

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest:
 - a) wykonanie całości prac budowlano – montażowych we wszystkich branżach, wraz z pracami rozbiórkowymi, zgodnie z Decyzją Pozwolenia na Budowę nr 77/Ś/2023 z dnia 24.03.2023 r. („PnB”) oraz projektem budowlanym pn. „Projekt budowlany rozbudowy o część mieszkalną istniejącego budynku, zmiany sposobu użytkowania i przebudowy I piętra z funkcji ekspozycyjno-biurowej na funkcję mieszkaniową oraz przebudowy części mieszkaniowej i usługowej istniejącego budynku przy al. Jana Pawła II 34 w Warszawie na dz. ew. nr 7 z obrębu 5-03-01 na terenie Dzielnicy Śródmieście w Warszawie (dalej „Obiekt” lub „Inwestycja”) wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie,
 - b) wykonanie całości prac towarzyszących na działkach sąsiednich o nr ew. 39/6 i 60/2 z obrębu 5-03-01 na terenie Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.
2. Zamawiający jest w posiadaniu ostatecznej decyzji o Pozwoleniu na budowę Nr 77/Ś/2023 z dn. 23 marca 2023 roku.
3. Parametry Inwestycji:
 - i. budynki: 1 szt.
 - ii. powierzchnia użytkowa (PUM+ PUU): 2 457,30 m²
 - iii. liczba mieszkań: 46 szt.
 - iv. liczba lokali usługowych: 1 szt.
 - v. liczba miejsc postojowych w garażach: 41 szt.
 - vi. liczba kondygnacji podziemnych: 2
 - vii. liczba kondygnacji nadziemnych: 6-9
4. Przedmiot zamówienia obejmuje kompleksowe wykonanie wszelkich robót budowlanych, instalacyjnych elektro-energetycznych, sanitarnych, wentylacyjnych i teletechnicznych, niezbędnych do prac budowlano – montażowych we wszystkich branżach, wraz z pracami rozbiórkowymi, związanymi z rozbudową o część mieszkalną istniejącego budynku, zmiana sposobu użytkowania i przebudowy I piętra i jej zmiana z funkcji ekspozycyjno-biurowej na funkcję mieszkaniową oraz przebudowa części mieszkaniowej i usługowej istniejącego budynku przy al. Jana Pawła II 34 w Warszawie wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu na dz. ew. nr 7 z obrębu 5-03-01 w Dzielnicy Śródmieście w Warszawie, zgodnie z projektem budowlanym (dalej „Obiekt”) oraz przygotowaniem wszelkich niezbędnych dokumentów i opracowań koniecznych do uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu(dalej „Roboty”), a także do uzyskania tej decyzji.

W zakres przedmiotu zamówienia nie wchodzi usunięcie kolizji oraz zaprojektowanie i wybudowanie przyłączy energetycznych w zakresie zasilania podstawowego i rezerwowego, natomiast w gestii Generalnego Wykonawcy pozostaje nadzór nad terminowym wykonaniem prac przez gestora sieci oraz koordynacja prac (Inwestor podpisze umowę przyłączeniową a Generalny Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia przez zakład energetyczny zaprojektowania i wybudowania przyłącza energetycznego w terminie umożliwiającym otrzymanie PnU w terminie ustalonym Umową. Generalny Wykonawca będzie działał w imieniu i na rzecz Inwestora na podstawie stosownych pełnomocnictw.
5. Przedmiot niniejszego zamówienia obejmuje również:
 - 1) wykonania stałej organizacji ruchu w garażu, w tym między innymi: oznaczenie narożników słupów i ścian, numerację stanowisk postojowych, montaż luster, montaż tablic, znaków drogowych itp.,

