

**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA W ZAKRESIE REALIZACJI ARANŻACJI NAJEMCY**

1. Opcjonalnie do zakresu przedmiotu zamówienia wchodzi świadczenie usług w zakresie wykonywania planów Aranżacji Najemców (Space Planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania Projektu Budowlanego Aranżacji Najemcy, Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemcy oraz wykonawstwo prac w tym zakresie, w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla Budynku w zakresie Aranżacji Najemców.  
Zamawiający wyjaśnia, że powyżej wskazany opcjonalnie zakres Aranżacji Najemców w Budynku może być zlecony jedynie w części, w zależności od postępu procesu komercjalizacji inwestycji oraz w zależności od preferencji Najemców co wykonawcy Aranżacji Najemców. W związku z powyższym Wykonawca (Generalny Wykonawca) nie będzie miał w stosunku do Zamawiającego roszczeń o zlecenie całości zakresu Aranżacji Najemców w Budynku.
2. Realizacja Aranżacji Najemców może być wykonywane w następujący sposób:
  - a) na zlecenie Zamawiającego przez Wykonawcę; Wykonawca przedstawi wycenę przykładowej, standardowej aranżacji wraz z podaniem koniecznych terminów realizacji, z uwzględnieniem terminów uzyskania decyzji o użytkowanie dla Budynku S&C, które nie mogą być przekroczone. Prace w ramach standardu (który przedstawi Zamawiający) będą dalej zwane „Robotami Wykończeniowymi w Budynku”
  - b) Najemcy w procesie komercjalizacji będą mieli prawo wprowadzania modyfikacji w Robotach Wykończeniowych w Budynku. Koszty tych modyfikacji zostaną wycenione według procedury określonej w Umowie GW i będzie się stanowił Aranżacje Najemców;
  - c) na zlecenie Zamawiającego przez wskazanego innego wykonawcę. Wykonawca oszacuje poziom kosztów zaplecza budowy i koordynację;
  - d) na zlecenie Zamawiającego przez innego wykonawcę wskazanego przez najemcę. Wykonawca oszacuje poziom kosztów zaplecza budowy i koordynację.

Na etapie wyboru Generalnego Wykonawcy należy wycenić realizację przykładowej Aranżacji Najemców (tj. Robót Wykończeniowych w Budynku) wraz z podaniem cen jednostkowych. Przygotowana wycena będzie określała standard techniczny i cenowy dla aranżacji najemców w Budynku.

Wykonawca w ofercie cenowej określi termin (w tygodniach przed oddaniem do użytkowania), do kiedy Zamawiający może najpóźniej zlecać zgodnie z Umową GW wykonanie Aranżacji Najemcy, tak aby uwzględnić przedmiotową aranżację w procedurach administracyjnych budynku i dotrzymać daty zakończenia Budynku S&C, które będą określone w Umowie z GW.

3. W ofercie należy przedstawić zgodnie z poniższym dokumentem koszt wykonania:
  - a) Space-Planu i kosztorysu;
  - b) Projektu Budowlanego;
  - c) Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców;w zależności od wielkości powierzchni Aranżacji, zgodnie z Załącznikiem nr 2b i 2c do Zapytania ofertowego.
4. Dla wyjaśnienia zakresu Shell & Core – został zdefiniowany w Zapytaniu ofertowym.  
Wszystkie prace na powierzchniach najmu nie ujęte w S&C stanowią zakres Aranżacji Najemców. Przykładowe roboty wykończeniowe w Budynku zostaną wycenione wraz z podaniem cen jednostkowych. Wycena wraz z opisem będzie stanowiła standard wykończenia biur (Aranżacji Najemców) w Budynku.

**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

**5. Procedura urzędowa dla S&C i Aranżacji Najemców.**

W związku z posiadaniem Decyzji o pozwoleniu na budowę na Budynek biurowy intencją Zamawiającego jest poniższe:

- a) Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla Budynku biurowego z wyłączeniem powierzchni najmu podlegającej Aranżacji Najemców. W przypadku zlecenia Aranżacji Generalny Wykonawca uzyska pozwolenia na użytkowanie dla Budynku w zakresie S&C wraz ze zleconą Aranżacją;
  - b) Dla uniknięcia wątpliwości Wykonawca pełni funkcję Generalnego Wykonawcy i zapewni funkcję Kierownika Budowy na niezaaranżowanych oraz nieoddanych do użytkowania powierzchniach najmu Budynku biurowego. Wykonawca w swoim zakresie zabezpieczy ubezpieczenie CAR i OC dla Aranżacji Najemców.
  - c) W przypadku wykonywania prac budowlanych na powierzchni przez wskazanego (dedykowanego) Wykonawcę Najemcy lub Zamawiającego Generalny Wykonawca będzie również pełnił funkcję Generalnego Wykonawcy i zapewni funkcję Kierownika Budowy oraz zapewni CAR i OC dla tych robót.
6. Zgodnie z powyższym punktem, w celu zapewnienia bezpieczeństwa powierzchni pod kątem ppoż. oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie w części w zakresach S&C z wyłączeniem powierzchni najmu podlegających Aranżacji, Wykonawca wykona na powierzchni najmu instalację SAP, DSO, oprawy awaryjne, hydranty, urządzenia grzewcze w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku biurowego. Instalacja jest w zakresie kosztowym S&C. W przypadku zlecenia Aranżacji na powierzchniach najmu w trakcie trwania S&C zakres ten będzie niewykonany i wyłączony z oferty Wykonawcy. Pełna instalacja zostanie wykonana przez Wykonawcę zgodnie z wykonaną dokumentacją Projektem Budowlanym i Wykonawczym Aranżacji Najemców.

