**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

1. **Stan istniejący Hotelu Reymont**

Przedmiotem prac przebudowy, rozbudowy i gruntownej modernizacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną jest istniejący i obecnie użytkowany wolnostojący budynek hotelu „HOTEL Reymont” zlokalizowany przy ul. Legionów 81 w Łodzi Obiekt został wybudowany i oddany do użytku w 1927 r. Budynek frontowy posiada 4 kondygnacje nadziemne i jest częściowo podpiwniczony, Z piwnic dostępne jest niewielkie pomieszczenie zlokalizowane pod sąsiednim budynkiem Legionów 83. Budynek oficyny posiada 4 kondygnacje nadziemne i jest niepodpiwniczony. W obiekcie zamontowano dwie windy: osobowa i towarowa. Powierzchnia ogólna budynku 3990,22 m2. Kubatura budynku 16 980m3. Powierzchnia zabudowy: 850 m2. Budynek garażowy jest obiektem jednokondygnacyjnym.

Budynki wpisane do rejestru zabytków pod nr. A/110. Wpis obejmuje również budynek sąsiedni Legionów 83. Dokumentacja pierwotna z 1899 r. dostępna w Archiwum Państwowym nr sygn. 39/1/0/4/7865/1. Brak obszarowego wpisu, Legionów 81 jest zaraz za końcem Układu Urbanistycznego Dzielnica "Wiązowa" 1865. Budynki zostały zmodernizowane i wyremontowane na przełomie wieków dla potrzeb hotelowych.

Budynek został wzniesiony w latach 1927-30 według projektu Józefa Płoszko na terenie łódzkiego garnizonu i razem z Prokuraturą Wojskową był siedzibą instytucji łódzkiego garnizonu. Aż do wybuchu II wojny światowej mieściło się w nim Dowództwo Okręgu Korpusu Nr IV. Po wojnie stał się siedzibą dowództwa Garnizonu Łódź oraz dowództwa Łódzkiego OW, a po jego rozformowaniu siedzibą m. in. dowództwa 8 DP i Oficerskiej Szkoły Politycznej. W 1959 roku budynek został przekształcony w Hotel Garnizonowy.

Modernistyczny ( z elementami klasycyzmu), trzypiętrowy budynek został wzniesiony na planie litery „L”. Fasady zostały podzielone na trzy poziome pasy, z czego dolny pas obejmuje dwie kondygnacje, a pozostałe po jednej. Pasy rozdzielone są ozdobnymi gzymsami. Dolny pas ozdobiony jest pilastrami. Fasada zachodniego skrzydła od strony dziedzińca ozdobiona jest ryzalitem z zadaszonym podjazdem wspartym na dwóch filarach, prowadzącym do hotelowej restauracji. Do skrzydła południowego prowadzą trzy wejścia: jedno z portykiem ozdobionym czterema pilastrami od strony ulicy Legionów oraz dwoma od strony dziedzińca, będącego obecnie parkingiem hotelowym. Od ulicy św. Jerzego dziedziniec oddzielony jest ozdobnymi arkadami, a od strony północnej garażami i parterowymi budynkami gospodarczymi. Wnętrze głównego holu ozdobione jest stylizowanymi kolumnami nawiązującymi do porządku korynckiego oraz „kryształową” dekoracją sufitu.

Budynek należy do XIV kategorii obiektów budowlanych- budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne. Głównym przeznaczeniem budynku jest hotel z funkcjami towarzyszącym (restauracją).

W budynku zaprojektowano 61 pokoi hotelowych, w tym 1 pokój dla osób NP. Wszystkie funkcje w hotelu i pomieszczenia służą zaspakajaniu potrzeb gości hotelowych.

Roboty będą realizowane „w formule pod klucz” wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań Franczyzodawcy określonych wAIDEN BRAND STANDARDS by Best Western Hotel Group oraz wymagań przepisów prawnych dla zaszeregowania budynków Hoteli do kategorii 3\*\*\*, w tym w szczególności wymaganiami i wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (t.j. Dz.U.2017.2166 z późn. zm.).

