

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

dla przetargu nieograniczonego  
prowadzonego w oparciu o przepisy ustawy  
z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (2021 r. poz. 1129 ze zm.)

### **NA WYKONANIE USŁUGI :**

**Usługa Inwestora Zastępczego dla inwestycji pn. Zaprojektowanie i wykonanie przebudowy zabytkowego Domu Turka na potrzeby filii Instytutu Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego w Augustowie.**

## I. SŁOWNICZEK POJĘĆ

Użyte w niniejszym dokumencie następujące terminy należy rozumieć zgodnie z podanymi poniżej definicjami:

**Zamawiający/ Inwestor** – Instytut Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego;

**Inwestor zastępczy/IZ** – wykonawca wybrany w ramach zamówienia pn. „Świadczenie usług Inwestora Zastępczego dla inwestycji pn. Zaprojektowanie i wykonanie przebudowy zabytkowego Domu Turka na potrzeby filii Instytutu Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego w Augustowie”. , zobowiązany do wykonywania czynności opisanych w niniejszym dokumencie oraz we wzorze umowy;

**Umowa** – umowa zawarta w wyniku przeprowadzenia postępowania pn. „Świadczenie usług Inwestora Zastępczego dla inwestycji pn. Zaprojektowanie i wykonanie przebudowy zabytkowego Domu Turka na potrzeby filii Instytutu Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego w Augustowie” . ;

**Przedmiot Umowy** – należy przez to rozumieć wszystkie prace, czynności prawne i obowiązki nałożone Umową na Inwestora Zastępczego w ramach Etapów I – IV, opisane szczegółowo w niniejszym dokumencie;

**Inwestycja** - przedmiotem inwestycji jest rozbudowa i przebudowa budynku „Dom Turka” wraz z biurowcem, terenem i niezbędnymi sieciami, dla potrzeb działalności Instytutu Pileckiego;

**Podwykonawcy/dalsi podwykonawcy** – podwykonawcy lub dalsi podwykonawcy Inwestora Zastępczego – w zależności od kontekstu postanowienia;

**Wykonawca robót / Wykonawcy robót / podwykonawcy robót / dalsi podwykonawcy robót** – generalny wykonawca robót budowlanych oraz jego ewentualni podwykonawcy i dalsi podwykonawcy – w zależności od kontekstu postanowienia;

**Dni robocze** – dni tygodnia od poniedziałku do piątku (lub inne dni pracujące dla Zamawiającego) z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy oraz dni wolnych u Zamawiającego;

**Dokumentacja projektowa** – projekt budowlany, projekty wykonawcze, projekty powykonawcze oraz przedmiar robót wykonane dla Inwestycji;

**STWiORB** - Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych dla Inwestycji;

**Dokumentacja techniczna** – Dokumentacja projektowa, STWiORB dotyczące Inwestycji;

**Projektant** – zostanie wybrany i zatrudniony przez Generalnego Wykonawcę wyłonionego w ramach postępowania pn. „Zaprojektowanie i wykonanie przebudowy zabytkowego Domu Turka oraz zaprojektowanie i wybudowanie budynku biurowo-edukacyjnego na potrzeby filii Instytutu Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego w Augustowie”. Znak sprawy: ZP.26.22.2022.1;

**Kwartał rozliczeniowy** - trzy kolejno następujące po sobie miesiące realizowania Umowy, przy czym jeśli początek danego kwartału nastąpi np. 10 - go dnia danego miesiąca, to koniec okresu rozliczeniowego nastąpi z końcem trzeciego miesiąca. Kolejne kwartały będą rozpoczynały się z początkiem kolejnego miesiąca;

**OPZ** – Opis Przedmiotu Zamówienia stanowiący Załącznik nr 1 do Umowy

**Etap** – określona część całości Przedmiotu Zamówienia;

**Zadanie** – jeden z elementów przedmiotowych składających się na Inwestycję, realizowany w ramach danego Etapu, wymieniony w Szczegółowym harmonogramie rzeczowo – finansowym Inwestycji;

**Umowa na roboty budowlane** – umowa zawarta pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą robót, której wykonanie będzie nadzorował Inwestor Zastępczy;

**Protokół odbioru częściowego** – protokół zawierający zestawienie prac wykonanych przez Wykonawcę robót oraz stan wykonania robót budowlanych w ujęciu procentowym w danym okresie rozliczeniowym, będący podstawą do wypłaty wynagrodzenia Inwestorowi Zastępczemu w ramach faktur częściowych;

**Protokół odbioru Etapu III** – protokół zawierający wykaz czynności zrealizowanych przez Inwestora Zastępczego w ramach Etapu III, stanowi podstawę do wystawienia faktury końcowej;

**Raport Otwarcia** – dokument przedkładany przez IZ na rzecz Zamawiającego, zawierający elementy, o których mowa w Załączniku nr 1 do OPZ;

**Raport Miesięczny** – dokument przedkładany przez IZ na rzecz Zamawiającego, zawierający elementy, o których mowa w Załączniku nr 1 do OPZ;

**Raport Interwencyjny** – dokument przedkładany przez IZ na rzecz Zamawiającego, zawierający elementy, o których mowa w Załączniku nr 1 do OPZ;

**Raport Końcowy** – dokument przedkładany przez IZ na rzecz Zamawiającego, zawierający elementy, o których mowa w Załączniku nr 1 do OPZ;

**skuteczne informowanie/ powiadamanie Zamawiającego**- przekazanie treści w formie pisemnej do siedziby Zamawiającego lub za pośrednictwem poczty elektronicznej lub za pośrednictwem faksu na adres/e-mail/nr faksu podany do kontaktów w Umowie. Jeżeli, zawiadomienia oraz informacje przekazywane są drogą elektroniczną, każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania. Niezależnie od wysłania informacji w jednej z ww. form, Inwestor Zastępczy przed jej wysłaniem lub bezpośrednio po jej wysłaniu przekazuje Zamawiającemu tą informację telefonicznie);

**Prawo budowlane** – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351);

**Ustawa Pzp** - ustawa z dnia 19 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm. );

**Kodeks cywilny** – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ).

## II. OGÓLNE ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do wykonywania ciągłej (ze wskazanymi zastrzeżeniami) usługi obsługi Inwestycji, rozumianej jako Zaprojektowanie i wykonanie przebudowy zabytkowego Domu Turka na potrzeby filii Instytutu Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego w Augustowie..

Planowany okres realizacji inwestycji – do grudnia 2023 r.

Celem świadczenia usługi IZ jest wykonywanie czynności, do których - w ramach procesu budowlanego, w szczególności wskazanych w przepisie art. 18 Prawa budowlanego - zobowiązany jest Inwestor, w taki sposób, że Inwestor nie musi być bezpośrednio zaangażowany w realizację Inwestycji. Inwestor Zastępczy będzie zarządzał procesem realizacji Inwestycji, jest reprezentantem interesów Inwestora w procesie inwestycyjnym i odpowiada przed nim za organizację i koordynację działań wszystkich stron uczestniczących w procesie inwestycyjnym.

Zamawiający informuje, że zobowiąże Generalnego Wykonawcę, aby wybrany i zatrudniony przez niego Projektant sprawował nadzór autorski nad Dokumentacją projektową przez niego wykonaną. Dokumentacja projektowa oraz Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (STWiORB) zostaną wykonane przez Wykonawcę, który zostanie wybrany w ramach postępowania pn. „Zaprojektowanie i wykonanie przebudowy zabytkowego Domu Turka oraz zaprojektowanie i wybudowanie budynku biurowo-edukacyjnego na potrzeby filii Instytutu Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego w Augustowie”. Znak sprawy: ZP.26.22.2022.1

Czynności wykonywane przez IZ zostały podzielone na IV Etapy, które przedmiotowo wyróżniają się spośród siebie.

**Etap I** – okres przygotowawczy - przygotowanie do Inwestycji, w tym zapoznanie się z kompletem dokumentacji dotyczącej Inwestycji, w szczególności Dokumentacją projektową oraz STWiORB; zgłoszenie potrzeby naniesienia przez Projektanta odpowiednich zmian do Dokumentacji projektowej, a także dostosowywanie Dokumentacji projektowej lub jej fragmentów do bieżących potrzeb Zamawiającego [przez „dostosowywanie do bieżących potrzeb Zamawiającego” należy rozumieć, w szczególności, przygotowywanie informacji, zestawień, opracowań itp. każdorazowo definiowanych przez Zamawiającego, na podstawie Dokumentacji projektowej lub jej fragmentów, w celu publikacji, przedłożenia lub okazania podmiotom trzecim lub Zamawiającemu (np. na potrzeby postępowania dotyczącego wyłonienia wykonawcy robót, zapytań kierowanych przez urzędy)].

**Etap II** (Podetap 2.1 Umowy o roboty budowlane)– ciągły nadzór nad realizacją Inwestycji, w szczególności nad: przeprowadzeniem prac towarzyszących związanych z doprowadzeniem mediów oraz przygotowaniem terenu do budowy Obiektu budowlanego, a także przeprowadzenie robót ziemnych i prac budowlanych, wykonywaniem robót budowlanych, objętych Umową na roboty budowlane, w tym przygotowanie oraz przeprowadzenie odbiorów częściowych i nadzór nad odbiorami częściowymi, udział w inwentaryzacji, rozliczeniu oraz przekazaniu placu budowy w

przypadku rozwiązania umowy z Wykonawcą robót przed ukończeniem wszystkich robót budowlanych.

**Etap III** (Podetap 2.2 i Podetap 2.3 Umowy o roboty budowlane) – wykonanie realizacja prac budowlanych wymaganych wraz z instalacjami instalacji określonych w projekcie budowy technicznym , montaż wyposażenia oraz sporządzenie kompletnej dokumentacji dotyczącej Obiektu budowlanego wraz z przekazaniem Zamawiającemu pozwolenia na użytkowanie Obiektu budowlanego oraz wykonanie zagospodarowania terenu, w tym prac związanych z wykonaniem układu drogowego oraz zagospodarowania zieleni.

