

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Pełnienie nadzoru inwestorskiego przy realizacji inwestycji pod nazwą „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym w rejonie ulic Komorska Łukowska Kawcza na dz. ew. nr 163/6 z obrębu 3-05-09 w Warszawie

I. ZAMAWIAJĄCY

**Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Południe
m. st. Warszawy 04-022 Warszawa ul. Walewska 4
<https://pragapld.um.warszawa.pl/waw/zgn-pragapld>**

II. Określenie przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług związanych z pełnieniem Nadzoru Inwestorskiego przy realizacji inwestycji „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym w rejonie ulic Komorska Łukowska Kawcza na dz. ew. nr 163/6 z obrębu 3-05-09 w Warszawie” (Inwestycja) zgodnie z postanowieniami art. 25, 26 i 27 ustawy Prawo budowlane oraz wymaganiami Zamawiającego. Szczegółowy zakres realizowanej inwestycji oraz wymagania jakościowe określone są w programie funkcjonalno-użytkowym (PFU). Wykonawca będzie upoważniony do samodzielnego działania w imieniu Zamawiającego, chyba, że w innych postanowieniach warunków zamówienia udział Zamawiającego w danej czynności, konieczność uzyskania jego zgody itp.

III. Rodzaj zamówienia: usługa.

IV. Określenie zakresu zamówienia i obowiązków Nadzoru Inwestorskiego:

Do obowiązków Wykonawcy należeć będzie kompleksowa obsługa inwestycji obejmująca m.in:

- sprawdzenie dokumentacji zamawiającego oraz wsparcie Zamawiającego w przygotowaniu i prowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia na wybór wykonawcy inwestycji,
- doradztwo w zakresie optymalizacji rozwiązań odnawialnych źródeł energii (OZE) w ramach inwestycji;
- pełnienie nadzoru inwestorskiego nad projektowaniem i realizacją inwestycji,
- odbiór i rozliczenie inwestycji,

Do szczegółowych obowiązków Wykonawcy należy m. in.:

1. reprezentowanie Zamawiającego wobec wykonawcy robót (Generalnego Realizatora Inwestycji - GRI), wszelkich urzędów i instytucji oraz innych podmiotów, pełnienie funkcji koordynacyjnych, wsparcie Zamawiającego w realizacji obowiązków jakie obciążają Zamawiającego z tytułu umów zawartych w związku z realizacją Inwestycji, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych oraz obowiązków wynikających z ustawy Prawo Budowlane;

Na etapie przygotowania i prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia na wybór Wykonawcy robót - Generalnego Realizatora Inwestycji (GRI):

2. dokonanie, przy pomocy Koordynatora inspektorów nadzoru oraz projektanta-weryfikatora, weryfikacji posiadanej przez Zamawiającego dokumentacji w tym programu funkcjonalno-użytkowego dotyczącego prac projektowych i robót budowlanych w celu sprawdzenia zgodności i kompletności składających się na dokumentację opracowań i dokumentów oraz powiadamianie Zamawiającego o wykrytych wadach, usterkach ustalanie rodzaju i zakresu koniecznych do wykonania poprawek, weryfikacji ewentualnych błędów lub wyjaśnienia niezgodności - w terminie 14 dni od jej każdorazowego przekazania przez Zamawiającego,
3. przeanalizowanie PFU w zakresie OZE i ewentualne zaproponowane rozwiązań optymalizujących,
4. dokonanie inspekcji terenu budowy oraz przeprowadzenie szczegółowej weryfikacji pod kątem zgodności stanu istniejącego z dokumentacją posiadaną przez Zamawiającego. Wykonawca zweryfikuje także kompletność dokumentów, pozwoleń i projektów z punktu widzenia realizacji całości robót, za dostarczenie których odpowiedzialny jest Zamawiający;
5. weryfikacja dokumentów zamówienia, w szczególności projektowanych postanowień umowy pod kątem możliwości egzekwowania należytego wykonania inwestycji;
6. udział w formułowaniu odpowiedzi na pytania wykonawców biorących udział w postępowaniu, ewentualnie udział w negocjacjach z wykonawcami co najmniej koordynatora, a w zależności od zgłoszonych przez Zamawiającego potrzeb innych członków zespołu inspektorów nadzoru, propozycję odpowiedzi Wykonawca przedstawi w terminie 5 dni roboczych, który to termin może zostać wydłużony na uzasadniony wniosek Wykonawcy;

