

Warszawa, 22 września 2025 r.
JRLP.FNX.26.5.2025

Załącznik nr 3 do Ogłoszenia o Wstępnych Konsultacjach Rynkowych

Ramowy opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest pełnienie funkcji Inżyniera Kontraktu dla Zadania pn.:
„Remont budynku Teatru Collegium Nobilium Akademii Teatralnej im. A. Zelwerowicza w Warszawie w zakresie elewacji, przebudowy instalacji wewnętrznych oraz podniesienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego” opisanego szczegółowo w punkcie V poniżej (zwanego dalej Inwestycją).
2. Inwestycja będzie realizowana zgodnie z posiadaną przez Zamawiającego dokumentacją projektową oraz wydanymi decyzjami: 266/SRD/PB/2024, 89/SRD/PB/2024, 318/Ś/2023.
3. Realizacja obowiązków Inżyniera Kontraktu (IK):
 - 3.1. **Faza I:**
 - 1) Okres postępowania mającego na celu wybór generalnego wykonawcy Inwestycji oraz wdrożenie Inwestycji, w tym w szczególności:
 - a) weryfikacja i integracja dokumentacji projektowej dla Zadania, w tym m.in. określenie niezbędnych uzupełnień oraz aktualizacja kosztorysów,
 - b) doradztwo dla komisji przetargowej na generalnego wykonawcę robót,
 - c) wsparcie w opracowaniu dokumentacji dla postępowania na wybór generalnego wykonawcy robót oraz wsparcie w procesie wyboru tego wykonawcy.
 - 2) **Okres realizacji:** od dnia zawarcia Umowy z IK do dnia zawarcia przez Zamawiającego umowy z Generalnym Wykonawcą, przy czym maksymalnie przez okres 10 miesięcy.
 - 3.2. **Faza II**
 - 1) Okres realizacji Inwestycji, który obejmuje w szczególności następujące usługi:
 - d) zarządzanie, koordynację, kontrolę i nadzór nad realizacją Inwestycji, w tym realizacja obowiązków inspektora nadzoru budowlanego oraz obowiązków Inwestora w zakresie opisanym poniżej,

- e) udział w prowadzonych odbiorach, w tym w rozruchach technologicznych i pomiarach gwarancyjnych,
- f) udział w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu oraz przekazaniu obiektu do eksploatacji,
- g) udział we wszystkich czynnościach administracyjnych, organizacyjnych, technicznych związanych z realizacją Inwestycji w formie konsultacji, udzielania pisemnych wyjaśnień, rekomendacji.

- 2) **Okres realizacji:** od daty zawarcia przez Zamawiającego umowy z generalnym wykonawcą do daty przekazania do eksploatacji obiektu będącego przedmiotem umowy z generalnym wykonawcą oraz usunięcia wad nielimitujących wskazanych przy przekazaniu do eksploatacji, przy czym maksymalnie przez okres 24 miesięcy.

Ramowy zakres odpowiedzialności

1. Inżynier Kontraktu sprawuje nadzór i kontrolę nad realizacją przedmiotowej Inwestycji, a w szczególności:
 - a) koordynuje i integruje pracę zespołów projektowych oraz wykonawczych,
 - b) nadzoruje wykonanie umowy z generalnym wykonawcą oraz pozostałymi wykonawcami lub dostawcami,
 - c) zarządza komunikacją i integruje działania specjalistów niezbędnych w trakcie realizacji procesu inwestycyjnego,
 - d) zapewnienia spójność i harmonijne funkcjonowanie wszystkich elementów procesu inwestycyjnego.
2. Inżynier Kontraktu będzie nadzorować wykonawców (robót budowlanych i nadzoru autorskiego) w zakresie realizacji obowiązków wynikających z odpowiednich umów zawartych pomiędzy Zamawiającym a powyższymi wykonawcami, złożonych przez nich ofert i obowiązujących przepisów prawa.
3. Inżynier Kontraktu odpowiada za ochronę interesów Zamawiającego w zakresie spraw technicznych i ekonomicznych w ramach dokumentacji projektowej oraz umów na realizację Inwestycji i jest zobowiązany do wykonywania obowiązków Inwestora m.in. w

zakresie określonym w art. 18 ust. 1 pkt 3), 4) i 5) oraz ust. 2 ustawy – Prawo budowlane w całym okresie umowy na usługę Inżyniera Kontraktu.

