

Załącznik nr 1 do Zaproszenia

Pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego nad inwestycją remontu obiektów Bursztyn i Swaróżyc „Uzdrowskiej” sp z o.o. w Świnoujściu.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

1. **Przedmiotem zamówienia jest pełnienie funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w rozumieniu ustawy z dnia 7lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2025 poz. 418 ze zm.) nad prawidłowością realizacji zadania inwestycyjnego pn.: „Przebudowa i termomodernizacja budynków sanatoryjnych "Bursztyn' i "Swaróżyc" oraz budynku towarzyszącego ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń ogólnych i usługowych oraz kuchni na pokoje noclegowe z łazienkami i strefy rekreacji dla kuracjuszy”.**

Opis przedmiotu zamówienia

Do podstawowych obowiązków Inspektora Nadzoru należy:

- 1) kontrolowanie poprzez stały nadzór sprawowany w godzinach wykonywania robót i rozliczanie budowy od strony kosztowej, potwierdzanie wykonanych przez Wykonawcę robót oraz ich zakresu finansowego;
- 2) potwierdzenie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie Zamawiającego, kontrolowanie rozliczeń budowy;
- 3) uczestniczenie w spotkaniach i naradach budowy organizowanych przez Zamawiającego w trakcie trwania inwestycji;
- 4) reprezentowanie Zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 5) sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
- 6) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych;
- 7) ujawnianie występujących na nadzorowanej budowie nieprawidłowości i im przeciwdziałanie. W razie stwierdzenia niezgodności wykonywania robót z dokumentacją projektową, nieprawidłowości procesów technologicznych, użycia niewłaściwych materiałów, wad w wykonywaniu robót lub w prowadzeniu robót w sposób mogący narazić Zamawiającego na straty, inspektor nadzoru zwraca na to uwagę kierownikowi budowy i w porozumieniu z Zamawiającym podejmuje odpowiednie decyzje, które wpisuje do dziennika budowy i zawiadamia o nich na piśmie Zamawiającego, Wykonawcę robót;
- 8) potwierdzanie aktualnego stanu robót w razie przerwy w robotach oraz w innych wypadkach, gdy zajdzie potrzeba ustalenia ilości, jakości i wartości robót w zakresie niezbędnym do rozliczenia Wykonawcy robót z Zamawiającym,
- 9) przygotowanie danych rzeczowych i finansowych niezbędnych do częściowych i końcowego rozliczenia inwestycji;

- 10) nadzór i wyegzekwowanie usunięcia wad i usterek stwierdzonych w trakcie odbiorów częściowych i końcowego robót
- 11) weryfikacja dokumentacji powykonawczej wraz z jej akceptacją i zatwierdzeniem;
- 12) opracowanie opinii dotyczących wad przedmiotu odbioru uznanych za nie nadające się do usunięcia;
- 13) uczestniczenie w kontrolach prowadzonych przez właściwe organy nadzoru oraz inne instytucje kontrolujące projekt i współudział przy realizacji ewentualnych zaleceń pokontrolnych;
- 14) udział w pracach komisji powołanych do dokonania przeglądów gwarancyjnych dla zrealizowanej inwestycji, objętej pełnym nadzorem
- 15) wykonywanie innych czynności wynikających z umowy i z ustawy Prawo budowlane.
- 16) przygotowanie, na żądanie Zamawiającego, wszelkich informacji i wyjaśnień związanych z realizacją zamówienia w wyznaczonym przez niego terminie,
- 17) rzeczowe i finansowe rozliczenie robót wynikających z zawartej umowy w zakresie weryfikacji i akceptacji protokołów odbioru,
- 18) przygotowanie dokumentacji do ewentualnego postępowania sądowego (ekspertyzy itp.),
- 19) zachowanie poufności informacji

3.3. Analiza dokumentacji i uczestnictwo w postępowaniu przetargowym wyłaniającym Wykonawcę prac budowlanych

Zamierzeniem Zamawiającego jest, aby Wykonawca niniejszego zamówienia, rozpoczął świadczenie usług z wyprzedzeniem przed rozpoczęciem robót budowlanych.

1. Wykonawca świadczący niniejszą usługę zidentyfikuje ryzyka i potencjalne problemy, które mogą wystąpić podczas realizacji Projektu i zaproponuje sposoby rozwiązywania tych problemów,
2. Wyniki analizy dokumentacji oraz analizy ryzyka i sugerowanych rozwiązań zawarte zostaną w raporcie wstępnym, który należy przekazać Zamawiającemu.

