

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest wybór ramowych wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.
2. Przedmiot zamówienia składa się z dwóch części:
 - a. **Zadanie nr 1** – obejmuje swym zakresem świadczenie usługi w zakresie wykonania planów aranżacji, kosztorysów, opracowań projektowych i wykonanie prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” na Zlecenie Zamawiającego dla istniejącego zasobu nieruchomości należących do Spółek GK PHN S.A.
 - b. **Zadanie nr 2** – obejmuje swym zakresem świadczenie usługi w zakresie wykonania planów aranżacji, kosztorysów, opracowań projektowych i wykonanie prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” na Zlecenie Zamawiającego dla noworealizowanych obiektów na nieruchomościach należących do Spółek GK PHN S.A.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość dzielenia zamówienia na poszczególne zadania, a tym samym dopuszcza możliwość składania ofert częściowych w podziale na zadania.
4. Nie dopuszcza się wyodrębnienia części w ramach poszczególnych zadań.

ZADANIE NR 1 – wykonanie przedmiotu zamówienia dla istniejącego zasobu nieruchomości.

I. Przedmiotem zamówienia jest:

1. Wykonywanie space planów wraz z kosztorysem na potrzeby aranżacji powierzchni komercyjnych lub o innym przeznaczeniu, przygotowanie dokumentacji projektowej oraz wykonawstwo prac. Zadanie składa się z trzech etapów:
 - a. ETAP I – wstępny - opracowanie space planu wraz z wizualizacją powierzchni oraz kosztorysu dla każdej wersji space planu, na podstawie zidentyfikowanych potrzeb klienta oraz przekazanych wytycznych dotyczących organizacji pracy biura i pracowników,
 - b. ETAP II – projektowy – opracowanie projektu budowlanego oraz wielobranżowego projektu na podstawie zatwierdzonego space planu i posiadanej przez zamawiającego koncepcji,
 - c. ETAP III – wykonawczy – wykonanie robót budowlanych i odbiór prac wraz z przekazaniem dokumentacji powykonawczej
2. W ramach przedmiotowego zamówienia Zamawiający będzie miał możliwość zlecenia Wykonawcy jednego, dwóch lub wszystkich wyszczególnionych etapów w ramach poszczególnych zleceń.

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

Uproszczony model rozkładu współpracy

ETAP I - wstępny

Zgłoszenie zapotrzebowania przez Zleceniodawcę	Wykończenie Space Planu	Wykonanie kosztorysu	Zlecenie przystąpienia do realizacji II etapu lub zakończenie prac
--	-------------------------	----------------------	--

ETAP II - projektowy

Wykonanie projektu budowlanego	Powiadomienie odpowiednich organów o planowanych pracach/uzyskanie pozwoleń	Wykonanie projektów wykonawczych wielobranżowych	Akceptacja projektów przez Zleceniodawcę	Zlecenie przystąpienia do realizacji III Etapu prac lub zakończenie prac
--------------------------------	---	--	--	--

ETAP III - wykonawczy

Wykonanie prac	Przygotowanie i przekazanie dokumentacji powykonawczej	Przekazanie/odbiór prac przez Zleceniodawcę
----------------	--	---

NADZÓR I KONTROLA INWESTORSKA

3. W zakresie świadczonej usługi znajdować się będą m.in.:
 - a. Projektowanie na podstawie zdefiniowanych potrzeb Zamawiającego lub na podstawie programu funkcjonalno – użytkowego,
 - b. Wykonywanie planów aranżacji powierzchni (space planów) wraz z wizualizacją oraz kosztorysów planowanych prac.
 - c. Opracowywanie harmonogramu prac
 - d. Wykonanie projektu budowlanego.
 - e. Powiadomienie właściwych organów o planowanych pracach budowlanych, uzyskiwanie niezbędnych oświadczeń i pozwoleń wymaganych przepisami prawa.
 - f. Wykonanie wielobranżowego projektu wykonawczego
 - g. Realizacja prac
 - h. Kontrola kosztów i terminów
 - i. Wykonanie dokumentacji powykonawczej
 - j. Przekazanie/odbiór powierzchni
4. Świadczenie usług określonych dla **Zadania nr 1** będzie realizowane na potrzeby aranżacji powierzchni w nieruchomościach Zamawiającego, których wykaz stanowi **Załącznik nr 2** do Zapytania ofertowego
5. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy na zasadach określonych we wzorze Umowy.
6. Zamawiający żąda wskazania przez Wykonawcę części zamówienia, której wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcy i podania przez Wykonawcę firm podwykonawców.