4. Inżynier Kontraktu odpowiada za kontrolę zgodności realizacji zadań w ramach Inwestycji ze specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru, przepisami i obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
5. Inżynier Kontraktu uczestniczy w komisjach powoływanych przez Zamawiającego (w tym dotyczących zmian, odbiorów, kontroli jakości), rozstrzyga wątpliwości natury technicznej powstałe w toku prowadzonych prac (w porozumieniu z autorami projektów), bierze udział w naradach organizowanych przez Zamawiającego związanych z realizacją Inwestycji, również w okresie gwarancji i rękojmi udzielonej przez Wykonawcę.
6. Inżynier Kontraktu ponosi całkowitą odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich z tytułu roszczeń wynikających z naruszenia przepisów prawa i postanowień umowy oraz działań i zaniechań uchybiających zasadom wiedzy technicznej dokonanych przez Inżyniera Kontraktu i jego pracowników, oraz podwykonawców. Inżynier Kontraktu odpowiada za wszystkie podmioty, przy pomocy których wykonuje zobowiązania umowy jak za swoje własne działania i zaniechania.
7. Inżynier Kontraktu jest zobowiązany dysponować zespołem specjalistów, posiadających odpowiednie kwalifikacje (w tym odpowiednie uprawnienia) i doświadczenie. Minimalny skład zespołu Inżyniera Kontraktu (Personel Kluczowy Inżyniera Kontraktu) to:
 - Kierownik Zespołu Inżyniera Kontraktu,
 - Inspektor nadzoru w zakresie branży sanitarnej,
 - Inspektor nadzoru w zakresie branży konstrukcyjno-budowlanej,
 - Inspektor nadzoru w zakresie branży elektrycznej,
 - Inspektor nadzoru w zakresie branży klimatyzacyjnej,
 - Inspektor nadzoru w zakresie branży ochrony ppoż.,
 - projektanci z uprawnieniami we wskazanych powyżej branżach.

Możliwe jest łączenie funkcji przez osoby wchodzące w skład Personelu Kluczowego, pod warunkiem że łącznie obejmują niezbędne uprawnienia w każdym ze wskazanych obszarów.

8. Inżynier Kontraktu w ramach swojego zespołu realizuje obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z ustawą Prawo Budowlane.
9. Inżynier Kontraktu w ramach swojego zespołu prowadzi weryfikację i monitorowanie przestrzegania przez wykonawców robót budowlanych wszystkich wymagań środowiskowych wynikających z dokumentacji projektowej, decyzji środowiskowej oraz zobowiązań Beneficjenta w zakresie zasady DNSH. Zobowiązany jest do raportowania wszelkich niezgodności w zakresie ochrony środowiska oraz proponowania działań naprawczych.
10. Kierownik Zespołu Inżyniera Kontraktu (lub inna osoba stanowiąca Personel Kluczowy) powinien spełniać wymagania, o których mowa w art. 37c ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
11. Inżynier Kontraktu jest zobowiązany dysponować zespołem personelu pomocniczego, tj. rzeczoznawca do spraw BHP, pomocniczy personel techniczny niezbędny do należytego wykonania Umowy.

Opis zamierzenia inwestycyjnego

1. Prace konserwatorskie, prace restauratorskie, roboty budowlane przy budynku

Obejmują przeprowadzanie robót budowlanych w Teatrze Collegium Nobilium w zakresie:

- remont elewacji,
- podniesienie bezpieczeństwa pożarowego Teatru Collegium Nobilium poprzez przebudowę i remont dla dostosowania obiektu do obowiązujących przepisów przeciwpożarowych - planowane jest wykonanie prac rozbiórkowych i demontażowych oraz robót budowlanych z zakresu stolarki i ślusarki drzwiowej, ścian niespełniających wymagań p.poż., wymiany klap oddymiających, zabezpieczenia więźby dachowej oraz wykonanie innych robót budowlanych; dodatkowo planowane jest wykonanie oświetlenia awaryjnego oraz systemu sygnalizacji pożarowej (SSP);
- wykonanie systemu teleinformatycznego (sieć LAN) w celu zapewnienia wydajnej i niezawodnej warstwy fizycznej sieci teleinformatycznej;
- remont toalety dla osób z niepełnosprawnościami;

- wykonanie korekty akustycznej Sali Teatralnej oraz foyer;
- wykonanie nowych instalacji elektroakustycznych: systemu nagłośnienia widowni Teatru Collegium Nobilium, systemu wsparcia artystów/ scenicznego systemu efektowego, systemu monitorów scenicznych, systemu konsol fonicznych, systemu bezprzewodowego odsłuchu dousznego dla artystów i systemu przewodowego odsłuchu osobistego, systemu nagłośnienia foyer, systemu wsparcia osób niedosłyszących oraz integracja z istniejącymi systemami;
- remont systemu wentylacji i wykonanie systemu klimatyzacji;
- aranżacja wnętrza foyer Teatru do pełnienia funkcji wystawienniczej
- wykonanie projektu przebudowy instalacji elektrycznej i przebudowa instalacji elektrycznej, ukierunkowany potencjalnie na wykonanie systemu BMS, remont i unowocześnienie instalacji CCTV, remont i unowocześnienie instalacji kontroli dostępu oraz antywłamaniowej.

2. Dokumentacja projektowa

W tym zakresie do obowiązków IK należeć będzie: weryfikacja i integracja dokumentacji projektowej, aktualizacja kosztorysów, nadzór nad przygotowaniem niezbędnych dla realizacji inwestycji projektów wykonawczych lub technicznych – jeżeli ich wykonanie będzie niezbędne dla prawidłowej realizacji inwestycji.

