

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

zadania pn.: „Świadczenie usług w zakresie pełnienia funkcji Inspektora Nadzoru dla zadań remontowo-inwestycyjnych i bieżącej obsługi nieruchomości Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.”

### I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług w zakresie pełnienia funkcji Inspektora Nadzoru dla zadań remontowo-inwestycyjnych i bieżącej obsługi nieruchomości Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A.

Przedmiot zamówienia obejmuje pełnienie funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, udział w odbiorach robót, kontrolę jakości wykonywanych prac, weryfikację dokumentacji technicznej, przeprowadzanie okresowych kontroli obiektów budowlanych oraz wsparcie Zamawiającego w zakresie realizowanych inwestycji i prac remontowo-budowlanych.

### II. SZCZEGÓŁOWY OPIS ZAKRESU DO WYKONANIA W RAMACH PRZEDMIOTOWEGO ZAMÓWIENIA

Zakres zamówienia obejmuje w szczególności:

- 1) **Pełnienie funkcji Inspektora Nadzoru prowadzonych przez Zamawiającego prac remontowych** lub inwestycyjnych na terenie obiektu zlokalizowanego przy ul. Nad Drwiną 10 oraz prac remontowo-budowlanych prowadzonych w biurowcu zlokalizowanym przy ul. Kordylewskiego 11 oraz w budynkach nr III i nr IX zlokalizowanych przy ul. Zakopiańskiej 58, między innymi w zakresie:
  - a) reprezentowania Zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej,
  - b) pełnienia roli kontrolnej nad Wykonawcą robót, wydawanie poleceń, żądanie dokonywania stosownych poprawek oraz dbałość o rzetelne i należyte przeprowadzanie prac,
  - c) sprawdzania jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie na terenie kraju,
  - d) konsultowania dokumentacji powykonawczej w zakresie technicznym, poprzez jej analizę oraz w razie potrzeby korygowanie tej dokumentacji w uzgodnieniu z Zamawiającym,
  - e) udziału w protokolarnym przekazaniu terenu prac Wykonawcy,
  - f) dopilnowania sposobu organizacji terenu prac przez Wykonawcę ze szczególnym uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa, ochrony zdrowia i życia,
  - g) kontroli zgodności wykonanych prac z umową zawartą z Wykonawcą,
  - h) dokonywania odbiorów poszczególnych etapów prac zgłaszanych przez Wykonawcę,
  - i) sprawdzenia posiadania przez Wykonawcę odpowiednich dokumentów (atestów, świadectw jakości), dotyczących dostarczanych materiałów,
  - j) sprawdzenia jakości używanych materiałów w celu przestrzegania zakazu stosowania, wbudowania materiałów i wyrobów niedopuszczonych w budownictwie,

