

Nr referencyjny nadany przez Zamawiającego:

RZ.271.71.2024

**Sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania pn.
„Budowa dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. Junaków
w Jeleniej Górze”**

I. Przedmiot zamówienia:

1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie kompleksowej usługi sprawowania nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania inwestycyjnego pn. „Budowa dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. Junaków w Jeleniej Górze”.
2. Zamówienie dofinansowane jest ze środków Funduszu Dopląt w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu budownictwa komunalnego – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz.304).
3. Świadczenie kompleksowej usługi nadzoru inwestorskiego obejmuje następujące branże:
 - 1) **konstrukcyjno-budowlaną** (Inspektor nadzoru robót konstrukcyjno-budowlanych pełnić będzie równocześnie funkcję Koordynatora pracy inspektorów),
 - 2) **instalacyjną w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,**
 - 3) **instalacyjną w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,**
 - 4) **instalacyjną w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych,**
 - 5) **drogową.**
4. Nadzorowane roboty budowlane realizowane będą na podstawie:
 - 1) dokumentacji projektowej opracowanej w marcu 2022 r. przez Biuro Architektoniczno-Consultingowe "BIARCO", Zakopiańska 5/2 w Jeleniej Górze;
 - 2) decyzji Prezydenta Miasta Jelenia Góra o pozwoleniu na budowę nr 85/2022 z dn. 30.05.2022 r.;
 - 3) dokumentacji uzupełniającej opracowanej we wrześniu 2024 r. przez Studio xs Kalitan Karolina, z/s przy ul. T. Brzozy 12/4a we Wrocławiu.

Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się z zapisami Specyfikacji Warunków Zamówienia na roboty budowlane, nad którymi pełniony będzie Nadzór Inwestorski, w szczególności z opisem przedmiotu zamówienia oraz załącznikami dotyczącymi opisu robót budowlanych do wykonania.

Link do postępowania na roboty budowlane: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/966562>.

5. Zakres nadzorowanych robót obejmuje m.in.:

- 1) przygotowanie i oczyszczenie terenu o powierzchni 6770,00 m² pod realizację przedmiotu zamówienia (m.in. niwelacja terenu, wykarczowanie/ wycinka niektórych drzew i krzewów kolidujących z zaprojektowanymi obiektami budowlanymi wraz z usunięciem powstałych skarp, wywóz i utylizacja ewentualnych odpadów, a także rozbiórka istniejącego parterowego obiektu budowlanego o pow. 12 m²).
- 2) budowę dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych tj. budynku „A” i budynku „B”: Budynki niepodpiwniczone, posadowione na płycie fundamentowej, o czterech kondygnacjach nadziemnych - z poddaszem użytkowym włącznie. Budynki w konstrukcji murowanej, z dachem dwuspadowym w konstrukcji drewnianej.

W każdym z budynków znajdować się ma 15 mieszkań usytuowanych na trzech (3) kondygnacjach tj.: po cztery (4) mieszkania dwupokojowe z łazienkami, aneksami kuchennymi i balkonami oraz jedno (1) mieszkanie jednopokojowe z wydzieloną kuchnią i balkonem. Do każdego z mieszkań przynależać będzie zadaszony balkon lub naziemny taras. Na poddaszu użytkowym komórki lokatorskie.

W każdym z budynków przewidziano platformę pionową dla osób niepełnosprawnych, obsługującą wszystkie kondygnacje wraz z poddaszem.

Prace budowlane obejmą wszystkie roboty wewnątrz i na zewnątrz niezbędne do przygotowania budynków mieszkalnych do natychmiastowego zamieszkania.
- 3) budowę niezbędnej infrastruktury technicznej:
 - a) instalacji wewnętrznych i zewnętrznych: kanalizacji sanitarnej z włączeniem do sieci ks., kanalizacji deszczowej z włączeniem do sieci kd., przyłącza wody z włączeniem do sieci wodociągowej;

