

Opis Przedmiotu Zamówienia Realizacji Aranżacji Najemcy

Załącznik nr 1A do postępowania nr DIK.450.4.2021.MJ na wybór Generalnego Wykonawcy rozbudowy przebudowanego i rozbudowanego zespołu budynków pofabrycznych będących własnością ŁSSE S.A. wraz z infrastrukturą techniczną, dojazdami i dojściami, zagospodarowaniem terenu zlokalizowanych na części działki o nr ew. 80/39 obręb W-25 miasta Łodzi położonej na terenie Kompleksu nr 3 ŁSSE S.A. w Łodzi przy ul. ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22 G wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA REALIZACJI ARANŻACJI NAJEMCY

1. **Opcjonalnie** do zakresu przedmiotu zamówienia **może wejść** 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, opcjonalnie w formule „zaprojektuj i zbuduj” w zakresie Aranżacji Najemców. Zamawiający wyjaśnia, że powyżej wskazany **opcjonalnie** zakres Aranżacji Najemców może być zlecony jedynie w części, w zależności od :

- a) postępu procesu komercjalizacji inwestycji,
- b) preferencji Najemców i Zamawiającego co wykonawcy Aranżacji Najemców.

W związku z powyższym Wykonawca (Generalny Wykonawca) nie będzie miał w stosunku do Zamawiającego roszczeń o zlecenie całości zakresu Aranżacji Najemców.

2. Realizacja Aranżacji Najemców może być wykonywana w następujący sposób:

- a) na zlecenie Zamawiającego przez Generalnego Wykonawcę; Oferent (późniejszy Generalny Wykonawca) w Ofercie Cenowej Etapu 2 i Etapu 3 przedstawi wycenę przykładowej, aranżacji wraz z podaniem cen jednostkowych i koniecznych terminów realizacji, z uwzględnieniem terminów uzyskania decyzji na użytkowanie S&C, które nie mogą być przekroczone. Prace w ramach standardu (który przedstawi Zamawiający) będą dalej zwane „Robotami Wykończeniowymi Aranżacji Najmu”;
- b) Najemcy (w tym Zamawiający) w procesie komercjalizacji będą mieli prawo wprowadzania modyfikacji w „Robotach Wykończeniowych Aranżacji Najmu”. Koszty tych modyfikacji zostaną wycenione według procedury określonej w Umowie GW i będą stanowiły Aranżacje Najemców;
- c) na zlecenie Zamawiającego przez innego wykonawcę. Generalny Wykonawca oszacuje w Ofercie cenowej poziom kosztów zaplecza budowy i koordynację innego wykonawcy zgodnie z zapisami Umowy;

Na etapie wyboru Generalnego Wykonawcy należy wycenić realizację przykładowej Aranżacji Najemców przekazanej Oferentom w Etapie 3 (tj. Robót Wykończeniowych Aranżacji Najemców) wraz z podaniem cen jednostkowych. Przygotowana wycena będzie określała standard techniczny i cenowy dla Aranżacji Najemców.

Oferent (późniejszy Generalny Wykonawca) w Ofercie cenowej Etapu 3 określi termin (w tygodniach przed oddaniem do użytkowania), do kiedy Zamawiający może najpóźniej zlecać zgodnie z Umową GW wykonanie Aranżacji Najemcy, tak aby uwzględnić przedmiotową aranżację w procedurach administracyjnych i dotrzymać daty zakończenia Inwestycji 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 Aranżacji Najemców;
- c) Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców;

w zależności od wielkości powierzchni Aranżacji, zgodnie z Załącznikiem nr 2b i 2c do IWZ.

4. Dla wyjaśnienia zakresu Shell & Core (S&C) – został zdefiniowany w IWZ.

Wszystkie prace wykończeniowe na powierzchniach najmu nie ujęte w S&C stanowią zakres Aranżacji Najemców. Przykładowe roboty wykończeniowe zostaną wycenione wraz z podaniem cen jednostkowych. Wycena wraz z opisem będzie stanowiła standard wykończenia (Aranżacji Najemców).

