

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA REALIZACJI ARANŻACJI NAJEMCY

I) Postanowienia ogólne

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 A, Budynku B i Budynku C w zakresie Aranżacji Najemców.
Zamawiający wyjaśnia, że powyżej wskazany opcjonalnie zakres Aranżacji Najemców w Budynku A oraz/lub w Budynku B oraz/lub w Budynku C, może być zlecony jedynie w części, w zależności od postępu procesu komercjalizacji inwestycji oraz w zależności od preferencji Najemców dotyczących wykonawcy Aranżacji Najemców. W związku z powyższym Wykonawca (Generalny Wykonawca) nie będzie miał w stosunku do Inwestora roszczeń o zlecenie całości zakresu Aranżacji Najemców w Budynku A, B i C niezależnemu wykonawcy.
2. Realizacja Aranżacji Najemców może być wykonywana 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 A i Budynku B S&C, które nie mogą być przekroczone. Prace w ramach standardu (który przedstawi Zamawiający) będą dalej zwane „Robotami Wykończeniowymi w Budynku A lub B lub C”;
 - b) Najemcy w procesie komercjalizacji będą mieli prawo wprowadzania modyfikacji w Robotach Wykończeniowych w Budynku A oraz/lub w Budynku B oraz/lub w Budynku C. Koszty tych modyfikacji zostaną wycenione według procedury określonej w Umowie GW.
 - 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 A oraz/lub B oraz/lub C) wraz z podaniem cen jednostkowych. Przygotowana wycena będzie określała standard techniczny i cenowy dla Aranżacji Najemców w budynkach A, B i C.

Wykonawca w ofercie cenowej określi termin (w tygodniach przed oddaniem do użytkowania) do kiedy Inwestor może najpóźniej zlecać zgodnie z Umową GW wykonanie Aranżacji Najemcy, tak aby uwzględnić przedmiotową aranżację w procedurach administracyjnych budynku i dotrzymać daty zakończenia Budynku B i C S&C i daty zakończenia Budynku A 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 nieujęte w S&C stanowią zakres Aranżacji Najemców.
Przykładowe roboty wykończeniowe w Budynku A, B oraz C zostaną wycenione wraz z podaniem cen jednostkowych. Wycena wraz z opisem będzie stanowiła standard wykończenia biur (Aranżacji Najemców) w budynkach A, B i C.

Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy

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

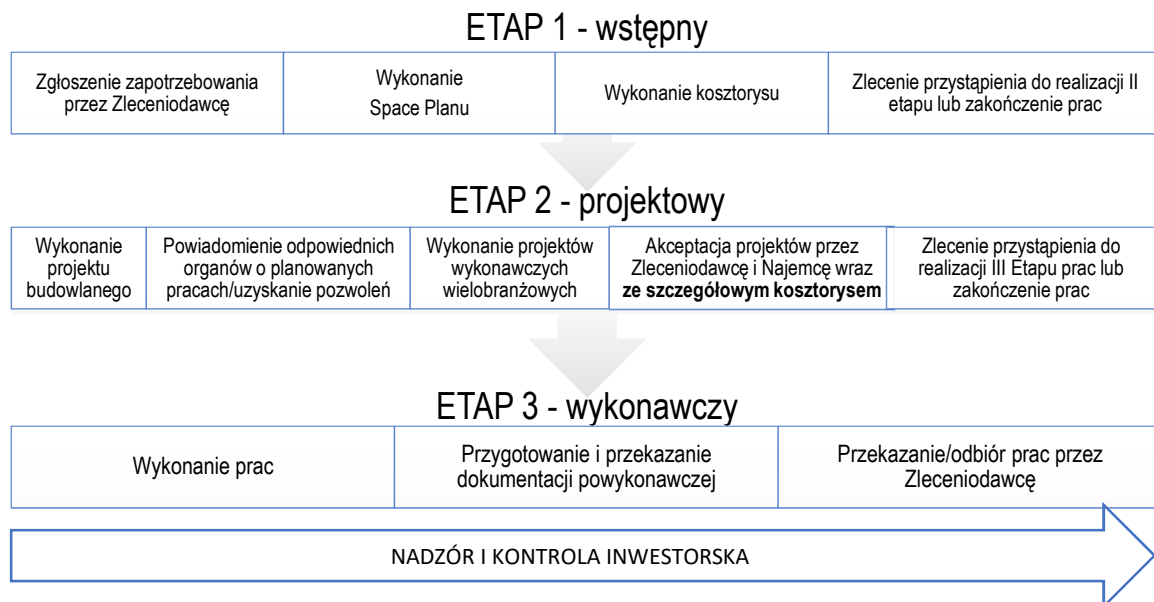
W związku z posiadaniem jednego pozwolenia na budowę na budynek A, B i C intencją Inwestora jest uzyskanie:

- a) W pierwszym etapie realizacji przedmiotu zamówienia pozwolenia na użytkowanie dla Budynku B i C w zakresie S & C z wyłączeniem Aranżacji Najemców. W przypadku zlecenia Aranżacji Generalny Wykonawca uzyska pozwolenia na użytkowanie dla Budynku B i C w zakresie S & C wraz ze zleconą Aranżacją;
 - b) W drugim etapie realizacji przedmiotu zamówienia pozwolenia na użytkowanie dla Budynku A w zakresie S & C z wyłączeniem Aranżacji. W przypadku zlecenia Aranżacji Generalny Wykonawca uzyska pozwolenia na użytkowanie dla Budynku A w zakresie S & C wraz ze zleconą Aranżacją;
 - c) W przypadku wykonywania S & C drugiego etapu to znaczy Budynku A, Inwestor może zlecić wykonanie Aranżacji na budynku B i C. Wykonawca będzie zobowiązany wykonać Aranżację w Budynku B i C oraz uzyskać pozwolenie na użytkowanie w budynku B i C w zakresie tej Aranżacji;
 - d) Dla uniknięcia wątpliwości Wykonawca po przekazaniu Budynku B i C do użytkowania do czasu przekazania Budynku A pełni funkcję Generalnego Wykonawcy i zapewni funkcję Kierownika Budowy na niezaaranżowanych oraz nieoddanych do użytkowania powierzchniach Budynku B i C. Wykonawca w swoim zakresie zabezpieczy ubezpieczenie CAR i OC dla Aranżacji Najemców;
 - e) 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 ubezpieczenie CAR i OC dla tych robót.
6. Zgodnie z powyższym punktem, w celu zapewnienia bezpieczeństwa powierzchni pod kątem ppoż. oraz uzyskania pozwolenia na używanie w zakresach S & C z wyłączeniem Aranżacji Wykonawca wykonana na powierzchni najmu instalację sanitarną, oprawy awaryjne, hydranty, urządzenia grzewcze w zakresie pokazanym na rysunkach w folderze Dokumentacji wielobranżowej wyspecyfikowanej w Załączniku nr 1. Instalacja jest w zakresie kosztowym S & C. W przypadku zlecenia Aranżacji w trakcie trwania S & C zakres ten zostanie niewykonany i wyłączony z oferty Wykonawcy. Pełna instalacja zostanie wykonana przez Wykonawcę zgodnie ze sporządzoną dokumentacją Projektem Budowlanym i Wykonawczym Aranżacji Najemców.

II) Opis przedmiotu zamówienia:

1. Przedmiotem zamówienia jest :wykonywanie space planów wraz z kosztorysem na potrzeby Aranżacji powierzchni komercyjnych lub o innym przeznaczeniu, przygotowanie dokumentacji Projektu Budowlanego, Projektu Wykonawczego oraz wykonawstwo prac w ramach Aranżacji Najemców. Zadanie składa się z trzech etapów:
 - a) ETAP 1 – 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 2 – 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 3 – 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.

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 robotach budowlanych, uzyskiwanie niezbędnych oświadczeń, pozwoleń oraz decyzji administracyjnych wymaganych przepisami prawa lub ich zmiany;
 - f) Wykonanie wielobranżowego projektu wykonawczego Aranżacji Najemców;
 - g) Realizacja robót 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 w nieruchomościach Zamawiającego.
5. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy na zasadach określonych we wzorze Umowy.