Realizacja obowiązków wskazanych powyżej następuje w terminach wskazanych przez Zamawiającego nie dłuższych niż 14 dni, chyba że z postanowień OPZ wynika inaczej. Wykonawca w uzasadnionych przypadkach może się zwrócić o wydłużenie terminu. Zmiana terminu następuje za zgodą Zamawiającego.

W zakresie nadzoru nad projektowaniem:

7. sprawdzanie, przy pomocy Koordynatora inspektorów nadzoru oraz projektanta-weryfikatora opracowanej przez Wykonawcę robót (GRI) lub na jego zlecenie dokumentacji projektowej (projektu architektoniczno-budowlanego, technicznego, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót i innych dokumentów). Wykonawca będzie weryfikował dokumentację na bieżąco, w miarę jej oddawania przez Wykonawcę robót. Wykonawca będzie sprawdzał zgodność dokumentacji z PFU, zasadami wiedzy technicznej i przepisami. W przypadku niezgodności, Wykonawca zgłosi zastrzeżenia do dokumentacji i zażąda wprowadzenia zmian. W przypadku, gdy dokumentacja będzie zgodna z umową z GRI, lecz nie będzie

zapewniać należytej realizacji celów inwestycji, Wykonawca, we współpracy z autorem PFU zaproponuje optymalizację rozwiązań projektowych i materiałowych oraz, w razie konieczności, a w razie konieczności wspiera Zamawiającego w negocjacjach z Wykonawcą robót (GRI) zmiany jego wynagrodzenia.

8. nadzór nad uzyskiwaniem przez wykonawcę robót (GRI) na rzecz i w imieniu Zamawiającego wszelkich zgód i uzgodnień warunkujących prawidłową realizację inwestycji m.in. takich jak pozwolenie na budowę, pozwolenie na zajęcie pasa drogowego, włączenie/wyłączenie mediów oraz przygotowanie wszelkich wniosków i wystąpień do organów i gestorów sieci i urzędzeń w sprawach dotyczących realizacji inwestycji;
9. sprawdzenie opracowanego przez Wykonawcę robót (GRI) harmonogramu rzeczowo – finansowego robót budowlanych oraz przygotowanie propozycji ewentualnych niezbędnych zmian i modyfikacji tego dokumentu oraz przekazanie Zamawiającemu w celu akceptacji w terminie 5 dni od przekazania go przez Wykonawcę robót budowlanych (GRI);
10. współpraca z projektantem prowadzącym nadzór autorski, w szczególności zgłaszanie w imieniu Zamawiającego zastrzeżeń do dokumentacji projektowej wynikłych podczas realizacji robót budowlanych i egzekwowanie wykonania stosownych poprawek;

Realizacja obowiązków wskazanych powyżej następuje w terminach wskazanych przez Zamawiającego nie dłuższych niż 14 dni, chyba że z postanowień OPZ wynika inaczej. Wykonawca w uzasadnionych przypadkach może się zwrócić o wydłużenie terminu. Zmiana terminu następuje za zgodą Zamawiającego.

W zakresie nadzoru nad robotami:

11. wskazanie w uzgodnieniu z Inwestorem inspektorów nadzoru inwestorskiego, ustanowienie inspektorów nadzoru inwestorskiego wszystkich niezbędnych branż wynikających z zakresu inwestycji oraz realizacja obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a w szczególności ustawy Prawo budowlane, wiedzą techniczną, sztuką budowlaną oraz obowiązującymi normami. Funkcję Koordynatora będzie pełnić osoba wskazana w ofercie Wykonawcy złożonej w postępowaniu poprzedzającym zawarcie umowy;
12. dokonywanie w imieniu Zamawiającego wszelkich zawiadomień właściwych organów zgodnie z obowiązującymi przepisami, w zakresie jakim obowiązki te nie zostały nałożone na GRI;
13. przygotowanie niezbędnych dokumentów do przekazania terenu budowy i przekazanie terenu budowy Wykonawcy robót przy udziale Zamawiającego;
14. zapewnienie obecności Koordynatora i Inspektorów Nadzoru inwestorskiego w odpowiedniej specjalności na budowie w miarę potrzeb oraz na każde wezwanie Zamawiającego lub GRI, przy czym Koordynatora nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu. Godziny pracy Inspektorów Nadzoru oraz Koordynatora muszą być dostosowane do czasu pracy Wykonawców robót (GRI);

