

Załącznik nr 1 - Specyfikacja Warunków Zamówienia

I. Nazwa i adres Zamawiającego

Polski Holding Hotelowy sp. z o.o.,
ul. Komitetu Obrony Robotników 39G, 02-148 Warszawa, www.phh.pl

II. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem postępowania jest „Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj zadania polegającego na wykonaniu kompletnego pełnobrańzowego projektu w pełnym zakresie, a także dokumentacji wykonawczej wraz z kosztorysami inwestorskimi dot. modernizacji wnętrz oraz robót budowlanych i wykończeniowych pomieszczeń lobby, restauracji, sali konferencyjnej, fitness i łazienek hoteli Hampton by Hilton zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 F, oraz w Gdańsku przy ul. Juliusza Słowackiego 220 wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych oraz z dostosowaniem do wymagań standardów sieci Hilton”.

Ważne:

1. Postępowanie zakupowe obejmuje oba Hotele Hampton by Hilton, które zlokalizowane są w Warszawie przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 F oraz w Gdańsku przy ul. Juliusza Słowackiego 220. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych – Wykonawca / Oferent będzie zobowiązany do przedstawienia oferty na oba obiekty / hotele, przy czym w Formularzu oferty Wykonawca będzie zobowiązany podać cenę oddzielenie dla każdego z obiektów oraz cenę łączną. Złożenie oferty tylko na jeden z obiektów będzie skutkowało jej odrzuceniem.
2. Zamawiający dysponuje dokumentacją projektową powykonawczą oraz standardami Franczyzodawcy, które zostaną udostępnione Oferentom po spełnieniu następujących warunków:
 - podpisanie przez osoby uprawnione do reprezentacji Oferenta Umowy o zachowaniu poufności, stanowiącej Załącznik nr 6 do zapytania ofertowego. Umowa o zachowaniu poufności może być podpisana podpisem kwalifikowanym lub tradycyjnie w formie papierowej oraz ma zostać przekazana osobie do kontaktu wskazanej w zapytaniu ofertowym.
 - Po zawarciu Umowy o zachowaniu poufności, PHH wyśle dokumentację projektową oraz standardy Franczyzodawcy na wskazany przez Oferenta adres e-mail.
3. Zamawiający informuje, że przedsięwzięcie inwestycyjne będzie etapowane w trakcie realizacji, a prace będące przedmiotem niniejszego postępowania nie będą stanowiły podstaw do wyłączenia całości obiektu z użytkowania. W trakcie trwających prac hotele będą nieprzerwanie działać. Prace budowlane będą musiały być prowadzone w sposób najmniej uciążliwy dla funkcjonowania wspomnianych hoteli. Etapowanie prac ma zostać szczegółowo uzgodnione z Zamawiającym, Inwestorem Zastępczym (jeśli dotyczy) oraz Nadzorem Autorskim w taki sposób, aby umożliwić ciągłą, niezakłóconą obsługę gości w pozostałej części Hotelu, przez cały czas trwania robót oraz przy przestrzeganiu zasad bezpieczeństwa obowiązujących w budynku Hotelu, a także wynikających z prowadzenia robót.
4. Zamawiający informuje, że modernizacja hoteli Hampton by Hilton zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Komitetu Obrony Robotników 39 F oraz w Gdańsku ul. Juliusza Słowackiego 220 ma na celu spełnienie standardów opisanych szczegółowo w

Załączniku nr 4 oraz standardów sieci Hilton, a także zaszeregowanie budynków tych Hoteli do kategorii 3*** zgodnie z przepisami prawa, w tym w szczególności wymaganiami i wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (t.j. Dz.U.2017.2166 z późn. zm.).

III. Termin wykonania zamówienia

1. Przewidywany termin wykonania prac projektowych: **12 tygodni** od momentu podpisania umowy. Przewidywany termin przeprowadzenia robót budowlanych: **20 tygodni** od momentu zatwierdzenia ostatecznej szczegółowej dokumentacji pełnobrańzowej modernizacji Hoteli opisanej w pkt. 1 Opisu Przedmiotu Zamówienia (Załącznik nr 4) przez Zamawiającego i Franczyzodawcę.
2. Przekazanie Wykonawcy Terenu Budowy nastąpi niezwłocznie po zatwierdzeniu ostatecznej szczegółowej dokumentacji, o której mowa w ust. 1 powyżej przez Zamawiającego i Franczyzodawcę.

