**WARUNKI I WYMAGANIA ZWIAZANE ZE ŚWIADCZENIEM USŁUGI INWESTORA ZASTĘPCZEGO**

**Część I**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać usługę polegającą na pełnieniu obowiązków Inwestora Zastępczego w zakresie czynności nadzoru inwestorskiego   
   nad przygotowaniem, realizacją i rozliczeniem robót w nieruchomościach administrowanych przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi oraz wykonywaniu na rzecz Zamawiającego uprawnień wynikających z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady zrealizowanych robót.
2. Zakres rzeczowy robót budowlanych w ramach zlecanej usługi określa kosztorys inwestorski.
3. Inwestor Zastępczy działa w imieniu i na rzecz Zamawiającego. W ramach wykonywanych czynności Inwestora Zastępczy nie ma prawa do podpisywania umów i zaciągania żadnych zobowiązań finansowych wobec uczestników realizujących robotę budowlaną.
4. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do wykonania wszystkich obowiązków, jakie obciążają Zamawiającego z tytułu umów zawartych w związku z realizacją robót budowlanych, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych (ustawa Pzp.), oraz obowiązków wynikających z prawa administracyjnego w związku z realizacją robót, a w szczególności z Prawa Budowlanego.
5. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do podejmowania wszelkich czynności mających na celu zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego.

**Cześć II**

W ramach realizacji przedmiotu zamówienia Inwestor Zastępczy zobowiązany   
jest w szczególności do:

1. Reprezentowania Zamawiającego na budowie, pełnienia funkcji koordynacyjnych   
   w szczególności:
   1. przyjęcia obowiązków Zamawiającego wobec Wykonawcy robót budowlanych,
   2. zorganizowania i udziału w przekazaniu terenu budowy Wykonawcy   
      oraz przekazaniu dziennika budowy, jeśli jest on wymagany,
   3. kontroli procesu realizacji robót budowlanych – przejęcia od Wykonawcy opisu procedur prowadzenia robót, stosowanych metod, weryfikacja poprawności   
      ich wykonania oraz raportowanie postępów i zagrożeń w ich realizacji.
   4. bieżącej analizy i eliminacji zagrożeń dla prawidłowej realizacji roboty budowlanej tj. ryzyk w zakresach terminowym, technicznym i finansowym, wynikłych w trakcie wykonywania robót,
   5. pełnienia obowiązku nadzoru inwestorskiego – wyznaczenie inspektorów branżowych na czas prowadzenia robót budowlanych,
   6. bieżącego nadzoru nad robotami budowlanymi w zakresie przewidzianym przepisami ustawy Prawo budowlane dla nadzoru inwestorskiego , w szczególności:

- kontrolowaniu jakości wykonanych robót oraz zastosowania materiałów i urządzeń, ich zgodności z warunkami pozwolenia na budowę, przepisami budowlanymi, obowiązującymi normami i zasadami bezpieczeństwa procesu budowy   
oraz zasadami wiedzy technicznej, jak również ich zgodności z dokumentacją, ofertową Wykonawcy roboty budowlanej oraz zawartą z nią umową i kosztorysem inwestorskim.

- sprawdzeniu posiadania przez Wykonawcę roboty budowlanej odpowiednich dokumentów (atestów, certyfikatów, świadectw jakości, wyników badań) dotyczących materiałów i urządzeń,

- weryfikacji kosztorysów Wykonawcy robót budowalnych pod względem finansowym oraz rzeczowym, zgodności z obowiązującymi normami (nakładami rzeczowymi),

- czuwaniu nad terminowością realizacji zadania,

- przygotowaniu protokołów konieczności na roboty dodatkowe lub zamienne   
w uzgodnieniu z Zamawiającym i po jego akceptacji,

- organizowaniu i dokonywaniu wszelkich odbiorów wykonywanych robót (częściowych, zanikających, zamiennych, naprawczych) oraz odbioru końcowego roboty budowlanej. W ramach tych czynności Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do: stwierdzenia kompletności dokumentacji odbiorowej wraz z niezbędnymi uzgodnieniami, opiniami i decyzjami, przekazania Zamawiającemu protokołu odbioru, przedstawienia Zamawiającemu stanowiska w sprawie wad stwierdzonych podczas poszczególnych odbiorów po uprzednim zawiadomieniu Zamawiającego.

- podejmowaniu, po uzgodnieniu z Zamawiającym, decyzji w kwestii wad   
w wykonanej robocie budowlanej, w tym ustaleniu wysokości ewentualnego obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy roboty budowlanej, z tytułu wad,

- egzekwowaniu wykonania ewentualnych wad i nadzór nad usuwaniem tych wad,

- rozwiązywaniu bieżących problemów technicznych powstających na budowie,

- sprawdzeniu kosztorysów powykonawczych z uwzględnieniem cen materiałów   
i stawek oraz nakładów przyjętych w ofercie podstawowej,

- prowadzeniu i archiwizacji korespondencji dotyczącej roboty budowlanej   
oraz przekazanie jej Zamawiającemu w stanie kompletnym po jej zakończeniu,

- wykonaniu innych czynności inwestorskich uzgodnionych w toku realizacji umowy, celowych dla prawidłowego przebiegu robót,

- rozliczeniu końcowym roboty budowlanej,

- przygotowaniu i dostarczeniu Zamawiającemu wszelkich innych informacji związanych z robotą budowlaną wymaganych zgodnie z prawem budowlanym.