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

W związku z posiadaniem Decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji intencją Zamawiającego jest::

- a) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla Inwestycji z wyłączeniem Aranżacji Najemców. W przypadku zlecenia Aranżacji Najemców Generalnemu Wykonawcy w ramach Zamówienia Uzupełniającego, uzyska on pozwolenia na użytkowanie dla Inwestycji w zakresie S&C wraz ze zleconą Aranżacją Najemców;
 - b) pełnienie przez Wykonawcę funkcji Generalnego Wykonawcy w tym ustanowienie przez niego Kierownika Budowy na niezaaranżowanych powierzchniach. Wykonawca w swoim zakresie zabezpieczy ubezpieczenie CAR i OC dla Aranżacji Najemców.
 - c) pełnienie przez Wykonawcę również funkcji Generalnego Wykonawcy (GW), w tym ustanowienie przez niego Kierownika Budowy oraz zapewnienie CAR i OC w przypadku wykonywania prac budowlanych na powierzchni przez Innego Wykonawcę Zamawiającego.
6. Zgodnie z powyższym punktem, w celu zapewnienia bezpieczeństwa powierzchni pod kątem ppoż. oraz uzyskania pozwolenia na używanie w części w zakresach S&C z wyłączeniem Aranżacji Wykonawca (GW) wykona na powierzchni najmu instalację SAP (SSP), oprawy awaryjne, hydranty, urządzenia grzewcze w zakresie pokazanym na rysunkach w folderze Dokumentacji wielobranżowej wyspecyfikowanej w Załączniku nr 1 do IWZ. Instalacja jest w zakresie kosztowym S&C. W przypadku zlecenia Aranżacji Innemu Wykonawcy w trakcie trwania S&C zakres ten zostanie niewykonany i wyłączony z oferty Generalnego Wykonawcy. Pełna instalacja zostanie wykonana przez Wykonawcę (Generalnego Wykonawcę) zgodnie z wykonaną dokumentacją Projektem Budowlanym i Wykonawczym Aranżacji Najemców wykonanym przez Wykonawcę lub przekazanym przez Zamawiającego wraz ze zleceniem uzupełniającym.

ZADANIE – wykonanie przedmiotu zamówienia dla poszczególnych Etapów.

W Ofercie Cenowej Etap 2 należy uwzględnić wycenę:

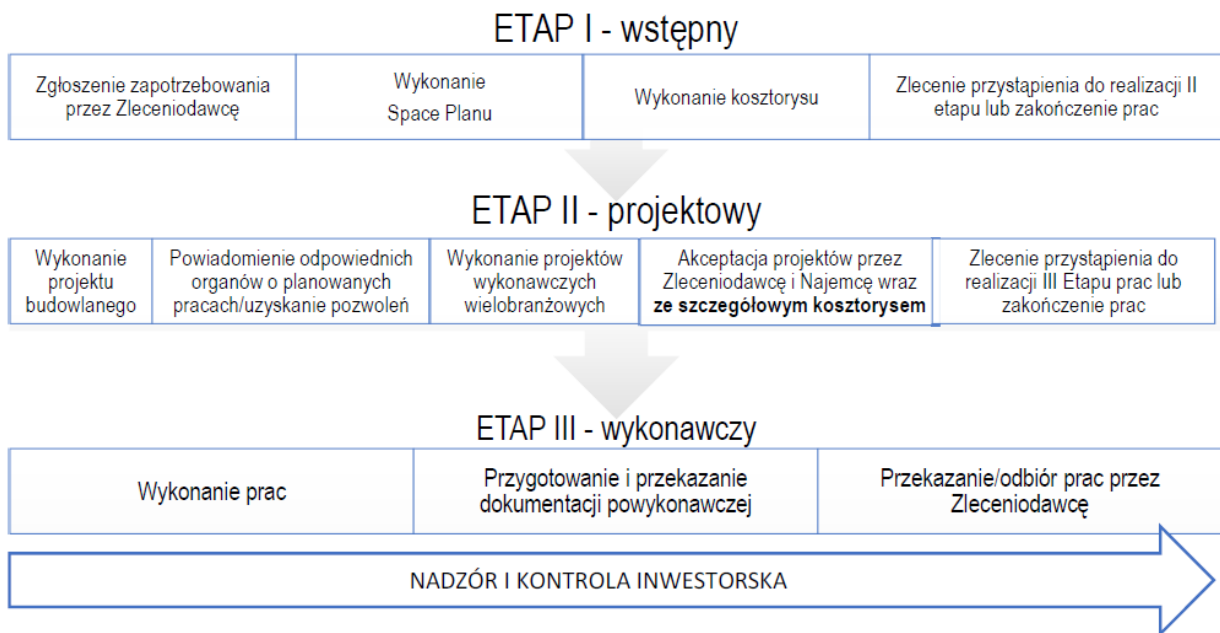
I. Przedmiotem zamówienia jest:

1. 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 I – wstępny - opracowanie space planu wraz z trzema wizualizacjami powierzchni oraz kosztorysu dla ostatecznej i zaakceptowanej przez Zamawiającego i najemcę wersji space planu na podstawie zidentyfikowanych potrzeb najemcy oraz przekazanych wytycznych dotyczących organizacji pracy biura i pracowników, udział w spotkaniach z najemcami;
 - b. ETAP II – projektowy – opracowanie Projektu Budowlanego Aranżacji Najemców (o ile wymagany) oraz Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców na podstawie zatwierzonego space planu i

posiadanej przez zamawiającego koncepcji, udział w spotkaniach z najemcami oraz wykonanie kosztorysu;

- c. ETAP III – wykonawczy – wykonanie robót budowlanych, i odbiór prac przez Zamawiającego i najemcę, 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 (GW) jednego, dwóch lub wszystkich wyszczególnionych etapów w ramach poszczególnych Zamówień uzupełniających. Jak również zlecenie tylko poszczególnych części dla danego etapu tzn. dla wybranych najemców lub powierzchni, w zależności od postępów komercjalizacji budynków i potrzeb najemców lub własnych o ile potrzeby te wystąpią w terminie od Daty Rozpoczęcia do Daty Zakończenia.

Uproszczony model rozkładu współpracy



3. W zakresie świadczonej usługi znajdować się mogą m.in.:
- a. Projektowanie na podstawie zdefiniowanych potrzeb najemcy lub Zamawiającego;
 - b. Wykonywanie planów aranżacji powierzchni (space planów) wraz z wizualizacją oraz kosztorysów planowanych prac;
 - c. Opracowywanie harmonogramu prac;
 - d. Wykonanie projektu budowlanego Aranżacji Najemców wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych uzgodnień (o ile wymagane);
 - e. Powiadomienie właściwych organów o planowanych pracach budowlanych, uzyskiwanie niezbędnych oświadczeń, pozwoleń oraz decyzji administracyjnych wymaganych przepisami prawa lub ich zmiany;
 - f. Wykonanie wielobranżowego projektu wykonawczego Aranżacji Najemców wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych uzgodnień;
 - g. Realizacja prac budowlanych i wykończeniowych;
 - h. Spotkania z najemcami;

- i. Kontrola kosztów i terminów;
 - j. Wykonanie dokumentacji powykonawczej;
 - k. Przekazanie/odbiór powierzchni przez Zamawiającego i Najemcę.
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.

II. W ramach Etapu I Wykonawca (GW) może być zobowiązany do:

1. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia uzupełniającego od Zamawiającego;
2. Opracowania Space Planu (lub space planu) na podstawie zidentyfikowanych potrzeb najemcy/Zamawiającego i przekazanych wytycznych;
3. Przeprowadzenia szczegółowego wywiadu z najemcą/Zamawiającym przed przystąpieniem do prac w celu doprecyzowania potrzeb najemcy;
4. Zapewnienia minimum 1 osoby dedykowanej (posiadającej odpowiednie kwalifikacje zawodowe dla tego typu zleconych prac) do dyspozycji Zamawiającego w celu kontaktu i dokonania wszelkich ustaleń w zakresie realizacji poszczególnych zleceń;
5. Przygotowania pierwszego space planu w terminie: do 14 dni roboczych od daty otrzymania zlecenia
6. Przygotowania w uzasadnionych przypadkach „ekspresowego” space planu w terminie o połowę krótszym niż termin wskazany w punkcie powyżej, przy założeniu, z zastrzeżeniem że koszt wynagrodzenia zostanie powiększony o 30%;
7. Przygotowania 3 space planów w ramach przyjętego wynagrodzenia, dla wskazanej powierzchni przy założeniu, że jako zmianę traktuje się przerysowanie/przeprojektowanie ponad 30% powierzchni;
8. Przedstawienia kolejnego space planu w terminie 5 dni roboczych od dnia zgłoszenia konieczności zmian przez Zamawiającego, niezależnie od wielkości projektowanej powierzchni;
9. Przedstawienia kosztorysu wykonania prac w terminie 10 dni roboczych po wykonaniu i zaakceptowaniu przez najemcę space - planu. Kosztorys będzie przygotowywany każdorazowo na podstawie cen jednostkowych wskazanych w Ofercie cenowej, a w przypadku ich braku na podstawie obowiązujących cen rynkowych/ofert, zgodnie z przyjętą technologią i przedmiarem robót;
10. Wykonywania dokumentacji zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa, w szczególności w zakresie SANEPID, BHP i PPOŻ.;
11. Uzyskania od Zamawiającego i Najemcy akceptacji ostatecznej wersji space planu;
12. Zapewnienia ważności kosztorysu przez 3 miesiące od daty przedstawienia go Zamawiającemu;
13. Przygotowania minimum trzech wizualizacji na życzenie Zamawiającego;
14. Realizacji przedmiotu Zamówienia w kolejnych etapach zgodnie z Umową główną;
15. Współpracy z najemcą i uzyskanie akceptacji najemcy.

