

**TERMINY POŚREDNIE, ZAKRESY PRAC I ROBÓT ORAZ SPOSÓB ROZLICZENIA  
POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW OBJĘTYCH ZAMÓWIENIEM PODSTAWOWYM**

Niniejszy załącznik określa terminy pośrednie, zakresy prac i robót przypadające z podziałem na etapy zamówienia podstawowego oraz ich płatności.

1. Ustala się następujące etapy prac i terminy ich realizacji:

1) **ETAP I**, na który składają się:

- a) Złożenie wniosku o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na wycinkę drzew kolidujących z planowaną inwestycją zgodnie z operatem dendrologicznym oraz innych wymaganych opracowań przyrodniczych wraz z przekazaniem jego kserokopii z kompletną dokumentacją załączoną do wniosku do Zamawiającego (Weryfikacja warunków przyłączania do sieci gazowej pod względem projektowanej mocy urządzeń wraz z ewentualną aktualizacją warunków): **do 2 miesięcy od dnia zawarcia umowy**
- b) Wykonanie przez Wykonawcę wielobranżowego projektu budowlanego w skład którego wchodzić projekt rozbiórek zagospodarowania terenu (nawierzchnia betonowa, kanalizacja, infrastruktura energetyczna) oraz budowy budynku Przedszkola przy ulicy Prokocimskiej, w części architektoniczno-budowlanej i zagospodarowania terenu Zamawiającemu w tym projektów sieci wody, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci niskiego napięcia oraz wszystkich przyłączy: **do 4 miesięcy od dnia zawarcia umowy**  
W terminie do 10 dni roboczych od daty złożenia projektu budowlanego przez Wykonawcę, Zamawiający dokona jego weryfikacji i może wnieść do niego uwagi, które Wykonawca zobowiązany będzie uwzględnić i dokonać poprawy w terminie do 10 dni roboczych od dnia otrzymanych uwag lub odpowiednio się do nich ustosunkować. W przypadku rozbieżności stanowisk decydujący głos ma Zamawiający.  
Przyjmuje się, że w treści niniejszej Umowy za dni robocze rozumie się dni od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy.

2) **ETAP II**, na który składa się:

- a) Złożenie wniosku o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z przekazaniem jego kserokopii z kompletną dokumentacją projektową załączoną do wniosku do Zamawiającego: **do 5 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**
- b) Przedłożenie przez Wykonawcę projektu budowlanego w zakresie projektu technicznego (wszystkie branże) Zamawiającemu do weryfikacji celem oceny postępu prac. Projekt techniczny winien być wykonany w wysokim stopniu szczegółowości, spełniającym wymogi projektu wykonawczego: **do 10 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**  
W terminie do 15 dni roboczych od daty złożenia projektu technicznego przez Wykonawcę, Zamawiający dokona jego sprawdzenia i może wnieść do niego uwagi, które Wykonawca zobowiązany będzie uwzględnić i dokonać poprawy w terminie do 15 dni roboczych od dnia otrzymanych uwag lub odpowiednio się do nich ustosunkować. W przypadku rozbieżności stanowisk decydujący głos ma Zamawiający.

3) **ETAP III**, na który składa się:

- a) Wygrodzenie terenu, organizacja placu budowy i zakończenie rozbiórek zagospodarowania terenu, usunięcia infrastruktury technicznej: **do 11 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**  
Przez ww. etap rozumie się wykonanie czynności porządkowych obejmujących: wycinkę drzew wraz z frezowaniem pni, rozbiórki nawierzchni betonowej, a także demontażu i utylizacji elementów kanalizacji i infrastruktury energetycznej wraz z umartwieniem. Rozbiórki i demontaże powinny odbywać się w sposób uniemożliwiający dostęp osobom nieuprawnionym oraz posiadać zabezpieczenia w zakresie BHP i przekazanego terenu, a także uporządkowanie terenu po rozbiórkach.

- b) Wykonanie wykopów oraz fundamentów/płyty fundamentowej: **do 13 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

Przez ww. etap rozumie się wykonanie wykopów, fundamentów/płyty fundamentowej wraz z towarzyszącą izolacją bentonitową przeciwwodną i przeciwwilgociową, niezbędnych instalacji ulegających zakryciu, w tym podposadzkowych pod fundamentami/płytą fundamentową bądź prowadzonych w płycie, wykonanie studni schładzającej o pojemności min. 1m<sup>3</sup> w pomieszczeniu wężła ciepłego (-1/8), instalacją uziemienia, uszczelnienie przebiegów i przepustów w fundamentach, bez wzniesienia ścian nośnych piwnicznych i fundamentowych. Wykonane elementy budynku muszą zostać zabezpieczone do czasu następnego etapu robót.

