

## 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

Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj polegająca na wykonaniu remontu budynku kompleksu odnowy biologicznej wchodzącego w skład Hotelu Solina SPA w Myczkowcach k/Soliny wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych.

Ważne:

- 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 11 do Zapytania ofertowego.
  - 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 budynku kompleksu odnowy biologicznej wchodzącego w skład Hotelu Solina SPA, Postępowanie nr PFZ-66-2023.
  - Powiadomienie o wysłaniu, bądź dostarczeniu oświadczenia mailowo, na adres: [beata.koperek@elbest.pl](mailto:beata.koperek@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.
- Zamawiający informuje, że przedsięwzięcie inwestycyjne i prace będące przedmiotem niniejszego postępowania nie będą stanowiły podstaw do wyłączenia całości obiektu z użytkowania. Zamawiający wymaga, aby Hotel Solina SPA pracował nieprzerwanie w trakcie trwających prac budowlanych. Prace budowlane będą musiały być prowadzone w sposób najmniej uciążliwy dla funkcjonowania ww. hotelu.
- Zamawiający informuje, że modernizacja budynku Hotelu Solina ma na celu spełnienie warunków opisanych szczegółowo w Załączniku 6, zgodnie z przepisami prawa.

### III. Termin wykonania zamówienia

- Przewidywany termin przeprowadzenia prac projektowych oraz robót budowlanych: 6 miesięcy od momentu podpisania Umowy.
- Przekazanie Wykonawcy Terenu Budowy nastąpi niezwłocznie po uzyskaniu prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, bądź uzyskaniu zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w przypadku prac budowlanych przeprowadzanych na podstawie zgłoszenia oraz po spełnieniu warunków opisanych w Umowie.

### IV. Wynagrodzenie i warunki płatności

- 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.

2. Do oferty należy przedłożyć kosztorysy ofertowe z wyszczególnieniem cen jednostkowych i ilości.
3. Wynagrodzenie wypłacane będzie Wykonawcy zgodnie z § 6 Umowy.
4. Termin płatności faktury: 30 dni od dnia złożenia w siedzibie Zamawiającego poprawnie wystawionej faktury wraz z odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi wykonanie przedmiotu Zamówienia.

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

W postępowaniu mogą wziąć udział Wykonawcy spełniający następujące warunki:

- 1) Wykonawca musi spełniać wymagania wskazane w części A Wymagań formalnych stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszego Zapytania.
- 2) Wykonawca nie podlega wykluczeniu na podstawie części B Wymagań formalnych stanowiących Załącznik nr 3 do niniejszego Zapytania.
- 3) Oferta musi zostać przygotowana na podstawie Szczegółowego Opisu Przedmiotu Zamówienia, stanowiącym załącznik nr 6 do niniejszego postępowania oraz dokumentacji projektowej, o której mowa w materiałach postępowania.
- 4) Wykonawca 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 Wykonawca może zostać poproszony w przypadku wyboru jego oferty.** Wykonawca nie jest zobowiązany na etapie postępowania składania powyżej wymienionych dokumentów.
- 5) Wykonawca 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.
- 6) Wykonawca musi posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (OC) w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę minimum 1 000 000,00 zł (słownie: jeden milion złotych 00/100 gr).

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

- 1) Jedynym kryterium oceny ofert jest: **CENA - waga 100%**.
- 2) Jeżeli w Postępowaniu zakupowym nie można dokonać wyboru Najkorzystniejszej Oferty, gdyż zostały złożone Oferty o takiej samej wartości, a jedynym kryterium oceny Ofert jest cena, Komisja zakupowa wzywa Wykonawców, którzy złożyli te Oferty do złożenia w wyznaczonym terminie Ofert dodatkowych. Wykonawcy składając oferty dodatkowe, nie mogą zaoferować cen wyższych niż zaoferowane w pierwotnie złożonych Ofertach.

