



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

„Wykonanie robót budowlanych w Muzeum Fryderyka Chopina w Warszawie w ramach zadania pn.: „Perła Warszawy – podniesienie standardów ekspozycyjnych i dostępności Muzeum Fryderyka Chopina”

- I. Przedmiotem zamówienia** jest wykonanie wielobranżowych robót budowlanych (ogólnobudowlanych, elektrycznych, teletechnicznych, sanitarnych itp.) przebudowy budynku Muzeum Fryderyka Chopina w Warszawie oraz wykonanie robót budowlanych w jego otoczeniu wraz z niezbędnymi pracami towarzyszącymi, w ramach zadania pn.: „Perła Warszawy – podniesienie standardów ekspozycyjnych i dostępności Muzeum Fryderyka Chopina”, na podstawie dokumentacji projektowej, Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB), warunków umowy oraz niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia. Opis Przedmiotu Zamówienia stanowi integralną część Umowy na Generalnego wykonawcę inwestycji (Dalej: **Generalny wykonawca** lub **Wykonawca**)
- II. Celem wykonania robót budowlanych** jest doprowadzenie budynku Muzeum Fryderyka Chopina do pełnej zgodności z aktualnymi przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej, a także uzyskanie w pełni funkcjonalnej i estetycznej przestrzeni na potrzeby głównej funkcji muzealnej, magazynowania zbiorów, edukacji, pracy naukowej zespołu muzealnego, a także dostępności do obiektu i jego otoczenia.
- III. Obiekt budowlany**
- Muzeum Fryderyka Chopina (również Pałac Gnińskich lub Zamek Ostrogskich), objęty ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 581 z dn. 01.07.1965 r., zlokalizowany przy ulicy Okólnik 1 w Warszawie, na działce ewidencyjnej nr ew. 95 w obrębie 5-04-07. Obiekt znajduje się na obszarze historycznego zespołu miasta Warszawy, objętego ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków (otoczenie Muzeum tj. ulica Tamka, Skwer Bohdana Wodiczki oraz Zakątek Złotej Kaczki). Przedmiotem inwestycji jest również otoczenie Muzeum Fryderyka Chopina, z powiązaną przestrzenią funkcjonalną i komunikacyjną, a także budynkiem Centrum Chopinowskie przy ul. Tamka 43.
- IV. Wykaz dokumentacji według której, Wykonawca ma zrealizować przedmiot zamówienia :**
1. Projekty i opracowania:
 - 1) „Projekt budowlany na dostosowanie do aktualnych przepisów przeciwpożarowych budynku Muzeum Fryderyka Chopina, położonego przy ul. Okólnik 1 w Warszawie, na dz. ew. 95 z obrębu 5-04-07” – grudzień 2016 r.
 - 2) Projekt budowlany zmian pn.: „Projekt budowlany dostosowania budynku Muzeum Fryderyka Chopina położonego przy ulicy Okólnik 1 w Warszawie do aktualnych przepisów przeciwpożarowych” – czerwiec 2024 r.,
 - 3) „Projekt architektoniczno-budowlany przebudowy w zakresie budowy sufitu szklanego, stanowiącego element wystawy stałej, w sali wystaw czasowych zlokalizowanej na 2. piętrze oraz bramek sensorycznych zlokalizowanych na poziomie parteru i piwnicy w budynku Muzeum Fryderyka Chopina w Warszawie, w Zamku Ostrogskich przy ul. Okólnik 1, na dz. nr ew. 95 obręb 5-04-07, w dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy” – sierpień 2023 r.,
 - 4) „Projekt architektoniczno-budowlany na przebudowę i rozbudowę systemu ochrony wizyjnej CCTV oraz kontroli dostępu KD wraz z okablowaniem w Pałacu Gnińskich przy ul. Okólnik 1 w Warszawie”, TELKO - luty 2024 r.,
 - 5) „Projekt architektoniczno-budowlany na prowadzenie robót budowlanych polegających na przebudowie i rozbudowie instalacji systemu alarmowego SSWiN oraz sieci kablowej w



budynku Muzeum Fryderyka Chopina Pałacu Gnińskich przy ul. Okólnik 1 w Warszawie”,
TELKO z lipiec 2024 r.,

- 6) „Projekt budowlany na prowadzenie działań polegających na modernizacji tarasu wschodniego, zmianie funkcji łącznika z przestrzeni kas na przestrzeń biurową, aranżację tarasu zachodniego poprzez wprowadzenie bariery akustycznej i elementów małej architektury, wprowadzenie szklanych drzwi od strony ul. Tamka na terenie działki nr ew. 95 z obrębu 5-04-07 dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy”, - wrzesień 2024 r.,
- 7) Audyt dostępności wystawy stałej z perspektywy osób z niepełnosprawnością słuchu – maj 2024 r.
- 8) Audyt dostępności wystawy stałej z perspektywy osób z niepełnosprawnością wzroku – maj 2024 r.
- 9) Rekomendacje do projektu przebudowy Muzeum Fryderyka Chopina w Warszawie, Fundacja Integracja, czerwiec 2024 r.
- 10) Ekspertyza techniczna zmian dot. stanu ochrony p.poż. opracowana - listopad 2017 r,
- 11) **Ekspertyza techniczna zmian dot. stanu ochrony p.poż. opracowana - lipiec 2024 r, wraz z aktualizacjami,**
- 12) **Postanowienia Państwowej Straży Pożarnej – sierpień 2024 r.**
- 13) „Perła Warszawy – podniesienie standardów ekspozycyjnych i dostępności Muzeum Fryderyka Chopina” **Projekt wykonawczy** (wraz z branżami: elektryczną, sanitarną, klim-went, teletechniczną, konstrukcyjną, nawadniania), Studio Karolina Fandrejewska, grudzień 2025 r.,
- 14) **Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, Studio Karolina Fandrejewska 2025 r.,**
- 15) **Przedmiar – Studio Karolina Fandrejewska, grudzień 2025 r.,**