II. W ramach etapu I Wykonawca zobowiązany jest do:

- a. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego,
- b. Opracowania space planu na podstawie zidentyfikowanych potrzeb klienta i przekazanych wytycznych, oraz w przypadku jego posiadania na podstawie planu funkcjonalno-użytkowego,
- c. Przeprowadzenia szczegółowego wywiadu z klientem przed przystąpieniem do prac w celu doprecyzowania potrzeb najemcy,

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

- d. Zapewnienia minimum 1 osoby dedykowanej do dyspozycji Zamawiającego w celu kontaktu i dokonania wszelkich ustaleń w zakresie realizacji poszczególnych zleceń,
- e. Przygotowania pierwszego space planu w terminie:
 - 1) do 3 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji do 500 m²,
 - 2) do 4 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 501 -1500 m²,
 - 3) do 5 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 1501 - 5000 m²,
 - 4) do 6 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 5001 – 10 000 m²,
 - 5) do 7 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 10 001 – 15 000m²,
 - 6) do 8 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 15 001 – 20 000 m²,
 - 7) do 9 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 20 001 m²
- f. Przygotowania w uzasadnionych przypadkach „ekspresowego” space planu w terminie o połowę krótszym niż termin wskazany w punkcie powyżej, przy założeniu, że koszt realizacji wzrośnie o 30%,
- g. Przygotowania 3 space planów w ramach przyjętego wynagrodzenia dla wskazanej powierzchni, przy założeniu, że jako zmianę traktuje się przerysowanie ponad 30% powierzchni,
- h. Przedstawienia kolejnego space planu w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia konieczności zmian przez Zamawiającego, niezależnie od wielkości projektowanej powierzchni,
- i. Przedstawienia pierwszego kosztorysu wykonania prac w terminie 3 dni roboczych po otrzymaniu zlecenia wykonania przez Zamawiającego. Kosztorys będzie przygotowywany każdorazowo na podstawie obowiązujących cen rynkowych, zgodnie z przyjętą technologią i przedmiarem robót,
- j. Wykonywania dokumentacji zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa, w szczególności w zakresie SANEPID, BHP i PPOŻ,
- k. Przygotowania kosztorysu finalnego przy ostatnim zatwierdzonym przez Zamawiającego space planie,
- l. Ostateczna wersja space planu musi zostać zaakceptowana przez Zamawiającego w formie pisemnej, za pośrednictwem wiadomości e-mail,
- m. Zapewnienia ważności kosztorysu przez 6 miesięcy od daty przedstawienia go Zleceniodawcy,
- n. Aktualizacji kosztorysu, na prośbę Zamawiającego, po upływie terminu wskazanego w punkcie powyżej,
- o. Przygotowania minimum jednej wizualizacji na życzenie Zamawiającego
- p. Przygotowania na życzenie Zamawiającego planu 3D.
- q. 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,
- r. Współpracy w ramach przygotowywaniu standardów budynkowych dla poszczególnych nieruchomości

III. W ramach etapu II Wykonawca zobowiązany jest do:

- a. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego i przekazanych wytycznych,
- b. Opracowania na podstawie zaakceptowanego projektu aranżacji, wykonanego w I etapie, kompletnego projektu:

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

- i. wykonawczego w terminie do 15 dni roboczych od dnia otrzymania zlecenia w przypadku prac niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę,
 - ii. budowlanego w terminie do 21 dni roboczych od dnia otrzymania zlecenia w przypadku prac wymagających uzyskania pozwolenia na budowę,
- c. Uzyskania wszelkich materiałów wyjściowych niezbędnych do projektowania,
- d. Wykonania projektu budowlanego zawierającego opracowania we wszystkich niezbędnych branżach
- e. 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 zamiennie decyzji o pozwoleniu na budowę.
- f. Przygotowania i złożenia w imieniu Zamawiającego kompletnych wniosków wraz z załącznikami o wydanie decyzji wymaganych do realizacji zamówienia, w tym również decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego. W przypadku braków Wykonawca dokona wszelkich uzupełnień i poprawek niezbędnych do uzyskania decyzji.
- g. Przedstawienia do akceptacji projektu budowlanego przed złożeniem wniosków, o których mowa w punkcie powyżej. W przypadku wniesienia uwag, Zamawiający przekaże je pisemnie Wykonawcy wraz z wyznaczeniem terminu wprowadzenia zmian. Zmiany powinny zostać wprowadzone maksymalnie w terminie 7 dni od dnia przekazania uwag przez Zamawiającego,
- h. Wykonania projektu budowlanego, zawierającego opracowania we wszystkich niezbędnych branżach,
- i. Uwzględnienia w rozwiązaniach projektowych wszystkich uwag oraz wytycznych Zamawiającego, o ile nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej,
- j. Opracowania projektu wykonawczego – wielobranżowego, uszczegółowionego w zakresie niezbędnym do realizacji robót budowlanych, umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (w przypadku gdy będzie wymagane), niezwłocznie po akceptacji projektu budowlanego przez Zamawiającego,
- k. Opracowanie projektu wykonawczego na podstawie projektu budowlanego opracowanego dla danego zlecenia,
- l. Wykonania wszelkich badań, ekspertyz, pomiarów i uzgodnień niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy oraz prawidłowej realizacji projektu,
- m. Przekazania Zamawiającemu projektu budowlanego i dokumentacji wykonawczej w wersji papierowej z oryginalnymi podpisami oraz na nośniku CD/DVD zgodnie z wytycznymi:
 - i. Dokumentacja powinna składać się z części graficznej i opisowej
 - ii. Dokumentacja powinna być zaopatrzona w wykaz składających się na nią opracowań
 - iii. Dokumentacja papierowa i elektroniczna powinny być identyczne pod względem merytorycznym
 - iv. Zawartość dokumentacji elektronicznej powinna zostać zapisana w plikach, których nazwy umożliwią wstępną merytoryczną identyfikację zawartości, bez konieczności ich otwierania
 - v. Dokumentacja opisowa zostanie przekazana w formacie pdf. Na dokumentacji powinny znajdować się widoczne oryginały podpisów, pieczęcie i konieczne uzgadniania.
 - vi. Dokumentacja graficzna powinna być przekazana w formie kolorowych skanów w formacie pdf oraz w formacie dwg oraz pdf.
 - vii. 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

