

Opis Przedmiotu Zamówienia (OPZ)

Zadanie 1 - sprawowanie funkcji Nadzoru Inwestorskiego zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie: sieci i instalacji sanitarnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Rycerskiej 5, Rycerskiej 7 (budynek frontowy i budynek oficyny), Graniczna 13, Długosza 16/łokietka 23-25 w Bydgoszczy.

Nadzór inwestorski będzie sprawowany w ww. gminnych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w których przewidziano wykonanie m.in. przebudowę instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej z wyposażeniem wszystkich lokali w instalacje c.o. i c.w.u. z projektowanego węzła ciepłego.

Uwaga: nadzór inwestorski będzie wykonywany w budynkach zamieszkałych.

Dokumentacja projektowa dotycząca robót, których dotyczyć będzie nadzór inwestorski została umieszczona na platformie zakupowej Spółki ADM tj. dedykowanej platformy do obsługi postępowań o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonych w formie elektronicznej (dla każdego adresu/budynku) celem zapoznania się z zakresem prac do nadzorowania.

W dalszej treści OPZ termin „Inspektor Nadzoru” oraz „Wykonawca nadzoru” są stosowane zamiennie i oznaczają tą samą funkcję.

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

(pełniącego funkcje Nadzoru Inwestorskiego z ramienia Zamawiającego) na etapie realizacji inwestycji:

1. Reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i zawartą umową pomiędzy Zamawiającym a wykonawcą robót.
2. Sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie, sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających.
3. Uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowego obiektu budowlanego.
4. Wykonawca zobowiązuje się do pełnienia nadzoru inwestorskiego dla zadania inwestycyjnego w okresie realizacji zadania — od dnia przekazania terenu budowy wykonawcy robót do dnia zakończenia i rozliczenia zadania inwestycyjnego przez co należy rozumieć dzień podpisania protokołu odbioru końcowego wykonania robót budowlanych i rozliczenia umowy na roboty budowlane na danym zadaniu inwestycyjnym, **uwaga wyjątek:** pkt. 9 Termin realizacji OPZ.
5. Wykonawca zobowiązuje się do dokonania czynności wymienionych w pkt. 1, z należytą starannością w oparciu o aktualne unormowania prawne wynikające z zapisów art. 25 i 26 Ustawy z dnia 07.07.1994. Prawo Budowlane Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834. z późn. zm.), zgodnie z obowiązującymi standardami, zasadami sztuki oraz etyką zawodową.
6. W ramach pełnienia funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego do obowiązków wyłonięego wykonawcy będzie należało na etapie realizacji inwestycji m.in:
 - 1) reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej i zawartą umową, Wykonawca ma prawo wydawać wiążące polecenia co do usunięcia nieprawidłowości

lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych, dowodów dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych;