1. **Zakres prac modernizacyjnych do wykonania**

Zakres przedmiotu zamówienia został szczegółowo określony w dokumentacji projektowej stanowiącej Załącznik nr 11 do Zapytania ofertowego. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje m.in.:

* 1. **Hotel Reymont**
     1. **Roboty budowlane konstrukcyjne**
        1. Wykonanie niezbędnych demontaży i rozbiórek;
        2. Wykonanie nadproży w ścianach nośnych dla nowoprojektowanych otworów okiennych, drzwiowych, przejść zgodnie z rysunkami architektury;
        3. Wyburzenia istniejących ścian działowych, kominów pokazanych na rysunkach architektury;
        4. Wyburzenia nowoprojektowanych otworów w ścianach nośnych;
        5. Zamurowanie istniejących otworów w ścianach nośnych zgodnie z rysunkami architektury;
        6. Wyburzenie otworu w ścianie zewnętrznej pod nowe drzwi;
        7. Rozbiórka istniejącego szybu windowego;
        8. Wykonanie płyt fundamentowych pod 3 nowe szyby windowe;
        9. Wykonanie ścian szybów windowych wraz z lokalnymi wymianami dla stropów 2 szyby osobowe 1 podwójny szyb kuchenny;
        10. Wykonanie ławy fundamentowej pod nowoprojektowaną ścianę nośną w budynku frontowym pomiędzy osiami J-K;
        11. Wykonanie nowoprojektowanej ściany nośnej w budynku frontowym pomiędzy osiami J-K na wszystkich kondygnacjach;
        12. Demontaż stropów z elementów prefabrykowanych w budynku frontowym pomiędzy osiami J-K na wszystkich kondygnacjach;
        13. Demontaż stropów drewnianych w oficynie na wszystkich kondygnacjach;
        14. Demontaż stropu drewnianego poddasza w budynku frontowym i oficynie;
        15. Demontaż stropów na belkach stalowych w budynku oficyny;
        16. Wykonanie płyt monolitycznych żelbetowych w miejscach zdemontowanych stropów w budynku frontowym w osiach J-K oraz w całym budynku oficyny;
        17. Wykonanie monolitycznego stropu poddasza na blasze trapezowej i belkach stalowych w budynku frontowym w osiach B-J;
        18. Inwentaryzacja stanu belek drewnianych pozostawionych w stropach;
        19. Wzmacnianie lub wymiana belek drewnianych za pomocą belek stalowych w przypadku złego stanu technicznego;
        20. Wykonanie wzmocnień belek drewnianych za pomocą belek stalowych w miejscach ścian między pokojowych;
        21. Wykonanie obudowy szachtów instalacyjnych;
        22. Wykonanie nowych ścianek działowych w konstrukcji lekkiej i murowanych;
        23. Demontaż istniejącej konstrukcji dachowej;
        24. Częściowe odtworzenie konstrukcji dachowej oraz wykonanie nowej konstrukcji w pozostałej części;

**Kolejność wykonywania prac należy dostosować do uwarunkowań technologicznych, z zastrzeżeniem kolejności elementów opisanych w projekcie.**