- 4) **ETAP IV, na który składa się:**

Wykonanie stanu surowego poziomu „Zero” wraz ze ścianami nadziemnymi: **do 16 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

Przez ww. etap stanu zerowego rozumie się:

- kondygnacja piwnic: wzniesienie ścian nośnych piwnicznych wraz z towarzyszącą izolacją przeciwwodną oraz izolacją termiczną ścian fundamentowych/piwnicznych, wszystkich ścian, słupów konstrukcyjnych, szybu windowego, schodów piwnic oraz wykonanie konstrukcji płyty stropu poziomu zero (nad piwnicą).
- kondygnacja parteru: wzniesienie ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych, słupów konstrukcyjnych, szybu windowego, schodów w obrysie ścian zewnętrznych.

- 5) **ETAP V, na który składa się:**

Wykonanie „Stan surowego otwartego”: **do 18 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

Przez ww. etap stanu surowego otwartego rozumie się wykonanie konstrukcji w obrębie kondygnacji naziemnych : schodów oraz wykonanie pozostałych konstrukcji płyt stropowych, a także wszystkie zewnętrzne elementy konstrukcji, jak: dojścia, pochylnie, schody zewnętrzne. Przez stan surowy otwarty rozumie się zakończenie robót budowlanych, w wyniku których budynek stanowi docelową bryłę w zakresie konstrukcji.

- 6) **ETAP VI, na który składa się:**

Wykonanie „Stan surowego zamkniętego” wraz ze ściankami działowymi, warstwami izolacji stropodachu, wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, przyłącza kanalizacji deszczowej oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej: **do 20 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

W zakres przedmiotowego etapu wchodzi wykonanie poszyć stropodachów wraz z towarzyszącymi im warstwami wykończeniowymi, elementami podkonstrukcji pod urządzenia zamontowane na stropodachu, zabezpieczenia BHP (system asekuracji), klapy oddymiające, klapy wylazowe, wpusty deszczowe, a także wszystkich niezbędnych dla etapu obróbek blacharskich oraz obróbek miejsc docelowych wywiewek kanalizacyjnych. Wykonanie ścian działowych, wewnętrznej instalacji kanalizacji (sanitarnej, tłuszczowej z kuchni wraz z montażem separatora tłuszczów oraz kanalizacji deszczowej) w zakresie pionów a także wykonanie sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej na podstawie uzgodnionych z gestorem projektów sieci.

Przez przedmiotowy etap rozumie się również:

- zakończenie robót budowlanych, w wyniku których na budynku przedszkola została zamontowana ślusarka okiennie-drzwiowa zewnętrzna (w tym p.poż.) z towarzyszącymi obróbkami, z wykorzystaniem dedykowanych mas i taśm uszczelniających.
- wykonanie kompletnego przyłącza kanalizacji deszczowej.
- wykonanie instalacji odgromowej;

- 7) **ETAP VII, na który składa się:**

Wykonanie instalacji wewnętrznych: **do 23 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

Przez ww. etap rozumie się:

- wykonanie instalacji wodociągowej w tym hydrantowej, centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji - w zakresie rurociągów głównych poziomych wraz z wykonaniem wszystkich pionów łącznie z wykonaniem prób szczelności i założeniem izolacji na

