

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

- I. Przedmiotem zamówienia jest **pełnienie funkcji nadzoru inwestorskiego** nad realizacją robót budowlanych w ramach zadania p.n. „**Wymiana pokrycia dachowego oraz remont kominów kamienicy przy ul. Łużyckiej 29 w Świebodzinie, zwanej Villą Sallet**” obejmujące:
1. Przygotowanie dokumentów (w tym opisu przedmiotu zamówienia) w celu przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie Wykonawcy robót budowlanych;
  2. Zarządzanie, koordynacja i sprawowanie kontroli zgodności realizacji robót budowlanych z projektem budowlanym, przepisami i zasadami wiedzy technicznej, w tym sprawowania funkcji Inspektora Nadzoru, aż do momentu przekazania obiektu w użytkowanie oraz rozliczenie zadania (zgodnie z obowiązującymi przepisami);
  3. Udziału w przeglądach w okresie gwarancji i rękojmi, nadzorowaniu robót związanych z usunięciem usterek lub wad w ramach zadania i egzekwowaniu od Wykonawcy usunięcia ich w wyznaczonym terminie;
  4. Nadzór nad realizacją zadania powinien być prowadzony zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego oraz Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- II. Przez Nadzór Inwestorski należy rozumieć zespół wykwalifikowanych osób, posiadających stosowne uprawnienia, umiejętności i doświadczenie zapewniające zarządzanie i nadzorowanie wykonywanie zadania. Zespół Nadzoru Inwestorskiego składa się z:
1. Inspektora Nadzoru robót konstrukcyjno-budowlanych – Koordynator lub Kierownik Zespołu Nadzoru Inwestorskiego
  2. Inspektora Nadzoru robót elektrycznych i elektroenergetycznych
  3. Specjalisty ds. zamówień publicznych
- W przypadku, jeżeli podstawowy skład Zespołu Nadzoru Inwestorskiego nie jest wystarczający dla kompleksowej realizacji usługi, Wykonawca powinien przewidzieć zatrudnienie dodatkowych osób, których wynagrodzenie należy uwzględnić w wynagrodzeniu personelu podstawowego.
- III. Wymagane uprawnienia potencjału kadrowego niezbędne do wykonania przedmiotu

zamówienia:

1. Jedna osoba – inspektor nadzoru branży konstrukcyjno-budowlanej pełniący funkcję Koordynatora lub Kierownika Zespołu Nadzoru Inwestorskiego, posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń lub odpowiadające im równoważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów w zakresie niezbędnym do realizacji zamówienia oraz przez co najmniej 18 miesięcy brała udział w robotach budowlanych prowadzonych przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków.
2. Jedna osoba – inspektor nadzoru robót elektrycznych posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi zgodnie z ustawą Prawo budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń lub odpowiadające im równoważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów w zakresie niezbędnym do realizacji zamówienia.
3. Jedna osoba – specjalista ds. zamówień publicznych – wykazująca się doświadczeniem w przygotowaniu kompletnej dokumentacji przetargowej przetargu nieograniczonego zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Zamówień Publicznych – co najmniej 3 postępowania w ciągu ostatnich 3 lat.

IV. Zakres robót budowlanych, nad którymi będzie sprawowany nadzór obejmuje m.in.:

1. Remont kominów i pokrycia dachowego z dachówki karpiówki układanej w koronkę wraz z wymianą instalacji odgromowej na budynku mieszkalnym wielorodzinnym w oparciu o projekt budowlany opracowany przez: ATELIER ARCHITEKTURY Paweł Potok, os. Łużyckie 39, 66-200 Świebodzin
2. Opracowanie dokumentacji przetargowej w celu przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie Wykonawcy robót budowlanych
3. Wypełnienie wymagań Decyzji o Pozwoleniu na budowę Starostwa Powiatowego w Świebodzinie oraz Decyzji o pozwoleniu na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

V. Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych: LUTY 2024r.

