

Załącznik nr 3 do postępowania konkurencyjnego DIGM.450.2.2025.JS na wyłonienie Generalnego Wykonawcy przebudowy i remontu budynku nr 75 na terenie Kompleksu 3 Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ulicy ks. bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24 w Łodzi.

Istotne Warunki Zamówienia

(IWZ)

do postępowania konkurencyjnego DIGM.450.2.2025.JS na wyłonienie Generalnego Wykonawcy przebudowy i remontu budynku nr 75 na terenie Kompleksu 3 Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ulicy ks. bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24 w Łodzi.

Adres i nazwa Zamawiającego.

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. (dalej również ŁSSE S.A. lub Spółka)
90-349 Łódź, ul. ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22G
<http://sse.lodz.pl>

I. Adres inwestycji.

90-349 Łódź ul. ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22/24



II. Informacje ogólne.

1. Niniejsze Istotne Warunki Zamówienia (IWZ) zostały udostępnione na stronie internetowej Zamawiającego: www.sse.lodz.pl/bip do samodzielnego pobierania przez Oferentów w celu właściwego opracowania i złożenia oferty na wykonanie przedmiotowego zapytania;



Załącznik nr 3 do postępowania konkurencyjnego DIGM.450.2.2025.JS na wyłonienie Generalnego Wykonawcy przebudowy i remontu budynku nr 75 na terenie Kompleksu 3 Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ulicy ks. bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24 w Łodzi.

2. Wszelkie informacje o przedmiotowym zapytaniu, w tym w szczególności wyjaśnienia treści IWZ oraz ewentualne modyfikacje, uzupełnienia dotyczące ogłoszenia o postępowaniu będą zamieszczane na stronie internetowej Zamawiającego, którego adres podano w rozdziale I;
3. Przed wyznaczonym w przedmiotowym postępowaniu terminem składania ofert, Oferenci winni na bieżąco sprawdzać na stronie internetowej Zamawiającego zawartość folderu dotyczącego przedmiotowego postępowania w celu zapoznania się z treścią zamieszczanych w nim ewentualnych pytań, odpowiedzi, wyjaśnień dotyczących przedmiotu zamówienia albo istotnymi informacjami, które mogą wpłynąć na ostateczną treść opracowywanej oferty na wykonanie przedmiotowego zamówienia;
4. Przed przystąpieniem do opracowywania oferty przetargowej Oferent zobowiązany jest do dokonania wizji lokalnej obiektu i terenu, które są przedmiotem zamówienia;
5. Budynek, który ma być objęte pracami projektowymi znajduje się na terenie Kompleksu 3 Centrum Łódź należącym do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
6. Teren Kompleksu 3 Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatora zabytków (obszar wpisany do rejestru zabytków).

III. Stan Istniejący.

Istniejący budynek gospodarczy (techniczny) jest parterowy, niepodpiwniczony. Od strony wschodniej, północnej i południowej budynek jest obsypany gruntem na wysokość od 0- 180 cm.

Budynek ma konstrukcję różniącą się w poszczególnych częściach. Budynek w części południowej, wyższej zbudowany został w technologii tradycyjnej murowanej z cegły ceramicznej z dachem, w pierwszym pomieszczeniu o konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej, w drugim pomieszczeniu dach ma konstrukcję drewnianą na krokwiach i żelbetowych podciągach oraz nadprożach.

Część budynku od strony północnej została wybudowana później, w odmiennej technologii. Tu konstrukcję stanowią ściany wykonane z bloczka żużłobetonowego, konstrukcja stropodachu pełnego to płyty kanałowe.

Posadowienie części starszej, południowej, wykonane jest na ścianach murowanych z cegły ceramicznej, a w części drugiej na ławach betonowych elementami konstrukcji żelbetowej.

Projektuje się wzmocnienie istniejącej konstrukcji dachu budynku - szczegółowy opis rozwiązań konstrukcyjnych w projekcie technicznym branży konstrukcyjnej.

IV. Opis Przedmiotu zamówienia.

1. Przedmiotem zamówienia jest przebudowa i remont budynku nr 75 na terenie Kompleksu 3 Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ulicy ks. bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24 w Łodzi.
2. Roboty budowlane składające się na Przedmiot Zamówienia obejmują:
 - 1) Roboty przygotowawcze obejmujących między innymi: ogrodzenie Terenu Budowy, wykonanie zaplecza budowy, zapewnienie mediów na cele realizacji,
 - 2) Roboty w branży rozbiórkowej obejmują:
 - rozebranie pokrycia dachowego z papy
 - rozebranie rynien z blachy
 - rozebranie rur spustowych z blachy
 - rozebranie obróbek blacharskich z blachy
 - demontaż zbiornika retencyjnego wraz z obudową i podkonstrukcją
 - rozebranie ścian, filarów i kolumn z cegieł na zaprawie c-w
 - demontaż słupów żeliwnych
 - odbicie tynków z zaprawy wapiennej lub cementowo-wapiennej na ścianach, filarach, pilastrach
 - odbicie tynków z zaprawy wapiennej
 - 3) Roboty w branży budowlanej obejmują:



Załącznik nr 3 do postępowania konkurencyjnego DIGM.450.2.2025.JS na wyłonienie Generalnego Wykonawcy przebudowy i remontu budynku nr 75 na terenie Kompleksu 3 Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ulicy ks. bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24 w Łodzi.