* + 1. **Architektura**
       1. Wykonanie niezbędnych demontaży i rozbiórek okładzin ściennych i elementów wyposażenia;
       2. Usunięcie istniejących warstw stropów podlegających przebudowie i wykonanie nowych warstw stropowych;
       3. Usunięcie posadzki na gruncie i wykonanie nowych posadzek na gruncie w piwnicy i na parterze oficyny oraz w osiach J-K;
       4. Wykonanie nowych posadzek na stropie nad piwnicą;
       5. Wykonanie nowego dachu;
       6. Uzupełnienie i wykonanie nowych okładzin ściennych w miejscu usuwanych;
       7. Wykonanie sufitów podwieszonych
       8. Dostawa i montaż 2 dźwigów osobowych i podwójnego dźwigu kuchennego;
       9. Wykonanie hydroizolacji i termoizolacji od wewnątrz strefy przy cokołowej i przemarzania;
       10. Dostawa i montaż drzwi zewnętrznych i wewnętrznych;
       11. Dostawa i montaż okien w całym budynku;
       12. Wymiana parapetów wewnętrznych;
       13. Remont balustrady miedzianej na klatce schodowej głównej i elementów miedzianych;
       14. Remont schodów wykonanych z lastryko na klatce schodowej głównej; odtworzenie lastryka na parterze;
       15. Remont klatek schodowych w osiach I-J oraz w osiach 1-2;
       16. Dostawa i montaż balustrady na klatce schodowej KL1 w osiach I-J;
       17. Dostawa i montaż białego montażu;
       18. Renowacja elewacji budynku zgodnie z programem prac konserwatorskich;
       19. Demontaż zadaszeń nad wejściami;
       20. Montaż dwóch daszków szklanych nad wejściami;
       21. Montaż zadaszenia nad strefą dostaw;
       22. Wymiana obróbek blacharskich i rynien na elewacji;
       23. Remont studzienek doświetlających piwnicę wraz z wymianą okratowania
       24. Dostawa i montaż logotypów na elewacji budynku;
    2. **Elementy zagospodarowanie terenu**
       1. Wycinka drzew;
       2. Przebudowa istniejącego parkingu hotelowego i układu drogowego;
       3. Wykonanie nowych nawierzchni dróg i chodników;
       4. Wyburzenie fragmentu ogrodzenia przy strefie dostaw;
       5. Wykonanie muru oporowego i schodów przy strefie dostaw;
       6. Renowacja ogrodzenia od ulicy oraz ogrodzenia wewnętrznego;
       7. Wymiana elementów stalowych w ogrodzeniach, wykonanie nowych bram;
       8. Wykonanie nowego ogrodzenia od strony MON-u
       9. Dostawa i montaż elementów małej architektury;
       10. Nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej
    3. **Instalacje sanitarne**
       1. Wykonanie niezbędnych demontaży i rozbiórek
       2. Wykonanie węzła przyłączeniowo – rozliczeniowego;
       3. Wykonanie węzła wymiennikowego centralnego ogrzewania;
       4. Wykonanie węzła wymiennikowego ciepła technologicznego;
       5. Wykonanie węzła wymiennikowego cwu;
       6. Wykonanie instalacji p.poż.;
       7. Wykonanie instalacji wody ciepłej i zimnej;
       8. Wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej;
       9. Wykonanie instalacji kanalizacji tłuszczowej;
       10. Wykonanie instalacji kanalizacji deszczowej;
       11. Wykonanie instalacji C.T. i centralnego ogrzewania oraz chłodnicze;
       12. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej;
       13. Wykonanie instalacji zewnętrznej kanalizacji sanitarnej i separatorów na terenie Inwestycji;
       14. Wykonanie instalacji zewnętrznej kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym na terenie inwestycji;
    4. **Instalacje elektryczne**
       1. Dostawa i montaż rozdzielnic głównych oraz rozdzielnic piętrowych;
       2. Dostawa i montaż tablic bezpiecznikowych obiektowych (strefowe);
       3. Wykonanie przeciwpożarowego wyłącznika prądu (PWP),
       4. Dostawa i montaż tablic pokojów hotelowych (TPH)
       5. Wykonanie wewnętrznych linii zasilających (wlz’ety),
       6. Wykonanie tras kablowych – metalowe drabiny kablowe, korytka kablowe, ruraż;
       7. Wykonanie instalacji zasilania urządzeń branży sanitarnej,
       8. Wykonanie zasilania szaf zasilająco-sterowniczych automatyki wentylacji,
       9. Wykonanie instalacji zasilania urządzeń chłodniczych (klimatyzacyjnych),
       10. Wykonanie instalacji zasilanie urządzeń ochrony przeciwpożarowej budynku,
       11. Wykonanie instalacji zasilania urządzeń technicznych wyposażenia budynku,
       12. Wykonanie instalacji siły i gniazd wtyczkowych w części wspólnej budynku,
       13. Wykonanie instalacji siły i gniazd wtyczkowych w pokojach hotelowych,
       14. Wykonanie instalacji oświetlenia podstawowego (ogólnego),
       15. Wykonanie instalacji oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego,
       16. Wykonanie instalacji monitorowania oświetlenia awaryjnego / ewakuacyjnego,
       17. Wykonanie instalacji ochrony przeciwprzepięciowej,
       18. Wykonanie instalacji ochrony od porażeń prądem elektrycznym,
       19. Wykonanie instalacji uziemienia oraz głównych i miejscowych połączeń wyrównawczych,
       20. Wykonanie instalacji odgromowej.
       21. Wykonanie systemu sygnalizacji pożaru (SSP);
       22. Wykonanie instalacji zamknięć dymoszczelnych;
       23. Wykonanie instalacji oddymiania grawitacyjnego;
       24. Wykonanie instalacji telekomunikacyjnej (LAN);
       25. Wykonanie systemu kontroli dostępu (KD);
       26. Wykonanie instalacji telewizji dozorowej (CCTV);
       27. Wykonanie instalacji telewizyjnej (IPTV);
       28. Wykonanie instalacji przyzywowej;
       29. Wykonanie instalacji wideodomofonowej;
       30. Wykonanie systemu sygnalizacji włamania i napadu (SSWiN);
       31. Wykonanie instalacji automatyki i BMS;
       32. Wykonanie przyłączy do budynku;
       33. Wykonanie oświetlenia terenu;
       34. Wykonanie monitoringu obiektu i terenu zewnętrznego;
    5. **Wyposażenie hotelu**
       1. Dostawa i montaż mebli i wyposażenia pokoi, w tym sejfy, lodówki, żelazka, suszarki, śmietniki i telefony;
       2. Dostawa i montaż mebli ruchomych części restauracji, holi;
       3. Dostawa i montaż telewizorów pokojowych i części ogólnej;
       4. Dostawa i montaż wyposażenia, w tym mebli biurowych, szaf, biurek do biura;
       5. Dostawa i montaż mebli ruchomych do sal konferencyjnych;
       6. Dostawa i montaż rzutników i projektorów sal konferencyjnych;
       7. Dostawa i montaż mebli ruchomych do aneksów kuchennych;
       8. Dostawa i montaż wyposażenia kuchennego zgodnie z projektem Technologii Kuchni.
       9. Dostawa i montaż regałów w pomieszczeniach magazynów bielizny, przechowalni bagażu;
       10. Dostawa i montaż komputerów, monitorów i biurka pomieszczenia ochrony;
       11. Dostawa i montaż komputerów recepcji;
       12. Wykonanie systemu AV i nagłośnienia.

