OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

pn. „Wykonanie robót budowlanych polegających na rozbudowie/przebudowie/remoncie powierzchni w bud. B 1.1; B 1.2 i B 1.3 na działce nr 474/8 obr. 105 Podgórze oraz budowie parkingu dla samochodów osobowych na dz. 474/4 obr. j.w.”

I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych w zakresie rozbudowy/przebudowy/ remontu budynków B 1.1, B 1.2 i B 1.3 na działce nr 474/8 obr. 105 Podgórze wraz z budową parkingu dla samochodów osobowych na dz. 474/4 obr. j.w. zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo budowlane, uzyskaną przez Zamawiającego decyzją o pozwoleniu na budowę, dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót oraz zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej, wraz ze skompletowaniem dokumentacji, niezbędnej do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego oraz uzyskaniem dla Zamawiającego ostatecznego pozwolenia na użytkowanie.
Zamówienie obejmuje dostawę i montaż wyposażenia stałego objętego dokumentacją projektową.

Zamawiający informuje, że pozyskał dla przedmiotowego zamierzenia ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Krakowa nr 394/6740.2/2025 z dnia 16 lipca 2025 r. o pozwoleniu na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Przebudowa części budynku B-1.2 na działce nr 474/8 obr. 105 Podgórze, 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 na działce nr 474/4 obr. 105 Podgórze oraz przebudowy powierzchni w budynkach B-1.1 i B-1.3, celem dostosowania do potrzeb najemcy z przeznaczeniem na magazyn i zaplecze socjalno-techniczne przy ul. Nad Drwiną w Krakowie”.
Decyzja stanowi załącznik nr 1 do OPZ.

Zamówienie obejmuje:

- zabezpieczenie placu budowy przez Wykonawcę,
- realizację robót budowlano-montażowych wraz z zamontowaniem wyposażenia, w sposób pozwalający na uzyskanie dla Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów, w zakresie:
  1) przebudowy części budynku B-1.2 zlokalizowanego na działce nr 474/8 obr. 105 Podgórze, obejmującej adaptację powierzchni na cele biurowo-konferencyjne z zapleczem socjalno-sanitarnym oraz komunikacją poziomą i pionową wraz z budową zewnętrznej klatki schodowej z windą (zadanie 1),

2) budowy parkingu dla 100 samochodów osobowych wraz z kontrolą dostępu (szlabany) i oświetleniem na działce nr 474/4 obr. 105 Podgórze (zadanie 2),
3) przebudowy/remontu powierzchni w budynkach B-1.1 i B-1.3 celem dostosowania do potrzeb Najemcy z przeznaczeniem na magazyn i zaplecze socjalno-techniczne (zadanie 3).

- opracowanie i dostarczenie Zamawiającemu powykonawczej dokumentacji technicznej w dwóch egzemplarzach oraz na cyfrowym nośniku danych,
- uzyskanie i przekazanie Zamawiającemu pozyskanych, wymaganych obowiązującym prawem ostatecznych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przebudowanej powierzchni,
- oddanie obiektów w sposób i ustalonym terminie i zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy prawo budowalne;
- w ramach obowiązków z tytułu gwarancji i rękojmi, w okresie ich trwania, usuwanie wad i usterek oraz naprawa zainstalowanych urządzeń, w tym również realizacja przeglądów okresowych wbudowanych urządzeń, zgodnie z DTR tych urządzeń.

II. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przebudowy pomieszczeń w obiekcie Business Park Nad Drwiną w Krakowie, rozbudowa o zewnętrzną klatkę schodową i windę oraz budowa parkingu dla potrzeb Najemcy.
Celem rozbudowy i przebudowy jest stworzenie przestrzeni biurowej oraz konferencyjnej wraz z zapleczem mieszkalnym, socjalnym i sanitarnym oraz częścią magazynową.
Działki, na których planowana jest inwestycja, oznaczone są numerami 474/8 i 474/4 obr. 105 jedn. ewid. Kraków-Podgórze. Znajdują się one w Krakowie przy ul. Nad Drwiną 10. Są własnością Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. w Krakowie.
Działki posiadają dostęp do drogi publicznej – od strony północnej ul. Nad Drwiną.

