

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Krótki opis planowanej inwestycji

Planowana do realizacji inwestycja polega na budowie na terenie nieruchomości Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi nowego budynku z infrastrukturą towarzyszącą i obejmuje następujący zakres robót:

- 1) Zagospodarowanie terenu działki nr 8/32 i częściową zmianę zagospodarowania działki nr 8/31 (obręb geodezyjny G-21), polegające na:
 - a) usunięciu kolidujących z inwestycją drzew z terenu ww. działek,
 - b) budowie budynku archiwum z funkcją biurową,
 - c) wykonaniu komunikacji zewnętrznej do nowobudowanego budynku, tj. dróg dojazdowych, miejsc postojowych dla samochodów, ciągów pieszojezdnych, chodników, alejek, itp., wraz z odwodnieniem i oświetleniem terenu,
 - d) zmianie funkcji placu manewrowego znajdującego się na działce 8/31,
 - e) wykonanie trawników i nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej, w tym nasadzeń kompensacyjnych za usunięte drzewa i krzewy kolidujące z inwestycją,
 - f) wykonaniu ogrodzenia.
- 2) Uzbrojenie terenu polegające na:
 - a) wykonaniu wszystkich niezbędnych przyłączy i instalacji transportujących do/z nowobudowanego budynku odpowiednie media (m.in. woda, ścieki sanitarne i deszczowe, ciepło, energia elektryczna – w tym zasilanie rezerwowe, instalacje niskoprądowe – m.in. światłowodowa, LAN, kontrola dostępu, SSWiN, CCTV),
 - b) ewentualnej przebudowie istniejącej infrastruktury na działce 8/31 w przypadku wystąpienia kolizji,
- 3) Budowę dwukondygnacyjnego budynku archiwum z funkcją biurową wyposażonego we wszystkie niezbędne instalacje i urządzenia – zgodnie z podanymi wytycznymi szczegółowymi.
- 4) Serwis gwarancyjny wszystkich instalacji, urządzeń i innych elementów budynku i infrastruktury towarzyszącej.

2. Wytyczne do projektowania zostały przez Zamawiającego przedstawione w załączniku nr 2 do umowy.

3. Opis przedmiotu zamówienia

3.1. Krótki opis przedmiotu zamówienia:

- 3.1.1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie na rzecz Zamawiającego usług związanych z pełnieniem funkcji Inwestora Zastępczego przy przygotowaniu i realizacji Inwestycji w Łodzi, przy ul. Dubois 118, w ramach inwestycji pod nazwą: „**Rozbudowa siedziby WFOŚiGW w Łodzi wraz z zagospodarowaniem terenu**”, zwanej dalej „Inwestycją”.
- 3.1.2. Inwestor Zastępczy przygotowuje i będzie realizował Inwestycję zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i warunkami technicznymi, ze szczególnym uwzględnieniem:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.), dalej Prawo budowlane,
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1065 z późn. zm.),
 - ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2019 poz. 1843 z późn. zm.), zwanej dalej Pzp.
- 3.1.3. Inwestor Zastępczy działa w imieniu i na rzecz Zamawiającego jako jego pełnomocnik, w zakresie zgodnym z SIWZ oraz umową.
- 3.1.4. Inwestor zastępczy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego.
- 3.1.5. Inwestor zastępczy ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody, będące następstwem niewykonania bądź nienależytego wykonania czynności objętych SIWZ oraz umową.
- 3.1.6. W ramach wykonywanych czynności i udzielonego pełnomocnictwa Inwestor Zastępczy nie ma prawa do podpisywania w imieniu Zamawiającego umów i zaciągania zobowiązań finansowych wobec podmiotów związanych z realizacją Inwestycji.
- 3.1.7. Na zakres przedmiotu zamówienia składają się poniższe etapy:
- 1) etap I – przygotowanie niezbędnych dokumentów do wszczęcia i przeprowadzenia postępowania o zamówienie publiczne na usługę opracowania kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych; Zamawiający przewiduje, iż w zakres przedmiotu ww. postępowania wchodzić będzie opracowanie między innymi:
 - a) koncepcji lokalizacyjno – urbanistyczno – architektonicznej w dwóch wariantach,
 - b) wizualizacji dla opracowanych koncepcji (wizualizacja 3D , ruchoma 360 stopni)
 - c) wielobranżowego projektu budowlanego wykonanego na podstawie wybranego przez Zamawiającego wariantu koncepcji,
 - d) projektów wykonawczych,
 - e) przedmiarów i kosztorysów inwestorskich,
 - f) dokumentacji geologicznej w zależności od warunków gruntowych,
 - g) projektu gospodarki zielenią (wraz z projektem nasadzeń kompensacyjnych),
 - h) projektu zagospodarowania terenu wraz z rozwiązaniami komunikacyjnymi,
 - i) specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych,
 - j) uzyskanie wszystkich niezbędnych do realizacji Inwestycji uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych.
 - 2) etap II – nadzór nad realizacją umowy z wykonawcą wybranym w wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego dla etapu I,
 - 3) etap III – przygotowanie niezbędnych dokumentów do wszczęcia i przeprowadzenia postępowania o zamówienie publiczne na wybór wykonawcy robót budowlanych związanych z budynkiem i towarzyszącą infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu, zakupem i montażem kompleksowego wyposażenia w pomieszczeniu archiwum, zgodnie z opracowaną dokumentacją projektową,
 - 4) etap IV – nadzór nad realizacją umowy z wykonawcą wybranym w wyniku rozstrzygnięcia postępowania przetargowego dla etapu III,
 - 5) etap V – przekazanie do użytkowania budynku wraz z rozliczeniem rzeczowym i finansowym,