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

- 1) Termin składania ofert – 26.01.2024 do godz. 14.00
- 2) Sposób składania ofert: oferty należy składać na papierze, wysyłane pocztą na adres Zamawiającego, tj. Elbest sp. z o.o., ul. 1 Maja 63; 97-400 Bełchatów z dopiskiem „Realizacja w formule Zaprojektuj i Wybuduj polegająca na wykonaniu remontu budynku kompleksu odnowy biologicznej wchodzącego w skład Hotelu Solina SPA w Myczkowcach k/Soliny wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych”.  
– Postępowanie PFZ-66-2023.BK – **Nie otwierać przed dniem 26.01.2024 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. Oferta winna być kompletna, sporządzona w sposób przejrzysty, zawierać wszelkie wymagane dla zamówienia oświadczenia i dokumenty zgodnie z wymaganiami opisanymi w niniejszej SWZ. Całość oferty powinna być złożona w formie uniemożliwiającej jej przypadkowe zdekompilowanie.
3. Oferta nie spełniająca wymagań wskazanych w SWZ oraz dokumentacji postępowania może być odrzucona jako niezgodna z SWZ. Brak jakiegokolwiek z wymaganych oświadczeń lub dokumentów, bądź złożenie ich w niewłaściwej formie, może być powodem wykluczenia Wykonawcy bądź odrzucenia złożonej oferty.
4. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych. Oferty nie zawierające pełnego zakresu przedmiotu zamówienia zostaną odrzucone.
5. Zamawiający nie dopuszcza składanie ofert wariantowych.
6. Cena oferty musi zawierać wszelkie koszty niezbędne do kompletnego zrealizowania przedmiotu zamówienia wynikające wprost z dokumentacji, jak również w niej nie ujęte, a które są możliwe do przewidzenia, bez których nie można wykonać zamówienia w całości, w tym m.in.: koszty dokumentacji projektowej, wszelkich robót przygotowawczych, demontażowych, odtworzeniowych, porządkowych, zagospodarowania placu budowy i związanych z koniecznością etapowania prac oraz utrudnieniami czasowymi.
7. 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.
8. 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 2003 r. nr 153 poz. 1503 z późn. zm.). W tym celu Wykonawca oznacza przedmiotowe dokumenty klauzulą: „**UWAGA Tajemnica przedsiębiorstwa**”.
9. Termin ważności oferty (związania ofertą) wynosi 60 dni.
10. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
11. Oferta powinna posiadać komplet wymaganych załączników.
12. Oferta powinna zawierać harmonogram ogólny, z wyszczególnieniem kamieni milowych i wielkości frontu robót. Harmonogram powinien zawierać następujące kamienie milowe:
  - sporządzenie dokumentacji projektowej nowej instalacji wentylacji mechanicznej budynku oraz dokumentacji projektowej modernizacji instalacji elektrycznej w budynku. oraz złożenie wniosku o pozwolenie na budowę,
  - sporządzenie projektu technicznego, wnętrzańskiego oraz kosztorysów szczegółowych,
  - uzyskanie decyzji o pozwolenie na budowę,
  - rozpoczęcie robót budowlanych,
  - oddanie do użytkowania remontowanego budynku,
  - uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla całości budynku,
13. Oferta powinna zawierać wstępny kosztorys Wykonawcy wraz z przedmiarami z podziałem na zakres podstawowy i dodatkowy.
14. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim oraz być czytelna.
15. Ofertę należy złożyć na Formularzu ofertowy stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszego Zapytania.
16. 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.
17. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

18. 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.
19. Wszystkie strony oferty, w tym strony wszystkich załączników i oświadczeń muszą być kolejno ponumerowane i parafowane przez osobę/osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy. Parafowanie dotyczy także wszelkich miejsc w ofercie, w których Wykonawca naniósł poprawki.
20. Cenę oferty należy wyliczyć zgodnie ze Specyfikacją i Formularzem. Wszelkie wartości należy podać do dwóch miejsc po przecinku.
21. 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 oferty, 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: [beata.koperek@elbest.pl](mailto:beata.koperek@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 wpłynię na adres e-mail: [beata.koperek@elbest.pl](mailto:beata.koperek@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 prawidłowego sporządzenia oferty Zamawiający wymaga wzięcia udziału w wizji lokalnej co pozwoli Wykonawcy na zapoznanie się z budynkami i terenem, którego dotyczy zamówienie oraz uzyskanie niezbędnych informacji co do ryzyka, trudności i wszelkich innych okoliczności, jakie mogą wystąpić w trakcie realizacji zamówienia. Podczas wizji lokalnej Zamawiający nie będzie udzielał odpowiedzi na pytania.
- 6) W celu umówienia wizji lokalnej prosimy o przesłanie e-mail na adres: [wioletta.kacperska@hotelsolina.eu](mailto:wioletta.kacperska@hotelsolina.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. VI 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. Po zakończeniu negocjacji Zamawiający może doprecyzować lub uzupełnić wyłącznie w zakresie, w jakim była ona przedmiotem negocjacji, do składania dodatkowych ofert, przekazując im zmienioną Specyfikację. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, 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 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).
4. Zamawiający informuje, że umowa zawarta będzie według projektu umowy stanowiącego załącznik nr 7 do Zapytania.
5. Do 30 dni po podpisaniu niniejszej umowy, Wykonawca ustanowi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10 % wartości netto umowy. 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,