2. Decyzje i postanowienia administracyjne:

Nr dok.	Rodzaj decyzji	Numer decyzji	Data wydania	Zakres projektu, który obejmuje decyzja	Data uzyskania waloru ostateczności (jeśli dotyczy)
1	Pozwolenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	2634N/16	08.12.2016	Pozwolenie Stołecznego Konserwatora Zabytków na Dostosowanie budynku do przepisów p.poż oraz modernizacja wentylacji w budynku dawnego pałacu Gnińskich z bastionem zamku Ostrogskich Termin ważności pozwolenia: 30.06.2017 - termin zmieniony decyzją 1041N/2017 na 02.02.2020 r. oraz rozpoczęciem budowy do pozwolenia 36/Ś/2017 (dziennik budowy nr 351/2019 z dnia 02.10.2019 r.) na bezterminowy	n/d
2	Pozwolenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	36/Ś/2017	27.01.2017	Pozwolenie na budowę na dostosowanie do aktualnych przepisów przeciwpożarowych budynku Muzeum Fryderyka Chopina, położonego przy ul. Okólnik 1 w Warszawie, na dz. ew. 95 z obrębu 5-04-07	10 lutego 2018 r.
3	Pozwolenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	1041N/1	24.05.2017	Decyzja Stołecznego Konserwatora Zabytków Decyzja zmieniająca decyzję 2634N/16, poprzez wydłużenie terminu do 02.02.2020 r.	n/d
4	Urząd m.st. Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dz. Śródmieście	351/2019	02.10.2019	Zgłoszenie rozpoczęcia budowy oraz rejestracja dziennika budowy na wykonanie decyzji pozwolenia na budowę 36/Ś/2017 na budowę na dostosowanie do aktualnych przepisów przeciwpożarowych budynku Muzeum Fryderyka Chopina, położonego przy ul. Okólnik 1 w Warszawie, na dz. ew. 95 z obrębu 5-04-07	n/d
5	Pozwolenie MWKZ	WZWL.5142.14 49.2023.KBD	11.09.2023	Pozwolenie MWKZ na Montaż sufitu szklanego w Sali wystaw czasowych na 2 piętrze oraz bramek sensorycznych w poziomie piwnicy i parteru budynku muzeum. Termin ważności decyzji 31.12.2026	n/d



6	Pozwolenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	258/Ś/2023	22.09.2023	Pozwolenie na budowę na montaż sufitu szklanego w Sali wystaw czasowych na 2 piętrze oraz bramek sensorycznych w poziomie piwnicy i parteru budynku muzeum.	06 października 2023 r.
7	Pozwolenie MWKZ	WZWL.5142.49 8.2024.ACz	22.04.2024	Pozwolenie MWKZ na przebudowę i rozbudowę systemu ochrony wizyjnej CCTV oraz kontroli dostępu KD wraz z okablowaniem w Pałacu Gnińskich przy ul. Okólnik 1 w Warszawie [...]. Termin ważności decyzji 31.12.2026	n/d
8	Pozwolenie MWKZ	WZWL.5142.12 89.2024.JS	05.08.2024	Pozwolenie MWKZ na prowadzenie robót budowlanych polegających na dostosowaniu budynku Muzeum Fryderyka Chopina położonego przy ul. Okólnik 1 (Pałac Gnińskich/Zamek Ostrojskich) w Warszawie do aktualnych przepisów przeciwpożarowych [...]. Termin ważności decyzji 31.12.2026	n/d
9	Pozwolenie MWKZ	WZWL.5142.13 25.2024.JK	28.08.2024	Pozwolenie MWKZ na prowadzenie robót budowlanych polegających na przebudowie i rozbudowie instalacji systemu alarmowego SSWiN oraz sieci kablowej w budynku Muzeum Fryderyka Chopina Pałacu Gnińskich przy ul. Okólnik 1 w Warszawie [...]. Termin ważności decyzji 31.12.2026	n/d
10	Pozwolenie MWKZ	WZWL.5142.13 98.2024.JS	13.09.2024	Pozwolenie MWKZ na prowadzenie działań polegających na modernizacji tarasu wschodniego, zmianę funkcji łącznika z przestrzeni kas na przestrzeń biurową, aranżacji tarasu zachodniego poprzez wprowadzenie bariery akustycznej i elementów małej architektury, wprowadzenie drzwi od strony ul. Tamka na terenie działki ew. nr 95 z obrębem 5-04-07 dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy [...]. Termin ważności decyzji 31.12.2025 zmieniony decyzją MWKZ z dnia 19.09.2024 r. na 31.12.2027 r.	n/d



