

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Informacje ogólne.

1.1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest usługa nadzoru inwestorskiego nad realizacją Kontraktu obejmującego przebudowę budynku przy ul. Fabrycznej 2 w Ciechanowie w ramach zadania pn.: „*Rewitalizacja zabytkowego budynku przy ul. Fabrycznej 2 w Ciechanowie*”.

Usługa będzie sprawowana przez Inżyniera Kontraktu oraz powołany przez niego zespół branżowych inspektorów nadzoru inwestorskiego.

Inwestycja współfinansowana ze środków z budżetu Województwa Mazowieckiego w ramach „Instrumentu wsparcia zadań ważnych dla równomiernego rozwoju województwa mazowieckiego”.

Przebudowa budynku przy ul. Fabrycznej realizowana będzie na podstawie Decyzji Starosty Ciechanowskiego nr 441/2021 z dnia 12.07.2021 r., w oparciu o dokumentację projektową opracowaną przez An Archi Group, ul. Chorzowska 64, 44-100 Gliwice.

1.2. Miejsce wykonywania nadzoru inwestorskiego.

Nadzór prowadzony będzie w następujących lokalizacjach – Ciechanów, ul. Fabryczna 2, obręb 30 Podzamcze, dz. nr ewid: 1733 (budynek), 1724 (zewnętrzne schody do piwnicy), 1749/1 (wychodzący ryzalit).

2. Zakres nadzorowanych robót - zgodnie z dokumentacją techniczną, w tym:

- roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę,
- roboty ziemne,
- roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych,
- roboty w zakresie różnych nawierzchni,
- wznoszenie ogrodzeń,
- roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych,
- roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne,
- tynkowanie,
- roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie,
- pokrywanie podłóg i ścian,
- roboty malarskie i szklarskie,
- roboty w zakresie wewnętrznej instalacji wod.-kan.,
- roboty w zakresie instalacji wentylacji mechanicznej,
- roboty w zakresie instalacji klimatyzacji,
- roboty w zakresie wewnętrznej instalacji c.o.,
- roboty w zakresie wewnętrznej instalacji gazu wraz z kotłownią gazową;
- roboty w zakresie zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- roboty w zakresie zewnętrznej instalacji wodociągowej,

- demontaż istniejących instalacji wewnętrznych i zewnętrznych,
- roboty w zakresie instalacji elektrycznych,
- roboty w zakresie okablowania elektrycznego,
- roboty elektryczne elektrycznych urządzeń rozdzielczych,
- instalowanie infrastruktury okablowania,
- instalowanie przeciwwłamaniowych systemów alarmowych,
- inne roboty konieczne do prawidłowej realizacji zadania.

3. Obowiązki Inżyniera Kontraktu.

3.1. Usługa będzie sprawowana przez Inżyniera Kontraktu oraz powołany przez niego zespół branżowych inspektorów nadzoru inwestorskiego działających w oparciu o obowiązujące przepisy w tym ustawę z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