- 6) etap VI – obsługa gwarancyjna inwestycji w okresie 12 miesięcy od daty przekazania obiektu do użytkowania.
- 3.1.8. Inwestor Zastępczy w ramach wynagrodzenia zapewni, nadzór inwestorski nad realizacją Inwestycji, zgodnie z ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.), koordynację działań wszystkich podmiotów zaangażowanych w Inwestycję oraz wszelką pomoc Zamawiającemu. Przez pomoc rozumie się w szczególności wszelkiego typu doradztwo i opiniowanie (w tym prawne), uzgadnianie dokumentów, zarządzanie procesem inwestycyjnym oraz wszelkie inne czynności mające na celu należyłą realizację Inwestycji, zgodnie w wytycznymi Zamawiającego oraz obowiązującym prawem.
- 3.1.9. Przy realizacji przedmiotu umowy Inwestor Zastępczy wykaże niezbędną inicjatywę i szczególną staranność.
- 3.1.10. Przedmiot umowy będzie wykonany zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa.
- 3.1.11. Inwestor Zastępczy, jako podmiot będzie dysponować w celu należytej realizacji przedmiotu umowy, kadrą wysoko wykwalifikowanych specjalistów, określaną dalej jako zespół.
- 3.1.12. Inwestor Zastępczy ma obowiązek ustanowienia, co najmniej:
- kierownika zespołu, pełniącego również funkcję koordynatora w rozumieniu art. 27 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2019 r., poz. 1186 z późn. zm.),
 - architekta – posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń uprawniające do projektowania,
 - inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie wszystkich niezbędnych branż potrzebnych do realizacji Projektu, w tym co najmniej w branży konstrukcyjno – budowlanej, sanitarnej i elektrycznej (w tym niskoprądowej), telekomunikacyjnej,
 - kosztorysanta.
- 3.1.13. Inwestor Zastępczy jest całkowicie odpowiedzialny za odpowiedni dobór osób (specjalistów) w zakresie niezbędnym do prawidłowej i terminowej realizacji Inwestycji.
- 3.1.14. Inwestor Zastępczy jest odpowiedzialny za organizację i koordynację realizacji Inwestycji pod względem organizacyjnym i technicznym oraz za współpracę i reprezentowanie, w zakresie określonym przez Zamawiającego, wszystkich stron realizujących Inwestycję.
- 3.1.15. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Zamawiającego o wszelkich nieprawidłowościach ujawnionych lub mogących wystąpić, a mających wpływ na terminową realizację Inwestycji.
- 3.1.16. Inwestor Zastępczy udziela wszelkiej pomocy i wsparcia Zamawiającemu w zakresie przygotowania i przeprowadzenia postępowań na wybór wykonawcy dokumentacji projektowo - kosztorysowej oraz wykonawcy robót budowlanych. Przedstawiciel/e Inwestora Zastępczego na żądanie Zamawiającego będzie/będą uczestniczyć w pracach komisji przetargowych w charakterze członka komisji lub innej osoby uczestniczącej w postępowaniu. Przedstawiciel ten nie może podlegać wyłączeniu na podstawie art. 17 ust. 1 Pzp.
- 3.1.17. Usługi Inwestora Zastępczego winny zapewnić Zamawiającemu uzyskanie prawidłowo opracowanej dokumentacji projektowo – kosztorysowej oraz właściwą jakość wykonanych robót budowlanych.
- 3.1.18. Inwestor Zastępczy pełni nadzór nad należyтым wykonaniem dokumentacji projektowej w zakresie niezbędnym do uzyskania wszystkich niezbędnych decyzji zezwalających na realizację Inwestycji, kontroluje uzgodnienia międzybranżowe i zewnętrzne oraz kontroluje terminowość opracowania dokumentacji i jej kompletność.
- 3.1.19. Inwestor Zastępczy pełni kompleksowy nadzór, w tym nadzór inwestorski we wszystkich niezbędnych branżach, nad należyтым wykonaniem robót budowlanych w zakresie umożliwiającym wykonanie obiektu zgodnie z dokumentacją projektową i jego przeznaczeniem oraz umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.
- 3.1.20. Ustalenia i decyzje dotyczące wykonywania zamówienia będą uzgadniane z Zamawiającym przez kierownika zespołu lub osobę go zastępującą.
- 3.1.21. Inwestor Zastępczy bierze udział w komisji inwentaryzacyjnej, jeżeli zajdzie konieczność przedterminowego rozwiązania umowy z którymkolwiek z wykonawców, jak również współudział

we wszystkich procedurach związanych z wyborem nowego wykonawcy, bez dodatkowego wynagrodzenia. W przypadku wyboru nowego wykonawcy, pełni nadal funkcję Inwestora Zastępczego podczas realizacji umowy z nowowybranym wykonawcą, bez dodatkowego wynagrodzenia.

- 3.1.22. Inwestor Zastępczy na żądanie Zamawiającego, w ramach ustanowionego w umowie wynagrodzenia, pełni funkcję Inwestora Zastępczego, także w zakresie prac związanych z ewentualnymi zamówieniami polegającymi na powtórzeniu podobnych usług lub robót budowlanych, o których mowa w art. 67 ust.1, pkt. 6 i 7 ustawy Prawo Zamówień Publicznych, pojawiających się w trakcie realizacji Inwestycji, jak również w przypadku konieczności powtórzenia postępowania na opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej lub na wykonanie robót budowlanych, np. wskutek unieważnienia któregośkolwiek z postępowań – bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia.
 - 3.1.23. W czasie pierwszych 12 miesięcy okresu rękojmi za wady i gwarancji jakości dla oddanej do użytkowania inwestycji, Inwestor Zastępczy jest zobowiązany w ramach ustanowionego w umowie wynagrodzenia do sprawowania swojej funkcji w zakresie zarządzania procesami usuwania przez wykonawcę robót budowlanych usterek i wszelkich nieprawidłowości, a także uczestniczenia w przeglądach gwarancyjnych wszystkich elementów budynku i infrastruktury towarzyszącej, które będą wynikały z umowy zawartej z wykonawcą robót.
 - 3.1.24. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do uczestniczenia w końcowym odbiorze gwarancyjnym obiektu, który odbędzie się przed końcem ostatniego roku udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych gwarancji jakości, bez prawa do żądania dodatkowego wynagrodzenia.
 - 3.1.25. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do odbywania spotkań koordynujących z przedstawicielami Zamawiającego. Spotkania winny się odbywać co najmniej raz na miesiąc, a w przypadku etapu realizacji robót budowlanych, co najmniej raz na dwa tygodnie. Dokładny termin i miejsce spotkań określa Zamawiający.
 - 3.1.26. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do uczestnictwa w innych spotkaniach, niż wymienione powyżej, organizowanych ad hoc przez Zamawiającego, a związanych z realizacją Inwestycji
 - 3.1.27. Inwestor Zastępczy do 5-tego dnia następnego miesiąca opracowuje i przekazuje Zamawiającemu miesięczne raporty z postępu prac za dany miesiąc, tj. z wykonanego zakresu rzeczowo – finansowego oraz w każdym przypadku informuje o występujących lub możliwych do wystąpienia zagrożeniach oraz innych istotnych z punktu widzenia prowadzenia Inwestycji informacji, mających wpływ na jego realizację i terminowe zakończenie.
 - 3.1.28. Inwestor Zastępczy dopilnuje aby inwestycja była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawy, rozporządzenia, itp.) i normami. Inwestor Zastępczy dopilnuje także aby w inwestycji został uwzględniony cykl życia produktu, w szczególności zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 11 lipca 2018 r. w sprawie metody kalkulacji kosztów cyklu życia budynków oraz sposobu przedstawiania informacji o tych kosztach (Dz. U. 2018 poz. 1357).
- 3.2. Inwestor Zastępczy w ramach swojego wynagrodzenia uwzględni także wszelkie koszty prowadzenia biura, zakwaterowania dla członków zespołu, koszty delegacji, opinii i ekspertyz, itp. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia obejmuje:
- 3.2.1. Dokonanie przez Inwestora Zastępczego inspekcji terenu realizacji Inwestycji w terminie 3 dni od daty podpisania umowy.
 - 3.2.2. Zaopiniowanie przedstawionych przez Zamawiającego wytycznych do projektowania w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy.
 - 3.2.3. Współudział Inwestora Zastępczego w przygotowaniu i przeprowadzeniu przez Zamawiającego postępowań przetargowych w ramach Inwestycji na wyłonienie wykonawcy dokumentacji projektowo – kosztorysowej, jak również wykonawcy robót budowlanych oraz udział Inwestora Zastępczego w ewentualnych procedurach odwoławczych po stronie Zamawiającego:
 - 1) Inwestor Zastępczy w uzgodnieniu z Zamawiającym oszacuje wartość prac projektowych i opracuje dokumentację przetargową wraz ze wzorem umowy na wybór wykonawcy

dokumentacji projektowo – kosztorysowej (w zakresie opisanym poniżej), zaopiniowanym przez radcę prawnego lub adwokata IZ, a także przeprowadzi te same czynności dla postępowania na wybór Wykonawcy robót budowlanych.