- k) żądania wstrzymania dalszych prac w przypadku powstania zagrożenia życia, zdrowia ludzkiego lub bezpieczeństwa użytkowania,
  - l) sprawdzenia robót ulegających zakryciu lub zanikających,
  - m) kompletowania dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia odbioru,
  - n) sprawdzania dokumentacji powykonawczej oraz wszystkich dokumentów dostarczonych przez wykonawcę pod względem ich kompletności, ich treści merytorycznej i finansowej,
  - o) wydawania oświadczenia o zakończeniu prac,
  - p) uczestnictwa w końcowym odbiorze,
  - q) uczestnictwa w przeglądach gwarancyjnych, zgłaszania zastrzeżeń w przypadku ujawnienia się wad fizycznych,
  - r) uczestnictwa w komisjach powoływanych w celu potwierdzenia ujawnionych wad,
  - s) kontroli usunięcia ujawnionych wad.
- 2) **Przeprowadzanie okresowej kontroli budynków, budowli** zlokalizowanych na terenie Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. przy ul. Nad Drwiną 10, ul. Kordylewskiego 11 i ul. Zakopiańskiej 58 w Krakowie, w terminie ustalonym z Zamawiającym, między innymi w zakresie:
- a) przeprowadzania 1 (jeden) raz w roku kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu – zgodnie z ustawą Prawo budowlane;
  - b) przeprowadzania 2 (dwa) razy w roku w terminach do 30 listopada i do 31 maja, kontroli okresowych, polegających na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obiektów o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m<sup>2</sup> – zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz zawiadamianie o przeprowadzonych kontrolach Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie;
  - c) przeprowadzania 1 (jeden) raz na 5 lat kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych, estetyki obiektów budowlanych oraz ich otoczenia zgodnie z ustawą Prawo budowlane;
  - d) przeprowadzania 1 (jeden) raz w roku kontroli okresowej, polegającej na sprawdzeniu stanu instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, o których mowa w pkt III Opisu przedmiotu zamówienia – zgodnie z ustawą Prawo budowlane.
- 3) **Podejmowanie w porozumieniu z Zamawiającym działań wynikających z przepisów ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. prawo budowlane wraz z rozporządzeniami szczegółowymi w zakresie realizacji:**
- a) Decyzji nr 629/6740.2/2025 z dn. 29.10.2025r. o zatwierdzeniu projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla przebudowy przegród zewnętrznych budynku B-3 poprzez zmianę wyglądu elewacji polegającej na powiększeniu otworów okiennych – realizacja planowana na 2026.
  - b) Decyzji nr 348/6748.2/2025 z dn. 18.06.2025r. o zatwierdzeniu projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia na przebudowę dla zamierzenia budowlanego pn.: Przebudowa budynków zlokalizowanych na terenie obiektu BP Nad Drwiną 10 w ramach

dostosowania do ochrony ppoż. zgodnie z postanowieniem PSP. Zamierzenie inwestycyjne obejmuje pod względem budowlanym:

- Wyposażenie stref pożarowych w budynku B-1.1 na terenie BP Nad Drwiną w instalację wodociągową przeciwpożarową z hydrantami wewnętrznymi – realizacja 2026;
- Wykonanie systemu oddymiania i przebudowa klatek schodowych w budynkach B-1.1, B-1.2 i B-3 na terenie BP Nad Drwiną – realizacja 2026;
- Wykonanie systemu sygnalizacji pożarowej w budynkach B-1.1, B-1.2, B-2, B-3 i B-1.3 na terenie BP Nad Drwiną – realizacja 2026;
- Wykonanie awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego w ciągach dróg ewakuacyjnych budynków B-1.1, B-1.2, B-2, B-3 i B-1.3 na terenie BP Nad Drwiną – realizacja 2026;
- Dostosowanie ścian zewnętrznych budynków B-1.1, B-1.2, B-3, B-2, SO2 i SO3 do wytycznych postanowień Komendanta PSP - budowa ścian ppoż, pilastry oraz pasy oddzielenia pożarowego – realizacja planowana na 2027/2028;

c) planowanych robót budowlanych:

- Remont pomieszczeń biurowych MARR S.A. i ciągu komunikacyjnego w budynku przy ul. Kordylewskiego 11 – realizacja 2026 i 2027;
- Remont drogi dojazdowej na terenie kompleksu C, BP Nad Drwiną – realizacja 2026;
- Budowa wewnętrznej instalacji wodociągowej przeciwpożarowej oraz hydroformi do celów przeciwpożarowych w budynku przy ul. Kordylewskiego 11 – realizacja 2026.

4) **Pełnienie funkcji Inspektora nadzoru inwestorskiego** – w związku z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. 2001 nr 138 poz. 1554) – dla następującego zamierzenia budowlanego:

a) Decyzji nr 394/6740.2/2025 z dn. 16.07.2025r. o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia na przebudowę i budowę dla zamierzenia budowlanego pn.: Przebudowa części budynku B-1.2, obejmującej przebudowę powierzchni na cele biurowo-konferencyjne z zapleczem socjalno-sanitarnym oraz komunikacją poziomą i pionową wraz z budową zewnętrznej klatki schodowej z windą, budowy parkingu dla 100 samochodów osobowych oraz przebudowy powierzchni w budynkach B-1.1 i B-1.3 celem dostosowania na magazyn i zaplecze socjalno-techniczne – realizacja planowana na 2026/2027.