**Etap IV** – okres powykonawczy –okres gwarancyjny.

Każdy z powyższych Etapów wymaga doświadczenia, wiedzy i kwalifikacji, a także zaangażowania osób będących członkami zespołu IZ, bowiem w dużej mierze to od tych osób zależy prawidłowa realizacja Inwestycji. Należy wyraźnie podkreślić, że celem Zamawiającego nie jest wyłącznie doprowadzenie do realizacji Inwestycji. Istotne są detale i szczegóły dotyczące wykonania, w tym wykończenia budynku. Stąd też, Zamawiający wymaga najwyższej, zdecydowanie ponad przeciętną miarę, staranności w działaniu IZ.

Inwestor Zastępczy zobowiązuje się wykonywać swoje obowiązki wynikające z pełnionej funkcji określonej niniejszym przedmiotem zamówienia zgodnie z poniższym opisem oraz z najwyższą starannością z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez siebie usług, a także zapewniając ochronę praw i interesów Zamawiającego, podejmując wszelkie niezbędne działania dla należytego i terminowego przygotowania i wykonania Inwestycji.

IZ wykonuje wszelkie czynności, które mają wpływ na realizację Inwestycji i są związane z przedmiotem Umowy.

Do Umowy o świadczenie przez IZ ww. usługi zastosowanie będą miały przepisy o zleceniu - zgodnie z art. 750 Kodeksu cywilnego.

### **III. ZAKRES USŁUG ORAZ POSTANOWIENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE WSZYSTKICH ETAPÓW**

#### **A. W ZAKRESIE KOORDYNACJI I MONITOROWANIA INWESTYCJI:**

Inwestor Zastępczy:

- 1) prowadzi bieżący, nieprzerwany nadzór nad wykonaniem przez Wykonawców robót umowy na roboty budowlane oraz z Projektantem. Nadzór inwestorski przy realizacji Inwestycji prowadzony jest nad wszystkimi branżami, zgodnie z Prawem budowlanym i innymi obowiązującymi przepisami, normami, wytycznymi oraz techniką i sztuką budowlaną, jak również na podstawie Umowy na roboty budowlane, zawartej w wyniku prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia na Zaprojektowanie i wykonanie przebudowy i rozbudowy zabytkowego Domu Turka oraz budowę biurowca na potrzeby filii Instytutu Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego w Augustowie.
- 2) organizuje spotkania koordynacyjne, przygotowuje agendy tych spotkań i notatki podsumowujące (archiwizuje nagrania w przypadku spotkań za pomocą komunikatorów), w celu dokumentowania zdarzeń oraz niezwłocznie przekazuje je Zamawiającemu,
- 3) przygotowuje – z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa - merytoryczny wkład do odpowiedzi, w tym wyjaśnień na wszelkie ewentualne pisma lub inne dokumenty kierowane przeciwko Zamawiającemu lub do Zamawiającego lub przez Zamawiającego, a dotyczące Inwestycji,
- 4) archiwizuje (również w postaci cyfrowej – skan w formacie .PDF, nagrania ze spotkań za pośrednictwem komunikatorów itp.) dokumentację, w tym wszelką korespondencję, wynikającą z realizacji Inwestycji, i jej kopię przekazuje sukcesywnie Zamawiającemu [wraz z Raportami Miesięcznymi (z wyłączeniem Raportu Otwarcia)]. Niezależnie od powyższego IZ jest zobowiązany do przekazania Zamawiającemu całości ww. dokumentacji w oryginale (oraz w postaci cyfrowej) wraz z Raportem Końcowym w stanie kompletnym lub w przypadku rozwiązania Umowy - na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego,
- 5) współpracuje z podmiotami związanymi z realizacją Inwestycji, we wszystkich czynnościach służących poprawnej realizacji Inwestycji,
- 6) odpowiada za kompleksowy nadzór techniczny nad realizacją Inwestycji oraz sprawuje usługi doradcze względem Zamawiającego w trakcie realizacji Inwestycji,
- 7) organizuje, wyposaża i utrzymuje biuro Inwestora Zastępczego na terenie budowy lub w jego najbliższym otoczeniu rozumianym jako odległość do ok. 500 m od granicy terenu inwestycji (wymaganie w zakresie lokalizacji biura IZ dotyczy Etapu II i III Inwestycji) oraz wyposaża je w niezbędny sprzęt i inne elementy niezbędne do bieżącego funkcjonowania tego biura,
- 8) ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania osób, którymi się będzie posługiwał przy wykonywaniu niniejszego przedmiotu zamówienia, jak za działania własne,

- 9) skutecznie informuje Zamawiającego - w trybie natychmiastowym - o wszelkich nieprawidłowościach lub zagrożeniach związanych z realizacją Inwestycji wraz z propozycją rozwiązań lub sugestią interwencji. Nadto, jeżeli IZ uzna to za właściwe lub konieczne lub wynikać będzie to z przepisów prawa, IZ dokona stosowanego wpisu w dzienniku budowy,
- 10) na bieżąco weryfikuje każdą dokumentację wchodzącą w skład dokumentacji dotyczącej Inwestycji pod względem formalno-technicznym, w tym Dokumentację projektową, wszelkie projekty przedkładane przez Wykonawców robót, ewentualne projekty zamienne, projekty obiektów powiązanych funkcjonalnie z Inwestycją i inne związane z realizowaną Inwestycją,
- 11) sprawdza dokumenty rozliczeniowe pod względem merytorycznym i rachunkowym oraz skutecznie przekazuje informacje Zamawiającemu dotyczące zapotrzebowania na środki finansowe na kolejne miesiące realizacji Inwestycji.
- 12) prowadzi stały nadzór i monitoring nad zatrudnianiem podwykonawców przez Wykonawcę w postaci weryfikacji umów w podwykonawstwo oraz aktualnych zestawień tabelarycznych z uwzględnieniem aktualnego stanu firm podwykonawczych na budowie i zakresu i wartości prac oraz ich zaawansowania.
- 13) wspiera Zamawiającego oraz Projektanta w procesie uzyskania zmiany pozwolenia na budowę, o ile okaże się niezbędne w toku realizacji prac na budowie.

#### **B. W ZAKRESIE PROWADZENIA SZCZEGÓŁOWEGO HARMONOGRAMU RZECZOWO - FINANSOWEGO INWESTYCJI:**

Inwestor Zastępczy:

- 1) w ciągu 10 dni od dnia podpisania Umowy opracuje i przedłoży Zamawiającemu wstępny Szczegółowy harmonogram rzeczowo - finansowy Inwestycji<sup>1</sup>, który uwzględni co najmniej poniższe elementy:
  - a) przygotowanie nieruchomości do rozpoczęcia Inwestycji;
  - b) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych, etapy, etapy pośrednie, kamienie milowe, propozycję podziału na zadania itp.;
  - c) wejście na teren budowy;
  - d) roboty przygotowawcze związane z zabezpieczeniem i wzmocnieniem budynków sąsiednich oraz prowadzeniem monitoringu budynków sąsiednich;

---

<sup>1</sup> *Opracowanie i przedłożenie właściwego Szczegółowego harmonogramu rzeczowo - finansowego Inwestycji będzie należało do obowiązku Wykonawcy robót. Zarys Szczegółowego harmonogramu rzeczowo - finansowego Inwestycji opracowany przez IZ ma na celu w szczególności stanowić materiał wyjściowy do akceptacji bądź uwag do Szczegółowego harmonogramu rzeczowo - finansowego Inwestycji oraz dodatkowo punkt odniesienia dla Zamawiającego.*

- e) roboty ziemne;
  - f) odbiór robót związanych z wykonaniem fundamentów pod budynek, w tym wykonanie obudowy wykopu;
  - g) wykonanie robót związanych z poszczególnymi rodzajami instalacji z podziałem na segmenty budynku;
  - h) odbiór stanu surowego zamkniętego z podziałem na segmenty budynku;
  - i) odbiór robót wykończeniowych z podziałem na segmenty budynku;
  - j) odbiór prac wykończeniowych w zakresie akustyki wnętrz;
  - k) wykonanie całego zakresu prac związanych z drogą dojazdową (wjazd na teren inwestycji) w zakresie objętym Dokumentacją projektową, STWIORB, wszelkimi decyzjami oraz porozumieniem z właścicielami nieruchomości, przez które przechodzi ww. droga;
  - l) wykonanie sieci zewnętrznych, w tym sieci wodociągowej;
  - m) zakończenie robót budowlanych;
  - n) przygotowanie do odbiorów i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie;
- 2) sprawuje nadzór nad zapewnieniem terminowości realizacji Inwestycji w oparciu o Szczegółowy harmonogram rzeczowo - finansowy Inwestycji oraz niezwłocznie – w sposób skuteczny -informuje Zamawiającego o istotnych przerwach w realizacji Inwestycji oraz wszelkich innych działaniach lub zagrożeniach mogących doprowadzić do opóźnienia jej realizacji,
  - 3) jest odpowiedzialny za weryfikację propozycji aktualizacji Szczegółowego harmonogramu rzeczowo - finansowego Inwestycji,
  - 4) współpracuje z Zamawiającym w przygotowywaniu niezbędnych sprawozdań, raportów rzeczowych i finansowych, wskaźników postępu rzeczowego i finansowego robót oraz innych opracowań wymaganych przez instytucję finansującą Inwestycję oraz audytów,
  - 5) weryfikuje, sprawdza wszelkie kosztorysy inwestorskie, kosztorysy ofertowe, kosztorysy powykonawcze robót, kosztorysy robót dodatkowych lub zamiennych,
  - 6) dokonuje bieżącej analizy kosztów Inwestycji, w oparciu o posiadany przez Zamawiającego budżet oraz z uwzględnieniem Szczegółowego harmonogramu rzeczowo - finansowego Inwestycji, a także sporządza stosowne opracowania finansowe i załącza je w składanych Zamawiającemu Raportach, z wyłączeniem Raportu Otwarcia,

Celem rozwiania wszelkich wątpliwości, przez „współpracę z Zamawiającym” rozumie się wykonywanie czynności zgodnie z oczekiwaniami Zamawiającego, zarówno co do zakresu rzeczowego, jak i sposobu, w tym jakości wykonywania.

