

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

[dalej: OPZ ]

dotyczy:

### **Kompleksowe wykonanie Inwestycji pn.:**

**„Adaptacja budynków Austerii na Centrum integracji społeczno-kulturalnej w Raszynie przy Al. Krakowskiej 1 – etap 2” (dalej „Inwestycja”)**

#### **I. Informacje podstawowe dotyczące przedmiotu zamówienia**

1. Przedmiot zamówienia realizowany będzie na dz. ew. nr 1043, obręb 13 przy ul. Al. Krakowska 1 w Raszynie. Teren ten jest objęty nadzorem Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków [dalej: „MWKZ”] i wpisany jest do rejestru zabytków Województwa Mazowieckiego pod nr rejestru A 443 – Decyzja nr 1263/05 z 04.07.2005 r. ( Załącznik nr 1 do OPZ).
2. Roboty będą prowadzone w oparciu o decyzję pozwolenia na budowę nr 2247/2018 z dnia 28 listopada 2018 r. (Załącznik nr 2 do OPZ) zmieniającą decyzję własną nr 957/2018 z dnia 30.07.2018 r. (Załącznik nr 2A do OPZ). Przedmiot umowy jest kontynuacją rozpoczętej już inwestycji. W ramach w/w decyzji pozwolenia na budowę wykonano przebudowę, rozbudowę budynku Austerii oraz wykonano częściowo zagospodarowanie terenu – na te roboty Gmina Raszyn uzyskała pozwolenie na użytkowanie.
3. W marcu 2021 r. na terenie Inwestycji wykonane zostały dodatkowe badania architektoniczne i archeologiczne. Raporty z tych badań stanowią element Dokumentacji Projektowej. W wyniku tych badań MWKZ podjął decyzję o wprowadzeniu zmian do projektów wykonawczych. Zmiany te zostały zakwalifikowane przez biuro projektowe atelier7architektura gnich jako zmiany nieistotne i uwzględnione w projektach wykonawczych. W przypadku wystąpienia rozbieżności pomiędzy projektem budowlanym a projektem wykonawczym należy przyjąć rozwiązania zastosowane w zaktualizowanych projektach wykonawczych.
4. Roboty będą prowadzone z uwzględnieniem zapisów następujących decyzji wydanych przez MWKZ:
  - 4.1 Decyzja z dnia 07.06.2021 r. zalecenia archeologiczne (Załącznik nr 3 do OPZ).
  - 4.2 Decyzja nr 148/2019 z dnia 06.02.2019 r. z wyłączeniem zapisów ust. 2 (Załącznik nr 4 do OPZ). Badania architektoniczne i archeologiczne, których dotyczą zapisy ust. 2 zostały wykonane przez Zamawiającego w marcu i kwietniu 2021 r. a raporty z przeprowadzonych badań stanowią składową Dokumentacji Projektowej.
5. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie wszelkich robót budowlano-montażowych i prac konserwatorskich wraz z zagospodarowaniem terenu i robotami towarzyszącymi zgodnie z Dokumentacją Projektową - Zakres A, autorstwa biura projektowego atelier7architektura gnich, której spis stanowi Załącznik nr 2 do Umowy. Zakres „A” dotyczy budynku dawnej poczty, budynku

wozowni, budynków kramów oraz zagospodarowania terenu w zakresie wykonania chodników, zieleni, małej architektury i oświetlenia terenu na obszarze określonym w Załączniku nr 5 do OPZ (rysunek 000 – Legenda: etap A wykonanie wg. zakresu projektu). Prace związane z realizacją instalacji sanitarnych zewnętrznych występują na całym obszarze dz.ew.nr.1043 i należy je wykonać w całości zgodnie z dokumentacją projektową Zakresu A (m.in. odwierty pionowe dolnego źródła ciepła, wykonanie gruntowego powietrznego wymiennika ciepła (PZT sanitarny), kanalizacja deszczowa, aż do wpięcia w ul. Godebskiego, przyłącze wody do tężni oraz punkty czerpalne do podlewania zieleni (rysunek IS-00)). W ramach instalacji elektrycznych zewnętrznych należy wykonać ponadto min. szafki z zasilaniem elektrycznym do tężni, amfiteatru i na dziedzińcu Austerii (oznaczone na rysunku E-8-1) Wykonawca pozostawi puszkę przyłączeniową/wypust w miejscach rozgałęzienia instalacji oświetlenia zewnętrznego pod realizację oświetlenia kolejnych etapów będących obecnie poza zakresem Inwestycji.