IV. Wynagrodzenie i warunki płatności

1. Wykonawca określi cenę netto, która stanowić będzie wynagrodzenie ryczałtowe za realizację całego przedmiotu zamówienia. Do wspomnianej kwoty zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wynagrodzenie jest kwotą ostateczną i obejmuje wszelkie koszty, jakie Wykonawca poniesie przy realizacji przedmiotu zamówienia.
2. Do oferty należy przedłożyć kosztorysy ofertowe z wyszczególnieniem cen jednostkowych i ilości, sporządzone w oparciu o dokumentację projektową oraz dokumentację uzupełniającą.
3. Wynagrodzenie wypłacane będzie Wykonawcy w transzach zgodnie z par. 6 Umowy.
4. Termin płatności faktury: 30 dni od dnia doręczenia faktury Zamawiającemu wraz z odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi wykonanie poszczególnych etapów.

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, stanowiącego załącznik nr 4 do zapytania ofertowego oraz standardów Franczyzodawcy,
- 4) Oferent znajduje się na tzw. „białej liście podatników VAT”, o której mowa w art. 96 b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

VI. Kryteria oceny ofert

Cena - waga 60 %

Ocena koncepcji – waga 30 %

Termin wykonania – waga 10 %

Sposób wyliczenia punktów w kryterium „Cena” (C):

$$C = C_n / C_o * 60$$

gdzie:

C – ilość punktów uzyskanych w kryterium cena

C_n – najniższa cena ze wszystkich ofert

C_o – cena analizowanej oferty

60 – waga kryterium „Cena”

Sposób wyliczenia punktów w kryterium „Ocena koncepcji” (O):

Każdy z członków komisji oceniającej (komisja składać się będzie z 3 osób) będzie oceniać przedstawione przez Wykonawców koncepcje aranżacji wnętrz (projekt i opis), załączone do oferty, w zakresie:

- funkcjonalności rozwiązań zaproponowanych w koncepcji aranżacji wnętrz hotelu i opisie koncepcji, to znaczy ocenę ergonomii, praktyczności, użyteczności, wygodności zaproponowanych rozwiązań, układu mebli i wyposażenia oraz jakości (trwałości) wykorzystanych materiałów, w każdym z przedstawionych pomieszczeń, w odniesieniu do funkcji jaką pełnić ma hotel,
- spójności danej koncepcji dla poszczególnych pomieszczeń w zakresie zastosowanych rozwiązań projektowych, kolorystyki oraz stylu, wyglądu wnętrz, atrakcyjności wizualnej, (zachęcającej do przebywania w pomieszczeniu), wkomponowania elementów wyposażenia we wnętrze, dostosowania rozwiązań aranżacyjnych do formy architektonicznej wnętrz oraz sposobu wykorzystania przestrzeni.

W każdym z przedstawionych kryteriów oceny koncepcji, każdy z członków komisji oceniającej przyzna od 1 do 5 punktów, zgodnie z poniższą skalą:

- a) 5 punktów (maksymalna ilość punktów) dla oceny „doskonała”;
- b) 4 punkty dla oceny „optymalna”;
- c) 3 punkty dla oceny „dostateczna”;
- d) 2 punkty dla oceny „wystarczająca, przeciętna”;
- e) 1 punkt (minimalna ilość punktów) dla oceny „niewystarczająca”.

Suma ocen wszystkich członków Komisji oceniającej będzie stanowić ilość punktów w kryterium „Ocena koncepcji” (O) dla każdej z ofert.

Sposób wyliczenia punktów w kryterium „Termin wykonania” (T):

$$T = T_{min} / T_o * 10$$

gdzie:

T – ilość punktów uzyskanych w kryterium „Termin wykonania”

T_{min} – najkrótszy termin wykonania ze wszystkich ofert podany w tygodniach

T_o – termin wykonania analizowanej oferty podany w tygodniach

10 – waga kryterium „Termin wykonania”

Oferta, która uzyska najwyższą łączną liczbę punktów w ramach w/w kryteriów oceny ofert, zostanie wybrana jako najkorzystniejsza.

$$S = C + O + T$$

Łącznie można otrzymać maksymalnie 100 pkt.

VII. Sposób i termin składania ofert

Informacje o sposobie i terminie składania ofert zostały podane w Zapytaniu ofertowym.