**ZADANIE – wykonanie przedmiotu zamówienia dla poszczególnych Etapów.**

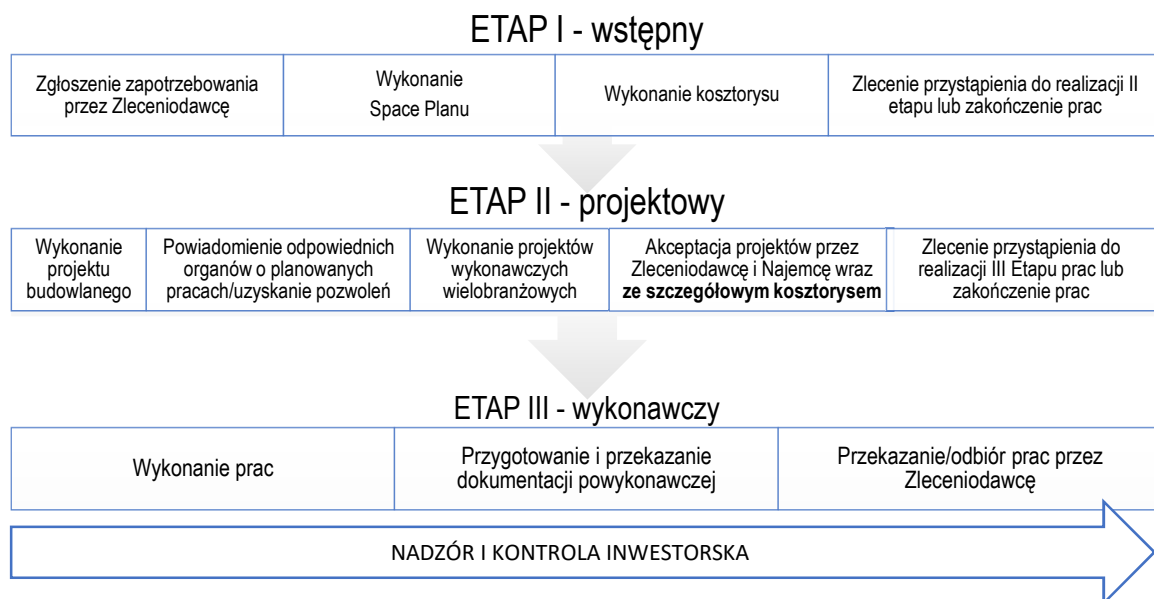
**W ofercie należy uwzględnić wycenę:**

**I. Przedmiotem zamówienia jest:**

1. Wykonywanie Space Planów wraz z kosztorysem na potrzeby Aranżacji powierzchni najmu, przygotowanie Projektu Budowlanego, Projektu Wykonawczego oraz wykonawstwo prac w ramach Aranżacji Najemców. Zadanie składa się z trzech etapów:
  - a) ETAP I – wstępny - opracowanie Space Planu wraz z trzema wizualizacjami powierzchni oraz kosztorysu dla ostatecznej i zaakceptowanej wersji Space Planu na podstawie zidentyfikowanych potrzeb najemcy oraz przekazanych wytycznych dotyczących organizacji pracy biura i pracowników, udział w spotkaniach z najemcami;
  - b) ETAP II – projektowy – opracowanie Projektu Budowlanego Aranżacji Najemców oraz Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców na podstawie zatwierdzonego Space Planu i posiadanej przez zamawiającego koncepcji, udział w spotkaniach z najemcami oraz wykonanie kosztorysu;
  - c) ETAP III – wykonawczy – wykonanie robót budowlanych, i odbiór prac, wraz z przekazaniem dokumentacji powykonawczej, w tym spotkania z najemcami, o ile będą potrzebne.
2. W ramach przedmiotowego zamówienia Zamawiający będzie miał możliwość zlecenia Wykonawcy jednego, dwóch lub wszystkich wyszczególnionych etapów w ramach poszczególnych zleceń. Jak również zlecenie tylko poszczególnych części dla danego etapu tzn. dla wybranych najemców, w zależności od postępów komercjalizacji budynków i potrzeb najemców.