Ponadto, zgodnie z Załącznikiem nr 5 do OPZ, po zakończeniu wszystkich prac ziemnych należy wyrównać teren i obsiać trawą na obszarze oznaczonym w legendzie jako „Etap A, wyrównanie terenu, obsianie trawą” oraz we wszystkich miejscach gdzie prowadzone były roboty instalacyjne.

6. Budynek A to dawna zachodnia pierzeja rynkowa przylegająca bezpośrednio od południa do budynku Austerii – zajazdu (Austeria to obiekt na tej samej działce o planowanym podobnym przeznaczeniu i będący również własnością gminy, opracowywany wg innego projektu oraz będący odrębną inwestycją). Od północy stoją dawne kramy potem budynek poczty, która przylega południowym narożnikiem do alei Krakowskiej. W głębi działki dawna wozownia. Całość uzupełniać będzie wyróżniający się w formie i materiale nowy szklany pawilon. Wewnątrz: sale konsumpcyjna, multimedialna, zajęć ruchowych oraz biblioteka wraz zapleczeniami, sanitariatami i pomieszczeniami technicznymi jak również kuchnia na potrzeby realizacji warsztatów kulinarnych.

Wolno stojący budynek B dawna stajnia (w północnej części działki) nie jest objęty przedmiotem zamówienia i będzie realizowany w kolejnym etapie.

7. Przedmiot zamówienia przeznaczony jest na obiekt użyteczności publicznej.

8. Główne parametry techniczne zespołu A

powierzchnia całkowita działki – 10 187,0 m<sup>2</sup>

powierzchnia działki objęta zakresem inwestycji – 5 758,0 m<sup>2</sup>

powierzchnia zabudowy A – 1 073,8 m<sup>2</sup>

kubatura budynków A - 4 330,0 m<sup>3</sup>

Powierzchnia użytkowa budynków A – 859,97 m<sup>2</sup>

Liczba kondygnacji – 1

powierzchnia całkowita nadziemna – 1 073,8 m<sup>2</sup>

maksymalna wysokość budynku – ok. 7,5 m

## II. Dokumentacja Projektowa

1. Przedmiot zamówienia powinien być wykonany zgodnie z przekazaną przez Zamawiającego Dokumentacją Projektową, pozwoleniem na budowę, obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zmianami), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych ((t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zmianami), ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad

zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zmianami), rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t.j. Dz.U.2021 r. poz. 81), przepisami z zakresu ochrony środowiska, a także polskimi normami, zasadami sztuki budowlanej i konserwatorskiej oraz wiedzy technicznej, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia.

2. Zamawiający zapewnia nadzór autorski.
3. Szczegółowy spis przekazanej Dokumentacji Projektowej stanowi załącznik nr 2 do Umowy.

**Uwaga!**

4. Ewentualne zastosowanie w dokumentacji i przedmiarach robót nazw systemowych i producenckich poszczególnych materiałów (o ile występują) należy traktować jako podanie przykładowych propozycji materiałowych, które każdorazowo należy czytać z dopiskiem „lub inne równoważne o nie gorszych parametrach”. Podanie konkretnych (jeżeli występują) nazw materiałowych stanowi wyznacznik pożądanego standardu i jakości materiałów, które zostaną zastosowane do realizacji zamówienia - wskazanie takie stanowi wyłącznie wzorzec jakościowy przedmiotu zamówienia. Operowanie przykładowymi nazwami producenta ma jedynie na celu doprecyzowanie poziomu oczekiwań Zamawiającego w stosunku do określonego rozwiązania. Zatem posługiwanie się nazwami własnymi ma w głównej mierze charakter przykładowy. W przypadku stosowania materiałów równoważnych ich parametry techniczne, walory użytkowe, estetyczne i standard jakościowy mają być co najmniej równe lub lepsze od materiałów wskazanych w Dokumentacji Projektowej – pod rygorem nie zezwolenia na ich wbudowanie. Każdorazowo decyzję o akceptacji materiału równoważnego podejmuje Zamawiający, zastrzegając sobie prawo kierowania się opinią projektanta nadzoru autorskiego. To Wykonawca musi wykazać, że proponowany zamienny materiał jest co najmniej równy lub lepszy od materiałów (urządzeń) zaprojektowanych.

