwestycji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa – nadzór w okresie trwania robót budowlanych i dokonywanie odbiorów (w tym gwarancyjnych).

Wykonawca będzie wystawiał zamawiającemu faktury nie częściej niż raz w miesiącu za sprawowanie obowiązków Inwestora Zastępczego i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego przy realizacji prac budowlanych od momentu przekazania obiektu Generalnemu Wykonawcy robót do dokonania odbioru końcowego.

Kwoty faktur będą odnosić się procentowo do stopnia zaawansowania prac przedstawianych w raportach Inwestora Zastępczego.

e) V transza:

Przygotowanie i przeprowadzenie przeglądów gwarancyjnych

Termin płatności faktury: 30 dni od dnia złożenia Zamawiającemu poprawnie wystawionej faktury wraz z odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi wykonanie przedmiotu Zamówienia.

#### **V. Opis warunków udziału w postępowaniu**

W postępowaniu mogą wziąć udział Oferenci spełniający następujące warunki:

- 1) Oferent musi spełniać wymagania wskazane w części A Wymagań formalnych stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszego ogłoszenia.



- 2) Oferent nie podlega wykluczeniu na podstawie części B Wymagań formalnych stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszego ogłoszenia.
- 3) Oferta musi zostać przygotowana na podstawie Opisu Przedmiotu Zamówienia, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego postępowania oraz dokumentacji projektowej, o której mowa w materiałach postępowania.

Oferent musi posiadać aktualne na dzień składania oferty zaświadczenia o niezaleganiu w płaceniu podatków oraz składek zdrowotnych i społecznych oraz wszystkie inne dokumenty potwierdzające zdolność finansową Wykonawcy, **o które Oferent może zostać poproszony w przypadku wyboru jego oferty.** Oferent nie jest zobowiązany na etapie postępowania składania powyżej wymienionych dokumentów.

#### **VI. Kryteria oceny ofert**

**Cena - 100%**

#### **VII. Sposób i termin składania ofert**

- 1) Termin składania ofert – do 13.04.2023 do godz. 14.00
- 2) Sposób składania ofert: oferty należy składać na papierze, wysyłane pocztą na adres Zamawiającego, tj.  
Elbest sp. z o.o., Dział Zakupów  
ul. 1 Maja 63, 97-400 Bełchatów  
z dopiskiem:  
**„Oferta w postępowaniu na: Pełnienie funkcji inwestora zastępczego podczas realizacji zadania inwestycyjnego pn.: Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj polegająca na wykonaniu projektu budowlano-wykonawczego, aranżacji wnętrz oraz robót budowlanych i wykończeniowych związanych z remontem i przebudową Hotelu Krynica wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych,, – Postępowanie PFZ-08-2023.**  
**Nie otwierać przed dniem 13.04.2023 przed godz. 14.00.**
- 3) Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.

#### **VIII. Wymogi oferty**

- 1) Każdy Wykonawca może złożyć jedną ofertę i tylko w jednym egzemplarzu.
- 2) Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych. Oferty nie zawierające pełnego zakresu przedmiotu zamówienia zostaną odrzucone.
- 3) Zamawiający nie dopuszcza składanie ofert wariantowych.
- 4) Termin ważności oferty (związania ofertą) wynosi 60 dni.
- 5) Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
- 6) Oferta powinna posiadać komplet wymaganych załączników.
- 7) Oferta powinna być sporządzona w języku polskim oraz być czytelna.
- 8) Ofertę należy złożyć na Formularzu oferty stanowiącym Załącznik nr 7 do Ogłoszenia o zamówieniu.