**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

**Uproszczony model rozkładu współpracy**



3. W zakresie świadczonej usługi znajdować się będą m.in:
  - a) Projektowanie na podstawie zdefiniowanych potrzeb najemcy;
  - b) Wykonywanie planów aranżacji powierzchni (Space Planów) wraz z wizualizacją oraz kosztorysów planowanych prac;
  - c) Opracowywanie harmonogramu prac;
  - d) Wykonanie projektu budowlanego Aranżacji Najemców;
  - e) Powiadomienie właściwych organów o planowanych pracach budowlanych, uzyskiwanie niezbędnych oświadczeń, pozwoleń oraz decyzji administracyjnych wymaganych przepisami prawa lub ich zmiany;
  - f) Wykonanie wielobranżowego projektu wykonawczego Aranżacji Najemców;
  - g) Realizacja prac budowlanych i wykończeniowych;
  - h) Spotkania z najemcami;
  - i) Kontrola kosztów i terminów;
  - j) Wykonanie dokumentacji powykonawczej;
  - k) Przekazanie/odbiór powierzchni.
4. Świadczenie usług określonych dla Zadania będzie realizowane na potrzeby aranżacji powierzchni najmu.
5. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy na zasadach określonych we wzorze Umowy.

**II. W ramach Etapu I Wykonawca zobowiązany jest do:**

1. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego;
2. Opracowania Space Planu na podstawie zidentyfikowanych potrzeb najemcy i przekazanych wytycznych;
3. Przeprowadzenia szczegółowego wywiadu z najemcą przed przystąpieniem do prac w celu doprecyzowania potrzeb najemcy;

**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

4. Zapewnienia minimum 1 osoby dedykowanej ( posiadającej odpowiednie kwalifikacje zawodowe dla tego typu zleconych prac) do dyspozycji Zamawiającego w celu kontaktu i dokonania wszelkich ustaleń w zakresie realizacji poszczególnych zleceń;
5. Przygotowania pierwszego Space Planu w terminie:
  - a) do 3 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji do 500 m<sup>2</sup>,
  - b) do 4 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 501 -1500 m<sup>2</sup>,
  - c) do 5 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 1501 - 5000 m<sup>2</sup>,
  - d) do 6 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 5001 – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - e) do 7 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 10 001 – 15 000 m<sup>2</sup>,
  - f) do 8 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji powyżej 15 001 m<sup>2</sup>,
6. Przygotowania w uzasadnionych przypadkach „ekspresowego” Space Planu w terminie o połowę krótszym niż termin wskazany w punkcie powyżej, przy założeniu, z zastrzeżeniem że koszt wynagrodzenia zostanie powiększony o 30%;
7. Przygotowania 3 Space Planów w ramach przyjętego wynagrodzenia, dla wskazanej powierzchni przy założeniu, że jako zmianę traktuje się przerysowanie/przeprojektowanie ponad 30% powierzchni;
8. Przedstawienia kolejnego Space Planu w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia konieczności zmian przez Zamawiającego, niezależnie od wielkości projektowanej powierzchni;
9. Przedstawienia kosztorysu wykonania prac w terminie 3 dni roboczych po wykonaniu i zaakceptowaniu przez najemcę Space Planu. Kosztorys będzie przygotowywany każdorazowo na podstawie obowiązujących cen rynkowych/ofert, zgodnie z przyjętą technologią i przedmiarem robót;
10. Wykonywania dokumentacji zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa, w szczególności w zakresie SANEPID, BHP i PPOŻ.;
11. Ostateczna wersja Space Planu musi zostać zaakceptowana przez Zamawiającego w formie pisemnej. Dopuszcza się akceptację za pośrednictwem wiadomości e-mail;
12. Zapewnienia ważności kosztorysu przez 6 miesięcy od daty przedstawienia go Zleceniodawcy;
13. Przygotowania minimum trzech wizualizacji na życzenie Zamawiającego;
14. Przygotowania na życzenie Zamawiającego planu 3D całego piętra;
15. Realizacji przedmiotu zamówienia w kolejnych etapach przy zastosowaniu formuły „open book”/lub w przypadku takiej dyspozycji Zamawiającego na podstawie tradycyjnych metod w oparciu o kosztorys budowlany w tym: koszty robocizny bezpośredniej, koszty bezpośrednie materiałów, koszty zakupu, koszty bezpośrednie pracy maszyn i sprzętu budowlanego, koszty pośrednie, zysk kalkulacyjny;
16. Współpracy z najemcą i uzyskanie akceptacji najemcy.