- 2) współpraca z pozostałymi Inspektorami Nadzoru z ramienia Zamawiającego z branży budowlanej i elektrycznej pełniącymi funkcje Inspektorów Nadzoru nad realizacją robót przez wykonawcę robót na ww. budynkach, kontakt do Inspektora z branży budowlanej pełniącego funkcję wiodącą na budowie tel. 513-000-991 – p. Joanna Dobrzyńska (dot. budynków Rycerska 5 i Rycerska 7 front i oficyna), oraz tel. 513-000-992 – p. Michał Brzemiński (dot. budynków Graniczna 13, Długosza 16 / Łokietka 23/25).
- 3) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,
- 4) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających,
- 5) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, kompletowanie dokumentów i materiałów niezbędnych do przeprowadzenia odbioru robót i kontroli rozliczenia zadania inwestycyjnego w branży sanitarnej,
- 6) w oparciu o pkt. 5) nadzór nad realizacją robót sanitarnych tj. określanie kwotowo w tabeli formularza rozliczeniowego zakresu branży sanitarnej, który stanowi załącznik do umowy na roboty dla ww. budynków nakładów finansowych jakie zostały wykonane i w jakiej wysokości, które wynikać będą z zaawansowania robót wykonanych w danym okresie rozliczeniowym wraz z podpisaniem ww. załącznika i protokołu odbioru robót częściowych oraz podczas odbioru końcowego (uwaga: załącznik wraz z protokołem odbioru robót stanowią integralną część, powyższe należy każdorazowo sporządzać w porozumieniu z pracownikiem ADM, który będzie rozliczał inwestycję dofinansowaną z EFRR i który zweryfikuje wyliczenia w tabeli formularza rozliczeniowego po uzyskaniu kwot od pozostałych Inspektorów z pozostałych branż),
- 7) weryfikacja kompletności i opiniowanie dokumentacji składanej przez wykonawcę w aspekcie wymagań zawartych w kontrakcie – o ile zajdzie taka potrzeba,
- 8) uczestniczenie we wszystkich czynnościach, do których zobowiązany jest Zamawiający, a dotyczących realizowanej inwestycji w okresie obowiązywania umowy, w tym uczestniczenie w naradach technicznych, problemowych i innych organizowanych przez którąkolwiek ze stron procesu inwestycyjnego,
- 9) opiniowanie zgody lub sprzeciwu albo zgłaszanie zastrzeżeń do zawarcia przez Wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą, zgodnie z art. 647¹ § 2 Kodeksu cywilnego – o ile zostanie zgłoszony podwykonawca przez wykonawcę robót,
- 10) w razie potrzeby w uzasadnionych przypadkach konsultowanie i fachowe doradztwo na rzecz Zamawiającego celem wspólnego poszukiwania rozwiązań bieżących problemów, które mogą pojawić się podczas realizacji robót, w tym opiniowanie konieczności wykonania robót dodatkowych, lub robót zaniechanych, a także ocena kosztowo/finansowa ewentualnych zmian projektowych tj. robót zamiennych,
- 11) w przypadku zaistnienia konieczności realizacji robót wymienionych w pkt. 10) podczas realizacji umowy na roboty, sporządzanie uzasadnienia konieczności robót do protokołów konieczności zakresu branży sanitarnej, w porozumieniu z pozostałymi Inspektorami Nadzoru pełniącymi funkcje na ww. budynku, następnie przekazanie jego do osoby rozliczającej dofinansowanie z EFRR z ramienia ADM, po przeanalizowaniu finansowania zakresu protokołu przez pracownika ADM złożenie podpisu przez Inspektora Nadzoru pod stosownym protokołem konieczności,
- 12) uzgadnianie z Zamawiającym i wykonawcą robót budowlanych cen jednostkowych zastosowania zamiennych, dodatkowych i zaniechanych rozwiązań, materiałów i urządzeń,