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

rodzaj roboty budowlanej opisany w ramach specyfikacji był łatwy do zlokalizowania na rysunkach.

- viii. Kolejne egzemplarze dokumentacji będą wykonywane w formie rewizji.
- n. Przekazania Zamawiającemu oświadczenia, że dostarczona dokumentacja jest wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz normami, zostaje wydana w stanie kompletnym i obejmuje wszystkie konieczne branże i szczegóły wykonawcze.
- o. 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,
- p. Koordynowania przez Wykonawcę/Architekta prac projektowych prowadzonych przez projektantów w zakresie wszystkich branż,
- q. Wykonania szczegółowego kosztorysu prac,
- r. Przekazania wszystkich prac projektowych na podstawie protokołu przekazania.

IV. W ramach etapu III Wykonawca zobowiązany jest do:

- a. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego,
- b. Terminy realizacji prac w ramach etapu II będą określone przez Zamawiającego każdorazowo przy danym zleceniu,
- c. Uzyskania niezbędnych decyzji, opinii i pozwoleń,
- d. Realizacji przedmiotu zlecenia przy zastosowaniu formuły „open book”,
- e. 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,
- f. Zapewnienia kadry inżynierskiej wymaganej przepisami prawa, o ile zachodzi taka potrzeba,
- g. Aktualizowania harmonogramu w przypadku wystąpienia zmian,
- h. Wykonania robót budowlanych w pełnym zakresie, zgodnie z dokumentacją projektową i uzyskanymi pozwoleniami, przeprowadzenia wszystkich niezbędnych odbiorów i dopuszczeń do użytkowania,
- i. Dostarczenia we własnym zakresie i na własny koszt materiałów, maszyn i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu zlecenia,
- j. Wykonania wszystkich towarzyszących robót, prac niezbędnych do wykonania zlecenia,
- k. 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 (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 118 z późn.zm.),
- l. 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,
- m. Pełnienia funkcji koordynacyjnych w stosunku do dostawców i podwykonawców,
- n. Przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i PPOŻ oraz zabezpieczenia terenu wykonywanych robót na cały okres ich realizacji (do odbioru robót),
- o. Usuwania wszelkich szkód powstałych w wyniku działań Wykonawcy i podwykonawców,
- p. Wykonywania prac zachowując porządek i nie doprowadzając do zanieczyszczenia sąsiednich powierzchni,
- q. Sprzątnięcia powierzchni po zakończonych pracach,

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

- r. Prowadzenia dokumentacji budowy i umożliwienia dostępu do tej dokumentacji osobom uprawnionym do dokonywania w niej wpisów,
- s. Przestrzegania regulaminów obiektów, na których przeprowadzane są prace,
- t. Bycia w kontakcie z Zamawiającym i informowania go o wszelkich problemach i okolicznościach mających wpływ na jakość lub termin realizacji zlecenia,
- u. Wyznaczenia osoby do kontaktu z Zamawiającym,
- v. Przekazania kompletnej dokumentacji powykonawczej:
 - i. w 2 egzemplarzach w formie papierowej oraz
 - ii. 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 dotyczą,
- w. Zawarcia w dokumentacji powykonawczej wszelkich instrukcji użytkowania wszystkich urządzeń technologicznych, zawierającą wytyczne odnośnie eksploatacji,
- x. 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,
- y. Pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego i ustalenia terminu odbioru robót w ciągu maksymalnie 14 dni roboczych od daty zgłoszenia,
- z. 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,
- aa. Czynnego udziału w odbiorach częściowych oraz w odbiorze końcowym,
- bb. Usunięcia wad i usterek stwierdzonych w trakcie odbioru robót oraz w czasie trwania gwarancji oraz rękojmi,
- cc. Uzyskania w imieniu Zamawiającego wszelkich decyzji i pozwoleń, w tym pozwolenia na użytkowanie, jeśli jest wymagane.