* 1. **Wykonanie Model Room dla zadania inwestycyjnego w zakresie opisanym w dokumentacji projektowej.**

Generalny wykonawca powinien ująć w Ofercie, wykonie do akceptacji, ( oprócz próbek materiałowych) elementów wzorcowych Model Room w skali 1:1 . Ich wykonanie ma na celu ich finalne zatwierdzenie przedstawicieli sieci Hotelowej Best Western Hotel Group zgodnego z AIDEN BRAND STANDARDS oraz Zamawiającego.

W zakres elementów wzorcowych **Model Room** wchodzą:

- pokoje gościnne, trzy rodzaje z przyległym korytarzem i portalem windowym. Lokalizację pokazano na rzutach głównych architektury. Wykonawca zainstaluje/zamontuje materiały wykończeniowe i dekoracyjne oraz umeblowanie tak, aby pokój przygotowany do inspekcji Franczyzodawcy był całkowicie wykończony i wyposażony w meble, sprzęt, urządzenia i wszystkie akcesoria. Zatwierdzone pokoje wzorcowe będą stanowiły standard odniesienia określający jakość i aranżację wnętrza, według którego realizowane będą pokoje hotelowe wraz korytarzem. W celu możliwości zaplanowania terminu inspekcji przedstawicieli Franczyzodawcy, GW przygotuje harmonogram budowy **Model Room** i przekaże informację o terminie odbioru min 60 dni przed planowanym terminem.

Całość prac związanych z Model Room będzie uwzględniona w Ramowym Harmonogramie Rzeczowym.

Zakres pozostałych elementów wzorcowych opisano szczegółowo w Dokumentacji Projektowej.

* 1. **Do zakresu prac nieobjętego dokumentacją projektową Zamawiający włącza:**
     + 1. Udział w odbiorach końcowych z Franczyzodawcą przedstawiciela Generalnego Wykonawcy znającego w stopniu komunikatywnym język angielski;
       2. Udział przedstawiciela Generalnego Wykonawcy w procedurze certyfikacji;
       3. Udział przedstawiciela Generalnego Wykonawcy w przeglądach gwarancyjnych

Zakres prac remontowych został szczegółowo opisany w Dokumentacji Projektowej. Wszelkie prace niewyszczególnione powyżej, a znajdujące się w dokumentacji projektowej i przedmiarach powinny być objęte ofertą.

W przypadku sprzeczności lub niezgodności między dokumentacją w tej samej skali, między kilkoma dokumentami technicznymi lub dokumentami o takim samym znaczeniu lub też w ramach jednego dokumentu, Roboty zostaną wykonane wg dokumentu, który zakłada wykonanie Robót w sposób pozwalający na zapewnienie najwyższej jakości wykonania Robót lub zastosowanych Materiałów Budowlanych oraz największego wskazanego zakresu Robót. Należy przyjąć, że największy i najlepszy pod kątem jakości zakres robót był wymagany przez Zamawiającego w ramach wynagrodzenia ryczałtowego.