- 13) przygotowanie opisu z postępu robót na budowie po każdym okresie rozliczeniowym, w ciągu 3 dni roboczych po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego. Opis musi zawierać w szczególności:
 - a) opis postępu robót w danym okresie rozliczeniowym, rodzaj wykonanych robót (co zostało wykonane w okresie rozliczeniowym),
 - b) opisy powstałych problemów i zagrożeń oraz działań podjętych w celu ich usunięcia,
 - c) fotografie dokumentujące postępy robót,
 - d) wykaz zmian w dokumentacji projektowej,
 - e) kopię zgromadzonych w danym okresie rozliczeniowym dokumentów wraz z kopią dziennika budowy,
 - f) plan robót na kolejne miesiące,
- 14) udział w rozruchu urządzeń i instalacji,
- 15) po zakończeniu inwestycji tj. odbiorze końcowym robót budowlanych Inspektor Nadzoru przedłoży Zamawiającemu komplet sporządzonej przez wykonawcę robót dokumentacji odbiorowej powykonawczej, poprzedzonej sprawdzeniem kompletności i jakości dokumentów odbiorowych, natomiast przed podpisaniem protokołu odbioru końcowego (za usługę nadzoru inwestorskiego) Inspektor Nadzoru przedłoży w ilości 3 szt. oraz w wersji elektronicznej sprawozdanie końcowe, które powinno w szczególności zawierać:
 - a) końcowe rozliczenie ilości robót z wykonawcą i ewentualnym powykonawcą Tabelę Elementów Rozliczeniowych, kompatybilną z załącznikiem do protokołu odbioru (tabela - formularz rozliczeniowy robót – branża sanitarna),
 - b) protokół odbioru końcowego robót budowlanych;
 - c) całą dokumentację kontraktową do odbioru końcowego zawierającą minimum takie dokumenty, jak:
 - sprawozdanie końcowe techniczne,
 - protokoły z rad budowy,
 - mapę powykonawczą,
 - wystąpienia, polecenia zmian, wnioski,
 - obmiary,
 - aprobaty techniczne, atesty i deklaracje zgodności, świadectwa jakości, programy zapewnienia jakości, dokumentację powykonawczą techniczną,
- 16) potwierdzanie w Dzienniku Budowy: odbioru robót częściowych / i odbioru końcowego po zakończeniu robót budowlanych, i wykonaniu niezbędnych prób i sprawdzeń przewidzianych w przepisach odrębnych oraz nadzór nad należytym urządzeniem i uporządkowaniem terenu inwestycji przez wykonawcę robót budowlanych,
- 17) zapewnienie we własnym zakresie transportu w celu dotarcia na budowę,
- 18) zapewnienie sprawowania nadzoru inwestorskiego w sposób nieprzerwany i niezakłócony, a w przypadku niemożliwości podjęcia czynności nadzoru inwestorskiego określonych w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia, poinformowanie Zamawiającego nie później niż 24 godziny od stwierdzenia o zaistniałych okolicznościach i zapewnienie uprawnionego zastępstwa,
- 19) ścisła współpraca z Zamawiającym, zgodnie z jego wymaganiami, przedmiotem zamówienia i obowiązującymi przepisami, oraz działania zgodne z obowiązkami inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z Artykułem 25 „Obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834 z późn. zm t.j. - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane),
- 20) współpraca z Nadzorem Autorskim – jeśli zajdzie potrzeba,
- 21) Inspektor Nadzoru (wykonawca nadzoru) jest w szczególności zobowiązany do bieżącego (nie później niż 24 godziny od stwierdzenia) informowania Zamawiającego o wszelkich nieprawidłowościach stwierdzonych na terenie budowy, a dotyczących sposobu wykonywania inwestycji przez wykonawcę robót, użytych materiałów oraz opóźnień w realizacji etapów inwestycji. Inspektor Nadzoru (wykonawca nadzoru) jest w tym przypadku zobowiązany do

występowania ze stosownymi wnioskami do Zamawiającego w przedmiocie zagrożenia dalszej realizacji inwestycji przez konkretnego wykonawcę robót. W oparciu o wniosek Inspektora Nadzoru (wykonawcy nadzoru) Zamawiający może podjąć stosowne działania wynikające z przepisami prawa (Kodeksu cywilnego) oraz łączącej Zamawiającego z wykonawcą robót umowy o roboty budowlane. W związku z tym Inspektor Nadzoru (wykonawca nadzoru) ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku nie wywiązania się lub nienależytego wywiązania się z nałożonego obowiązku,

7. Jeżeli w trakcie wykonywania robót budowlanych zajdzie konieczność natychmiastowego przeprowadzenia robót niezbędnych ze względu na bezpieczeństwo albo zabezpieczenie przed awarią Wykonawca nadzoru jest upoważniony do zlecenia wykonawcy robót realizacji tych robót i dokonania stosownego wpisu do Dziennika Budowy oraz niezwłocznego zgłoszenia tego faktu na piśmie Zamawiającemu, poprzedzonego informacją telefoniczną w celu uzyskania zgody Zamawiającego.
8. Inspektor Nadzoru nie może zaciągać w imieniu Zamawiającego żadnych zobowiązań finansowych.
9. Wykonawca nadzoru ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody będące normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania czynności objętych zawartą umową na nadzór. W szczególności Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za niepodjęcie stosownych czynności nadzorczych wobec wykonawcy robót, w przypadku opóźnień w realizacji robót przez wykonawcę lub wadliwego wykonywania robót.