11	Decyzja MWKZ	WZWL.5142.13 98.2024.JS	19.09.2024	Decyzja o zmianie decyzji nr WZWL.5142.1398.2024.JS poprzez zmianę terminu ważności decyzji z 31.12.2025 na 31.12.2027 r.	n/d
12	Urząd m.st. Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dz. Śródmieście	ePUAP- UPP141625045 identyfikator poświadczenia wysłania zgłoszenia ePUAP	16.09.2024	Zgłoszenie wykonania robót budowlanych na działce nr ew. 95 z obrębu 5-04-07 dzielnicy Śródmieście na Aranżację dziedzińca poprzez wykonanie instalacji artystycznej oraz wymianę drzwi zewnętrznych do łącznika na tarasie zachodnim Muzeum Fryderyka Chopina w Warszawie	07.10.2024 r.
13	Pozwolenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	274/SRD/PB/20 24	27.09.2024	Pozwolenie na budowę na CCTV i KD	27.09.2024
14	Pozwolenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	275/SRD/PB/20 24	27.09.2024	Pozwolenie na SSWiN i okablowanie	27.09.2024
15	Pozwolenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy	nd	nd	Pozwolenie na budowę zmieniające pozwolenie na budowę 36/Ś/2017 na PPOŻ - postanowienie WAiB o braku konieczności uzyskania zmiany PNB	nd
16	Urząd m.st. Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dz. Śródmieście	UD-IX- WAB.6743.315. 2024.BNA	8.11.2024 r.	Zaświadczenie o braku sprzeciwu do zgłoszenia wykonania robót budowlanych na działce nr ew. 95 z obrębu 5-04-07 dzielnicy Śródmieście na Aranżację dziedzińca poprzez wykonanie instalacji artystycznej oraz wymianę drzwi zewnętrznych do łącznika na tarasie zachodnim Muzeum Fryderyka Chopina w Warszawie z dnia 16.09.2024 r. - UD-IX-WAB.6743.315.2024.BNA	8.11.2024 r.

V. Wizja lokalna oraz sposób udostępnienia dokumentacji projektowej:

- 1. Przed złożeniem oferty wymaga się od oferentów uczestniczenia w wizji lokalnej w obiekcie na zasadach przewidzianych w SWZ.**
- 2. Dostęp do dokumentacji wymienionej w punkcie XII 2. OPZ będzie możliwy po podpisaniu Oświadczenia o zachowaniu poufności, zgodnie z zasadami przewidzianymi w SWZ.**

VI. Podstawowe obowiązki Generalnego wykonawcy



1. Zapoznanie się z dokumentacją projektową, STWiORB, przedmiarem oraz dokumentacją formalno-prawną, i jej weryfikacja przed rozpoczęciem robót oraz zamawianiem materiałów i urządzeń.
2. Przygotowanie i przedłożenie Zamawiającemu:
 - 1) Przygotowanie wzorów dokumentów tj. wzoru Kosztorysu Ofertowego, innych kosztorysów opracowywanych na potrzeby robót dodatkowych, zamiennych lub zaniechanych, Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego, Planu BiOZ, Projektu organizacji robót, Planu zapewnienia jakości, kart materiałowych, zapytań o informację projektową, protokołów konieczności, protokołów odbioru itp.
 - 2) Kosztorysu Ofertowego – w przeciągu 10 dni od daty zawarcia umowy na roboty budowlane, odpowiadającego cenie oferty złożonej w przetargu, a także w oparciu o przedmiar robót udostępniony w przetargu przez Zamawiającego. Przedmiar robót udostępniony przez Zamawiającego ma wyłącznie charakter pomocniczy w opracowywaniu własnych dokumentów rozliczeniowych Generalnego Wykonawcy.
 - 3) Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego (HRF) w przeciągu 14 dni od daty zawarcia umowy na roboty budowlane, w oparciu o przedmiar robót będący podstawą opracowania ww. Kosztorysu Ofertowego (po jego aktualizacji o której mowa powyżej),
 - 4) Planu BiOZ,
 - 5) Projektu organizacji robót (POR),
 - 6) Planu zapewnienia jakości (PZJ),
3. Wykonanie wszelkich robót przygotowawczych, zabezpieczających i porządkowych.
4. Prowadzenie dziennika/dzienników budowy.
5. Zorganizowanie zaplecza budowy. Wykonawca zobowiązuje się do zorganizowania zewnętrznego zaplecza budowy poza budynkiem. Zabrania się składowania jakichkolwiek materiałów budowlanych, narzędzi, odpadów oraz elementów zaplecza budowy na tarasach, oraz innych częściach zewnętrznych budynku nieprzeznaczonych do tego celu, chyba że zostanie to wcześniej uzgodnione z Zamawiającym, w szczególności w zakresie tego, co może być składowane oraz na jakich warunkach. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne uszkodzenia wynikające z nieprzestrzegania powyższego zakazu. Uwaga: obowiązuje bezwzględny zakaz wjazdu jakichkolwiek pojazdów na tarasy.
6. Reprezentowanie Inwestora na mocy udzielonego pełnomocnictwa, w kontaktach z gestorami sieci, administratorami terenu, urzędem Wojewódzkiego konserwatora Zabytków, Narodowym Instytutem Muzeów, Wydziałem Architektury i Budownictwa, PSP, w sprawach związanych z dokonaniem stosownych zawiadomień, uzgodnień, zgłoszeń, decyzji i pozwoleń lub zmiany obecnych postanowień, pozwoleń lub decyzji itp.
7. Wykonanie wszelkich robót budowlanych przewidzianych w dokumentacji projektowej oraz robót budowlanych niezbędnych do wykonania zakresu przewidzianego w dokumentacji projektowej.
8. Wykonanie wszelkich prac towarzyszących, w tym zabezpieczeń, rusztowań, odtworzeń itp.
9. Dokonanie wszelkich prób i sprawdzeń, w tym prób poprawności funkcjonowania systemów, instalacji, itp.
10. Wykonanie, dostarczenie oraz uzgodnienie z Projektantem oraz Zamawiającym lub Zespołem Inspektorów, próbek materiałowych i kolorystycznych wskazanych w dokumentacji projektowej.
11. Przygotowanie oraz zorganizowanie odbiorów częściowych oraz końcowych.
12. Współpraca z innymi wykonawcami wykonującymi prace związane z przedmiotową inwestycją, w szczególności prace aranżacyjne oraz związane z montażem wystawy w budynku Muzeum.
13. Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) wykonania robót zgodnie z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej,