5) **Przeprowadzaniu kontroli bezpieczeństwa użytkowania** obiektów wskazanych w pkt III OPZ każdorazowo w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

6) **Pełnieniu nadzoru nad prawidłowym założeniem i prowadzeniem Książek Obiektów Budowlanych (KOB)** będących zbiorem dokumentów eksploatacji oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku użytkowania obiektów budowlanych, w tym książek prowadzonych w formie elektronicznej.

7) **Sporządzaniu protokołu z każdorazowo wykonanych prac**, który wskazywał będzie w szczególności liczbę godzin wykonania usługi i zostanie podpisany przez Strony.

### III. OPIS BUDYNKÓW OBJĘTYCH PRZEDMIOTEM ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia objętych będzie 21 budynków znajdujących się w zasobie Zamawiającego o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej 58,7 tys. m<sup>2</sup>, z tego powierzchnia 8 budynków przekracza 2 tys. m<sup>2</sup> (budynki te zlokalizowane są przy ul. Nad Drwiną). Przedmiotem zamówienia będą również 3 budowle – wiaty, z tego 1 powyżej 2 tys. m<sup>2</sup> (także Nad Drwiną) oraz 8 obiektów technologicznych (budynki stacji transformatorowej) 7 Nad Drwiną oraz 1 na Zakopiańskiej.

#### **Nieruchomość przy ul. Nad Drwiną 10 w Krakowie**

Budynki i budowle zlokalizowane na terenie nieruchomości MARR Business Park przy ul. Nad Drwiną 10 w Krakowie, (z wyjątkiem budynków produkcyjno-usługowych z zapleczem biurowo-socjalnym nr 1, 2, 3 i 4), powstały w latach 80 tych XX wieku, natomiast budynki nr 1, 2, 3 i 4, położone we wschodniej części nieruchomości oddano do eksploatacji w 2011 roku.

##### ▪ budynek B-1.1

Hala położona w centralnym miejscu MARR Business Park, pełni funkcje produkcyjno-magazynową. Budynek jednokondygnacyjny niepodpiwniczony o konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej, dziewięcionawowy o powierzchni zabudowy 15.552,00 m<sup>2</sup>. Dźwigary dachowe stalowe kratownicowe, pokrycie dachu 2 x blacha trapezowa z przekładką ocieplającą z wełny mineralnej. Koryta dachowe wyłożone papą. Świetliki dachowe stalowe o ścianach ze szkła zbrojonego przykryte płytami korytkowymi i papą. Ściany zewnętrzne żelbetowe, prefabrykowane, ocieplone. Ściany wewnętrzne prefabrykowane i częściowo murowane. Budynek wyposażony w suwnice. Wewnątrz budynku mieści się stacja transformatorowa SO4 o pow. 137,00 m<sup>2</sup>.

Instalacje: energii elektrycznej, wod-kan, ppoż., kanalizacja deszczowa – piony deszczowe wewnętrzne i zewnętrzne, grzewcza (kotłownia olejowa - jedna nawa; elektryczna - pozostałe nawy).

##### ▪ budynek B-1.2

Hala położona jest równolegle do hali B-1.1, pełni funkcje produkcyjno-magazynową. Budynek dwu - a częściowo trzykondygnacyjny niepodpiwniczony o konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej o powierzchni zabudowy 9.871,00 m<sup>2</sup>. Pokrycie dachu 2 x blacha trapezowa z przekładką ocieplającą z wełny mineralnej. Koryta dachowe wyłożone papą. Świetliki dachowe stalowe o ścianach ze szkła zbrojonego przykryte płytami korytkowymi i papą. Ściany zewnętrzne żelbetowe, prefabrykowane, ocieplone. Ściany wewnętrzne prefabrykowane i częściowo murowane. W budynku znajduje się osiem klatek schodowych i cztery szyby windowe o konstrukcji monolitycznej. Budynek wyposażony w windy towarowo - osobowe i suwnice.