### **C. W ZAKRESIE ROZLICZEŃ I PŁATNOŚCI:**



Zasady rozliczeń i płatności zostały określone postanowieniami wzoru umowy.

**D. W ZAKRESIE RAPORTOWANIA:**

- 1) Inwestor Zastępczy dokonuje sprawozdawczości związanej z realizacją Inwestycji w szczególności poprzez sporządzanie:
  - a) Raportu Otwarcia,
  - b) Raportów Miesięcznych,
  - c) Raportów Interwencyjnych,
  - d) Raportu Końcowego.
- 2) Raporty mają charakter informacyjny i nie są podstawą do wystawienia faktury VAT,
- 3) Minimalny zakres informacji, jakie obligatoryjnie muszą być zawarte w poszczególnych raportach został przedstawiony w załączniku nr 1 do OPZ,
- 4) Raporty będą przekazywane odpowiednio w następujących terminach:
  - a) Raporty Miesięczne, będą przekazywane do Zamawiającego do 10-ego dnia każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu, którego Raport Miesięczny dotyczy,
  - b) Raport Otwarcia - Pierwszy Raport Miesięczny - zostanie przekazany Zamawiającemu w ciągu 30 dni od dnia zawarcia Umowy,
  - c) Raport Interwencyjny dotyczący nagłych, nieprzewidzianych zdarzeń mających wpływ na termin realizacji i budżet Inwestycji będzie składany do Zamawiającego w terminie 2 dni od dnia wystąpienia takiego zdarzenia,
  - d) Raport Końcowy zostanie złożony do Zamawiającego w terminie 15 dni od dnia zakończenia trzeciego Etapu Umowy, z tym zastrzeżeniem, że IZ zobowiązany jest do sporządzenia Raportu Końcowego obejmującego cały okres świadczenia usług również w przypadku rozwiązania, odstąpienia lub stwierdzenia nieważności Umowy.
- 5) IZ zobowiązany jest na każde żądanie Zamawiającego lub gdy sam uzna to za niezbędne podczas realizacji Przedmiotu Umowy, do sporządzania pisemnych wyjaśnień złożonych Raportów. Pisemne wyjaśnienia powinny być sporządzone i doręczone Zamawiającemu niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 7 dni licząc od dnia ich żądania przez Zamawiającego,
- 6) każdy z wymienionych powyżej Raportów wraz z załącznikami składany będzie do Zamawiającego w 3 podpisanych egzemplarzach w języku polskim, jak również w wersji elektronicznej na nośniku CD lub DVD (z zapisem w formacie .pdf lub .doc) oraz za pośrednictwem poczty elektronicznej ze standardowymi zabezpieczeniami według ustalonego rozdzielnika,
- 7) uzupełnienia oraz pisemne wyjaśnienia Raportów nastąpią na żądanie Zamawianego w terminie 3 dni roboczych.

- 8) Organizacja cotygodniowych spotkań na budowie podsumowywanych notatkami, weryfikujących rzeczywisty postęp prac interweniujących w przypadku opóźnień, problemów, odchyień itp.

#### **E. W ZAKRESIE ZATRUDNIENIA PERSONELU:**

- 1) Zamawiający wymaga, aby co najmniej na Etapach II-III realizacji zamówienia Wykonawca zapewnił osobę do pełnienia funkcji Koordynatora budowy. Koordynator budowy w zakresie swoich obowiązków będzie miał w szczególności administrowanie procesem budowy po stronie IZ oraz zgodnie z zakresem jego obowiązków, koordynowanie zespołem inspektorów nadzoru oraz kontrola budżetu inwestycji.
- 2) Do pełnienia funkcji Koordynatora powinna zostać skierowana osoba posiadająca posiadającą co najmniej 5 lat doświadczenia w administrowaniu inwestycji budowlanych obejmujące łącznie co najmniej: (1) monitorowanie i kontrolę wykonywania umowy o roboty budowlane, (2) koordynowanie pracy wykonawców lub podwykonawców robót budowlanych, lub inspektorów branżowych, (3) zarządzanie zamówieniami i umowami z dostawcami, usługodawcami, wykonawcami robót.
- 3) W terminie 5 dni od dnia zawarcia umowy wykonawca przedstawi propozycję osoby do pełnienia funkcji Koordynatora wraz z informacjami o jego doświadczeniu i kwalifikacjach. Zamawiający ma prawo do weryfikacji informacji i jeżeli nie potwierdzono spełnienia wymagań nie zaakceptuje osoby przedstawionej przez Wykonawcę.

#### **F. KATALOG CZYNNOŚCI ZASTRZEŻONYCH WYŁĄCZNIE DLA ZAMAWIAJĄCEGO ORAZ CZYNNOŚCI WYKONYWANYCH PRZEZ IZ W UZGODNIENIU Z ZAMAWIAJĄCYM W ZWIĄZKU Z REALIZOWANĄ INWESTYCJĄ:**

- 1) W celu uniknięcia wątpliwości, Zamawiający zastrzega sobie wyłączne prawo w szczególności do:
  - a) składania oświadczeń wobec Wykonawcy robót o jednostronnym ograniczeniu zakresu Umowy na roboty budowlane,
  - b) składania wobec Wykonawcy robót oświadczeń o zawieszeniu wykonywania Umowy na roboty budowlane,
  - c) podpisywania i odbioru faktur wystawionych przez Wykonawcę robót,
  - d) składania oświadczeń o zmianie wynagrodzenia Wykonawcy robót;
  - e) udzielania zgody na roboty dodatkowe i zamiennie, wprowadzanie zmian do umowy na roboty budowlane,
  - f) oraz podejmowania wszelkich czynności skutkujących poniesieniem wcześniej nieprzewidzianych wydatków dotyczących Inwestycji.

- 2) Uprzedniej konsultacji i uzgodnienia z Zamawiającym wymaga (przez konsultację i uzgodnienie z Zamawiającym należy rozumieć przedstawienie Zamawiającemu odpowiednio propozycji zmiany, informacji, sprzeciwu itp. związanych z realizacją Inwestycji wraz ze stanowiskiem IZ w tej sprawie, celem pozyskania ostatecznej akceptacji Zamawiającego w zakresie podejmowanych przez IZ działań. Bez uzyskania akceptacji Zamawiającego, o której mowa powyżej IZ **nie może** podejmować czynności w niżej wskazanym zakresie, a także innych czynności, które zgodnie z treścią niniejszego dokumentu wymagają uzgodnienia lub akceptacji Zamawiającego) w szczególności:
- a) zmiana kierownika budowy,
  - b) udostępnianie Dokumentacji projektowej osobom trzecim,
  - c) wprowadzenia zamiennych rozwiązań projektowych mających wpływ na wartość i standard wykonania Inwestycji oraz zamiana materiałów i urządzeń w zakresie mogącym mieć istotny wpływ (oddziaływujący na termin i koszt realizacji Inwestycji) na jej realizację.

#### **IV. SZCZEGÓŁOWE WYMAGANIA DOTYCZĄCE ŚWIADCZENIA USŁUGI**

##### **A. SZCZEGÓŁOWE POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW.**

###### **A.1. Postanowienia szczegółowe dotyczące Etapu I.**

**Cel:** Inwestor Zastępczy doradza Zamawiającemu oraz występuje w imieniu Zamawiającego w kontaktach z organami administracyjnymi, władzami terenowymi, gestorami sieci oraz innymi podmiotami, którzy mogą mieć wpływ na realizację Inwestycji - w ramach przygotowania formalno-prawnego Inwestycji, w tym opracowuje odpowiednie wnioski, pisma i zgłoszenia oraz pozyskuje odpowiednie dokumenty. W imieniu Zamawiającego monitoruje, weryfikuje i akceptuje przekazaną dokumentację potrzebną do uzyskania wszelkich decyzji i pozwoleń związanych z Inwestycją.

Szczegółowy zakres minimalnych obowiązków Inwestora Zastępczego:

- 1) należyte zapoznanie się i zweryfikowanie Dokumentacji projektowej, w tym kosztorysów inwestorskich, dostarczonej przez Zamawiającego i aktualnej na dzień zawarcia Umowy, szczególnie pod kątem jej kompletności, poprawności, spójności i przedstawienie wniosków i zaleceń w Raporcie Otwarcia,
- 2) należyte zapoznanie się z uzbrojeniem terenu, na którym realizowana będzie Inwestycja,
- 3) weryfikacja STWiORB oraz przedmiarów robót i potwierdzenie:
  - a) wykonania tych dokumentów poprawnie, zgodnie i spójnie z Dokumentacją projektową,
  - b) kompletności projektowej części Dokumentacji projektowej,
  - c) ujęcia wszystkich niezbędnych pozycji kosztorysowych,
  - d) przyjęcia prawidłowej ilości dla poszczególnych pozycji.