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 36 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,

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

4. Przekazania Zamawiającemu po okresie gwarancji i rękojmi, gwarancji producentów na wbudowane materiały i sprzęt, których okres gwarancji jest dłuższy niż 36 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 przepis 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,
 - 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:

- a. Roboty powinny być zaprojektowane w taki sposób aby odpowiadały pod każdy względem najnowszym i aktualnym praktykom inżynierskim.
- b. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania dokumentacji projektowej zgodnie z najlepszymi zasadami wiedzy inżynierskiej.
- c. Całość dokumentacji musi zawierać komplet uzgodnień międzybranżowych projektantów.
- d. Wykonawca ponosi koszty dodatkowych niezbędnych opracowań i uzgodnień wynikających z przepisów prawa.
- e. W zakresie wymaganym przepisami prawa, Wykonawca zapewnia, iż dokumentacja projektowa zostanie uzgodniona i podpisana przez upoważnionych rzeczoznawców ppoż. i SANEPID
- f. 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.
- g. Dokumentacja powstała w wyniku realizacji etapu II postępowania powinna zostać wykonana zgodnie z ustawą *Prawo budowlane* z dnia 7 lipca 1994 r, warunkami technicznymi jakim powinny podlegać budynki ich usytuowanie, normami i przepisami obowiązującymi w budownictwie, zasadami wiedzy technicznej, wytycznymi Inwestora oraz rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego .
- h. Wszystkie opracowania branżowe i kosztorysowe będą podpisane przez osoby je wykonujące oraz osoby sprawdzające, potwierdzone uprawnieniami budowlanymi do wykonywania zawodu.
- i. 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.
- j. 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

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

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:

- a. Wykonawca zapewni prowadzenie dokumentacji budowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego
- b. Wykonawca zapewni kierowanie robotami budowlanymi w sposób zgodny z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami w tym BHP, PPOŻ.
- c. 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.
- d. Wykonawca podnosi odpowiedzialność za wszelkie naruszenia praw i szkody wyrządzone Zamawiającemu oraz osobom trzecim powstałe w wyniku wadliwego wykonania inwestycji lub jej części.
- e. Zamawiający wymaga dopuszczania do wykonania przedmiotu zamówienia, wyłącznie osób posiadających odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolonych w zakresie przepisów BHP i przeciwpożarowych.
- f. 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;
- g. 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.
- h. Wszelkie zmiany w projekcie następujące w trakcie trwania procesu budowlanego muszą być uwzględnione przez Wykonawcę w dokumentacji powykonawczej dostarczanej Zamawiającemu;
- i. 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.

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

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). 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 nad prowadzonymi pracami w ramach poszczególnych zleceń.
4. Realizacja etapu III opierać się będzie na formule „open book”. Wynagrodzenie Wykonawcy zostanie ustalone w oparciu o przedstawioną marżę wykonawcy.
5. Wykonawca robót ponosi pełną odpowiedzialność za błędne dokonanie przedmiaru robót.
6. W przypadku realizacji wszystkich etapów prac przez jednego wykonawcę, koszty wykonania kompletnej dokumentacji projektowej, opisanej w etapie II, ponosi Wykonawca.

ZADANIE NR 2 – wykonanie przedmiotu zamówienia dla noworealizowanych inwestycji.

I. Przedmiotem zamówienia jest:

1. Wykonywanie space planów wraz z kosztorysem na potrzeby aranżacji powierzchni komercyjnych lub o innym przeznaczeniu, przygotowanie dokumentacji projektowej oraz wykonawstwo prac. Zadanie składa się z trzech etapów:
 - a. ETAP I – wstępny - opracowanie space planu wraz z wizualizacją powierzchni oraz kosztorysu dla każdej wersji space planu na podstawie zidentyfikowanych potrzeb klienta oraz przekazanych wytycznych dotyczących organizacji pracy biura i pracowników,
 - b. ETAP II – projektowy – opracowanie projektu budowlanego oraz wielobranżowego projektu na podstawie zatwierdzonego space planu i posiadanej przez zamawiającego koncepcji,
 - c. ETAP III – wykonawczy – wykonanie robót budowlanych i odbiór prac wraz z przekazaniem dokumentacji powykonawczej
2. W ramach przedmiotowego zamówienia Zamawiający będzie miał możliwość zlecenia Wykonawcy jednego, dwóch lub wszystkich wyszczególnionych etapów w ramach poszczególnych zleceń.