- b) centralnego ogrzewania (ogrzewanie podłogowe z gruntową pompą ciepła), wentylacji hybrydowej, elektrycznej;
- c) wewnętrzną linię zasilającą oraz oświetlenie zewnętrzne w granicach dz. nr 22/2;
- d) instalację teletechniczną bezprzewodową w granicach dz. nr 22/2;
- 4) przebudowę zjazdu z drogi publicznej;
- 5) budowę parkingu na 32 miejsca postojowe (w tym 2 dla osób z niepełnosprawnościami) oraz utwardzonych dojazdów do budynków dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych (szerokość 1,5 m, spadki poprzecznie do 2%, spadki podłużne do 5%).
- 6) budowę placu zabaw dla dzieci z przepuszczalną nawierzchnią bezpieczną (EPDM lub mineralno-żywiczną) i obrzeżami stalowymi, wyposażonego w:
 - a) zestaw wspinaczkowo-zabawowy ze zjeżdżalnią,
 - b) podwójną huśtawkę,
 - c) drewnianą piaskownicę z siedziskiem obwodowym,
 - d) 2 ławki bez oparc,
 - e) 1 kosz na odpady.
 Plac zabaw o powierzchni 120,00 m², ogrodzony (ogrodzenie wys. 1,0 m około 44 mb. z furtką o szerokości 1,0 m).
- 7) tereny zieleni – zabezpieczenie istniejących drzew i krzewów przeznaczonych do zachowania, na nieutwardzonej powierzchni działki zieleń niska w formie trawników.
- 8) budowę ogrodzenia panelowego, ażurowego z betonową podmurówką (wysokość min. 170 cm) wraz z furtką i bramą wjazdową na parking (przesuwną z napędem) wokół zagospodarowanej części działki (około 350 m.b.).
- 9) dostawę i montaż wiaty śmietnikowej o wymiarach ok. 3,0 x 5,0 m;
- 10) dostawę i montaż kuchenek elektrycznych z 4 polami grzewczymi – wolnostojących, z piekarnikiem.
- 11) wykonanie, dostawę i montaż tablicy informacyjnej.

II. Szczegółowy zakres obowiązków Wykonawcy (Inspektorów Nadzoru dla poszczególnych branż wskazanych w pkt I ppkt 3) obejmuje wszelkie czynności określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.), w szczególności w dyspozycji art. 25 i 26 oraz w przepisach wykonawczych, a ponadto:

1. Na etapie prac przygotowawczych:

- 1) Zapoznanie się oraz przeanalizowanie dokumentacji postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane, w tym dokumentacji projektowej, dostępnej pod linkiem: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/966562>.
- 2) Sprawdzenie harmonogramu rzeczowo-finansowego przedłożonego przez Wykonawcę robót budowlanych i przekazanie Zamawiającemu ewentualnych uwag.
- 3) opracowanie, we współdziałaniu z Zamawiającym, rodzajów i wzorów protokołów odbiorowych:
 - a) protokołu częściowego odbioru robót budowlanych,
 - b) protokołu robót zanikowych,
 - c) protokołu konieczności,
 - d) protokołu z rady budowy,
 - e) protokołu zatwierdzenia materiałów.

2. Na etapie robót budowlanych:

- 1) **Reprezentowanie Zamawiającego na budowie** poprzez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z dokumentacją projektową, STWiORB, obowiązującymi normami i przepisami, w tym przepisami techniczno – budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej oraz umową na roboty budowlane i Harmonogramem rzeczowo-finansowym, w tym zakresie Wykonawca ma prawo wydawać wiążące polecenia co do usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także 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.
- 2) Zamawiający **wymaga pobytu na budowie inspektora nadzoru robót konstrukcyjno-budowlanych w każdy dzień roboczy**. Obecność na budowie inspektorów nadzoru pozostałych branż – wg bieżących potrzeb.

W przypadku braku obecności koordynatora inspektorów (branża konstrukcyjno-budowlana) przez 5 kolejnych dni roboczych Zamawiający zastrzega sobie prawo do odstąpienia od umowy.

Czas pracy inspektorów Nadzoru musi być dostosowany do czasu pracy Wykonawcy robót budowlanych. Każdy pobyt inspektora nadzoru winien być dokumentowany poprzez **wykonanie dokumentacji fotograficznej (w technice cyfrowej) dokumentującej postęp prac oraz napotkane problemy i zastosowane rozwiązania.**

(Dokumentację fotograficzną Wykonawca zobowiązany jest przekazywać Zamawiającemu co najmniej raz w miesiącu – do ostatniego dnia miesiąca).