- wykonanych instalacjach, w zakresie znajduje się również montaż szafek instalacyjnych dla rozdzielaczy centralnego ogrzewania, instalacji hydrantowej;
- wykonanie rozprowadzeń instalacji wodociągowej (piony i poziomy) na poszczególnych kondygnacjach łącznie z wykonaniem prób szczelności i założeniem izolacji na wykonanych instalacjach, wykonanie rozprowadzeń instalacji kanalizacji sanitarnej, tłuszczowej i deszczowej (poziomy) na poszczególnych kondygnacjach wraz z podejściami pod przybory, stelażami pod urządzenia wykonanie rozprowadzeń instalacji centralnego ogrzewania na poszczególnych kondygnacjach wraz z wykonaniem prób szczelności i założeniem izolacji na wykonanych instalacjach, wykonanie podejść pod grzejniki;
  - wykonanie kanałów wentylacji mechanicznej na poszczególnych kondygnacjach wraz z izolacją, montaż central wentylacyjnych, wentylatorów wyciągowych, w zakresie etapu znajduje się również wykonanie kompletnej instalacji gazowej wraz z próbami szczelności oraz wykonanie instalacji oddymiania i napowietrzania z kompletem towarzyszących instalacji kanałów; wykonanie wszystkich instalacji w zakresie ulegającym zakryciu warstwami posadzkowymi i wyprawami tynkarskimi;
  - wykonanie i kompletne wyposażenie hydroforowni w przygotowanym do tego pomieszczeniu oraz montaż central wentylacyjnych;
  - wykonanie instalacji gazowej wewnętrznej (wewnątrz budynku);
  - wykonanie kompletnej kotłowni gazowej (wykończenie pomieszczenia, instalacje);
  - wykonanie elektrycznych tras kablowych;
  - wykonanie wewnętrznych linii zasilających i sygnałowych;
  - wykonanie instalacji gniazd i obwodów siłowych;
  - wykonanie okablowania dla instalacji oświetleniowej;
  - wykonanie głównych połączeń wyrównawczych;
  - wykonanie lokalnych połączeń wyrównawczych;
  - wykonanie teletechnicznych tras kablowych;
  - wykonanie okablowania dla instalacji dzwonkowej;
  - wykonanie okablowania dla sieci strukturalnej;
  - wykonanie instalacji AUDIO;
  - wykonanie okablowania dla instalacji Systemu Sygnalizacji Włamania i Napadu (SSWiN);
  - wykonanie okablowania instalacji CCTV;
  - wykonanie okablowania instalacji Video domofonu;
  - wykonanie okablowania instalacji oddymiania klatek schodowych;
  - wykonanie okablowania detekcji CO/LPG ;
  - wykonanie okablowania i instalacja urządzeń PPOŻ;
  - wykonanie okablowania zasilania klimatyzacji;
  - wykonanie okablowania zasilania wszelkich urządzeń tego wymagających (m.in. pompownie, kotły gazowe, centrale wentylacyjne, wentylatory itp.);
  - wykonanie rozdzielnic elektrycznych;
  - wykonanie okablowania pozostałych instalacji zasilających
  - regulacja wszystkich wykonanych instalacji;

8) **ETAP VIII , na który składa się:**

Wykonanie prac wykończeniowych wewnątrz budynku: **do 28 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

Przez ww. etap rozumie się:

- dostawa i montaż urządzeń dźwigowych osobowych i towarowych w zakresie ilości i o parametrach określonych w Programie Funkcjonalno – Użytkowym;
- wykonanie zamurowania szachtów;
- wykonanie wszystkich wypraw tynkarskich cementowo-wapiennych, a także wykonanie wypraw z gładzi gipsowych;
- wykonanie robót wykończeniowych posadzek, podłóg i schodów ze spocznikami i policzkami w budynku, tj: warstw izolacyjnych, termicznych, akustycznych wraz z podkładem cementowym, wykonanie wypraw podłogowych z wykładzin obiektowych, z płytek

gresowych, z wykładzin dywanowych, wykonanie cokołów i listew krawędziowych oraz połączeniowych (progowych, dylatacyjnych) towarzyszących poszczególnym wyprawom, wykonanie wycieraczek wewnętrznych;