III. W ramach Etapu II Wykonawca (GW) może być zobowiązany do:

1. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zlecenia uzupełniającego zgodnie z Umową od Zamawiającego i przekazanych wytycznych;
2. Opracowania na podstawie zaakceptowanego space planu, wykonanego w I etapie, kompletnego projektu:
 - a. wykonawczego w terminie do 20 dni roboczych od dnia otrzymania zlecenia w przypadku prac niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę,
 - b. budowlanego w terminie do 30 dni roboczych od dnia otrzymania zlecenia w przypadku prac wymagających uzyskania pozwolenia na budowę.
3. Uzyskania wszelkich materiałów wyjściowych niezbędnych do projektowania;
4. Wykonania projektu budowlanego zawierającego opracowania we wszystkich niezbędnych branżach;
5. Uzyskania w pełnym zakresie niezbędnych uzgodnień, opinii, odstępstw zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w przypadku wykonywania projektu budowlanego uzyskania prawomocnej, ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub przebudowę lub zamiennej decyzji o pozwoleniu na budowę;
6. Wykonania Projektu Aranżacji na etapie II ~~jest wykonywany~~ w formie Projektu Budowlanego i Wykonawczego Aranżacji Najemców;
7. Przygotowania i złożenia w imieniu Zamawiającego kompletnych wniosków wraz z załącznikami o wydanie decyzji wymaganych do realizacji zamówienia, w tym również dotyczących zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz do ich pozyskania. W przypadku braków Wykonawca (GW) dokona wszelkich uzupełnień i poprawek niezbędnych do uzyskania decyzji;
8. Przedstawienia do akceptacji projektu budowlanego przed złożeniem wniosków, o których mowa w punkcie powyżej. W przypadku wniesienia uwag, Zamawiający przekaże je pisemnie Wykonawcy (GW) wraz z wyznaczeniem terminu wprowadzenia zmian. Zmiany powinny zostać wprowadzone maksymalnie w terminie 7 dni od dnia przekazania uwag przez Zamawiającego;
9. Wykonania projektu budowlanego zawierającego opracowania we wszystkich niezbędnych branżach;
10. Uwzględnienia w rozwiązaniach projektowych wszystkich uwag oraz wytycznych Zamawiającego, o ile nie są sprzeczne z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej;
11. Opracowania Projektu Wykonawczego – wielobranżowego, w tym projektu wnętrz, uszczegółowionego w zakresie niezbędnym do realizacji robót budowlanych, umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie niezwłocznie po akceptacji projektu budowlanego przez Zamawiającego;
12. Opracowania Projektu Wykonawczego na podstawie Projektu Budowlanego opracowanego dla danego zlecenia;
13. Wykonania wszelkich badań, ekspertyz, pomiarów i uzgodnień niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy oraz prawidłowej realizacji projektu;
14. Przekazania Zamawiającemu projektu budowlanego i dokumentacji wykonawczej w wersji papierowej z oryginalnymi podpisami oraz na nośniku CD/DVD zgodnie z wytycznymi:
 - a. Dokumentacja powinna składać się z części graficznej i opisowej,
 - b. Dokumentacja powinna być zaopatrzona w wykaz składających się na nią opracowań,
 - c. Dokumentacja papierowa i elektroniczna powinny być identyczne pod względem merytorycznym,
 - d. Zawartość dokumentacji elektronicznej powinna zostać zapisana w plikach, których nazwy umożliwią wstępną merytoryczną identyfikację zawartości, bez konieczności ich otwierania,