Wykonawca świadczący niniejszą usługę będzie czynnym uczestnikiem postępowania przetargowego służącego wyłonieniu wykonawcy prac budowlanych w tym w szczególności: będzie udział odpowiadał w zakresie technicznym dotyczącym rozwiązań budowlanych, projektu architektonicznego, realizacji prac ect., będzie uczestniczył w ocenie ofert złożonych w postępowaniu na wykonanie prac budowlanych

3.4. Koordynacja pracy.

1) Wykonawca niniejszego zamówienia:

- a) Działa w ścisłej współpracy z osobą odpowiedzialną za projekt ze strony Zamawiającego, którą wskaże Zamawiający, mając zawsze na względzie pomyślne ukończenie Projektu zgodnie z dokumentacją, w sposób poprawny jakościowo w przewidzianych terminach i budżecie.

- b) Wspiera Zamawiającego we wszystkich czynnościach technicznych, administracyjnych i finansowych związanych z realizacją umów na roboty budowlane,
- c) Zapewni stałą wymianę informacji z Zamawiającym. Czas i sposób wymiany informacji dostosuje do wymagań Zamawiającego;
- d) Zapobiega roszczeniom Wykonawców robót;

- e) Identyfikuje, wszędzie tam, gdzie jest to możliwe, ryzyko powstania potencjalnych roszczeń ze strony Wykonawców robót i stron trzecich oraz informuje o tym Zamawiającego, wskazuje sposoby zapobiegania tym roszczeniom;
- f) Powiadamia Zamawiającego o wszelkich roszczeniach Wykonawców robót oraz rozbieżnościach między dokumentacją Zamawiającego, a stanem faktycznym na terenie budowy;
- g) Rozpatruje roszczenia Wykonawców robót i przedstawia je Zamawiającemu wraz z opinią i propozycją rozwiązań zapobiegających ewentualnym roszczeniom;
- h) Bierze czynny udział w rozwiązywaniu wszelkiego rodzaju skarg i roszczeń osób trzecich wywołanych realizacją Projektu, proponuje działania minimalizujące ich negatywny wpływ na realizację Projektu;
- i) Wnioskuję o usunięcie z terenu budowy każdej osoby zatrudnionej przez Wykonawców robót, która zachowuje się niewłaściwie lub jest niekompetentna lub niedbała w swojej pracy;
- j) Wystawia opinię dotyczącą jakości wykonanych robót do raportu sporządzonego przez wykonawcę robót.
- k) Sprawdza i akceptuje rozliczenia Wykonawcy robót oraz pilnuje ich terminowego przedkładania Zamawiającemu.

2) Wykonawca niniejszego zamówienia będzie uprawniony wnioskować wraz z uzasadnieniem o:

- a) Wprowadzenie zmian w dokumentacji projektowej – do Projektanta;
- b) Przeprowadzenie niezbędnych badań i pomiarów arbitrażowych lub ekspertyz przez niezależną jednostkę, jeżeli byłoby to wymagane okolicznościami;
- c) Zlecenie usunięcia wad stronie trzeciej w przypadku, gdy Wykonawcy robót nie usuną ich w wyznaczonym terminie;
- d) Zmianę terminu wykonania robót i usługi, kiedy zmiana taka nie wynika z winy czy zaniedbań Wykonawców robót;

- e) Wydanie Wykonawcy robót polecenia przyspieszenia lub opóźnienia tempa robót, jeśli będzie miało to wpływ na zachowanie umownych terminów realizacji Projektu
- f) Wstrzymaniu części lub całości robót w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, mienia lub działań niezgodnych z warunkami technicznymi, oraz umową i SWZ – do Wykonawcy Robót;
- g) Zmianę osób wyznaczonych przez Wykonawcę robót do realizacji Projektu.

3) Wykonawca niniejszego zamówienia i osoba odpowiedzialna za projekt ze strony Zamawiającego będą akceptować:

- a) przedstawiony przez Wykonawcę robót harmonogram i rozliczenia rzeczowo-finansowe robót;
- b) materiały i urządzenia użyte przez Wykonawcę robót do realizacji przedmiotu zamówienia;
- c) miejsca składowania i zagospodarowania odpadów powstałych w wyniku prowadzenia robót budowlanych,

4) Wykonawca niniejszego zamówienia:

W przypadku zaistnienia sytuacji konfliktowych między innymi, gdy wszczęty zostanie spór sądowy (między Zamawiającym, a Wykonawcami: robót), dotyczący realizacji Projektu, udzieli wsparcia Zamawiającemu, poprzez przedstawienie wyczerpujących informacji i wyjaśnień dotyczących sporu oraz zajęcie jednoznacznego, zgodnego ze stanem faktycznym stanowiska, co do przedmiotu sporu.