Roboty ziemne:

- wykopy związane z wykonywaniem projektowanych posadzek, wykonaniem fundamentów pod słupy
- wykopy przy pracach związanych z wykonaniem przeciwwodnych izolacji poziomych i pionowych ścian oraz izolacji termicznych ścian fundamentowych
- zasypywanie wykopów po wykonaniu prac izolacyjnych w gruncie kat. III-IV z zagęszczeniem ręcznym,
- wywóz ziemi samochodem samowładawczym,

Roboty konstrukcyjne:

- wzmocnienie konstrukcji żelbetowej
- wzmocnienie konstrukcji drewnianej dachu
- wykonanie nowych elementów żelbetowych

Roboty murowe:

- uzupełnienie ścian lub zamurowanie otworów w ścianach ceglami ceramicznymi pełnymi
- wykonanie ścianek z bloczków silikatowych o grubości 18 cm

Izolacje:

- wykonanie przeciwwodnych izolacji poziomych, w tym izolacji metodą iniekcji na wszystkich ścianach zewnętrznych i wewnętrznych
- wykonanie przeciwwodnych izolacji pionowych, w tym izolacji metodą iniekcji strukturalnej/ kurtynowej od wewnątrz żelem akrylowym (w części południowej budynku)
- wykonanie poziomych izolacji wszystkich podłóg wykonywanych na gruncie oraz termicznych:
- wykonanie izolacji cieplnych pionowych z płyt z polistyrenu ekstrudowanego na ścianach fundamentowych

Warstwy dachowe:

- wykonanie pokryć papą termozgrzewalną
- wykonanie izolacji cieplnych z płyt styropianu - polistyren ekspandowany - gr. 15 cm EPS 200
- montażu rynien dachowych
- montażu rur spustowych
- montaż obróbek z blachy płaskiej powlekanej z powłoką cynkową gr. 0,5 mm
- montaż nasad kominowych ze stali kwasoodpornej

Montaż stolarki drzwiowej zewnętrznej

Montaż bram garażowych

Prace wykończeniowe:

- wykonanie tynków systemowych dostosowanych do płyt mineralnych izolacyjnych (w części południowej)
- wykonanie tynków c-w kat IV (ściany, stropy)
- wyprawy tynkarskie renowacyjne WTA wykonywane na zawilgoconych i/lub zasolonych ścianach,
- malowanie farbami silikatowymi
- wykonanie posadzek na gruncie wraz z podkładami, izolacjami przeciwwilgociowymi, wylewkami

Elewacje i roboty zewnętrzne:

- wykonanie izolacji termicznej z 10cm wełny mineralnej w systemie ETICS z wyprawą z tynku drobnoziarnistego
- wykonanie renowacji elewacji z istniejącej cegły (w części południowej)
- wykonanie obróbek na elewacjach z blachy płaskiej powlekanej, z powłoką cynkową gr. 0,5 mm

4) Roboty branży drogowej obejmują:

- rozebranie istniejącej nawierzchni
- mechaniczne wykonanie koryta w gruncie kat. I-IV
- wykonanie podbudowy z kruszywa naturalnego stabilizowanego cementem Rm=5,0MPa gr. 20 cm
- wykonanie podbudowy kruszywa stabilizowanego mechanicznie frakcja 0 ÷ 63mm gr. 20cm



Załącznik nr 3 do postępowania konkurencyjnego DIGM.450.2.2025.JS na wyłonienie Generalnego Wykonawcy przebudowy i remontu budynku nr 75 na terenie Kompleksu 3 Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ulicy ks. bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24 w Łodzi.