Budynki B 1.1; B 1.2 i B 1.3 mieszczą się w obrębie zespołu Business Park Nad Drwiną na działce 474/8 obr. 105 jedn. ewid. Kraków-Podgórze. Jest to obszar zaadaptowany do funkcji biurowo-produkcyjno-magazynowej z dogodnym dojazdem i szerokim obszarem parkingowym. Obszar ten zlokalizowany jest we wschodniej części Krakowa. Jest to zespół budynków po niedokończonej inwestycji naprawczych zakładów wojskowych, realizowanej w latach 80. XX wieku.
Parking zostanie zlokalizowany na działce 474/4 obr. 105 jedn. ewid. Kraków-Podgórze.

III. SPOSÓB REALIZACJI ZAMÓWIENIA

W ramach zamówienia Zamawiający przewiduje wykonanie prac opisanych w punkcie IV.
Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
Zamawiający nie dopuszcza ofert wariantowych.
Zamawiający dopuszcza ubieganie się o wspólne udzielenie zamówienia dla więcej niż jednego Wykonawcy.

IV. OPIS ROBÓT W RAMACH ZADANIA

Wykonawca winien zrealizować roboty budowlane zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Krakowa nr 394/6740.2/2025 z dnia 16 lipca 2025r. o pozwoleniu na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: „Przebudowa części budynku B-1.2 na działce nr 474/8 obr. 105 Podgórze, 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 na działce nr 474/4 obr. 105 Podgórze oraz przebudowy powierzchni w budynkach B-1.1 i B-1.3, celem dostosowania do potrzeb najemcy z przeznaczeniem na magazyn i zaplecze socjalno-techniczne przy ul. Nad Drwiną w Krakowie” wydanej na podstawie dokumentacji projektowej sporządzonej dla:

- Przebudowy części II piętra (poziom +8,47) budynku B-1.2 wraz z pomieszczeniami technicznymi w budynku B-1.3 (poziom +8,47) o łącznej powierzchni 4 772,58 m^2
- Przebudowy części I piętra (poziom +4,57) budynku B-1.2 o powierzchni 390,78 m^2
- Przebudowy istniejących w budynku B-1.2 wewnętrznych klatek schodowych z windą (2 szt.)
  oraz bez windy (1 szt.)
- Rozbudowy budynku B-1.2 o zewnętrzną klatkę schodową z windą
- Przebudowy/remontu części budynku B-1.1 o pow. 410,23 m^2
- Budowy parkingu dla 100 samochodów osobowych wraz z kontrolą dostępu (szlabany) oraz oświetleniem

Projekt budowlany dla zamierzenia pn.: Przebudowa części budynku B-1.2 zlokalizowanego na działce nr 474/8 obr. 105 podgórze, 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 na działce nr 474/4 obr. 105 Podgórze oraz przebudowy powierzchni w budynkach B-1.1 i B-1.3 celem dostosowania do potrzeb najemcy z przeznaczaniem na magazyn i zaplecze socjalno-techniczne zatwierdzony decyzją Prezydenta Miasta Krakowa nr 394/6740.2/2025 z dnia 16 lipca 2025 r. o pozwoleniu na budowę stanowi **załącznik nr 2 do OPZ.**

Zamawiający informuje, że z powodu konieczności ochrony poufnego charakteru informacji zawartych w SWZ, zgodnie z zapisami art. 133 ust. 3 odstępuje od udostępnienia części dokumentacji przetargowej SWZ na stronie internetowej prowadzonego postępowania. Wyłączenie powyższe dotyczy części dokumentacji przetargowej obejmującej dokumentację budowlaną - **projekt wykonawczy - stanowiącą załącznik nr 3 do Opisu przedmiotu zamówienia.**

Nieudostępniona na stronie internetowej prowadzonego postępowania część SWZ zostanie przekazana Wykonawcy w formie elektronicznej na nośniku cyfrowym (pendrive lub płyta DVD), osobiście podczas realizacji wizji lokalnej, o której mowa w pkt 8 powyżej. Warunkiem otrzymania ww. dokumentacji jest podpisanie klauzuli poufności przez umocowanego reprezentanta Wykonawcy, tj. osobę wskazaną w dokumencie rejestrowym Wykonawcy bądź

osobę działającą na podstawie stosownego pełnomocnictwa. Wzór wniosku o przekazanie informacji o charakterze poufnym stanowi załącznik nr 8 do SWZ.

Przedmiar robót stanowi załącznik nr 4 do OPZ.