Równoważność poszczególnych materiałów, urządzeń będzie rozpatrywana przez Zamawiającego na etapie realizacji Inwestycji.

### **III. Formy ochrony i zakres prac konserwatorskich**

1. Wpis do rejestru zabytków Województwa Mazowieckiego pod nr rejestru A 443 – Decyzja nr 1263/05 z 04.07.2005 r.
2. Zakres prac konserwatorskich określają Programy Prac Konserwatorskich, decyzje wydane przez MWKZ i Dokumentacja Projektowa.
3. Podczas rozbioru dachów wykonanej w 2019 r. zostały częściowo zachowane belki stropowe z budynku kramów. W trakcie prac porządkowych w 2019 r zabezpieczony został również podciąg drewniany i słup z XVIII wieku. Te elementy drewniane należy poddać renowacji, a następnie zamontować jako element wystroju w sali multimedialnej budynku kramów zgodnie z Dokumentacją Projektową.

Belki stropowe, słup i podciąg znajdują się w budynku kramów. Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy te elementy przetransportować poza miejsce prowadzenia bezpośrednich robót budowlanych, z poszanowaniem tkanki zabytkowej i zabezpieczyć przed zawilgoceniem i uszkodzeniem do czasu przystąpienia do robót renowacyjnych.

Zabiegi konserwatorskie polegać będą głównie na renowacji zachowanego podciągu, słupa i belek jak również w głównej mierze na przywróceniu pierwotnych walorów historycznych cegieł, z których zbudowane są mury budynków. Szczególnym zabiegom poddane zostaną również fundamenty, których stan określony jest w dokumentacji projektowej jako zły.

#### IV. Stan istniejący i opis planowanego zakresu adaptacji

##### Stan istniejący

1. W zakresie Budynku A, który stanowią: budynek wozowni, kramy i budynek dawnej poczty, została już zdemontowana konstrukcja dachowa wraz z pokryciem. Pozostały mury ceglane osadzone na fundamentach, których stan jest określony jako zły. Otwory okienne i drzwiowe w ścianach zewnętrznych są zamurowane cegłą pełną. Budynki zostały zabezpieczone konstrukcją drewnianą pozwalającą na bezpieczne funkcjonowanie w nich ludzi w celach badawczych. Ściany zewnętrzne zostały ponadto zabezpieczone przed ewentualnym spadającym gruzem siatką ochronną z tworzywa sztucznego. Aktualny, szczegółowy opis stanu istniejącego wraz z dokumentacją fotograficzną zawiera Sprawozdanie z badań architektonicznych zespołu budynków Austerii z marca 2021 r. będące elementem Dokumentacji Projektowej (załącznik nr 2 do Umowy).

##### Ogólny zakres adaptacji

2. Przedmiot zamówienia obejmuje między innymi wykonanie robót budowlano-montażowych i konserwatorskich wraz z zagospodarowaniem terenu, szczegółowo określonych w Dokumentacji Projektowej, w zakresie:
  - 2.1. **branża budowlana** – roboty ziemne, podbicia fundamentów, izolacje termiczne, przeciwwodne, przeciwwilgociowe, betonowanie konstrukcji, roboty murarskie, tynkarskie, roboty związane z montażem stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej, roboty elewacyjne, dachowe, roboty wykończeniowe wewnętrzne, wykonanie pawilonu szklanego, roboty związane z zagospodarowaniem terenu;
  - 2.2. **branża sanitarna** – wykonanie instalacji CO i CT, instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, instalacji wodociągowej wewnętrznej i zewnętrznej, instalacji hydrantowej, instalacji kanalizacji - sanitarnej, tłuszczowej, deszczowej - zewnętrznej i wewnętrznej, instalacji górnego źródła ciepła - pomp ciepła, dolnego źródła ciepła – odwierty pionowe 100 m, wykonanie gruntowego powietrznego wymiennika ciepła.
  - 2.3. **branża elektryczna** - wykonanie instalacji: oświetlenia, gniazd wtykowych, siłowej, oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego, instalacji uziemiającej i odgromowej, montaż opraw oświetleniowych, szafki z zasilaniem elektrycznym na terenie inwestycji.
  - 2.4. **branża teletechniczna** – wykonanie instalacji: strukturalnej, CCTV, SSWiN, systemu przywoławczego w toaletach, systemu domofonowego, systemu antenowego RTV-SAT, system nagłośnienia, Wi-Fi.
  - 2.5. **technologia kuchni** – wyposażenie zaplecza kuchennego i baru zgodnie z projektem wykonawczym technologii kuchni.
3. Istniejące zabytkowe murowane budynki posadowione są na ceglanych ławach. Planuje się ich podbicie żelbetowymi fundamentami liniowymi. Piwnice stanowiące świadectwo I fazy zabudowy mają pozostać zachowane, zabezpieczone, a następnie trwale zamknięte (po umożliwieniu odpowiedniej wentylacji).