Instalacje: energii elektrycznej, wod-kan, ppoż., kanalizacja deszczowa – piony deszczowe wewnętrzne i zewnętrzne, grzewcza (kotłownia olejowa - jedna nawa; elektryczna - pozostałe nawy).

##### ▪ łącznik komunikacyjny B-1.3

Łącznik komunikacyjny biegnie pomiędzy obiektami B-1.1 i B-1.2. Budynek trzykondygnacyjny niepodpiwniczony o konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej. Jest to w całości obiekt technologiczny w całości wykorzystywany m.in. do rozprowadzania mediów oraz jako ciąg komunikacyjny dla samochodów. Powierzchnia zabudowy 2.592,00 m<sup>2</sup>.

Przez łącznik przebiegają instalacje: wody, ppoż., telekomunikacyjna, energetyczna - szynoprzewód.

##### ▪ wiaty B-1.4

Wiata o powierzchni zabudowy 2.160,40 m<sup>2</sup> znajduje się pomiędzy obiektami B-1.1 i B-2. Obiekt jednokondygnacyjny o konstrukcji stalowej, niepodpiwniczony. Pełni rolę łącznika między halą B-1.1 i budynkiem B-2.

Świetliki dachowe stalowe o ścianach ze szkła zbrojonego przykryte płytami korytkowymi i papą. Wiata wyposażona w suwnicę.

Instalacje: energii elektrycznej, kanalizacja deszczowa – piony deszczowe zewnętrzne.

▪ budynek B-2

Budynek jedno-, dwu- i trzykondygnacyjny częściowo podpiwniczony, pełni funkcję magazynowo-produkcyjną oraz biurową. Złożony jest z dwóch podstawowych części, które są ze sobą połączone trzykondygnacyjną przewiązką. Dach z płyt żebrowych na dźwigarach strunobetonowych ocieplony styropianem i pokryty papą. Powierzchnia zabudowy 4.536,00 m<sup>2</sup>. Świetliki dachowe stalowe o ścianach ze szkła przykryte płytami korytkowymi i papą.

Instalacje: energii elektrycznej, wod-kan, kanalizacja deszczowa – piony deszczowe wewnętrzne, grzewcza wraz z kotłownią olejową.

▪ budynek B-3

Obiekt B-3 jest położony wzdłuż budynków B-1.1, B-1.2, i B-1.3, od strony ulicy Nad Drwiną, pełni funkcję biurową oraz magazynową. Budynek trzykondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony o konstrukcji żelbetowej. Połączony przewiązką łączącą budynek B-3 z obiektami B-1.1 i B-1.2. Dach pokryty papą. Powierzchnia zabudowy 2.108,00 m<sup>2</sup>. W budynku zlokalizowane są biuro administracji MARR Business Park.

Instalacje: energii elektrycznej, grzewczej elektrycznej, wod-kan. ppoż., kanalizacja deszczowa – piony deszczowe zewnętrzne, wokół budynku opaska drenażowa z pompownią wód drenażowych.

▪ budynek D-2

Budynek trzykondygnacyjny wolnostojący, niepodpiwniczony, pełni funkcję biurową oraz magazynową. Dach z płyt korytkowych żelbetowych na ściankach ażurowych ceglanych, pokryty papą. W budynku znajdują się dwie klatki schodowe i dwa szyby windowe o konstrukcji żelbetowej, prefabrykowanej. Powierzchnia zabudowy 1.834,00 m<sup>2</sup>. Budynek wyposażony w 2 windy towarowo - osobowe.

Instalacje: energii elektrycznej, wod-kan. ppoż., kanalizacja deszczowa – piony deszczowe zewnętrzne, grzewcza (w części) wraz z kotłownią olejową oraz grzewcza (w części) elektryczna.

▪ budynek D-8 i D-9

Budynek jednokondygnacyjny wolnostojący, niepodpiwniczony o powierzchni zabudowy 1079,70 m<sup>2</sup>, pełni funkcję produkcyjno-magazynową. Dach nad częścią obiektu z płyt żebrowych na dźwigarach strunobetonowych ocieplony styropianem i pokryty papą; pozostała część pokryta blachą trapezową a ocieplenie i przykrycie jw.