**III. W ramach Etapu II Wykonawca zobowiązany jest do:**

1. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia zgodnie z Umową od Zamawiającego i przekazanych wytycznych;
2. Opracowania na podstawie zaakceptowanego Space Planu, wykonanego w I etapie, kompletnego projektu:
  - a) wykonawczego w terminie **do 15 dni** roboczych od dnia otrzymania zlecenia w przypadku prac niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę,
  - b) budowlanego w terminie **do 21 dni** roboczych od dnia otrzymania zlecenia w przypadku prac wymagających uzyskania pozwolenia na budowę.
3. Uzyskania wszelkich materiałów wyjściowych niezbędnych do projektowania;
4. Wykonania projektu budowlanego zawierającego opracowania we wszystkich niezbędnych branżach;

**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

5. Uzyskania w pełnym zakresie niezbędnych uzgodnień, opinii, odstępstw zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w przypadku wykonywania projektu budowlanego uzyskania prawomocnej, ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub przebudowę lub zamiennej decyzji o pozwoleniu na budowę;
6. Projekt Aranżacji na etapie II jest wykonanie w formie Projektu Budowlanego i Wykonawczego Aranżacji Najemców;
7. Przygotowania i złożenia w imieniu Zamawiającego kompletnych wniosków wraz z załącznikami o wydanie decyzji wymaganych do realizacji zamówienia, w tym również zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku braków Wykonawca dokona wszelkich uzupełnień i poprawek niezbędnych do uzyskania decyzji;
8. Przedstawienia do akceptacji projektu budowlanego przed złożeniem wniosków, o których mowa w punkcie powyżej. W przypadku wniesienia uwag, Zamawiający przekaze je pisemnie Wykonawcy wraz z wyznaczeniem terminu wprowadzenia zmian. Zmiany powinny zostać wprowadzone maksymalnie w terminie 7 dni od dnia przekazania uwag przez Zamawiającego;
9. Wykonania projektu budowlanego zawierającego opracowania we wszystkich niezbędnych branżach;
10. Uwzględnienia w rozwiązaniach projektowych wszystkich uwag oraz wytycznych Zamawiającego, o ile nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej;
11. Opracowania Projektu Wykonawczego – wielobranżowego, w tym projektu wewnątrz, uszczegółowionego w zakresie niezbędnym do realizacji robót budowlanych, umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie niezwłocznie po akceptacji projektu budowlanego przez Zamawiającego;
12. Opracowania Projektu Wykonawczego na podstawie Projektu Budowlanego opracowanego dla danego zlecenia;
13. Wykonania wszelkich badań, ekspertyz, pomiarów i uzgodnień niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy oraz prawidłowej realizacji projektu;
14. Przekazania Zamawiającemu projektu budowlanego i dokumentacji wykonawczej w wersji papierowej z oryginalnymi podpisami oraz na nośniku CD/DVD zgodnie z wytycznymi:
  - a) Dokumentacja powinna składać się z części graficznej i opisowej,
  - b) Dokumentacja powinna być zaopatrzona w wykaz składających się na nią opracowań,
  - c) Dokumentacja papierowa i elektroniczna powinny być identyczne pod względem merytorycznym,
  - d) Zawartość dokumentacji elektronicznej powinna zostać zapisana w plikach, których nazwy umożliwią wstępną merytoryczną identyfikację zawartości, bez konieczności ich otwierania,
  - e) Dokumentacja opisowa zostanie przekazana w formacie pdf. Na dokumentacji powinny znajdować się widoczne oryginały podpisów, pieczęcie i konieczne uzgadniania,
  - f) Dokumentacja graficzna powinna być przekazana w formie kolorowych skanów w formacie pdf oraz w formacie dwg oraz pdf,
  - g) Projekt Wykonawczy będzie stanowić kompletne opracowanie pozwalające na wyspecyfikowanie wszystkich rodzajów robót oraz określenie ich parametrów ilościowych i kosztowych. Opracowania rysunkowe i tekstowe będą wzajemnie powiązane tak, aby każdy rodzaj roboty budowlanej opisany w ramach specyfikacji był łatwy do zlokalizowania na rysunkach,
  - h) Kolejne egzemplarze dokumentacji będą wykonywane w formie rewizji.
15. Przekazania Zamawiającemu oświadczenia, że dostarczona dokumentacja jest wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz normami, że zostaje wydana w stanie kompletnym i obejmuje wszystkie konieczne branże i szczegóły wykonawcze;