3.2. Inżynier Kontraktu zobowiązuje się w szczególności do:

- kontroli pracy wszystkich osób uczestniczących przy wykonywaniu Kontraktu w zakresie zgodności z warunkami Kontraktu,
- oceny dokumentacji technicznej; Inżynier Kontraktu w terminie 10 dni roboczych od daty przedłożenia mu dokumentacji sprawdzi ją pod kątem jej zgodności z przepisami prawa, a w przypadku robót budowlanych realizowanych w formule „zaprojektuj i wybuduj” - również z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego w PFU, i przedstawi Zamawiającemu listę wad/usterek/braków w dokumentacji technicznej;
- oceny jakości wykonanych robót budowlanych na podstawie wymagań zawartych w dokumentacji technicznej, a w przypadku robót budowlanych realizowanych w formule „zaprojektuj i wybuduj” - również z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego w PFU, wraz z oceną jakości i zgodności w wymaganiami zastosowanych materiałów oraz kontrolą postępu robót budowlanych,
- sprawdzenia dopuszczenia do wbudowania materiałów i urządzeń zweryfikowanych pod kątem aprobat technicznych, certyfikatów i innych wymaganych dokumentów;
- sprawdzenia wykonania na budowie badań wymaganych w dokumentach aprobacyjnych przed wbudowaniem materiałów w obiekt;
- sprawdzenia spełnienia wymagań dokumentacji technicznej i przepisów Prawa budowlanego w zakresie zmian w stosunku do dokumentacji technicznej;
- przesunięcia, za zgodą Zamawiającego, planowanych terminów realizacji robót budowlanych - opóźnienia lub przyspieszenia w stosunku do zatwierdzonego harmonogramu rzeczowo - finansowego;
- oceny wpływu zmian proponowanych przez Wykonawcę Kontraktu na termin realizacji Kontraktu;
- wnioskowania o uruchomienia wypłat wstrzymanych kwot, po usunięciu stwierdzonych wad lub usterek;
- zweryfikowania zasadności i wielkości kwot odszkodowań oraz kar umownych;
- oceny zakresu i wielkości szkód powstałych w wyniku działania lub zaniechania Wykonawcy Kontraktu;
- sprawdzanie zgodności proponowanych przez Wykonawcę Kontraktu materiałów z SWZ, w tym dopuszczenie do wbudowania przez Wykonawcę Kontraktu wyłącznie materiałów o parametrach technicznych i użytkowych nie gorszych niż wskazane w SWZ;
- kontroli wpływu oczekiwanych przyszłych wydarzeń na datę zakończenia Kontraktu;
- wnioskowania z odpowiednim wyprzedzeniem o konieczności lub możliwości zlecenia Wykonawcy Kontraktu przeprowadzenia dodatkowych badań;

- sporządzania przedmiarów robót i kosztorysów inwestorskich na roboty wcześniej niemożliwe do przewidzenia i nie objęte Kontraktem,
- oceny zasadności wniosków Wykonawcy Kontraktu w zakresie robót dodatkowych;
- zatwierdzanie kosztów na roboty dodatkowe nie objęte Kontraktem wraz z uzasadnieniem konieczności ich wykonania przez Wykonawcę Kontraktu;
- przekazywania Zamawiającemu lub Przedstawicielowi Zamawiającego sprawdzonych i zatwierdzonych przez inspektorów branżowych i Inżyniera Kontraktu zestawień wykonanych robót budowlanych, (w tym w szczególności: ilości i wartości wykonanych robót budowlanych w okresie rozliczeniowym/od początku budowy, potwierdzanie zgodności z Kontraktem i harmonogramem rzeczowo-finansowym), w terminie 5 dni roboczych od daty otrzymania ich od Wykonawcy Kontraktu;
- niezwłocznego informowania Zamawiającego o ewentualnym naruszeniu postanowień Kontraktu, w tym stosowaniu przez Wykonawcę Kontraktu materiałów o parametrach gorszych niż wynikające z SWZ;
- organizowania narad oraz uczestnictwa w innych spotkaniach wymagających obecności Inżyniera Kontraktu wraz ze sporządzeniem protokołów przez Inżyniera Kontraktu;
- opracowywania, na żądanie Zamawiającego, sprawozdań z postępu robót budowlanych;
- opracowania raportu zamknięcia Inwestycji zawierającego dane dotyczące poszczególnych elementów przedmiotu Kontraktu, ich ilość i wartość, a także rozliczenie końcowe Kontraktu w terminie do 7 dni roboczych od zakończenia robót (zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru);
- reprezentowania interesów Zamawiającego w kontaktach z Wykonawcą Kontraktu i osobami trzecimi w ramach udzielonych kompetencji;
- przygotowania przedmiotu Kontraktu do odbiorów, w tym sprawdzenia dokumentacji powykonawczej pod kątem kompletności i zgodności z obowiązującymi przepisami i stanem faktycznym;
- uczestnictwa w przeglądach i odbiorach częściowych robót budowlanych aktualnie wykonywanych oraz odbiorze końcowym;
- uczestnictwa na wezwanie Zamawiającego w przeglądach gwarancyjnych;
- ścisłej współpracy z Projektantem w zakresie sprawowanego przez niego nadzoru autorskiego i uzyskiwania od Projektanta zgody na zmiany w zakresie dokumentacji technicznej;
- wnioskowania do Zamawiającego wpisem do dziennika budowy lub odrębnym pismem, o wezwanie Projektanta na budowę w celu sprawowania nadzoru autorskiego;
- potwierdzania wykonania nadzoru autorskiego przez Projektanta, podczas jego obecności na budowie;
- przygotowania i uzupełnienia protokołów oraz potwierdzanie wpisem do dziennika budowy:
 - a) odbioru robót budowlanych zanikających lub ulegających zakryciu;
 - b) odbioru częściowego;
 - c) odbioru końcowego;
 wraz ze szczegółowym opisem robót podlegających odbiorowi i zastosowanych materiałów;
- wnioskowania z odpowiednim wyprzedzeniem o konieczności lub możliwości zlecenia Wykonawcy Kontraktu robót nieprzewidzianych, w tym zamiennych, dodatkowych lub podobnych nie objętych Kontraktem;
- nadzorowania i rozliczenia wykonywanych robót nieprzewidzianych, w tym zamiennych, dodatkowych lub podobnych, w terminie 14 dni roboczych po podpisaniu protokołu odbioru;