Zamawiający informuje, że prace będące przedmiotem niniejszego postępowania nie będą stanowiły podstaw do wyłączenia Hotelu z użytkowania. W trakcie trwających prac remontowych Hotel Reymont będzie nieprzerwanie pracował.

Wykonywanie wszelkich prac głośnych budowlano-instalacyjnych w budynku Hotelu codziennie w godzinach uprzednio ustalonych z Zamawiającym i Inwestorem Zastępczym. Wszelkie prace głośne powinny być planowane i realizowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwość dla gości Hotelu. W wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach Dyrekcja Hotelu ma prawo do wydania polecenia o czasowym wstrzymaniu wykonywania przez Wykonawcę prac głośnych. W wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach Zamawiający przewiduje wykonanie głośnych prac budowlano-montażowych tylko i wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym, co najmniej z 3-dniowym wyprzedzeniem oraz podaniem planowanych godzin wykonywania prac głośnych.

Zamawiający wymaga złożenia wraz z Ofertą wstępnych harmonogramów robót, w których należy uwzględnić m.in. następujące utrudnienia:

* prace będą prowadzone w czynnym Hotelu;,
* prace będą prowadzone etapami;
* prace muszą być prowadzone, tak aby umożliwić funkcjonowanie Hotelu.

1. **Dokumentacja Projektowa**

Szczegółowy zakres prac zawarty jest w Dokumentacji Projektowej opracowanej przez **KM Rubaszkiewicz Sp. z o.o. Al. Solidarności 155 lok 38, 00-877 Warszawa**, który będzie także pełnił nadzór autorski w zakresie realizacji robót. W skład Dokumentacji Projektowej wchodzi Projekt Budowlany wraz z załącznikami formalno-prawnymi oraz Projekt Techniczny. Dokumentacja Projektowa została opracowana zgodnie ze Standardami Franczyzodawcy Best Western Hotel Group określonymi w AIDEN BRAND STANDARDS i uzyskała akceptację Przedstawiciela Franczyzodawcy. Standardy Franczyzodawcy stanowią załącznik do Dokumentacji Projektowej jak i SWZ. Spis rysunków i dokumentów stanowiących Dokumentację Projektową został załączony do danych pakietów dokumentacji.

1. **Przedmiary robót, tabele TER**

Do Oferty należy przedłożyć kosztorysy ofertowe w formacie EXEL z wyszczególnieniem cen jednostkowych i ilości, wypełniając załączone do SWZ tabele TER sporządzone w oparciu o dokumentację projektową oraz dokumentację uzupełniającą. Wszystkie przedmiary Wykonawca jest zobowiązany wykonać we własnym zakresie. Przedmiary i specyfikacje zawarte w przekazanej dokumentacji mają jedynie na celu ułatwienie sporządzenia Oferty, a zawarte w nich ewentualne błędy lub braki nie będą podstawą do zwiększenia ceny.

Tabela Elementów Rozliczeniowych jest dokumentem pomocniczym, w żadnym razie nie stanowi zamkniętego opisu Robót podlegających wycenie. Do obowiązków Oferenta należy uwzględnienie w Ofercie wszystkich Robót i działań określonych dokumentacją stanowiącą podstawę sporządzenia Oferty.

Nie dopuszcza się wprowadzania zmian do TER polegających na usunięciu pozycji z kosztorysu. Oferent ma prawo do wprowadzenia korekty w kosztorysie na następujących zasadach:

* 1. Zmiana wprowadzona w toku udzielenia odpowiedzi przez Zamawiającego na pytania oferentów zostanie przekazana w Protokole wraz z podaną treścią zmiany. Oferent w takim przypadku we własnym kosztorysie przekreśla dotychczasowy tekst i wprowadza nowy wg wskazań Zamawiającego w kolorze czerwonym.
  2. Pozycje dopisane przez Oferenta mogą zostać wprowadzone przez oferenta w danej pozycji lub dziale w czerwonym kolorze czcionki.
  3. Uzupełnienia pozycji o roboty nie ujęte przez Zamawiającego w tabeli TER należy przedstawić w tabeli odrębnej Roboty Dodatkowe dopisując je w pozycji odpowiadającej opisowi działu, do którego się odnoszą.