VI. Planowany termin zakończenia robót: 6 miesięcy od dnia przekazania Wykonawcy terenu robót.

VII. Zadania Zespołu Nadzoru Inwestorskiego:

Do obowiązków Zespołu Nadzoru Inwestorskiego w szczególności należy:

1. Przygotowanie pełnej dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia postępowania w

- trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z obowiązującą ustawą Prawo Zamówień Publicznych opartej na dokumentacji projektowej przekazanej przez Zamawiającego.
2. Prowadzenie pełnego nadzoru inwestorskiego tj. w zakresie technicznym, terminowym, finansowym i sprawozdawczym nad robotami, w szczególności w zakresie zgodnym z wymaganiami obowiązujących ustaw Prawo Budowlane oraz o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i przepisów w tym zakresie obowiązujących. Nadzór musi być prowadzony przez specjalistów branżowych, posiadających odpowiednie uprawnienia przewidziane przepisami polskiego Prawa Budowlanego.
  3. Zapoznanie się z dokumentacją techniczno-prawną i terenem robót.
  4. Organizacja prac związanych z nadzorem tak, aby z tego tytułu nie było zbędnych przerw w realizacji robót przez Wykonawcę.
  5. Zatwierdzenie programu BIOZ, kontrolowanie przestrzegania przez Wykonawcę zasad BHP przy wykonywaniu robót.
  6. Kontrola bezpośrednia robót min. 2 razy w tygodniu w trakcie wykonywania robót przez wykonawcę, zapewniająca skuteczność nadzoru, potwierdzona wpisem do dziennika budowy lub na listę obecności. Godziny pracy Inspektorów Nadzoru muszą być dostosowane do czasu pracy Wykonawcy robót. W szczególnym przypadku uzasadnionej, przewidzianej nieobecności inspektora należy zorganizować jego zastępstwo i zgłosić ten fakt Zamawiającemu. Osoba zastępująca winna posiadać kwalifikacje niezbędne do nadzorowania określonego rodzaju robót.
  7. Obowiązkowa obecność inspektora na budowie na każde wezwanie Zamawiającego lub Kierownika Budowy potwierdzona wpisem do dziennika budowy lub na listę obecności.
  8. Ogólne zadania polegające na podejmowaniu decyzji i odpowiedzialności za nie, we wszystkich sprawach związanych z jakością robót, ocena jakości materiałów i postępem robót, a ponadto w sprawach związanych z interpretacją dokumentacji projektowej, wytycznych konserwatora zabytków oraz sprawach dotyczących akceptacji wypełniania warunków Umowy przez Wykonawcę robót.
  9. Nadzór wypełnia swoje obowiązki wydając polecenia, decyzje, opinie, zgody, akceptacje i wnioski na piśmie.
  10. Nadzór decyduje o dopuszczeniu do stosowania lub odrzuceniu materiałów oraz sposobów naprawy po uprzedniej akceptacji przez nadzór konserwatorski z ramienia Lubuskiego Konserwatora Zabytków i przedstawia do akceptacji Zamawiającego. Decyzje te muszą być oparte na wymaganiach sformułowanych w dokumentacji

projektowej oraz pozwoleniach na budowę oraz na prowadzenie prac przy zabytku, a także normach i przepisach związanych z realizacją zadania.