Zamawiający zwraca uwagę, że udostępniony przedmiar robót jest dokumentem porządkującym, którego celem jest ułatwienie wykonawcy skalkulowania ceny ofertowej, jednak za kalkulację wynagrodzenia ryczałtowego na podstawie tych przedmiarów odpowiada wyłącznie dany wykonawca składający daną ofertę.
Przedmiar robót należy traktować jako materiał pomocniczy do wyceny. Wykonawca sporządzając ofertę winien kierować się dokumentacją projektową.

Wykonawca winien uwzględnić w swojej ofercie wszystkie ewentualne roboty konieczne do wykonania, a ewentualnie nieuwzględnione w przedmiarze robót i wynikające z projektu.

Wszystkie wątpliwości w odniesieniu do przedmiaru robót winny być rozpatrzone przed złożeniem oferty i nie mogą stanowić podstaw do roszczeń Wykonawcy po jej złożeniu.

Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu potwierdzeń dotyczących utylizacji odpadów, w szczególności tych, które są objęte prawnym obowiązkiem utylizacji w określony sposób. Potwierdzenia te muszą być dostarczone w formie dokumentów, takich jak karty przekazania odpadów, potwierdzenia odbioru odpadów przez uprawnione podmioty oraz inne odpowiednie dokumenty wskazujące na zgodność z obowiązującymi przepisami prawa.

W ramach realizacji Umowy, Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia na własny koszt wszelkiego rodzaju sprzętu, narzędzi, części i materiałów niezbędnych do wykonania zadania o parametrach technicznych i użytkowych zgodnych z projektem.

Zamawiający ma dwa dni robocze na akceptację zaproponowanej przez Wykonawcę kolorystyki materiałów do wykonania postanowień umowy w zakresie widocznych elementów oraz wyposażenia. Propozycję należy przesłać na adres e-mailowy osoby do kontaktu ze strony Zamawiającego wskazanej w umowie.
W przypadku odrzucenia wyboru proponowanej kolorystyki materiałów, Zamawiający przesyła uzasadnienie odmowy wraz z przedstawieniem oczekiwanych propozycji służących do wykonania realizacji umowy.

V. CZYNNOŚCI DODATKOWE

W ramach zawartej umowy Wykonawca, poza czynnościami opisanymi w pkt. IV Opisu Przedmiotu zamówienia zobowiązany jest do:

- sporządzenia harmonogramu robót do wykonania w ramach zamówienia, który po uzgodnieniu z Zamawiającym będzie stanowić załącznik do umowy;
- udziału w naradach koordynacyjno-konsultacyjnych pomiędzy Zamawiającym, Wykonawcą oraz użytkownikiem końcowym (przyszłym Najemcą) z możliwym

udziałem Projektanta. Narady odbywać się będą stacjonarnie na terenie Krakowa lub online poprzez wideokonferencje nie częściej niż raz na tydzień. Wykonawca zobowiązuje się do udziału w nich osób o kompetencjach odpowiadających poruszanym zagadnieniom oraz branżom;