6. W ramach Etapu 1 Wykonawca zobowiązany jest do:

- a) Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego;
- b) Opracowania space planu na podstawie zidentyfikowanych potrzeb najemcy i przekazanych wytycznych;
- c) Przeprowadzenia szczegółowego wywiadu z najemcą przed przystąpieniem do prac w celu doprecyzowania potrzeb najemcy;
- d) 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;
- e) Przygotowania pierwszego space planu w terminie:
 - i. do 3 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji do 500 m²,
 - ii. do 4 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 501 -1500 m²,

Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy

- iii. do 5 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 1501 - 5000 m²,
- iv. do 6 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 5001 – 10 000 m²,
- v. do 7 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 10 001 – 15 000 m²,
- vi. do 8 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia w przypadku aranżacji od 15 001 – 20 000 m²,
- vii. 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 wynagrodzenia zostanie powiększony 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 w pierwotnie zaproponowanym przez Zamawiającego, niezależnie od wielkości projektowanej powierzchni;
- i) 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;
- j) Wykonywania dokumentacji zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa, w szczególności w zakresie SANEPID, BHP i PPOŻ.;
- k) Ostateczna wersja space planu musi zostać zaakceptowana przez Zamawiającego w formie pisemnej, za pośrednictwem wiadomości e-mail;
- l) Zapewnienia ważności kosztorysu przez 6 miesięcy od daty przedstawienia go Zleceniodawcy;
- m) Przygotowania minimum trzech wizualizacji na życzenie Zamawiającego;
- n) Przygotowania na życzenie Zamawiającego planu 3D całego piętra;
- o) 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;
- p) Współpracy przy przygotowywaniu standardów budynkowych dla poszczególnych nieruchomości (na potrzeby wyceny Robót Wykończeniowych w Budynku A oraz B);
- q) Współpracy z najemcą i uzyskania akceptacji najemcy.

7. W ramach Etapu 2 Wykonawca zobowiązany jest do:

- a. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia, zgodnie z Umową od Zamawiającego i przekazanych wytycznych;
- b. Opracowania na podstawie zaakceptowanego space planu, wykonanego w 1 E
- c. tapie, 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.
- d. Uzyskania wszelkich materiałów wyjściowych niezbędnych do projektowania;
- e. Wykonania projektu budowlanego zawierającego opracowania we wszystkich niezbędnych branżach;
- f. 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;
- g. Projektu Aranżacji na etapie 2 jw jego zakres wchodzi wykonanie w formie Projektu Budowlanego i Wykonawczego Aranżacji Najemców;

Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy

- h. 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;
- i. 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 (słownie : siedmiu) dni od dnia przekazania uwag przez Zamawiającego;
- j. Wykonania projektu budowlanego zawierającego opracowania we wszystkich niezbędnych branżach;
- k. Uwzględnienia w rozwiązaniach projektowych wszystkich uwag oraz wytycznych Zamawiającego, o ile nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej;
- l. Opracowania Projektu Wykonawczego – wielobranżowego, w tym projektu wewnątrz, uszczegółowionego w zakresie niezbędnym do realizacji robót budowlanych, umożliwiającego uzyskanie pozwolenia na użytkowanie niezwłocznie po akceptacji projektu budowlanego przez Zamawiającego;
- m. Opracowania Projektu Wykonawczego na podstawie Projektu Budowlanego wykonanego dla danego zlecenia;
- n. Wykonania wszelkich badań, ekspertyz, pomiarów i uzgodnień niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy oraz prawidłowej realizacji projektu;
- o. 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 rodzaj roboty budowlanej opisany w ramach specyfikacji był łatwy do zlokalizowania na rysunkach,
 - viii. Kolejne egzemplarze dokumentacji będą wykonywane w formie rewizji.
- p. Przekazania Zamawiającemu oświadczenia, że dostarczona dokumentacja jest wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz normami, a także iż zostaje wydana w stanie kompletnym i obejmuje wszystkie konieczne branże i szczegóły wykonawcze;
- q. 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 2;
- r. Koordynowania przez Wykonawcę/Architekta prac projektowych prowadzonych przez projektantów w zakresie wszystkich branż;
- s. Wykonania szczegółowego kosztorysu prac;
- t. Podstawą do przygotowania Projektu Budowlanego i Wykonawczego Aranżacji Najemców będzie ostatecznie zaakceptowany przez Zamawiającego i Najemcę space plan;
- u. Projekt Aranżacji będzie wykonany w formie Projektu Wykonawczego oraz, w przypadku konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, w formie Projektu Budowlanego;
- v. W przypadku wykonywania Projektu Budowlanego i Wykonawczego a nie wykonywania pierwszego etapu, czyli Aranżacji Wstępnej, konieczność wprowadzenia zmiany w space planie, wynikającej z

Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy

- warunków technicznych lub opracowania wielobranżowego, będzie częścią Projektu Budowlanego i Wykonawczego;
- w. 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;
 - x. Projekt Budowlany będzie zawierał opracowania we wszystkich branżach;
 - y. 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.);
 - z. 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;
 - aa. 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;
 - bb. 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;
 - cc. Projekt Wykonawczy zostanie opracowany w oparciu o Projekt Budowlany danej aranżacji powierzchni najmu;
 - dd. 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;
 - ee. Wykonawca w miarę konieczności, wprowadzi aktualizację do Projektu Wykonawczego Shell & Core w zakresie wynikającym z wykonywanego Projektu Aranżacji Najemców;
 - ff. Wszystkie instalacje doprojektowywane na etapie realizacji Projektu Aranżacji np. instalacje paliwowe ingerujące w Shell & Core 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;
 - gg. W trakcie wykonywania kolejnych Projektów Budowlanych i Wykonawczych Aranżacji będzie powstawała zbiorcza dokumentacja projektowa, pokazująca wszystkie zaprojektowane Aranżacje;
 - hh. Projekt Aranżacji będzie zawierał schemat ewakuacji, pokazujący długości i szerokości dróg ewakuacyjnych wraz z piktogramami, rozmieszczeniem gaśnic, hydrantów oraz opraw ewakuacyjnych;
 - ii. Projekt Aranżacji będzie obejmował instalacje klimatyzacji precyzyjnej oraz instalacje UPS oraz suchogaszenie serwerowni, technologie kuchni, instalację paliwową o ile będzie potrzebna;
 - jj. Przekazania wszystkich prac projektowych na podstawie protokołu przekazania;
 - kk. O ile zajdzie taka potrzeba Wykonawca opracuje projekty budowlane zamienne i uzyska w imieniu Zamawiającego zamienne pozwolenia na budowę;
 - ll. Wykonawca zapewni pełną koordynację prac projektowych prowadzonych przez innych wykonawców (podwykonawców Wykonawcy) w zakresie branż objętych Umową;
 - mm. Uzyskania akceptacji dokumentacji projektowej przez Najemcę.
 - nn. Zakres Projektu Aranżacji obejmuje:
 - ii. Przygotowanie podkładów dla branż i koordynacja projektowa.

Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy

- iii. Opisy projektów wykonawczych:
 - Zestawienia powierzchni;
 - Opis rozwiązań materiałowych;
 - Branżowe zestawienia materiałowe, ze specyfikacjami materiałowymi;
- iv. 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 (recepcja Najemcy, sale konferencyjne, kuchenki, punkty kawowe, pokoje odpoczynku itp.) w zakresie nieodbiegającym od standardu określonego w Podręczniku Projektowym Najemcy;
- oo. Zakres projektów branżowych:
 - v. Projekt konstrukcji o ile będzie potrzebny;
 - vi. Projekt wentylacji i klimatyzacji;
 - vii. Projekt instalacji sanitarnej wod.-kan., skroplin;
 - viii. Projekt elektryczny siły i oświetlenia;
 - ix. Projekty teletechniczne: Kontrola Dostępu, DSO, SSP, instalacja; telekomunikacyjna/telefoniczna, CCTV, instalacje strukturalne, instalacje wzmocnienia sygnału telefonii komórkowej. WI-FI;
 - x. Wytyczne do projektu BMS;
 - xi. Szczegółowy kosztorys;