VIII. Wymogi oferty

1. Każdy Oferent 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. Cena oferty musi zawierać wszelkie koszty niezbędne do kompletnego zrealizowania przedmiotu zamówienia, wynikające wprost z dokumentacji, jak również w niej nieujęte, a które są możliwe do przewidzenia, bez których nie można wykonać zamówienia w całości, w tym m.in.: koszty wszelkich robót przygotowawczych, demontażowych, odtworzeniowych, porządkowych, zagospodarowania placu budowy i związanych z koniecznością etapowania prac oraz utrudnieniami związanymi z prowadzeniem prac w działających obiektach.
4. Wykonawca musi przewidzieć wszystkie okoliczności, które mogą wpłynąć na cenę zamówienia. Za ustalenie ilości robót oraz za sposób przeprowadzenia na tej podstawie kalkulacji wynagrodzenia ryczałtowego odpowiada Wykonawca.
5. Wykonawca może zastrzec dokumenty stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa Wykonawcy w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, tj. art. 11 ust. 4 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2022 r. poz. 1233 z późn. zm.). W tym celu Wykonawca oznacza przedmiotowe dokumenty klauzulą : „**UWAGA
Tajemnica przedsiębiorstwa**”.
6. Termin ważności oferty (związania ofertą) wynosi 90 dni.
7. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
8. Oferta musi posiadać komplet wymaganych załączników.
9. Przez wstępną koncepcję aranżacji wnętrz Zamawiający rozumie przedstawienie:
 - 1) Poglądowego projektu aranżacji wnętrz wraz z rozmieszczeniem wszystkich elementów wyposażenia (mebli, urządzeń, dodatków) we wskazanych przez Zamawiającego pomieszczeniach, z uwzględnieniem ich kolorystyki i sposobów oświetlenia;
 - 2) Opisu proponowanej koncepcji aranżacji wnętrz z uwzględnieniem opisu wykorzystanych materiałów.
10. Propozycja aranżacji winna być dostarczona w wersji elektronicznej. Zalecane jest zapisanie wizualizacji aranżowanych pomieszczeń (z meblami i innymi istotnymi elementami dekoracyjnymi) w powszechnym formacie graficznym, którego przeglądanie nie wymaga posiadania płatnego, licencjonowanego oprogramowania.
11. Zakres wizualizacji oraz rzutów stanowiących załącznik do oferty:
 - 1) Wizualizację aranżacji wybranych pomieszczeń:
 - a) Recepcja,
 - b) Strefa wypoczynku / lobby,
 - c) Bar,

- d) Strefa pracy Work Zone,
 - e) Toalety ogólnodostępne,
 - f) Sala konferencyjna,
 - g) Sala fitness,
- 2) Rzut kondygnacji z wyszczególnieniem każdego pomieszczenia, opisem funkcji, podaniem powierzchni,
- 3) Opis wyposażenia, mebli, materiałów przedstawionych w danej koncepcji.
12. Oferta powinna zawierać harmonogram, z wyszczególnieniem kamieni milowych i wielkości frontu robót. Harmonogram powinien zawierać następujące kamienie milowe:
- Uzgodnienie z Zamawiającym i Franczyzodawcą ostatecznej koncepcji,
 - Wykonanie szczegółowej dokumentacji pełnobrańkowej dla całego zadania wraz z uzyskaniem niezbędnych zgód administracyjnych (jeśli będą wymagane),
 - Rozpoczęcie prac budowlanych,
 - Zakończenie prac budowlanych,
 - Odbiory Zamawiającego / Franczyzodawcy,
 - Przekazanie dokumentacji powykonawczej.
13. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim oraz być czytelna.
14. Ofertę składa się pod rygorem nieważności drogą elektroniczną zgodnie z wymogami określonymi w niniejszym dokumencie.
15. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
16. Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu, niezależnie od wyniku postępowania.
17. Oferta powinna być podpisana przez osobę uprawnioną do działania w imieniu Oferenta, która powinna przedłożyć odpowiedni dokument potwierdzający jej uprawnienie do działania w imieniu i na rzecz Oferenta (pełnomocnictwo).
18. Oferta wspólna;
- W przypadku składania ofert przez konsorcja złożone z dwu lub więcej podmiotów 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 (pełnomocnictwo udzielone przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia) winno być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania każdego z partnerów konsorcjum i załączone do oferty;
 - f) zakaz zmiany uczestników konsorcjum przez cały okres trwania postępowania i realizacji przedmiotu zamówienia;
 - 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 imieniu konsorcjum w trakcie realizacji kontraktu, dotyczy to także płatności; Zamawiający będzie dokonywał płatności na rzecz lidera;

- h) wszelka korespondencja oraz rozliczenia dokonywane będą wyłącznie z pełnomocnikiem (liderem);
- i) 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;
- j) przed podpisaniem umowy (w przypadku uznania oferty złożonej przez konsorcjum za najkorzystniejszą) 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 gwarancji i rękojmi.