- 2) Inwestor Zastępczy na żądanie Zamawiającego zapewni udział upoważnionego przez siebie przedstawiciela, jako członka komisji w komisjach przetargowych Zamawiającego lub innej osoby uczestniczącej w postępowaniu, na wybór wykonawcy dokumentacji projektowo – kosztorysowej, jak również Wykonawcy robót budowlanych. W szczególności przedstawiciel Inwestora Zastępczego obowiązany jest do:
- a) przygotowania dokumentacji przetargowej w zakresie merytorycznym, tj. dokumentacji niezbędnej do wszczęcia i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, w szczególności przygotowania opisu przedmiotu zamówienia, przygotowania wzoru umowy (w przypadku postępowania na wybór Generalnego Wykonawcy Inwestycji – sprawdzenia zgodności z dokumentacją projektowo – kosztorysową i specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych) oraz przygotowania propozycji kryteriów oceny ofert i warunków płatności; w przypadku przygotowywania dokumentacji na wybór Wykonawcy robót budowlanych Inwestor Zastępczy dokona analizy oraz ewentualnej weryfikacji kosztorysów inwestorskich w celu ustalenia szacunkowej wartości zamówienia,
 - b) udziału w przygotowaniu wyjaśnień treści dokumentacji na zapytania zainteresowanych podmiotów dotyczące opisu przedmiotu zamówienia, np.: składane przez wykonawców pytania w trybie art. 38 ustawy Pzp,
 - c) dokonania oceny merytorycznej złożonych ofert w zakresie zgodności oferowanego przedmiotu zamówienia z wymogami określonymi przez Zamawiającego, przedstawienie tej oceny Komisji,
 - d) oceny ofert na podstawie kryteriów określonych w dokumentacji przetargowej we wskazanym przez Zamawiającego zakresie,
 - e) sprawdzenia i wyjaśnienia treści ofert, zgodnie z art. 87 i art. 90 ustawy Pzp we wskazanym przez Zamawiającego zakresie,,
 - f) udział w procedurach odwoławczych stosownie do potrzeb,

Wszystkie czynności, wymienione w pkt. 2) Inwestor Zastępczy obowiązany jest wykonywać za każdym razem, gdy zajdzie konieczność powtórzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, w ramach określonego w umowie wynagrodzenia, bez prawa żądania dodatkowego wynagrodzenia.

- 3) Inwestor Zastępczy, po podpisaniu umowy z wykonawcą dokumentacji projektowo – kosztorysowej oraz z wykonawcą robót budowlanych, przygotowuje każdorazowo, w ciągu 5 dni roboczych od daty podpisania umowy lub od wprowadzenia zmiany, w uzgodnieniu z Zamawiającym oraz z tymi wykonawcami, ostateczną wersję harmonogramu przedstawiającego cykl realizacji Inwestycji oraz przewidywany plan płatności.
- 4) W trakcie trwania procesu przetargowego na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych, Inwestor Zastępczy będzie przygotowywał odpowiedzi na pytania wykonawców (w zakresie opisu przedmiotu zamówienia) oraz brał udział w ewentualnych wizjach lokalnych na terenie przyszłej budowy.
- 5) W przypadku wniesienia odwołania do postępowania lub wszczęcia kontroli postępowania przez organy do tego upoważnione, Inwestor Zastępczy na żądanie Zamawiającego sporządzi pisemne stanowisko, co do stawianych zarzutów wobec Zamawiającego.
- 6) Wszystkie wyżej wymienione obowiązki Inwestor Zastępczy obowiązany jest wykonywać tak, aby umożliwić ich jak najszybszą realizację i nie powodować opóźnień. Terminy na wykonanie ww. czynności, związanych z pracami komisji przetargowej, a także terminy posiedzeń będą

każdorazowo określane w e-mailach przez przewodniczącego, sekretarza, członka komisji lub Dyrektora Biura Funduszu.

3.2.4. Zarządzanie i nadzór nad wykonywaniem dokumentacji projektowo - kosztorysowej:

- 1) Po opracowaniu przez wykonawcę dokumentacji projektowo – kosztorysowej, w dwóch wariantach koncepcji lokalizacyjno – urbanistycznej, obejmującej formę architektoniczną projektowanego budynku oraz usytuowanie tego budynku i infrastruktury towarzyszącej na nieruchomości Zamawiającego, Inwestor Zastępczy przeanalizuje wszystkie warianty pod kątem technicznym, ekonomicznym i funkcjonalnym i sporządzi dla Zamawiającego pisemną opinię odnośnie wyboru wariantu koncepcji lub jego modyfikacji. Opinia będzie zawierać rekomendację Inwestora Zastępczego wyboru wariantu wraz z uzasadnieniem.
- 2) Inwestor Zastępczy ma obowiązek sprawdzić czy dokumentacja projektowa, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, przedmiary i kosztorysy inwestorskie spełniają wymagania określone umową na projektowanie, w tym także z obowiązującymi przepisami prawa, normami i wiedzą techniczną, w szczególności, czy zawierają wszystkie wymagane prawem elementy niezbędne do uzyskania decyzji zezwalających na realizację, a także czy zapewniają należyte wykonanie i terminową realizację inwestycji oraz czy ww. dokumentacja jest kompletna i zupełna z punktu widzenia celu jej sporządzenia.
- 3) Inwestor Zastępczy będzie pisemnie informował Zamawiającego o konieczności dokonania zmian dokumentacji projektowo - kosztorysowej i/lub specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.
- 4) Inwestor Zastępczy obowiązany jest do sprawdzenia czy uzyskano wszystkie wymagane przepisami prawa opinie, pozwolenia, uzgodnienia i decyzje pozwalające na rozpoczęcie robót budowlanych (w szczególności pozwolenie na wycinkę drzew i pozwolenie na budowę).
- 5) Inwestor Zastępczy obowiązany jest do uzyskania niezbędnych uzgodnień, opinii i zatwierdzeń, do których uzyskania nie jest obowiązany wykonawca w ramach zawartej umowy. Wszelkie opłaty związane z uzyskiwaniem ww. dokumentów ponosi Inwestor Zastępczy.
- 6) Inwestor Zastępczy obowiązany jest do powiadamiania Zamawiającego i wykonawcy w każdym przypadku stwierdzenia jakichkolwiek błędów, braków, niejasności, sprzeczności i innych wad dokumentacji projektowej i/lub specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.
- 7) Inwestor Zastępczy obowiązany jest do zgłaszania wykonawcy wszelkich uwag, zastrzeżeń i wniosków do dokumentacji projektowej i /lub specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz dokonywanie z nim niezbędnych uzgodnień i wyjaśnień, po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym.
- 8) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do ujawniania i niezwłocznego informowania Zamawiającego i wykonawcy o występujących lub przewidywanych nieprawidłowościach, wydarzeniach lub okolicznościach, które mogą negatywnie wpłynąć na prace projektowe lub opóźnić ich wykonanie.
- 9) Inwestor Zastępczy do 5-tego dnia następnego miesiąca jest zobowiązany do składania pisemnych miesięcznych raportów z wykonywania umowy na opracowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej za dany miesiąc.
- 10) Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do zgłaszania wykonawcy zastrzeżeń do dokumentacji projektowej i/lub specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych i wyegzekwowania od wykonawcy wykonania i zastosowania stosownych poprawek. O czynności tej Inwestor Zastępczy niezwłocznie, pisemnie poinformuje Zamawiającego.

