

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest: świadczenie usług w zakresie pełnienia funkcji inwestora zastępczego nad zadaniem: pn. „Śródmiejski społecznik 1.0 – przebudowa i modernizacja istniejącego budynku wraz z przyległą infrastrukturą” Przez pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego nad realizacją inwestycji Zamawiający rozumie usługę polegającą w szczególności na reprezentowaniu Zamawiającego na terenie inwestycji, zapewnienie Inspektorów nadzoru Inwestorskiego posiadających właściwe uprawnienie do prowadzenia nadzoru wraz z koordynowaniem ich prac, wykonanie rozliczeń budowy, udział w odbiorach inwestorskich budynku, weryfikacji dokumentacji powykonawczej, nadzór nad realizacją umowy z wykonawcą budowlanym.

Inwestor Zastępczy świadczyć będzie usługi związane z organizacją, koordynacją, nadzorowaniem, zarządzaniem, sprawozdawczością i rozliczaniem procesu inwestycyjnego dla ww. zadania w zakresie wszelkich robót niezbędnych dla prawidłowej realizacji inwestycji.

Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie do pełnienia roli Inspektora Nadzoru Inwestorskiego (w formie zespołu inspektorów) zgodnie z przepisami prawa, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz pozwoleniami na prowadzenie robót budowlanych.

Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie do przygotowania dokumentów i prowadzenia rozliczeń dofinansowania ze środków Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020

Inwestycja musi być prowadzona w sposób umożliwiający niezakłócone funkcjonowanie sąsiednich lokali.

1. Przedmiot zamówienia

W zakresie zarządzania i nadzoru, jakie mają być świadczone w ramach niniejszego zamówienia należy zapewnić płynne wdrożenie umowy na roboty budowlane, terminowy odbiór robót oraz prawidłowe przyszłe funkcjonowanie i obsługę obiektu.

Usługami, jakie mają być świadczone w ramach niniejszej umowy jest prowadzenie, zarządzanie, nadzór i kontrola umowy na wykonanie robót budowlanych. Zakres zadań obejmuje czynności związane z administrowaniem i koordynację wszystkich czynności związanych z realizacją umowy.

Sprawowanie nadzoru inwestorskiego we wszystkich branżach robót wynikających z opracowanego projektu budowlanego oraz wszystkie czynności wynikające z prawa budowlanego, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Reprezentowanie Zamawiającego na terenie inwestycji poprzez sprawowanie kontroli zgodności prowadzenia robót z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego i dokumentacją techniczną inwestycji.

Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie do przygotowania raportów na różnych etapach trwania i wdrażania umowy na roboty budowlane oraz wykonania kontroli finansowej umowy.

Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności:

- 1) prowadzenie w imieniu Zamawiającego procesu inwestycyjnego wraz z rozliczeniem inwestycji;
- 2) przyjęcie od Zamawiającego wszelkich obowiązków formalno-prawnych związanych z realizacją inwestycji;