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

Uproszczony model rozkładu współpracy

ETAP I - wstępny

Zgłoszenie zapotrzebowania przez Zleceniodawcę	Wykonanie Space Planu	Wykonanie kosztorysu	Zlecenie przystąpienia do realizacji II etapu lub zakończenie prac
--	-----------------------	----------------------	--

ETAP II - projektowy

Wykonanie projektu budowlanego	Powiadomienie odpowiednich organów o planowanych pracach/uzyskanie pozwoleń	Wykonanie projektów wykonawczych wielobranżowych	Akceptacja projektów przez Zleceniodawcę wraz ze szczegółowym kosztorysem	Zlecenie przystąpienia do realizacji III Etapu prac lub zakończenie prac
--------------------------------	---	--	---	--

ETAP III - wykonawczy

Wykonanie prac	Przygotowanie i przekazanie dokumentacji powykonawczej	Przekazanie/odbiór prac przez Zleceniodawcę
----------------	--	---

NADZÓR I KONTROLA INWESTORSKA

3. W zakresie świadczonej usługi znajdować się będą m.in:
 - a. Projektowanie na podstawie zdefiniowanych potrzeb Zamawiającego lub na podstawie programu funkcjonalno – użytkowego,
 - b. Wykonywanie planów aranżacji powierzchni (space planów) wraz z wizualizacją oraz kosztorysów planowanych prac.
 - c. Opracowywanie harmonogramu prac.
 - d. Wykonanie projektu budowlanego.
 - e. Powiadomienie właściwych organów o planowanych pracach budowlanych, uzyskiwanie niezbędnych oświadczeń i pozwoleń wymaganych przepisami prawa.
 - f. Wykonanie wielobranżowego projektu wykonawczego
 - g. Realizacja prac
 - h. Kontrola kosztów i terminów
 - i. Wykonanie dokumentacji powykonawczej
 - j. Przekazanie/odbiór powierzchni
4. Świadczenie usług określonych dla Zadania nr 2 będzie realizowane na potrzeby aranżacji powierzchni w nieruchomościach Zamawiającego, których wykaz stanowi **Załącznik nr 2** do Zapytania ofertowego
5. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy na zasadach określonych we wzorze Umowy.
6. Zamawiający żąda wskazania przez Wykonawcę części zamówienia, której wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcy i podania przez Wykonawcę firm podwykonawców.

II. W ramach etapu I Wykonawca zobowiązany jest do:

- a. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego.
- b. Opracowania space planu na podstawie zidentyfikowanych potrzeb klienta i przekazanych wytycznych, oraz w przypadku jego posiadania na podstawie planu funkcjonalno-użytkowego.

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

- b. Przeprowadzenia szczegółowego wywiadu z klientem przed przystąpieniem do prac w celu doprecyzowania potrzeb najemcy.
- c. Zapewnienia minimum 1 osoby dedykowanej do dyspozycji Zamawiającego w celu kontaktu i dokonania wszelkich ustaleń w zakresie realizacji poszczególnych zleceń.
- d. Przygotowania pierwszego space planu wraz w terminie:
 - 1) do 3 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji do 500 m²,
 - 2) do 4 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 501 -1500 m²,
 - 3) do 5 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 1501 - 5000 m²,
 - 4) do 6 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 5001 – 10 000 m²,
 - 5) do 7 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 10 001 – 15 000m²,
 - 6) do 8 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 15 001 – 20 000 m²
 - 7) do 9 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 20 001 m².
- f. Przygotowania w uzasadnionych przypadkach „ekspresowego” space planu w terminie o połowę krótszym niż termin wskazany w punkcie powyżej, przy założeniu, że koszt realizacji wzrośnie o 30%.
- g. Przygotowania 3 space planów w ramach przyjętego wynagrodzenia, dla wskazanej powierzchni przy założeniu, że jako zmianę traktuje się przerysowanie/przeprojektowanie ponad 30% powierzchni.
- h. Przedstawienia kolejnego space planu w terminie 3 dni roboczych od dnia zgłoszenia konieczności zmian przez Zamawiającego, niezależnie od wielkości projektowanej powierzchni.
- i. Przedstawienia pierwszego kosztorysu wykonania prac w terminie 3 dni roboczych po otrzymaniu zlecenia wykonania przez Zamawiającego. Kosztorys będzie przygotowywany każdorazowo na podstawie obowiązujących cen rynkowych/ofert, zgodnie z przyjętą technologią i przedmiarem robót
- j. Wykonywania dokumentacji zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa, w szczególności w zakresie SANEPID, BHP i PPOŻ.
- k. Przygotowania kosztorysu finalnego przy ostatnim zatwierdzonym przez Zamawiającego space planie.
- l. Ostateczna wersja space planu musi zostać zaakceptowana przez Zamawiającego w formie pisemnej, za pośrednictwem wiadomości e-mail.
- m. Zapewnienia ważności kosztorysu przez 6 miesięcy od daty przedstawienia go Zleceniodawcy.
- n. Aktualizacji kosztorysu, na prośbę Zamawiającego, po upływie terminu wskazanego w punkcie powyżej.
- o. Przygotowania minimum jednej wizualizacji na życzenie Zamawiającego.
- p. Przygotowania na życzenie Zamawiającego planu 3D.
- q. 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.
- r. Współpracy w ramach przygotowywaniu standardów budynkowych dla poszczególnych nieruchomości.