IX. Warunki przyjęcia oferty oraz zawarcia umowy

1. Zamawiający dokona analizy i oceny złożonych ofert według kryteriów, określonych w pkt. VI powyżej. Po dokonaniu oceny złożonych ofert i ewentualnych negocjacjach, Zamawiający dokona wyboru oferty najkorzystniejszej i wystosuje zaproszenie do wybranego Oferenta do zawarcia umowy.
2. Zamawiający zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia negocjacji z wybranymi Oferentami. Negocjacje mają charakter poufny i są prowadzone w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równego traktowania wszystkich Oferentów. Oferenci, składając oferty w ramach negocjacji, nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w złożonych ofertach, chyba że w wyniku negocjacji Zamawiający rozszerzył przedmiot zamówienia lub zmienił warunki postępowania.
3. Zamawiający informuje, że warunkiem zawarcia umowy z Oferentem, który złożył najkorzystniejszą ofertę w niniejszym postępowaniu zakupowym oraz spełnił wszystkie wymagania formalne, jest uzyskanie przez Zamawiającego zgody odpowiednich organów na zawarcie Umowy (zgód korporacyjnych).
4. Zamawiający informuje, że umowa zawarta będzie według projektu umowy stanowiącego załącznik nr 7 do Zapytania ofertowego.
5. Wszystkie ewentualne uwagi do umowy mogą być zgłaszane w trybie zadawania pytań do Zamawiającego jednak nie muszą być uwzględnione przez Zamawiającego w ostatecznej treści umowy.
6. Do 30 dni po podpisaniu umowy, Oferent ustanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **12 %** wartości brutto umowy. Zabezpieczenie może być wnoszone w pieniądzu lub w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych. Zamawiający 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 Zamawiającego. Zabezpieczenie zostanie Wykonawcy zwrócone z potrąceniem wysokości Gwarancji usunięcia wad i usterek (**5 %** wartości brutto umowy), obejmującej okres gwarancji jakości i rękojmi za wady.
7. W przypadku stwierdzenia złej jakości wykonania przedmiotu zamówienia oraz nieusunięcia stwierdzonych wad wykonanego przedmiotu zamówienia w wyznaczonym, możliwym do wykonania terminie, Zamawiający ma prawo do rozwiązania umowy z winy Wykonawcy oraz do zatrzymania zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

X. Informacje dodatkowe

1. Koncepcje aranżacji wnętrz wykonywane przez Oferentów zostaną przekazane do oceny Zamawiającemu nieodpłatnie. Oferenci pokrywają wszelkie koszty związane z wykonaniem koncepcji. Zamawiający oświadcza, iż koncepcje przekazane przez Oferentów, których oferty zostaną odrzucone, mogą zostać wykorzystane wyłącznie w procesie oceny ofert.
2. Sporządzenie dokumentacji projektowo – kosztorysowej należy do obowiązków Wykonawcy. Wykonawca sporządzi projekt budowlano – wykonawczy wraz z dokumentacją kosztorysową oraz projektem aranżacji wnętrz. Dla sporządzonej dokumentacji projektowej Wykonawca uzyska wszelkie niezbędne opinie, uzgodnienia, zgłoszenia, zaświadczenia i decyzje administracyjne zezwalające na wykonanie robót budowlanych. Dokumentacja projektowa zostanie przekazana Zamawiającemu w 4 egzemplarzach na papierze, w edytowalnej wersji elektronicznej w formacie .dwg oraz pdf.
3. Wszelkie koszty związane z prawidłowym opracowaniem dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych opinii, uzgodnień, zaświadczeń i decyzji leżą po stronie Wykonawcy.
4. 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 zapytania.
5. Uzyskanie pozwolenia na wjazd, wyjazd, ewentualne zajęcie pasa drogowego spoczywa po stronie Wykonawcy i odbędzie się na jego koszt.
6. Rozliczenie mediów odbędzie się na podstawie podliczników zamontowanych na koszt Wykonawcy. W odniesieniu do zużycia wody, ewentualnie na podstawie kwoty ryczałtowej ustalonej z Dyrekcją hotelu.
7. Sporządzenie dokumentacji powykonawczej w 4 egzemplarzach na papierze, w edytowalnej wersji elektronicznej w formacie dwg oraz pdf, należy do obowiązku Wykonawcy. Dokumentacja w wersji papierowej będzie posiadała podpis kierownika robót o jej zgodności ze stanem rzeczywistym. Do dokumentacji elektronicznej zostanie dołączone podpisane oświadczenie kierownika robót o jej zgodności ze stanem rzeczywistym.
8. Oferent 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 niedopatrzania w powyższej mierze, na co Oferent wyraża zgodę.
9. Przedmiot zamówienia Oferent musi wykonać zgodnie z warunkami założonymi w zapytaniu ofertowym wraz z Załącznikami.
10. Koszt materiałów niezbędnych do zrealizowania przedmiotu umowy leży po stronie Wykonawcy.