

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 1. Informacje ogólne.

#### 1.1. Przedmiot zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad realizacją Kontraktu obejmującego zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych związanych z przebudową, remontem i modernizacją pomieszczeń budynku COEK Studio (część I) oraz budową sceny letniej, altany, dwóch pergoli (zadaszeń) wraz z zagospodarowaniem terenu wokół budynku COEK Studio (część II) w ramach projektu pn: „Stworzenie przestrzeni dla edukacji i aktywności kulturalnej w Ciechanowie. Zadanie 1: Stworzenie zaplecza dla rozwoju usług w COEK Studio w Ciechanowie”

Usługa będzie sprawowana przez Inżyniera Kontraktu oraz powołany przez niego zespół branżowych inspektorów nadzoru inwestorskiego. Inżynier kontraktu zobowiązany jest do zapewnienia nadzoru nad robotami w odniesieniu do każdej z branż występujących w zamówieniu.

#### 1.2. Miejsce wykonywania nadzoru inwestorskiego

Nadzór obejmował będzie teren oraz budynek COEK Studio w Ciechanowie.

### 2. Zakres nadzorowanych robót - zgodnie z Programem Funkcjonalno – Użytkowym (PFU) i opracowaną w trakcie realizacji dokumentacją projektową.

Mając na uwadze, że Zamawiający opublikował na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) Urzędu Miasta Ciechanów postępowanie dotyczące realizacji robót budowlanych objętych nadzorem, obowiązkiem Inżyniera Kontraktu jest zapoznanie się z Programem funkcjonalno-użytkowym (PFU), postanowieniami Kontraktu oraz wyjaśnieniami i odpowiedziami na pytania stawiane podczas postępowania na wyłonienie Wykonawcy robót.

Adres strony, z której można pobrać w/w dokumenty i materiały:

[https://bip.umciechanow.pl/zamowienia\\_publiczne/powyzej\\_30/Zaprojektowanie-i-wykonanie-robot-budowlanych-zwiazanych-z-budowa-sceny-letniej-altany-dwoch-pergoli-zadaszen-wraz-z-zagospodarowaniem-terenu-wokol-budynku-COEK-Studio-w-ramach-projektu-pn.-Stworzenie-przestrzeni-dla-edukacji-i-aktywnosci-kulturalnej-w-Ciechanowie.-Zadanie-1-Stworzenie-zaplecza-dla-rozwoju-uslug-w-COEK-Studio-w-Ciechanowie--czesc-II-/idp:580](https://bip.umciechanow.pl/zamowienia_publiczne/powyzej_30/Zaprojektowanie-i-wykonanie-robot-budowlanych-zwiazanych-z-budowa-sceny-letniej-altany-dwoch-pergoli-zadaszen-wraz-z-zagospodarowaniem-terenu-wokol-budynku-COEK-Studio-w-ramach-projektu-pn.-Stworzenie-przestrzeni-dla-edukacji-i-aktywnosci-kulturalnej-w-Ciechanowie.-Zadanie-1-Stworzenie-zaplecza-dla-rozwoju-uslug-w-COEK-Studio-w-Ciechanowie--czesc-II-/idp:580)

i

[https://bip.umciechanow.pl/zamowienia\\_publiczne/powyzej\\_30/Stworzenie-przestrzeni-dla-edukacji-i-aktywnosci-kulturalnej-w-Ciechanowie.-Zadanie-1-Stworzenie-zaplecza-dla-rozwoju-uslug-w-COEK-Studio-w-Ciechanowie---czesc-I/idp:584](https://bip.umciechanow.pl/zamowienia_publiczne/powyzej_30/Stworzenie-przestrzeni-dla-edukacji-i-aktywnosci-kulturalnej-w-Ciechanowie.-Zadanie-1-Stworzenie-zaplecza-dla-rozwoju-uslug-w-COEK-Studio-w-Ciechanowie---czesc-I/idp:584)

### 3. Obowiązki Inżyniera Kontraktu.

1. Do obowiązków Inżyniera Kontraktu należy sprawowanie funkcji nadzoru inwestorskiego zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 poz. 418 ze zm.) (dalej: „Prawo budowlane”).

2. W ramach obowiązków określonych ust. 1 oraz umówionego wynagrodzenia, o którym mowa w SPU-n, Inżynier Kontraktu wraz z zespołem inspektorów nadzoru zobowiązany jest w szczególności do:

- 2.1 kontroli pracy wszystkich osób uczestniczących przy wykonywaniu Kontraktu w zakresie zgodności z warunkami Kontraktu;
- 2.2 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;
- 2.3 oceny jakości wykonanych robót budowlanych na podstawie wymagań zawartych w dokumentacji technicznej, w tym SST, 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 z wymaganiami zastosowanych materiałów oraz kontrolą postępu robót budowlanych;
- 2.4 sprawdzenia dopuszczenia do wbudowania materiałów i urządzeń zweryfikowanych pod kątem aprobat technicznych, certyfikatów i innych wymaganych dokumentów;
- 2.5 kontroli realizacji robót zgodnie z zasadami kontroli jakości robót określonymi w SST, w tym kontroli przeprowadzania przez Wykonawcę Kontraktu badań i pomiarów wskazanych w SST oraz wymaganych w dokumentach aprobacyjnych; kopie protokołów z badań lub pomiarów Inżynier Kontraktu zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu niezwłocznie po ich zaakceptowaniu, nie później jednak niż w terminie 5 dni roboczych od dnia przekazania ich do akceptacji przez Wykonawcę Kontraktu;
- 2.6 sprawdzenia spełnienia wymagań dokumentacji technicznej i przepisów Prawa budowlanego w zakresie zmian w stosunku do dokumentacji technicznej;
- 2.7 przesunięcia, za zgodą Zamawiającego, planowanych terminów realizacji robót budowlanych - opóźnienia lub przyspieszenia w stosunku do zatwierdzonego harmonogramu rzeczowo-finansowego;
- 2.8 oceny wpływu zmian proponowanych przez Wykonawcę Kontraktu na termin realizacji Kontraktu;
- 2.9 wnioskowania o uruchomienia wypłat wstrzymanych kwot, po usunięciu stwierdzonych Wad lub Usterek;
- 2.10 zweryfikowania zasadności i wielkości kwot odszkodowań oraz kar umownych;
- 2.11 oceny zakresu i wielkości szkód powstałych w wyniku działania lub zaniechania Wykonawcy Kontraktu;
- 2.12 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;
- 2.13 zatwierdzenie lub odrzucenie przekazanych przez Wykonawcę Kontraktu kart materiałowych w terminie do 3 dni roboczych od dnia otrzymania;
- 2.14 wnioskowania z odpowiednim wyprzedzeniem o konieczności lub możliwości zlecenia Wykonawcy Kontraktu przeprowadzenia dodatkowych badań;
- 2.15 sporządzania protokołów konieczności oraz przedmiarów robót i kosztorysów inwestorskich na roboty dodatkowe/zamienne nieobjęte Kontraktem, w tym roboty niemożliwe wcześniej do przewidzenia;

- 2.16 oceny wniosków Wykonawcy Kontraktu w zakresie robót dodatkowych/zamiennych wraz z uzasadnieniem konieczności ich wykonania;
- 2.17 przekazywania Zamawiającemu lub Przedstawicielowi Zamawiającego sprawdzonych kosztorysów na roboty dodatkowe/zamienne w terminie do 5 dni roboczych od daty otrzymania ich od Wykonawcy Kontraktu lub Przedstawiciela Zamawiającego;
- 2.18 przekazywania Zamawiającemu lub Przedstawicielowi Zamawiającego sprawdzonych i zatwierdzonych przez Inspektorów branżowych zestawień wykonanych robót budowlanych, (w tym w szczególności: ilości i wartości wykonanych robót budowlanych w okresie rozliczeniowym/od początku budowy, potwierdzanie zgodności wykonanych robót z Kontraktem i harmonogramem rzeczowo-finansowym), w terminie 5 dni roboczych od daty otrzymania ich od Wykonawcy Kontraktu; do zestawień o których mowa w zdaniu poprzedzającym Inżynier Kontraktu zobowiązany jest załączyć kopie zatwierdzonych obmiarów powykonawczych robót podlegających odbiorowi i/lub wykaz pozycji z kosztorysu ofertowego rozliczanych w danym okresie rozliczeniowym;
- 2.19 niezwłocznego informowania Zamawiającego o ewentualnym naruszeniu postanowień Kontraktu, w tym stosowaniu przez Wykonawcę Kontraktu materiałów o parametrach gorszych niż wynikające z SWZ;
- 2.20 organizowania narad oraz uczestnictwa w innych spotkaniach wymagających obecności Inżyniera Kontraktu wraz ze sporządzeniem protokołów przez Inżyniera Kontraktu;
- 2.21 opracowywania, na żądanie Zamawiającego, raportów okresowych i/lub sprawozdań z postępu robót budowlanych; opracowania, o których mowa w zdaniu poprzedzającym Inżynier Kontraktu zobowiązany jest przekazać w terminie do 5 dni roboczych od otrzymania;
- 2.22 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);
- 2.23 reprezentowania interesów Zamawiającego w kontaktach z Wykonawcą Kontraktu i osobami trzecimi w ramach udzielonych kompetencji;
- 2.24 przygotowania przedmiotu Kontraktu do odbiorów, w tym sprawdzenia dokumentacji powykonawczej pod kątem kompletności i zgodności z obowiązującymi przepisami i stanem faktycznym;
- 2.25 uczestnictwa w przeglądach i odbiorach częściowych robót budowlanych aktualnie wykonywanych oraz odbiorze końcowym;
- 2.26 uczestnictwa na wezwanie Zamawiającego w przeglądach gwarancyjnych;
- 2.27 ścisłej współpracy z Projektantem w zakresie sprawowanego przez niego nadzoru autorskiego i uzyskiwania od Projektanta zgody na zmiany w zakresie dokumentacji technicznej;
- 2.28 wnioskowania do Zamawiającego wpisem do dziennika budowy lub odrębnym pismem, o wezwanie Projektanta na budowę w celu sprawowania nadzoru autorskiego;
- 2.29 potwierdzania wykonania nadzoru autorskiego przez Projektanta, podczas jego obecności na budowie;
- 2.30 potwierdzanie wpisem do dziennika budowy odbioru robót budowlanych zanikających lub ulegających zakryciu, odbioru częściowego i końcowego robót oraz przygotowania i uzupełnienia protokołów:
  - a) z odbioru częściowego;
  - b) z odbioru końcowego;wraz ze szczegółowym opisem robót podlegających odbiorowi i zastosowanych materiałów;

