



ISTOTNE WARUNKI ZAMÓWIENIA (IWZ)

I. Opis Przedmiotu Zamówienia

Zamawiający zakłada realizację Inwestycji w formule generalnego wykonawstwa robót budowlanych w oparciu o opracowaną na zlecenie Zamawiającego Dokumentację Projektową stanowiącą **Załącznik 3** do Zapytania Ofertowego oraz zgodnie z wymogami Umowy, której wzór stanowi **Załącznik 7** do Zapytania Ofertowego.

Przedmiotem Zamówienia jest wykonanie robót budowlanych składających się na Inwestycję pn. „Zmiana sposobu użytkowania piętra + 3 budynku F zlokalizowanego przy ul. Tymienieckiego 22G z funkcji oświaty na funkcje biurowej wraz z realizacją aranżacji wewnątrz” (dalej: Inwestycja), realizowanego na terenie Kompleksu nr 3 w Łodzi przy ul. Księdza Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22G, w szczególności polegających na:

- 1) Prace przygotowawcze:
 - a) polegające na przygotowaniu Terenu Budowy, Zaplecza Budowy oraz zabezpieczeniu pozostałych przestrzeni budynku przed negatywnym wpływem robót będących Przedmiotem Umowy. Zgłoszenie rozpoczęcia robót odpowiednim instytucjom zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
 - b) Zabezpieczenie istniejących instalacji w tym elektrycznych, wodnokanalizacyjnych, teletechnicznych, SSP i innych.
 - c) W czasie prac jak i po ich zakończeniu należy zapewnić ciągłość działania (nieprzerwane zasilanie w media i podłączenie do systemu SSP) i możliwość dostępu do pomieszczeń wyłączonych z prac tj. serwerowni, wentylatorni oraz dźwigu osobowego i klatki schodowej oraz pełną funkcjonalność i sprawność instalacji na piętrach nie objętych zmianą sposobu użytkowania.
- 2) Prace rozbiórkowe (zgodnie z dokumentacją – Załącznik 3):
 - a) Odłączenie i demontaż instalacji elektrycznej, teletechnicznej, sanitarnej w zakresie określonym w dokumentacją (Załącznik 3). Wykonanie koniecznych przeróbek w celu utrzymania funkcjonalności pozostałych pięter.
 - b) Zabezpieczenie wykładzin, ścian, płytek, armatury, białego montażu, które mają zostać wykorzystane w przyszłości
 - c) Usunięciu zabudów, ścian, sufitów podwieszanych, elementów wykończeniowych wskazanych zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3).
 - d) Demontaż urządzeń sanitarnych (zlewu) wraz z zabezpieczeniem przyłączy wodno-kanalizacyjnych zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - e) Demontaż i ponowny montaż wybranych elementów sufitów oraz innych elementów wykończeniowych wskazanych w dokumentacji (Załącznik 3).
- 3) Prace przygotowawcze i porządkowe (zgodnie z dokumentacją – Załącznik 3):



- a) W szczególności wywóz i utylizacja elementów i materiałów porozbiórkowych, sprzątanie zabrudzeń budowlanych w częściach wspólnych budynku, sprzątanie poremontowe;
- b) W szczególności zabezpieczenie elementów istniejących przed uszkodzeniem w trakcie prac w szczególności wykładzin, ścian, drzwi wejściowych, stolarki okiennej oraz części wspólnych budynku takich jak winda, zabezpieczenia foliami i taśmami istniejących elementów, gruntowanie, wyrównanie, przygotowanie podłoży pod warstwy wykończeniowe zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
- 4) Prace instalacyjne i budowlane (zgodnie z dokumentacją – Załącznik 3):
 - a) Doprowadzenie instalacji elektrycznych, instalacji internetowych oraz innych zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - b) Montaż ścian GK, wraz z montażem drzwiczek rewizyjnych, przejść ppoż., elementów wykończeniowych oraz wzmacniających konstrukcję pod montaż elementów wiszących (tj. np. telewizor) zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - c) Montaż sufitu podwieszanego oraz wykończeniowych elementów sufitowych zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3) – obrębnie przebudowywanych ścian;
 - d) Doprowadzenie przewodów wentylacyjnych, instalacyjnych do nowych pomieszczeń;
 - e) Montaż ościeżnic drzwiowych wraz ze skrzydłami (Załącznik 3);
 - f) Montaż drzwi i zabudów meblowych zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - g) Wykończenie ścian/sufitu/podłogi zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - h) Wykonanie napraw tynków, gładzi na ścianach i sufitach, w szczególności naprawy spękań i łączeń płyt, bruzd po poprowadzonych instalacjach elektrycznych, teleinformatycznych i wodno-kanalizacyjnych w elementach nie podlegających rozbiórce zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - i) Obróbka puszek elektrycznych, rozdzielni, oraz innych instalacji zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - j) Wykonanie podkuć, bruzd, przebić, otworów potrzebnych do wykonania całego zakresu prac oraz ich obróbka estetyczna;
 - k) Montaż warstw wykończeniowych ściennych, podłogowych, sufitowych, w szczególności wykładzin podłogowych zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - l) Malowanie powierzchni ścian i sufitów do uzyskania dokładnego pokrycia zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - m) Wykonanie silikonowania, akrylowania, fugowania zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - n) Przebudowa instalacji wentylacyjnej, klimatyzacji oraz innych instalacji bytowych zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3) – tak by systemy te zapewniały komfort powietrza w nowych pom. biurowych;



