

INWESTYCJA: LIVINNX, ul. Jagiellońska w Warszawie (Etap 1)

TOM I: DOKUMENTACJA PRZETARGOWA

INSTRUKCJE DLA OFERENTA
(WYKONAWCY W FORMULE GMP)

Spis treści

A. INFORMACJE OGÓLNE.....	2
1. Inwestor.....	2
2. Opis prac.....	2
3. Źródło finansowania inwestycji	2
4. Harmonogram przetargu.....	2
B. DOKUMENTACJA PRZETARGOWA.....	3
5. Dokumenty stanowiące Dokumentację Przetargową:	3
C. PRZYGOTOWANIE PRZETARGU.....	4
6. Opis sposobu przygotowania ofert.....	4
7. Wyjaśnienia dotyczące dokumentacji przetargowej	4
8. Zawartość Oferty	4
9. Wykaz dokumentów oferty do przygotowania i dostarczenia przez Oferenta	5
10. Okres ważności Oferty.....	6
11. Oferta	6
12. Ogólny Zakres Prac	6
13. Wymagania i informacje dodatkowe.....	7
D. OCENA ORAZ NEGOCJACJE CENY OFERTOWEJ.....	8
14. Ocena oferty przetargowej.....	8
15. Negocjacje Ceny Ofertowej	8
E. UMOWA.....	9
16. Podpisanie umowy.....	9

A. INFORMACJE OGÓLNE

1. Inwestor

SH GGH MANAGEMENT 7 SPÓŁKA Z . O. SPÓŁKA K.

Osoby kontaktowe:

Piotr Turchoński

Robert Fabianowski

Justyna Egorov

Development Director

Project Manager

Cost Manager

2. Opis prac

- 2.1. Inwestor zamierza zaprojektować i wybudować Inwestycję dom studencki z garażem podziemnym i usługami oraz zagospodarowaniem terenu (Etap 1).
- 2.2. Kontrahenci zatrudnieni bezpośrednio przez Inwestora będą wykonawcami przyłączy do budynku, chyba, że Dokumentacja Przetargowa stanowi inaczej.
- 2.3. Inwestor może również zlecić wykonanie innych prac związanych z budynkiem bezpośrednio innym wykonawcom.
- 2.4. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za realizację robót określonych w dokumentach przetargowych. Dodatkowo Wykonawca w ramach swoich prac zobowiązany jest do dokonania przeglądu technicznego sąsiadujących z inwestycją budynków.
- 2.5. Prace aranżacyjne jednostek mieszkalnych stanowią zakres umowy o roboty budowlane i powinny zostać zawarte w ofercie Wykonawcy. Inwestor zastrzega sobie jednak prawo wyłączenia tego zakresu z umowy, ale Wykonawca ma obowiązek umożliwić każdemu wykonawcy aranżacji dostęp do terenu budowy oraz niezbędnych powierzchni budynku przed ukończeniem robót. Wykonawca będzie współpracować z wykonawcami aranżacji oraz ułatwiać realizację ich uzasadnionych wymagań.

3. Źródło finansowania inwestycji

- 3.1. Prace zostaną wykonane dla Inwestora. Inwestor będzie odpowiedzialny za płatności wynikające z umowy o roboty budowlane.

4. Harmonogram przetargu

- 17.08.2020 przesłanie zapytania ofertowego wraz z dokumentacją 100% Design Development;
- 21.09.2020 złożenie ofert na bazie 100% Design Development;
- do 15.10.2020 weryfikacja ofert i spotkania z oferentami;
- 15.10.2020 przesłanie Projektu Wykonawczego (uszczegółowienie projektu 100% Design Development);
- 15.11.2020 złożenie ofert;
- do 30.11.2020 weryfikacja ofert i spotkania z oferentami;
- do 01.12.2020 wybór Wykonawcy.

B. DOKUMENTACJA PRZETARGOWA

5. Dokumenty stanowiące Dokumentację Przetargową:

- 5.1. Dokumentacja przetargowa obejmuje:
- Zaprośzenie do składania ofert;
 - Tom I Instrukcje dla Oferenta (Wykonawcy w formule GMP)
 - Tom II Umowa o roboty budowlane;
 - Tom III Dokumentacja projektowa na etapie przetargu (część 1 – 100% Design Development, część 2 – projekt wykonawczy);
 - Tom IV Dokumentacja Formalna Przetargowa: m.in. tabele przetargowe (kosztorys ofertowy – wzór, zawierający Formularz Przetargowy), wymagania Breeam, itp.;
- 5.2. Obowiązkiem Wykonawcy jest dokładne sprawdzenie wszystkich otrzymanych Dokumentów Przetargowych, w tym instrukcji, formularzy, tabel, specyfikacji oraz rysunków. Nieprzestrzeganie wymagań dokumentacji przetargowej może skutkować odmową przyjęcia przez Inwestora złożonej oferty.