**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

16. Wprowadzenia wszelkich niezbędnych zmian w projekcie aranżacji (Space Planie), przekazanym przez Zamawiającego, wynikających z warunków technicznych i opracowań wielobranżowych w przypadku, gdy Wykonawca przystąpił do realizacji prac na zlecenie Zamawiającego od etapu II;
17. Koordynowania przez Wykonawcę/Architekta prac projektowych prowadzonych przez projektantów w zakresie wszystkich branż;
18. Wykonania szczegółowego kosztorysu prac;
19. Podstawą do przygotowania Projektu Budowlanego i Wykonawczego Aranżacji Najemców będzie ostatecznie zaakceptowany przez Zamawiającego i najemcę Space Plan);
20. Projekt Aranżacji będzie wykonany w formie Projektu Wykonawczego oraz, w przypadku konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, w formie Projektu Budowlanego;
21. W przypadku wykonywania Projektu Budowlanego i Wykonawczego i nie wykonywania pierwszego etapu, czyli Aranżacji Wstępnej, konieczność wprowadzenia zmiany w Space Plan-ie, wynikającej z warunków technicznych lub opracowania wielobranżowego, będzie częścią Projektu Budowlanego i Wykonawczego;
22. Końcowym efektem zakresu Projektu Budowlanego Aranżacji Najemcy jest uzyskanie prawomocnej i ostatecznej zamiennej decyzji o pozwoleniu na budowę. W tym celu Architekt opracuje wszelką niezbędną dokumentację oraz wystąpi, w imieniu Zamawiającego, o niezbędne uzgodnienia, opinie, pozwolenia i odstępstwa w zakresie ograniczonym do wymaganego polskim prawem;
23. Projekt Budowlany będzie zawierał opracowania we wszystkich branżach;
24. Projekt Budowlany będzie się składał z części opisowej i graficznej, których zawartość reguluje Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 z późn. zm.);
25. O ile zajdzie taka konieczność, na etapie opracowywania Projektu Budowlanego Wykonawca dokonana uzgodnień i weryfikacji projektu oraz jego elementów w zakresie wymaganym dla uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę;
26. Wykonawca zapewni pełną koordynację prac projektowych prowadzonych przez swoich projektantów w zakresie wszystkich branż objętych Umową. Projekt Aranżacji zostanie opracowany na podstawie wytycznych uzyskanych od Zamawiającego;
27. W zakresie Projektu Wykonawczego Wykonawca opracuje wszelką dokumentację projektową niezbędną do realizacji aranżacji najemcy przez generalnego wykonawcę robót budowlanych oraz do uzyskania pozwolenia na użytkowanie Inwestycji – o ile będzie taka konieczność w tym również instalacji BMS;
28. Projekt Wykonawczy zostanie opracowany w oparciu o Projekt Budowlany danej aranżacji powierzchni najmu;
29. Opracowanie zostanie wykonane w podziale na projekty branżowe, w formie rysunkowej i tekstowej. Projekt Wykonawczy będzie stanowić kompletne opracowanie pozwalające na wyspecyfikowanie wszystkich rodzajów robót oraz określenie ich parametrów ilościowych i kosztowych. Opracowania rysunkowe i tekstowe będą wzajemnie powiązane tak, aby każdy rodzaj roboty budowlanej opisany w ramach specyfikacji był łatwy do zlokalizowania na rysunkach;
30. Wykonawca w miarę konieczności, wprowadzi aktualizację do Projektu Wykonawczego S&C w zakresie wynikającym z wykonywanego Projektu Aranżacji Najemców;
31. Wszystkie instalacje doprojektowywane na etapie realizacji Projektu Aranżacji np. instalacje paliwowe ingerujące w S&C zostaną skoordynowane z instalacjami budynkowymi oraz zostaną umieszczone na rysunkach Projektu Aranżacji. Projekt Aranżacji będzie zawierał rysunki zbiorcze wszystkich instalacji, pokazanych nad sufitem podwieszonym oraz zbiorczy rysunek instalacji pod podłogą

**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

32. W trakcie wykonywania kolejnych Projektów Budowlanych i Wykonawczych Aranżacji będzie powstawała zbiorcza dokumentacja projektowa, pokazująca wszystkie zaprojektowane Aranżacje;
33. Projekt Aranżacji będzie zawierał schemat ewakuacji, pokazujący długości i szerokości dróg ewakuacyjnych wraz z piktogramami, rozmieszczeniem gaśnic, hydrantów oraz opraw ewakuacyjnych;
34. Projekt Aranżacji obejmuje instalacje klimatyzacji precyzyjnej oraz instalacje UPS oraz suchogaszenie serwerowni, technologie kuchni, instalację paliwową o ile będzie potrzebna;
35. Przekazania wszystkich prac projektowych na podstawie protokołu przekazania;
36. O ile zajdzie taka potrzeba Wykonawca opracuje projekty budowlane zamienne i uzyska w imieniu Zamawiającego zamienne pozwolenia na budowę;
37. Wykonawca zapewni pełną koordynację prac projektowych prowadzonych przez innych wykonawców (podwykonawców Wykonawcy) w zakresie branż objętych Umową;
38. Uzyskanie akceptacji dokumentacji projektowej przez Najemcę.

Zakres Projektu Aranżacji obejmuje:

- a) Przygotowanie podkładów dla branż i koordynacja projektowa.
- b) Opisy projektów wykonawczych:
  - Zestawienia powierzchni wg BOMA Office 2010;
  - Opis rozwiązań materiałowych;
  - Branżowe zestawienia materiałowe, ze specyfikacjami materiałowymi;
- c) Rysunki wykonawcze w zakresie architektoniczno-budowlanym:
  - Rzuty budowlane;
  - Rzuty posadzek i podłóg podniesionych;
  - Rzuty sufitów;
  - Rzuty z urządzeniami i meblami wskazanymi na wstępnych aranżacjach;
  - Widoki ścian;
  - Zestawienia elementów;
  - Niezbędne detale;
  - Projekt aranżacji przestrzeni w pomieszczeniach indywidualnych (repcja Najemcy, sale konferencyjne, kuchenki, punkty kawowe, pokoje odpoczynku itp.) w zakresie nieodbiegającym od standardu określonego w Podręczniku Projektowym Najemcy;
- d) Zakres projektów branżowych:
  - Projekt konstrukcji o ile będzie potrzebny;
  - Projekt wentylacji i klimatyzacji;
  - Projekt instalacji sanitarnej wod.-kan., skroplin;
  - Projekt elektryczny siły i oświetlenia;
  - Projekty teletechniczne: Kontrola Dostępu, DSO, SSP, instalacja telekomunikacyjna/telefoniczna, CCTV, instalacje strukturalne, instalacje wzmocnienia sygnału telefonii komórkowej. WI-FI;
  - Wytyczne do projektu BMS;
- e) Szczegółowy kosztorys;

**IV. W ramach Etapu III Wykonawca zobowiązany jest do:**

**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

1. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego, przy czym terminy realizacji prac w ramach Etapu III będą określane przez Zamawiającego każdorazowo przy danym zleceniu; Maksymalne terminy realizacji nie mogą być dłuższe niż 6 miesięcy licząc od zlecenia Etapu III;
2. Uaktualnienia kosztorysu prac (opracowanego w formule open-book);
3. Uzyskania niezbędnych decyzji, opinii i pozwoleń;
4. Realizacji przedmiotu zlecenia przy zastosowaniu formuły „open book”;
5. Przedstawienia harmonogramu robót, uwzględniającego czas uzyskania wszelkich decyzji, uzgodnień, dokumentów wynikających z warunków prowadzenia robót, niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia i zapewniającym wykonanie przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
6. Zapewnienia kadry inżynierskiej wymaganej przepisami prawa, o ile zachodzi taka potrzeba;
7. Aktualizowania harmonogramu w przypadku wystąpienia zmian;
8. Wykonania robót budowlanych w pełnym zakresie, zgodnie z dokumentacją projektową i uzyskanymi pozwoleniami, przeprowadzenia wszystkich niezbędnych odbiorów i dopuszczeń do użytkowania;
9. Dostarczenia we własnym zakresie i na własny koszt materiałów, maszyn i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu zlecenia;
10. Wykonania wszystkich towarzyszących robót, prac niezbędnych do wykonania zlecenia;
11. Wykonania przedmiotu zamówienia z materiałów własnych, odpowiadających wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 Ustawy z dn. 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
12. Uzgodnienia z zamawiającym możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego oraz ich wprowadzenie do dokumentacji powykonawczej
13. Pełnienia funkcji koordynacyjnych w stosunku do dostawców i podwykonawców;
14. Przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i PPOŻ oraz zabezpieczenia terenu wykonywanych robót na cały okres ich realizacji (do odbioru robót);
15. Usuwania wszelkich szkód powstałych w wyniku działań Wykonawcy i podwykonawców;
16. Wykonywania prac zachowując porządek i nie doprowadzając do zanieczyszczenia sąsiednich powierzchni;
17. Sprzątnięcia powierzchni po zakończonych pracach;
18. Prowadzenia dokumentacji budowy i umożliwienia dostępu do tej dokumentacji osobom uprawnionym do dokonywania w niej wpisów;
19. Przestrzegania regulaminów obiektów, na których przeprowadzane są prace;
20. Pozostawiania w kontakcie z Zamawiającym i informowania go o wszelkich problemach i okolicznościach mających wpływ na jakość lub termin realizacji zlecenia;
21. Wyznaczenia osoby do kontaktu z Zamawiającym;
22. Przekazania kompletnej dokumentacji powykonawczej wg standardu PHN:
  - a) W 2 egzemplarzach w formie papierowej;
  - b) W 2 egzemplarzach na nośniku CD/DVD w edytowalnym formacie dwg. i pdf. (lub w innych formatach uzgodnionych ze Zleceniodawcą). Przy czym dokumentacja powykonawcza powinna być podzielona na branże, posiadać spis treści, teczki powinny być opisane w wyraźny sposób czego dotyczy;
23. Zawarcia w dokumentacji powykonawczej wszelkich instrukcji użytkowania wszystkich urządzeń technologicznych, zawierającą wytyczne odnośnie eksploatacji;



