



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego na zadaniu inwestycyjnym pn.: „Kompleksowe przygotowanie terenów inwestycyjnych pod działalność przemysłowo-usługową w Rumi, w formule zaprojektuj i wybuduj”

1. Charakterystyka przedmiotu zamówienia

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie usługi polegającej na pełnieniu funkcji Inwestora Zastępczego na zadaniu inwestycyjnym pn.: „Kompleksowe przygotowanie terenów inwestycyjnych pod działalność przemysłowo-usługową w Rumi, w formule zaprojektuj i wybuduj”.

2. Szczegółowy zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia oraz warunki prowadzenia robót budowlanych

Wykonawca zobowiązany będzie w pierwszej kolejności do pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego oraz nadzoru nad opracowaniem przez Wykonawcę robót budowlanych kompleksowej wielobranżowej dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych uzgodnień, zgód, decyzji oraz uzyskania w imieniu Inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę.

W kolejnym etapie Wykonawca będzie zobowiązany do pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego oraz pełnienia funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego dla wykonania robót budowlanych.

Szczegółowy zakres prac Wykonawcy robót budowlanych został opisany w programie funkcjonalno – użytkowym pn. „Kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność przemysłowo – usługową w Rumi”.

3. Zalecenia wykonawcze

Do obowiązków Inwestora Zastępczego będzie należało w szczególności:

- 1) zapoznanie się z dokumentacją i PFU,
- 2) zapewnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad wykonaniem wielobranżowej dokumentacji projektowej,
- 3) posiadanie opłaconej polisy OC za tytułu prowadzonej działalności gospodarczej przez cały okres obowiązywania Umowy,



- 4) weryfikacja rozwiązań projektowych na etapie wykonywania koncepcji oraz dokumentacji projektowej,
- 5) wydanie Zamawiającemu opinii w zakresie: zastosowanych rozwiązań projektowych, kompletności dokumentacji projektowej oraz zgodności dokumentacji projektowej z PFU,
- 6) zapewnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego w branżach:
 - a) konstrukcyjno-budowlanej,
 - b) drogowej,
 - c) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych
 - d) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
 - e) telekomunikacyjnej,
- 7) pełnienie nadzoru budowlanego zgodnie z obowiązującym polskim „Prawem budowlanym”,
- 8) zapewnienie pełnej obsługi rozliczeniowej (rzeczowo-finansowej),
- 9) przekazanie Wykonawcy Dziennika budowy,
- 10) wydawanie Wykonawcy robót budowlanych wszystkich poleceń na piśmie,
- 11) protokolarne przekazanie Wykonawcy robót budowlanych terenu budowy,
- 12) współpraca z innymi Wykonawcami oraz osobami sprawującymi nadzór nad pozostałymi robotami branżowymi zadań realizowanych przez inwestorów obcych w rejonie objętym projektem budowlanym w okresie związania umową, w tym w szczególności z Inspektorem nadzoru PEWiK Gdynia Sp. z o.o. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do koordynacji, kontroli i odbioru, elementów prac realizowanych przez inwestorów obcych mających wpływ na prawidłowość prac realizowanych w ramach przedmiotowego zadania np. poprawności zasypki uzbrojenia układanego w wykopach, sprawdzenia właściwego zagęszczenia gruntu, odbudowy nawierzchni itp. Inwestor Zastępczy nie jest zobowiązany do nadzorowania i odbioru poprawności technicznego wykonania prac realizowanych przez inwestorów obcych,
- 13) po zakończeniu robót protokolarne przekazanie użytkownikom terenów przejętych na okres czasowy,
- 14) protokolarne przejęcie, sprawdzenie i przekazanie Wykonawcy robót budowlanych głównych punktów geodezyjnych, a po zakończeniu robót protokolarne przekazanie tych punktów przedstawicielowi służb geodezyjnych,
- 15) organizowanie minimum raz na dwa tygodnie rad budowy, na których wymagana jest obecność Koordynatora Zespołu Inspektorów oraz Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego branż, które będą wykonywane.,
- 16) w okresie realizacji robót budowlanych, w godzinach prowadzenia robót budowlanych przez ich Wykonawcę zapewnienie stałej obecności na terenie budowy Koordynatora Zespołu Inspektorów – Inspektora Nadzoru robót drogowych,