C. PRZYGOTOWANIE PRZETARGU

6. Opis sposobu przygotowania ofert

- 6.1. Oferent powinien dokładnie zapoznać się z całą Dokumentacją Przetargową. Oferta powinna być przygotowana zgodnie z poniżej przedstawionymi zasadami i warunkami.
- 6.2. Oferta wraz ze stanowiącymi jego integralną część załącznikami, musi zostać przygotowana przez Oferenta ściśle według postanowień niniejszej Dokumentacji Przetargowej. Należy wypełnić odpowiednie rubryki i pozycje w załączonych w wersji elektronicznej formularzach.
- 6.3. Oferent powinien zweryfikować poprawność rozwiązań technicznych przedstawionych w projekcie. Wszelkie błędy, wątpliwości, braki oraz roboty dodatkowe uważane przez Oferenta za konieczne do prawidłowej realizacji obiektu wraz z komentarzami należy wyszczególnić w Zapytaniach Oferenta, a ich koszt należy uwzględnić w danej tabeli w pozycji „Inne roboty dodatkowe niezbędne do prawidłowego wykonania prac”.
- 6.4. Propozycję rozwiązań zamiennych Value Engineering wraz z ich kosztem należy wyszczególnić w kolumnie „Propozycje zamienne” w kosztorysie ofertowym. Do zamiennych rozwiązań należy dołączyć również, jeśli to konieczne rysunki i obliczenia.
- 6.5. Oferent bierze odpowiedzialność za sporządzenie oferty – uwzględnienie całości prac, właściwych ilości zgodnie z Dokumentacją Przetargową i przeprowadzoną wizją lokalną oraz uzyskanymi podczas przetargu informacjami i wyjaśnieniami od Inwestora, a które zostaną załączone do umowy.
- 6.6. W cenach wszelkich robót należy uwzględnić wykonanie niezbędnej uzupełniającej dokumentacji wykonawczej, w tym rysunków warsztatowych, uzupełnień i detali do projektów wykonawczych oraz dokumentację powykonawczą.

7. Wyjaśnienia dotyczące dokumentacji przetargowej

- 7.1. Nie później niż 7 dni przed upływem terminu składania ofert, Oferent może zwrócić się na piśmie do Inwestora, o wyjaśnienie treści dokumentacji. Pytania należy zadawać maile, zebrane w tabeli excel.
- 7.2. W terminie nie więcej niż 5 dni przed upływem składania ofert Inwestor udzieli wyjaśnienia Oferentowi przesyłając odpowiedzi mailem oraz udostępni treść wyjaśnień wszystkim Oferentom, którym doręczono dokumentację przetargową, bez ujawniania źródła zapytania. Informacje udzielane ustnie nie będą wiążące dla uczestników przetargu.
- 7.3. Przed upływem terminu składania ofert, Inwestor może zmodyfikować treść dokumentacji przetargowej. Dokonane modyfikacje w formie uzupełnienia tj. rewizji Inwestor przekaże wszystkim Oferentom i staną się one integralną częścią dokumentacji przetargowej.
- 7.4. Jeśli Oferent znajdzie jakiś błąd, sprzeczność, rozbieżność lub pominięcie w Dokumentacji Przetargowej na etapie przetargu, niezwłocznie poinformuje o tym fakcie Inwestora. Nie dopuszcza się poprawiania w Ofercie wszelkich błędów, zaniechań, rozbieżności lub konfliktów wykrytych po dacie finalnej złożonej oferty bez wcześniejszej zgody Inwestora.
- 7.5. Oferent nie może przyjmować żadnych poprawek ani instrukcji zmiany dokumentacji przetargowej od stron trzecich, projektantów lub innych osób związanych z projektem. Obowiązują tylko instrukcje i zmiany zawarte w oficjalnie wydanych Uzupełnieniach do Dokumentacji Przetargowej.