- współpracy z Zamawiającym i Projektantem w zakresie zmian w projekcie w ramach nadzorów autorskich w czasie realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z zapisami art. 20 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2026 poz. 524);
- współpracy z innymi firmami przeprowadzającymi równolegle prace, a w szczególności do nieutrudniania sobie nawzajem prac i bezpośredniego ustalenia między sobą harmonogramu ich wykonania, w przypadku takiej konieczności;
- przebudowa/remont pomieszczeń powinien być prowadzony w sposób umożliwiający innym najemcom i użytkownikom korzystanie z wynajmowanych przez nich powierzchni na terenie obiektu;
- budowa parkingu powinna być prowadzona w sposób umożliwiający innym najemcom i użytkownikom korzystanie z wynajmowanych przez nich powierzchni i terenów;
- zachowania szczególnej ostrożności mającej na celu zabezpieczenie mienia/wyposażenia będącego własnością Zamawiającego oraz jego Najemców, za szkody wyrządzone Zamawiającemu oraz jego Najemcom, Wykonawca ponosi odpowiedzialność;
- oddania pomieszczeń w stanie wysprzątanym i gotowym do użytku;
- przedkładania informacji o bieżącym stanie realizacji zadania;
- wykonywania wszystkich innych poleceń Zamawiającego, które będą niezbędne dla prawidłowej realizacji umowy. Wydawane przez Zamawiającego polecenia będą miały formę pisemną (w formie e-mail), z wyłączeniem sytuacji nagłych, zagrażających życiu, bądź bezpieczeństwu, które nie wymagają formy pisemnej;
- kolorystykę zamawianych płytek, cokolików, drzwi, ościeżnic, opraw lamp, farb itp. należy uzgodnić z Zamawiającym;
- przed rozpoczęciem robót należy dokonać odbioru wszystkich wyrobów budowlanych pod kątem certyfikatów i jakości. Wyroby niewłaściwe, uszkodzone lub niedopuszczone do stosowania należy wycofać z zastosowania;
- wszystkie określenia materiałów i urządzeń, które opisane zostały poprzez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia należy czytać wraz z wyrazami „lub równoważny”. Dopuszcza się więc stosowanie innych niż wskazane za pomocą nazw i symboli producenta materiałów i urządzeń pod warunkiem, że będą one charakteryzowały się równoważnymi, czyli nie gorszymi, parametrami technicznymi istotnymi z punktu widzenia zastosowania tych materiałów lub urządzeń (np. wymiary, wytrzymałość, twardość, wydajność, moc, pobór energii itp.) a do obowiązku Wykonawcy należy wykazanie równoważności tych parametrów;
- Zamawiający informuje, że realizacja prac wynikających z Umowy będzie się odbywać na terenie nieruchomości, gdzie osoby trzecie (Najemca) prowadzą działalność gospodarczą 24 godziny na dobę i nieruchomość ta nie zostanie wyłączona z korzystania w okresie trwania prac. Warunki te zostały przez niego uwzględnione w przedstawionej ofercie oraz sposobie wykonania przedmiotu Umowy. Wykonawca

zobowiązuje się do wykonywania prac w porozumieniu z Najemcą oraz ewentualnymi innymi wykonawcami prac, działającymi na terenie nieruchomości. Ponadto Zamawiający zastrzega sobie możliwość czasowego wstrzymania wykonywania prac w sytuacji, gdy uzna, że zakłócają one możliwość normalnego funkcjonowania działalności prowadzonych przez Najemcę.

VI. WYMAGANIA I POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE ORGANIZACJI PRACY WYKONAWCY I KOMUNIKACJI

1) Roboty budowlane należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami.
2) Wykonawca musi zapewnić wykwalifikowany personel zdolny do wykonywania prac opisanych szczegółowo w pkt. IV, zgodnie z postanowieniami umowy oraz przepisami BHP i PPOŻ.
3) Wykonawca będzie dysponował osobami pełniącymi funkcję poszczególnych Kierowników robót branżowych, których ma obowiązek zgłosić do Zamawiającego w terminie 7 dni przed rozpoczęciem poszczególnych robót branżowych koniecznych do wykonania na przedmiotowym zadaniu.
4) - wskazane osoby powinny posiadać kwalifikacje zawodowe obejmujące uprawnienia budowlane do kierowania robotami w poszczególnych specjalnościach branżowych bez ograniczeń lub inne równoważne zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2019 r. poz. 831) lub odpowiadające im uprawnienia nabyte w innych niż Rzeczpospolita Polska państwach członkowskich Unii Europejskiej, państwach członkowskich Europejskiego porozumienia o wolnym Handlu (EFTA) – stronach umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, Konfederacji Szwajcarskiej, zgodnie z art. 12a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 524) oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (t.j. Dz.U. z 2026 r., poz. 166).
5) Wykonując prace, Wykonawca winien stworzyć niezbędną strukturę organizacyjną odpowiednią dla realizacji umowy.
6) Wykonawca ponosi koszty związane z ew. zakwaterowaniem pracowników, dojazdem do pracy, transportem, dietami, ubezpieczeniem medycznym i inne wydatki związane z zatrudnieniem oraz inne świadczenia wynikające z przepisów i obowiązków wykonywanych na budowie.
7) Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia swoim pracownikom niezbędnych narzędzi i wyposażenia do wykonywanej pracy.
8) Wszystkie zastosowane wyroby budowlane powinny być fabrycznie nowe, oznakowane symbolem CE i posiadać odpowiednie certyfikaty, być wolne od jakichkolwiek wad i usterek. Na terenie budynku możliwe jest wydzielenie terenu dla potrzeb składowania materiałów. Do obowiązków Wykonawcy należy zabezpieczenie materiałów przed zniszczeniem i kradzieżą.