Instalacje: energii elektrycznej, grzewczej elektrycznej, wod-kan, ppoż., kanalizacja deszczowa – piony deszczowe wewnętrzne i zewnętrzne.

▪ budynek D-10

Budynek D-10 to jednokondygnacyjny obiekt o powierzchni zabudowy 126,00 m<sup>2</sup>, pełni funkcję magazynową. Dach pokryty papą.

Instalacje: energii elektrycznej.

W momencie rozpoczęcia prac związanych z planami zagospodarowania kolejnych obszarów inwestycyjnych znajdujących się przy ul. Nad Drwiną 10 w Krakowie, budynek D-10 zostanie wyburzony.

▪ budynek E-7

Budynek dwukondygnacyjny prefabrykowany, częściowo murowany, pełni funkcję biurową. Dach dwuspadowy pokryty blachą trapezową. Powierzchnia zabudowy 199,90 m<sup>2</sup>.

Instalacje: energii elektrycznej, grzewczej elektrycznej, wod-kan., kanalizacja deszczowa - piony deszczowe zewnętrzne.

▪ wiaty E-4a i E-4b

Wiaty o łącznej powierzchni zabudowy 639,50 m<sup>2</sup> (445,20 m<sup>2</sup> E-4a i 194,30 m<sup>2</sup> E-4b).

Instalacje: kanalizacja deszczowa - piony deszczowe wewnętrzne.

▪ obiekt F-1 (główna rozdzielnia SN)

W obiekcie F 1 posiadającym powierzchnię zabudowy 243,80 m<sup>2</sup> mieści się główna rozdzielnia wysokiego napięcia. Dach pokryty papą.

Instalacje: energii elektrycznej, grzewczej elektrycznej, kanalizacja deszczowa - piony deszczowe wewnętrzne.

▪ budynek F-3

Budynek wolnostojący, częściowo podpiwniczony o powierzchni zabudowy 685,00 m<sup>2</sup>. Dach w części wyższej z płyt żebrowych na dźwigarach strunobetonowych ocieplony styropianem i pokryty papą; w części niższej – z płyt dachowych żebrowych ocieplony styropianem i pokryty papą. Pełni funkcję biurową oraz magazynową. Budynek wyposażony w suwnicę.

Instalacje: energii elektrycznej, grzewczej elektrycznej, wod-kan., kanalizacja deszczowa - piony deszczowe wewnętrzne.

▪ budynek F-4 i F-5

Budynek jednokondygnacyjny wolnostojący, niepodpiwniczony, podzielony na dwie części. Stropodach pełny z płyt dachowych kanałowych gr. 24 cm, ocieplony wełną mineralną. Dach dwuspadowy kryty papą. Obiekt o powierzchni zabudowy 870,50 m<sup>2</sup>, pełni funkcję produkcyjno-magazynową oraz biurową.

Instalacje: energii elektrycznej, grzewczej gazowej, wod-kan. ppoż., wentylacji mechanicznej, kanalizacji deszczowej - piony deszczowe zewnętrzne.

▪ budynki produkcyjno-usługowe z zapleczem biurowo-socjalnym nr 1, 2, 3, 4

Budynki składają się z części biurowo – socjalnej połączonej z częścią (halą) produkcyjno-usługową (w poziomie parteru), ścianą oddzielenia pożarowego z drzwiami z samozamykaczem.

Część biurowo – socjalna wykonana jako budynek dwukondygnacyjny. Na parterze hol wejściowy wraz z częścią socjalną. Kondygnacja parteru z piętrem połączona jest komunikacyjnie żelbetową klatką schodową.