- b) koordynowania wszystkich branż i podwykonawców, uzgadniania harmonogramu prac i rozwiązywania ewentualnych konfliktów harmonogramowych pomiędzy poszczególnymi branżami,
 - c) współpracy ze wszystkimi inspektorami branżowymi,
 - d) wykonywania badań materiałów i robót, jeśli są wymagane,
 - e) zapewnienia nadzoru kierownika budowy i kierowników robót,
 - f) ochrony substancji budynku, istniejących instalacji i wyposażenia obiektu,
 - g) utrzymania porządku i właściwego zabezpieczenia miejsca wykonywania prac,
 - h) bieżącego informowania Zamawiającego o postępach robót,
 - i) ponoszenia kosztów za utylizację materiałów, sprzętów, opłat za energię elektryczną oraz zużycie wody.
14. Wykonawca zapewnia następujące materiały i urządzenia:
- a) nowe, pełnowartościowe, dopuszczone do stosowania,
 - b) posiadające atesty, deklaracje zgodności, certyfikaty CE lub B,
 - c) zgodne z projektem oraz STWiORB.
 - d) materiały i urządzenia niezgodne z dokumentacją lub niskiej jakości muszą zostać wymienione na koszt Wykonawcy,
 - e) urządzenia, materiały i sprzęt służący do robót budowlanych i prac towarzyszących musi być w pełni sprawny, dostosowany do miejsca i rodzaju wykonywanych robót budowlanych, posiadać wszelkie badania i atesty itp.

VII. Pozostałe Obowiązki Generalnego Wykonawcy

1. Generalny wykonawca, ma obowiązek zapoznać się z aktualną ekspertyzą techniczną ds. przeciwpożarowych wraz z późniejszymi zmianami, a także wszelkimi postanowieniami Państwowej Straży Pożarnej i na podstawie wymagań tam postawionych. Generalny wykonawca ma obowiązek dostosować Obiekt do stanu pełnej zgodności z przepisami, w tym w szczególności warunkami technicznymi oraz przepisami o ochronie przeciwpożarowej. W przypadku rozbieżności dokumentacji projektowej z ww. wymaganiami, z których będzie wynikała konieczność wprowadzenia dodatkowych robót dodatkowych, Generalny wykonawca niezwłocznie zgłosi Zamawiającemu ten fakt, a zakres robót dodatkowych niezbędnych do pełnej zgodności z ww. wymaganiami będzie podstawą do zwiększenia zakresu oraz zmiany Umowy z Generalnym wykonawcą na zasadach w niej przewidzianych.
2. Generalny Wykonawca lub jego podwykonawca robót budowlanych, ma obowiązek, przed rozpoczęciem robót budowlanych lub montażowych, z odpowiednim wyprzedzeniem, sporządzić rysunki technologiczne lub warsztatowo-złożeniowe, tam gdzie są wymagane lub spowodować wykonanie przez producenta Indywidualnych Dokumentacji Technicznych (w porozumieniu z Projektantem) zgodnie z ustawą o WYROBACH Budowlanych oraz przed dokonaniem zamówień materiałów, urządzeń i sprzętu, przygotować Karty Zatwierdzenia Materiału i przedłożyć rysunki i karty wyżej wymienione do akceptacji Zamawiającego wraz z niezbędnymi dokumentami (certyfikaty, świadectwa dopuszczenia itp.), uzyskując dla nich akceptację do realizacji.
3. Generalny Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wzory formularzy obiegu informacji i ustaleń z etapu realizacji tj. w szczególności: Zapytanie o Informację Projektową (ZIP), Kartę Zatwierdzenia Materiału, wzór Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego (ze wskazaniem głównych etapów realizacji – kamieni milowych).
4. Generalny Wykonawca dokona sprawdzenia ilości i liczb podanych w przedmiarach niniejszego na podstawie udostępnionej dokumentacji projektowej, STWiORB, przedmiarów, wizji lokalnej itp.).



Generalny Wykonawca każdorazowa ma obowiązek zasygnalizować wykryte niedokładności Zamawiającemu.