- 3) Inspektor ma obowiązek **powiadomienia Zamawiającego w terminie 7 dni przed planowaną nieobecnością Inspektora** na placu budowy oraz powiadomienia Zamawiającego o osobie zastępującej Inspektora w wykonaniu obowiązków. W przypadku absencji chorobowej, w pierwszym dniu zwolnienia chorobowego, Inspektor nadzoru ma obowiązek powiadomienia Zamawiającego o swojej nieobecności w terminie do 3 dni roboczych winien wyznaczyć osobę zastępującą go w wykonywaniu jego obowiązków na budowie.
- 4) **Współdziałanie z Zamawiającym i Wykonawcą robót budowlanych**, w tym stałe konsultowanie i fachowe doradztwo **w celu wspólnego poszukiwania rozwiązań bieżących problemów** pojawiających się podczas realizacji inwestycji.
- 5) Podejmowanie działań dotyczących:
 - a) udzielania Wykonawcy robót budowlanych informacji, wyjaśnień i wskazówek dotyczących umowy o roboty budowlane w odniesieniu do nadzorowanych branż,
 - b) wstrzymania robót w przypadku prowadzenia ich niezgodnie z umową o roboty budowlane i przepisami BHP i p.poż.,
 - c) akceptacji wbudowanych materiałów, sprzętu oraz środków transportu użytych do robót w nadzorowanych branżach, co do ich zgodności z warunkami umowy z Wykonawcą robót budowlanych.
- 6) **Nadzór nad terminowością realizacji robót budowlanych** w kontekście harmonogramu, w szczególności w zakresie dotrzymania terminu ich zakończenia.
- 7) **Dokonywanie stosownych wpisów w dzienniku budowy.**
- 8) **Opiniowanie** (zgłaszanie uwag, zastrzeżeń) **umowy o roboty budowlane z podwykonawcą** przedstawianej Zamawiającemu przez Wykonawcę robót budowlanych, zgodnie z art. 647¹ § 1 i 2 Kodeksu cywilnego.
- 9) Pisemne **zatwierdzenie i dopuszczanie do wbudowania materiałów budowlanych** zgłaszanych przez Wykonawcę robót budowlanych oraz archiwizowanie wniosków materiałowych.
- 10) **Weryfikacja dokumentów dostarczonych przez Wykonawcę robót budowlanych** związanych z odbiorami robót budowlanych (odbiorom robót zanikających i ulegających zakryciu, odbiorom częściowym, odbiorom końcowym), w tym m.in. atestów, certyfikatów, świadectw jakości, wyników badań itp., sprawdzanie ilości wykonanych robót oraz kontrola materiałów i urządzeń przed ich wbudowaniem, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie.
- 11) **Kontrola jakości i wartości wykonanych robót budowlanych** przed odbiorom robót zanikających i ulegających zakryciu, częściowym, końcowym.
- 12) **Dokonywanie odbiorów robót budowlanych**, w tym:
 - a) odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu,
 - b) odbioru częściowego,
 - c) odbioru końcowego,potwierdzanych stosownymi zapisami w dzienniku budowy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, normami budowlanymi oraz specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych dotyczących inwestycji.

Odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu należy dokonać w terminie do 2 dni roboczych od zgłoszenia tego faktu przez Wykonawcę robót budowlanych wpisem w dzienniku budowy.
- 13) Udział w przeprowadzeniu prób i odbiorów technicznych instalacji i urządzeń technicznych oraz udział w rozruchu instalacji i urządzeń zainstalowanych w budynkach, przekazanie Zamawiającemu obiektu do eksploatacji wraz z kompletem dokumentów umożliwiających niezwłoczne rozpoczęcie użytkowania obiektu.
- 14) **Sprawdzanie zakresu robót wykonanych w danym okresie w stosunku do harmonogramu rzeczowo-finansowego.**
- 15) **Potwierdzenie faktycznie wykonanych robót.**
- 16) **Powiadomienie Wykonawcy robót o wykrytych wadach**, ustalanie rodzaju i zakresu koniecznych do wykonania robót poprawkowych oraz poświadczenie usunięcia tych wad przez Wykonawcę robót.
- 17) **Kontrolowanie rozliczeń budowy**, w tym:
 - a) weryfikacja wartości robót wykonanych w poszczególnych okresach rozliczeniowych, w terminie 5 dni roboczych od daty otrzymania szczegółowego rozliczenia częściowego/końcowego,
 - b)
 - c) identyfikacja i zgłaszanie zagrożeń związanych z przekroczeniem budżetu poszczególnych pozycji harmonogramu rzeczowo-finansowego,
 - d) weryfikacja kosztorysów (kalkulacji) w przypadku wystąpienia robót dodatkowych, zamiennych

