

## Opis przedmiotu zamówienia

### Wykonanie certyfikacji w systemach „Zielonych budynków” LEED lub BREEAM budynku usługowo-biurowego przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie

#### I. Opis zakładanego systemu certyfikacji

1. Przedmiotem zamówienia jest jeden z wariantów certyfikacji w systemach „Zielonych budynków” LEED lub BREEAM dla projektowanego budynku usługowo-biurowego na działce o nr ewidencyjnym 5/7 z obrębu 6-05-05, przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie.
2. Rozpatrywane warianty certyfikacji:
  - a) **Wariant I – certyfikacja budynku usługowo-biurowego w systemie BREEAM:**  
Kompleksowe doradztwo (wraz z wyznaczeniem obowiązkowej funkcji asesora) i wsparcie Zamawiającego oraz dostarczenie certyfikatu BREEAM na poziomie VERY GOOD dla planowanego budynku usługowo-biurowego;
  - lub
  - b) **Wariant II – Certyfikacja budynku usługowo-biurowego w systemie LEED:**  
Kompleksowe doradztwo (wraz z wyznaczeniem obowiązkowej funkcji asesora) i wsparcie Zamawiającego oraz dostarczenie certyfikatu LEED na poziomie SILVER dla planowanego budynku usługowo-biurowego

#### II. Zakres podstawowych obowiązków Wykonawcy:

1. Uzyskanie certyfikatu LEED na poziomie co najmniej SILVER lub BREEAM na poziomie co najmniej VERY GOOD dla planowanej inwestycji – zgodnie z wybranym wariantem opisanym powyżej.
2. Kompleksowe doradztwo i wsparcie Zamawiającego oraz dostarczenie Zamawiającemu certyfikatu LEED lub BREEAM, w tym między innymi:
  - A. **Wariant I – Certyfikacja budynku usługowo-biurowego w systemie BREEAM:**
    - a) Etap „Ocena wstępna”, tj.:
      - i. analiza zgodności inwestycji z wymaganiami system BREEAM;
      - ii. raport podsumowujący
      - iii. omówienie procesu certyfikacji dla Inwestora oraz pracowni projektowej;  
w terminie do 30 dni od daty podpisania Umowy;
    - b) Etap „Projektowanie”, tj.:
      - i. zarejestrowanie projektu;
      - ii. dostarczenie Zamawiającemu raportu zawierającego opis działań niezbędnych dla osiągnięcia przez Inwestycję zakładanej certyfikacji, łącznie z szacowanymi dodatkowymi kosztami poszczególnych działań, koniecznymi do poniesienia przez Zamawiającego;
      - iii. dostarczenie Zamawiającemu oraz pracowni projektowej szczegółowych wytycznych oraz zestawień wymaganych dokumentów, dowodów oraz usług, które powinny być zebrane w celu udokumentowania wymagań systemu certyfikacji
      - iv. przygotowanie, bez dodatkowego wynagrodzenia, wszelkich potrzebnych dla uzyskania lepszego wyniku certyfikacji analiz i opracowań,
      - v. aktywne działanie w zakresie zwiększenia poprawy wyniku certyfikacji;
      - vi. zebranie potrzebnej dokumentacji od zespołu projektowego, zapoznanie się z nią, złożenie wniosków w zakresie niezbędnych zmian projektowych oraz monitorowanie postępu prac;
      - vii. warsztaty dla przedstawicieli Inwestora i przedstawicieli zespołu projektowego;
      - viii. udział w spotkaniach z przedstawicielami Inwestora i przedstawicielami zespołu projektowego;
      - ix. przedstawienie wykonanych zmian w projekcie;
      - x. przygotowanie raportu z certyfikacji i przesłanie raportu do organizacji certyfikującej w celu weryfikacji, przy czym Wykonawca jest również zobowiązany do zapewnienia tłumaczeń niezbędnych dokumentów przedstawianych do w/w organizacji;