Zakłada się, iż nie wszystkie roboty zostały ujęte w TER dołączonej do dokumentacji przetargowej przez Zamawiającego. Oferent na podstawie własnych studiów dokumentacji, dokonanych oględzin, uzgodnień z gestorami sieci itp., powinien uzupełnić tabele TER w taki sposób, aby zawierała wszystkie niezbędne elementy do wykonania w ramach Umowy i przekazanej dokumentacji.

Pozycje, które znajdują się w tabeli, a nie wynikają z dokumentacji projektowej i standardów materiałowych oferent zobowiązany jest przekreślić (nie usuwać).

Roboty konieczne do wykonania stwierdzone podczas wizji lokalnej a nie ujęte w dokumentacji i tabeli TER należy wycenić wpisując pozycję w tabeli Roboty Dodatkowe.

W razie niedoszacowania lub pominięcia w kosztorysie ofertowym pozycji robót lub podania ceny lub ilości zero, Inwestor uzna takie roboty jako ujęte (wkalkulowane) w pozostałych pozycjach kosztorysu inwestorskiego.

Oferent winien uwzględnić w cenach wymogi określone przez dokumenty formalno-prawne wydane przez organy zewnętrzne i gestorów mediów, przy czym oferent działając jako profesjonalny Wykonawca powinien przewidzieć miejsca gdzie wydanie takich wymogów może być niezbędne dla pomyślnej realizacji procesu budowlanego.

Zwraca się szczególną uwagę, że należy wycenić rozwiązania projektowe jako obligatoryjne. W przypadku zaproponowania innych materiałów niż ujęte w projekcie lub zaproponowania rozwiązań alternatywnych oferent zobowiązany jest do wypełnienia oferty zgodnie z projektem i specyfikacją, a rozwiązania alternatywne opisać na oddzielnym zestawieniu proponowanych ewentualnych zmian materiałów i technologii – Tabela VE. Oferent kalkulując koszt rozwiązań alternatywnych w danej pozycji winien ująć wszelkie niezbędne prace do jego wykonania na budowie tj. wykonanie projektów branżowych, koordynacja branżowa, terminy realizacji prac itd.

Cena musi zawierać wszelkie koszty kompleksowego wykonania Przedmiotu Umowy, w tym koszty towarzyszące m.in. takie jak:

* 1. Dla każdego zadania inwestycyjnego zaplecze budowy dla Generalnego Wykonawcy, jego Podwykonawców oraz dla Zamawiającego wraz z wyposażeniem – zgodnie z załącznikiem nr 5 do Umowy.
  2. Utrzymanie zaplecza budowy Wykonawcy i Zamawiającego, koszty mediów, usług telekomunikacyjnych, sprzątania, wywozu nieczystości, materiałów biurowych, itp.;
  3. Projekty zagospodarowania placu budowy, projekty organizacji ruchu na czas wykonania robót podstawowych i towarzyszących, w tym poza terenem własności Zamawiającego np. na czas wykonania przyłączy lub usunięcia kolizji instalacji w terenie;
  4. Dzierżawy terenu pod zaplecze budowy i terenu niezbędnego na realizację robót towarzyszących a niezbędnych dla kompleksowej realizacji Przedmiotu Umowy;
  5. Obsługę geodezyjną i inwentaryzacja inwestycji oraz powierzchni wewnętrznych;
  6. Obsługę geotechniczną inwestycji;
  7. Obsługę archeologiczną i konserwatorską
  8. Obsługę nadzoru nad istniejącą zielenią w terenie inwestycji;
  9. Wszelkie projekty warsztatowe niezbędne dla realizacji Przedmiotu umowy;
  10. Dokumentacji powykonawczej w formie i ilości przewidzianej umową, dopuszczenia, aprobaty, pozwolenia i uzgodnienia na wykonanie instalacji zewnętrznych – wymogi stanowią załącznik do instrukcji;
  11. Odbiorów robót własnych, podwykonawców, urzędów i administracji;
  12. Przeprowadzenie w imieniu inwestora skutecznego i pozytywnego odbioru inwestycji przez urzędy miejskie i instytucje zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym, również w związku z dopuszczeniem do użyteczności etapów realizacji robót;
  13. Uzyskanie ostatecznej Decyzji Pozwolenia na Użytkowanie w imieniu inwestora;
  14. Całość prac ujętych w dokumentacji, opisach i wyjaśnieniach, a także tych nieopisanych wprost w dokumentacji przetargowej, a wynikających z wiedzy Oferenta, jego staranności, doświadczenia, prawa i najlepszej obowiązującej wiedzy technicznej;
  15. Obowiązkiem Wykonawcy jest uzyskanie na własny koszt wszelkich pozwoleń, jeżeli będą one wymagane, w tym w szczególności, ale nie wyłącznie, pozwoleń administracyjnych oraz wszelkiego innego rodzaju uzgodnień, zgód i zezwoleń, które potencjalnie mogą okazać się konieczne do przeprowadzenia Robót. W odniesieniu do powyższego Zamawiający nie poniesie żadnych kosztów i nie będzie miał żadnych zobowiązań finansowych jakiegokolwiek rodzaju. Zamawiający na prośbę Wykonawcy udzieli Wykonawcy w tym zakresie niezbędnych pełnomocnictw;
  16. Wykonanie Przedmiotu Umowy zgodnie z wymaganiami Inwestora opisanymi w książce standardów, która stanowi załącznik do Zapytania ofertowego.