- lub uzupełniających pod względem rzeczowym, zgodności z obowiązującymi normami (nakładami rzeczowymi) oraz stosowania cen zgodnie z zasadami określonymi w umowie o wykonawstwo robót,
- e) kontrola prawidłowości wystawienia faktur, zakresów prac i kwot, w zakresie zgodności z umową zawartą z wykonawcą robót oraz harmonogramem, w tym zakresie dostarczania dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia na rzecz podwykonawców i dalszych podwykonawców robót budowlanych,
 - f) udział w rozliczeniu końcowym inwestycji.
- 18) Udział w czynnościach mających na celu **określenie ewentualnych robót, które nie zostały wyszczególnione w dokumentacji projektowej oraz STWiORB, a są konieczne do realizacji przedmiotu umowy** określonego w umowie o roboty budowlane, w tym wydawanie wykonawcy robót budowlanych na piśmie uzgodnionych z Zamawiającym stosownych poleceń.
 - 19) **Weryfikacja i zatwierdzenie protokołów konieczności** – jeżeli wystąpi konieczność ich sporządzenia w tym sprawdzanie kalkulacji kosztów ewentualnych robót dodatkowych i zamiennych.
 - 20) **Potwierdzenie w dzienniku budowy wpisu kierownika budowy o gotowości obiektu budowlanego lub robót budowlanych do odbioru** (po zakończeniu robót budowlanych i wykonaniu niezbędnych prób i sprawdzeń przewidzianych w przepisach odrębnych) oraz nadzór nad należyтым urządzeniem i uporządkowaniem terenu inwestycji przez Wykonawcę robót budowlanych.
 - 21) **Kontrola** wszelkich dokumentów wymaganych od Wykonawcy robót budowlanych, **niezbędnych do dokonania rozliczenia bądź odbioru inwestycji**.
 - 22) Kontrolowanie i weryfikacja podwykonawców i dalszych podwykonawców realizujących roboty budowlane na terenie budowy pod kątem ich prawidłowego zgłoszenia u Zamawiającego oraz okresu prowadzenia robót na budowie.
 - 23) **Zawiadamianie odpowiednich organów o wypadkach naruszenia prawa budowlanego stwierdzonych w toku realizacji budowy**, dotyczących bezpieczeństwa budowy.
 - 24) Uzgadnianie wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej z Wykonawcą robót budowlanych, Projektantem (tj. autorem dokumentacji projektowej zadania inwestycyjnego) oraz Zamawiającym.
 - 25) Uczestniczenie w naradach koordynacyjnych w trakcie realizacji robót, pisemne zgłaszanie Zamawiającemu informacji dotyczących ewentualnych zakłóceń związanych z realizacją prac, w tym również informacji o wszelkich opóźnieniach w realizacji harmonogramu z określeniem przyczyn.
 - 26) **Analiza merytoryczna dokumentacji** celem właściwej realizacji pod względem kolejności robót, zastosowanych materiałów i rozwiązań technicznych.
 - 27) Wykonywanie czynności innych, nie wymienionych powyżej, a koniecznych do prawidłowej realizacji zamówienia (w tym tych wskazanych w pkt II.3).