8. Zawartość Oferty

Oferta powinna zostać przygotowana w oparciu o następujące zasady:

- 8.1. Gwarantowana Cena Maksymalna stała przez okres trwania wszystkich prac wykonawczych, odbiorów, rozruchów, procedury uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie, usuwania usterek i podpisania ostatecznego protokołu odbioru wszystkich prac wykonawczych.

- 8.2. Wycena w PLN, istnieje możliwość zmiany waluty, w takim przypadku Inwestor poinformuje Oferenta podczas przetargu.
- 8.3. Podana cena ofertowa musi być w pełni wyczerpująca. Będzie reprezentować całość robót zgodnie z definicją zawartą w dokumentacji przetargowej wydanej przez Inwestora i uznaje się, że obejmuje wszystkie wydatki i zobowiązania poniesione przez Wykonawcę.
- 8.4. Cena powinna zawierać wszystkie cła i podatki oraz wszelkiego rodzaju opłaty urzędowe.
- 8.5. Cena powinna zawierać koszty mobilizacji oraz demobilizacji oraz koszty pośrednie.
- 8.6. Cena powinna zawierać koszty wszystkich ubezpieczeń wymaganych od Wykonawcy, wliczając ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej i ubezpieczenia pracodawcy, ubezpieczenia sprzętu i narzędzi oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności zawodowej (jeśli wymagane).
- 8.7. Cena powinna zawierać koszty wykonania rysunków warsztatowych, obliczeń projektowych (jeśli wymagane) oraz dostarczenia próbek do akceptacji o ile takie będą potrzebne i /lub wymagane.
- 8.8. Oferta powinna obejmować wszystkie zobowiązania i odpowiedzialności Wykonawcy, jakie zostały wyznaczone lub pośrednio wynikają z niniejszego Zapytania i Umowy.
- 8.9. Oferty, musi być w pełni zgodna z wymogami dokumentacji przetargowej, w tym z wymaganiami technicznymi wskazanymi na rysunkach i specyfikacjach wydanych w przetargu.
- 8.10. Przewiduje się, że cena kontraktowa będzie na finałowym etapie negocjowana z Wykonawcą. Negocjacje cenowe zostaną przeprowadzone przez Inwestora.
- 8.11. Tabela ma zawierać zarówno ilości, wartości jak i ceny jednostkowe prac na wypadek wykluczenia lub dodania zakresów prac.
- 8.12. Oferta powinna być złożona w języku polskim.

9. Wykaz dokumentów oferty do przygotowania i dostarczenia przez Oferenta

Oferta ma być przygotowana w oparciu o poniższe dokumenty, które będą potraktowane jako jej części składowe. Oferent dostarczy wraz z ofertą:

- 9.1. Wypełniony kosztorys ofertowy w niezmienionej formie w wersji elektronicznej i papierowej.
- 9.2. Harmonogram prac z uwzględnieniem jako oddzielnej pozycji prac w zakresie opisanym wcześniej shell&core, wykończenia powierzchni wspólnych, amenities i jednostek mieszkalnych.
- 9.3. Propozycje zamienne Value Engineering – kalkulacja kosztowa wraz z opisem, rysunkami czy obliczeniami (zależnie od rozwiązania).
- 9.4. Cash flow dla inwestycji z podziałem na miesiące dla wszystkich zakresów.
- 9.5. Schemat organizacyjny firmy wraz ze wskazaniem osób kluczowych dla projektu.
- 9.6. Opis metody realizacji inwestycji oraz przedstawienie systemu zapewnienia jakości.
- 9.7. Listę proponowanych podwykonawców.
- 9.8. Propozycję planu zagospodarowania terenu budowy wraz z ustawieniem kontenerów budowy.
- 9.9. Ewentualne uwagi do wzoru umowy.
- 9.10. Pełnomocnictwo osoby (osób) do składania ofert w imieniu spółki, jeżeli osoba ta nie jest wskazana w KRS spółki.
- 9.11. Aktualny Wypis z Krajowego Rejestru Sądowego firmy (ewentualnie jeśli ofertę podpisuje ktoś bez reprezentacji w KRS, pełnomocnictwo poświadczające że osoba podpisująca w imieniu firmy jest do tego upoważniona).
- 9.12. Informacje uzupełniające, jeśli uzna je za korzystne.