**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

24. Przekazania Zamawiającemu ustalonego przedmiotu zlecenia do eksploatacji, na podstawie odbioru końcowego potwierdzonego protokołem, po sprawdzeniu jego należytego wykonania i przeprowadzeniu przewidzianych w przepisach badań, prób technicznych, rozruchów instalacyjnych i innych;
25. Pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego i ustalenia terminu odbioru robót w ciągu maksymalnie 14 dni roboczych od daty zgłoszenia;
26. Przekazania w dniu odbioru robót całości wymaganej przepisami prawa dokumentacji powykonawczej, z naniesionymi wszystkimi zmianami wprowadzonymi podczas wykonywania robót, zgodnie z wytycznymi opisanymi w lit. ii), przy czym Zamawiający ma prawo odmówić odbioru w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że przedmiot odbioru posiada wady, usterki i nie osiągnął gotowości do odbioru, nie zostały przeprowadzone wszystkie niezbędne sprawdzenia, próby, lub gdy nie zostały przedstawione wszystkie wymagane dokumenty
27. Czynnego udziału w odbiorach częściowych oraz w odbiorze końcowym;
28. Usunięcia wad i usterek stwierdzonych w trakcie odbioru robót oraz w czasie trwania gwarancji oraz rękojmi;
29. Uzyskania w imieniu Zamawiającego wszelkich decyzji i pozwoleń, w tym pozwolenia na użytkowanie, jeśli jest wymagane;
30. Dokona po każdej zrealizowanej aranżacji ponownej regulacji instalacji budynkowej;
31. Montaż floorboxów z zapasem (możliwość przełożenia floorboxów przy meblowaniu Najemcy).

**V. Wykonawca zobowiązany jest do:**

1. Realizacji przedmiotu zamówienia w każdym etapie prac zgodnie z najlepszą wiedzą, szczególną starannością, obowiązującymi przepisami i normami oraz przy zachowaniu przepisów BHP, PPOŻ., SANEPID, przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia robót u Zamawiającego.
2. Zapewniania materiałów (w tym materiały pomocnicze), narzędzia, urządzenia, części, podzespoły, itp. niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia, posiadających aktualne atesty, świadectwa i certyfikaty pozwalające na ich stosowanie.
3. Udzielenia Zamawiającemu na wykonane aranżacje/roboty budowlane, stanowiące przedmiot umowy, gwarancji nie krótszej niż 60 miesięcy, licząc od daty odbioru końcowego robót. W przypadku mebli, sprzętu AGD i RTV przez okres min. 36 miesięcy od dnia ich odbioru przez Zamawiającego. Wykonawca dostarczy karty gwarancyjne urządzeń Zamawiającemu najpóźniej w dacie odbioru końcowego przedmiotu umowy.
4. Przekazania Zamawiającemu po okresie gwarancji i rękojmi, gwarancji producentów na wbudowane materiały i sprzęt, których okres gwarancji jest dłuższy niż 60 miesięcy.
5. Posiadania uprawnień do wykonywania działalności lub czynności wynikających z przedmiotu zamówienia, jeśli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.
6. Sprawnej i zgodnej z obowiązującymi przepisami organizacji procesu aranżacji/budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
7. Przygotowania dokumentacji na każdym etapie prac z zachowaniem należytej staranności, przestrzegając przepisu prawa budowlanego i innych obowiązujących norm prawnych.
8. Uczestniczenia w celu poprawnego wykonania zlecenia na każdym z etapów prac w spotkaniach koordynacyjnych organizowanych przez Zamawiającego.
9. Przedłożenia do oceny w ramach kontroli zgodności realizacji zlecenia:
  - a) proponowanych rozwiązań zawartych w projekcie budowlanym – przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę;

**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

- b) rysunków wykonawczych (projektu wykonawczego) i specyfikacji technicznych – przed ich skierowaniem na budowę.
10. Zapewnienia pełnej jawności ksiąg rachunkowych dla danego zlecenia.

**VI. Wymagania dotyczące prac projektowych:**

1. Roboty powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby odpowiadały pod każdym względem najnowszym i aktualnym praktykom inżynierskim.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania dokumentacji projektowej zgodnie z najlepszymi zasadami wiedzy inżynierskiej.
3. Całość dokumentacji musi zawierać komplet uzgodnień międzybranżowych projektantów.
4. Wykonawca ponosi koszty dodatkowych niezbędnych opracowań i uzgodnień wynikających z przepisów prawa.
5. W zakresie wymaganymi przepisami prawa, Wykonawca zapewnia, iż dokumentacja projektowa zostanie uzgodniona i podpisana przez upoważnionych rzeczoznawców ppoż. i SANEPID.
6. Przed przystąpieniem do realizacji prac projektowych Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania od odpowiednich jednostek wszelkich warunków technicznych i wytycznych do projektowania, które są niezbędne do właściwego wykonania dokumentacji projektowej.
7. Dokumentacja powstała w wyniku realizacji Etapu II postępowania powinna zostać wykonana zgodnie z ustawą Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r, rozporządzeniem z dnia 12.04.2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie, normami i przepisami obowiązującymi w budownictwie, zasadami wiedzy technicznej, wytycznymi Zamawiającego oraz rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz innymi obowiązującym przepisami prawa.
8. Wszystkie opracowania branżowe i kosztorysowe będą podpisane przez osoby je wykonujące oraz osoby sprawdzające, potwierdzone uprawnieniami budowlanymi do wykonywania zawodu.
9. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli dokumentacja projektowa posiada wady obniżające jej wartość lub użyteczność ze względu na cel, dla którego została opracowana, a w szczególności odpowiada za rozwiązania projektu niezgodnie z parametrami ustalonymi w normach i przepisach budowlanych.
10. Wykonawca ma obowiązek wykonania zamówienia przez osoby posiadające odpowiednie doświadczenie, wiedzę i uprawnienia, wymagane przepisami prawa, tj.: Wykonawca zobowiązany będzie realizować przedmiot zamówienia zespołem projektowym, w którego skład wejdzie główny projektant koordynujący działania zespołu, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, należący do Izby Architektów oraz zespół wielobranżowych projektantów składający się z osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń, przynależnych do właściwej izby zawodowej w poszczególnych specjalnościach.