- o) Przebudowa systemu SSP tj. przeniesienie i dołożenia urządzeń i sygnalizacji pożarowej, oraz podpięcie ich do systemu budynku – możliwa konieczność rozbudowy centrali SSP
- p) Montaż kamer monitoringu
- 5) Prace wykończeniowe, (zgodnie z dokumentacją – Załącznik 3):
 - a) Przebudowa punktów oświetlenia zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - b) Montaż dodatkowych łączników, gniazd elektrycznych i teleinformatycznych zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - c) Montaż listew przypodłogowych zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - d) Biały montaż zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - e) Montaż mebli zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3) – w obrębie kuchni
 - f) Montaż armatury i podłączenia sprzętów do sieci wod-kan – zlew i zmywarka. zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - g) Montaż instalacji wentylacyjnych zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3)
 - h) Montaż drobnych elementów wykończeniowych;
 - i) Podłączenie systemów awaryjnych i ewakuacyjnych do istniejącego budynku zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - j) Montaż elementów dekoracyjnych (np. plakatów, map, tapet) zgodnie z dokumentacją (Załącznik 3);
 - k) Nadanie numeracji pomieszczeń oraz wykonanie oznakowania dodatkowego
- 6) Sprzątanie piętra +3 objętego robotami.
- 7) Wszelkie niewymienione powyżej prace lecz wyszczególnione w **Załącznik 3 i Załącznik 11 stanowią przedmiot Umowy z wyłączeniem dostarczania mebli i urządzeń ruchomych np. wyposażenia kuchni.**
- 8) Wykonanie prac niewyszczególnionych niezbędnych do należytego wykonania przedmiotu zamówienia;
- 9) Wykonanie dokumentacji powykonawczej oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawiera niniejszy załącznik do Zapytania Ofertowego w tym wzór Umowy stanowiący **Załącznik 7** do Zapytania Ofertowego oraz Dokumentacja Projektowa stanowiąca **Załącznik 3** do Zapytania Ofertowego.

Zamawiający nie zapewnia materiałów budowlanych czy też narzędzi niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia za wyjątkiem materiałów istniejących przeznaczonych do ponownego wykorzystania zgodnie z dokumentacją (**Załącznik nr 3**) za wyjątkiem materiałów i urządzeń jednoznacznie wskazanych w dokumentacji jako elementy istniejące przeznaczone do zachowania i dalszej eksploatacji.

Opis istniejącego stanu zagospodarowania terenu i obowiązki Wykonawcy w tym zakresie:



- 1) Przedmiotowa Inwestycja zlokalizowana jest na części działki o nr ewid. 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;
 - 2) Zakres objęty Przedmiotem Zamówienia stanowi trzecie piętro budynku F zgodnie z dokumentacją **Załącznik 3**;
 - 3) W okresie realizacji Inwestycji w istniejącym budynku Zarządu ŁSSE S.A. funkcjonować będzie Biuro Zarządu ŁSSE S.A., biura najemców, a także sala konferencyjna mieszcząca się w budynku; Na piętrze +3 budynku F znajduje się pomieszczenie teletechniczne najemcy, pomieszczenie to jest wyłączone z zakresu terenu budowy – konieczne jest utrzymanie pełnej funkcjonalności tego pomieszczenia tj. zapewnienia mediów i dostępu.
 - 4) Na terenie przed istniejącym budynkiem Biura Zarządu ŁSSE S.A. funkcjonować będzie parking dla samochodów pracowników ww. biur;
 - 5) Podczas realizacji Inwestycji należy zapewnić stały dostęp do istniejącego budynku ŁSSE S.A. w tym pozostałych pięter:
 - a) Dojścia i dojazdu do budynku Biura Zarządu ŁSSE S.A. do każdego istniejącego wejścia;
 - b) Dojazdu samochodów do części parkingowej oraz terenu budowy;
 - c) Dojazdu służb ppoż.
 - d) Dostęp do pomieszczenia teletechnicznego (serwerownia najemcy) wraz z utrzymaniem mediów zasilających przez cały czas trwania prac.
 - e) Dostęp do pomieszczenia wentylatorni wraz z utrzymaniem mediów zasilających przez cały czas trwania prac.
 - 6) Podczas realizacji Inwestycji Wykonawca zobowiązany jest zapewnić możliwość użytkowania i funkcjonowania istniejących budynków bez zakłóceń.
 - 7) Obszar realizacji prac – to określone w **Załączniku nr 12 do Zapytania Ofertowego** trzecie piętro budynku F znajdującego się na działce 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, który zostanie wydany przez Zamawiającego na rzecz Wykonawcy. Przez Obszar realizacji prac rozumie się przestrzeń, która będzie wykorzystywana przez Wykonawcę do wykonania Umowy, za który wyłączną odpowiedzialność ponosi Wykonawca.
 - 8) Zamawiający planuje przekazać Wykonawcy Obszar realizacji prac w terminie 2 dni od dnia podpisania umowy.
 - 9) W zakresie obowiązków Wykonawcy pozostaje zagospodarowanie / zorganizowanie i utrzymanie terenu oraz zaplecza prac. Zabezpieczenie i oznakowanie prac budowlanych na klatce schodowej, windzie oraz utrzymanie dostępu do serwerowni i wentylatorni.
 - 10) Wynagrodzenie umowne zrealizowanego zamówienia będzie miało charakter wynagrodzenia „ryczałtowego”.
- Zamawiający zakłada zakończenie realizacji przedmiotu zamówienia **w terminie do 04.11.2024 r.** niemniej w Formularzu Ofertowym Oferent wskaże termin realizacji.



II. Modyfikacja Przedmiotu Zamówienia

1. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może, przed upływem terminu składania ofert, zmodyfikować lub rozszerzyć o dodatkowe prace zakres zamówienia.
2. Wprowadzone modyfikacje, rozszerzenia, zmiany lub uzupełnienia zostaną zamieszczone na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem <https://sse.lodz.pl/bip/> i będą one wiążące przy składaniu Ofert. W przypadku przedłużenia terminu, jeżeli będzie to niezbędne dla wprowadzenia w ofertach zmian wynikających z modyfikacji treści przedmiotowego zapytania ofertowego, Zamawiający na wskazanej stronie poinformuje Oferentów o przedłużeniu terminu do złożenia ofert.

III. Informacje ogólne dotyczące kwestii formalnych umowy na realizację przedmiotowego postępowania

1. Zamawiający podpisze umowę z tym Oferentem, który przedłożył ważną i najkorzystniejszą ofertę z punktu widzenia kryteriów opisanych w **Załączniku 5** do Zapytania Ofertowego. Oferent, którego oferta zostanie wybrana będzie powiadomiony o tym fakcie przez Zamawiającego pismem akceptującym.
2. Umowa na realizację niniejszego zamówienia zostanie zawarta w formie pisemnej wg wzoru stanowiącego **Załącznik nr 7 do Zapytania Ofertowego**;
3. Do zawieranej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego;
4. Wybrany Oferent powinien przybyć w terminie i miejscu wskazanym w tym piśmie w celu podpisania umowy.
5. Jeżeli Oferent, którego oferta została wybrana, przedstawił nieprawdziwe dane, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert bez przeprowadzania ich ponownej oceny.
6. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy z wybranym Oferentem jest dostarczenie przez Oferenta wszystkich niezbędnych załączników do Umowy wskazanych w **Załączniku nr 7 do Zapytania Ofertowego**.