10. Okres ważności Oferty

10.1. Oferta powinna być ważna nie krócej niż 180 dni od daty jej złożenia.

11. Oferta

11.1. Ofertę przetargową należy złożyć zgodnie z harmonogramem przetargu.

11.2. Oferta powinna być złożona w formie papierowej i elektronicznej, w zamkniętej ofercie z napisem „Oferta na realizację budynku LIVINN” i dostarczona do biura Inwestora w budynku WFC przy ul. Emilii Plater 53 w Warszawie do godz. 12.00 w dniu określonym w harmonogramie przetargu.

11.3. Oferent powinien umieścić ofertę w jednej kopercie, która będzie:

- zaklejona;
- opatrzona nazwą firmy i adresem;
- zaadresowana zgodnie z instrukcją powyżej;
- posiadać wersje papierowe jak i edytowalne wersje elektroniczne.

12. Ogólny Zakres Prac

12.1. Prace obejmować będą robocizną, materiały, narzędzia, rusztowania oraz sprzęt służący do transportu i podnoszenia wymagane dla ukończenia wszystkich robót wyszczególnionych na Rysunkach i w Specyfikacji.

12.2. Prace obejmować będą wykonanie rysunków wykonawczych (wszystkich niezbędnych do wykonania zadania, poza przekazanymi w dokumentacji przetargowej), zatwierdzonych przez projektanta z polskimi uprawnieniami oraz Inwestora. Rysunki warsztatowe uwzględniać muszą wszystkie mocowania, elementy nośne oraz elementy zabezpieczające.

12.3. Wykonawca dokona wszelkich niezbędnych pomiarów na placu budowy i naniesie te pomiary na rysunki wykonawcze/warsztatowe przed rozpoczęciem Prac.

12.4. Wykonawca zobowiązany będzie do stosowania wyłącznie doświadczonych i wykwalifikowanych pracowników. Przynajmniej jeden członek brygady powinien być odpowiednio kwalifikacje do profesjonalnego zarządzania zespołem.

12.5. Wykonawca zobowiązany będzie do przykrycia i zabezpieczenia wszystkich powierzchni oraz materiałów znajdujących się w pobliżu miejsca wykonywania robót, np. malowania, spawania i cięcia.

12.6. Wykonawca musi stosować się do planu zagospodarowania budowy oraz do wskazówek udzielonych przez Inwestora.

12.7. Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wdrożenie i wykonanie robót wg dokumentów kontraktowych.

12.8. Wykonawca stosować będzie wszelkie niezbędne zabezpieczenia przeciwpożarowe zgodnie z polskim prawem oraz przepisami obowiązującymi na placu budowy.

12.9. Wykonawca zapewni bezpieczne prowadzenie Prac.

12.10. Wszystkie materiały będą dopuszczone do użycia w Polsce oraz będą zawierały wszelkie możliwe certyfikaty, aprobaty oraz inne dokumenty zgodnie z wymogami Polskiego Prawa. Metody wykonania Prac muszą być zgodne z odpowiednimi normami polskimi.

12.11. Realizowany obiekt oraz sposób prowadzenia realizacji są przedmiotem certyfikacji BREEAM – dla uzyskania oceny „Very Good”.

12.12. Inwestor może zlecić różne roboty innym wykonawcom przed rozpoczęciem budowy lub podczas realizacji inwestycji. Będą to na przykład: przekładki sieci, usuwanie drzew i tymczasowych przyłączy czy roboty wyburzeniowe.

- 12.13. Wykonawca musi uwzględnić umożliwienie innym wykonawcom działającym na bezpośrednie zlecenie Inwestora dostęp do placu budowy i do samego budynku w których będą prowadzić roboty. Wykonawca powinien współpracować z tymi wykonawcami i spełniać ich rozsądne wymagania.

13. Wymagania i informacje dodatkowe

- 13.1. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem, złożeniem i negocjowaniem swojej oferty. Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za koszty przygotowania oferty niezależnie od przebiegu lub wyniku procesu przetargowego.
- 13.2. Obowiązkiem Oferenta jest dokładne zapoznanie się z miejscem prowadzenia robót, jego otoczeniem i uzyskanie w pełni zadowalających informacji, które uzna za niezbędne do przygotowania Oferty i przystąpienia do realizacji kontraktu. Koszt wizytacji terenu budowy będzie kosztem własnym Oferenta.
- 13.3. W każdym czasie przed upływem terminu składania ofert Inwestor może modyfikować dokument przetargowy poprzez wydanie uzupełnienia (rewizje).
- 13.4. Uzupełnienia zostaną wysłane do Oferenta. Takie uzupełnienia stają się częścią dokumentu przetargowego i Oferent będzie nimi związany.
- 13.5. Inwestor może w każdym czasie, według własnego uznania, przedłużyć termin składania ofert.