- 4) wsparcie Zamawiającego w przeprowadzeniu i organizacji postępowania na wybór Wykonawcy robót – o ile Wykonawca robót nie zostanie wyłoniony przed zawarciem Umowy,
- 5) zawiadomienie właściwego organu architektoniczno-budowlanego o rozpoczęciu budowy,
- 6) przygotowanie (alternatywnie: zapoznanie się i zweryfikowanie opracowanej przez Projektanta, a w miarę potrzeby jej zaktualizowanie) listy decyzji administracyjnych i pozwoleń oraz nadzorowanie wszystkich czynności związanych z ich uzyskaniem pod kątem zgodności z przyjętym Szczegółowym harmonogramem rzeczowo – finansowym Inwestycji,
- 7) monitorowanie postępu prac nad ewentualnymi poprawkami / wykonaniem uwag zgłoszonych przez Zamawiającego lub IZ do Dokumentacji projektowej,
- 8) monitorowanie, weryfikowanie oraz raportowanie postępu wszystkich wymaganych uzgodnień oraz wymaganej do uzgodnień dokumentacji (na każdym Etapie prowadzenia Inwestycji),
- 9) wykonywanie innych działań zmierzających do prawidłowej i terminowej realizacji Inwestycji,
- 10) weryfikowanie i opiniowanie rozwiązań projektowych w kontekście późniejszej eksploatacji obiektu, w tym dostępności poszczególnych urządzeń do serwisowania przez obsługę techniczną budynku,
- 11) monitorowanie konieczności zawierania umów z gestorami sieci takich jak umowy przyłączeniowe, umowy i porozumienia kolizyjne, koordynowanie procesu ich przygotowania i rekomendowanie Zamawiającemu zawarcie tych umów (na każdym Etapie prowadzenia Inwestycji),
- 12) egzekwowanie od Wykonawcy robót podania nazw/nazwisk oraz danych kontaktowych podwykonawców robót zaangażowanych do wykonania zamówienia w przedmiocie robót budowlanych przed ich przystąpieniem do realizacji zamówienia,
- 13) prowadzenie stałego nadzór i bieżącego monitoringu nad zatrudnianiem podwykonawców przez Generalnego Wykonawców w postaci weryfikacji umów o podwykonawstwo oraz aktualnych zestawień tabelarycznych z uwzględnieniem aktualnego stanu firm podwykonawczych z wyszczególnieniem zakresu i wartości prac oraz ich zaawansowania. Prowadzenie rejestru umów z podwykonawcami robót, ze szczególnym uwzględnieniem informacji o zmianach danych dotyczących podwykonawców robót i zaangażowaniu nowych podwykonawców robót w realizację Inwestycji, a także z uwzględnieniem ważności ich polis ubezpieczeniowych (jeśli będą wymagane).
- 14) weryfikacja dokumentu zabezpieczenia należytego wykonania umowy składanego przez Wykonawcę robót oraz skuteczne informowanie Zamawiającego o ewentualnych zastrzeżeniach do tego dokumentu (dotyczy sytuacji, kiedy Wykonawca robót wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie innej niż gotówka),
- 15) weryfikacja przedstawionej przez Wykonawcę robót polisy OC oraz skuteczne informowanie Zamawiającego o ewentualnych zastrzeżeniach do tego dokumentu, a także monitorowanie okresu ważności polisy OC Wykonawcy robót (w ramach monitorowania IZ zobowiązany jest

poinformować Zamawiającego, że Wykonawca robót nie przedstawił aktualnej polisy OC w terminie wynikającym z Umowy na roboty budowlane).

- 16) współpraca z Projektantem pełniącym nadzór autorski wraz z ewidencjonowaniem ilości jego pobytu w trakcie realizacji Inwestycji,
- 17) zgłaszanie Projektantowi stosownych zastrzeżeń do dokumentacji projektowej i egzekwowanie do Projektanta poprawek.

## **A.2. Postanowienia szczegółowe dotyczące Etapu II.**

**Cel:** Merytoryczne i obiektywne reprezentowanie Zamawiającego podczas Etapu realizacji Inwestycji zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę oraz wszelkimi innymi decyzjami, które będą wydane przez odpowiednie organy w związku z Inwestycją, przez sprawowanie kontroli zgodności i jakości wykonania robót ze Szczegółowym harmonogramem rzeczowo – finansowym Inwestycji, z Dokumentacją projektową i pozwoleniami na budowę, obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, Polskimi Normami oraz postanowieniami Umowy na roboty budowlane i innymi dokumentami oraz przepisami prawa mającymi związek z Inwestycją.

Inwestor Zastępczy w szczególności dba o bezpieczeństwo na budowie i nadzoruje wykonywanie robót w taki sposób, aby w najwyższym stopniu ograniczyć możliwość wypadków.

Inwestor Zastępczy realizuje zadania wynikające z nadzoru inwestorskiego poprzez zespół Inwestora Zastępczego i wypełnia swoje obowiązki podejmując decyzje, wydając polecenia, opinie, zgody i akceptacje w formie ustnej lub pisemnej, które są obowiązujące dla Wykonawców robót. IZ organizuje prace związane z nadzorem tak, aby z tego tytułu nie było żadnych zbędnych przerw w realizacji robót przez Wykonawcę robót.

Inwestor Zastępczy sprawdza dokumenty rozliczeniowe Inwestycji pod względem merytorycznym, rachunkowym, legalności i gospodarności. Inwestor Zastępczy podejmuje w uzgodnieniu z Zamawiającym wiążące dla Wykonawcy robót decyzje we wszelkich sprawach związanych z interpretacją Dokumentacji projektowej oraz STWiORB, w szeroko pojętych sprawach dotyczących oceny wypełniania warunków przez Wykonawców robót i innych wykonawców usług niezbędnych do realizacji Inwestycji oraz w sprawach właściwej interpretacji prawnej wszelkich zaistniałych faktów i zdarzeń przy jej realizacji. Zamawiający zawsze ma prawo wyrażenia odmiennego zdania. W takim przypadku, wiążące dla IZ jest stanowisko Zamawiającego.

W szczególności, Inwestor Zastępczy inicjuje, podejmuje i odpowiada za wszelkie decyzje i działania dotyczące:

- 1) powiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o terminie rozpoczęcia (wznowienia) robót z załączeniem oświadczenia kierownika budowy i Inspektorów nadzoru inwestorskiego, stwierdzających przejęcie obowiązków przypisanych tym funkcjom na budowie,
- 2) protokolarnego przekazania terenu budowy Wykonawcom robót wraz z określeniem zasad prowadzenia prac przez Wykonawców robót na placu budowy,
- 3) udzielania Wykonawcom robót informacji, wyjaśnień i wskazówek dotyczących Umowy na roboty budowlane,
- 4) sprawdzania realizacji warunków ustalonych w decyzji o pozwoleniu na budowę i w innych decyzjach, warunkach, w tym przyłączeniowych i usunięcia kolizji, i uzgodnieniach opiniujących realizację Inwestycji i za realizację tych warunków,

- 5) sprawdzania i opiniowania prawidłowości i zgodności z warunkami Umowy na roboty budowlane oraz autentyczności wszystkich certyfikatów, ubezpieczeń, zabezpieczeń, gwarancji, praw własności itp., za które Wykonawca robót jest odpowiedzialny,
- 6) oceniania i rozstrzygania wszelkich sporów lub dyskusji kontraktowych i problemów narastających podczas wykonywania robót, zapobieganie sporom i opóźnieniom, gdy jest to możliwe do wykonania - z zastrzeżeniem, iż podjęcie ostatecznej decyzji w powyższych sprawach należy do Zamawiającego,
- 7) wstrzymania robót w wypadku prowadzenia ich niezgodnie z zawartą Umową na roboty budowlane i przepisami BHP, decyzją o pozwoleniu na budowę oraz wszelkimi innymi decyzjami, które będą wydane przez odpowiednie organy w związku z Inwestycją lub powszechnie obowiązującymi przepisami prawa; w takim przypadku IZ niezwłocznie, w tym samym dniu, w którym powziął informacje, o których mowa powyżej skutecznie powiadomi Zamawiającego o zaistniałym fakcie,
- 8) kontrolowania Wykonawcy robót w zakresie zapewnienia realizacji robót zgodnie z odpowiednimi wymaganiami i standardami BHP, ppoż., przepisami prawa pracy i ochrony zdrowia, wraz ze sporządzaniem na bieżąco informacji i opinii dla Zamawiającego, które będą przekazywane nie rzadziej niż raz w miesiącu, w ramach Raportu Miesięcznego,
- 9) weryfikacji i akceptacji Szczegółowego harmonogramu rzeczowo-finansowego Inwestycji. Powyższe ma zastosowanie również do sporządzanych w trakcie realizacji Umowy na roboty budowlane korekt Szczegółowego harmonogramu rzeczowo-finansowego Inwestycji,
- 10) decydowania w uzasadnionych przypadkach o usunięciu z terenu budowy pracowników (rozumianych również jako współpracowników) Wykonawcy robót - po uprzednim zawiadomieniu Zamawiającego,
- 11) współpracy z Zamawiającym w zakresie podwykonawców robót, a w szczególności: analiza przedstawianych przez Wykonawcę robót umów zawartych lub projektowanych do zawarcia z podwykonawcami i dalszymi podwykonawcami, w tym wykonywanie czynności Zamawiającego przewidzianych w umowie o roboty budowlane w zakresie sprawdzania i akceptacji umów podwykonawczych na roboty, usługi lub dostawy, sprawowanie nadzoru nad płatnościami na rzecz podwykonawców robót za wykonane przez nich i odebrane roboty budowlane i niezwłoczne informowanie Zamawiającego o wszelkich nieprawidłowościach w tym zakresie,
- 12) kontrolowania na bieżąco realizacji obowiązku Wykonawcy robót w zakresie zgłoszeń podwykonawców robót, oraz przedstawiania Zamawiającemu opinii IZ na temat tych zgłoszeń, a także rozliczeń Wykonawcy robót z tymi podwykonawcami robót,
- 13) weryfikowania, czy podwykonawcy zatrudnieni przez Wykonawcę robót wykonują rzeczywiście prace, które zostały im zlecone. W przypadku podjęcia próby zmiany podwykonawcy robót, który w procedurze przetargowej na wybór wykonawcy robót budowlanych został wskazany jako podmiot udostępniający zasoby Wykonawcy robót, Inwestor Zastępczy weryfikuje zdolności

wykonawcze wskazanego podwykonawcy i wnioskuje do Zamawiającego o wyrażenie zgody na jego zatrudnienie lub odmowę zgody na zatrudnienie takiego podwykonawcy robót,