- 9) Wszystkie dokumenty muszą być przedstawione w oryginale lub w formie kserokopii. Dokumenty nie będące oryginałami muszą posiadać poświadczenie zgodności z oryginałem przez osobę/osoby uprawnione do reprezentowania spółki w niniejszym postępowaniu zakupowym w KRS, CEIDG lub pełnomocnictwie.
- Jeżeli cena oferty jest rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzi zasadne wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego lub wynikającymi z odrębnych przepisów, w szczególności jest niższa o 30% od średniej arytmetycznej cen wszystkich pozostałych złożonych ofert, kompletnych, przyjętych przez Zamawiającego i przygotowanych zgodnie z Opisem Przedmiotu Zamówienia, Zamawiający może odrzucić ofertę, uznając ją za rażąco niską.
- 10) Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
1. Oferta powinna być podpisana przez osobę uprawnioną do działania w imieniu Wykonawcy, która powinna przedłożyć odpowiedni dokument potwierdzający jej uprawnienie do działania w imieniu i na rzecz Wykonawcy.
  2. Cenę oferty należy wyliczyć zgodnie ze Specyfikacją i Formularzem. Wszelkie wartości należy podać do dwóch miejsc po przecinku
  3. Oferta wspólna;  
W przypadku składania ofert przez konsorcja złożone z dwu lub więcej firm muszą być spełnione łącznie wszystkie poniższe warunki:
    - a) wskazanie podmiotów tworzących konsorcjum (pełna nazwa i adres siedziby);
    - b) określenie celu wspólnych działań jako: złożenie oferty wspólnej oraz wspólne zrealizowanie przedmiotu zamówienia;
    - c) wskazanie zakresu obowiązków i działań każdego z uczestników konsorcjum przy realizacji zamówienia.
    - d) czas trwania konsorcjum nie może być krótszy niż okres realizacji przedmiotu zamówienia;
    - e) wskazanie, który z partnerów konsorcjum wyznaczony jest jako wiodący (lider), upoważnienie do pełnienia takiej funkcji winno być podpisane przez prawnie upoważnionych przedstawicieli każdego z partnerów i załączone do oferty;
    - f) zakaz zmiany uczestników konsorcjum;
    - g) oferta winna być podpisana przez upoważnionych partnerów konsorcjum, lider konsorcjum winien być upoważniony do zaciągania zobowiązań w imieniu i na rzecz każdego z partnerów oraz do wyłącznego występowania w realizacji kontraktu, dotyczy to także płatności.
    - h) oferta składana przez konsorcjum winna zawierać wszystkie oświadczenia i dokumenty wskazane w pkt. X.
    - i) wszelka korespondencja oraz rozliczenia dokonywane będą wyłącznie z pełnomocnikiem (liderem).
    - j) wypełniając formularz ofertowy, jak również inne dokumenty powołujące się na „Wykonawcę”, w miejscu np.: „nazwa i adres Wykonawcy” należy wpisać dane dotyczące konsorcjum, a nie pełnomocnika konsorcjum.
    - k) pełnomocnictwo Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia,



- l) przed podpisaniem umowy (w przypadku wygrania postępowania) Wykonawcy składający ofertę wspólną będą mieli obowiązek przedstawić Zamawiającemu umowę konsorcjum, zawierającą co najmniej:
- zobowiązanie do realizacji wspólnego przedsięwzięcia gospodarczego obejmującego swoim zakresem realizację przedmiotu zamówienia,
  - określenie zakresu działania poszczególnych stron umowy,
  - czas obowiązywania umowy nie może być krótszy niż okres obejmujący realizację zamówienia oraz czas trwania rękojmi.

**IX. Udzielanie wyjaśnień do postępowania**

1. Wykonawca nie może samodzielnie wprowadzać zmian do Specyfikacji i jej Załączników. Ewentualne błędy lub braki ujawnione w udostępnionej dokumentacji itp., Wykonawca ma obowiązek zgłosić Elbest sp. z o.o. do czterech dni roboczych przed terminem składania ofert za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: [wioletta.stepinska@elbest.pl](mailto:wioletta.stepinska@elbest.pl).
2. Zamawiający lub wskazany przez niego Przedstawiciel będzie miał obowiązek udzielenia niezwłocznie wyjaśnień do treści przekazanych materiałów postępowania, jeśli wniosek o ich udzielenie wpłynie za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: [wioletta.stepinska@elbest.pl](mailto:wioletta.stepinska@elbest.pl).
3. Zamawiający umieści na stronie internetowej <https://elbesthotels.pl/postepowania-zakupowe/> treść pytań, które mogą być istotne dla przygotowania ofert przez pozostałych Wykonawców, wraz z udzieloną odpowiedzią i bez wskazania autora pytań.
4. Zamawiający w uzasadnionych przypadkach, najpóźniej 2 dni robocze przed upływem terminu składania ofert może zmienić treść przekazanych materiałów postępowania oraz przedłużyć termin składania ofert. W takim przypadku Zamawiający umieści na stronie internetowej <https://elbesthotels.pl/postepowania-zakupowe/> informację o wprowadzonych zmianach w materiałach postępowania, w szczególności poda zakres zmian oraz wskaże nowy termin zadawania pytań i składania ofert.
5. W celu umówienia wizji lokalnej prosimy o przesłanie e-mail na adres: [katarzyna.laudan@hotelkrynica.eu](mailto:katarzyna.laudan@hotelkrynica.eu) z podaniem danych i numerów telefonu osób, które chciałyby wziąć udział w wizji lokalnej.

**X. Warunki przyjęcia oferty oraz zawarcia umowy**

1. Zamawiający dokona analizy i oceny złożonych ofert według kryteriów, określonych w pkt. V powyżej. Po dokonaniu oceny złożonych ofert i ewentualnych negocjacjach, Zamawiający dokona wyboru oferty najkorzystniejszej i wystosuje zaproszenie do wybranego Wykonawcy do zawarcia umowy.
2. Zamawiający zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia negocjacji z wybranymi Wykonawcami. Negocjacje mają charakter poufny i są prowadzone w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wszystkich Wykonawców. Wykonawcy składając oferty po negocjacjach, nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach pierwotnych, chyba że w wyniku negocjacji Zamawiający rozszerzył przedmiot zamówienia lub zmienił warunki postępowania.