Piwnica od strony budynku Austerii ponadto przewidziana jest do zasypania i przekrycia zgodnie z projektem konstrukcji.

4. Zachowane ściany z I fazy zabudowy, których stan techniczny umożliwia zachowanie należy poddać zabiegom konserwatorskim, osuszaniu i odgrzybianiu doprowadzając je do właściwości użytkowych odpowiednich dla przeznaczenia budynku. Ubytki, przemurowania w ceglanych ścianach do uzupełnienia cegłą pełną.

5. Wykonanie nowych dachów w charakterze odtworzeniowym z nowoczesnych materiałów budowlanych.

#### 6. **Pawilon szklany**

Nowy pawilon przekryty systemowym dachem szklanym ze szkła bezpiecznego na profilach aluminiowych mocowanych do konstrukcji stalowej. System dachu zgodny z systemem ścian - fasad.

Projekt wg. odrębnego opracowania na podstawie rysunków warsztatowych. Projekt szklenia oraz projekt konstrukcji stalowej ma zostać wykonany w ramach jednego, wspólnie skoordynowanego opracowania we współpracy z architektem z uwzględnieniem założeń projektowych zawartych w Dokumentacji Projektowej.

#### **Elementy wykończeniowe**

7. Szczegóły dotyczące wykończenia pomieszczeń na rysunkach (rzutach, rozwinięciach i zestawieniach) projektu wnętrza.

### **V. Uzgodnienia dodatkowe między Stronami oraz inne postanowienia dotyczące Wykonawcy**

1. Obowiązki Wykonawcy opisane są szczegółowo w Umowie, m.in. w §§ 11-13 Umowy.
2. Wykonawca wykona na czas trwania inwestycji na własny koszt ogrodzenie tymczasowe pełne, nieprzezierne w sposób uniemożliwiający wejście na teren osób niezwiązanych z procesem budowlanym. Ogrodzenie od strony użytkowanego dziedzińca budynku Austerii ma być zaplanowane jedynie na czas niezbędny na wykonanie robót związanych z zagospodarowaniem terenu i zaplanowane w taki sposób aby umożliwić dostęp do budynku użytkownikowi i osobom odwiedzającym budynek. Podczas wykonywania odwiertów instalacji źródła ciepła Zamawiający dopuszcza wykonywanie tymczasowych, punktowych zabezpieczeń w miejscu i na czas wykonywania robót pod warunkiem zachowania wszelkich niezbędnych przepisów BHP bez konieczności grożenia całego zakresu PZT Inwestycji.
3. Wykonawca oznaczy teren budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Dokumentację powykonawczą, o której mowa w § 20 ust. 3 oraz w § 11 ust.1 pkt. 16 Umowy Wykonawca przekaże Zamawiającemu w dwóch egzemplarzach w wersji papierowej oraz sporządzi wersję cyfrową w kolorze i zapisze na płycie CD, DVD lub nośniku pendrive w formacie pdf. Wersja elektroniczna ma odpowiadać wersji papierowej i musi być uporządkowana, powinna zawierać wszystkie opracowania występujące w wersji papierowej, nośnik z wersją elektroniczną dokumentacji Wykonawca winien opisać w sposób trwały – nadruk komputerowy – umieszczając następujące informacje na płycie: nazwę i adres obiektu budowlanego, nazwa i adres inwestora, nazwa i adres wykonawcy robót budowlanych.
5. Zamawiający informuje, iż przy budynku stajni zamontowany jest licznik energii elektrycznej na cele budowlane. Zamawiający może udostępnić Wykonawcy możliwość korzystania z tego licznika po uprzednim przepisaniu umowy na Wykonawcę. Wykonawca może, ale nie musi z tego rozwiązania skorzystać.