- e. Dokumentacja opisowa zostanie przekazana w formacie pdf. Na dokumentacji powinny znajdować się widoczne oryginały podpisów, pieczęcie i konieczne uzgadniania,
 - f. Dokumentacja graficzna powinna być przekazana w formie kolorowych skanów w formacie pdf oraz w formacie dwg oraz pdf,
 - g. Projekt Wykonawczy będzie stanowić kompletne opracowanie pozwalające na wyspecyfikowanie wszystkich rodzajów robót oraz określenie ich parametrów ilościowych i kosztowych. Opracowania rysunkowe i tekstowe będą wzajemnie powiązane tak, aby każdy rodzaj roboty budowlanej opisany w ramach specyfikacji był łatwy do zlokalizowania na rysunkach,
 - h. Kolejne egzemplarze dokumentacji będą wykonywane w formie rewizji.
15. Przekazania Zamawiającemu oświadczenia, że dostarczona dokumentacja jest wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz normami, że zostaje wydana w stanie kompletnym i obejmuje wszystkie konieczne branże i szczegóły wykonawcze;
 16. Wprowadzenia wszelkich niezbędnych zmian w projekcie aranżacji (space planie), przekazanym przez Zamawiającego, wynikających z warunków technicznych i opracowań wielobranżowych w przypadku, gdy Wykonawca przystąpił do realizacji prac na zlecenie Zamawiającego od etapu II;
 17. Koordynowania przez Wykonawcę/Architekta prac projektowych prowadzonych przez projektantów w zakresie wszystkich branż;
 18. Wykonania szczegółowego kosztorysu prac;
 19. Uzyskania ostatecznej akceptacji przez Zamawiającego i najemcę space planu będącego podstawą do przygotowania Projektu Budowlanego i Wykonawczego Aranżacji Najemców;
 20. Wykonania projektu Aranżacji w formie Projektu Wykonawczego oraz, w przypadku konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, w formie Projektu Budowlanego;
 21. Wprowadzenia koniecznej zmiany w space planie wynikającej z warunków technicznych lub opracowania wielobranżowego będącej częścią Projektu Budowlanego i Wykonawczego w przypadku wykonywania Projektu Budowlanego i Wykonawczego i nie wykonywania pierwszego etapu, czyli Aranżacji Wstępnej;
 22. Uzyskania prawomocnej i ostatecznej zamienną decyzji o pozwoleniu na budowę będącej końcowym efektem zakresu Projektu Budowlanego Aranżacji Najemcy o ile będzie to konieczne. W tym celu Architekt opracuje wszelką niezbędną dokumentację oraz wystąpi, w imieniu Zamawiającego, o niezbędne uzgodnienia, opinie, pozwolenia i odstępstwa w zakresie ograniczonym do wymaganego polskim prawem;
 23. Opracowania Projektu Budowlanego we wszystkich branżach w zakresie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.)
 24. Opracowania Projektu Wykonawczego w oparciu o Projekt Budowlany danej aranżacji powierzchni najmu;
 25. Wykonania Projektu Wykonawczego 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;