5. Generalny Wykonawca i podwykonawca robót mają obowiązek bezzwłocznie zgłaszać Zamawiającemu stwierdzone na budowie rozbieżności lub antynomie, w tym rozbieżności stwierdzone pomiędzy pomiarami w naturze poszczególnych elementów do wykonania lub wykonywanych na budowie, a elementami projektowanymi i zdefiniowanymi w STWiORB. Rozbieżności, o których mowa powyżej, powinny być zgłaszane na odpowiednim formularzu, ze wskazaniem informacji o deklarowanym sposobie interwencji, np. wymagającej stanowiska Projektanta, Inspektora nadzoru lub zespołu Inspektorów, wraz z informacją czy zmiana ta ma konsekwencje kosztowe.
6. Wszelkie zmiany w stosunku do dokumentacji projektowej, Generalny Wykonawca powinien uzgadniać z Projektantem w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Generalny Wykonawca ma obowiązek sporządzić protokół konieczności, w przypadku wystąpienia okoliczności powodujących konieczność wprowadzenia robót dodatkowych, zaniechanych czy zamiennych itp.
8. Przed przystąpieniem do prac Generalny Wykonawca ma obowiązek zabezpieczyć pomieszczenia budynku w tym w szczególności: pom. Skarbcza, serwerowni, magazynów zbiorów, pomieszczeń magazynowych Łącznika w taki sposób aby zapewnić ciągłość pracy głównych systemów zabezpieczeń (SSWiN, SSP, SUG Gazowe – w magazynach Łącznika, CCTV) oraz warunków klimatycznych (wentylacja mechaniczna, klimatyzacja itp.). W tym celu, Generalny Wykonawca powinien przywdzielić konieczność zapewnienia zastępczych systemów (np. centrali SSP) w trakcie pracy nad przeniesieniem i modernizacją systemów bezpieczeństwa.
 - a) Pomieszczenia wskazane w pkt 8 powyżej, stanowią strefy o podwyższonych wymaganiach bezpieczeństwa i ciągłości działania. Serwerownia i Skarbiec są strefami kluczowymi o najwyższym priorytecie ochrony ciągłości zasilania, warunków klimatycznych i działania systemów bezpieczeństwa.
 - b) Niedopuszczalne jest jakiegokolwiek planowane lub nieplanowane wyłączenie, ograniczenie lub zakłócenie pracy zasilania, klimatyzacji, wentylacji, systemów monitoringu środowiskowego oraz systemów bezpieczeństwa w pomieszczeniach wskazanych w pkt 8. Roboty mogące wpływać na te instalacje mogą być prowadzone wyłącznie przy zapewnieniu rozwiązań zastępczych lub obejściowych gwarantujących nieprzerwane spełnienie wymaganych parametrów oraz ciągłość działania systemów.
 - c) Generalny Wykonawca przed rozpoczęciem robót w obszarach mogących wpływać na pomieszczenia wskazane w pkt 8 lub ich instalacje, przedłoży Zamawiającemu do akceptacji plan zapewnienia ciągłości działania, obejmujący co najmniej: analizę ryzyk, sposób zasilania zastępczego, rozwiązania tymczasowego chłodzenia i wentylacji, zasady ochrony przeciwpożarowej, organizację prac oraz procedury awaryjne. Rozpoczęcie robót w tych obszarach może nastąpić po akceptacji planu przez Zamawiającego.
 - d) W przypadku konieczności czasowego przełączenia, odłączenia lub modernizacji instalacji powiązanych z pomieszczeniami wskazanymi w pkt 8, Generalny Wykonawca zapewni rozwiązania zastępcze gwarantujące utrzymanie wymaganych parametrów ich pracy. Koszty organizacji i utrzymania rozwiązań zastępczych ponosi Generalny Wykonawca, o ile potrzeba ich zastosowania wynika z technologii lub organizacji robót po jego stronie.
 - e) W przypadku ryzyka naruszenia ciągłości działania systemów bezpieczeństwa lub warunków klimatycznych przestrzeni wskazanych w pkt. 8. Zamawiający ma prawo wstrzymać roboty w danej strefie do czasu wdrożenia rozwiązań zastępczych. Wstrzymanie to nie stanowi podstawy do roszczeń Wykonawcy, o ile wynika z braku zapewnienia wymaganych zabezpieczeń po stronie Wykonawcy.



- f) Generalny Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe wskutek naruszenia ciągłości działania pomieszczeń wskazanych w pkt 8, w szczególności serwerowni i Skarbcza, w tym za przerwy w działaniu systemów Zamawiającego oraz ryzyko utraty lub uszkodzenia danych.
- g) Generalny Wykonawca zapewni jedno wolne pomieszczenie w budynku na potrzeby przebywania w nim ochrony Zamawiającego. Pomieszczenie to powinno spełniać wymagania bezpieczeństwa i higieny pracy (wolne od nadmiernego hałasu, zanieczyszczeń, materiałów budowlanych, z dostępem do światła dziennego itp.).
- 9. Generalny Wykonawca ma obowiązek współpracy z innymi wykonawcami oraz dopuszczenie do wykonywania prac przez innych wykonawców prowadzących prace związane z przedmiotową inwestycją. Dotyczy to w szczególności: wykonawcy wystawy stałej, aranżacji wnętrz oraz zagospodarowania terenu i dostawców wyposażenia. Zamawiający zgłosi Generalnemu Wykonawcy konieczność udostępnienia przestrzeni budynku na czas wykonywania przedmiotowych prac w obiekcie.
- 10. Generalny Wykonawca ma obowiązek zabezpieczyć mienie pozostawione przez Zamawiającego w budynku Muzeum i terenie Inwestycji. Elementy wymagające demontażu, Generalny Wykonawca powinien własnymi siłami zdemontować oraz zabezpieczyć przed zniszczeniem lub przetransportować w bezpieczne miejsce w innej lokalizacji Muzeum, dotyczy to w szczególności: urządzeń, gablot i zabudowy wystawienniczej, elementów architektonicznych (żyrandole, świeczniki, ozdoby itp.). Elementy te należy zabezpieczyć w sposób dający gwarancję ich bezpiecznego utrzymania w czasie realizacji robót budowlanych. Generalny Wykonawca użyje w tym celu zabezpieczeń przy użyciu płyt np. wiórowych, folii, materiałów zapobiegających zapyleniu itp. Zniszczenia spowodowane w wyniku działania robót budowlanych na mieniu pozostawionym przez Zamawiającego w obiekcie, jego wyposażeniu i terenie przyległym będą obciążać Generalnego Wykonawcę. Sposób zabezpieczenia ww. mienia należy przed wykonaniem uzgodnić z Projektantem i Zamawiającym lub Zespołem Inspektorów.
- 11. Generalny Wykonawca zapewni niezbędne zgody i pozwolenia na zajęcie terenu jeżeli wykonywane przez niego prace będą tego wymagały, wraz z pokryciem niezbędnych kosztów takiego zajęcia.
- 12. Generalny Wykonawca ma obowiązek przedłożyć Zamawiającemu, Zespołowi Inspektorów oraz Projektantowi kluczowe próbki materiałów tj.: forniry, płytki ceramiczne, materiały wykończeniowe i okładzinowe, farby wierzchnie, elementy osłonowe (blendy, listwy maskujące, kratki itp.), armaturę, miski ustępowe, umywalki, lustra itp., pochwyt, okucia drzwi itp.
- 13. Generalny Wykonawca ma obowiązek przygotować próbne malowania oraz mock-upy kluczowych elementów wykończenia tj. malowanie ścian, fragmenty sufitu wraz z elementami oświetlenia itp., w skali i wielkości umożliwiającej ocenę zgodności z wymaganiami dokumentacji projektowej i oczekiwaniami Zamawiającego.