- wykonanie podsypki cementowo- piaskowej
 - wykonanie nawierzchni z kostki betonowej gr. 8 cm
 - wykonanie obrzeży betonowych (8x30 cm)
 - wykonanie opaski żwirowej wokół budynku (od strony terenów zielonych)
- 5) Roboty w branży sanitarnej obejmują:
- wykonanie sieci zewnętrznych
 - wykonanie wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej
 - wykonanie instalacji grzewczej w oparciu o układ pomp ciepła powietrze/powietrze w systemie multi split oraz elektryczne grzejniki konwektorowe
- 6) Roboty w branży elektrycznej obejmują:
- montaż infrastruktury kablowej
 - montaż rozdzielnic energetycznych
 - montaż tablic rozdzielczych
 - montaż kabli i przewodów
 - montaż instalacji oświetlenia
 - montaż osprzętu elektroinstalacyjnego

V. Obowiązki Oferenta/Wykonawcy.

Do zakresu obowiązków Wykonawcy przedmiotowego zamówienia należy:

1. Terminowe i należyte wykonanie Przedmiotu Zamówienia.
2. Wykonanie Przedmiotu Zamówienia zgodnie z należytą starannością, zgodnie z Umową, obowiązującymi przepisami w tym techniczno-budowlanymi, zasadami sztuki budowlanej i zasadami wiedzy technicznej w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi, mienia oraz ochronę środowiska, jak też zgodnie z Dokumentacją Projektową. W celu uniknięcia wątpliwości Wykonawca zobowiązany jest wykonać Przedmiot Zamówienia w sposób właściwy dla profesjonalisty, z zachowaniem najwyższej staranności, przyjętej przy robotach budowlanych.
3. Zapewnienie objęcia obowiązków kierowania budową i robotami przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności do kierowania zamawianymi robotami budowlanymi.
4. Skuteczne zawiadomienie organu nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór budowlany o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami(jeśli konieczne).
5. Zarejestrowanie dziennika budowy przedmiotowej inwestycji (jeśli konieczne)
6. Protokolarnego przejęcia placu budowy.
7. Opracowania na własny koszt Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia dla wykonywania zamawianych robót budowlanych, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów.
8. Dostarczenia na dzień przekazania placu budowy Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia wraz z planem sytuacyjnym zagospodarowania placu budowy
9. Prawidłowej organizacji Placu Budowy, zachowania ładu i porządku, prowadzenia Robót zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym również zgodnie z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowymi. Zamawiający oraz jego przedstawiciele zastrzegają sobie prawo do wglądu w dokumentację BHP Wykonawcy; w przypadku stwierdzenia braków w dokumentacji lub nieprzestrzegania zasad BHP w prowadzeniu Robót.
10. Wykonania tablic informacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. Prowadzenia Dziennika Budowy, który winien nieprzerwanie znajdować się na Placu Budowy i być w tym czasie do pełnej dyspozycji Zamawiającego, Inspektorów Nadzoru, bądź też, wskazanych przez nich, innych osób trzecich lub podmiotów
12. Umożliwienia wstępu na teren robót pracownikom organów państwowego nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych ustawą - Prawo budowlane oraz do udostępniania im danych i informacji wymaganych ustawą.
13. Wykonania tymczasowych przyłączy mediów we własnym zakresie i na swój koszt w obrębie Placu Budowy lub poza nim (jeśli to konieczne).



Załącznik nr 3 do postępowania konkurencyjnego DIGM.450.2.2025.JS na wyłonienie Generalnego Wykonawcy przebudowy i remontu budynku nr 75 na terenie Kompleksu 3 Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ulicy ks. bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24 w Łodzi.