8. W ramach Etapu 3 Wykonawca zobowiązany jest do:

- a. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego , przy czym terminy realizacji prac w ramach etapu 3 będą określone przez Zamawiającego każdorazowo przy danym zleceniu;
- b. Maksymalne terminy realizacji nie mogą być dłuższe niż 6 miesięcy licząc od zlecenia Etapu 3;
- c. Uaktualnienia kosztorysu prac (opracowanego w formule open-book o ile będzie to konieczne);
- d. Uzyskania niezbędnych decyzji, opinii i pozwoleń;
- e. Realizacji przedmiotu zlecenia przy zastosowaniu formuły „open book” o ile będzie to konieczne;
- f. Przedstawienia harmonogramu robót, uwzględniającego czas uzyskania wszelkich decyzji, uzgodnień, dokumentów wynikających z warunków prowadzenia robót, niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia i zapewniających wykonanie przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- g. Zapewnienia kadry inżynierskiej wymaganej przepisami prawa, o ile zachodzi taka potrzeba;
- h. Aktualizowania harmonogramu w przypadku wystąpienia zmian;
- i. Wykonania robót budowlanych w pełnym zakresie, zgodnie z dokumentacją projektową i uzyskanymi pozwoleniami, przeprowadzenia wszystkich niezbędnych odbiorów i dopuszczeń do użytkowania;
- j. Dostarczenia we własnym zakresie i na własny koszt materiałów, maszyn i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu zlecenia;
- k. Wykonania wszystkich towarzyszących robót, prac niezbędnych do wykonania zlecenia;
- l. 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.);

Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy

- m. 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
- n. Pełnienia funkcji koordynacyjnych w stosunku do dostawców i podwykonawców;
- o. Przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i PPOŻ oraz zabezpieczenia terenu wykonywanych robót na cały okres ich realizacji (do odbioru robót);
- p. Usuwania wszelkich szkód powstałych w wyniku działań Wykonawcy i podwykonawców;
- q. Wykonywania prac zachowując porządek i nie doprowadzając do zanieczyszczenia sąsiednich powierzchni;
- r. Sprzątnięcia powierzchni po zakończonych pracach;
- s. Prowadzenia dokumentacji budowy i umożliwienia dostępu do tej dokumentacji osobom uprawnionym do dokonywania w niej wpisów;
- t. Przestrzegania regulaminów obiektów, na których przeprowadzane są prace;
- u. Bycia w kontakcie z Zamawiającym i informowania go o wszelkich problemach i okolicznościach mających wpływ na jakość lub termin realizacji zlecenia;
- v. Wyznaczenia osoby do kontaktu z Zamawiającym;
- w. Przekazania kompletnej dokumentacji powykonawczej wg standardu PHN:
 - i. w 2 egzemplarzach w formie papierowej;
 - 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 tematem, którego dotyczą
- x. Zawarcia w dokumentacji powykonawczej wszelkich instrukcji użytkowania wszystkich urządzeń technologicznych, zawierających wytyczne odnośnie eksploatacji oraz przeprowadzenia szkoleń do obsługi urządzeń, instalacji i systemów zamontowanych na powierzchni.
- y. 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;
- z. Pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego i ustalenia terminu odbioru robót w ciągu maksymalnie 14 (słownie: czternastu)
- aa. dni roboczych od daty zgłoszenia;
- bb. 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
- cc. Czynnego udziału w odbiorach częściowych oraz w odbiorze końcowym;
- dd. Usunięcia wad i usterek stwierdzonych w trakcie odbioru robót oraz w czasie trwania gwarancji oraz rękojmi;
- ee. Uzyskania w imieniu Zamawiającego wszelkich decyzji i pozwoleń, w tym pozwolenia na użytkowanie, jeśli jest wymagane;
- ff. Dokonania po każdej zrealizowanej aranżacji ponownej regulacji instalacji budynkowej;
- gg. Montażu floorboxów z zapasem (możliwość przełożenia floorboxów przy meblowaniu Najemcy).