- sporządzanie protokołów i notatek z narad budowy i wizytacji, podczas których podejmowane są wiążące decyzje, a których nie zapisano w dzienniku budowy, w terminie 14 dni roboczych po odbyciu narady lub dokonaniu wizytacji;
 - w przypadku rozwiązania Kontraktu, sporządzenia wraz z Wykonawcą Kontraktu, szczegółowego protokołu inwentaryzacji robót budowlanych w toku według stanu na dzień odstąpienia od Kontraktu wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót budowlanych według stanu na dzień odstąpienia, który stanowić będzie podstawę rozliczenia finansowego;
 - uzgadnianie z Zamawiającym możliwości wykorzystania materiałów pochodzących z rozbiórki, nadzorowanie prowadzenia przez Wykonawcę Kontraktu robót rozbiórkowych celem właściwego pozyskania materiałów zakwalifikowanych do ponownego wykorzystania oraz nadzorowanie przekazania Zamawiającemu odzyskanych materiałów budowlanych;
 - nadzorowania utylizacji przez Wykonawcę Kontraktu materiałów zakwalifikowanych jako odpad.
- 3.3. Inżynier Kontraktu zobowiązany jest do kontroli budowy w dni robocze, z częstotliwością zadeklarowaną w ofercie, a ponadto obowiązkowego uczestnictwa w odbiorach i naradach zorganizowanych na wniosek Zamawiającego. Fakt kontroli budowy musi być odnotowany w liście obecności, którą będzie prowadził Inżynier Kontraktu, a która będzie dostępna na terenie budowy. Strony uznają, że więcej niż jedna kontrola w ciągu dnia roboczego, dla potrzeb Umowy, traktowana jest jak jedna wizyta.
- 3.4. Inżynier Kontraktu zobowiązany jest do pełnienia obowiązków umownych bez powodowania nieuzasadnionego przestoju w prowadzeniu robót budowlanych przez Wykonawcę Kontraktu. Godziny pracy nadzoru muszą być dostosowane do czasu pracy Wykonawcy Kontraktu. Personel zatrudniony przez Inżyniera Kontraktu ma obowiązek niezwłocznego, zgodnie ze szczegółowymi warunkami umowy, stawienia się na budowie na wezwanie Zamawiającego lub Wykonawcy Kontraktu, w celu dokonania odbioru lub w przypadku wystąpienia okoliczności wymagających oceny problemu i podjęcia stosownych decyzji.
- 3.5. Wszystkie zalecenia i uwagi osób pełniących funkcje nadzoru inwestorskiego z wyjątkiem spraw dotyczących ochrony mienia, bezpieczeństwa ruchu i bhp na budowie, przed ich skierowaniem do Wykonawcy Kontraktu, wymagają akceptacji Zamawiającego.
- 3.6. W terminie 2 dni roboczych od daty zawarcia Kontraktu lub - gdy Kontrakt w dacie zawarcia umowy nie został zawarty - w terminie 2 dni roboczych od daty zawarcia Kontraktu, Zamawiający przekazuje Inżynierowi Kontraktu, na czas pełnienia nadzoru, kopię dokumentów kontraktowych, nad realizacją których sprawowany będzie nadzór oraz inne dokumenty będące w posiadaniu Zamawiającego, a dotyczące realizacji zadania inwestycyjnego określonego Kontraktem.
- 3.7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do uzyskiwania bezpośrednich informacji i danych co do postępu realizacji robót budowlanych, nad którymi sprawowany jest nadzór.
- 3.8. Jeżeli Zamawiający zgłosi uwagi lub zastrzeżenia, na Inżynierze Kontraktu będzie ciążył obowiązek pisemnego zawiadomienia Zamawiającego niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania uwagi lub zastrzeżenia, o zajętych stanowisku, względnie o podjętych działaniach.
- 3.9. Inżynier Kontraktu wraz z zespołem inspektorów nadzoru w okresie gwarancji udzielonej przez Wykonawcę Kontraktu, ma obowiązek:

- na wezwanie Zamawiającego uczestniczyć w przeglądach gwarancyjnych i odbiorach pogwarancyjnych sporządzając z nich stosowne protokoły;
- sprawować nadzór inwestorski nad robotami budowlanymi związanymi z usuwaniem stwierdzonych wad lub usterek;
- dokonać odbioru robót budowlanych związanych z usuwaniem stwierdzonych wad lub usterek sporządzając z nich stosowne protokoły;
- współpracować z Zamawiającym w negocjacjach dotyczących nierozstrzygniętych roszczeń lub sporów.

4. Personel Inżyniera Kontraktu.

- 4.1. Cały personel Inżyniera kontraktu powinien być dyspozycyjny i dostępny na każde wezwanie Wykonawcy i Zamawiającego.
- 4.2. W przypadku braku możliwości wykonywania czynności kontrolnych spowodowanych chorobą lub innymi przypadkami losowymi, Inżynier Kontraktu za akceptacją Zamawiającego wyznacza osoby zastępcze.
- 4.3. W zakresie przyznanych uprawnień do obowiązków Inżyniera kontraktu i jego personelu należy reprezentowanie interesów Zamawiającego, w kontaktach z osobami trzecimi w sprawach związanych z realizowanym Kontraktem.

5. Okres sprawowania nadzoru inwestorskiego.

- 5.1. Rozpoczęcie wykonywania Przedmiotu Umowy nastąpi w ciągu 2 dni roboczych licząc od dnia zawarcia Umowy, a w przypadku, gdy w dniu zawarcia Umowy nie zawarto jeszcze Kontraktu, z chwilą zawarcia tego Kontraktu.
- 5.2. Przedmiot umowy będzie wykonywany do upływu 30-tego dnia, licząc od dnia doręczenia Zamawiającemu przez Wykonawcę Kontraktu podpisanego protokołu odbioru końcowego zadania inwestycyjnego lub do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie, w zależności od tego, które z tych zdarzeń wystąpi jako pierwsze. Przewidywany termin wykonania przedmiotu umowy, z zastrzeżeniem pkt od 5.3. do 5.5. – do 6 marca 2023 roku.
- 5.3. Termin wykonywania przedmiotu umowy, o którym mowa w pkt 5.1 jest wyłącznie prognozą zakończenia wykonywania przedmiotu umowy i nie jest wiążący dla Stron, jako że celem Umowy jest świadczenie usługi podczas całego okresu realizacji Kontraktu. W konsekwencji, bez konieczności podpisywania aneksu do Umowy, termin wykonywania przedmiotu umowy zostanie automatycznie wydłużony lub skrócony stosownie do rzeczywistego czasu wykonania robót budowlanych.
- 5.4. Wydłużenie czasu wykonywania przedmiotu umowy o czas nie dłuższy niż trzy miesiące nie upoważnia Inżyniera Kontraktu do dodatkowego wynagrodzenia i nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy.
- 5.5. Szczegóły dotyczące terminu realizacji umowy oraz okres realizacji usługi, w tym możliwości jego zmiany, wskazano odpowiednio w §3 Szczegółowych postanowień umownych (SPU-n) oraz w §3 ust. 3 i 4 Ogólnych postanowień umowy (OPU-n).