1. **Wymagania dotyczące procedur zatwierdzania materiałów i urządzeń** 
   1. Co najmniej na 21 dni przed zaplanowanym montażem jakichkolwiek materiałów lub urządzeń, niezbędnych do wykonania Robót, Wykonawca zobowiązany jest przedstawić je Inwestorowi Zastępczemu, Nadzorowi Autorskiemu oraz Zamawiającemu do akceptacji. Procedura akceptacji odbywać się będzie w oparciu o wypełnioną przez Wykonawcę Kartę Zatwierdzenia Materiału/Urządzenia, której wzór zostanie uzgodniony z Inwestorem Zastępczym i Zamawiającym przed rozpoczęciem robót.
   2. Do KM należy dołączać dokumenty prawne dopuszczające dany wyrób do obrotu w budownictwie zgodnie z art. 10 ustawy Prawo budowlane. Do urządzeń należy załączyć DTR oraz warunki serwisu i gwarancji.
   3. Zatwierdzanie wyrobów/urządzeń wzorcowych mających wpływ na estetykę Obiektu, odbędzie się na zasadach opisanych w Dokumentacji Projektowej. Zatwierdzenie przekazywanej przez Wykonawcę próbki odbywać się będzie na wzorze Karty Zatwierdzenia Próbki Materiałowej, której wzór zostanie uzgodniony z Inwestorem Zastępczym i Zamawiającym przed rozpoczęciem robót.
   4. Szczegóły procedur zatwierdzania materiałów i urządzeń oraz próbek, jak również wzory dokumentów zatwierdzających należy zawrzeć w Programie Zapewnienia Jakości Wykonawcy.
2. **Informacje istotne dla zamówienia**
   1. Wszelkie prace remontowe i modernizacyjne w Obiekcie będą prowadzone przy czynnym Hotelu Reymont.
   2. Oferta powinna obejmować wszelkie prace niewyszczególnione w Opisie Przedmiotu Zamówienia, a znajdujące się w Dokumentacji Projektowej.
   3. Oferta powinna zawierać wykonanie estetycznego wygrodzenia Terenu Budowy dla prac prowadzonych etapami w budynkach. Oferta także powinna zawierać ogrodzenie panelowego Zaplecza budowy wraz z jego usunięciem po zakończeniu wszystkich prac.
   4. Oferta winna zawierać wykonanie Zaplecza budowy zgodnie z załącznikiem do Umowy.
   5. Przedmiot zamówienia obejmuje wszelkie prace przygotowawcze, jak również prace porządkowe i związane z utylizacją odpadów.
   6. Wykonawca zobowiązany jest do opracowania Programu Zapewnienia Jakości oraz procedur odbiorowych z uwzględnieniem udziału przedstawicieli Franczyzodawcy.
   7. Opracowanie (uaktualnienie) Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia i przedłożenie Inwestorowi Zastępczemu do weryfikacji i Zamawiającemu do akceptacji Zamawiającemu przed przystąpieniem do Robót.
   8. W porozumieniu z Biurem Projektów, opracowanie scenariusza rozwoju zdarzeń w czasie pożaru, matrycy sterowań pożarowych dla ww. scenariusza i instrukcji bezpieczeństwa pożarowego dla każdego z Hoteli.
   9. Opracowanie nie później niż 4 (cztery) tygodnie przed odbiorem danego etapu robót w Obiekcie procedur odbiorowych oraz scenariuszy testowych dla wszystkich Systemów i Urządzeń (ze szczególnym uwzględnieniem testu 24 godzinnego) i odbioru tego etapu robót w Obiekcie przez przedstawicieli Inwestora Zstępczego, Zamawiającego oraz Służb Zewnętrznych (jeśli będzie taka konieczność wynikająca z obowiązujących przepisów prawa). Wszelkie procedury odbiorowe opracowane przez Wykonawcę podlegać będą pisemnemu zatwierdzeniu przez Inwestora Zastępczego, Dyrekcję Hotelu oraz Zamawiającego.
   10. Przygotowanie Obiektu do odbiorów przez przedstawicieli **BWH Hotel Group®**  
       adres: Tarasy Business Center, ul.Złota 59 (6piętro), 00-120 Warszawa oraz udział w niej i uwzględnianie zgłoszonych przez Best Western Hotel Group uwag.
   11. Przygotowanie Obiektów do etapowych odbiorów i udział w obowiązkowych kontrolach budowy związanych z wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie części oraz całości Obiektów (jeśli będzie konieczność uzyskania tej decyzji), w tym w kontrolach przeprowadzanych przez Państwową Inspekcję Sanitarną i Państwową Straż Pożarną. Zgłaszanie poszczególnych etapów do odbiorów przez Służby zewnętrzne należy skoordynować z działającą częścią Obiektu w taki sposób aby nie zakłóciły funkcjonowaniu części Obiektu, która będzie użytkowana.
   12. Wykonanie prac wynikających z przeprowadzonych kontroli, o których mowa w pkt 6.9 i 6.10 w terminach umożliwiających uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu.
   13. Zamontowanie i/lub ustawienie, w sposób wskazany przez Zamawiającego, przekazanych przez Zamawiającego, Materiałów i Urządzeń, w szczególności elementów dekoracyjnych oraz Materiałów i Urządzeń, związanych z wyposażeniem systemów wspomagających administrowanie Hotelami
   14. Prowadzenie i udostępnienie dysku sieciowego do przechowywania dokumentacji budowy w formie ustalonej z Inwestorem Zastępczym.
   15. Wszelkie odpady powstałe w wyniku prowadzonych robót przechodzą na własność Wykonawcy. Wykonawca zobowiązuje się do ich zagospodarowania zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia Inwestorowi Zastępczemu na budowie Kart Odpadów.
   16. Wykonawca będzie zobowiązany do zapewnienia odpowiedniej kadry do wykonania niniejszego zadania, w tym również do zapewnienia kierownictwa budowy z niezbędnymi uprawnieniami. Wykonawca przedstawi planowany skład osobowy, wraz z CV dla poszczególnych członków zespołu dla Hotelu Reymont
   17. Zamawiający jest w trakcie procedury administracyjnej uzyskiwania pozwolenia na budowę dla Hotelu Reymont
3. **Wytyczne w sprawie przeciwdziałania COVID**