Część produkcyjno-usługowa, parterowa, z wejściem od strony budynku biurowo-socjalnego i zewnętrznymi wejściami, zlokalizowanymi obok bram wjazdowych do tej części. W części produkcyjno – usługowej zlokalizowane pomieszczenia techniczne, rozdzielnia SN, rozdzielnia NN, stacja transformatorowa oraz sanitariaty – wszystkie te pomieszczenia są przykryte stropami żelbetowymi. Wysokość części produkcyjno - usługowej - nie przekracza 12m. Przykrycie - dachami przemysłowymi (dachy płaskie) na których przewidziano dynamiczne punkty (elementy) kotwiczące, wykonane z prętów nierdzewnych o średnicy 16 mm, mocowanych do blachy –

umożliwiającej jednoczesną asekurację trzech osób, wykonujących prace związane z obsługą i konserwacją urządzeń zlokalizowanych na dachu lub z jego odśnieżaniem. Doświetlenie powierzchni produkcyjno - usługowej zapewniono poprzez układ świetlików dachowych. Dach pokryty membraną PCV.

Instalacje: energii elektrycznej, grzewczej (elektrycznej), wod-kan., ppoż. wentylacji mechanicznej, teletechnicznej, kanalizacji deszczowej (Pluvia) - piony deszczowe wewnętrzne,

Powierzchnia zabudowy - budynek nr 1 – 3.516 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy - budynek nr 2 i 3 łącznie – 7.034 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy - budynek nr 4 – 3.516 m<sup>2</sup>

▪ budynek C-1

Budynek z przełomu XX/XXI w., niepodpiwniczony, jedno-kondygnacyjny. Posadowienie bezpośrednie na ławach/stopach fundamentowych, ściany zewnętrzne murowane, płyty warstwowe na konstrukcji stalowej, dach z blachy fałdowej na konstrukcji stalowej Budynek wyposażony jest w instalacje energii elektrycznej, wod.-kan. Budynek ogrzewany jest za pomocą instalacji grzewczej elektrycznej. Brak gazu.

Powierzchnia zabudowy budynku C-1 – 531,3 m<sup>2</sup>

▪ budynek C-2

Budynek z przełomu XX/XXI w., niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny typu kontenerowego. Posadowienie bezpośrednie na ławach fundamentowych, ściany zewnętrzne z płyt warstwowych na konstrukcji stalowej, dach z płyt na konstrukcji stalowej. Budynek wyposażony jest w instalacje energii elektrycznej, wod.-kan. Budynek ogrzewany jest za pomocą instalacji grzewczej elektrycznej. Brak gazu.

Powierzchnia zabudowy budynku C-2 – 65,8 m<sup>2</sup>

▪ budynek C-3

Budynek z przełomu XX/XXI w., niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny. Posadowienie bezpośrednie na ławach fundamentowych, ściany zewnętrzne murowane, dach z żelbetowych płyt prefabrykowanych. Budynek wyposażony jest w instalacje energii elektrycznej, wod.-kan. Budynek ogrzewany jest za pomocą instalacji grzewczej elektrycznej. Brak gazu.

Powierzchnia zabudowy budynku C-3 – 111,2 m<sup>2</sup>

▪ stacje transformatorowe

Na terenie MARR Business Park znajdują się również inne obiekty technologiczne - siedem stacji transformatorowych niskiego napięcia. Znajdują się one w następujących miejscach:

SO2 (o powierzchni 137,00 m<sup>2</sup>) - pomiędzy obiektami B-3 i B-1.2;

SO3 (o powierzchni 137,00 m<sup>2</sup>) - pomiędzy obiektami B-3 i B-1.1;

SO4 (o powierzchni 137,00 m<sup>2</sup>) - wewnątrz obiektu B-1.1;

SO5 (o powierzchni 17,00 m<sup>2</sup>) - wewnątrz hali nr 1;

SO6 (o powierzchni 17,00 m<sup>2</sup>) - wewnątrz hali nr 2;

SO7 (o powierzchni 17,00 m<sup>2</sup>) - wewnątrz hali nr 3;

SO8 (o powierzchni 17,00 m<sup>2</sup>) - wewnątrz hali nr 4.

- urządzenia do oczyszczania ścieków opadowych tj. między innymi: osadnik zawieszin, separator lamelowy, przepompownia, komora rozprężna, wylot do rzeki Drwiny.

Wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowej na terenie MARR Business Park przy ul. Nad Drwiną 10 w Krakowie złożona jest z przewodów wraz z uzbrojeniem i urządzeniami tj. między innymi: osadnik zawieszin, separator lamelowy, przepompownia, komora rozprężna, wylot do rzeki, którymi odprowadzane są opadowe wody deszczowe do rzeki Drwiny.

Przewody kanalizacji deszczowej zbierają wody deszczowe z budynków, budowli, dróg i placów i odprowadzają do pompowni. Sieć przewodów przebiega ze spadkiem od strony południowej do północnej. Z kompleksu nowych hal ścieki odprowadzane są do pompowni wód deszczowych zlokalizowanej w sąsiedztwie hali nr 1, a następnie tłoczone do pompowni ścieków deszczowych, zlokalizowanej przy wjeździe na teren nieruchomości. Stąd ścieki tłoczone są do rzeki Drwiny.

### **Nieruchomość przy ul. Kordylewskiego 11 w Krakowie**

- budynek biurowy

Budynek biurowy o konstrukcji szkieletowej, elewacja wykonana z tynku szlachetnego, wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, co, teleinformatyczną, sygnalizacji pożaru i oddymiania.

Dane techniczne:

Pow. zabudowy – 550 m<sup>2</sup>, pow. użytkowa - 4 975,44 m<sup>2</sup>

Ilość kondygnacji nadziemnych:10, podziemna: 1.

Konstrukcja budynku:

Ściany nośne – podpiwniczenie żelbetowo monolityczne, wyższe kondygnacje – szkielet ramowy o układzie poprzecznym żelbetowo-monolitycznym.

Stropy – konstrukcja żelbetowa prefabrykowana.

Dach – stropodach z płyt prefabrykowanych pokryty wylewką betonową i papą.

Ściany działowe – podpiwniczenie z cegły, wyższe kondygnacje z betonu oraz płyt i pustaków.

Do budynku biurowego przylega parterowy budynek techniczny, niepodpiwniczony o konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej o pow. zabudowy 97 m<sup>2</sup>, w którym mieści się stacja transformatorowa oraz punkt gastronomiczny; budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wod.-kan., co.

### **Nieruchomość przy ul. Zakopiańskiej 58 w Krakowie**

- budynek nr III

Budynek z roku 1905, początkowo pełnił funkcje mieszkalną, aktualnie, po przeprowadzeniu działań adaptacyjnych budynek III pełni funkcje biurowo-usługową. Obiekt otoczony jest ciągami komunikacji pieszej oraz kołowej. Budynek posiada jedno wejście główne od strony wschodniej oraz wjazd do przybudowanego garażu. Przed budynkiem od strony wschodniej znajdują się miejsca parkingowe, przeznaczone na użytek pracowników oraz klientów.

Konstrukcja budynku:

- fundament żelbetowy,
- pełne ściany ceramiczne z ocieploną styropianową fasadą,
- posadzka z płytek gresowych oraz stolarka PCV.

Budynek posiada konstrukcje tradycyjną murowaną. Ściany zewnętrzne w postaci cegły pełnej, docieplonej zewnętrznie styropianem, są pokryte cienkowarstwowym tynkiem. Ściany działowe wzniesione zostały przy użyciu cegły pełnej, na poddaszu użyto także częściowo płyt gipsowo-kartonowych. Ściany wewnętrzne w większości pomieszczeń są otynkowane oraz pomalowane, ściany pomieszczeń socjalnych oraz higienicznych wykonane są z płyt gresowych. Stropy prawdopodobnie wykonane są z płyt żelbetonowych lub stanowią stropy Kleina. Posadzka parteru wykonana jest z gresu oraz wykładziny PVC w części, posadzkę garażu stanowi gładko starty beton. Posadzka pierwszego pietra oraz poddasza wykonana jest z paneli podłogowych, część podłóg poddasza wykonana jest z wykładzin PVC. Na klatkę schodową składają się dwubiegowe schody wykonane w konstrukcji stalowo-ceramicznej. Dach o konstrukcji drewnianej, dwustropowej.