**VII. Wymagania dotyczące robót budowlanych:**

1. Wykonawca zapewni prowadzenie dokumentacji budowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego.
2. Wykonawca zapewni kierowanie robotami budowlanymi w sposób zgodny z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami w tym BHP, PPOŻ.

**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

3. Wszelkie wyroby i materiały oraz urządzenia wykorzystane przez Wykonawcę przy realizacji przedmiotu Zamówienia muszą spełniać wymogi dla wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z przepisami prawa budowlanego (w szczególności art. 10 ustawy Prawo Budowlane) oraz wymogom dokumentacji projektowej. Materiały te powinny posiadać wymagane przepisami certyfikaty, świadectwa i aprobaty techniczne itp. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca ma obowiązek okazać dokumenty dopuszczające materiały do stosowania w budownictwie a także zobowiązany jest do dostarczania Zamawiającemu atestów, gwarancji, homologacji i instrukcji dotyczących zakupionych materiałów lub urządzeń oraz utylizacji starych urządzeń i elementów instalacji.
4. Wykonawca podnosi odpowiedzialność za wszelkie naruszenia praw i szkody wyrządzone Zamawiającemu oraz osobom trzecim powstałe w wyniku wadliwego wykonania inwestycji lub jej części.
5. Zamawiający wymaga dopuszczania do wykonania przedmiotu zamówienia, wyłącznie osób posiadających odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolonych w zakresie przepisów BHP i przeciwpożarowych.
6. Wykonawca ma obowiązek wykonania zamówienia przez osoby posiadające odpowiednie doświadczenie, wiedzę i uprawnienia, wymagane przepisami prawa. Wykonawca zobowiązany będzie, do złożenia niżej wymienionych dokumentów dla kierownika budowy i każdego kierownika robót poszczególnych specjalności, tj.:
  - kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych – bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;
  - kopii aktualnego zaświadczenia o przynależności do właściwej terytorialnie okręgowej izby samorządu zawodowego;
7. Wykonawca zobowiązany jest w czasie trwania robót zapewnić na terenie budowy w granicach przekazanych przez Zamawiającego należyty ład, porządek, przestrzeganie przepisów BHP, ochronę znajdujących się na terenie obiektów i sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu i utrzymywać je w należyłym stanie technicznym, a po zakończeniu robót uporządkować teren na swój koszt.
8. Wszelkie zmiany w projekcie następujące w trakcie trwania procesu budowlanego muszą być uwzględnione przez Wykonawcę w dokumentacji powykonawczej dostarczanej Zamawiającemu.
9. Wykonawca zobowiązany będzie do wykonywania poleceń Inspektorów Nadzoru, związanych z realizacją robót w zakresie określonym i zgodnym z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami i procedurami, warunkami umownymi i przestrzegania terminów wyznaczonych przez Inspektorów Nadzoru na realizację tych poleceń.

**VIII. Dodatkowe założenia:**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do nadzoru kosztowego i technicznego we wszystkich etapach prac.
2. Wykonawca przenosi na Zamawiającego w całości autorskie prawa majątkowe po zakończeniu każdego z etapów prac (Etapy I, II oraz III), o ile strony nie uzgodnią inaczej. Zamawiający może wykorzystać opracowania powstałe w wyniku etapu I, etapu II w całości lub w dowolnych częściach w dalszych etapach realizacyjnych. Na podstawie wykonanych opracowań projektowych Zamawiający ma prawo zlecić realizację kolejnych etapów prac innemu Wykonawcy.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do nadzoru inwestorskiego i autorskiego nad prowadzonymi pracami w ramach poszczególnych zleceń.
4. Realizacja Etapu III opierać się będzie na formule „Open Book”. Wynagrodzenie Wykonawcy zostanie ustalone w oparciu zapisu Umowy.
5. Wykonawca robót ponosi pełną odpowiedzialność za błędne dokonanie przedmiaru robót.

**Załącznik nr 1a do Zapytanie ofertowe 57/PN/2019**  
*na wybór wykonawcy dokumentacji wykonawczej oraz wykonania na jej podstawie w formule „zaprojektuj i zbuduj”  
budynku biurowego z garażem podziemnym przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie  
wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie*

**Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy**

6. W przypadku realizacji wszystkich etapów prac przez jednego wykonawcę, koszty wykonania kompletnej dokumentacji projektowej, opisanej w Etapie II, ponosi Wykonawca.