26. Wprowadzenia w miarę konieczności, aktualizacji do Projektu Wykonawczego S&C w zakresie wynikającym z wykonywanego Projektu Aranżacji Najemców;
27. Skoordynowania wszystkich instalacji doprojektowywanych na etapie realizacji Projektu Aranżacji np. instalacje ingerujące w S&C z instalacjami budowlanymi oraz umieszczania ich na rysunkach Projektu Aranżacji. Projekt Aranżacji będzie zawierał rysunki zbiorcze wszystkich instalacji, pokazanych nad sufitem podwieszonym oraz zbiorczy rysunek instalacji pod podłogą;
28. Opracowania zbiorczej dokumentacji projektowej pokazującej wszystkie zaprojektowane Aranżacje w trakcie wykonywania kolejnych Projektów Budowlanych i Wykonawczych;
29. Zamieszczenia w Projekcie Aranżacji schematu ewakuacji, pokazującego długości i szerokości dróg ewakuacyjnych wraz z piktogramami, rozmieszczeniem gaśnic, hydrantów oraz opraw ewakuacyjnych oraz opracowanie aktualizacji Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego;
30. Opracowania w Projekcie Aranżacji projektów instalacji klimatyzacji precyzyjnej oraz instalacji UPS o ile zaistnieje taka potrzeba;
31. Przekazania wszystkich prac projektowych na podstawie protokołu przekazania;
32. Opracowania projektów budowlanych zamiennych i uzyskania w imieniu Zamawiającego zamiennych pozwoleń na budowę o ile zajdzie taka potrzeba
33. Zapewnienia pełnej koordynacji prac projektowych prowadzonych przez innych wykonawców (podwykonawców Wykonawcy) w zakresie branż objętych Umową;
34. Uzyskania akceptacji dokumentacji projektowej przez Najemcę.
35. Opracowania Projektu Aranżacji w zakresie obejmującym:
 - a. Przygotowanie podkładów dla branż i koordynacja projektowa.
 - b. Opisy projektów wykonawczych:
 - Zestawienia powierzchni;
 - Opis rozwiązań materiałowych;
 - Branżowe zestawienia materiałowe, ze specyfikacjami materiałowymi;
 - c. Rysunki wykonawcze w zakresie architektoniczno-budowlanym:
 - Rzuty budowlane;
 - Rzuty posadzek i podłóg podniesionych;
 - Rzuty sufitów;
 - Rzuty z urządzeniami i meblami wskazanymi na wstępnych aranżacjach;
 - Widoki ścian;
 - Zestawienia elementów;
 - Niezbędne detale;
 - Projekt aranżacji przestrzeni w pomieszczeniach indywidualnych (repcja Najemcy, sale konferencyjne, kuchenki, punkty kawowe, pokoje odpoczynku itp.) w zakresie nieodbiegającym od standardu określonego w podręczniku projektowym Najemcy;
 - d. Projekty branżowe:
 - Projekt konstrukcji o ile będzie potrzebny;

- Projekt wentylacji i klimatyzacji;
 - Projekt instalacji sanitarnej wod.-kan., skroplin;
 - Projekt elektryczny siły i oświetlenia;
 - Projekty teletechniczne: Kontrola Dostępu, DSO, SSP, instalacja telekomunikacyjna/telefoniczna, CCTV, instalacje strukturalne, instalacje wzmocnienia sygnału telefonii komórkowej. WI-FI;
- i inne o ile okażą się wymagane.

e. Szczegółowy kosztorys;

IV. W ramach Etapu III Wykonawca (GW) może być zobowiązany jest do:

1. Przystąpienia do realizacji prac po otrzymaniu zamówienia uzupełniającego od Zamawiającego , przy czym terminy realizacji prac w ramach Etapu III będą określane przez Zamawiającego każdorazowo przy danym zleceniu; Maksymalne terminy realizacji nie mogą być dłuższe niż 4 miesiące licząc od zlecenia Etapu III;
2. Uaktualnienia kosztorysu prac (opracowanego zgodnie z procedurą określoną w Umowie);
3. Przedstawienia harmonogramu robót, uwzględniającego czas uzyskania wszelkich decyzji, uzgodnień, dokumentów wynikających z warunków prowadzenia robót, niezbędnych do zrealizowania przedmiotu zamówienia i zapewniającym jego wykonanie –zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz technologią wykonania robót, w tym specyfikacjami technicznymi ich wykonania i odbioru;
4. Aktualizowania harmonogramu w przypadku wystąpienia zmian;
5. Wykonania robót budowlanych w pełnym zakresie, zgodnie z dokumentacją projektową i uzyskanymi pozwoleniami, przeprowadzenia wszystkich niezbędnych odbiorów i dopuszczeń do użytkowania;
6. Dostarczenia we własnym zakresie i na własny koszt materiałów, maszyn i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia ;
7. Wykonania wszystkich towarzyszących robót, prac niezbędnych do wykonania zlecenia;
8. Wykonania przedmiotu zamówienia z materiałów, odpowiadających wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 Ustawy z dn. 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
9. Uzgodnienia z Zamawiającym możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej, oraz ich wprowadzenie do dokumentacji powykonawczej
10. Pełnienia funkcji koordynacyjnych w stosunku do dostawców i podwykonawców;
11. Przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i PPOŻ oraz zabezpieczenia terenu wykonywanych robót na cały okres ich realizacji (do odbioru robót);
12. Usuwania wszelkich szkód powstałych w wyniku działań Wykonawcy (GW) i podwykonawców;
13. Wykonywania prac zachowując porządek i nie doprowadzając do zanieczyszczenia sąsiednich powierzchni;
14. Sprzątnięcia powierzchni na bieżąco i po zakończonych pracach;
15. Prowadzenia dokumentacji budowy i umożliwienia dostępu do tej dokumentacji osobom uprawnionym do dokonywania w niej wpisów;
16. Bycia w kontakcie z Zamawiającym i informowania go o wszelkich problemach i okolicznościach mających wpływ na jakość lub termin realizacji zlecenia;