- 2.31 wnioskowania z odpowiednim wyprzedzeniem o konieczności lub możliwości zlecenia Wykonawcy Kontraktu robót nieprzewidzianych, w tym zamiennych, dodatkowych lub podobnych nieobjętych Kontraktem.;
  - 2.32 nadzorowania i rozliczenia wykonywanych robót nieprzewidzianych, w tym zamiennych, dodatkowych lub podobnych;
  - 2.33 sporządzania protokołów i notatek z narad budowy i wizytacji, podczas których podejmowane są wiążące decyzje, a których nie zapisano w dzienniku budowy, w terminie 5 dni roboczych po odbyciu narady lub dokonaniu wizytacji;
  - 2.34 w przypadku rozwiązania Kontraktu, sporządzenia szczegółowej inwentaryzacji robót wykonanych oraz pozostałych do wykonania wraz z protokołem 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. Dopuszcza się wykorzystanie inwentaryzacji oraz protokołu inwentaryzacji dostarczonych przez Wykonawcę Kontraktu. W takim przypadku Inżynier Kontraktu oraz inspektorzy nadzoru zobowiązani będą do sprawdzenia oraz potwierdzenia zgodności protokołu i zestawienia wartości wykonanych robót ze stanem faktycznym.
  - 2.35 uzgadniania 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.
  - 2.36 nadzorowania utylizacji przez Wykonawcę Kontraktu materiałów zakwalifikowanych jako odpad.
3. Inżynier Kontraktu zobowiązany jest do zapewnienia kontroli budowy w dni robocze, z częstotliwością zadeklarowaną w ofercie, nie rzadziej jednak niż raz w tygodniu, a ponadto obowiązkowego uczestnictwa Inspektorów nadzoru w odbiorach i naradach zorganizowanych na wniosek Zamawiającego. Obowiązek kontroli budowy, o której mowa w zdaniu pierwszym, dotyczy Inspektora każdej branży, w której w danym okresie prowadzone są roboty. Fakt kontroli budowy Inspektorzy nadzoru zobowiązani są odnotować w liście obecności, która będzie dostępna w siedzibie Zamawiającego. Przedstawiciel Zamawiającego, a która będzie Strony uznają, że więcej niż jedna wizyta w ciągu dnia roboczego, dla potrzeb Umowy, traktowana jest jak jedna kontrola.
  4. Inżynier Kontraktu zobowiązany jest do wykonywania 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.
  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.

Szczegóły dotyczące obowiązków Inżyniera Kontraktu oraz sankcji z tytułu nie spełnienia tych obowiązków określono w Ogólnych postanowieniach umowy (OPU-n).

#### **4. Personel Inżyniera Kontraktu.**

Szczegóły dotyczące Personelu Inżyniera Kontraktu, wskazano w § 5 Ogólnych postanowień umowy (OPU-n).

Cały personel Inżyniera kontraktu powinien być dyspozycyjny i dostępny na każde wezwanie Wykonawcy i Zamawiającego.

Zamawiający dopuszcza łączenie funkcji Inżyniera Kontraktu z jedną z funkcji Inspektora Nadzoru pod warunkiem wykazania się niezbędnym doświadczeniem i uprawnieniami.

Zamawiający wymaga sprawowania nadzoru inwestorskiego w odniesieniu do każdej branży występującej w zamówieniu.

## 5. Okres sprawowania nadzoru inwestorskiego.

Przewidywany termin realizacji zamówienia: do dnia 15.12.2026r., z zastrzeżeniem § 3 ust. od 2 do 6 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 planowanego zakresu robót, w szczególności w zakresie ew. błędów lub braków w dokumentach zamówienia na roboty budowlane (PFU, wyjaśnienia na etapie przetargu), 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 5 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;
- kontrola realizacji robót zgodnie z zasadami kontroli jakości robót określonych w SST;
- akceptacja materiałów (o parametrach technicznych i użytkowych nie gorszych niż wskazane w dokumentacji technicznej), 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.**

Szczegóły dotyczące warunków płatności, wskazano odpowiednio w § 4 Szczegółowych postanowień umownych (SPU-n) oraz w § 3, 7 i 8 Ogólnych postanowień umowy (OPU-n).