Zaplecze socjalne:

* Zakaz korzystania z toalet dla klientów hotelu – należy zapewnić oddzielną toaletę dla Pracowników inwestycji;
* Konieczność zapewnienia dostępu do bieżącej wody, mydła i środków dezynfekujących;
* Należy maksymalnie ograniczyć wizyty Pracowników w sklepach i innych miejscach publicznych;
* Należy ograniczyć liczbę osób przebywających w jednym momencie w zapleczu socjalnym tak, aby było realne zachowanie 1m odstępów;
* Szkolenia informacyjne, odprawy, odbywają się bez zmian z zachowaniem odległości co najmniej 1 m od innych osób;
* Wszystkie osoby, które przebywają pod nadzorem epidemicznym, mają zleconą kwarantannę, miały kontakt z osobą zarażoną lub mają objawy grypy lub przeziębienia nie powinny podejmować pracy;
* Dodatkowe wytyczne w zakresie BHP/ HSSE pozostają w zgodzie z wytycznymi krajowymi.
* Zachęcamy również do zapoznania się z zaleceniami Głównego Inspektora Sanitarnego dla zakładów pracy:
* <https://www.gov.pl/web/rozwoj/zalecenia-dla-zakladow-pracy-w-zwiazku-z-rozprzestrzenianiem-sie-koronawirusa>