17. Wyznaczenia osoby do kontaktu z Zamawiającym;
18. Przekazania kompletnej dokumentacji powykonawczej wg standardu ŁSSE:
 - a. W 2 egzemplarzach w formie papierowej;
 - b. W 2 egzemplarzach na nośniku CD/DVD w edytowalnym formacie dwg. i pdf. (lub w innych formatach uzgodnionych z Zamawiającym - Zleceniodawcą). Przy czym dokumentacja powykonawcza powinna być podzielona na branże, posiadać spis treści, teczki powinny być opisane w wyraźny sposób czego dotyczą;
19. Zawarcia w dokumentacji powykonawczej wszelkich instrukcji użytkowania wszystkich urządzeń technologicznych, zawierającą wytyczne odnośnie eksploatacji;
20. Przekazania Zamawiającemu ustalonego przedmiotu zamówienia 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;
21. Pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego i ustalenia terminu odbioru robót w ciągu maksymalnie 14 dni roboczych od daty zgłoszenia;
22. 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
23. Czynnego udziału w odbiorach częściowych oraz w odbiorze końcowym;
24. Usunięcia wad i usterek stwierdzonych w trakcie odbioru robót oraz w czasie trwania gwarancji oraz rękojmi;
25. Uzyskania w imieniu Zamawiającego wszelkich decyzji i pozwoleń, w tym pozwolenia na użytkowanie, jeśli jest wymagane;
26. Dokonania po każdej zrealizowanej aranżacji ponownej regulacji instalacji budynkowej;
27. Montażu floorboxów (możliwość przełożenia floorboxów przy meblowaniu Najemcy).

V. Wykonawca (GW) 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), narzędzi, urządzeń, części, podzespołów, itp. niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia, posiadających aktualne atesty, świadectwa i certyfikaty pozwalające na ich stosowanie.
3. Udzielenia Zamawiającemu na wykonane aranżacje/roboty budowlane, stanowiące przedmiot umowy, gwarancji nie krótszej niż 60 miesięcy, licząc od daty odbioru końcowego robót. W przypadku urządzeń, mebli, sprzętu AGD i RTV przez okres min. 36 miesięcy od dnia ich odbioru przez Zamawiającego. Wykonawca (GW) dostarczy karty gwarancyjne urządzeń Zamawiającemu najpóźniej w dacie odbioru końcowego przedmiotu umowy.

4. Przekazania Zamawiającemu po okresie gwarancji i rękojmi, gwarancji producentów na wbudowane materiały i sprzęt, których okres gwarancji jest dłuższy niż 60 miesięcy.
5. Posiadania uprawnień do wykonywania działalności lub czynności wynikających z przedmiotu zamówienia, jeśli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.
6. Sprawnej i zgodnej z obowiązującymi przepisami organizacji procesu aranżacji/budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
7. Przygotowania dokumentacji na każdym etapie prac z zachowaniem należytej staranności, przestrzegając 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 zamówienia:
 - 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 (w przypadku realizacji Aranżacji Najemców w modelu open -book).

VI. Wymagania stawiane Wykonawcy (GW) dotyczące wykonania zamówionych prac projektowych:

1. Zamówione prace projektowe powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby odpowiadały pod każdy względem najnowszym i aktualnym praktykom inżynieryjnym i architektonicznym.
2. Wykonawca (GW) zobowiązuje się do wykonania dokumentacji projektowej zgodnie z najlepszymi zasadami wiedzy inżynierskiej.
3. Całość dokumentacji musi zawierać komplet uzgodnień międzybranżowych projektantów.
4. Wykonawca (GW) ponosi koszty dodatkowych niezbędnych opracowań i uzgodnień wynikających z przepisów prawa.
5. W zakresie wymaganymi przepisami prawa, Wykonawca (GW) zapewnia, iż dokumentacja projektowa zostanie uzgodniona i podpisana przez upoważnionych rzeczoznawców ppoż. i SANEPID.
6. Przed przystąpieniem do realizacji prac projektowych Wykonawca (GW) zobowiązuje się do uzyskania od odpowiednich jednostek wszelkich warunków technicznych i wytycznych do projektowania, które są niezbędne do właściwego wykonania dokumentacji projektowej.
7. Dokumentacja powstała w wyniku realizacji Etapu II postępowania powinna zostać wykonana zgodnie z ustawą Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r, rozporządzeniem z dnia 12.04.2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie, normami i przepisami obowiązującymi w budownictwie, zasadami wiedzy technicznej, wytycznymi Inwestora oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dn. 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz innymi obowiązującym przepisami prawa.