3. Zamawiający dopuszcza możliwość negocjowania zapisów zawartych we wzorze umowy, pod warunkiem, że ewentualna zmiana we wzorze nie będzie miała związku z kryteriami oceny ofert.
4. Zamawiający informuje, że warunkiem zawarcia umowy z Wykonawcą, który złożył najkorzystniejszą ofertę w niniejszym postępowaniu zakupowym oraz spełnił wszystkie wymagania formalne, jest uzyskanie przez Zamawiającego zgody odpowiednich organów na zawarcie Umowy (zgody korporacyjnej).
5. Zamawiający informuje, że umowa zawarta będzie według projektu umowy stanowiącego załącznik nr 8 do Ogłoszenia o zamówieniu.  
Do 14 dni po podpisaniu umowy, Wykonawca ustanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy  
w wysokości 5% wartości umowy brutto. Zabezpieczenie może być wnoszone w pieniądzu lub w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych. Inwestor zwróci Wykonawcy zabezpieczenie, po wpłynięciu pisemnej prośby Wykonawcy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania bezusterkowego Protokołu odbioru końcowego robót w zakresie w jakim zabezpieczenie nie zostanie wykorzystane na zaspokojenie roszczeń Inwestora. Zabezpieczenie zostanie Wykonawcy zwrócone z potrąceniem wysokości gwarancji usunięcia wad i usterek, obejmującej okres gwarancji jakości i rękojmi za wady.
6. Wysokość Gwarancji Usunięcia Wad i Usterek wynosi 5% wysokości wynagrodzenia brutto. Kwota Gwarancji Usunięcia Wad i Usterek zostanie potrącona z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Gwarancja zostanie uwolniona, po wpłynięciu pisemnej prośby Wykonawcy, w terminie 30 (trzydziestu) dni po zakończeniu okresu gwarancji i rękojmi, o ile i w zakresie w jakim zabezpieczenie to nie zostanie wykorzystane na zaspokojenie roszczeń Inwestora.
7. W przypadku stwierdzenia złej jakości wykonania przedmiotu zamówienia oraz nie usunięcia stwierdzonych wad wykonanego przedmiotu zamówienia w wyznaczonym, możliwym do wykonania terminie, Elbest sp. z o.o. w Bełchatowie ma prawo do rozwiązania umowy z winy Wykonawcy oraz do zatrzymania zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

#### **XI. Informacje dodatkowe**

1. Wszelkie koszty związane z prawidłowym wykonaniem umowy leżą po stronie Wykonawcy.
2. Wszelka dokumentacja powstała w trakcie realizacji zadań inwestycyjnych, oraz prawa autorskie do tych dokumentów (m. in. notatki, raporty) stają się własnością Zamawiającego w momencie ich przekazania.
3. Zamawiający w razie potrzeby upoważni Wykonawcę do występowania w jego imieniu przed organami administracji architektoniczno-budowlanej oraz innymi właściwymi organami w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w zakresie robót budowlanych objętych przedmiotem niniejszej zapytania.
4. Wykonawca zobowiązany jest zdobyć wszelkie informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz podpisania umowy, tzn. zapoznać się z terenem i przedmiotem prac oraz ze wszystkimi szczegółami mającymi wpływ na kształt, zawartość i cenę jego oferty (ujęcie wszystkich potencjalnych kosztów wykonania prac). Zamawiający nie będzie uznawał żadnych roszczeń wynikających z kosztów poniesionych przez Wykonawcę wskutek jego niedopatrzenia powyższej mierze, na co Wykonawca wyraża zgodę.



Elbest sp.zo.o.

ZNAK SPRAWY: ELST/PFZ/272-08/2023.PFZ-08-2023.WS

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO GŁOSZENIA - SWZ

5. Zamawiający informuje, że nie jest zobowiązany do stosowania ustawy Prawo Zamówień Publicznych, a niniejsze postępowanie jest przeprowadzone na podstawie Kodeksu cywilnego i wewnętrznych procedurach zakupowych obowiązujących w Elbest sp. z o.o. – Jednolitych Zasad Zakupowych Grupy Kapitałowej PHH - Elbest sp. z o.o.
6. Niniejsze ogłoszenie stanowi zaproszenie do złożenia oferty i nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego.
7. Brak odpowiedzi na ofertę złożoną przez Wykonawcę nie stanowi przyjęcia oferty przez Zamawiającego.
8. Przedmiot zamówienia Wykonawca musi wykonać zgodnie z warunkami założonymi w niniejszych materiałach postępowania wraz z Załącznikami.