- 14) sprawowania osobistego i ciągłego nadzoru inwestorskiego nad robotami budowlanymi i wykończeniowymi poprzez stałą i nieprzerwaną obecność na budowie w trakcie realizacji robót, zgodnie z ustawą Prawo budowlane w rozumieniu artykułów 25 i 26 ustawy Prawo budowlane, oraz koordynowania czynności nadzoru inwestorskiego zgodnie z art. 27 Prawa budowlanego, oraz w oparciu o zlecony zakres rzeczowy Inwestycji,
- 15) przeprowadzania codziennych, regularnych inspekcji placu budowy sprawdzających jakość wykonanych robót i zastosowanych materiałów (w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów wadliwych, niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie) zgodnie z Umową na roboty budowlane oraz sztuką budowlaną,
- 16) wydawania Wykonawcom robót (kierownikowi budowy lub kierownikowi robót) poleceń potwierdzonych wpisem do Dziennika Budowy dotyczących: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych,
- 17) wdrożenia i egzekwowania zasad określonych w książce projektu opisujących standardy działań stron procesu inwestycyjnego związanych z realizacją prac budowlanych takie jak: procedura i sposób przekazywania dokumentacji warsztatowej, kart materiałowych, próbek materiałowych, protokołów zgodności i innych dokumentów z uwzględnieniem terminów i sposobu akceptacji przez poszczególnych uczestników procesu inwestycyjnego,
- 18) kontrolowania prowadzenia dziennika budowy,
- 19) dopuszczenia do stosowania lub odrzucenia materiałów, prefabrykatów, i wszystkich elementów oraz urządzeń przewidzianych do realizacji robót. Decyzje te muszą być oparte na wymaganiach sformułowanych w warunkach Umowy na roboty budowlane, Dokumentacji projektowej lub specyfikacjach technicznych oraz w normach i w przepisach związanych z realizacją Umowy na roboty budowlane. Inwestor Zastępczy ma obowiązek niezwłocznie przekazać Wykonawcy robót pisemną decyzję w sprawie zatwierdzeń jakości materiałów,
- 20) nadzorowania ustalonego przepływu kart materiałowych,
- 21) kontrolowania jakości użytych materiałów poprzez:
- 22) sprawdzenie prawidłowości dokumentów, zezwoleń i deklaracji zgodności pod kątem uniknięcia użycia materiałów uszkodzonych lub nie spełniających norm, aprobat lub specyfikacji technicznych itp.,
- 23) dołożenie wszelkiej staranności, aby materiały używane przez Wykonawców robót pochodziły z legalnego kanału dystrybucji,



- 24) prowadzenie kontroli bieżącej wytwórni materiałów, prefabrykatów i wszystkich elementów w celu sprawdzenia zgodności i akceptacji stosowanych metod ich wytwarzania, kontroli ich sposobu składowania i przechowywania tych materiałów oraz uporządkowania miejsc składowania tych materiałów po zakończeniu robót,
- 25) inspekcjonowania laboratoriów Wykonawców robót w celu sprawdzenia czy stosowane urządzenia pomiarowe i sprzęt laboratoryjny Wykonawców robót posiadają ważną legalizację, zostały prawidłowo wykalibrowane i odpowiadają wymogom norm określających procedurę badań. Inspektorzy nadzoru inwestorskiego uczestniczą w badaniach przeprowadzanych w tym laboratorium przez Wykonawców robót w czasie realizacji budowy,
- 26) w sytuacjach budzących wątpliwości odnośnie wyników badań Wykonawców robót oraz w celu zapewnienia należytej kontroli wykonywanych prac Inwestor Zastępczy dokonuje kontrolnych badań polowych i laboratoryjnych,
- 27) akceptowanie receptur i technologii zgodnie z wymaganiami specyfikacji technicznych,
- 28) akceptacji sprzętu, urządzeń i narzędzi Wykonawców robót oraz środków transportu użytych do wykonywania robót, co do zgodności ich z warunkami Umowy na roboty budowlane, Dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi, a także przepisami BHP i ppoż,
- 29) doprowadzenia do akceptacji przez Zamawiającego warunków umów serwisowych dla urządzeń przed ich wbudowaniem przez Wykonawców robót,
- 30) sprawdzania i zatwierdzania zestawień dotyczących urządzeń, sprzętu i siły roboczej Wykonawców robót i usług niezbędnych do realizacji Inwestycji i innych wykazów, jeżeli istnieje taka potrzeba,
- 31) wydanie pisemnej akceptacji dla stosowanych materiałów budowlanych przed ich wbudowaniem , zgodnie z postanowieniami § 7 Umowy o roboty budowlane,
- 32) egzekwowania od Wykonawcy robót ochrony i zabezpieczenia terenu budowy oraz mienia, które się na tym terenie znajduje,
- 33) egzekwowania od Wykonawcy robót utrzymania czystości dróg dojazdowych oraz terenu przyległego do zaplecza budowy,
- 34) egzekwowania od Wykonawcy robót prowadzenia prawidłowej obsługi geodezyjnej, której koszt ponosi Wykonawca robót,
- 35) uzyskiwania od Projektanta wyjaśnień wątpliwości dotyczących Dokumentacji projektowej i zawartych w niej rozwiązań, kierowaniu do Projektanta uwag i zastrzeżeń do Dokumentacji projektowej, w tym zgłoszonych przez Wykonawców robót lub Zamawiającego w toku realizacji Inwestycji (niemożliwych lub trudnych do ustalenia na Etapie projektowania) oraz przy dokonywaniu stosownych zmian, uzgodnień i wyjaśnień w Dokumentacji projektowej, oraz nadzór nad wprowadzaniem zmian do Dokumentacji projektowej i przekazywanie rewizji Dokumentacji projektowej Wykonawcy robót. Obowiązkiem Inwestora Zastępczego będzie wprowadzanie na

każdym rysunku i dokumencie projektowym przeznaczonym do realizacji Inwestycji odpowiedniej adnotacji - "przeznaczony do realizacji",

- 36) prowadzenia rejestru rewizji rysunków i dokumentów z uwzględnieniem tych wycofanych z realizacji oraz z listą rysunków aktualnych i przeznaczonych do realizacji,
- 37) doradzania i wsparcia Zamawiającego przy egzekwowaniu od Projektanta pełnienia obowiązku nadzoru autorskiego, w tym potwierdzanie kart nadzoru i weryfikacja wycen ewentualnych projektów zamiennych wykonywanych w ramach nadzoru autorskiego oraz przyjmowanie projektów lub rozwiązań technicznych zamiennych wykonanych w ramach nadzoru autorskiego i przekazywanie ich Wykonawcom robót,
- 38) monitoringu postępu prac zgodnie z założeniami umów na roboty (w tym Umowy na roboty budowlane), biorąc pod uwagę oba wskaźniki: rzeczowy i finansowy – łącznie z raportowaniem w ramach Raportów Miesięcznych,
- 39) przedstawiania Zamawiającemu uzasadnienia do ewentualnego przesunięcia terminu zakończenia realizacji Inwestycji lub jej elementów, po analizie wszystkich zaistniałych faktów,
- 40) organizowania cyklicznych narad koordynacyjnych (raz w tygodniu), sporządzania protokołów z tych narad i innych spotkań organizowanych w trakcie realizacji budowy oraz przekazywania ich zainteresowanym stronom, w szczególności Inwestorowi, oraz prowadzenie rejestru wszystkich narad oraz spotkań,
- 41) monitorowania listy dostaw i dopilnowanie złożenia przez Wykonawców robót zamówień w odpowiednim czasie,
- 42) ustalania metod obmiaru robót i uczestniczenia przy dokonywaniu badań i obmiarów robót ukończonych przez Wykonawców robót, uczestniczenia w pomiarach robót ulegających zakryciu i zanikających, zanim zostaną zakryte lub zdemontowane, a także dopilnowania zespołu Wykonawcy robót co do prowadzenia odpowiedniego rejestru wszelkich pomierzonych robót (księgi obmiarów),
- 43) sprawdzania i potwierdzania przez branżowego Inspektora nadzoru inwestorskiego różnic między ilością robót określoną przedmiarem robót planowanych do wykonania a rzeczywistymi ilościami wynikającymi z obmiaru (zatwierdzenie za zgodność mas) wraz z zatwierdzeniem kosztorysów różnicowych, powykonawczych,
- 44) przedstawiania Zamawiającemu propozycji rozstrzygnięć ewentualnych kwestii spornych powstałych pomiędzy Wykonawcami robót, ze stosowną opinią oraz uzasadnieniem,
- 45) opiniowania i zatwierdzania rysunków warsztatowych Wykonawców robót i usług niezbędnych do realizacji Inwestycji, w tym również zatwierdzania wytyczania robót oraz wydawania Wykonawcom robót dyspozycji w tych sprawach,
- 46) skutecznego powiadomienia Zamawiającego, który zastrzega sobie prawo do udziału w niżej wymienionych odbiorach o planowanych odbiorach w następujących terminach:

- a) odbiór robót ulegających zakryciu i zanikających – z wyprzedzeniem co najmniej 48 godziny,
  - b) odbiór częściowy (zaawansowania prac) - z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni roboczych,
  - c) odbiór techniczny - z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni roboczych.
- 47) dokonania odbioru technicznego: gotowych elementów, robót ulegających zakryciu i zanikających, ulegających zakryciu, odbioru częściowego robót oraz prac z zakresu obsługi geodezyjnej,
- 48) nadzorowania testów i akceptacji przeprowadzonych testów i technologicznych rozruchów urządzeń i wyposażenia oraz zapoznania się z ich instrukcjami obsługi, konserwacji i naprawy, a przygotowanych przez Wykonawców robót – w celu ułatwienia przejęcia tych urządzeń i wyposażenia; w tym zakresie IZ będzie zobligowany przygotować *resume* najważniejszych informacji dotyczących: obsługi, konserwacji i naprawy, urządzeń i wyposażenia, celem wykorzystywania tych informacji przez użytkowników końcowych – przedstawicieli Zamawiającego,
- 49) sprawdzania wykonania robót i powiadamiania Wykonawców robót o wykrytych wadach oraz poświadczania usunięcia wad przez Wykonawców robót, a także ustalania rodzaju i zakresu koniecznych do wykonania robót poprawkowych,
- 50) potwierdzania faktycznego wykonania robót poprzez stosowne wpisy do Dziennika Budowy,
- 51) opiniowania i rekomendowania Zamawiającemu wszystkich zmian w Dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych, które mogą okazać się niezbędne lub pożądane podczas lub w następstwie wykonywania robót budowlanych, oraz uzyskanie zgody Projektanta na zaproponowane zmiany,
- 52) szacowania i weryfikowania robót dodatkowych lub zamiennych, zaproponowanych przez Wykonawców robót, w zakresie rzeczowo-finansowym, przygotowywanie dokumentów niezbędnych do zlecenia tych robót lub usług i uzgadniania z Zamawiającym wszelkich zmian dotyczących wartości robót, negocjowania z Wykonawcami robót wartości tych robót, w tym przygotowywania protokołów z przeprowadzonych negocjacji oraz pisemnego rekomendowania Zamawiającemu (na bieżąco) wszystkich robót spoza Szczegółowego harmonogramu rzeczowo – finansowego Inwestycji,
- 53) w przypadku, gdy nastąpi przerwa w wykonywaniu robót budowlanych z przyczyn odstąpienia lub rozwiązania Umowy na roboty budowlane:
- a) dokonania stosownych wpisów w dokumentacji budowy, w szczególności w Dzienniku Budowy,
  - b) nadzór nad prawidłowym zabezpieczeniem przez Wykonawców robót terenu budowy,
  - c) sporządzenie szczegółowej inwentaryzacji wykonanych robót w postaci raportu na dzień rozwiązania lub odstąpienia od umowy z Wykonawcą robót, który będzie zawierał rozliczenie rzeczowe i finansowe umowy oraz informacje dotyczące robót wykonanych i nierozliczonych, a także określenie kwot należnych Wykonawcom robót na dzień odstąpienia (rozwiązania)

umowy. Raport będzie przedłożony Zamawiającemu w ciągu 30 dni od daty rozwiązania / odstąpienia od umowy z Wykonawcami robót,

- 54) rozliczenia Umowy na roboty budowlane w przypadku jej rozwiązania lub odstąpienia przez którąkolwiek ze Stron, wraz z przeprowadzeniem inwentaryzacji wykonanych robót oraz materiałów i wyrobów budowlanych znajdujących się na terenie budowy oraz protokolarne przekazanie przez Wykonawcę robót budowlanych Zamawiającemu tych robót, materiałów i wyrobów budowlanych według stanu na dzień rozwiązania umowy,
- 55) rozliczenie Umowy o roboty budowlane w przypadku rozwiązania lub odstąpienia przez Zamawiającego lub IZ od umowy na pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego wraz z przeprowadzeniem inwentaryzacji,
- 56) prowadzenia całości spraw dotyczących budowy z władzami terenowymi i osobami trzecimi, w tym prowadzenie całości spraw dotyczących osób trzecich - w uzgodnieniu z Zamawiającym,
- 57) współpracy z właściwym zarządcą dróg w zakresie prawidłowego utrzymania dróg w rejonie budowy, dróg przyległych do placu budowy,
- 58) uczestniczenia w kontrolach przeprowadzanych przez organ nadzoru budowlanego i inne organy uprawnione do kontroli oraz dopilnowania realizacji ustaleń i decyzji podjętych podczas tych kontroli,
- 59) doradzania i wsparcia Zamawiającego w negocjacjach i koordynacji umów na dostawę mediów niezbędnych do realizacji Inwestycji,
- 60) sprawdzania, czy zaakceptowani przez Zamawiającego (zgodnie z art. 647<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego) podwykonawcy robót otrzymują od Wykonawców robót swoje należne wynagrodzenie i żądania od tych podmiotów stosownych potwierdzeń zapłaty,
- 61) sprawdzania miesięcznych zestawień Wykonawców robót, wartości zakończonych i odebranych robót,
- 62) codziennego dokumentowania i archiwizowania fotograficznego (techniką cyfrową) postępu robót budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem robót podlegających zakryciu. Dokumentacja fotograficzna (dopuszczalna forma cyfrowa w formacie .jpg, lub .tif) powinna być dołączana sukcesywnie do Raportów Miesięcznych,
- 63) zawiadania Zamawiającego o konieczności naliczenia Wykonawcom robót kar umownych, oblicza wysokości tych kar (z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umów przez Wykonawców robót) i przedstawia je do akceptacji przez Zamawiającego, wraz ze szczegółowym uzasadnieniem przyczyn oraz wysokości naliczonej kary,
- 64) nadzorowania przekazania przez Wykonawców robót do akceptacji uzgodnionych w Dokumentacji projektowej listy próbek materiałów i mock-up'ów, koordynuje proces ich akceptacji przez projektanta i Zamawiającego oraz dba o ich staranne przechowywanie na terenie budowy,

- 65) archiwizowania (zarówno w formie papierowej oraz cyfrowej, w formacie .PDF) wszelkiej korespondencji i dokumentacji wynikającej z realizacji umów na roboty budowlane, w szczególności: protokołów odbiorów robót ulegających zakryciu, protokołów odbioru robót częściowych oraz protokołów odbiorów końcowych, badań kontrolnych i testów, kart materiałowych, pism itp., oraz przekazanie całości dokumentacji (w formie papierowej oraz cyfrowej, w formacie .PDF) Zamawiającemu w stanie kompletnym po zakończeniu robót budowlanych lub rozwiązaniu umowy. IZ będzie zobowiązany do udostępnienia ww. korespondencji i dokumentacji na żądanie Zamawiającego w każdym miejscu i czasie,
- 66) wzajemnego koordynowania działań pomiędzy Wykonawcami robót,
- 67) pełnienie obowiązków wynikających z zakresu Umowy określonych dla Etapu II dla działań Wykonawców robót nawet jeśli te mają miejsce poza ramami czasowymi określonymi w Umowie dla Etapu II,
- 68) wykonywania innych działań zmierzających do prawidłowej i terminowej realizacji Umowy na roboty budowlane w zakresie nadzoru nad robotami budowlanymi i zarządzania budową,
- 69) sporządzania protokołów konieczności dotyczących robót dodatkowych/zamiennych/zaniechanych i przedkładania ich Zamawiającemu do akceptacji,
- 70) przygotowania dokumentacji wymaganej przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych oraz sprawdzenia kosztorysów i przedmiarów w zakresie niezbędnym do udzielenia Wykonawcy robót zamówienia podobnego w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych,
- 71) nadzorowanie ewentualnych robót zamówienia podobnego, związanych z realizacją Inwestycji, choćby ich zlecenie prowadziło do konieczności zawarcia odrębnych umów lub aneksowania Umowy na roboty budowlane, również w przypadku gdyby niniejsze prowadziło do zmiany wydłużenia terminu zakończenia Inwestycji,
- 72) kontrolowanie przez IZ zatrudnienia przez Wykonawcę robót, podwykonawców robót i dalszych podwykonawców robót na podstawie umów o pracę osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia w przedmiocie robót budowlanych, jeżeli wykonywanie tych czynności przez ww. osoby polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 par. 1 Kodeksu pracy oraz zgłaszanie Zamawiającemu wszelkich nieprawidłowości w tym zakresie,
- 73) inicjowanie wprowadzania i weryfikowanie proponowanych przez wykonawcę zmian do treści Umowy na roboty budowlane zawartej z Wykonawcą robót, łącznie z przygotowaniem stosownych projektu (ów) aneksów do tej umowy, w związku ze zmianami warunków określonych w umowie, zawsze przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawnych w tym ograniczeń do dokonywania takich zmian a wynikających z przepisów ustawy Pzp,
- 74) uzgadnianie z Wykonawcą robót możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w zakresie Umowy na roboty budowlane, w porozumieniu z Zamawiającym i za jego zgodą.

- 75) W przypadku wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych lub robót zamiennych IZ składa Zamawiającemu pisemną opinię na temat zasadności ich uznania, jednakże nie ma upoważnienia do składania jakichkolwiek oświadczeń woli z tym związanych,
- 76) IZ zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o konieczności wykonania robót zamiennych lub dodatkowych w terminie 5 dnia kalendarzowych od dnia stwierdzenia takiej konieczności, wraz z propozycją sposobu ich wykonania,
- 77) Wykonanie weryfikacji kosztorysów ofertowych w przypadku konieczności zlecenia robót zamiennych, robót dodatkowych czy realizacji zamówień podobnych,
- 78) Nadzorowania wykonania robót zamiennych, robót dodatkowych, zamówień podobnych w takim samym zakresie jaki jest przewidziany do nadzoru Inwestycji.

W przypadku, gdy w czasie realizacji niniejszego Etapu Zamawiający uzna konieczność wykonania robót nieobjętych zamówieniem podstawowym w szczególności poprzez udzielenie zamówienia podobnego lub zmianę umowy o roboty budowlane, Inwestor Zastępczy – w ramach przysługującego wynagrodzenia - będzie zobowiązany do przygotowania i pomocy w przygotowaniu i przeprowadzeniu procedury. Zakres pomocy, jaki oczekiwany jest od IZ określi Zamawiający.

### **A.3. Postanowienia szczegółowe dotyczące Etapu III.**

Cel: Merytoryczne i obiektywne reprezentowanie Zamawiającego podczas realizacji Inwestycji - na Etapie odbioru końcowego Inwestycji (w tym odbioru technicznego) i wsparcie Wykonawcy robót w uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Inwestycji oraz końcowe zweryfikowanie rozliczenia finansowego Umowy na roboty budowlane, oraz nadzór nad wykonaniem zagospodarowania terenu, w tym prac związanych z wykonaniem układu drogowego oraz zagospodarowania zieleni.