- xi.przygotowanie wytycznych dla Wykonawcy/-ów Budowlanych wynikających z systemu certyfikacji BREEAM;
- xii.sfinalizowanie certyfikacji wstępnej skutkującej przyznaniem Inwestycji wstępnego certyfikatu w terminie do końca III kwartału 2018r. (planowany termin uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę)
- c) Etap „Wykonawstwo”, tj.:
  - i.sprawdzenie zgodności zrealizowanej inwestycji z dokumentacją projektową;
  - ii.skompletowanie niezbędnej dokumentacji powykonawczej;
  - iii.odpowiednio częste wizyty na terenie budowy podczas budowy oraz na zakończonym obiekcie;
  - iv.przygotowanie raportu końcowego z certyfikacji i przesłanie raportu do organizacji certyfikującej BREEAM w celu weryfikacji, przy czym Wykonawca jest również zobowiązany do zapewnienia tłumaczeń niezbędnych dokumentów przedstawianych do w/w organizacji – etap Construction Review;
  - v.zapłata wynagrodzenia należnego asesorum BREEAM;
  - vi.sfinalizowanie certyfikacji skutkującej przyznaniem Inwestycji końcowego certyfikatu; w terminie do końca IV kwartału 2020r. (planowany termin uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie)
- lub**
- B. **Wariant II** – Certyfikacja budynku usługowo-biurowego w systemie LEED:
- a) Etap „Ocena wstępna”, tj.:
  - i.analiza zgodności inwestycji z wymaganiami system LEED;
  - ii.raport podsumowujący
  - iii.omówienie procesu certyfikacji dla Inwestora oraz pracowni projektowej; w terminie do 30 dni od daty podpisania Umowy;
- b) Etap „Projektowanie”, tj.:
  - i.zarejestrowanie projektu;
  - ii.dostarczenie Zamawiającemu raportu zawierającego opis działań niezbędnych dla osiągnięcia przez Inwestycję zakładanej certyfikacji, łącznie z szacowanymi dodatkowymi kosztami poszczególnych działań, koniecznymi do poniesienia przez Zamawiającego;
  - iii.dostarczenie Zamawiającemu oraz pracowni projektowej szczegółowych wytycznych oraz zestawień wymaganych dokumentów, dowodów oraz usług, które powinny być zebrane w celu udokumentowania wymagań systemu certyfikacji
  - iv.przygotowanie, bez dodatkowego wynagrodzenia, wszelkich potrzebnych dla uzyskania lepszego wyniku certyfikacji analiz i opracowań,
  - v.aktywne działanie w zakresie zwiększenia poprawy wyniku certyfikacji;
  - vi.zebranie potrzebnej dokumentacji od zespołu projektowego, zapoznanie się z nią, złożenie wniosków w zakresie niezbędnych zmian projektowych oraz monitorowanie postępu prac;
  - vii.warsztaty dla przedstawicieli Inwestora i przedstawicieli zespołu projektowego;
  - viii.udział w spotkaniach z przedstawicielami Inwestora i przedstawicielami zespołu projektowego;
  - ix.przedstawienie wykonanych zmian w projekcie;
  - x.przygotowanie raportu z certyfikacji i przesłanie raportu do organizacji certyfikującej w celu weryfikacji, przy czym Wykonawca jest również zobowiązany do zapewnienia tłumaczeń niezbędnych dokumentów przedstawianych do w/w organizacji;
  - xi.przygotowanie wytycznych dla Wykonawcy/-ów Budowlanych wynikających z systemu certyfikacji LEED;
  - xii.sfinalizowanie certyfikacji wstępnej skutkującej przyznaniem Inwestycji wstępnego certyfikatu w terminie do końca III kwartału 2018r. (planowany termin uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę)
- c) Etap „Wykonawstwo”, tj.:
  - i.sprawdzenie zgodności zrealizowanej inwestycji z dokumentacją projektową;
  - ii.skompletowanie niezbędnej dokumentacji powykonawczej;
  - iii.odpowiednio częste wizyty na terenie budowy podczas budowy oraz na zakończonym obiekcie;

- iv. przygotowanie raportu końcowego z certyfikacji i przesłanie raportu do organizacji certyfikującej LEED w celu weryfikacji, przy czym Wykonawca jest również zobowiązany do zapewnienia tłumaczeń niezbędnych dokumentów przedstawianych do w/w organizacji – etap Construction Review;
  - v. zapłata wynagrodzenia należnego asesoram LEED;
  - vi. sfinalizowanie certyfikacji skutkującej przyznaniem Inwestycji końcowego certyfikatu; w terminie do końca IV kwartału 2020r. (planowany termin uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie)
3. Opłaty organizacji certyfikującej będą dokonane przez Wykonawcę.
  4. Koszty niezbędnego personelu, szkoleń, materiałów w celu uzyskania certyfikacji dla przedstawicieli Inwestora, zespołu projektowego, wykonawców budowlanych będą poniesione przez Wykonawcę.

### III. Zakres dalszych obowiązków Wykonawcy:

1. Tłumaczenia niezbędnej dokumentacji / dowodów na język angielski;
2. Koszty dodatkowych analiz, opracowań, pomiarów niezbędnych dla uzyskania certyfikacji na zakładanym poziomie;
3. Wypełnienie formularzy (latter templates) dla uzyskania certyfikacji;

### IV. Opis projektowanego budynku

1. Założenia architektoniczne budynku usługowo-biurowego  
Projektowany budynek usługowo-biurowy zlokalizowany zostanie na działce o nr ewidencyjnym 5/7 z obrębem 6-05-05, w Warszawie przy Alei Prymasa Tysiąclecia 83, w Dzielnicy Wola.  
Z uwagi na kształt działki i postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Prądzyńskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 19 lipca 2012 r., poz. 5457 składać się będzie z dwóch brył o różnej wysokości: 6-ciu i 12-tu kondygnacji nadziemnych. Dłuższy bok budynku usytuowany zostanie równolegle do alei Prymasa Tysiąclecia. Samodzielne funkcjonowanie budynku zapewni wjazd od przyszłej ulicy publicznej o symbolu 31KD-D (wg symboliki MPZP) i następnie w kierunku istniejącej ulicy Ordona.  
Dla potrzeb funkcjonowania budynku przewiduje się realizację 2-kondygnacyjnego parkingu podziemnego.

Podstawowe parametry inwestycji przedstawione zostały w tabeli poniżej:

1.	Powierzchnia działki 5/7	4907 m <sup>2</sup>
2.	Powierzchnia całkowita nadziemna:	ok 17.200 m <sup>2</sup>
3	Powierzchnia użytkowa [GLA]:	ok 16.000 m <sup>2</sup>

Powyższe parametry określone zostały na podstawie wstępnej koncepcji budynku usługowo-biurowego i mogą ulec nieznacznym modyfikacjom.

### V. Informacja o obowiązkach zespołu projektowego w odniesieniu do dowodów do certyfikacji:

1. Zespół projektowy (wielobranżowe biuro projektów) jest zobowiązane do współpracy z Zamawiającym w zakresie uzyskania certyfikatu BREEAM lub LEED, w tym w szczególności do stosowania się do wskazówek i wytycznych Zamawiającego i niezwłocznego udzielenia odpowiedzi na pytania Zamawiającego.
2. Wykonane projekty (dokumentację projektową), zespół projektowy dostarczy Zamawiającemu w polskiej wersji językowej.