VIII. Zakres robót budowlanych

- 1. Roboty wyburzeniowe i rozbiórkowe
 - a) demontaż przegród, stropów, fragmentów konstrukcji,
 - b) demontaż instalacji, urządzeń i wyposażenia, w tym wyposażenia wystawienniczego,
 - c) zabezpieczenie elementów przeznaczonych do ponownego montażu, w szczególności wyposażenia wystawienniczego oraz urządzeń HVAC, p.poż. itp,
 - d) wywóz i utylizacja odpadów oraz elementów niepodlegających ponownemu montażowi, zgodnie z przepisami.
- 2. Roboty budowlano-konstrukcyjne
 - a) wykonanie nowych ścian, otworów, przebić, przewiertów, wykuć, komór itp,
 - b) wykonanie izolacji przeciwwodnych,



- c) montaż bruzd, przejść instalacyjnych, podcięć,
 - d) montaż nowych elementów konstrukcji budynku.
3. Prace konserwatorskie
- a) naprawa zasolonych murów,
 - b) odnowienie powłok malarskich, sztukaterii (w miejscach po powstałych uszkodzeniach), złoceń itp.
4. Roboty instalacyjne
- a) instalacje elektryczne,
 - b) instalacje teletechniczne,
 - c) oświetlenie, w tym instalacje oświetlenia wystawienniczego oraz awaryjne i ewakuacyjne,
 - d) instalacje sanitarne (wod-kan, HVAC, hydrantowe, wodociągowe, kanalizacyjne itp.),
 - e) systemy ppoż. (SSP),
 - f) Kontrola Dostępu KD,
 - g) Systemy i instalacje bezpieczeństwa, w tym SSWiN, CCTV itp.
 - h) automatyka budynkowa / sterowania (BMS),
 - i) instalacje i systemy PSIM.
5. Roboty wykończeniowe
- a) tynki, posadzki, okładziny ścienne,
 - b) malowanie i lakierowanie,
 - c) stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) montaż sufitów podwieszanych,
 - e) prace posadzkarskie i parkieciarskie,
 - f) montaż okładzin drewnianych i fornirów,
 - g) prace montażowe i wykończeniowe zgodnie z projektem.
6. Roboty zewnętrzne (jeśli dotyczą przebudowy)
- a) prace fundamentowe,
 - b) prace kamieniarskie,
 - c) prace instalacyjne na zewnątrz.
7. Odbiory i kontrola jakości
- 1) Odbiór robót zanikających
Wykonawca zobowiązany jest zgłosić inspektorom do odbioru: roboty konstrukcyjne przed zakryciem, instalacje przed zakryciem, detale montażowe i przebiecia.
 - 2) Odbiory częściowe i końcowy
Wykonawca: uczestniczy w odbiorach z inspektorami, przedkłada komplet dokumentów odbiorowych: protokoły badań i prób, certyfikaty użytych materiałów, dokumentację powykonawczą, inwentaryzację geodezyjną.
8. Usuwanie wad
Wykonawca usuwa wady i usterki stwierdzone na etapie odbiorów lub w okresie rękojmi i gwarancji.
9. Dokumentacja powykonawcza
Wykonawca dostarcza przed dokonaniem odbioru końcowego:
- a) aktualizowaną dokumentację powykonawczą,
 - b) inwentaryzację instalacji,
 - c) protokoły prób i pomiarów,
 - d) instrukcje obsługi i DTR urządzeń,



- e) komplet wymaganych oświadczeń kierownika budowy,
- f) dzienniki budowy,
- g) instrukcję użytkowania oraz konserwacji i utrzymania w należyтым stanie,
- h) protokoły z przeszkolenia personelu Zamawiającego, w sposobie właściwego użytkowania oraz konserwacji. Dokumentacja wymieniona powyżej powinna być wydrukowana do A4 i podpisana w oryginale oraz wersji elektronicznej na nośniku elektronicznym, zapisana w formatach edytowalnych *.dxf, doc, xls, itp. i nieedytowalna *.pdf. Wymaga się jednolitej dokumentacji powykonawczej dla wszystkich branż (jeden opis z podziałem na branże, jedna instrukcja użytkowania z podziałem na branże i elementy itp.)

10. Postanowienia końcowe

- 1) Wykonawca odpowiada za bezpieczeństwo prowadzonych robót oraz szkody powstałe w trakcie wykonywania robót budowlanych.
- 2) Wszelkie roboty: dodatkowe, zamiennie, zaniechane wymagają zgody Zamawiającego.
- 3) Wprowadzenie robót dodatkowych, zamiennych lub zaniechanych wymaga sporządzenia protokołu konieczności oraz kosztorysu opracowanego wg zasad kosztorysowania opartych na aktualnych cennikach, KNR lub innych katalogach lub normach zgodnie z zasadami kosztorysowania robót budowlanych (w przypadku braku pozycji wymienionych w Kosztorysie Ofertowym).
- 4) Wykonawca jest zobowiązany do utrzymania ciągłości funkcjonowania obiektu, w szczególności dotyczy to ochrony mienia, bezpieczeństwa, warunków klimatycznych przestrzeni magazynowych oraz zapewnienia ciągłości funkcjonowania serwerowni.
- 5) Pracownicy ochrony powinni posiadać wymagane kwalifikacje – kwalifikowany pracownik ochrony, odpowiednie przeszkolenie, być sprawni fizycznie oraz być niekarani.