TERMIN REALIZACJI

10. Termin realizacji zamówienia: termin pełnienia nadzoru inwestorskiego około **18 miesięcy od daty przekazania terenu budowy na danym budynku** do czasu podpisania protokołu odbioru końcowego i rozliczenia umowy na roboty budowlane dla danego budynku,
uwaga: wyjątek stanowi inwestycja przy:

- 1) ul. Granicznej 13, gdzie umowa na roboty budowlane została już zawarta i teren budowy został przekazany w lipcu 26.07.2024r.,
- 2) ul. Rycerska 5, gdzie umowa na roboty budowlane została już zawarta i teren budowy został przekazany we wrześniu 03.09.2024r.,
- 3) dla pozostałych zadań trwa procedura przetargowa na wyłonienie wykonawcy robót;

ROZLICZENIE

11. Zamawiający dopuszcza rozliczenie za przedmiot zamówienia na podstawie tzw. „faktur częściowych” jednak w okresie nie częściej niż miesięczny. Faktury przejściowe należy wystawić co miesięcznie proporcjonalnie do postępu wykonania robót budowlanych, jednak:

- 1) suma faktur częściowych nie może przekroczyć **więcej niż 70%** wynagrodzenia umownego brutto na danym zadaniu inwestycyjnym za nadzór inwestorski do czasu zakończenia robót budowlanych na danej inwestycji.
- 2) pozostałe **30%** obejmujące wynagrodzenie umowne brutto za nadzór inwestorski zostanie wypłacone Wykonawcy po zakończeniu robót budowlanych w danej branży, ich końcowym odbiorze bez uwag i skutecznym rozliczeniu robót wykonawcy, a także po przekazaniu Zamawiającemu dokumentów rozliczeniowych budowy, o których mowa w pkt. 6 ppkt. 15) OPZ (dot. każdego budynku osobno).
- 3) Podstawę wystawienia faktury za Nadzór Inwestorski stanowi podpisany przez Przedstawiciela ADM i Wykonawcę nadzoru inwestorskiego protokół odbioru wykonania usługi na danym budynku, który będzie zawierał m.in. .
 - a) Rozliczenie przedmiotu umowy następuje po wykonaniu comiesięcznej usługi nadzoru zgodnie z pkt. 9 OPZ na podstawie protokołu odbioru usługi i dostarczeniu

przez Wykonawcę nadzoru inwestorskiego dokumentów, o których mowa w OPZ pkt. 6 ppkt. 13).

- b) Faktury przejściowe i fakturę końcową należy wystawić na ADM Sp. z o.o..
- c) Wynagrodzenie płatne będzie na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wykonawcę zgodnie z pkt. 10 ppkt. 1) i 2) w terminie 30 dni od daty jej otrzymania przez Zamawiającego.
- d) Uwaga: Wynagrodzenie Wykonawcy (inspektora pełniącego nadzór inwestorski) nie ulegnie zmianie w przypadku przekroczenia czasu trwania robót budowlanych objętych nadzorem.

ROZWIĄZANIE UMOWY

12. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy lub zmienić jej zakres w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

13. W przypadku określonym w pkt. 12 i 14 Wykonawca może żądać jedynie zapłaty z tytułu zrealizowanych czynności nadzoru. Ogranicza się prawo wypowiedzenia przez Strony umowy wyłącznie do ważnych powodów, określonych poniżej w pkt.14).

14. Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących wypadkach:

- 1) jeżeli Wykonawca nie podjął wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy lub przerwał ich wykonywanie z przyczyn niezależnych od Zamawiającego na okres dłuższy niż 7 dni, w szczególności w przypadku nieobecności na terenie budowy po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego terminu, nie krótszego niż 7 dni na podjęcie stosownych czynności.
- 2) jeżeli Wykonawca wykonuje swoje obowiązki w sposób niezgodny z umową na nadzór inwestorski lub bez zachowania wymaganej staranności, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego terminu, nie krótszego niż 3 dni na podjęcie stosownych czynności.
- 3) w przypadku powzięcia informacji o braku dofinansowania z programu Fundusze dla Kujaw i Pomorza 2021-2027, w którym to na ww. inwestycje zostały złożone wnioski aplikacyjne o przyznanie dofinansowania. Rozliczenie dotychczas wykonanej usługi nastąpi w oparciu o pkt. 13 OPZ.