8. Wszystkie opracowania branżowe i kosztorysowe będą podpisane przez osoby je wykonujące oraz osoby sprawdzające, potwierdzone uprawnieniami budowlanymi do wykonywania zawodu.
9. Wykonawca (GW) jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli dokumentacja projektowa posiada wady obniżające jej wartość lub użyteczność ze względu na cel dla którego została opracowana, a w szczególności odpowiada za rozwiązania projektu niezgodnie z parametrami ustalonymi w normach i przepisach budowlanych.
10. Wykonawca (GW) ma obowiązek wykonania zamówienia przez osoby posiadające odpowiednie doświadczenie, wiedzę i uprawnienia, wymagane przepisami prawa, tj.: Wykonawca (GW) 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 dysponujących aktualnymi zaświadczeniami wystawionymi przez ww. izby potwierdzającymi tą przynależność.

VII. Wymagania stawiane Wykonawcy (GW) dotyczące wykonania zamówionych robót budowlanych:

1. Wykonawca (GW) zapewni prowadzenie dokumentacji budowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego.
2. Wykonawca (GW) zapewni kierowanie robotami budowlanymi w sposób zgodny z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami w tym BHP, PPOŻ.
3. Wszelkie wyroby i materiały oraz urządzenia wykorzystane przez Wykonawcę (GW) 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 odpowiadać wymogom dokumentacji projektowej. Materiały te powinny posiadać wymagane przepisami certyfikaty, świadectwa i aprobaty techniczne itp. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca ma obowiązek okazać dokumenty dopuszczające materiały do stosowania w budownictwie, a także zobowiązany jest do dostarczania Zamawiającemu atestów, gwarancji, homologacji i instrukcji dotyczących zakupionych materiałów lub urządzeń oraz utylizacji starych urządzeń i elementów instalacji.
4. Wykonawca (GW) podnosi odpowiedzialność za wszelkie naruszenia praw i szkody wyrządzone Zamawiającemu oraz osobom trzecim powstałe w wyniku wadliwego wykonania inwestycji lub jej części.
5. Zamawiający wymaga aby przedmiot zamówienia wykonywały wyłącznie osoby posiadające odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje zawodowe, wiedzę i uprawnienia wymagane przepisami prawa przeszkolone w zakresie przepisów BHP i przeciwpożarowych.
6. Wykonawca (GW) ma obowiązek wykonania zamówienia przez osoby posiadające odpowiednie doświadczenie, wiedzę i uprawnienia, wymagane przepisami prawa.
Wykonawca (GW) zobowiązany będzie, do złożenia Zamawiającemu dla powołanych przez niego osób do pełnienia obowiązków kierownika budowy i kierowników robót branżowych niżej wymienionych dokumentów:
 - a. kopii decyzji o nadaniu tym osobom uprawnień budowlanych – bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;

- b. kopii aktualnego zaświadczenia wystawionego tym osobom o ich przynależności do właściwej terytorialnie okręgowej izby samorządu zawodowego;
- 7. Wykonawca (GW) 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 budowlanych (budynek, budowli, sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu) i utrzymywać je w należyłym stanie technicznym, a po zakończeniu robót uporządkować teren na swój koszt.
- 8. Wszelkie zmiany w projekcie następujące w trakcie trwania procesu budowlanego muszą być uwzględnione przez Wykonawcę w dokumentacji powykonawczej dostarczanej Zamawiającemu.
- 9. Wykonawca (GW) zobowiązany będzie do wykonywania poleceń Inspektorów Nadzoru (Inżyniera Konsultanta), 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 wymogi Zamawiającego dotyczące realizacji Zamówienia Uzupełniającego:

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