IX. Informacje szczególnie istotne

- 1. Na czas wykonywania robót budowlanych, Zamawiający przewiduje ciągłe wykorzystanie niektórych przestrzeni budynku Muzeum do celów magazynowania zbiorów, w związku z czym istotne jest przewidzenie przez Generalnego Wykonawcę szczególnych zasad bezpieczeństwa tych przestrzeni. Dotyczy to w szczególności wszelkich prac z wykorzystaniem środków chemicznych, urządzeń mogących powodować zapylenie lub iskrzenie, wilgoci pochodzącej z charakteru i technologii wykonywanych prac itp. Przed wykonywaniem jakichkolwiek robót budowlanych w bezpośredniej lokalizacji miejsca przechowywania zbiorów lub miejsc szczególnie istotnych dla Zamawiającego, Generalny Wykonawca zgłosi Zamawiającemu oraz Zespołowi Inspektorów potrzebę wykonywania planowanych robót. Zgłoszenie takie powinno zawierać, planowany czas wykonywania robót, opis technologii, materiałów i środków planowanych do użycia. Generalny Wykonawca będzie mógł rozpocząć planowane roboty po wcześniejszej Zgodzie przedstawiciela Zamawiającego. W przypadku braku negatywnego wpływu planowanych robót na przechowywane obiekty, Zamawiający wyda niezwłocznie zgodę (w terminie do 2 dni roboczych).
- 2. Zamawiający na cały okres realizacji robót budowlanych, utrzymuje własną ochronę, której zadaniem będzie dbanie o bezpieczeństwo przestrzeni magazynowania zbiorów, przy czym, nie zwalnia to Generalnego Wykonawcy z obowiązku utrzymywania własnej całodobowej ochrony całego obiektu. Postanowienia te pozostają bez wpływu na obowiązki Generalnego Wykonawcy w zakresie ochrony określone w niniejszym OPZ/Umowie.
- 3. Zakres prac, w tym robót budowlanych i obowiązki Generalnego Wykonawcy należy traktować łącznie, jako wymogi SWZ, Umowy/Istotnych Postanowień Umowy, Dokumentacji projektowej, STWiORB, niniejszego OPZ, wymagań decyzji, postanowień, zgłoszeń i innych obowiązków wykonawcy robót budowlanych wynikających z obowiązujących przepisów, norm i zasad wiedzy technicznej.



4. Zamawiający, zamierza przeprowadzić podczas wykonywania robót budowlanych (dostęp do przestrzeni będzie możliwy po demontażu wyposażenia wystawienniczego), pełny audyt/ekspertyzę istniejących instalacji i systemów, w tym m.in.: instalacji elektrycznych, instalacji do celów przeciwpożarowych, instalacji sanitarnych i teletechnicznych. Zalecenia powstałe w wyniku przeprowadzonego audytu/ekspertyzy, będą podstawą do ewentualnego rozszerzenia zakresu oraz zmiany Umowy z Generalnym wykonawcą na zasadach w niej przewidzianych.
5. Zamawiający przewiduje możliwość ustawienia 2-ch dodatkowych biletomatów, jeden na tarasie wschodnim przy wejściu od strony Skweru Wodiczki, a drugi przy budynku Centrum Chopinowskie. Podjęcie decyzji o ustawieniu biletomatów będzie możliwe po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz po rozpoznaniu możliwości rozbudowy systemu biletowego. Ustawienie biletomatów będzie wiązało się z doprowadzeniem zasilania, łącza LAN oraz instalacji sygnałowej, a zakres ten będzie podstawą do zwiększenia zakresu oraz zmiany Umowy z Generalnym wykonawcą na zasadach w niej przewidzianych.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do korzystania z magazynów znajdujących się w Muzeum oraz z Łącznika, w zakresie niezbędnym do realizacji bieżącej działalności. Jednocześnie Zamawiający zachowuje pełne prawo do nieograniczonego dostępu do Obiektu objętego przebudową, w tym do prowadzenia własnych prac oraz czynności organizacyjnych. Zamawiający ma również prawo do wprowadzania na teren budynku firm i podmiotów współpracujących z Zamawiającym, w szczególności konserwatorów, firm ochroniarskich, serwisowych oraz innych wykonawców realizujących zadania na rzecz Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia powyższego przy organizacji robót i nie może z tego tytułu zgłaszać roszczeń ani ograniczać dostępu Zamawiającego lub wskazanych przez niego podmiotów.

X. Czas realizacji

8 miesięcy od daty zawarcia umowy na roboty budowlane.

XI. Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy ma charakter ryczałtowy z podziałem na rozliczenie częściowe, z miesięcznym okresem rozliczeniowym na podstawie procentowego stanu zaawansowania robót budowlanych ustalany każdorazowo na koniec każdego okresu rozliczeniowego na podstawie protokołu odbioru częściowego/końcowego robót, zatwierdzonym przez Zamawiającego oraz Zespół Inspektorów nadzoru inwestorskiego.
2. Zamawiający przewiduje 30 dniowy termin zapłaty należnego wynagrodzenia, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT oraz zatwierdzonego protokołu odbioru częściowego/końcowego robót. Termin zapłaty biegnie od daty złożenia w kancelarii Zamawiającego (osobiście lub za pomocą poczty) ww. faktury VAT wraz z zatwierdzonym protokołem odbioru częściowego/końcowego robót.
3. Generalny wykonawca będzie ponosił koszty wynikające ze zużycia energii elektrycznej oraz wody do celów budowlanych (bez kosztów stałych i dystrybucji), na podstawie refaktury od gestora sieci. Koszty mediów służące utrzymaniu budynku w ciepło CO, energię elektryczną, wodę użytkową (za wyjątki wody służącej bezpośrednio do wykonywania robót budowlanych np. do produkcji mieszanek zapraw itp.), nie obciążają Generalnego Wykonawcy.
4. W celu jednoznacznego rozliczenia zużycia energii elektrycznej Strony przewidują zastosowanie podliczników. Generalny Wykonawca, jeżeli jest to technicznie możliwe, zapewni montaż podliczników energii elektrycznej dla potrzeb robót budowlanych i zaplecza budowy. Zamawiający zapewni lub wskaże obwody przeznaczone do zasilania stref krytycznych pozostających w użytkowaniu Zamawiającego, w szczególności serwerowni, skarbca oraz przestrzeni magazynowania zbiorów, wraz z zasilaniem systemów bezpieczeństwa oraz klimatyzacji precyzyjnej.