- 11) Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do analizy zaproponowanych rozwiązań projektowych pod kątem przyjętych założeń, funkcjonalności i kosztów realizacji inwestycji oraz przyszłych kosztów eksploatacji i przekazać Zamawiającemu pisemną opinię na ten temat.
- 12) Inwestor Zastępczy przed ostatecznym odbiorem dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót oraz przedmiarów i kosztorysów inwestorskich sporządzi pisemną opinię w zakresie akceptacji przez Inwestora Zastępczego tych dokumentów, w szczególności potwierdzając ich prawidłowość i kompletność z punktu widzenia celu jakiego mają służyć. Opinię tę Inwestor Zastępczy prześle Zamawiającemu na co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem ostatecznego odbioru ww. dokumentów, z zastrzeżeniem pkt. 13).
- 13) Jeżeli Inwestor Zastępczy uzna, że dokumenty o których mowa powyżej nie mogą być odebrane, sporządzi pisemną opinię, w której wskaże wady oraz zakres koniecznych napraw i przekazuje ją wykonawcy i Zamawiającemu.
- 14) Zamawiający zatwierdza dokumentację projektowo - kosztorysową, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót oraz kosztorysy inwestorskie i dokonuje ich komisijnego odbioru od wykonawcy. Na żądanie Zamawiającego przedstawiciele Inwestora Zastępczego będą wchodzić w skład komisji odbiorowej.
- 15) Obowiązkiem Inwestora Zastępczego jest ścisła współpraca z autorem projektu oraz z wykonawcą robót budowlanych w zakresie sprawowanego przez autora projektu nadzoru autorskiego.

3.2.5. Zarządzanie i nadzór nad realizacją Inwestycji:

- 1) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do pozyskania w imieniu Zamawiającego Dziennika Budowy oraz zawiadomienia właściwego organu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych zgodnie z art. 41 ust. 4 Prawa budowlanego. Koszty opłat administracyjnych z tym związanych ponosi Inwestor Zastępczy.
- 2) Inwestor Zastępczy rekomenduje Zamawiającemu ewentualną propozycję Wykonawcy robót budowlanych odnośnie zmiany kierownictwa budowy na inne niż wskazane w ofercie Wykonawcy robót budowlanych.
- 3) Inwestor Zastępczy zatwierdza, w terminie 7 dni kalendarzowych od daty przekazania terenu budowy Wykonawcy robót budowlanych, plan BIOZ przygotowany przez Wykonawcę oraz kontroluje zgodność prowadzonych prac z planem BIOZ.
- 4) Inwestor Zastępczy przekazuje wykonawcy protokolarnie teren budowy w terminie ustalonym z wykonawcą i Zamawiającym, umożliwiającym wykonanie robót budowlanych zgodnie z harmonogramem realizacji inwestycji przedstawionym przez Wykonawcę robót budowlanych i zaakceptowanym przez Inwestora Zastępczego i Zamawiającego.
- 5) Inwestor Zastępczy skompletuje i w imieniu Zamawiającego protokolarnie przekazuje Wykonawcy robót budowlanych wszelką dokumentację niezbędną do rozpoczęcia robót, w terminach określonych w umowie na roboty budowlane.
- 6) Inwestor Zastępczy wyznaczy w porozumieniu z Zamawiającym i wykonawcą źródło poboru energii elektrycznej i wody, miejsce na składowanie materiałów i urządzenie przez Wykonawcę robót budowlanych, zaplecza budowy.
- 7) Inwestor Zastępczy wygzułkuje od Wykonawcy robót budowlanych należyte zapewnienie ochrony budowy oraz mienia na terenie budowy.
- 8) Inwestor Zastępczy wygzułkuje od Wykonawcy robót budowlanych bieżące utrzymanie czystości dróg dojazdowych oraz przyległego terenu zaplecza budowy.

- 9) Inwestor Zastępczy obowiązany jest czuwać nad prawidłową organizacją i zabezpieczeniem robót budowlanych, zaplecza i terenu budowy, utrzymywaniem przez Wykonawcę robót budowlanych porządku na terenie budowy.
- 10) Inwestor Zastępczy pełni nadzór inwestorski nad realizacją robót budowlanych zgodnie z ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2019, poz. 1186 z późniejszymi zmianami).
- 11) Inwestor Zastępczy będzie odpowiedzialny za sprawdzanie i uaktualnianie harmonogramu realizacji inwestycji.
- 12) Inwestor Zastępczy będzie na bieżąco kontrolował postęp wykonania robót w stosunku do harmonogramu realizacji inwestycji.
- 13) Inwestor Zastępczy jest odpowiedzialny za organizowanie i prowadzenie narad koordynacyjnych, technicznych, problemowych i innych spotkań, które będą prowadzone w razie potrzeby oraz sporządzania protokołów z tych narad i przekazywania ich Zamawiającemu i Wykonawcy robót budowlanych, w terminie 5 dni od dnia narady. W przypadku etapu realizacji robót budowlanych spotkania te winny odbywać się nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie. W spotkaniach tych powinny uczestniczyć wszystkie strony zaangażowane w Projekt. Ze strony Inwestora Zastępczego udział w ww. naradach i spotkaniach jest obowiązkowy dla koordynatora – kierownika zespołu lub osoby go zastępującej i dla inspektorów nadzoru branż niezbędnych przy omawianiu problemów będących przedmiotem ww. spotkań.
- 14) Inwestor Zastępczy będzie brał udział w spotkaniach organizowanych przez Zamawiającego, a związanych z realizacją Inwestycji. Inwestor Zastępczy jest również zobowiązany do organizowania i przewodniczenia spotkaniom na wniosek Zamawiającego, Wykonawcy robót budowlanych lub projektowych bądź podmiotu trzeciego, sporządzania z nich protokołów i przekazywania ich Zamawiającemu w terminie 3 dni roboczych od dnia spotkania.
- 15) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do stałego konsultowania i świadczenia doradztwa technicznego Zamawiającemu.
- 16) Inwestor Zastępczy potwierdza faktycznie wykonane przez Wykonawcę robót budowlanych roboty oraz usunięcie wad.
- 17) Inwestor Zastępczy weryfikuje, analizuje i potwierdza prawidłowość faktur wystawionych przez wykonawcę robót i przekazuje je Zamawiającemu wraz z protokołami odbioru robót, stanowiących podstawę ich wystawienia, w terminie do 2 dni roboczych od daty otrzymania faktury przez Inwestora Zastępczego.
- 18) W przypadku wystąpienia konieczności wykonania zamówień, o których mowa w art. 67 ust.1 pkt. 6 i 7 ustawy Prawo Zamówień Publicznych lub wykonania robót zamiennych, Inwestor Zastępczy składa Zamawiającemu pisemną opinię na temat zasadności ich wykonania, zawierającą uzasadnienie faktyczne i prawne, jednakże nie ma upoważnienia do składania jakichkolwiek oświadczeń woli z tym związanych. Na żądanie Zamawiającego uzasadnienie prawne winno być podpisane przez radcę prawnego lub adwokata ze strony Inwestora Zastępczego
- 19) Inwestor Zastępczy zatwierdza materiały budowlane i instalacyjne, urządzenia i dostawy przewidziane przez wykonawcę do wbudowania, kontroluje pozwolenia, dokumenty jakości, aprobaty, deklaracje zgodności, atesty, itp., zgodnie z wymogami ustawy o wyrobach budowlanych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 266 z późn. zm.), w celu niedopuszczenia do wbudowania materiałów wadliwych lub niedopuszczonych do stosowania w Polsce.
- 20) Inwestor Zastępczy sprawdza zgodność dostaw materiałów i urządzeń z zapisami umowy na roboty budowlane oraz sprawdza jakość wykonywanych robót, wbudowanych elementów/wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobiega zastosowaniu materiałów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie.