D. OCENA ORAZ NEGOCJACJE CENY OFERTOWEJ

14. Ocena oferty przetargowej

- 14.1. Oferta musi być zgodna ze wszystkimi warunkami, specyfikacjami i dokumentacją przetargową bez istotnych odchyleń i zastrzeżeń.
- 14.2. Oferta przetargowa zostanie oceniona w celu upewnienia się, że kryteria przetargu zostały spełnione. Następujące kryteria zostaną wzięte pod uwagę i każde będzie traktowane jako równie ważne (chyba że zostanie to wyraźnie określone w innym miejscu):
 - Akceptacja wzoru umowy, character i ilość zmian do wzoru umowy;
 - Zgodność z dokumentacją przetargową;
 - Kompletność oferty przetargowej;
 - Zgodność z wymaganiami technicznymi, rysunkami i specyfikacjami;
 - Harmonogram robót ;
 - Cena ofertowa;
 - Przedstawienie metodologii realizacji Inwestycji;
 - Zastrzeżenia i kwalifikacje - określone lub dorozumiane;
 - Jakość i żywotność komponentów;
 - Wpływ na środowisko;
 - System Zapewnienia Jakości przez Oferenta.
- 14.3. Jeśli złożona oferta okaże się niezgodna lub nie odpowiada wymaganiom dokumentacji przetargowej, zostanie odrzucona przez Inwestora. Inwestor, według własnego uznania, może poprosić Oferenta o poprawienie oferty w celu zapewnienia pełnej zgodności w okresie negocjacji lub alternatywnie zaprosić innych wykonawców do składania ofert przetargowych.
- 14.4. Inwestor może zorganizować spotkanie wyjaśniające w celu wyjaśnienia z Oferentem wszelkich pytań i rozbieżności stwierdzonych podczas procesu oceny ofert.

15. Negocjacje Ceny Ofertowej

- 15.1. Wykonawca pozostanie odpowiedzialny za wystawianie, przyjmowanie i analizowanie ofert od preferowanych podwykonawców.
- 15.2. Negocjacje dotyczące prac przygotowawczych, kosztów ogólnych i zysków Wykonawcy będą odbywać się w tym samym czasie, co negocjacje w sprawie cen robót.
- 15.3. Inwestor zastrzega sobie prawo do przyjęcia lub odrzucenia każdej oferty zaproponowanej przez Oferenta.
- 15.4. Wartość uzgodniona podczas procesu negocjacji ceny ofertowej będzie zmienioną ceną ofertową, pod warunkiem zaakceptowania lub odrzucenia przez Inwestora. Po uzgodnieniu ceny Oferent prześle ponownie ofertę przetargową w celu odzwierciedlenia nowych ustaleń.

E. UMOWA

16. Podpisanie umowy

- 16.1. Bazą do podpisania umowy jest wzór umowy przygotowany przez Inwestora.
- 16.2. Inwestor będzie negocjował przyznanie umowy o roboty budowlane z Wykonawcą. Wykonawca musi wykazać, że ma zdolność i zasoby do wykonania umowy o roboty budowlane oraz że oferuje zadowalające rozwiązania techniczne.
- 16.3. Inwestor zastrzega sobie prawo do przyjęcia lub odrzucenia oferty przetargowej oraz unieważnienia procesu przetargowego/negocjacyjnego w dowolnym momencie przed przyznaniem zamówienia, nie ponosząc przy tym żadnej odpowiedzialności wobec Wykonawcy ani żadnego obowiązku poinformowania Wykonawcy o podstawie jego działania.
- 16.4. Inwestor zorganizuje spotkanie, na którym Inwestor i Wykonawca podpiszą umowę o roboty budowlane.
- 16.5. Inwestor może poprosić Wykonawcę o rozpoczęcie robót budowlanych przed zakończeniem całej treści sekcji E (umowy o roboty budowlane), w takim przypadku Inwestor wyda List Intencyjny.