1. Podjęcie działań mających na celu uzyskanie wszelkich niezbędnych dokumentów wymaganych przepisami Prawa Budowlanego.
2. Sporządzaniu i przekazaniu Zamawiającemu protokołu zdawczo – odbiorczego   
   wraz dokumentami związanych z pełnieniem funkcji Inwestora Zastępczego.
3. Zamawiający podpisze protokół, po dołączeniu do niego przez Inwestora Zastępczego następujących dokumentów:
   1. protokół odbioru końcowego roboty budowlanej wraz z ewentualnymi protokołami usunięcia stwierdzonych wad wg. wzoru.
   2. końcowego rozliczenia roboty budowlanej ze wszystkimi dokumentami związanymi   
      z realizacja robót zgodnie z zawarta umowa,
4. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do dostarczenia ww. dokumentów nie później niż w terminie 3 dni od dnia odbioru roboty budowlanej.
5. Podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego przez Zamawiającego jest podstawą   
   do ostatecznego rozliczenia wynagrodzenia Inwestora Zastępczego.

**Część III**

1. Zamawiający i Inwestor Zastępczy zobowiązują się do stałej współpracy   
   i utrzymywanie ze sobą kontaktu, w sposób umożliwiający sprawny i nieprzerwalny postęp realizacji roboty budowlanej.
2. Inwestor Zastępczy musi posiadać wykwalifikowany personel uprawniony   
   do kierowania, kontrolowania i nadzorowania robót w branżach objętych przedmiotem zamówienia tj. Inspektora Nadzoru Inwestorskiego posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cielnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych oraz elektrycznych.

**Część IV**

1. Zamawiający jest zobowiązany do udziału we wszystkich odbiorach robót.
2. Inwestor zastępczy zobowiązany jest powiadomić Zamawianego o planowanych odbiorach w następujących terminach:
3. 2 dni roboczych – w odniesieniu do odbioru końcowego.
4. Zamawiający zobowiązany jest do przekazania Inwestorowi Zastępczemu następujących dokumentów:
5. kopii umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą roboty budowlanej,
6. innych dokumentów będących w posiadaniu Zamawiającego niezbędnych   
   lub pomocnych przy realizacji roboty budowlanej (np. kosztorysu, który stanowi zakres prac)
7. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia Inwestorowi Zstępczemu   
   za prawidłowe wykonywanie określonych obowiązków na podstawie faktur wystawianych w cyklach miesięcznych.
8. Po zakończeniu trwania umowy Inwestor Zastępczy, będzie dostępny na wezwanie Zamawiającego w celu nadzoru gwarancyjnego, odbioru pogwarancyjnego   
   oraz załatwienia ewentualnych sporów, przez cały okres gwarancyjny udzielony przez Wykonawcę robót budowlanych, który nie będzie dłuższy niż 36 miesięcy.
9. Inwestor Zastępczy w okresie rękojmi i gwarancji za wykonane roboty zobowiązany jest do ustalenia zakresu rzeczowego wad i usterek wymagających usunięcia,   
   jak również terminu, w którym mają być one usunięte i ich egzekwowanie   
   od Wykonawców i Podwykonawców.
10. Inwestor Zastępczy ponosi odpowiedzialność za wyrządzone szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania czynności objętych przedmiotem zamówienia, ocenianego w granicach przewidzianych dla umów starannego działania.
11. Przez cały okres trwania świadczenia usługi Inwestora Zastępczego zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, na kwotę określoną w warunkach przetargowych.
12. Inwestor Zastępczy ma obowiązek, po odnowieniu polisy, przedłożyć Zamawiającemu jej kserokopię, w terminie nieprzekraczającym 14 dniu kalendarzowych.
13. W przypadku nieodnowienia polisy przez Inwestora Zastępczego w trakcie usługi, Zamawiający może odstąpić od umowy z przyczyn zawinionych przez Inwestora Zastępczego.
14. Wysokość wynagrodzenia za świadczenie usługi Inwestora Zastępczego określają warunki przetargowe i umowa.
15. Rozliczenie za wykonywanie przedmiotu zamówienia następuje poprzez złożenie faktury przez Inwestora Zastępczego.
16. Inwestor Zastępczy może wystawić fakturę nie wcześniej niż po protokolarnym odbiorze przedmiotu umowy.
17. Zamawiający dokona zapłaty za świadczenie usługi przelewem na rachunek wskazany przez Wykonawcę w terminie do 30 dni od daty jej doręczenia do siedziby Zamawiającego. Za dzień wykonania zobowiązania uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.