9. Wykonawca zobowiązany jest do:

- a) 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.

Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy

- b) 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.
- c) Udzielenia Zamawiającemu na wykonane aranżacje oraz roboty budowlane, stanowiące przedmiot umowy, gwarancji nie krótszej niż 60 miesięcy, licząc od daty odbioru końcowego robót. W przypadku mebli, sprzętu AGD i RTV udzielenia gwarancji na okres min. 36 miesięcy od dnia ich odbioru przez Zamawiającego. Wykonawca dostarczy karty gwarancyjne urządzeń Zamawiającemu najpóźniej w dacie odbioru końcowego przedmiotu umowy. Karta gwarancyjna będzie przekazywana do każdej poszczegółnej Aranżacji Najmu.
- d) Przekazania Zamawiającemu po okresie gwarancji i rękojmi, gwarancji producentów na wbudowane materiały i sprzęt, których okres gwarancji jest dłuższy niż 60 miesięcy.
- e) Posiadania uprawnień do wykonywania działalności lub czynności wynikających z przedmiotu zamówienia, jeśli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.
- f) Sprawnej i zgodnej z obowiązującymi przepisami organizacji procesu aranżacji/budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- g) Przygotowania dokumentacji na każdym etapie prac z zachowaniem należytej staranności, przestrzegając przepisów prawa budowlanego i innych obowiązujących norm prawnych.
- h) Uczestniczenia w celu poprawnego wykonania zlecenia na każdym z etapów prac w spotkaniach koordynacyjnych organizowanych przez Zamawiającego.
- i) Przedłożenia Nadzorowi do oceny w ramach kontroli zgodności realizacji zlecenia:
 - I. Proponowanych rozwiązań zawartych w projekcie budowlanym – przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę;
 - II. Rysunków wykonawczych (projektu wykonawczego) i specyfikacji technicznych – przed ich skierowaniem na budowę.
- j) Zapewnienia pełnej jawności ksiąg rachunkowych dla danego zlecenia.

10. Wymagania dotyczące prac projektowych:

- a) Roboty powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby odpowiadały pod każdym 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 wymaganymi 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 2 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 oraz innymi obowiązującym przepisami prawa.
- 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

Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy

szczegółności 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 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.

11. 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 ponosi 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.:
- g. - kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych – bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;
- h. - kopii aktualnego zaświadczenia o przynależności do właściwej terytorialnie okręgowej izby samorządu zawodowego;
- i. 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 należytych stanie technicznym, a po zakończeniu robót uporządkować teren na swój koszt.
- j. Wszelkie zmiany w projekcie następujące w trakcie trwania procesu budowlanego muszą być uwzględnione przez Wykonawcę w dokumentacji powykonawczej dostarczanej Zamawiającemu.
- k. Wykonawca zobowiązany będzie do wykonywania zaleceń 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 zaleceń.

12. Dodatkowe założenia:

Opis przedmiotu zamówienia realizacji Aranżacji Najemcy

- a) Zamawiający zastrzega sobie prawo do nadzoru kosztowego i technicznego we wszystkich etapach prac.
- b) Wykonawca przenosi na Zamawiającego w całości autorskie prawa majątkowe po zakończeniu każdego z etapów prac (Etapy 1, 2 oraz 3), o ile strony nie uzgodnią inaczej. Zamawiający może wykorzystać opracowania powstałe w wyniku Etapu 1, Etapu 2 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.
- c) Zamawiający zastrzega sobie prawo do nadzoru inwestorskiego i autorskiego nad prowadzonymi pracami w ramach poszczególnych zleceń.
- d) Realizacja Etapu 3 opierać się będzie na formule „Open Book”. Wynagrodzenie Wykonawcy zostanie ustalone w oparciu o zapisy Umowy /o ile będzie to konieczne/.
- e) Wykonawca robót ponosi pełną odpowiedzialność za błędne dokonanie przedmiaru robót.
- f) W przypadku realizacji wszystkich etapów prac przez jednego wykonawcę, koszty wykonania kompletnej dokumentacji projektowej, opisanej w Etapie 2, ponosi Wykonawca.