14. Zorganizowania i utrzymania we własnym zakresie i na własny koszt zaplecza robót, w tym zapewnienia energii elektrycznej oraz wody na potrzeby realizacji przedmiotu niniejszego postępowania.
15. Zapewnienia dla potrzeb budowy terenu pod zaplecze oraz pomieszczeń socjalnych, magazynowych, energii elektrycznej i wody we własnym zakresie i na własny koszt.
16. Zapewnienia właściwego oznakowania i zabezpieczenia terenu prowadzonych robót budowlanych przed dostępem do nich osób nieuprawnionych, w tym zapewnienia stałych warunków widoczności w dzień i w nocy tych elementów oznakowania, które są niezbędne ze względu na bezpieczeństwo.
17. Powiadomienia wszystkich gestorów sieci infrastruktury technicznej i właścicieli bądź użytkowników sąsiadujących bezpośrednio z budową posesji i znajdujących się na nich obiektów budowlanych o zamierzonym terminie rozpoczęcia prac
18. Zapewnienia dojazdów i dojeść do posesji i obiektów budowlanych znajdujących się na terenie Kompleksu 3 ŁSSE S.A. w Łodzi na czas prowadzenia robót.
19. Utrzymania w czasie realizacji robót terenu robót w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz zapewnienia usunięcia i składowania wszelkich urządzeń pomocniczych i zbędnych materiałów, odpadów i śmieci oraz niepotrzebnych urządzeń prowizorycznych
20. Doprowadzenia terenu wokół budowy do stanu pierwotnego i przekazania go właścicielom lub władającym do ponownego użytkowania.
21. Zapewnienia pełnej obsługi geodezyjnej oraz wykonania powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej inwestycji (wszelkie koszty obciążają Oferenta).
22. Wbudowywania materiałów odpowiadających, co do jakości wymaganiom określonym ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz.U. z 2021, poz. 1213 z późn. zm.) oraz wymaganiom określonym w dokumentacji projektowej oraz szczegółowych specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.
23. Przyjęcia na siebie obowiązków wytwórcy odpadów i prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności prowadzenie kart ewidencji odpadu oraz przekazania odpadu do uprawnionego odbiorcy i dostarczenie ich kopii do Zamawiającego.
24. Posiadania wykazu używanych substancji i preparatów niebezpiecznych oraz stosowanie ich zgodnie z dołączonymi do nich kartami chemicznymi.
25. Zabezpieczenia Robót przed skutkami warunków atmosferycznych, z wyjątkiem działania Siły Wyższej.
26. Uporządkowania terenu i przekazania go Zamawiającemu w dniu odbioru końcowego robót.
27. Zapewnienia uczestnictwa Kierownika Budowy Wykonawcy w spotkaniach koordynacyjnych, prowadzonych z Zamawiającym.
28. Zawiadamiania Zamawiającego o wszelkich informacjach przekazywanych pomiędzy Wykonawcą i Projektantem.
29. Odpowiedzialności za ochronę Robót do czasu ich odebrania przez Zamawiającego Protokołem Odbioru Końcowego w zakresie niniejszego postępowania konkurencyjnego.
30. Zabezpieczania i chronienia swojego mienia na własny koszt.
31. Naprawienia na swój koszt wszelkich spowodowanych przez siebie szkód oraz ponoszenia wszelkich związanych z tym kosztów i opłat.
32. Odtworzenia wszelkich uszkodzonych podczas prowadzenia robót budowlanych nawierzchni drogowych oraz terenów zielonych.
33. Zagospodarowania odpadów powstałych w trakcie realizacji Inwestycji na swój koszt i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym do usunięcia zbędnych odpadów powstałych w trakcie realizacji zamówienia poza teren robót zgodnie z zasadami utylizacji i składowania materiałów odpadowych określonymi ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).
34. Zapewnienie wysypiska i tymczasowego składowiska odpadów, w tym zapewnienia miejsca wywiezienia gruzu asfaltowego, betonowego, ceglanoego i innego pochodzącego z rozbiórki oraz składników nasypu (grunt lub inne).
35. Utrzymania w czystości dróg publicznych i prywatnych, chodników, krawężników itp. Dojazd do Placu Budowy winien być pozbawiony resztek materiałów, błota i gruzu. Wykonawca będzie zobowiązany naprawiać na swój koszt wszelkie



Załącznik nr 3 do postępowania konkurencyjnego DIGM.450.2.2025.JS na wyłonienie Generalnego Wykonawcy przebudowy i remontu budynku nr 75 na terenie Kompleksu 3 Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ulicy ks. bp. Wincentego Tymienieckiego 22/24 w Łodzi.

wyrażone szkody, jak również ponosić wszelkie związane z tym koszty, opłaty, jak i ewentualne kary nałożone przez Policję, Straż Miejską i inne służby publiczne, jeżeli powstały one z winy Wykonawcy.

36. Uczestniczenia w odbiorze Robót wraz z Zamawiającym oraz Inspektorami nadzoru inwestorskiego.
37. Przeprowadzania wszelkich wymaganych testów, sprawdzeń i prób, niezbędnych odbiorów urządzeń i instalacji oraz do przedstawiania protokołów odbiorczych Inwestorowi, niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
38. Opracowaniu wszystkich niezbędnych dokumentów i opracowań koniecznych do uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie Inwestycji lub zaświadczeniu o braku sprzeciwu do użytkowania.
39. Usunięcia wad i usterek stwierdzonych w toku czynności odbiorowych, w terminach określonych w protokołach odbioru robót.
40. Likwidacji terenu zaplecza budowy oraz uporządkowania terenów sąsiadujących z tym terenem po zakończeniu wszystkich robót objętych niniejszym zapytaniem.
41. Opracowanie i przekazanie Zamawiającemu dokumentacji powykonawczej inwestycji w formie papierowej w dwóch kompletach oraz w wersji elektronicznej jednego kompletu na płycie CD/DVD lub pendrivie. Dokumentację powykonawczą (elektroniczną) należy dostarczyć w formacie oprogramowania, w jakim wykonano projekty tj. np. .dwg, .ath, .doc oraz w formacie .pdf.