5. Koszty energii elektrycznej zużytej w strefach krytycznych, o których mowa powyżej, nie obciążają Generalnego Wykonawcy i będą rozliczane na podstawie odczytów właściwych podliczników.
6. W przypadku braku możliwości technicznej montażu podliczników, Strony przyjmują następujące zasady rozliczeń:
 - a) Zamawiający ponosi koszty energii elektrycznej niezbędnej do zapewnienia ciągłości pracy stref krytycznych, w wysokości odpowiadającej bazowemu zużyciu ustalonemu jako średnia z 3 miesięcy poprzedzających przekazanie obiektu Generalnemu Wykonawcy (lub innego uzgodnionego okresu referencyjnego).
 - b) Zużycie energii elektrycznej ponad ustalony poziom bazowy oraz całość zużycia energii związana z realizacją robót budowlanych i zapleczem budowy obciążają Generalnego Wykonawcę.

XII Załączniki do OPZ

1. Załączniki dostępne na stronie internetowej postępowania:
 - 1) Audyt dostępności wystawy stałej z perspektywy osób z niepełnosprawnością słuchu – maj 2024 r.
 - 2) Audyt dostępności wystawy stałej z perspektywy osób z niepełnosprawnością wzroku – maj 2024 r.
 - 3) Rekomendacje do projektu przebudowy Muzeum Fryderyka Chopina w Warszawie, Fundacja Integracja, czerwiec 2024 r.
 - 4) Postanowienia Państwowej Straży Pożarnej – sierpień 2024 r.
 - 5) Decyzje i postanowienia administracyjne wymienione w punkcie IV 2. niniejszego OPZ.
2. Załączniki poufne, dostępne po podpisaniu Oświadczenia o zachowaniu poufności
 - 1) „Projekt budowlany na dostosowanie do aktualnych przepisów przeciwpożarowych budynku Muzeum Fryderyka Chopina, położonego przy ul. Okólnik 1 w Warszawie, na dz. ew. 95 z obrębu 5-04-07” – grudzień 2016 r.
 - 2) Projekt budowlany zmian pn.: „Projekt budowlany dostosowania budynku Muzeum Fryderyka Chopina położonego przy ulicy Okólnik 1 w Warszawie do aktualnych przepisów przeciwpożarowych” – czerwiec 2024 r.,
 - 3) „Projekt architektoniczno-budowlany przebudowy w zakresie budowy sufitu szklanego, stanowiącego element wystawy stałej, w sali wystaw czasowych zlokalizowanej na 2. piętrze oraz bramek sensorycznych zlokalizowanych na poziomie parteru i piwnicy w budynku Muzeum Fryderyka Chopina w Warszawie, w Zamku Ostrojskich przy ul. Okólnik 1, na dz. nr ew. 95 obręb 5-04-07, w dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy” – sierpień 2023 r.,
 - 4) „Projekt architektoniczno-budowlany na przebudowę i rozbudowę systemu ochrony wizyjnej CCTV oraz kontroli dostępu KD wraz z okablowaniem w Pałacu Gnińskich przy ul. Okólnik 1 w Warszawie”, TELKO - luty 2024 r.,
 - 5) „Projekt architektoniczno-budowlany na prowadzenie robót budowlanych polegających na przebudowie i rozbudowie instalacji systemu alarmowego SSWiN oraz sieci kablowej w budynku Muzeum Fryderyka Chopina Pałacu Gnińskich przy ul. Okólnik 1 w Warszawie”, TELKO z lipiec 2024 r.,
 - 6) „Projekt budowlany na prowadzenie działań polegających na modernizacji tarasu wschodniego, zmianie funkcji łącznika z przestrzeni kas na przestrzeń biurową, aranżację tarasu zachodniego poprzez wprowadzenie bariery akustycznej i elementów małej architektury, wprowadzenie szklanych drzwi od strony ul. Tamka na terenie działki nr ew. 95 z obrębu 5-04-07 dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy”, - wrzesień 2024 r.,



- 7) Ekspertyza techniczna dot. stanu ochrony p.poż. opracowana - listopad 2011 r.
- 8) Ekspertyza techniczna zmian dot. stanu ochrony p.poż. opracowana - listopad 2017 r,
- 9) Ekspertyza techniczna zmian dot. stanu ochrony p.poż. opracowana - lipiec 2024 r, wraz z aktualizacjami,
- 10) „Perła Warszawy – podniesienie standardów ekspozycyjnych i dostępności Muzeum Fryderyka Chopina” Projekt wykonawczy (wraz z branżami: elektryczną, sanitarną, klim-went, teletechniczną, konstrukcyjną, nawadniania), Studio Karolina Fandrejewska, grudzień 2025 r.,
- 11) Przedmiar – Studio Karolina Fandrejewska, grudzień 2025 r.,
- 12) Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, Studio Karolina Fandrejewska 2025 r.,