- dostawa i montaż ślusarki/stolarki wewnętrznej (w tym p.poż.), ścian przeszklonych wewnętrznych (drzwi, naświetla, okna), montaż podkonstrukcji wsporczej i rusztu sufitów podwieszanych, obudów g-k, wykonanie wszelkich drabin wylazowych, pochwytów, balustrad i dojść do budynku;
- montaż grzejników z osprzętem wraz z montażem wymaganych osłon na grzejnikach, wymaganego osprzętu wentylacji mechanicznej i klimatyzacji;
- wykonanie wszystkich robót malarskich oraz oblicowania ścian płytkami gresowymi/ceramicznymi, okładzinami/panelami akustycznymi i innymi wraz z towarzyszącymi elementami ich montażu i obudowy, wyposażenie sanitariatów, wykonanie/montaż blatów, montaż zlewów gospodarczych (z szafkami pod zlew – o ile dotyczy), umywalek w wskazanych salach i gabinetach, biały montaż (podłączenie umywalek, brodzików, sedesów i innych elementów ceramicznych oraz armatury kończącej instalacje ciepłej i zimnej wody w konkretnych punktach odbiorczych) wod-kan, montaż armatury, montaż przegród/ścianek wydzielających kabiny ustępowe/natryskowe/pisuary, montaż luster i dozowników na mydło, papier toaletowy, suszarki do rąk / podajniki na papier, montaż wyposażenia dedykowanego dla osób niepełnosprawnych ruchowo, montaż wszystkich wewnętrznych parapetów i obróbek (w tym również w obrębie ślusarki/stolarki wewnętrznej), dostawa i montaż wieszaków, montaż odbojników, tabliczki z opisem pomieszczeń (system informacji wizualnej), znaki/instrukcje ewakuacyjne/p.poż i informacyjne;
- wypełnienie sufitów podwieszanych panelami;
- montaż urządzeń instalacji elektrycznej: oświetlenia podstawowego, awaryjnego i ewakuacyjnego, montaż gniazd wtykowych 1 i 3 fazowych,
- montaż urządzeń instalacji teletechnicznych: instalacja sygnalizacji włamania i napadu, instalacja kontroli dostępu do wybranych pomieszczeń, instalacja monitoringu wizyjnego wewnętrzna i zewnętrzna, instalacja przyzywowa z pomieszczeń dla niepełnosprawnych, instalacja wideo domofonowa dla wejść do szkoły, instalacja nagłośnienia, instalacja dzwonekowa, instalacji antenowej, itd. (zgodnie z zakresem PFU), instalacje AV w salach lekcyjnych szkoły i salach przedszkolnych;
- montaż urządzeń instalacji automatyki budynku: Instalacja i urządzenia automatyki budynku: detekcja gazu, instalacja sieci logicznej, instalacja telefoniczna; system inteligentnego sterowania ogrzewaniem;
- Montaż rolet elektrycznych zaciemniających;
- wykonanie kompletnego system instalacji fotowoltaicznej na dachu o mocy do 33kW tj.: systemu paneli PV wraz z systemem podkonstrukcji i balastem, urządzeń sterowniczych, inwerterów, urządzeń monitorujących, zabezpieczających, sterowania i uziemienia;
- wykonanie kompletnego system kompensacji mocy biernej oraz filtracji wyższych harmonicznych;
- wykonanie kompletnej instalacji ładowania samochodów elektrycznych tj.: kabli zasilających, modułu ładowania, gniazd i wtyczek, zabezpieczenia elektrycznego, system komunikacji I zarządzania;
- montaż osprzętu i instalacji wideodomofonowej;
- montaż szafy RACK
- dokonanie rozruchu urządzeń i przeprowadzenie procedur odbiorowych;
- wykonanie wszelkich niezbędnych badań i pomiarów wykonanych instalacji;

9) **ETAP IX**, na który składa się:

Wykonanie elewacji budynku: **do 33 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

Przez ww. etap rozumie się:

- wykonanie kompletnych elewacji wraz z izolacją termiczną, okładzinami, obróbkami oraz wykończeniem

10) **ETAP X**, na który składa się:

- a) Wykonanie robót w zakresie sieci i zagospodarowania terenu wokół budynku: **do 35 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

Przez ww. etap rozumie się:

- wykonanie kompletnych przyłączy oraz instalacji na zewnątrz budynku w zakresie:
  - przyłącza wody wraz z układem pomiarowym,
  - przyłącza kanalizacji sanitarnej,
  - przyłącza gazu
  - wszelkich instalacji wewnętrznych prowadzonych na zewnątrz budynku: wody, nawadniania terenu, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej wraz z retencją (zbiornik retencyjny) oraz ewentualnym separatorem substancji ropopochodnych; odwodnienia terenu, instalacji gazu oraz wszelkich niezbędnych elementów służących prawidłowemu funkcjonowaniu obiektu;
  - dokonanie rozruchu instalacji wewnętrznych związanych z doprowadzeniem mediów (woda, kanalizacja, gaz);
- wykonanie instalacji oświetlenia zewnętrznego;
- uruchomienie instalacji oświetlenia zewnętrznego i przeprowadzenie niezbędnych pomiarów;
- wykonanie kanalizacji teletechnicznej;
- wykonanie zasilania bramy wjazdowej;
- wykonanie zewnętrznej instalacji elektrycznej WLZ
- przeprowadzenie szkoleń personelu Użytkownika w zakresie instalacji, urządzeń wyposażenia i programów do obsługi budynku dla zakresu objętego zamówieniem podstawowym;

- b) Wykonanie robót w zakresie zagospodarowania terenu wokół budynku: **do 35 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

Przez ww. etap rozumie się:

- wykonanie wszystkich prac związanych z realizacją zagospodarowania terenu: zjazd z drogi publicznej ul. Prokocimskiej wraz z wymaganymi miejscami postojowymi, wykonanie dojść pieszych, chodników, opasek wokół budynku, schodów terenowych, niezbędnych zabezpieczeń skarp, murków oporowych/palisad, trawników w tym dostarczenie i zamontowanie wszystkich towarzyszących elementów/urządzeń na zewnątrz budynku z dostawą i montażem elementów instalacji i elementów małej architektury, tj.: ławek, koszy na śmieci, stojaków rowerowych w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji na użytkowanie;
- ogrodzenie terenu działki, w tym realizacja bramy i furtek;
- zakończenie robót budowlanych związanych z wykonaniem wszystkich robót ziemnych w zakresie budowy/przebudowy instalacji zewnętrznych i przyłączy, usunięcie wszystkich zabezpieczeń wykopów i wykonanie ich zasypania, regulacją studzienek oraz krat, wpustów i odwodnień liniowych;
- rekultywacja terenu i realizacja terenów zielonych wokół budynków w tym trawników;
- skompletowanie oraz złożenie niezbędnych dokumentów o pozwoleniu na użytkowanie;
- przeprowadzenie szkoleń personelu użytkownika w zakresie instalacji, urządzeń i programów do obsługi budynku;
- wykonanie wszelkich innych czynności niezbędnych do wykonania zamówienia wraz z wymaganymi odbiorami zgodnie z etapowaniem inwestycji, w tym wykonanie dokumentacji powykonawczej.

11) **ETAP XI**, na który składa się:

Przedłożenie Zamawiającemu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie: **do 37 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

Przez ww. etap rozumie się wykonanie wszelkich czynności niezbędnych do oddania do użytkowania, w tym wykonanie kompletnej dokumentacji powykonawczej i innych wymaganych, a także przeprowadzenia szkoleń personelu użytkownika w zakresie instalacji, urządzeń i programów do obsługi budynku.

2. Rozliczanie robót wchodzących w zakres zamówienia podstawowego będzie się odbywało w sposób następujący :

1) w roku 2025 po wykonaniu i odebraniu prac oraz robót objętych:

**Etapem I** w wysokości do **1,5 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, jednak nie więcej niż przewidziane na rok 2025 zaangażowanie finansowe Zamawiającego, tj. kwoty **275 000 zł** (słownie: *dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych*); w sytuacji gdy procentowa wartość wynagrodzenia przekroczy kwotę zaangażowania finansowego Zamawiającego na rok 2025, Wykonawcy będzie przysługiwało wynagrodzenie w wysokości zaangażowania finansowego Zamawiającego przewidzianego na ten rok. Różnica pomiędzy procentowym udziałem wynagrodzenia za ten zakres prac a zaangażowaniem finansowym Zamawiającego zostanie rozliczona wraz z zakresem prac kolejnych Etapów.

2) w roku 2026 po wykonaniu i odebraniu prac objętych

a) **Etapem II** w wysokości do **3,5 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy,

b) **Etapem III** w wysokości do **4,24 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy,

c) **Etapem IV** w wysokości do **11,69 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy,

łącznie **19,43 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, jednak nie więcej niż przewidziane na rok 2026 zaangażowanie finansowe Zamawiającego, tj. kwoty **4 019 000 zł** (słownie: *cztery miliony dziewiętnaście tysięcy złotych*); w sytuacji gdy procentowa wartość wynagrodzenia przekroczy kwotę zaangażowania finansowego Zamawiającego na rok 2026, Wykonawcy będzie przysługiwało wynagrodzenie w wysokości zaangażowania finansowego Zamawiającego przewidzianego na ten rok. Różnica pomiędzy procentowym udziałem wynagrodzenia za ten zakres prac a zaangażowaniem finansowym Zamawiającego zostanie rozliczona wraz z zakresem prac kolejnych Etapów.

3) w roku 2027 po wykonaniu i odebraniu prac i robót objętych:

a) **Etapem V** w wysokości do **9,44 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy,

b) **Etapem VI** w wysokości do **10,21 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy,

c) **Etapem VII** w wysokości do **12,55 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy,

d) **Etapem VIII** w wysokości do **34,37 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy

łącznie **66,57 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, jednak nie więcej niż przewidziane na rok 2027 zaangażowanie finansowe Zamawiającego, tj. kwoty **10 900 000,00 zł** (słownie: *dziesięć milionów dziewięćset tysięcy złotych*); w sytuacji gdy procentowa wartość wynagrodzenia przekroczy kwotę zaangażowania finansowego Zamawiającego na rok 2027, Wykonawcy będzie przysługiwało wynagrodzenie w wysokości zaangażowania finansowego Zamawiającego przewidzianego na ten rok. Różnica pomiędzy procentowym udziałem wynagrodzenia za ten zakres prac a zaangażowaniem finansowym Zamawiającego zostanie rozliczona wraz z zakresem prac kolejnych Etapów.

4) w roku 2028 po wykonaniu i odebraniu prac i robót objętych:

a) **Etapem IX** w wysokości do **5,71 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy,

b) **Etapem X** w wysokości do **6,89 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy,

5) **Etapem XI** po wykonaniu i odebraniu prac objętych tym etapem