9) W trakcie wykonywania prac Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania zapisów Opisu Przedmiotu Zamówienia z załącznikami, w tym dokumentacji budowlanej.
10) W trakcie wykonywania prac Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania zapisów dokumentacji projektowej, która zostanie udostępniona Wykonawcy po zawarciu umowy.
11) Wszelkie materiały pochodzące z demontaży oraz odpady należy złożyć w miejscu uzgodnionym wcześniej z Zamawiającym, a następnie wywieźć na składowisko odpadów, przy czym koszty transportu i utylizacji obciążają Wykonawcę.

VI.1 Przygotowanie terenu budowy

Zamawiający przekaże do dyspozycji Wykonawcy całość terenu objętego dokumentacją projektową na działkach 474/4 i 474/8 obr. 105 Podgórze, przy ul. Nad Drwiną 10 w Krakowie. Wykonawca zobowiązany będzie do zagospodarowania placu budowy zgodnie z BIOZ stanowiącym element projektu budowlanego. W ramach tych prac należy przewidzieć:

a) Wykonanie ogrodzenia terenu budowy
b) Wyznaczenie stref mogących stwarzać zagrożenie dla pracowników
c) Realizacja dróg, dojazdów, wyjść i przejść dla pieszych
d) Doprowadzenie energii elektrycznej i wody
e) Odprowadzenie lub utylizacja ścieków
f) Wykonanie urządzeń i pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i socjalnych
g) Wykonanie biura budowy
h) Zapewnienie oświetlenia sztucznego bądź naturalnego
i) Zapewnienie odpowiedniej wentylacji obiektów budowy
j) Zapewnienie łączności telefonicznej w obiektach budowy
k) Urządzenie składowisk materiałów i wyrobów
l) Urządzenie miejsc postojowych dla maszyn i urządzeń

Na terenie budowy znajdują się sieci energetyczne, wodociągowe i kanalizacyjne.
- Zamawiający nie zapewnia zasilania terenu budowy w energię elektrycznej ani przyłącza elektroenergetycznego na potrzeby realizacji robót. Wykonawca zobowiązany jest we własnym zakresie uzyskać warunki przyłączenia, zawrzeć stosowne umowy z operatorem systemu dystrybucyjnego oraz wykonać i utrzymać przyłącze elektroenergetyczne niezbędne do realizacji robót, na własny koszt i ryzyko.
- Wykonawca zapewni wywóz gruzu i odpadów budowlanych na odpowiednie wysypisko miejskie we własnym zakresie.
- Koszty zużytej wody i odprowadzenia ścieków będą refakturowane na Wykonawcę.
Projekt budowlany winien zawierać dokładny opis przygotowania placu budowy.
Wszystkie elementy zagospodarowania placu budowy powinny spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z 2003 nr 47 poz. 401).

Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia stanowi załącznik nr 5 do OPZ

VI.2 Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych opisano szczegółowo w Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.

Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych stanowi załącznik nr 6 do OPZ.

VII. WIZJA LOKALNA

W ramach prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia, przed złożeniem oferty, Wykonawca zobowiązany jest do realizacji obowiązkowej wizji lokalnej na terenie objętym postępowaniem, z której zostanie sporządzony protokół o treści:

PROTOKÓŁ Z ODBYCIA WIZJI LOKALNEJ
W RAMACH POSTĘPOWANIA ZP/… /26/DIZN

W dniu …… w godzinach …….. na terenie nieruchomości MARR S.A. przy ul. Nad Drwiną 10 w Krakowie odbyła się wizja lokalna w części budynków B 1.1; B 1.2 i B 1.3 oraz na terenie działki nr 474/4 obr. P-105, na których zostanie zrealizowane zadanie pn.:

„Wykonanie robót budowlanych w zakresie rozbudowy/przebudowy/remontu bud. B 1.1; B 1.2
i B 1.3 na działce nr 474/8 obr. 105 Podgórze wraz z budową parkingu dla samochodów osobowych na dz. 474/4 obr. j.w.”

szczegółowo opisane w Opisie przedmiotu zamówienia (załącznik nr 1 do SWZ)

W wizji lokalnej uczestniczyły następujące osoby:

Ze strony Wykonawcy:

1. ……..
2. ……

Ze strony Zamawiającego:

1. ……
2. ……