Inwestor Zastępczy wygzuje od wykonawcy, aby wszystkie używane urządzenia i materiały posiadały świadectwa i certyfikaty wymagane umową z wykonawcą robót. W szczególności Inwestor Zastępczy zatwierdza karty materiałowe wszystkich materiałów i urządzeń. Inwestor Zastępczy kontroluje kompletność gromadzonych przez wykonawcę robót budowlanych dokumentów w tym zakresie.

- 21) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do sprawdzania i odbioru robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających. Dodatkowo zobowiązany jest uczestniczyć w próbach i odbiorach technicznych instalacji i urządzeń technicznych, przewodów kominowych i wentylacyjnych, jak również organizować i brać udział w odbiorach obiektów i konstrukcji oraz brać udział w rozruchu wszelkich urządzeń i instalacji. Inwestor Zastępczy kontroluje poprawność montażu i podłączeń wszystkich instalacji i urządzeń. W szczególności Inwestor Zastępczy dopilnuje, aby we wszystkich przepustach i korytach kablowych wykonawca umieszczał tzw. „pilota”, umożliwiającego wciągnięcie nowego przewodu do danej trasy kablowej oraz pozostawił odpowiednią ilość właściwych wejść rewizyjnych w niezbędnych miejscach.
- 22) Inwestor Zastępczy będzie na bieżąco wykonywał szczegółową dokumentację fotograficzną wszystkich instalacji i urządzeń oraz innych miejsc istotnych pod kątem przyszłej lokalizacji, ulegających zakryciu, zarówno pod ziemią, jak i w przegrodach pionowych i poziomych budynku. Dokumentację tę będzie czytelnie archiwizował na nośnikach elektronicznych i na bieżąco przekazywał Zamawiającemu. Dokumentacja ta (zdjęcia, filmy) ma być wykonana w takim zakresie, by pozwolić na zlokalizowanie ukrytych za/pod/nad przegrodami ww. instalacji, urządzeń czy innych miejsc.
- 23) Inwestor Zastępczy będzie również prowadził na bieżąco ogólną dokumentację fotograficzną poszczególnych etapów budowy i archiwizował ją czytelnie na nośnikach elektronicznych. Dokumentację tę Inwestor Zastępczy będzie przekazywał Zamawiającemu sukcesywnie, wraz z miesięcznymi sprawozdaniami z postępu robót budowlanych.
- 24) Inwestor Zastępczy będzie pełnił nadzór nad zabezpieczeniem ewentualnych wykopalisk i innych cennych znalezisk odkrytych w trakcie realizacji Inwestycji.
- 25) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do wnioskowania do Wykonawcy robót budowlanych o usunięcie z terenu budowy każdej osoby zatrudnionej przez Wykonawcę, bądź podwykonawcę, która zdaniem Inwestora Zastępczego lub Zamawiającego zachowuje się niewłaściwie lub jest niekompetentna czy niedbała w wykonywaniu prac na danym stanowisku.
- 26) Inwestor zastępczy powinien na bieżąco prowadzić rejestr lub zestawienie pozwalające na identyfikację podwykonawców (w tym także dalszych podwykonawców) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do informowania Zamawiającego o obecności niezgłoszonych Podwykonawców na budowie w ciągu 2 dni od powzięcia informacji o obecności niezgłoszonych Podwykonawców.
- 27) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do kontroli sposobu składowania i przechowywania materiałów, kontrolowania przestrzegania przez Wykonawcę robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów p.poż. i utrzymania porządku na terenie budowy.
- 28) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do udzielania Wykonawcy robót budowlanych wszelkich dostępnych informacji i wyjaśnień dotyczących umowy z nim zawartej.
- 29) Inwestor Zastępczy podejmuje w uzgodnieniu z Zamawiającym, decyzję o wstrzymaniu części lub całości robót w sytuacjach określonych w warunkach umowy na roboty budowlane.
- 30) Inwestor Zastępczy jest obowiązany do ujawniania i niezwłocznego informowania Zamawiającego i wykonawcy o występujących lub przewidywanych nieprawidłowościach, wydarzeniach lub okolicznościach, które mogą negatywnie wpłynąć na roboty budowlane lub opóźnić ich wykonanie.

- 31) Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do kontrolowania prawidłowości prowadzenia dziennika budowy oraz dokumentacji z nim związanej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 32) Inwestor Zastępczy wydaje kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia potwierdzone wpisem do dziennika budowy dotyczące: wykonania prób, wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych, dowodów dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych.
- 33) Do obowiązku Inwestora Zastępczego należy dokonywanie w dzienniku budowy wpisów dotyczących przebiegu robót budowlanych stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonywania robót budowlanych oraz potwierdzenie w dzienniku budowy zapisów kierownika budowy o gotowości robót budowlanych do odbioru oraz należytem urządzeniu lub uporządkowaniu terenu budowy.
- 34) Do obowiązku Inwestora Zastępczego należy także organizowanie testów jakości robót, wyrobów i materiałów budowlanych oraz urządzeń przez specjalistyczne instytuty, jeżeli jest to potrzebne, po uzgodnieniu z Zamawiającym.
- 35) Do obowiązku Inwestora Zastępczego należy również zlecenie wykonawcy wykonania dodatkowych badań materiałów lub robót budowlanych budzących wątpliwość co do ich jakości po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym.
- 36) Inwestor Zastępczy ma obowiązek żądania od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek lub ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót. Inwestor Zastępczy ma obowiązek zawiesić/wstrzymać roboty budowlane w przypadku gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie życia lub zdrowia ludzi bądź spowodować znaczne straty materialne, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.
- 37) Inwestor Zastępczy wystawia świadectwa przeprowadzonych prób lub uznaje świadectwa wystawione przez wykonawcę. Żąda przedstawienia lub dostarczenia przez wykonawcę próbek materiałów, certyfikatów zgodności z odpowiednią normą, aprobat technicznych, atestów, dokumentów potwierdzających jakość materiału, wyrobu lub robót budowlanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
- 38) Inwestor Zastępczy jest odpowiedzialny za odbieranie od wykonawcy rozliczeń łącznie z dokumentami stanowiącymi ich podstawę, weryfikowanie tych rozliczeń oraz przedkładanie do zatwierdzenia Zamawiającemu faktur częściowych i końcowych.
- 39) Inwestor Zastępczy dostarcza wszystkie niezbędne, żądane dokumenty dotyczące rozliczeń.
- 40) Inwestor Zastępczy jest odpowiedzialny za przedkładanie Zamawiającemu wszystkich raportów, oświadczeń i zapytań dostarczonych przez wykonawcę robót.
- 41) Inwestor Zastępczy wyegzekwuje od wykonawcy prowadzenie prawidłowej obsługi geodezyjnej i geologicznej budowy; sprawdzi prawidłowość wytyczenia obiektów i dopilnuje wykonania inwentaryzacji geodezyjnej wszystkich urządzeń podziemnych.
- 42) W razie rozwiązania umowy z wykonawcą, Inwestor Zastępczy jest odpowiedzialny za przeprowadzenie inwentaryzacji wykonanych robót oraz materiałów i wyrobów budowlanych znajdujących się na terenie budowy oraz protokolarne przekazanie przez wykonawcę Zamawiającemu tych robót, materiałów i wyrobów budowlanych według stanu na dzień rozwiązania umowy.
- 43) Inwestor Zastępczy zapewni stałą obecność na budowie w czasie prowadzenia robót budowlanych przynajmniej jednego swojego przedstawiciela, tj. kierownika zespołu lub upoważnionego przez kierownika inspektora nadzoru oraz zapewni obecność branżowych inspektorów nadzoru odpowiednio do potrzeb wynikających z toku budowy i harmonogramu realizacji inwestycji.