11. Podejmuje i odpowiada za wszelkie decyzje, które dotyczą:

- 1) Wprowadzania zmian w dokumentacji projektowej w zakresie określonym w warunkach Umowy, każdorazowo w konsultacji z Projektantem.
- 2) Opiniowania, dokonywania weryfikacji i analizy rysunków, dokumentacji budowlanej i innych dokumentów sporządzanych przez Wykonawcę z komentarzami dla Zamawiającego.
- 3) Wyrażania zgody na wykonywanie robót w nocy i w dni wolne od pracy.
- 4) Akceptacji kierownika robót wyznaczonego przez Wykonawcę oraz cofnięcia wcześniejszej akceptacji.
- 5) Żądania usunięcia z placu budowy osób niekompetentnych lub innych osób zatrudnionych przez Wykonawcę.
- 6) Kontroli pracowników zatrudnionych i wskazanych przez Wykonawcę w ramach umowy o pracę.
- 7) Udzielenia Wykonawcy informacji, wyjaśnień i wskazówek dotyczących Umowy.
- 8) Wnioskowania do Zamawiającego:
  - a) w sprawie wprowadzenia niezbędnych zmian w dokumentacji projektowej i uzyskania zgody Projektanta oraz nadzoru konserwatorskiego na zmiany,
  - b) w sprawie przeprowadzenia niezbędnych ekspertyz i badań technicznych,
  - c) w ważnych sprawach finansowych i prawnych.
- 9) Rozpoznania i przedstawienia do akceptacji Zamawiającego zaopiniowaną dokumentację projektową na proponowane przez Wykonawcę roboty dodatkowe. Uzyskiwania od Projektanta oraz nadzoru konserwatorskiego wyjaśnień wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań.
- 10) Przygotowywanie protokołów konieczności na zaproponowane przez Wykonawcę roboty dodatkowe i zamiennie.
- 11) Dokonywania analizy i opiniowania przedstawionych przez Wykonawcę harmonogramów rzeczowo-finansowych robót i uaktualnionych harmonogramów rzeczowo-finansowych robót w celu ich akceptacji przez Zamawiającego.
- 12) Wstrzymania robót w przypadku prowadzenia ich niezgodnie z umową i

przepisami BHP.

- 13) Organizacja, prowadzenie i uczestniczenie w naradach koordynacyjnych minimum jeden raz w wyznaczony dzień danego tygodnia, sporządzania protokołów z narad i przekazywanie ich zainteresowanym stronom (Wykonawcy i Zamawiającemu) w terminie do 3 dni po naradzie oraz prowadzenie dokumentacji ze wszystkich kontaktów z Wykonawcą.
- 14) Sprawdzenia pomiarów i badań materiałów w miejscach wyprodukowania i na placu budowy bez względu na to, czy od Wykonawcy wymaga się prowadzenia badań w ramach Umowy oraz żądania wykonania badań dodatkowych, a przede wszystkim:
  - a) akceptacja materiałów zgodnych z wymaganiami Projektu i nadzoru konserwatorskiego przedstawionych przez Wykonawcę,
  - b) podejmowanie decyzji o dopuszczeniu do użycia materiałów posiadających atest producenta,
  - c) akceptowanie technologii i receptur zgodnie z wymaganiami Projektu i wytycznymi konserwatora zabytków,
  - d) kontrolowanie wytwórni materiałów w celu sprawdzenia zgodności i akceptacji stosowanych metod wytwarzania,
  - e) kontrolowanie sposobu składowania i przechowywania materiałów oraz uporządkowania miejsc składowania po zakończeniu robót,
  - f) zlecenie Wykonawcy przeprowadzenia dodatkowych badań materiałów budzących wątpliwości co do jakości.
- 15) Akceptacja sprzętu oraz środków transportowych użytych do robót, co do zgodności ich z warunkami Umowy.
- 16) Inspekcji laboratorium Wykonawcy w celu sprawdzenia, czy stosowane urządzenia pomiarowe i sprzęt laboratoryjny Wykonawcy posiadają ważną legalizację, zostały prawidłowo wykalibrowane i odpowiadają wymaganiom norm określających procedury badań.
- 17) Wykonania pomiarów i badań laboratoryjnych do opracowania elaboratów końcowych, ewentualnie zlecenia tych czynności niezależnemu laboratorium akceptowanemu przez Zamawiającego i dokonanie oceny wyników badań i pomiarów.
- 18) Akceptowania urządzeń i sprzętu pomiarowego stosowanego w czasie prowadzenia robót i ich obmiaru.
- 19) Ustalenie zakresu dokumentacji odbiorowej dla odbiorów częściowych.