3. Pozostałe zadania i obowiązki:

- 1) podejmowanie czynności związanych z realizacją zamówienia w sposób gwarantujący zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego w trakcie całego procesu inwestycyjnego;
- 2) zachowanie należytej staranności przy wykonywaniu powierzonych obowiązków;
- 3) zachowanie poufności zawodowej przez okres trwania umowy i po jej zakończeniu;
- 4) zapewnienie we własnym zakresie transportu w celu dotarcia na budowę;
- 5) dyspozycyjność wobec Wykonawcy robót budowlanych i Zamawiającego – niezwłoczne stawianie się na uzasadnione wezwanie telefoniczne;
- 6) uczestniczenie, prowadzenie oraz protokołowanie narad koordynacyjnych/rad budowy w trakcie realizacji robót;
- 7) pisemne zgłaszanie Zamawiającemu informacji dotyczących ewentualnych zakłóceń związanych z realizacją prac, w tym również informacji o wszelkich opóźnieniach w realizacji z określeniem przyczyn i podanie sposobu rozwiązania problemu;
- 8) zapewnienie sprawowania nadzoru inwestorskiego w sposób nieprzerwany i niezakłócony, a w przypadku, gdy niemożliwe będzie podjęcie czynności określonych w umowie, zapewnienie uprawnionego zastępstwa;
- 9) sprawdzanie dokumentacji powykonawczej oraz wszystkich dokumentów dostarczonych przez Wykonawcę robót budowlanych pod względem ich kompletności, treści merytorycznej i finansowej. Po sprawdzeniu w porozumieniu z Kierownikiem Budowy nw. dokumenty należy przekazać Zamawiającemu po zakończeniu realizacji robót:
 - a) oryginał dziennika budowy,
 - b) dokumentację powykonawczą robót objętych przedmiotem umowy,
 - c) dokumenty potwierdzające jakość zastosowanych przez Wykonawcę robót budowlanych

- materiałów i urządzeń (atesty na materiały, urządzenia),
- d) wymagane przepisami, protokoły i zaświadczenia z przeprowadzonych przez Wykonawcę robót budowlanych badań i sprawdzeń,
 - e) powykonawczą inwentaryzację geodezyjną,
 - f) oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz oświadczenie kierownika budowy o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy,
 - g) inne dokumenty zgromadzone w trakcie realizacji procesu budowlanego;
- 10) Inspektor nadzoru inwestorskiego działając na zasadzie starannego stosowania się do przepisów kodeksu cywilnego ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody będące następstwem nienależytego wykonania czynności objętych niniejszym zamówieniem publicznym do wysokości faktycznie poniesionych strat;
- 11) w przypadku rozwiązania umowy na roboty budowlane (niezależnie od trybu) Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązany jest do wykonania inwentaryzacji wykonanych robót wraz z ustaleniem ich wartości w oparciu o procentowy stopień zaawansowania;
- 12) udział Inspektora nadzoru w komisjach powoływanych do stwierdzenia ujawnionych wad w okresie gwarancji i rękojmi udzielonej przez Wykonawcę robót budowlanych, egzekwowanie ich usunięcia i sporządzenie stosownych protokołów;
- 13) udział Inspektora nadzoru w ostatnim przeglądzie przed upływem terminu gwarancji Wykonawcy robót budowlanych.

III. Informacje dodatkowe:

1. Strony ustalają że obowiązującą formą wynagrodzenia jest wynagrodzenie ryczałtowe ustalone w oparciu o Opis Przedmiotu Zamówienia, w tym: dokumentację projektową, STWiORB.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe powinno uwzględniać wszystkie koszty związane z realizacją zadania, w szczególności koszty:
 - a) urządzenia i utrzymania stanowiska pracy,
 - b) zakwaterowania i delegacji,
 - c) artykułów/środków ochrony bhp,
 - d) transportu i łączności,
 - e) urlopów, zwolnień, zastępstw,
 - f) pracy w godzinach nadliczbowych, nocnych oraz w dni wolne od pracy – jeżeli zajdzie taka potrzeba,
 - g) koszty przesyłek pocztowych i kurierskich związanych z wykonywaną usługą stanowiącą przedmiot umowy,
 - h) koszty wymaganych ubezpieczeń,oraz wszelkie inne, nie wymienione wyżej związane z pracą Inspektorów Nadzoru inwestorskiego w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia.
3. Z uwagi na specyfikę przedmiotu zamówienia Zamawiający nie wskazuje czynności, których dotyczy obowiązek zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawców osób na podstawie umowy o pracę.

Załączniki:

1. Projekt umowy na roboty budowlane nr RZ.272.34.2024.

Link do strony Zamawiającego, na której dostępna jest dokumentacja przetargowa na realizację robót budowlanych: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/966562>