- 44) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do prowadzenia kontroli dotyczącej prawidłowości wystawiania faktur, zakresów prac i kwot; w zakresie zgodności z umową zawartą z wykonawcą robót.
- 45) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do sprawdzania faktur częściowych i końcowych przedkładanych przez wykonawcę robót pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym oraz wstępne kwalifikowanie ich do zapłaty.
- 46) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do weryfikacji kosztorysów (kalkulacji) wykonawców robót.
- 47) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do przygotowania dokumentów związanych z naliczaniem ewentualnych kar umownych oraz odszkodowań uzupełniających wykonawcy robót za nienależyte lub nieterminowe wykonanie przez niego zobowiązań umownych po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym.
- 48) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do informowania Zamawiającego o konieczności wykonania robót zamiennych w terminie do 2 dni od dnia stwierdzenia takiej konieczności, wraz z propozycją sposobu ich wykonania i uzasadnieniem technicznym, ekonomicznym i formalno-prawnym zasadności ich wykonania.
- 49) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do sprawdzenia i akceptacji przedstawionych przez wykonawcę robót budowlanych instrukcji obsługi i eksploatacji urządzeń w zakresie wykonanych robót i wymagań dotyczących serwisu gwarancyjnego, uwzględniającej listę producentów i dostawców urządzeń zainstalowanych w obiekcie, w trzech egzemplarzach wraz ze szkoleniem użytkownika.
- 50) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do wykonania obowiązków Inwestora wynikających z pozwolenia na budowę.
- 51) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do opiniowania pod względem technicznym i akceptacji w uzgodnieniu z Zamawiającym proponowanych przez wykonawcę rozwiązań równoważnych.
- 52) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do wykonania innych czynności inwestorskich uzgodnionych z Zamawiającym w toku realizacji Inwestycji bez prawa do żądania dodatkowego wynagrodzenia.
- 53) Inwestor Zastępczy będzie uczestniczył w testowaniu poszczególnych urządzeń i systemów instalacyjnych w celu sprawdzenia zgodności ich wykonania z dokumentacją techniczną i sprawdzenie ich wzajemnego współdziałania.
- 54) Inwestor Zastępczy będzie uczestniczył i nadzorował inne próby, wyznaczał terminy prób w porozumieniu z wykonawcą robót oraz oceniał wyniki prób.
- 55) Inwestor Zastępczy określa dokumenty przejęcia robót, które wykonawca robót jest zobowiązany dostarczyć przed przystąpieniem do robót końcowych.
- 56) Inwestor Zastępczy sprawdza i potwierdza gotowość robót budowlanych do odbioru.
- 57) Inwestor Zastępczy określi roboty lub obowiązki, których wykonanie przez wykonawcę robót będzie wymagane do dokonania odbioru, w razie stwierdzenia, że roboty nie osiągnęły gotowości do odbioru.
- 58) Inwestor Zastępczy wyegzekwuje od wykonawcy robót dostarczenie przed odbiorem dokumentów niezbędnych do odbioru oraz sprawdzi ich prawidłowość i kompletność.
- 59) Inwestor Zastępczy uzgadnia z wykonawcą robót rodzaj i formę dokumentacji powykonawczej, sprawdza jej kompletność i poziom szczegółowości, w szczególności kompletność i prawidłowość opracowania wykazu wszystkich budynków, budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, instalacji, itp. oraz zatwierdza w porozumieniu z Zamawiającym. Inwestor Zastępczy dopilnuje aby we wszystkich egzemplarzach dokumentacji powykonawczej wszelkie zmiany w stosunku do dokumentacji projektowej

zostały czytelnie naniesione na mapy, rysunki i przekroje wraz z odpowiednim wymiarowaniem i opisem.

- 60) Inwestor Zastępczy przygotowuje dokumenty i wykona czynności konieczne do dokonania odbiorów częściowych i odbioru końcowego przez:
- a) potwierdzenie w dzienniku budowy gotowości do odbioru częściowego i odbioru końcowego budowy,
 - b) szczegółowe sprawdzenie i zaakceptowanie skompletowanej przez wykonawcę dokumentacji powykonawczej,
 - c) skompletowanie instrukcji użytkownika obiektów, urządzeń, systemów i wszystkich instalacji,
 - d) skompletowanie dokumentów zamontowanego wyposażenia i urządzeń (karty materiałowe, karty gwarancyjne, DTR, instrukcje itp.),
 - e) koordynowanie odbiorów specjalistycznych, w szczególności Inspekcji Ochrony Środowiska, Sanepidu, Państwowej Inspekcji Pracy, Państwowej Straży Pożarnej, Urzędu Dozoru Technicznego, opinii kominiarskich i innych wymaganych przepisami lub przez dostawców/odbiorców mediów,
 - f) wystąpienie do Zamawiającego z wnioskiem o powołanie komisji odbioru końcowego, powiadomienie o odbiorze wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego,
 - g) przeprowadzenie odbioru końcowego, sporządzenie protokołu odbioru w uzgodnieniu z Zamawiającym i przekazanie go Zamawiającemu wraz z kompletem dokumentacji odbiorowej.
- 61) Inwestor Zastępczy wyznaczy termin odbioru i powiadomi na piśmie lub e-mailem Zamawiającego i wykonawcę o terminach planowanych odbiorów robót budowlanych:
- a) robót zanikających z wyprzedzeniem co najmniej 1 dnia roboczego (nie mniej, niż 24-godzinny),
 - b) częściowych – z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni roboczych,
 - c) końcowego – z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni roboczych.
- 62) Inwestor Zastępczy zarządza całym procesem przekazania obiektu do użytkowania.
- 63) Do obowiązku Inwestora Zastępczego należy nadzorowanie prawidłowego przygotowania przez wykonawcę zawiadomienia o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 54, art. 56 i art. 57 oraz art. 59 ust. 4a Prawa budowlanego i przekazania go przez wykonawcę właściwym organom.
- 64) Inwestor Zastępczy uzyska decyzję o pozwoleniu na użytkowanie w imieniu Zamawiającego. Koszty administracyjne związane z uzyskaniem decyzji ponosi Inwestor Zastępczy.
- 65) Inwestor Zastępczy protokolarnie przekaże wykonaną inwestycję Zamawiającemu wraz z kompletem dokumentacji powykonawczej i innych niezbędnych dokumentów.
- 66) Do obowiązków Inwestora Zastępczego należy przygotowanie dokumentów przekazania środków trwałych do eksploatacji (OT) wraz ze szczegółowym rozliczeniem rzeczowo-finansowym (ustalenie wartości poszczególnych środków trwałych poprzez przyporządkowanie odpowiednich kosztów do poszczególnych obiektów).
- 67) Do obowiązku Inwestora Zastępczego należy uczestnictwo w obowiązkowej kontroli, o której mowa w art. 59 a Prawa budowlanego oraz czynny udział we wszelkich innych kontrolach przeprowadzanych przez uprawnione organy.
- 68) W okresie rękojmi za wady i gwarancji jakości robót budowlanych do obowiązków Inwestora Zastępczego należy w szczególności uczestniczenie (na wezwanie Zamawiającego) w okresowych przeglądach gwarancyjnych i pomocy w rozwiązywaniu spraw technicznych

wynikłych w trakcie okresu rękojmi oraz egzekwowanie od wykonawcy usuwania usterek i wykonywania napraw w okresie gwarancji i rękojmi – bez dodatkowego wynagrodzenia.

69) Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do dostarczania Zamawiającemu w czasie trwania umowy:

- a) w okresach miesięcznych – raportów z postępu robót budowlanych wraz z dokumentacją fotograficzną oraz sprawozdań z wykonywania obowiązków Inwestora Zastępczego zawierających w szczególności informację na temat problemów występujących na budowie, podjętych działań w celu ich rozwiązania, zmian w dokumentacji projektowej, itp. – w terminie do 5-tego dnia następnego miesiąca za dany miesiąc; raport powinien zawierać:
 - informację dotyczącą wykonanych prac w trakcie raportowanego okresu i procentowego postępu prac,
 - informację o występujących problemach, opis zagrożeń wraz z propozycją działań dla ich wyeliminowania,
 - informację o zaangażowaniu sił wykonawcy,
 - informację o planie robót na kolejny miesiąc,
 - informację o zaangażowaniu finansowym postępu robót,
 - dokumentację fotograficzną postępu prac,
 - informację na temat braku zalegania z płatnościami dla podwykonawców,
 - informację o planowanych kosztach w okresie kolejnych 3 miesięcy.
- b) w okresach kwartalnych – raportów zawierających informacje o postępach realizacji Inwestycji, powstałych okolicznościach mogących mieć wpływ na termin realizacji/budżetu Inwestycji oraz informacji / dokumentów źródłowych (skany faktur, potwierdzeń zapłaty, itp.) w zakresie poniesionych wydatków, w terminie do 5 dnia drugiego miesiąca danego kwartału, za kwartał poprzedni,
- c) raportu końcowego z wykonania umowy z uwzględnieniem następujących elementów: krótki opis Inwestycji, zmiany dokonane w dokumentacji projektowej, opis organizacji i zarządzania umową, zgodność wykonania robót z założeniami, osiągnięta jakość robót w zgodności ze specyfikacjami technicznymi, ewentualne przyczyny wystąpienia wad, analiza płatności, końcowe rozliczenie ilościowe wykonanych robót, uwagi i wnioski, w terminie 14 dni kalendarzowych od podpisania protokołu odbioru końcowego przedmiotowej Inwestycji; Zamawiający może przekazać Inwestorowi Zastępczemu szczegółowe wytyczne dotyczące sporządzenia raportu końcowego,
- d) protokołu z przeglądu gwarancyjnego obiektu, wykonanego bezpośrednio przed upływem 12 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego Inwestycji, zawierającego wykaz usterek wykrytych przez Zamawiającego lub Inwestora Zastępczego w czasie użytkowania obiektu jak również podczas przeglądu gwarancyjnego, oraz podsumowanie w zakresie wszystkich wykonanych prac w okresie 12 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego Inwestycji. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do przedłożenia protokołu z przeglądu gwarancyjnego w terminie 14 dni od dnia zakończenia wszystkich czynności związanych z przeglądem gwarancyjnym,
- e) raportu gwarancyjnego wynikającego z praw i obowiązków Zamawiającego w zakresie gwarancji jakości robót i rękojmi za wady fizyczne, zawierającego wykaz usuniętych usterek zgłoszonych Wykonawcy robót budowlanych przez Zamawiającego lub Inwestora Zastępczego w protokole z przeglądu gwarancyjnego oraz podsumowanie w zakresie wszystkich wykonanych i niewykonanych przez Wykonawcę robót budowlanych prac. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do przedłożenia raportu gwarancyjnego w terminie 7 dni od dnia zakończenia wszystkich czynności związanych z usunięciem usterek przez Wykonawcę,

- 70) Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do ścisłej współpracy z Projektantem w zakresie sprawowanego przez niego nadzoru autorskiego, przekazywanie Wykonawcy robót budowlanych ewentualnych zastrzeżeń co do rozwiązań projektowych, również tych zgłoszonych przez Zamawiającego i uzyskanie od Wykonawcy robót budowlanych zgody na zmiany bądź w uzasadnionych przypadkach egzekwowanie poprawienia lub uzupełnienia dokumentacji w trakcie robót w zakresie projektu budowlanego,
- 71) Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do weryfikacji zgodności realizowanych robót budowlanych z dokumentacją projektową, wyjaśnianie treści tej dokumentacji oraz uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do wprowadzonych w projekcie,
- 72) Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do udziału w rozwiązywaniu wszelkiego rodzaju skarg i roszczeń osób trzecich wywołanych realizacją Inwestycji,

3.2.6. Kontrola kosztów i rozliczenie Inwestycji.

- 1) Inwestor Zastępczy dokona końcowego rozliczenia Inwestycji z uwzględnieniem rozliczenia i przekazania środków trwałych. Końcowe rozliczenie Inwestycji powinno zawierać wykaz środków trwałych z podaniem ich wielkości charakterystycznych i parametrów technicznych niezbędnych do wprowadzenia ich do ewidencji.
- 2) Inwestor Zastępczy winien posiadać zdolności osobowe i techniczne rozliczania kosztów realizowanych robót oraz dokonanych płatności, gwarancji, ubezpieczeń.
- 3) Inwestor Zastępczy ustala podstawę i wysokość obniżania wynagrodzenia wykonawcy z tytułu niewykonania, wadliwego wykonania lub obniżenia jakości robót i przedstawia do akceptacji Zamawiającemu.
- 4) Inwestor Zastępczy sporządza wnioski o zapłatę kar umownych oraz o dokonanie innych potrąceń z wynagrodzenia wykonawcy, wynikających z umowy z wykonawcą.
- 5) Inwestor Zastępczy opracowuje, sprawdza i zatwierdza wszelkie kosztorysy, niezbędne do wykonania Inwestycji, w zakresie zmian dopuszczonych przez ustawę Prawo zamówień publicznych.

3.2.7. Obsługa okresu gwarancji i rękojmi po zakończeniu Inwestycji.

- 1) Obsługa Inwestycji w zakresie gwarancji i rękojmi udzielonej przez Wykonawcę robót budowlanych w okresie 1 roku po zakończeniu Inwestycji, z wyłączeniem ewentualnych procesów sądowych, polegająca m.in. na:
 - a) udziale Inwestora Zastępczego w pierwszym przeglądzie gwarancyjnym budynku,
 - b) reprezentowaniu Zamawiającego i działaniu w jego imieniu oraz na jego rzecz w ewentualnych procedurach reklamacyjnych dotyczących usuwania usterek przez Wykonawcę robót budowlanych maksymalnie 12 miesięcy od daty udzielenia gwarancji przez Wykonawcę robót budowlanych, tj. od daty podpisania protokołu końcowego Inwestycji.
- 2) Inwestor Zastępczy zobowiązany jest w ramach ustalonego wynagrodzenia do realizacji przedmiotu zamówienia aż do czasu zakończenia pierwszego roku trwania gwarancji i rękojmi udzielonej przez Wykonawcę robót budowlanych.