6. Raporty

- 6.1. Raport otwarcia – w okresie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy, Inżynier Kontraktu przedłoży Zamawiającemu „Raport otwarcia” zawierający:

- komentarz dotyczący dokumentacji projektowej, w szczególności w zakresie ew. błędów lub braków w dokumentacji, wymaganych uzgodnień/opinii/decyzji, możliwych rozwiązań zamiennych korzystnych dla Zamawiającego, możliwych trudności w realizacji robót;
- szczegółową dokumentację fotograficzną terenu objętego inwestycją oraz terenu przyległego;
- analizę ryzyka, ze wskazaniem podstawowych ryzyk mogących zaistnieć w trakcie realizacji zamówienia oraz proponowanych działań w celu uniknięcia wystąpienia ryzyka i/lub zmniejszenie jego wpływu na realizację zamówienia w razie jego wystąpienia;
- informacje dotyczące ogólnej organizacji robót oraz problemów, jakie wynikły w początkowym okresie realizacji Kontraktu – w przypadku gdy roboty zostały rozpoczęte.

6.2. Raport okresowy – Na żądanie Zamawiającego Inżynier Kontraktu przygotowuje raport okresowy wyszczególniający wykonane przez jego zespół prace i kontrolne badania laboratoryjne oraz informację o postępie robót, uzyskiwanym poziomie jakości robót, zaawansowaniu rzeczowo-finansowym oraz problemach w realizacji Kontraktu i opisem podjętych działań.

Raport winien zawierać w szczególności:

- opis postępu robót i powstałych problemów;
- zaangażowanie sił i środków Wykonawcy robót;
- zaangażowanie finansowe;
- postęp robót i płatności w podziale na kategorie robót w powiązaniu z planem na każdy miesiąc;
- plan robót i finansów na kolejny miesiąc;
- wskazanie ew. zagrożeń realizacji inwestycji zgodnie z Kontraktem;
- fotografie dokumentujące postęp robót;
- wykaz roszczeń i etap ich rozpatrzenia;
- sprawy BHP i bezpieczeństwa ruchu drogowego na budowie;
- wszelkie istotne sprawy dotyczące prowadzonej inwestycji.

6.3. Raport końcowy – Inżynier Kontraktu przedłoży Zamawiającemu sporządzony w terminie do 7 dni roboczych od zakończenia robót (zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru)

Raport końcowy zawierający:

- oświadczenie Inżyniera Kontraktu potwierdzające wykonanie Kontraktu;
- ocenę sposobu wykonania przedmiotu Kontraktu, w tym jakości jego wykonania;
- informacje o ryzyku zmaterializowanym wraz ze wskazaniem jego przyczyn
- wykaz zmian projektowych dokonanych w trakcie realizacji Kontraktu;
- wykaz robót zamiennych;
- termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- termin zakończenia zadania inwestycyjnego;
- wykaz i wartość roszczeń nieuregulowanych w trakcie budowy;
- dane statystyczne dotyczące poszczególnych elementów przedmiotu Kontraktu, ich ilość i wartość;
- rozliczenie końcowe Kontraktu.

7. BHP i bezpieczeństwo ruchu drogowego w obrębie budowy.

Do zadań Inżyniera Kontraktu i jego zespołu należy min:

- kontrola przestrzegania przez Wykonawcę przepisów i zasad BHP.
- kontrola oznakowania robót.

- żądanie usunięcia przez Wykonawcę z placu budowy osób postronnych, niekompetentnych lub stanowiących zagrożenie.
- wyrażanie zgody na wykonywanie robót w porze nocnej i dni wolne od pracy.
- wstrzymywanie robót prowadzonych niezgodnie z przepisami, ewentualnie niezgodnie z warunkami kontraktu.

8. Badania laboratoryjne, pomiary kontrolne, sprawdzenia.

Do zadań Inżyniera Kontraktu należy w szczególności:

- akceptacja urządzeń i sprzętu pomiarowego stosowanego w czasie prowadzenia robót i ich obmiaru.
- ustalenie metod obmiaru robót oraz uczestniczenia przy dokonywaniu obmiarów przez Wykonawcę.
- zatwierdzanie zakresu kontroli robót prowadzonych przez Wykonawcę.
- akceptacja materiałów, źródeł pozyskiwania materiałów.
- akceptacja receptur i technologii.
- kontrola składowania i przechowywania materiałów.
- zlecenie Wykonawcy dodatkowych badań materiałów budzących wątpliwości co do ich jakości.
- Zlecenie badań sprawdzających lub potwierdzających prawidłowość wykonanych robót.

9. Warunki płatności.

Warunki płatności i sposób rozliczenia wykonanych usług zawarto w projektowanych postanowieniach umowy (SPU-n i OPU-n) stanowiących załącznik do SWZ.