3.5. Pełnienie nadzoru.

Wykonawca – jest upoważniony i zobowiązany do:

1. Prowadzenia stałego nadzoru inwestorskiego nad wszystkimi robotami budowlanymi objętymi umową na roboty budowlane i kontrole nad wykonywanymi pracami w pełnym zakresie obowiązków wynikających z przepisów ustawy Prawo Budowlane i specyfikacji technicznych, warunków zawartych umów i SWZ.
2. Nadzorowania wykonywania robót zamiennych;
3. Wydania polecenia Wykonawcy robót odnośnie wykonania badań materiałów lub robót budzących wątpliwość co do ich jakości;
4. Nieskrępowanego dostępu do terenu budowy oraz wszelkich miejsc, gdzie materiały i urządzenia będą pozyskiwane, wytwarzane, montowane, składowane lub przygotowywane do wbudowania oraz kontroli sposobu wytwarzania, montowania oraz składowania i przechowywania materiałów;

5. Prowadzenia regularnych inspekcji na terenie budowy w celu sprawdzenia jakości wykonywanych robót oraz wbudowywanych materiałów, zgodnie z wymaganiami specyfikacji technicznych, dokumentacji projektowej oraz praktyką inżynierską;
6. Weryfikowania i zatwierdzania rysunków wykonawczych sporządzanych przez Wykonawcę robót;
7. Czuwania nad realizacją elementów robót związanych z ochroną środowiska, współpracy z lokalnymi organizacjami ekologicznymi, służbami Konserwatora Zabytków; organami lokalnej administracji,
8. Kontrolowania przestrzegania przez Wykonawcę robót zasad bezpieczeństwa pracy oraz utrzymania porządku na terenie budowy;
9. Kontroli zgodności oznakowania i zabezpieczenia robót z zatwierdzonym projektem tymczasowej organizacji ruchu;
10. Kontroli przestrzegania przez Wykonawcę robót reguł bhp, w tym zgodności z zasadami Brd,
11. Sprawdzenia wykonanych robót i powiadamiania Wykonawcy robót o wykrytych wadach oraz określenia zakresu koniecznych do wykonania robót poprawkowych;
12. Niezwłocznego reagowania na niewłaściwe działania Wykonawców, które mogą mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo i realizację Projektu,
13. Udzielania Zamawiającemu i Wykonawcy Robót wszelkich dostępnych informacji i wyjaśnień dotyczących Projektu;
14. Uzyskiwania od projektanta, za zgodą Zamawiającego zgody na zmiany w zakresie projektu budowlanego,
15. Odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu;
16. Uczestnictwa w czynnościach związanych uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wymaganych w ramach Projektu.

3.6. Kontrola rozliczeń.

- 1) Wykonawca przez cały okres realizacji zamówienia zobowiązany będzie monitorować postęp robót poprzez sprawdzenie ich rzeczywistego zaawansowania i zgodności realizacji z obowiązującymi przy realizacji Projektu harmonogramami, warunkami zawartych umów i SWZ w tym między innymi:
 - a) prowadzenia bieżącej kontroli Projektu,
 - b) sprawdzenie i akceptowanie tabel rozliczeniowych Wykonawcy robót do odbiorów częściowych i ostatecznych, sprawdzanie ich zgodności z dokumentacją techniczną,
 - c) zatwierdzonym harmonogramem, warunkami umowy i SWZ oraz rzeczywistym zaawansowaniem robót,

- d) dokonywania obmiaru i odbioru technicznego wykonanych robót;
- e) przygotowania do odbioru częściowego, technicznego i odbioru terenu oraz ostatecznego robót, sprawdzenia kompletności i prawidłowości przedłożonych przez Wykonawców robót dokumentów wymaganych do odbioru oraz uczestnictwo w odbiorze robót;
- f) rozliczenia umów o roboty budowlane w przypadku jej wypowiedzenia;
- g) wystawiania wszelkich niezbędnych dokumentów związanych z realizacją Projektu wymaganych przez Zamawiającego;

3.7. Monitoring.

1. Wykonawca, przez cały okres realizacji zamówienia, zobowiązany będzie prowadzić monitoring postępu robót oraz bieżącą analizę sytuacji związanej z realizacją Kontraktu, identyfikować wszelkie problemy ryzyka i zagrożenia dla pomyślnego (w ramach założonego terminu i budżetu) przebiegu projektu.
2. W przypadku wykrycia wszelkich problemów i zagrożeń, podejmie właściwe czynności w zakresie jego kompetencji lub sformułuje konkretne zalecenia/sugestie dla Zamawiającego odnośnie podjęcia określonych działań.
3. Wykonawca niniejszego zamówienia, w szczególności, gdyby postęp robót budowlanych nie był zadowalający, poinformuje Zamawiającego o wszystkich środkach, które należy podjąć w celu zaradzenia zaistniałej sytuacji oraz wypełnienia zobowiązań wynikających z umów o roboty budowlane.
4. Wszelkie wnioski formułowane przez Wykonawcę dla Zamawiającego powinny zawierać wyczerpujące uzasadnienie (oparte w zależności od sytuacji na analizie np. harmonogramu, dokumentów kontraktowych, kosztów, sytuacji rynkowej, powszechnie obowiązujących przepisów prawa itp.) z konkretnymi i jednoznacznymi rozwiązaniami (co nie ogranicza możliwości formułowania innych rozwiązań). W przypadku niewyczerpującego wyjaśnienia lub jego braku Zamawiający zastrzega sobie prawo pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.