- 2) opracowanie, uzgodnienie i wykonania stałej organizacji ruchu na terenie Nieruchomości w tym między innymi: wyznaczanie i numerację miejsc parkingowych, montaż znaków drogowych, itp.,
- 3) dostarczenie kluczy do furtek, drzwi i bram otwieranych poprzez system wideodomofonowy i/lub domofonowy po minimum 3 (trzy) sztuki dla każdego Lokalu, dodatkowo po 10 (dziesięć) sztuk każdego typu, w terminie nie później niż 10 (dziesięć) Dni roboczych przed planowanym terminem uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie,
- 4) wykonania zagospodarowania zagospodarowanie zieleni na Nieruchomości według przekazanego przez Inwestora projektu zagospodarowania zieleni,
- 5) wyposażenia szachtów na liczniki lokalowe CO, CW, ZW oraz pomieszczeń technicznych w jeden uniwersalny klucz wraz z opracowaniem projektu warsztatowego Master Key
- 6) dostarczenie kluczy do wszystkich drzwi przewidzianych do zamykania na klucz po 3 (trzy) komplety (po minimum 1 (jedna) sztuka) na pomieszczenie,
- 7) dostarczenia pilotów do bram wjazdowych/szlabanów po 1 (jeden) na Lokal i minimum 5 (pięć) sztuk dla Zarządcy, w terminie nie później niż 10 (dziesięć) Dni roboczych przed planowanym terminem uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie Obiektu;
- 8) dostawy i montażu koszy na śmieci, stojaków na rowery, ławek według projektu zagospodarowania/zieleni oraz innych DFA – drobnych form architektonicznych,
- 9) dostawy i montażu odbojów przy drzwiach (lokalizacja według standardu wykończenia),
- 10) sporządzenia projektu oznakowania znakami ochrony przeciwpożarowej i znakami ewakuacji oraz dobór i rozmieszczenia sprzętu ppoż., a także uzgodnienie go z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń ppoż. oraz wykonania zgodnie z w/w projektem,
- 11) wykonania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego i dokonanie wszelkich wymaganych uzgodnień zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07.06.2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 822 z późn.zm) oraz wykonania matrycy p.poz.,
- 12) dostawy i montażu skrzynek pocztowych oraz tablic informacyjnych (według standardu wykończenia),
- 13) wykonania projektów zagospodarowania Terenu Budowy oraz tymczasowej organizacji ruchu niezbędnej do wykonania Robót,
- 14) zapewnienia ustalonego przez Inwestora miejsca na nośniki reklamowe Inwestycji na Terenie Budowy (np. powierzchnia ogrodzenia Inwestycji, flago-maszty min. 3 sztuki, kontenery budowlane, żurawie dźwigowe, rusztowania budowlane, fasady, tablice reklamowe itp.) oraz, na swój koszt, w przypadku konieczności ich relokacji, przeniesienia ich w inne uzgodnione miejsce,
- 15) wykonania pełnego ogrodzenia tymczasowego Terenu Budowy, na którym należało będzie umieścić informacje dotyczące Inwestycji według wzoru przekazanego przez Inwestora,
- 16) wykonania dróg tymczasowych niezbędnych do realizacji Robót,
- 17) zapewnienie kompleksowej obsługi geodezyjnej, w tym niezbędnego monitoringu geodezyjnego, oraz zapewnianie monitoringu konstrukcyjnego budynków i obiektów infrastruktury znajdujących się obszarze oddziaływania wykopu,
- 18) dostarczenia Inwestorowi protokołów odbioru technicznego sieci zewnętrznych (wewnątrzosiedlowych) wraz z przyłączami do Nieruchomości i Obiektu przez dostawców mediów,
- 19) przygotowania instrukcji eksploatacji i konserwacji: Nieruchomości Wspólnej, Obiektu oraz Lokali, dokumentacji zdjęciowej instalacji przed ułożeniem tynków i posadzki nie później niż 15 (piętnaście) Dni roboczych przed planowanym terminem uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie,