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

III. W ramach etapu II Wykonawca zobowiązany jest do:

- a. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego i przekazanych wytycznych.
- b. Opracowania na podstawie zaakceptowanego projektu aranżacji, wykonanego w I etapie, kompletnego projektu:
 - i. wykonawczego w terminie do 15 dni roboczych od dnia otrzymania zlecenia w przypadku prac niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę,
 - ii. budowlanego w terminie do 21 dni roboczych od dnia otrzymania zlecenia w przypadku prac wymagających uzyskania pozwolenia na budowę.
- c. Uzyskania wszelkich materiałów wyjściowych niezbędnych do projektowania.
- d. Wykonania projektu budowlanego zawierającego opracowania we wszystkich niezbędnych branżach.
- e. 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.
- f. Przygotowania i złożenia w imieniu Zamawiającego kompletnych wniosków wraz z załącznikami o wydanie decyzji wymaganych do realizacji zamówienia, w tym również decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa polskiego. W przypadku braków Wykonawca dokona wszelkich uzupełnień i poprawek niezbędnych do uzyskania decyzji.
- g. Przedstawienia do akceptacji projektu budowlanego przed złożeniem wniosków, o których mowa w punkcie powyżej. W przypadku wniesienia uwag, Zamawiający prześle je pisemnie Wykonawcy wraz z wyznaczeniem terminu wprowadzenia zmian. Zmiany powinny zostać wprowadzone maksymalnie w terminie 7 dni od dnia przekazania uwag przez Zamawiającego.
- h. Wykonania projektu budowlanego, zawierającego opracowania we wszystkich niezbędnych branżach.
- i. Uwzględnienia w rozwiązaniach projektowych wszystkich uwag oraz wytycznych Zamawiającego, o ile nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.
- j. Opracowania projektu wykonawczego – wielobranżowego, uszczegółowionego w zakresie niezbędnym do realizacji robót budowlanych, umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (w przypadku gdy będzie wymagane), niezwłocznie po akceptacji projektu budowlanego przez Zamawiającego.
- k. Opracowania projektu wykonawczego na podstawie projektu budowlanego opracowanego dla danego zlecenia.
- l. Wykonania wszelkich badań, ekspertyz, pomiarów i uzgodnień niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy oraz prawidłowej realizacji projektu,
- m. Przekazania Zamawiającemu projektu budowlanego i dokumentacji wykonawczej w wersji papierowej z oryginalnymi podpisami oraz na nośniku CD/DVD zgodnie z wytycznymi:
 - i. Dokumentacja powinna składać się z części graficznej i opisowej.
 - ii. Dokumentacja powinna być zaopatrzona w wykaz składających się na nią opracowań
 - iii. Dokumentacja papierowa i elektroniczna powinny być identyczne pod względem merytorycznym.