3. Prace w otoczeniu

W ramach prac związanych z zielenią przeprowadzone zostaną:

- przebudowa dziedzińca Teatru i zlokalizowanie tam miejsca odpoczynku i wyciszenia poprzez takie prace jak wymiana posadzki, remont czerpni terenowej, zmiana sposobu użytkowania istniejącej fontanny, uszczelnienie zbiornika wody ppoż. oraz wykonanie pozostałych uzupełniających robót budowlanych;
- wymiana istniejącej kostki Bauma na nawierzchnię złożoną z kamiennych płyt z fugą dystansową;
- zwiększenie dostępu zlokalizowanej na dziedzińcu Teatru Collegium Nobilium siedmiometrowej lipie do wody opadowej;

- wykonanie nowych nasadzeń;
- rewitalizacja istniejącej fontanny;
- odkrycie oraz zagospodarowanie zielenią w formie zbliżonej do trawnika około 3 m² powierzchni;
- zlokalizowanie na dziedzińcu obiektów małej architektury.

4. Zakup sprzętu lub wyposażenia

W ramach Projektu planowany jest zakup sprzętu i wyposażenia, który obejmował będzie:

- wyposażenie w zakresie poprawy bezpieczeństwa pożarowego – wyposażenie wspomagające ewakuację;
- wyposażenie elektroakustyczne;
- wyposażenie toalety dla osób z niepełnosprawnościami w niezbędny sprzęt w celu dostosowania niniejszej powierzchni do norm i wytycznych dla tego typu pomieszczeń;
- wyposażenie studia audio-wideo wraz ze sprzętem związanym z transformacją cyfrową.

5. Podsumowanie

Zakres merytoryczny Inwestycji	Szacowana wartość netto w zł (zakładane wartości)	Przewidywany termin procedury	Przewidywany termin realizacji Inwestycji
Roboty budowlane w tym prace w otoczeniu	10 300 000	Grudzień 2025	Maj 2026 – marzec 2028
Dostawa wyposażenia	5 460 000	Styczeń 2027	Kwiecień 2027 - grudzień 2027

Termin realizacji zamówienia oraz sposób wyłonienia Wykonawcy

1. Usługa Inżyniera Kontraktu planowana jest do realizacji w okresie listopad 2025 – sierpień 2028.
2. Ostateczny wybór Wykonawcy zostanie dokonany po przeprowadzeniu procedury zgodnej z regulacjami dotyczącymi udzielania zamówień publicznych.

Pozostałe warunki świadczenia usługi:

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca realizował przedmiot Umowy z uwzględnieniem następujących dokumentów:

Strona | 7

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 2) Umowa dotycząca Projektu wraz z załącznikami,
- 3) obowiązujące przepisy prawa krajowego i unijnego oraz procedury, o których mowa w art. 184 ustawy o finansach publicznych;
- 4) zasady polityk unijnych, w tym przepisy dotyczące konkurencji, pomocy publicznej, udzielania zamówień publicznych, ochrony środowiska, ochrony danych osobowych oraz polityki równych szans,
- 5) wytyczne ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego, w tym w szczególności:
 - a) Wytyczne dotyczące kwalifikowalności wydatków na lata 2021-2027,
 - b) Wytyczne dotyczące realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021-2027,
 - c) Wytyczne dotyczące kontroli realizacji programów polityki spójności na lata 2021-2027,
 - d) Wytyczne dotyczące informacji i promocji Funduszy Europejskich na lata 2021-2027,
 - e) Wytyczne dotyczące zagadnień związanych z przygotowaniem projektów inwestycyjnych, w tym hybrydowych na lata 2021-2027,
 - f) Wytyczne dotyczące sposobu korygowania nieprawidłowych wydatków na lata 2021-2027,
- 6) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.),
- 7) zasady programu pomocowego przyjętego Rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 7 marca 2023 r. w sprawie udzielania pomocy publicznej na kulturę i

ochronę dziedzictwa kulturowego w ramach programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko 2021-2027 (Dz.U. 2023 poz. 549),

- 8) Szczegółowy Opis Priorytetów FEnIKS,
- 9) Konwencja o prawach osób niepełnosprawnych sporządzona w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169, z późn. zm., zwanej dalej „KPON”),
- 10) Karta Praw Podstawowych Unii Europejskiej z dnia 6 czerwca 2016 r. (Dz. Urz. UE C 202 z 7.06.2016, str. 389, zwanej dalej „KPP”),
- 11) Ustawa z dnia 11 września 2019 Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. 2024, poz. 1320 ze zm.);
- 12) inne powiązane dokumenty:
 - a) Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami Dz.U. 2019 poz. 1696,
 - b) Ustawa z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych Dz.U. 2019 poz. 848),
 - c) prawo miejscowe, tj. Standard dostępności dla Miasta Stołecznego Warszawy, II wersja dokumentu – Załącznik nr 1 do Zarządzenie nr 1682/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 23 października 2017 r.