- 20) Sprawdzania wykonanych robót i powiadamiania Wykonawcy o wykrytych wadach oraz poświadczenia usunięcia wad przez Wykonawcę, a także ustalania rodzaju i zakresu koniecznych do wykonania robót poprawkowych.
- 21) Wnioskowania o dokonanie zmian (wydłużenia) terminu wykonania robót w wyszczególnionych w Umowie przypadkach i przedstawienia ich do akceptacji Zamawiającemu w ciągu 5 dni od daty zgłoszenia propozycji przez Wykonawcę.
- 22) Oceny przedstawionych przez Wykonawcę wycen kosztów zmian w robotach i przedstawieniu do akceptacji Zamawiającemu w ciągu 3 dni od daty ich zgłoszenia.
- 23) Oceny przedstawionych przez Wykonawcę kosztów, które zgodnie z warunkami Umowy podlegają dodatkowej opłacie, bądź własnej wyceny tych kosztów i przedłożenia ich do akceptacji Zamawiającemu.
- 24) Dokonania odbioru technicznego: gotowych elementów, robót zanikających, ulegających zakryciu oraz odbioru częściowego robót.
- 25) Sprawdzenia miesięcznych zestawień Wykonawcy, wartości zakończonych i odebranych robót i potwierdzenie kwoty do wypłaty (w ciągu 3 dni od złożenia zestawienia przez Wykonawcę).
- 26) Poświadczenia terminu zakończenia robót.
- 27) Stwierdzenia zakończenia robót, sprawdzenia kompletności i prawidłowości operatu kołaudacyjnego i przedłożenia do akceptacji Zamawiającego w celu ustalania terminu ostatecznego odbioru robót oraz uczestniczenie w odbiorze.
- 28) Sprawdzania ostatecznej kwoty należnej Wykonawcy, ustalania i wnioskowania zakresu koniecznych korekt wyliczeń Wnioskodawcy i przedstawiania Zamawiającemu do podjęcia decyzji o ostatecznej wysokości tej kwoty (w ciągu 3 dni od otrzymania rozliczenia Wykonawcy).
- 29) Dopilnowanie zabezpieczenia przez Wykonawcę terenu budowy w przypadku wypowiedzenia Umowy.
- 30) Rozliczenia Umowy w przypadku wypowiedzenia jej.
- 31) Prowadzenia całości spraw dotyczących realizacji zadania z władzami terenowymi i ludnością miejscową, właścicielami lokali oraz urzędów oraz właścicielami/zarządcami sąsiadujących nieruchomości. Dostarczenie Zamawiającemu dokumentów i informacji w terminie przez niego ustalonym, w przypadku sporów sądowych i innych wynikających z

realizacji inwestycji.

- 32) Nadzór składa do Zamawiającego pisemne miesięczne raporty rzeczowo-finansowe (sprawozdania) z działalności obejmującej prowadzenie nadzoru robót oraz z realizacji inwestycji wraz z dokumentacją zdjęciową we współpracy z Wykonawcą robót, będące nieodłącznym załącznikiem faktur wystawianych przez Nadzór.
- 33) Stosowania przez Wykonawcę przepisów dotyczących ochrony środowiska naturalnego.
- 34) Nadzór załatwi wszelkie sprawy formalno-prawne związane z rozpoczęciem, prowadzeniem i zakończeniem robót, w tym:
  - a) przekazanie Wykonawcy terenu robót (spisanie stosownego protokołu),
  - b) przekazanie Wykonawcy robót wszelkich niezbędnych dokumentów i kompletnej dokumentacji projektowej (spisanie stosownego protokołu),
  - c) kompletowanie dokumentów niezbędnych dla właściwych organów nadzoru budowlanego i administracji budowlanej oraz właściwego konserwatora zabytków,
  - d) sprawdzenie dokumentacji powykonawczej i przekazanie Zamawiającemu,
  - e) zgłoszenie zakończenia robót,
  - f) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie (jeśli konieczne),
  - g) dokonanie odbioru końcowego robót (spisanie stosownego protokołu),
  - h) dokonanie rozliczenia finansowego budowy na dzień odbioru końcowego robót,
  - i) rozwiązywanie wszelkich innych problemów pojawiających się w czasie realizacji inwestycji.