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

- iv. Zawartość dokumentacji elektronicznej powinna zostać zapisana w plikach, których nazwy umożliwią wstępną merytoryczną identyfikację zawartości, bez konieczności ich otwierania.
- v. Dokumentacja opisowa zostanie przekazana w formacie pdf. Na dokumentacji powinny znajdować się widoczne oryginały podpisów, pieczęcie i konieczne uzgadniania.
- vi. Dokumentacja graficzna powinna być przekazana w formie kolorowych skanów w formacie pdf oraz w formacie dwg oraz pdf.
- vii. 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.
- viii. Kolejne egzemplarze dokumentacji będą wykonywane w formie rewizji.
- n. 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.
- o. Wprowadzenia wszelkich niezbędnych zmian w projekcie aranżacji (spaceplanie), przekazanych przez Zamawiającego, wynikających z warunków technicznych i opracowań wielobranżowych w przypadku, gdy Wykonawca przystąpił do realizacji prac na zlecenie Zamawiającego od etapu II,
- p. Koordynowania przez Wykonawcę/Architekta prac projektowych prowadzonych przez projektantów w zakresie wszystkich branż.
- q. Wykonania szczegółowego kosztorysu prac.
- r. Podstawą do przygotowania Projektu fit - out będzie ostatecznie zaakceptowany przez Zamawiającego i najemcę projekt Aranżacji Wstępnej (space plan).
- s. Projekt fit-out będzie wykonany w formie Projektu wykonawczego oraz, w przypadku konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, w formie projektu budowlanego.
- t. W przypadku wykonywania Projektu fit-out i nie wykonywania pierwszego etapu, czyli Aranżacji Wstępnej, konieczność wprowadzenia zmiany w space plan-nie, wynikającej z warunków technicznych lub opracowania wielobranżowego, będzie częścią Projektu fit - out.
- u. Końcowym efektem zakresu projektu budowlanego jest uzyskanie prawomocnej i ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę lub przebudowę lub 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.
- v. Projekt Budowlany będzie zawierał opracowania we wszystkich branżach.
- w. 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.).
- x. O ile zajdzie taka konieczność, na etapie opracowywania Projektu Budowlanego Architekt dokonana uzgodnień i weryfikacji projektu oraz jego elementów w zakresie wymaganym dla uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.
- y. Architekt zapewni pełną koordynację prac projektowych prowadzonych przez swoich projektantów w zakresie branż objętych Umową. Projekt fit-out zostanie opracowany na podstawie wytycznych uzyskanych od Zamawiającego.

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

- z. W zakresie Projektu Wykonawczego Architekt 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 zakresie instalacji BMS opracowanie zawierać będzie wytyczne w zakresie ilości sygnałów wejściowych i wyjściowych, bez schematów elektrycznych szaf i doboru sterowników – zakres wykonawcy robót shell & core.
- aa. Projekt Wykonawczy zostanie opracowany w oparciu o Projekt Budowlany danej aranżacji powierzchni najmu.
- bb. 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.
- cc. Architekt w miarę konieczności, wprowadzi aktualizację podstawowego projektu Shell & Core w zakresie wynikającym z wykonywanego Projektu Fit-out.
- dd. Wszystkie instalacje doprojektowywane na etapie realizacji projektu fit –out np. instalacje paliwowe ingerujące w Shell & Core zostaną skoordynowane z instalacjami budynkowymi oraz zostaną umieszczone na rysunkach projektu fit- out. Projekt fit – out będzie zawierał rysunki zbiorcze wszystkich instalacji, pokazanych nad sufitem podwieszonym oraz zbiorczy rysunek instalacji pod podłogą.
- ee. W trakcie wykonywania kolejnych projektów fit – out będzie powstawała zbiorcza dokumentacja projektowa, pokazująca wszystkie zaprojektowane fit – outy.
- ff. Projekt fit - out będzie zawierał schemat ewakuacji, pokazujący długości i szerokości dróg ewakuacyjnych wraz z piktogramami, rozmieszczeniem gaśnic, hydrantów oraz opraw ewakuacyjnych.
- gg. Projekt fit – out obejmuje instalacje klimatyzacji precyzyjnej oraz instalacje UPS oraz suchogaszenie serwerowni, technologie kuchni, instalację paliwową o ile będzie potrzebna.
- hh. Przekazania wszystkich prac projektowych na podstawie protokołu przekazania.

IV. W ramach etapu III Wykonawca zobowiązany jest do:

- a. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego, przy czym terminy realizacji prac w ramach etapu III będą określone przez Zamawiającego każdorazowo przy danym zleceniu.
- b. Uaktualnienia kosztorysu prac (opracowanego w formule open-book),
- c. Uzyskania niezbędnych decyzji, opinii i pozwoleń,
- d. Realizacji przedmiotu zlecenia przy zastosowaniu formuły „open book”,
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,
- e. Zapewnienia kadry inżynierskiej wymaganej przepisami prawa, o ile zachodzi taka potrzeba,
- f. Aktualizowania harmonogramu w przypadku wystąpienia zmian,