3.2.8. Nadzór prawny nad realizacją umowy z wykonawcą i pomoc prawna.

- 1) Inwestor Zastępczy sprawdzi zgodność z przepisami prawa, poprawność i aktualność uprawnień kierownika budowy i kierowników robót Wykonawcy robót budowlanych, w

terminie 2 dni roboczych od przedłożenia tych uprawnień przez Wykonawcę robót budowlanych do weryfikacji Inwestorowi Zastępczemu i pisemnie przedstawi Zamawiającemu wynik tej weryfikacji.

- 2) Inwestor Zastępczy sprawdzi i sformułuje ewentualne zalecenia dotyczące poprawności, zgodności z umową z wykonawcą i autentyczności wszelkich dokumentów przedłożonych przez Wykonawcę robót budowlanych, tj. certyfikatów, polis ubezpieczeniowych, gwarancji wykonania, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, zabezpieczenia należytego wykonania umowy, itp. i pisemnie przedstawi Zamawiającemu wynik tej weryfikacji. Inwestor Zastępczy przedstawi Zamawiającemu uwagi i propozycje zmian w dokumentach ubezpieczeniowych, mające na celu zapewnienie należytej ochrony ubezpieczeniowej Zamawiającego. Czynności te Inwestor Zastępczy powinien wykonywać w terminie 3 dni kalendarzowych od otrzymania wskazanych w zdaniu pierwszym dokumentów od Wykonawcy robót budowlanych.
- 3) Inwestor Zastępczy będzie czuwał nad terminowym przekazywaniem przez wykonawców polis ubezpieczenia i dowodów zapłaty składek ubezpieczenia oraz będzie sprawdzał ważność i zgodność polis ubezpieczenia z umową z wykonawcami podczas całego okresu trwania Inwestycji. Inwestor zastępczy monitoruje również terminy zwrotu zabezpieczeń należytego wykonania kontraktów w ramach Inwestycji.
- 4) Inwestor Zastępczy zaopiniuje projekt umów wykonawców z podwykonawcami, ewentualnie podwykonawców z dalszymi podwykonawcami, w terminie 5 dni od daty ich przedstawienia przez wykonawcę/podwykonawcę, w uzgodnieniu z Zamawiającym.
- 5) W razie zaistnienia takiej konieczności, Inwestor Zastępczy będzie proponował treść zmiany umowy z wykonawcą i podwykonawcami oraz opiniował projekty aneksów do umowy z wykonawcą, przy uwzględnieniu ograniczenia możliwości dokonywania takich zmian określonych w obowiązującym prawie, a w szczególności ustawie Prawo zamówień publicznych.
- 6) Inwestor Zastępczy odpowiada za to, aby dokumenty gwarancji jakości wystawione przez wykonawcę zabezpieczały interes Zamawiającego w okresie gwarancji zgodnie z umową z wykonawcą.
- 7) Inwestor Zastępczy będzie dochodził i egzekwował uprawnienia zamawiającego wynikające z umowy z wykonawcą z tytułu rękojmi i gwarancji, w tym do uzyskania zastępczego wykonania usunięcia wad na koszt wykonawcy oraz obniżenia wynagrodzenia wykonawcy w razie wystąpienia nieusuwalnej wady zamówienia.
- 8) Inwestor Zastępczy będzie dochodził oraz egzekwował od wykonawcy należne kary umowne i odszkodowania na zasadach ogólnych z tytułu niewykonania, nienależytego wykonania lub nieterminowego wykonania zobowiązań wynikających z umowy z wykonawcą.
- 9) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do identyfikowania wszędzie tam, gdzie jest to możliwe ryzyka powstania potencjalnych roszczeń ze strony Wykonawców i stron trzecich, i informowania o tym Zamawiającego z propozycjami sposobów zapobiegania tym roszczeniom,
- 10) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do rozpatrywania wszelkich roszczeń Wykonawców wobec Zamawiającego i przedstawienia stanowiska w odniesieniu do nich.
- 11) Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do przygotowania materiałów związanych z naliczeniem kar umownych oraz odszkodowań i dochodzenia, w imieniu i na rzecz Zamawiającego, od Wykonawców, w trakcie obowiązywania umowy, kar umownych oraz odszkodowań z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawców.
- 12) Inwestor Zastępczy będzie występował w imieniu Zamawiającego, jeżeli ten udzieli mu pełnomocnictwa, przed organami administracji publicznej w sprawach związanych z Inwestycją, a także w przypadku powstania sporu, w tym sporu z wykonawcami lub

podwykonawcami, Inwestor zastępczy zobowiązuje się do wsparcia Zamawiającego w postępowaniu przed sądami powszechnymi oraz postępowaniu administracyjnym i sądowniczym, poprzez udzielenie wyczerpujących informacji i wyjaśnień oraz posiadanych dokumentów dotyczących sporu oraz jednoznacznego stanowiska Inwestora Zastępczego co do przedmiotu sporu.

- 13) Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do kontroli i nadzorowania warunków wynikających z uzgodnień do projektów, w tym w szczególności powiadamianie właścicieli i administratorów sieci/dróg/sąsiednich nieruchomości o przewidywanych terminach rozpoczęcia robót, uczestniczenie w spotkaniach z nimi i w ewentualnych negocjacjach,
- 14) Zamawiającemu przysługuje prawo żądania od Inwestora Zastępczego sporządzenia niezwłocznie pisemnej opinii prawnej z zakresu spraw związanych z prowadzoną inwestycją, sporządzonej przez adwokata lub radcę prawnego.
- 15) Czynności wymienione w pkt 1 – 14 niniejszego ustępu należy traktować łącznie jako obowiązki Inwestora Zastępczego bez względu na etap realizowanych prac.

3.2.9. Personel i biuro Inwestora Zastępczego.

- 1) Inwestor Zastępczy zapewni stałą dostępność dla Zamawiającego i wykonawców w trakcie realizacji umowy przynajmniej jednego swego przedstawiciela, tj. kierownika zespołu lub upoważnionego przez kierownika inspektora nadzoru, wyznaczonego do bieżących kontaktów zarówno telefonicznych, jak i osobistych. W trakcie prowadzenia robót budowlanych zapewni obecność branżowych inspektorów nadzoru odpowiednio do potrzeb wynikających z toku budowy i harmonogramu realizacji Inwestycji.
- 2) Inwestor Zastępczy zapewni we własnym zakresie i własnym staraniem organizację i miejsce pracy, zapewniające możliwość połączeń telefonicznych i przesyłu danych (Internet) dla całego zespołu Inwestora Zastępczego.
- 3) Zamawiający nie zapewnia w ramach niniejszego zamówienia pomieszczeń na potrzeby realizacji obowiązków Inwestora Zastępczego wynikających z zawartej umowy.

3.3. Inne postanowienia

3.3.1. Wszędzie gdzie mowa jest w niniejszym opisie o formie pisemnej przekazywania dokumentów Zamawiający dopuszcza formę elektroniczną poprzez:

- podpisanie dokumentu kwalifikowanym podpisem elektronicznym i przesłanie go e-mailem na adres wskazany w umowie,
- podpisanie oryginału dokumentu, zeskanowanie go i przesłanie na adres wskazany w umowie, przy czym oryginał dokumentu należy niezwłocznie wysłać pocztą,
- w wyjątkowych przypadkach, za zgodą Zamawiającego dopuszcza się wiadomość e-mailową wysłaną na adres wskazany w umowie.

3.3.2. W związku z zagrożeniem związanym z COVID -19 dopuszcza się aby wszelkie spotkania , narady pomiędzy stronami , o których mowa w niniejszym opisie odbywały się zdalnie (telekonferencja). Powyższe powinno nastąpić za porozumieniem Stron.