15. organizowanie w terminach uzgodnionych z Zamawiającym cotygodniowych narad koordynacyjnych na budowie (oraz dodatkowych na każde żądanie Zamawiającego), sporządzanie z nich protokołów oraz cyfrowej dokumentacji fotograficznej wykonanych robót, w szczególności zanikających oraz w przypadkach wystąpienia ewentualnych usterek i przekazywanie ich zainteresowanym stronom;
16. kontrola zgodności wykonywanych robót z projektami budowlano-wykonawczymi, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót, przedmiarami robót, pozwoleniem na budowę, zgłoszeniem, obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, uzgodnieniami oraz umową z Wykonawcą robót;
17. sprawowanie kontroli ilościowej i jakościowej (w tym wizyty w zakładzie prefabrykacji) w czasie realizacji zadania w zakresie zabezpieczającym interesy Zamawiającego;
18. bieżąca weryfikacja książek obmiarów;
19. kontrolowanie na bieżąco realizacji obowiązku Wykonawcy robót w zakresie zgłoszeń i rozliczeń podwykonawców oraz przedstawianie Zamawiającemu do akceptacji zaopiniowanych projektów umów z podwykonawcami;
20. dbanie o realizację robót w zgodności z harmonogramem rzeczowo-finansowym i podejmowanie wszelkich działań umożliwiających prawidłową realizację przyjętego harmonogramu pod względem terminowym i finansowym;
21. kontrolowanie przestrzegania przez Wykonawcę robót zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów p.poż., i utrzymania porządku na terenie budowy;
22. sprawdzanie jakości wykonywanych robót i niezwłocznie powiadamianie Zamawiającego o wykrytych wadach i usterkach, ustalanie rodzaju i zakresu koniecznych do wykonania robót poprawkowych i zgłoszenie ich do usunięcia Wykonawcy robót oraz poświadczenie usunięcia tych wad przez Wykonawcę robót;
23. niedopuszczanie do zastosowania wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie;
24. sprawdzenie posiadania przez Wykonawcę robót odpowiednich dokumentów (atestów, certyfikatów, świadectw jakości, wyników badań itp.) dotyczących materiałów i urządzeń stosowanych przez wykonawcę robót oraz decydowanie o dopuszczeniu do stosowania lub odrzuceniu materiałów, prefabrykatów i wszystkich elementów oraz urządzeń przewidzianych do realizacji robót, żądanie wykonania dodatkowych badań przez Wykonawcę robót, materiałów budzących wątpliwość co do jakości oraz akceptowanie receptur, technologii, zgodnie z wymaganiami dokumentacji projektowej oraz przepisami prawa;
25. wydawanie w imieniu Zamawiającego poleceń, opinii, zgód i akceptacji w formie ustnej i pisemnej, oraz udzielanie Wykonawcy robót wszelkich wyjaśnień i wskazówek (w przypadku konieczności po konsultacji z Projektantem pełniącym Nadzór autorski);
26. proponowanie Zamawiającemu możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, jeżeli zaistnieje taka potrzeba lub konieczność z punktu widzenia optymalizacji m.in. OZE, jakości i trwałości oraz

kosztów budowy i utrzymania obiektu - i po uzyskaniu akceptacji, uzgadnianie ich z Projektantem pełniącym zadania w zakresie Nadzoru autorskiego;

27. zgłaszanie Zamawiającemu do zatwierdzenia ewentualnych robót dodatkowych (w tym spisywanie protokołów konieczności na roboty dodatkowe), zamiennych z zamówieniem podstawowym w zakresie dopuszczonym umową na roboty budowlane i zgodnym z ustawą Prawo zamówień publicznych. Przekazanie Zamawiającemu niezbędnych danych i dokumentacji;