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

- g. Wykonania robót budowlanych w pełnym zakresie, zgodnie z dokumentacją projektową i uzyskanymi pozwoleniami, przeprowadzenia wszystkich niezbędnych odbiorów i dopuszczeń do użytkowania,
- h. Dostarczenia we własnym zakresie i na własny koszt materiałów, maszyn i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu zlecenia,
- i. Wykonania wszystkich towarzyszących robót, prac niezbędnych do wykonania zlecenia,
- j. 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 (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 118 z późn.zm.),
- k. 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
- l. Pełnienia funkcji koordynacyjnych w stosunku do dostawców i podwykonawców
- m. Przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i PPOŻ oraz zabezpieczenia terenu wykonywanych robót na cały okres ich realizacji (do odbioru robót).
- n. Usuwania wszelkich szkód powstałych w wyniku działań Wykonawcy i podwykonawców
- o. Wykonywania prac zachowując porządek i nie doprowadzając do zanieczyszczenia sąsiednich powierzchni
- p. Sprzątnięcia powierzchni po zakończonych pracach
- q. Prowadzenia dokumentacji budowy i umożliwienia dostępu do tej dokumentacji osobom uprawnionym do dokonywania w niej wpisów
- r. Przestrzegania regulaminów obiektów, na których przeprowadzane są prace
- s. Bycia w kontakcie z Zamawiającym i informowania go o wszelkich problemach i okolicznościach mających wpływ na jakość lub termin realizacji zlecenia
- t. Wyznaczenia osoby do kontaktu z Zamawiającym
- u. Przekazania kompletnej dokumentacji powykonawczej wg standardu PHN:
 - i. W 2 egzemplarzach w formie papierowej oraz
 - ii. 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 dotyczą;
- v. Zawarcia w dokumentacji powykonawczej wszelkich instrukcji użytkowania wszystkich urządzeń technologicznych, zawierającą wytyczne odnośnie eksploatacji.
- w. 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.
- x. Pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego i ustalenia terminu odbioru robót w ciągu maksymalnie 14 dni roboczych od daty zgłoszenia.
- y. 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

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

- z. Czynnego udziału w odbiorach częściowych oraz w odbiorze końcowym.
- aa. Usunięcia wad i usterek stwierdzonych w trakcie odbioru robót oraz w czasie trwania gwarancji oraz rękojmi.
- bb. Uzyskania w imieniu Zamawiającego wszelkich decyzji i pozwoleń, w tym pozwolenia na użytkowanie, jeśli jest wymagane.

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 36 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 36 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 przepis 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.
 - 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:

- k. Roboty powinny być zaprojektowane w taki sposób aby odpowiadały pod każdy względem najnowszym i aktualnym praktykom inżynierskim.
- l. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania dokumentacji projektowej zgodnie z najlepszymi zasadami wiedzy inżynierskiej.
- m. Całość dokumentacji musi zawierać komplet uzgodnień międzybranżowych projektantów.
- n. Wykonawca ponosi koszty dodatkowych niezbędnych opracowań i uzgodnień wynikających z przepisów prawa.
- o. W zakresie wymaganym przepisami prawa, Wykonawca zapewnia, iż dokumentacja projektowa zostanie uzgodniona i podpisana przez upoważnionych rzeczoznawców ppoż. i SANEPID

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

- p. 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.
- q. 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 Inwestora oraz rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego .
- r. Wszystkie opracowania branżowe i kosztorysowe będą podpisane przez osoby je wykonujące oraz osoby sprawdzające, potwierdzone uprawnieniami budowlanymi do wykonywania zawodu.
- s. 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.
- t. 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:

- a. Wykonawca zapewni prowadzenie dokumentacji budowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego
- b. Wykonawca zapewni kierowanie robotami budowlanymi w sposób zgodny z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami w tym BHP, PPOŻ.
- c. 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.
- d. Wykonawca podnosi odpowiedzialność za wszelkie naruszenia praw i szkody wyrządzone Zamawiającemu oraz osobom trzecim powstałe w wyniku wadliwego wykonania inwestycji lub jej części.
- e. Zamawiający wymaga dopuszczania do wykonania przedmiotu zamówienia, wyłącznie osób posiadających odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolonych w zakresie przepisów BHP i przeciwpożarowych.

Na Wybór ramowych Wykonawców świadczących usługi w zakresie wykonywania planów aranżacji (space planów), kosztorysów, opracowań projektowych, w tym wykonywania wielobranżowej dokumentacji budowlano - wykonawczej, oraz wykonawstwo prac w formule „zaprojektuj i zbuduj” dla nieruchomości położonych na terenie m. st. Warszawy, Trójmiasta, Wrocławia, Poznania, Łodzi należących do Spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

- f. 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;
- g. 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 należyтым stanie technicznym, a po zakończeniu robót uporządkować teren na swój koszt.
- h. Wszelkie zmiany w projekcie następujące w trakcie trwania procesu budowlanego muszą być uwzględnione przez Wykonawcę w dokumentacji powykonawczej dostarczanej Zamawiającemu;
- i. 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). 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 nad prowadzonymi pracami w ramach poszczególnych zleceń.
4. Realizacja etapu III opierać się będzie na formule „Open Book”. Wynagrodzenie Wykonawcy zostanie ustalone w oparciu o przedstawioną marżę wykonawcy.
5. Wykonawca robót ponosi pełną odpowiedzialność za błędne dokonanie przedmiaru robót.
6. W przypadku realizacji wszystkich etapów prac przez jednego wykonawcę, koszty wykonania kompletnej dokumentacji projektowej, opisanej w etapie II, ponosi Wykonawca.