6. Wykonawca zapewni stały ścisły nadzór archeologiczny zgodnie z zapisami decyzji stanowiącej Załącznik nr 3 do OPZ.
7. Zamawiający wymaga stałej obecności kierownika budowy podczas realizacji Inwestycji (minimum przez co najmniej 8 godzin od poniedziałku do piątku) oraz zapewnienia prowadzenia robót i ich nadzoru przez kierowników robót o odpowiedniej specjalności. Zamawiający lub Inspektorzy nadzoru inwestorskiego mają prawo do wstrzymania robót w przypadku ich prowadzenia bez odpowiedniego nadzorowania oraz naliczenia kary umownej zgodnie z zapisami § 34 ust. 1 pkt 7 zapisów umowy.
8. Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do wykonania i przedstawienia projektu warsztatowego pawilonu szklanego do akceptacji przed złożeniem zamówienia na przedmiotową konstrukcję.
9. Wykonawca zobowiązany jest do opracowania projektu robót geologicznych otworów technicznych do wprowadzenia pionowych kolektorów geotermalnych i zgłoszenia opracowanego projektu do Starostwa Powiatowego w Pruszkowie.
10. Wykonawca powinien przewidzieć w cenie ryczałtowej wykonanie wymiany gruntu wynikające z ewentualnego występowania gruntu niebudowlanego w miejscach nowobudowanych obiektów ( min. pawilon szklany, budynek sanitariatów).
11. Wyposażenie meblowe wskazane na projekcie wewnątrz jest poza zakresem Wykonawcy (min. stoły, krzesła, sofy, fotele, szafki, sekretarzyk). W zakresie zamówienia jest jednak wykonanie wyposażenia kuchni zgodnie z projektem technologii kuchni oraz wszelkie wyposażenie stałe jak również kompleksowe wyposażenie sanitariatów i pomieszczeń socjalnych.
12. Wykonawca zapewni pielęgnację zieleni przez okres 2 lat od daty podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Przedmiotu Umowy bez uwag, a w przypadku niezachowania żywotności posadzonych drzew i krzewów w tym okresie, ponowne nasadzenie.
13. Zamawiający zastrzega sobie możliwość powieszenia banneru informującego o otrzymanym dofinansowaniu na ogrodzeniu postawionym przez Wykonawcę lub na rusztowaniu banneru informującego o dofinansowaniu.
14. Wykonawca po zakończeniu robót montażowych skonfiguruje sieć LAN instalacje CCTV, SSWIN, domofonową, TV i SAT, nagłośnienia i oświetlenia itp. zgodnie ze wskazaniami Zamawiającego.
15. Wykonawca zobowiązany jest do naprawy i przywrócenia do stanu pierwotnego nawierzchni istniejących chodników i terenów zielonych naruszonych przez wykonawcę w celu wykonania robót budowlanych w zakresie 2 etapu, a nie przewidzianych do realizacji w tym etapie, w szczególności chodzi o prace związane z realizacją kanalizacji deszczowej, instalacji dolnego źródła ciepła i gruntowego wymiennika ciepła.
16. Wykonawca wywiezie z terenu budowy i zutilizuje słupy oświetleniowe betonowe – 7 szt. oraz wykona wycinkę istniejących krzewów i młodych drzew - samosiejek, które nie wymagają zezwolenia na usunięcie obszar przy budynku poczty ok 200 m<sup>2</sup>.

#### **VI. Warunki serwisu na zainstalowane przez siebie urządzenia :**

1. Wykonawca zobowiązany jest świadczyć usługę serwisu w okresie wskazanym w § 25 ust 1 Umowy zgodnie z wymogami kart gwarancyjnych (ew. DTR urządzeń) zainstalowanych przez siebie urządzeń. Serwisy poszczególnych urządzeń powinny dokonywać firmy/osoby posiadające autoryzację producenta. Wszelkie naprawy serwisowe oraz czynności obsługowe dokonane w okresie gwarancji zostaną odnotowane przez serwis Wykonawcy w karcie gwarancyjnej lub księdze rewizyjnej urządzenia

znajdującej się u Użytkownika obiektów. Przy każdym przeglądzie serwisowym musi brać udział Przedstawiciel Użytkownika. Jeżeli będzie zachodzić taka potrzeba Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania nowych decyzji UDT.