- 17) zapewnienie obecności Inspektorów nadzoru na terenie budowy, w czasie trwania prac branżowych właściwych dla specjalności Inspektora nadzoru, ponadto na każde wezwanie Zamawiającego lub Wykonawcy robót budowlanych,
- 18) rozwiązywanie bieżących problemów technicznych w trakcie realizacji zadania, przedstawienie Zamawiającemu do akceptacji koncepcji rozwiązań problemów technicznych wraz z analizą finansową,
- 19) akceptacja ubezpieczeń,
- 20) opiniowanie i przedstawienie Zamawiającemu do zatwierdzenia szczegółowych harmonogramów robót budowlanych,
- 21) monitorowanie postępu prac poprzez porównywanie postępu faktycznego z zatwierdzonym harmonogramem robót budowlanych,
- 22) upewnienie się przed rozpoczęciem robót, że spełnione zostały wymagania dotyczące bezpieczeństwa ruchu (obejmujące też poruszanie się po terenie budowy osób i pojazdów) oraz, że prace budowlane zorganizowano z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 23) wyegzekwowanie od Wykonawcy robót budowlanych zabezpieczenia przeciwpożarowego na terenie budowy oraz utrzymania ogólnego porządku na budowie,
- 24) wyegzekwowanie od Wykonawcy robót budowlanych przestrzegania przedsięwzięć dla ochrony środowiska w czasie budowy i po wykonaniu obiektów stałych,
- 25) zatwierdzenie ewentualnych rysunków roboczych Wykonawcy robót budowlanych i dokonanie niezbędnych korekt tych rysunków,
- 26) sprawdzenie i zaopiniowanie przygotowanego przez Wykonawcę robót budowlanych projektu organizacji ruchu na czas prowadzenia robót budowlanych,
- 27) zatwierdzenie rysunków zamiennych i uzupełniających wykonanych w ramach nadzoru autorskiego,
- 28) opracowanie wniosków na roboty dodatkowe, zamienne lub uzupełniające łącznie z dokumentacją umożliwiającą dokonanie zapłaty za nie przez Zamawiającego oraz przedstawienie ich do akceptacji Zamawiającemu,
- 29) kontrola źródeł pozyskania materiałów oraz uprawnień i świadectw potwierdzających kwalifikacje personelu realizującego roboty, np. obsługę maszyn,
- 30) zatwierdzenie atestów i receptur przedstawionych przez Wykonawcę robót budowlanych,
- 31) sprawdzenie przed wbudowaniem stosowanych materiałów w zakresie dopuszczenia do stosowania w budownictwie zgodnie z wymogami określonymi w art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 215 ze zm.),
- 32) czuwanie nad jakością wykonywanych robót,
- 33) wydawanie poleceń usuwania skutków robót wykonanych niewłaściwie lub poniżej obowiązujących standardów,