W szczególności Inwestor Zastępczy inicjuje, podejmuje i odpowiada za wszelkie decyzje i działania dotyczące:

- 1) zgłoszenia przez Wykonawcę robót zasadniczego ukończenia robót,
- 2) robót do ukończenia, wad i usterek,
- 3) nadzoru nad uzyskaniem wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień przed zakończeniem procesu inwestycyjnego,
- 4) nadzoru nad przygotowaniem przez Wykonawcę robót (w imieniu Zamawiającego) dokumentów do złożenia właściwym organom administracji, jako załączniki do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji lub zgłoszenie o zakończeniu budowy zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz pomoc Wykonawcy robót w uzyskaniu ostatecznych (prawomocnych/ostatecznych) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji,
- 5) stwierdzenia zakończenia robót budowlanych oraz wyznaczenia Wykonawcy robót terminu końcowego odbioru robót,
- 6) przygotowania materiałów do odbioru końcowego Inwestycji, skutecznego powiadomienia wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego (w tym Zamawiającego) o terminie odbioru końcowego Inwestycji, przy czym skuteczne powiadomienie oznacza zawiadomienie wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego z wyprzedzeniem co najmniej 14 dni roboczych przed planowanym odbiorem,
- 7) organizacji i przeprowadzenia odbioru końcowego robót budowlanych wraz z przygotowaniem protokołu zakończenia robót oraz zapewnienia, że zakończone roboty są zgodne z technicznymi i formalnymi wymaganiami Umowy na roboty budowlane,
- 8) egzekwowania opracowania przez Wykonawców robót instrukcji eksploatacji i konserwacji urządzeń oraz dostarczenia jej Zamawiającemu w uzgodnionej z nim ilości egzemplarzy,
- 9) przekazania Zamawiającemu wszelkich kodów, loginów i haseł dostępu na maksymalnym dla danego systemu poziomie, niezbędnych dla prawidłowego użytkowania obiektu,
- 10) dopilnowania podpisania przez Zamawiającego umów serwisowych z dostawcami urządzeń,

- 11) dopilnowania przeprowadzenia przez Wykonawcę robót szkoleń dla personelu Zamawiającego w zakresie obsługi obiektu, w tym w szczególności szkoleń w zakresie obsługi zainstalowanych urządzeń,
- 12) monitorowania Wykonawcy robót oraz dokonania oceny kompletności oraz zgodności dokumentacji powykonawczej ze stanem istniejącym i dostarczenia do Zamawiającego zweryfikowanej i kompletnej dokumentacji powykonawczej wraz z dokumentacją dotyczącą nadzorowanych robót (włączając w to ekspertyzy geodezyjne, sporządzanie wydruków map) w formie i zakresie uzgodnionym z Zamawiającym,
- 13) doradztwa i wsparcia Zamawiającego w celu zapewnienia pozyskania inwentaryzacji powykonawczej uzbrojenia terenu i usytuowania obiektów kubaturowych,
- 14) zawiadamiania Zamawiającego o konieczności lub możliwości naliczenia Wykonawcom robót kar umownych, obliczania wysokości kar umownych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawców robót i przedstawienie ich do akceptacji przez Zamawiającego, wraz z uzasadnieniem zasadności i wysokości naliczonych kar,
- 15) wsparcia Zamawiającego w zakresie monitorowania Wykonawców robót pod kątem skompletowania i przedłożenia Zamawiającemu stosownych gwarancji,
- 16) wnioskowania do Zamawiającego o wypłatę zabezpieczenia należytego wykonania Umowy na roboty budowlane – jeżeli będzie to uzasadnione okolicznościami,
- 17) uczestniczenia i nadzorowania przekazania obiektu do użytkowania wraz z kompletem niezbędnych dokumentów w stanie faktycznym i prawnym, zdatnym do natychmiastowego rozpoczęcia użytkowania,
- 18) wykonywania innych działań zmierzających do prawidłowej i terminowej realizacji Umowy na roboty budowlane w zakresie działań zmierzających do uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie budynku,
- 19) przekazania Inwestorowi jako użytkownikowi Inwestycji, kompletu niezbędnych dokumentów, w stanie faktycznym i prawnym pozwalającym na natychmiastowe rozpoczęcie użytkowania.

W przypadku, gdy w czasie realizacji niniejszego Etapu Zamawiający uzna konieczność wykonania robót nieobjętych zamówieniem podstawowym w szczególności poprzez udzielenie zamówienia podobnego lub zmiany umowy, Inwestor Zastępczy – w ramach przysługującego wynagrodzenia - będzie zobowiązany do przygotowania i pomocy w przygotowaniu i przeprowadzeniu procedury. Zakres pomocy jaki oczekiwany jest od IZ określi Zamawiający.



#### **A.4. Postanowienia szczegółowe dotyczące Etapu IV.**

Cel: Merytoryczne i obiektywne reprezentowanie Zamawiającego na Etapie powykonawczym – w okresie gwarancyjnym dla Inwestycji.

W szczególności, Inwestor Zastępczy:

- 1) wykonuje zadania przewidziane w fazie realizacji robót budowlanych,
- 2) przygotowuje i uzupełnia Książkę Obiektu Budowlanego,
- 3) wspiera Zamawiającego w egzekwowaniu warunków gwarancji i rękojmi dla usuwania usterek lub wad w okresach możliwości ich zgłaszania, w tym członek zespołu Inwestora Zastępczego uczestniczy podczas przeglądów organizowanych w okresie gwarancyjnym i w procedurze usuwania zaistniałych w tym okresie wad i usterek,
- 4) przeprowadza przeglądy gwarancyjne oraz sporządza protokół z przeprowadzonych czynności, określający w szczególności stwierdzone wady i usterki, sposób oraz termin ich usunięcia, jak również udziela końcowych akceptacji naprawienia wykrytych usterek lub wad, opracowuje i przedkłada Zamawiającemu sprawozdania z przeglądów gwarancyjnych w terminie 14 dni po zakończeniu każdego z nich,
- 5) w okresie gwarancji i rękojmi raz w roku, dokonuje przeglądu technicznego budynku, łącznie z Wykonawcą robót i Zamawiającym. Po ewentualnym wykryciu wad lub usterek Inwestor Zastępczy nadzoruje ich usunięcie przez Wykonawcę robót oraz dokonuje odbioru po ich usunięciu,
- 6) przeprowadza przegląd pogwarancyjny oraz sporządza protokół z przeprowadzonych czynności, określający w szczególności stwierdzone wady i usterki, sposób oraz termin ich usunięcia. Protokół przekazuje Zamawiającemu oraz Wykonawcy robót w terminie 14 dni odpowiednio od daty przeprowadzenia przeglądu,
- 7) w przypadku nieusunięcia wad i usterek przez Wykonawcę robót budowlanych przeprowadza w porozumieniu z Zamawiającym postępowanie na wybór Wykonawcy zastępczego usunięcia wad i usterek oraz nadzór nad tymi pracami i dokonanie ich odbioru.
- 8) wydaje zalecenia dotyczące zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy na roboty budowlane i kwot zatrzymanych,
- 9) opiniuje ewentualne roszczenia Wykonawców robót w zakresie należnych opłat, naliczeń odsetek i innych,
- 10) wykonuje inne działania zmierzające do prawidłowej i terminowej realizacji Umowy na roboty budowlane w zakresie działań objętych okresem zgłaszania wad lub usterek,
- 11) Archiwizuje korespondencję i dokumentację związaną z okresem rękojmi i gwarancji, a następnie przekazuje ją Zamawiającemu w kompletnym stanie po zakończeniu okresu rękojmi i gwarancji.

Inwestor Zastępczy będzie zobowiązany do udostępnienia ww. korespondencji i dokumentacji na żądanie Zamawiającego w każdym miejscu i czasie.

Inwestor Zastępczy nie jest uprawniony do samodzielnego dokonania przeglądu gwarancyjnego i potwierdzenia ostatecznego rozliczenia Inwestycji po okresie gwarancyjnym,

## Załącznik nr 1

### I. RAPORT MIESIĘCZNY

Raport Miesięczny przedkładany przez Inwestora Zastępczego będzie zawierał co najmniej:

- 1) Krótki opis stanu realizacji Inwestycji ze wskazaniem: (1) celów szczegółowych do osiągnięcia, (2) zaplanowanych działań (3) przewidywanych rezultatów – w kolejnym miesiącu realizacji Inwestycji;
- 2) Zwięzłe podsumowanie Raportu zawierające główne wnioski;
- 3) Analizę realizacji Inwestycji w kontekście zgodności ze Szczegółowym harmonogramem rzeczowo - finansowym Inwestycji, zawierającą w szczególności:
  - a) wskazanie działań (w szczególności zaplanowanych Etapów), których termin zakończenia jest zagrożony, wraz ze wskazaniem przyczyn oraz podmiotów odpowiedzialnych za powstanie lub przyczynienie się do powstania tego zagrożenia,
  - b) wskazanie działań, których termin zakończenia nie jest możliwy do dotrzymania wraz ze wskazaniem konsekwencji dla pozostałych działań zawartych w Szczegółowym harmonogramie rzeczowo - finansowym Inwestycji oraz podmiotów odpowiedzialnych za powstanie lub przyczynienie się do powstania tego opóźnienia,
  - c) informację o zagrożeniu terminu zakończenia Inwestycji lub terminów tzw. kamieni milowych oraz podmiotów odpowiedzialnych za powstanie lub przyczynienie się do powstania tego opóźnienia.

W przypadku stwierdzenia opóźnień lub zagrożeń, o których mowa powyżej, analiza będzie zawierała plan działań naprawczych mogących doprowadzić do dotrzymania terminów lub działań niwelujących skutki wystąpienia opóźnienia.
- 4) W przypadku zmiany harmonogramu działań, które nie wpływają na zmianę tzw. kamieni milowych zawartych w Szczegółowym harmonogramie rzeczowo - finansowym Inwestycji, aktualizację Szczegółowego harmonogramu rzeczowo - finansowego Inwestycji.
- 5) Analizę realizowanych zadań w kontekście zgodności z budżetem Inwestycji zawierającą w szczególności:
  - a) przewidywaną wartość końcową Inwestycji – aktualizacja oraz weryfikacja w oparciu o budżet Inwestycji,
  - b) wskazanie działań, które mogą doprowadzić do zwiększenia budżetu Inwestycji,
  - c) informację o przekroczeniu budżetu inwestycji lub wystąpieniu ryzyka jego przekroczenia.