2. Przez serwisowanie Zamawiający rozumie wykonanie wszystkich czynności wymaganych przez producenta w celu zachowania gwarancji w tym wymianę części i materiałów eksploatacyjnych wszystkich instalacji i urządzeń technicznych zainstalowanych w obiekcie, a w szczególności ślusarki i stolarki budowlanej, wszystkich instalacji i urządzeń sanitarnych (wentylacji, klimatyzacji, c.o., c.t., maszynowni geotermalnej, wod-kan, c.w.u., z.c.), wszystkich instalacji i urządzeń elektrycznych i teletechnicznych. Wykonawca jest także zobowiązany w ramach serwisu do przeglądów i niezbędnych napraw (nie dotyczy uszkodzeń mechanicznych nie wynikających z winy Wykonawcy) sprzętu p.poż. zainstalowanego w obiekcie zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i zaleceniami producentów. Wszystkie protokoły muszą być na bieżąco przekazywane Użytkownikowi.
3. Zakres serwisu obejmuje min. raz w roku:
  - 3.1. Sprawdzenie i regulacja stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej,
  - 3.2. Sprawdzenie i regulacji zestawu hydroforowego,
  - 3.3. Wymianę filtrów w centrali wentylacji i klimatyzacji,
  - 3.4. Czyszczenie i odkażanie kanałów wentylacji i klimatyzacji,
  - 3.5. Ustawianie parametrów powietrza nawiewanego i wyciąganego (dwa razy w roku),
  - 3.6. Sprawdzenie poprawności działania zaworów, czujników,
  - 3.7. Czyszczenie filtrów i odmulaczy na wszystkich instalacjach,
  - 3.8. Sprawdzenie krzywej grzania przed sezonem zimowym i letnim i odpowiednie ustawienie,
  - 3.9. Sprawdzenie i regulacji nastaw przy zaworach termostatycznych,
  - 3.10. Uzupelnienie glikolu w instalacji ciepła technologicznego,
  - 3.11. Uzupelnianie czynnika chłodzącego w instalacjach chłodu,
  - 3.12. **Kompleksowy serwis pomp ciepła – dwa razy do roku obejmuje m.in.:**
    - wykonanie przeglądu instalacji i urządzeń pomp ciepła z dolnym źródłem ciepła co najmniej 2-razy w roku (przed i po sezonie grzewczym),
    - sprawdzenie szczelności pomp obiegowych, odpowietrzenie układu, uzupełnienie glikolu -1 raz w roku,
    - sprawdzenie poprawności działania automatyki, zaworów trójdrożnych, siłowników, odpowietrzników,
    - obiegi grzewcze - sprawdzenie, napełnienie, odpowietrzenie, oczyszczenie filtrów,
    - sprawdzenie stężenia czynnika grzewczego,
    - sprawdzenie zasilania elektrycznego z badaniem przewodu zerowego - wykluczyć zamianę faz,
    - sprawdzenie pozycji zabezpieczenia silników elektrycznych,
    - sprawdzenie przygotowania ciepłej wody użytkowej,
    - ustawienie pracy pomp czynnika grzewczego i roboczego,
    - kontrolę sprawności urządzenia i elementów instalacji,
    - kontrolę urządzeń zabezpieczających instalację hydrauliczną (np. sprawdzenie ciśnienia w naczyniu zbiorczym i kontrola zaworów bezpieczeństwa)
    - czyszczenie filtrów w instalacji wodnej i jej odpowietrzenie

- konserwację pompy ciepła (np. czyszczenie parownika i skraplacza)

- sprawdzenie ciśnienia roboczego i uzupełnienie go w przypadku jego niedoboru

3.13. **Kompleksowy serwis wymiennika gruntowego – min. raz w roku obejmuje m.in.**

- czyszczenie wymiennika rurowego wodą pod dużym ciśnieniem,

- sprawdzenie drożności odprowadzenia kondensatu,

- sprawdzenie działania pompy do wypompowywania kondensatu,

- wykonanie dezynfekcji antybakteryjnej systemu rur wymiennika,

- oczyszczenie studzienki zbiorczej kondensatu,

- sprawdzenie czy system rur wymiennika nie jest zalewany wodami gruntowymi + czerpnia.