- 34) kontrola jakości robót w zakresie zgodności z PFU, dokumentacją projektową, normami i specyfikacjami technicznymi,
- 35) dokonywanie potwierdzenia prawidłowości i ilości wykonania robót zanikających i ulegających zakryciu,
- 36) prowadzenie korespondencji i dokumentacji,
- 37) weryfikacja rysunków powykonawczych dostarczonych przez Wykonawcę robót budowlanych,
- 38) weryfikacja robót zinwentaryzowanych na geodezyjnych mapach powykonawczych,
- 39) weryfikacja przygotowanych przez Wykonawcę robót budowlanych dokumentów wymaganych do zgłoszenia zakończenia budowy do organu nadzoru budowlanego, zgodnie z decyzją ZRID,
- 40) zorganizowanie oraz przeprowadzenie odbiorów: technicznych, częściowych i końcowego, tj. podjęcie wszelkich niezbędnych czynności dla prawidłowego przeprowadzenia tych odbiorów wraz ze sporządzeniem protokołów odbioru,
- 41) w okresie rękojmi i gwarancji, jeden raz w roku, a w przypadku ujawnienia się wad, na każde wezwanie Zamawiającego dokonanie komisyjnego przeglądu technicznego, przy udziale Wykonawcy robót budowlanych i Zamawiającego. Po wykryciu wad i usterek Inwestor Zastępczy będzie nadzorował ich usunięcie przez Wykonawcę oraz dokona odbioru po ich usunięciu,
- 42) sprawdzenie zgodności faktury Wykonawcy robót budowlanych z dokumentacją rozliczeniową dotyczącą danego okresu rozliczeniowego oraz z zapisami umowy zawartej z Wykonawcą robót budowlanych oraz potwierdzenie pod względem merytorycznym i finansowym, poprzez umieszczenie adnotacji wskazanej w § 5 ust. 6 Umowy;
- 43) rozliczenie Wykonawcy robót budowlanych pod względem rzeczowym i finansowym,
- 44) przygotowanie raportu początkowego, raportów miesięcznych z postępu prac budowlanych oraz raportu końcowego,
- 45) przygotowanie dokumentów potwierdzających całkowite wykonanie robót budowlanych (świadectwo wykonania i przejęcia),
- 46) uzyskanie od Zamawiającego wszelkich upoważnień i pełnomocnictw niezbędnych dla prawidłowej i terminowej realizacji i rozliczenia Zadania,
- 47) po zakończeniu robót dokonanie zgłoszenia ich zakończenia, przygotowanie kompletnego wniosku (wraz z załącznikami) zgodnie z decyzjami ZRID i uzyskanie w imieniu Zamawiającego pozwoleń na użytkowanie obiektu budowlanego. W przypadku niekompletności wniosku niezwłoczne uzupełnienie brakujących dokumentów,
- 48) sporządzanie umotywowanych wniosków o naliczenie kar umownych,
- 49) dochodzenie oraz egzekwowanie od Wykonawcy robót budowlanych należnych odszkodowań i kar umownych za nienależyte lub nieterminowe wykonanie zobowiązań umownych i przekazanie wyegzekwowanych środków pieniężnych,;
- 50) dostarczanie Zamawiającemu dokumentów i informacji w terminach przez niego ustalonych w przypadku sporów sądowych i innych wynikających z realizacji Zadania,



- 51) po zakończeniu przedmiotu umowy przygotowanie scalonego, odrębnego wykazu finansowo-rzeczowego wykonanych głównych elementów robót (niezbędnego dla sporządzenia dokumentów przyjęcia środka trwałego OT),
- 52) wypełnianie obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego określonych w umowie zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą robót budowlanych,
- 53) przygotowanie materiałów i udział w spotkaniach organizowanych przez Zamawiającego z przedstawicielami mediów,
- 54) prowadzenie bieżącej analizy rozliczeń rzeczowo-finansowych zadania głównego i ewentualnych robót dodatkowych, zamiennych lub uzupełniających niezbędnych dla prawidłowego postępu prac. W terminie 3 dni roboczych od powzięcia wiadomości powiadamianie Zamawiającego o możliwej zmianie kosztów Zadania i uzyskanie pisemnej akceptacji Zamawiającego na taką zmianę,
- 55) sprawdzenie i potwierdzenie kompletności dokumentacji powykonawczej,
- 56) zaopiniowania wniosków Wykonawcy robót budowlanych o zatrudnieniu podwykonawców robót, w szczególności stwierdzenie zgodności umów podwykonawczych z warunkami umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą robót budowlanych,
- 57) zatwierdzenie harmonogramu rzeczowo-finansowo-terminowego, planu BiOZ,
- 58) Inwestor Zastępczy winien uzyskać odrębne pisemne zatwierdzenie Zamawiającego dla wprowadzenia wszelkich zmian w zakresie:
 - a) zmiany zatwierdzonej kwoty umownej na roboty budowlane,
 - b) zmiany terminu realizacji robót budowlanych przez Wykonawcę robót budowlanych,
- 59) bieżące informowanie Zamawiającego o prawdopodobnych przyszłych zdarzeniach i okolicznościach, które mogą mieć negatywny wpływ na jakość robót, zmianę kosztu budowy lub opóźnienie realizacji terminu wykonania robót budowlanych,
- 60) informowanie Zamawiającego o zdarzeniach mogących mieć istotny wpływ na realizację Umowy niezwłocznie po ich wystąpieniu lub uzyskaniu informacji o wystąpieniu takich zdarzeń,
- 61) w przypadku odstąpienia od Umowy z Wykonawcą robót budowlanych lub zaniechania jej realizacji – udział w komisji inwentaryzacyjnej.