- 20) monitorowania sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z przyłączami oraz przekazanie zapisu z monitoringu Inwestorowi – w przypadku takiej konieczności,
- 21) utrzymywania we właściwym stanie technicznym drogi dojazdowej do Obiektu,
- 22) zapewnienie chronionego zaplecza socjalno-biurowego tj. trzech kontenerów lub trzech pomieszczeń biurowych dla 5 (pięciu) osób (1+2+2) oraz aneksu kuchennego na potrzeby Inwestora wyposażonego w instalację elektryczną, grzewczą, wodno-kanalizacyjną, klimatyzację (okna wyposażone w rolety), parkingu dla 5 (pięciu) samochodów osobowych wraz z zapewnieniem możliwości korzystania z Sali konferencyjnej przeznaczonej na 30 (trzydzieści) osób i WC (oddzielnie damskie i męskie),
- 23) organizację Terenu Budowy (w tym m.in. magazyny, wygrodzenia placów składowych), zapewnienie ochrony, doprowadzenie i rozprowadzenie energii elektrycznej i wody po Terenu Budowy, przyłączy dla potrzeb zaplecza, oświetlenia Terenu Budowy (z własnych materiałów),
- 24) ponoszenia opłat za energię elektryczną, wodę, odbiór ścieków oraz ogrzewanie budynków w trakcie budowy do czasu odbioru końcowego Obiektu,
- 25) sporządzenia kompletnej Dokumentacji Powykonawczej niezbędnej do uzyskania prawomocnej Decyzji o Pozwoleniu na Użytkowanie Obiektu oraz do przekazania jej przyszłemu użytkownikowi w celu prawidłowej eksploatacji Obiektu, (w wersji papierowej min. 3 (trzy) egzemplarze i wersji elektronicznej w formacie PDF, DOC, EXE, DWG itd.),
- 26) sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień sporządzenia (dla Obiektu oraz dla każdego Lokalu),
- 27) sporządzania projektów i rysunków warsztatowych niezbędnych do prawidłowej realizacji Inwestycji wraz pozyskania wszelkich wymaganych dla nich uzgodnień i opinii,
- 28) kompleksowe wykonanie wszelkich Robót wynikających zarówno z Dokumentacji Projektowej, jak i obowiązujących przepisów oraz innych niezbędnych prac, które łącznie pozwolą na uzyskanie ostatecznej decyzji o Pozwoleniu na Użytkowanie Obiektu oraz jego zasiedlenie,
- 29) dostarczenia sześciu nowych kompletów odzieży ochronnej dla wyłącznego użytku inspektorów nadzoru inwestorskiego Inwestora / kalosze, buty robocze, kaski białe, kurtki, kamizelki oraz skarpety jednorazowe / 100 (sto) par /,
- 30) po zakończeniu budowy likwidacji Terenu Budowy i uporządkowania terenów sąsiadujących z Terenem Budowy,
- 31) koordynacji prac oraz odpowiedzialność za ich terminowe wykonanie w zakresie przeniesienia stacji trafo,
- 32) utrzymania porządku wokół Terenu Budowy tj. na działkach o nr ewidencyjnych 7, 60/2, 39/6, w tym odśnieżenie chodników i sprzątanie wokół Terenu Budowy,
- 33) wykonania i uzgodnienia projektów zagospodarowania Terenu Budowy oraz tymczasowej organizacji ruchu niezbędnej do wykonania Robót oraz ponoszenie opłat zajęcie niezbędnych terenów,
- 34) udziału wraz z Inwestorem w odbiorach Lokali przez ich Nabywców z obowiązkiem podpisania protokołu z czynności odbiorowych,
- 35) udziału wraz z Inwestorem w odbiorze Obiektu przez Zarządcę Nieruchomości Wspólnej z obowiązkiem podpisania protokołu z czynności odbiorowych, przeprowadzenie szkolenia Zarządcy oraz ochrony budynku w zakresie działania i obsługi urządzeń, instalacji oraz wykonanie szkoleń z funkcjonowania wszystkich Robót, w tym również wytycznych serwisowania i obsługi Urządzeń np. bram ppoż., wind dla ochrony i obsługi technicznej Obiektu,

- 36) usunięcia Wad i Usterek stwierdzonych w toku czynności odbiorowych, o których mowa w punktach 33 i 34 powyżej w terminach określonych w tych protokołach jednakże nie dłuższych niż określone w Umowie,
 - 37) archiwizowania i zarządzania całą dokumentacją niezbędną do realizacji Inwestycji (otrzymaną od Inwestora jak i powstałą w trakcie realizacji) wraz z zapewnieniem dostępu do niej wszystkim interesariuszom mającym odpowiednie uprawnienia. Dodatkowo zapewnieniem niezwłocznej informacji o pojawieniu się nowego dokumentu dla wszystkich niezbędnych interesariuszy,
 - 38) dostarczenie aplikacji do obsługi instalacji wideomofonem i bramowej,
 - 39) wykonania mockupów referencyjnych: między innymi elewacji, okien, drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, balustrad, wykończenia powierzchni ścian, malowania powierzchni wspólnych, posadzek powierzchni wspólnych, sufitów powierzchni wspólnych, malowania garażu, oznakowania garażu, okuć drzwi i okien; klamek drzwi i okien, elementów systemu informacji wizualnej,
 - 40) wykonania projektu warsztatowego elementów systemu informacji wizualnej oraz wykonanie wraz z montażem elementów systemu informacji wizualnej,
 - 41) wykonania muralu na elewacji budynku wg projektu uzgodnionego z Inwestorem,
 - 42) wybudowania węzła c.o. (Veolia),
 - 43) zapewnienia stanowiska ochrony budynku zlokalizowanego na parterze z zainstalowanymi urządzeniami do komunikacji wideo oraz głosowej z każdym Lokalem (system wideodomofonowy). Powyższe stanowisko należy ponadto wyposażać w stację roboczą wraz z monitorami podglądu z kamer CCTV, panel wyniesiony Systemu Sygnalizacji Pożarowej.
6. Zamawiający podczas realizacji budowy przewiduje zmiany w lokalach mieszkalnych (zmiany lokatorskie, które nie mogą być podstawą do zmiany przez Wykonawcę terminu realizacji Inwestycji oraz zmiany decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Obiektu). Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót budowlanych wynikających z wprowadzenia zmian lokatorskich (strony określają w odrębnej umowie szczegółowy sposób realizacji zmian lokatorskich). Powyższe kwestie będą przedmiotem rozmów negocjacyjnych.
7. W ofercie cenowej należy dokonać odrębnej wyceny w zakresie:
- a) przyłączy teletechnicznych,
 - b) przyłączy wody, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.