W zakresie odbiorów:

28. sprawdzenie i dokonywanie w imieniu Zamawiającego odbioru technicznego gotowych elementów, robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających wraz z cyfrową dokumentacją fotograficzną tych robót, w terminie nie dłuższym niż do 2 dni robocze od daty zgłoszenia wpisem do dziennika budowy i powiadomienia Wykonawcy przez GRI za pośrednictwem poczty elektronicznej;
29. przygotowanie odbioru częściowego robót, sprawdzenie kompletności i poprawności przedłożonych przez Wykonawcę robót dokumentów i dokumentacji powykonawczej oraz uczestnictwo w odbiorze robót, w terminie nie dłuższym niż do 5 dni roboczych od daty zgłoszenia wpisem do dziennika budowy i powiadomienia Wykonawcy przez GRI za pośrednictwem poczty elektronicznej;
30. przygotowanie odbioru końcowego robót, sprawdzenie kompletności i poprawności przedłożonych przez Wykonawcę robót dokumentów i dokumentacji powykonawczej oraz uczestnictwo w odbiorze robót, w terminie nie dłuższym niż do 15 dni roboczych od daty zgłoszenia wpisem do dziennika budowy i powiadomienia Wykonawcy przez GRI za pośrednictwem poczty elektronicznej;
31. nadzór nad rozruchem oraz uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych m.in.: instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz archiwizacja wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy;
32. nadzór nad przygotowaniem przez wykonawcę robót dokumentów niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego;
33. zgłaszanie w imieniu Zamawiającego wad i usterek, ustalanie z Wykonawcą robót terminów ich usuwania zgodnie z postanowieniami umowy z GRI, weryfikacja i potwierdzanie usunięcia usterek, ewentualnie proponowanie odpowiedniego obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy robót w przypadku wad nie nadających się do usunięcia;
34. przekazanie Zamawiającemu obiektu do eksploatacji wraz z kompletem dokumentów umożliwiających niezwłoczne rozpoczęcie użytkowania obiektu, uzyskanie od Wykonawcy robót budowlanych instrukcji użytkowania obiektu;

W zakresie rozliczeń finansowych:

35. terminowa (zgodna z umową na roboty budowlane) kontrola rozliczeń finansowych, w tym:

- a) weryfikacja kosztorysów (kalkulacji) w przypadku wystąpienia robót dodatkowych, zamiennych pod względem rzeczowym, zgodności z obowiązującymi normami (nakładami rzeczowymi) oraz stosowania cen zgodnie z zasadami określonymi w umowie z Wykonawcą robót,
- b) bieżąca kontrola prawidłowości wystawienia faktur, zakresów prac i kwot w zakresie zgodności z umową zawartą z Wykonawcą robót,
- c) sprawdzenie faktur częściowych i końcowych przekładanych przez Wykonawcę robót, kwalifikowanie ich do zapłaty i przekazywanie ich Zamawiającemu do zapłaty,
- d) przygotowanie materiałów niezbędnych do realizacji przez Zamawiającego, w tym na drodze sądowej, uprawnień wynikających z umowy na roboty budowlane lub przepisów prawa w stosunku do Wykonawcy tych robót, związanych w szczególności z naliczeniem kar umownych lub dochodzeniem odszkodowań od Wykonawcy robót za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z umowy,
- e) dopilnowanie by koszty umowne inwestycji nie zostały przekroczone,
- f) przewodniczenie w komisji inwentaryzacyjnej jeżeli zajdzie konieczność przedterminowego rozwiązania umowy bądź zmiany Wykonawcy robót;

Zamawiający ma prawo zgłaszać w każdym czasie uwagi i zastrzeżenia dotyczące procesu inwestycyjnego, które Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie przeanalizować i uwzględnić, zawiadamiając Zamawiającego o podjętych działaniach i ich skutkach.

Starszy Inspektor
Nadzoru Inwestycyjnego
Adam Milewski
nr. upr. MA/085/2015
- 2294 -

14.07.2023
Główny Specjalista
Radosław Bujalski
- 1928 -