8. Elbest sp. z o.o. ma prawo do rozwiązania umowy z winy Wykonawcy oraz do zatrzymania zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

## **XI. Informacje dodatkowe**

1. Wykonawcy pokrywają wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty. Zamawiający oświadcza, iż dokumenty przekazane przez Wykonawców, których oferty zostaną odrzucone będą wykorzystane wyłącznie w procesie oceny ofert.
2. Sporządzenie dokumentacji projektowej i kosztorysowej należy do obowiązków Wykonawcy. Wykonawca sporządzi projekt budowlano – wykonawczy wraz z dokumentacją kosztorysową. Dla sporządzonej dokumentacji projektowej Wykonawca uzyska wszelkie niezbędne uzgodnienia i decyzje administracyjne zezwalające na wykonanie robót budowlanych.
3. Wykonawca przedstawi rezultaty realizacji Przedmiotu Zamówienia w formie:
  - a) papierowej – 4 egz.  
Dokumentacja papierowa winna być trwale i czytelnie oznaczona oraz trwale oprawiona.
  - b) elektronicznej – 1 egz.  
Pełna dokumentacja elektroniczna winna być tożsama z wersją drukowaną oraz powinna być przekazana na nośniku - płyta CD lub DVD lub pamięć FLASH (pendrive) w postaci plików .pdf lub oraz w wersji edytowalnej (MS Word, MS Excel, dwg, ath, lub kst.). Wykonawca w dniu protokolarnego odbioru dokumentacji przeniesie na rzecz Zamawiającego autorskie prawa majątkowe opracowanej dokumentacji.
4. Wszelkie koszty związane z prawidłowym opracowaniem dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych decyzji i uzgodnień leżą po stronie Wykonawcy.
5. 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.
6. Uzyskanie pozwolenia na wjazd, wyjazd, ewentualne zajęcie pasa drogowego spoczywa po stronie Wykonawcy.
7. 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.
8. Sporządzenie dokumentacji powykonawczej w 3 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.
9. 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 w powyższej mierze, na co Wykonawca wyraża zgodę.
10. Zamawiający informuje, że nie jest zobowiązany do stosowania ustawy Prawo Zamówień Publicznych, a niniejsze postępowanie jest przeprowadzone na podstawie Kodeksu cywilnego i wewnętrznych procedur zakupowych obowiązujących w Elbest sp. z o.o. – Jednolitych Zasad Zakupowych Grupy Kapitałowej PHH - Elbest sp. z o.o.
11. Niniejsze Zapytanie ofertowe stanowi zaproszenie do złożenia oferty i nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego.
12. Brak odpowiedzi na ofertę złożoną przez Wykonawcę nie stanowi przyjęcia oferty przez Zamawiającego.

13. Przedmiot zamówienia Wykonawca musi wykonać zgodnie z warunkami założonymi w niniejszych materiałach postępowania wraz z Załącznikami.
14. Koszt materiałów niezbędnych do zrealizowania przedmiotu umowy leży po stronie Wykonawcy.
15. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania na każdym jego etapie bez podania przyczyn
16. O unieważnieniu postępowania o udzielenie zamówienia, Przedstawiciel Zamawiającego zawiadamia równocześnie wszystkich Wykonawców.