- sprawdzenie szczelności systemu rur wymiennika

3.14. Szczegółowe sprawdzenie połączeń elektrycznych w rozdzielniach,

3.15. Wymianę uszkodzonych opraw oświetleniowych LED,

3.16. Sprawdzenie parametrów sieci (rejestrator w rozdzielni głównej) w celu wykonania kompensacji mocy biernej oraz dopasowania mocy do zapotrzebowania budynku.

3.17. Wykonywanie wszelkich czynności przewidzianych przez producentów urządzeń składających się na technologię kuchni,

3.18. Badanie urządzeń w terminach zgodnych z zaleceniami Producentów jak i odpowiednich służb odbierających te urządzenia,

3.19. Zapoznanie i przeszkolenie obsługi technicznej Zamawiającego na potrzeby dalszego serwisowania instalacji i urządzeń po upływie okresu gwarancji,

3.20. Prowadzenie zapisów z przeprowadzonych przeglądów w książce serwisowej z potwierdzeniem przez Zamawiającego ( ilość przeglądów, okres wykonania),

4. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia zaistniałej awarii, maksymalnie do 3 dni roboczych od powiadomienia o zdarzeniu,

5. Koszty czynności serwisowych, części zamiennych oraz materiałów eksploatacyjnych ponosi Wykonawca zgodnie z zapisami § 25 ust. 2 Umowy w okresie wskazanym w § 25 ust. 1 Umowy oraz na warunkach opisanych w Załączniku nr 8 do Umowy.

## VII. Zakres pielęgnacji zieleni

1. Wykonawca przez okres 2 lat od daty podpisania Protokołu Końcowego Przedmiotu Umowy bez uwag zapewni pielęgnację zieleni min. w następującym zakresie:

1.1. Bieżące uzupełnianie kory i odchwaszczanie mechaniczne lub chemiczne min 1 raz w sezonie;

1.2. Nawożenie trawników i posadzonych roślin zgodnie ze sztuką ogrodniczą 3 razy w sezonie odpowiednio dobranymi nawozami dla danej rośliny i w terminach zapewniających odpowiednią kondycję roślin i trawy;

1.3. Raz do roku cięcie formujące drzew i żywopłotu;

1.4. Dwa razy do roku wertykulacja i aeracja trawników;

1.5. Pielęgnacja trawników polegająca na uzupełnieniu ubytków poprzez wsianie nowej trawy wraz z zabiegami pielęgnacyjnymi;

1.6. Oprysk trawników przeciw roślinom dwuliściennym co najmniej raz w sezonie;



- 1.7. Oprysk wszystkich roślin przeciw występowaniu chorób i szkodników z zachowaniem bezpieczeństwa w miejscu publicznym, ewentualny oprysk interwencyjny w przypadku wystąpienia chorób roślin;
- 1.8. Bieżące podlewanie zapewniające zachowanie żywotności roślin i ich prawidłowy wzrost;
- 1.9. W przypadku niezachowania żywotności posadzonych drzew i krzewów w okresie 2 letniej pielęgnacji, ponowne ich nasadzenie.

#### **VIII. Uwagi ogólne dot. zakresu zamówienia i zasad jego wykonania**

1. Wykonawca musi biegłe posługiwać się językiem polskim. W przypadku gdy Wykonawca nie dysponuje osobami biegłe posługującymi się językiem polskim, dla prawidłowego wypełnienia warunków umowy musi zapewnić odpowiednie usługi tłumacza w celu efektywnej realizacji Umowy.
2. Zamawiający przewiduje min. cotygodniowe narady koordynacyjne na zapleczu budowy. Zamawiający bezwzględnie wymaga obecności Kierownika budowy na naradach koordynacyjnych od podpisania Umowy do czasu zakończenia i odebrania prac budowlanych objętych zakresem Inwestycji.

#### **Załączniki:**

1. **Załącznik nr 1** - Decyzja nr 1263/05 z 04.07.2005 r.
2. **Załącznik nr 2** - Decyzja pozwolenia na budowę nr 2247/2018 z dnia 28.11.2018 r.  
**Załącznik nr 2A** – Decyzja pozwolenia na budowę nr 957/2018 z dnia 07.06.2018 r.
3. **Załącznik nr 3** - Decyzja z dnia 07.06.2021 r. zalecenia archeologiczne
4. **Załącznik nr 4** - Decyzja nr 148/2019 z dnia 06 lutego 2019 r.
5. **Załącznik nr 5** - PZT - Zakres Zagospodarowania Terenu do wykonania w ramach etapu A Inwestycji