- i) W przypadku stwierdzenia zagrożenia przekroczenia budżetu Inwestycji lub jego przekroczenia analiza będzie zawierała plan działań naprawczych mogących doprowadzić do zrealizowania Inwestycji zgodnie z założonym budżetem.
- 6) Aktualną listę umów zawartych pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcami robót oraz pomiędzy ewentualnymi podwykonawcami robót biorącymi udział w Inwestycji a Wykonawcami robót.
  - 7) Potwierdzenie poprawności realizacji umów z Wykonawcami robót oraz ewentualnymi podwykonawcami robót oraz z Projektantem.
  - 8) Czynności Inwestora Zastępczego, jakie wykonał w raportowanym miesiącu;
  - 9) Założenia do wykonania przez Inwestora Zastępczego czynności w kolejnym miesiącu w oparciu o uzgodniony Szczegółowy harmonogram rzeczowo - finansowy Inwestycji;
  - 10) Wykonane i zaplanowane wskaźniki wykonania zakresu rzeczowego i finansowego dla Inwestycji;
  - 11) Skład Zespołu Inwestora Zastępczego; w tym wykaz zaangażowania poszczególnych specjalistów wraz ze wskazaniem zrealizowanych działań potwierdzonych listami obecności,
  - 12) Informacje i dokumenty:
    - a) Status wniosków niezbędnych do uzyskania wymaganych ostatecznych decyzji administracyjnych (pozwolenie wodno-prawne, pozwolenie na użytkowanie itp.),
    - b) Lista uzyskanych dokumentów, w tym otrzymanych decyzji, pozwoleń, dotyczących Inwestycji wraz z kopią tych dokumentów,
    - c) Projekt organizacji ruchu ( o ile wymagany był w danym miesiącu),
    - d) Opłaty za zajęcie pasa drogowego (o ile w raportowanym miesiącu miała miejsce zajętość pasa drogowego),
    - e) Potwierdzenie posiadania opłaconego ubezpieczenia OC (wyłącznie na wezwanie Zamawiającego),
    - f) Informacja o wysokości kar umownych możliwych do naliczenia Wykonawcom robót, z obliczeniami potwierdzającymi tą wysokość,
    - g) Informacja o aktualnym stanie zatrudnienia przez Wykonawcę robót, podwykonawców robót, dalszych podwykonawców robót pracowników na umowy o pracę zgodnie z wymaganiami Zamawiającego oraz informacja o ewentualnych nieprawidłowościach w tym zakresie, jakie wystąpiły w okresie, którego dotyczy dany raport.
  - 13) Na Etapie realizacji robót budowlanych Raport Miesięczny będzie zawierał dodatkowo:
    - a) potwierdzenie prowadzenia robót zgodnie z przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej, normami, a w szczególności zgodnie z przepisami i zasadami BHP;
    - b) informację nt. ochrony zdrowia na budowie oraz ochrony środowiska w związku z realizacją robót,

- c) opis postępu prac, wraz z dokładną, bieżącą, prowadzoną każdego dnia realizacji robót dokumentacją zdjęciową (również w formacie cyfrowym) całej Inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem kluczowych prac oraz prac ulegających zakryciu,
- d) opis krytycznych czynników realizacji Inwestycji,
- e) opis podjętych działań w zakresie zapewnienia prawidłowej, w tym terminowej realizacji Inwestycji,
- f) opis ryzyk realizacji Inwestycji i ich skutków wraz ze wskazaniem niezbędnych do podjęcia działań minimalizujących negatywny wpływ ryzyka,
- g) aktualny rejestr rewizji rysunków i dokumentów z uwzględnieniem tych wycofanych z realizacji oraz z listą rysunków aktualnych i przeznaczonych do realizacji,
- h) skład zaangażowanego personelu Wykonawców robót oraz ewentualnych podwykonawców robót w podziale na grupy: kierownicy robót, majstrowie, robotnicy, specjaliści (w tym w zakresie BHP i Ppoż.), obsługa techniczna – ze wskazaniem imienia i nazwiska, ilości personelu w odniesieniu do każdej z ww. grup, a także podstawy do zaangażowania w realizację Inwestycji / przebywania na terenie budowy (np. umowa z podwykonawcą robót),
- i) kontrolę jakości wykonywanych prac (w przypadku wystąpienia problemów lub zastrzeżeń co do jakości - również opis zastosowanych środków zaradczych),
- j) analizę realizacji uzgodnionego Szczegółowego harmonogramu rzeczowo - finansowego Inwestycji (wyjaśnienia przyczyn ewentualnych odchyłeń od harmonogramu),
- k) analizę wykonania prac oraz zgodności wydatków z założeniami,
- l) analizę prac dodatkowych zgłoszonych przez Wykonawcę robót do akceptacji Inwestora wraz ze szczególnym omówieniem wszystkich sporządzonych w tym zakresie protokołów konieczności oraz wyłączeń lub zamian; w takim przypadku IZ przedstawi status procesu akceptacji przez Inwestora i opisanie powodów ich ewentualnego odrzucenia.
- m) zmiany w dokumentacji technicznej (np. Dokumentacja projektowa, STWiORB) dokonane na wniosek Wykonawcy robót,
- n) zmiany w dokumentacji technicznej dokonane na wniosek Zamawiającego,
- o) rejestr nadzorów autorskich z podsumowaniem najważniejszych zmian w dokumentacji technicznej wprowadzonych w ramach nadzorów,
- p) rejestr prac zaniechanych wraz z opisem zawierającym, w szczególności, przyczyny zaniechania wykonania tych prac, ich konsekwencje dla Inwestycji oraz dokumentacji technicznej, a także propozycję co do sposobu oraz wysokości rozliczenia tych prac,
- q) zmiany w zakresie uzgodnień z gestorami mediów (jeśli występują),
- r) informację na temat współpracy z sąsiadami w zakresie niezbędnym do prowadzenia prac (uzgodnienia, konflikty, plan działań),

- s) harmonogram płatności na rzecz Wykonawców robót,
  - t) kopie protokołów z rad budowy oraz wersja cyfrowa (skan w formacie .PDF) tych protokołów,
  - u) informację nt. stanu dokumentacji powykonawczej.
- 14) Spis załączników oraz kluczowe załączniki (w zależności od Etapów): oświadczenie Wykonawców robót o otrzymaniu należnego wynagrodzenia przez podwykonawców robót wraz ze szczegółowym rozliczeniem zobowiązań wobec podwykonawców robót, oświadczenia podwykonawców robót w tym zakresie, oświadczenie Inwestora Zastępczego o prawdziwości zamieszczonych danych i informacji oraz o rzetelnym opracowaniu Raportu.
- 15) Kopie cyfrowe (skan w formacie .PDF) wszelkiej nie wymienionej wyżej dokumentacji dotyczącej realizacji Inwestycji, w tym korespondencji, jaka znalazła się w posiadaniu Inwestora Zastępczego.

## **II. RAPORT OTWARCIA**

Raport Otwarcia - Pierwszy Raport Miesięczny – oprócz informacji wymaganych dla Raportu Miesięcznego, określonych w pkt. I niniejszego załącznika, będzie zawierał dodatkowo:

- 1) Szczegółowy harmonogram rzeczowo - finansowy Inwestycji do akceptacji Zamawiającego,
- 2) ocenę formalno - prawną i merytoryczną Dokumentacji projektowej, ze wskazaniem elementów wymagających poprawy,
- 3) analizę potencjalnych problemów na Etapie pozwoleń administracyjno - prawnych, w tym informację o kompletności Dokumentacji projektowej,
- 4) informacje na temat prac przygotowawczych i mobilizacyjnych prowadzonych przez Inwestora Zastępczego, w tym szczegółowe informacje na temat lokalizacji biura Inwestora Zastępczego (zlokalizowanego na terenie inwestycji – dotyczy Etapu II i III) z podaniem adresu, telefonów stacjonarnych i komórkowych oraz adresów poczty elektronicznej kluczowego personelu, stanowiącego zespół IZ,
- 5) założone cele oraz planowane efekty Inwestycji.

## **III. RAPORT INTERWENCYJNY**

Raport Interwencyjny będzie zawierał co najmniej:

- 1) informację o nagłym, nieprzewidywanym zdarzeniu, które nastąpiło,
- 2) informację o tym, w jaki sposób wystąpienie tego zdarzenia wpłynie na termin realizacji i budżet Inwestycji,
- 3) szacunkowe określenie skutków finansowych związanych z wystąpieniem tego zdarzenia,
- 4) proponowane działania mające na celu zminimalizowanie skutków wystąpienia tego zdarzenia.

#### IV. RAPORT KOŃCOWY

Raport Końcowy będzie zawierał w szczególności:

- 1) potwierdzenie rozliczenia wszystkich umów zawartych przez Zamawiającego w celu realizacji Inwestycji,
- 2) podsumowanie realizacji Inwestycji ze szczegółowym określeniem nakładów inwestycyjnych podjętych przez Zamawiającego,
- 3) dokumentację obiektu budowlanego, w szczególności dokumenty, o których mowa w art. 62 i 64 Prawa budowlanego,
- 4) podsumowanie realizacji Inwestycji z opisem założonych celów oraz osiągniętych efektów,
- 5) rozliczenie Inwestycji, sporządzone według zapisów zawartych w *Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 2 grudnia 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu i trybu finansowania inwestycji z budżetu państwa (Dz. U. z 2010 r. nr 238 poz. 1579)*.

Zamawiający może żądać dodatkowych wyjaśnień, zestawień, analiz itp.

W przypadku rozwiązania, odstąpienia lub stwierdzenia nieważności Umowy zakres informacji zawarty w Raporcie Końcowym zależny będzie od stanu zaawansowania Inwestycji, w jakim nastąpiło odpowiednio rozwiązanie, odstąpienie lub stwierdzenie nieważności Umowy.