Budynek wyposażony jest w instalacje: centralnego ogrzewania, wodociągową - zimnej wody, ciepłej wody ogrzewanej przepływowo, sanitarną, kanalizację deszczową, elektryczną oraz odgromową.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: 295,20 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa: 503,93 m<sup>2</sup>.

Budynek o trzech kondygnacjach pełniących osobne funkcje, które są połączone przez komunikację pionową.

Ze względu na swoją wartość historyczną, budynek III jest ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i objęty jest ochrona konserwatorską.

- stacja (budynek nr IX (XX)) transformatorowa „B”

Budynek jednokondygnacyjny niepodpiwniczony.

Całkowita powierzchnia użytkowa budynku: 93,7 m<sup>2</sup>.

#### **IV. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

Zamawiający będzie wymagać od Wykonawcy dysponowania zespołem osób posiadających kwalifikacje, doświadczenie oraz umiejętności niezbędne do prawidłowej realizacji zamówienia. Osoby skierowane do realizacji zamówienia będą musiały posiadać uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalnościach:

- konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń, a także posiadającą minimum 3 (trzy) letnie doświadczenie w przedmiotowym zakresie;
- inżyniersko-drogowej,
- instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych bez ograniczeń,
- instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń,
- instalacyjna w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń,

oraz wykazać się przynależnością do branżowego stowarzyszenia / Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Ponadto Zamawiający będzie wymagać od Wykonawcy dysponowania osobą posiadającą kwalifikacje do projektowania zabezpieczeń przeciwpożarowych – niezbędną do pełnienia funkcji Inspektora nadzoru nad montażem instalacji SSP i sterowania urządzeniami przeciwpożarowymi.

Czas trwania umowy – 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy lub do wyczerpania maksymalnego łącznego wynagrodzenia.

Wykonawca wykonywać będzie zamówienie w następującym wymiarze:

- w zakresie prac remontowych lub inwestycyjnych na terenie obiektu zlokalizowanego przy ul. Nad Drwiną 10 w Krakowie – w wymiarze nieprzekraczającym 1800 godzin zegarowych w okresie obowiązywania umowy (Zamawiający przyjmuje 600 godzin zegarowych w ciągu 12 miesięcy);
- w zakresie prac remontowo-budowlanych i inwestycyjnych prowadzonych w biurze zlokalizowanym przy ul. Kordylewskiego 11 w Krakowie – w wymiarze nieprzekraczającym 360 godzin zegarowych w okresie obowiązywania umowy (Zamawiający przyjmuje 120 godzin zegarowych w ciągu 12 miesięcy);
- w zakresie prac remontowych i nadzoru budowlanego prowadzonych w budynkach zlokalizowanych przy ul. Zakopiańskiej 58 w Krakowie – w wymiarze nieprzekraczającym 72 godzin zegarowych w okresie obowiązywania umowy (Zamawiający przyjmuje 24 godziny zegarowe w ciągu 12 miesięcy).

Szczegółowe terminy (harmonogram) przeglądów obiektów budowlanych oraz prac związanych z nadzorem nad pracami remontowymi i inwestycjami wskazanymi w pkt II OPZ będą uzgadniane w toku wykonywania zamówienia.

Do wykonania w maju 2026r. jest:

- okresowa – półroczna kontrola stanu technicznego obiektu budowlanego dla 9 budynków położonych przy ul. Nad Drwiną;

Do wykonania w listopadzie 2026r. jest:

- okresowa – półroczna kontrola stanu technicznego obiektu budowlanego dla 9 budynków położonych przy ul. Nad Drwiną;
- okresowa – roczna kontrola stanu technicznego obiektu budowlanego dla 12 budynków położonych przy ul. Nad Drwiną; dla budynku biurowego położonego przy ul. Kordylewskiego oraz dla budynku nr III i budynku stacji transformatorowej przy ul. Zakopiańskiej oraz kontrola stanu technicznego urządzeń oczyszczania wód opadowych przy ul. Nad Drwiną;
- okresowa – pięcioletnia kontrola stanu technicznego obiektu budowlanego dla 4 budynków za zapleczem socjalno-biurowym położonych przy ul. Nad Drwiną.