- 3) protokolarne przekazanie wykonawcy budowlanemu kompletnej dokumentacji oraz placu budowy (terenu inwestycji);
- 4) reprezentowanie Zamawiającego na terenie inwestycji przez sprawowanie kontroli zgodności realizacji z projektem, warunkami pozwolenia na budowę, umową, przepisami prawa, obowiązującymi normami państwowymi, wytycznymi branżowymi oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 5) dopilnowanie całego zakresu rzeczowego objętego dokumentacją i specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych – nadzór nad prawidłowym wykonaniem;
- 6) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych i materiałów celem uniknięcia zastosowania materiałów wadliwych i niedopuszczonych do obrotu i stosowania;
- 7) dokonywanie odbiorów (częściowych/końcowych) robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, sprzętu, urządzeń technicznych, robót budowlanych, dokumentacji powykonawczej;
- 8) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także kontrolowanie rozliczeń budowy i prawidłowości zafakturowania wykonanych robót;
- 9) kontrola zgodności przebiegu robót z obowiązującym harmonogramem rzeczowo-finansowym oraz terminowości ich wykonania;
- 10) wydawanie kierownikowi budowy i kierownikom robót poleceń dotyczących usuwania nieprawidłowości lub zagrożeń (potwierdzonych wpisem do dziennika budowy);
- 11) egzekwowanie od Wykonawcy i przedstawianie na każde żądanie Zamawiającego, dokumentów/dopuszczenia do zastosowania materiałów i wyrobów budowlanych;
- 12) egzekwowanie od kierownika budowy i kierownika robót, dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót;
- 13) wstrzymanie dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie lub spowodowała niedopuszczalną niezgodność z dokumentacją lub pozwoleniem na budowę;
- 14) wskazywanie możliwości powstania ewentualnych opóźnień lub zagrożeń w realizacji inwestycji;
- 15) analiza i ocena dotycząca proponowanych przez Wykonawcę sposobów rozwiązywania powstałych problemów oraz przewidywanych zagrożeń;
- 16) nadzór nad zapewnieniem bezpieczeństwa i przestrzegania przepisów ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy przez wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego, w rozumieniu wymagań stawianych przez Prawo budowlane i inne przepisy normatywne w tym zakresie, podczas realizacji inwestycji;
- 17) organizowanie i prowadzenie spotkań koordynacyjnych (co najmniej raz na miesiąc) mających na celu usprawnienie procesu realizacji zadania inwestycyjnego;
- 18) kontrola jakości robót i prawidłowości zastosowanych materiałów;
- 19) nadzór nad terminowością wykonywanej inwestycji zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem prac;
- 20) występowanie w imieniu Zamawiającego przed organami administracji, w sprawach wynikających z realizacji zadania, w granicach udzielonych pełnomocnictw;
- 21) zapewnienie obecności przedstawiciela inwestora zastępczego na terenie inwestycji przez okres 35 godzin w miesiącu. Potwierdzeniem obecności na terenie inwestycji będzie wpis do Dziennika Budowy, zawierający oznaczenie daty oraz godziny rozpoczęcia i zakończenia obecności na terenie inwestycji;
- 22) opracowywanie comiesięcznych sprawozdań/raportów z zaawansowania finansowego i rzeczowego robót narastająco w układzie ogólnym i branżowym i przedkładanie tych sprawozdań/raportów Zamawiającemu nie później niż przedostatniego dnia każdego miesiąca. Każde sprawozdanie/raport powinien zawierać:

- a) wykaz robót rozpoczętych i zakończonych w danym okresie rozliczeniowym,
- b) analizę procentową wykonywanych robót,
- c) informacje o robotach planowanych na następny okres sprawozdawczy,
- d) informacje dotyczące realizacji robót przez Wykonawcę z uwzględnieniem aspektów BHP, kontroli jakości, aprobat technicznych, gwarancji na materiały i urządzenia,
- e) opis problemów powstałych w trakcie wykonywania robót i sposobu w jaki zostały rozwiązane lub propozycje ich rozwiązania,
- f) dokumentację fotograficzną (ogólną) z przebiegu aktualnie prowadzonych robót, prac zanikających lub podlegających zakryciu oraz robót zakończonych w okresie sprawozdawczym;
- 23) wykonywanie dokumentacji fotograficznej terenu inwestycji, poszczególnych elementów robót budowlanych, również z czynności odbiorowych i archiwizowanie, za pomocą zdjęć w formie cyfrowej z pisemnymi komentarzami dla Zamawiającego,
- 24) przeprowadzenie rozliczeń częściowych realizacji inwestycji,
- 25) przygotowanie materiałów do odbioru końcowego inwestycji, powiadomienie wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego o terminie odbioru końcowego Inwestycji oraz dokonanie odbioru końcowego inwestycji;
- 26) uzyskanie wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu procesu inwestycyjnego i uzyskanie ostatecznej (w administracyjnym toku instancji) oraz bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji;
- 27) rozliczenie końcowe inwestycji;
- 28) przekazanie użytkownikowi Inwestycji wraz z kompletem niezbędnych dokumentów w stanie faktycznym i prawnym zdatnym do rozpoczęcia użytkowania;
- 29) występowanie w imieniu Zamawiającego przed sądami, w sprawach wynikających z realizacji inwestycji, w granicach udzielonych pełnomocnictw;
- 30) koordynowanie prac inspektorów nadzoru oraz pozostałych osób wchodzących w skład personelu Inwestora Zastępczego;
- 31) zgłaszanie Projektantowi i wykonawcy budowlanemu uwag Zamawiającego i dokonywanie z nimi stosownych uzgodnień lub wyjaśnień. Sprawdzenie poprawności opracowania dokumentacji powykonawczej oraz ocena jej zgodności z faktycznie wykonanymi robotami budowlanymi;
- 32) wnioskowanie i egzekwowanie od Projektanta nadzorów autorskich, jeśli będą potrzebne;
- 33) opiniowanie wystąpień wykonawcy budowlanego np. o przedłużeniu terminu wykonania robót, wraz z pisemną analizą skutków finansowych, formalnych, oraz w zakresie przepisów ustawy Pzp, Inwestor Zastępczy przekaże wykonawcy budowlanemu decyzję Zamawiającego, w terminie 3 dni roboczych, liczone od dnia otrzymania ostatecznej decyzji Zamawiającego;
- 34) koordynowanie prac, w przypadku przerwania robót budowlanych przez wykonawcę budowlanego, polegających na inwentaryzacji wykonanych robót;
- 35) w przypadku przerwania umowy z wykonawcą budowlanym wykonywanie wszelkich czynności związanych z tym przerwaniem, m.in. udział w przejęciu terenu inwestycji, nadzór nad robotami zabezpieczającymi, itp.;
- 36) informowanie na piśmie Zamawiającego o wszystkich faktach mających znaczenie dla realizacji inwestycji, zwłaszcza o wszystkich zagrożeniach terminu zakończenia robót;
- 37) prowadzenie korespondencji i dokonywanie rozliczeń inwestycji w imieniu Zamawiającego z Instytucją Zarządzającą Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 zgodnie z zawartą umową o dofinansowanie.
- 38) dokonanie innych czynności niezbędnych do prawidłowej realizacji i prawidłowego rozliczenia inwestycji, a nie określonych wyżej.

2. Krótki opis inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest:

- rozbudowa części budynku usługowego o strefę wejścia: wiatrołap i windę w celu wyeliminowania barier architektonicznych w budynku,
- zmiana sposobu użytkowania części piwnic, części parteru i całości pierwszego piętra części budynku wraz z niezbędną przebudową dla potrzeb hostelu do 33 miejsc noclegowych z częścią biurową,
- realizacja obiektów infrastruktury i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania budynku oraz elementów zagospodarowania terenu w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu inwestycji,

Przedmiotem realizacji jest rozbudowa budynku usługowego, w którym obecnie funkcjonują trzy lokale usługowe. Rozbudowa polegać będzie na:

- pogłębieniu piwnic wraz z niezbędnymi przesunięciami znajdujących się tam instalacji tak, aby w powstałym pomieszczeniu funkcjonowała sala konferencyjna,
- rozbudowie strefy wejścia o wiatrołap i windę,
- dostosowaniu budynku do potrzeb hostelu tj. wymiana okien wyburzenie części ścian wewnętrznych, nowa aranżacja przestrzeni z wykonaniem łazienek, wykonanie nowych instalacji wewnętrznych: centralnego ogrzewania, wod-kan, wentylacja klimatyzacja, gaz, inst. Teletechniczne,
- wykonanie tarasu dachowego.

W rezultacie realizacji inwestycji powstanie lokal z przeznaczeniem na hostel z 33 miejscami noclegowymi i salą konferencyjną w piwnicy.

3. Uwagi końcowe

Ze względu na prowadzenie prac w budynku stale użytkowanym przy realizacji prac należy dążyć do maksymalnego zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadujących pomieszczeń a w przypadku prac szczególnie uciążliwych należy o nich informować sąsiadów.

Dudynek remontowany przez cały okres trwania inwestycji należy zabezpieczyć przed wpływem czynników zewnętrznych.

Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami w szczególności z następującymi aktami prawnymi:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.