VIII. Zadania Nadzoru w czasie trwania okresu gwarancyjnego:

1. Dokonywanie systematycznych przeglądów zrealizowanych robót objętych zadaniem w okresie gwarancyjnym (min. 1 raz w roku) oraz przygotowanie protokołów z przeglądów gwarancyjnych.
2. Powiadomienie Zamawiającego oraz Wykonawcę o planowanym terminie przeglądów robót w okresie gwarancyjnym.
3. Zbieranie zgłoszeń dotyczących wad zaistniałych w okresie gwarancyjnym.
4. Zgłaszanie do Wykonawcy zaistniałych wad i ustalanie terminu ich usuwania.

5. Nadzorowanie realizacji robót związanych z usuwaniem wad zaistniałych w okresie gwarancyjnym i poświadczenie ich wykonania (spisanie stosownego protokołu).
6. Ocena wykonanych robót j.w.
7. Potwierdzenie ostatecznego rozliczenia po okresie gwarancyjnym.
8. Wnioskowanie do Zamawiającego o zlecenie usunięcia wad stronie trzeciej w przypadku, gdy Wykonawca nie usunie ich w terminie wraz z przygotowaniem szacunkowej wyceny kosztów ich usunięcia.
9. Sprawdzenie kompletności i prawidłowości przedstawionych przez Wykonawcę dokumentów do odbioru ostatecznego i przedstawienia wniosku Zamawiającego w celu ustalenia terminu odbioru pogwarancyjnego. Potwierdzenie ostatecznego rozliczenia po okresie gwarancyjnym i sporządzenie raportu końcowego obejmującego podsumowanie działalności Wykonawcy i Nadzoru.

#### IX. Zadania Zamawiającego:

Przedstawicielami Zamawiającego do nadzoru i podejmowania decyzji w sprawach przedmiotu umowy dla ww. zadania są:

- Prezes Zarządu Świebodzińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
- Kierownik Techniczny ŚTBS Sp. z o.o.
- Inspektorzy wskazani przez Zamawiającego

Do zadań Zamawiającego należą:

1. Przekazanie w dniu podpisania umowy 1 kompletu dokumentacji projektowej.
2. Przekazanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Przekazanie kserokopii umowy zawartej przez Zamawiającego z Wykonawcą robót.
4. Przekazanie kserokopii harmonogramu rzeczowo-finansowego robót sporządzonego przez Wykonawcę robót.
5. Zabezpieczenie środków finansowych, niezbędnych do prawidłowego i terminowego wykonania zadania inwestycyjnego.
6. Rozpatrywanie wniosków Nadzoru.
7. Akceptowanie harmonogramów zaopiniowanych przez Nadzór.
8. Akceptowanie zmian personelu do pełnienia funkcji Nadzoru.
9. Podjęcie decyzji w sprawie realizacji zgłoszonych robót zamiennych i dodatkowych.
10. Udział w odbiorach częściowych i końcowym oraz w przekazaniu zadania do eksploatacji użytkownikowi.
11. Akceptacja lub zgłoszenie zastrzeżeń do przedłożonego przez Nadzór rozliczenia zadania.
12. Udział w zwołanych przez Nadzór przeglądach w okresie gwarancji i rękojmi oraz



spisywaniu protokołów z przeglądu i usunięcia wad.

13. Kontrola pracy Nadzoru pod względem zgodności z dokumentami stanowiącymi Umowę na ww. zadanie i Umowę na pełnienie funkcji Nadzoru.

14. Udział w czynnościach odbiorów ostatecznych i pogwarancyjnych robót objętych Umową.

X. Dodatkowe informacje:

1. Koszty ewentualnych dojazdów, diet i noclegów winny być uwzględnione w cenie oferty.
2. Zamawiający zaleca wykonanie wizji lokalnej celem sprawdzenia warunków związanych z wykonaniem prac będących przedmiotem przetargu oraz celem uzyskania dodatkowych informacji koniecznych i przydatnych do przygotowania oferty. Koszt wizji lokalnej poniesie oferent.

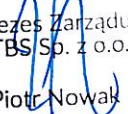
Załączniki:

1. Projekt budowlany

Opracowała: Beata Gerc – kierownik techniczny

**Kierownik Techniczny**  
**ŚTBS Sp. z o.o.**  
  
**Beata Gerc**

Zatwierdzam

  
Prezes Zarządu  
ŚTBS Sp. z o.o.  
Piotr Nowak