

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiot zamówienia obejmuje pełnienie obowiązków i wykonanie uprawnień, wynikających z przepisów art. 25 i 26 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) tj. **pełnienie kompleksowego i wielobranżowego nadzoru inwestorskiego w branży konstrukcyjnej, sanitarnej oraz elektrycznej nad realizacją robót budowlanych pn. Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, przewidzianą do realizacji w Złotym Stoku na terenie działki nr 376, obręb 0007 Złoty Stok.**

Świadczenie usługi, o której mowa wyżej obejmuje w szczególności:

- Zapoznanie się z posiadaną przez Inwestora dokumentacją projektowo-kosztorysową;
- Zorganizowanie i przeprowadzenie procesu przekazania placu budowy w porozumieniu z Zamawiającym;
- Organizowanie narad koordynacyjnych, sporządzanie protokołów z narad i przekazywanie ich Inwestorowi;
- Uczestnictwo na wniosek Zamawiającego w kontrolach inwestycji dokonywanych przez podmiot zewnętrzny, udzielanie wyjaśnień podmiotom kontrolującym;
- Obecność na terenie inwestycji zgodnie z potrzebami wynikającymi z harmonogramu budowy w stopniu zapewniającym skuteczność czynności nadzoru inwestorskiego, a w razie pilnej potrzeby na każde wezwanie Zamawiającego, kierownika budowy lub kierowników robót Wykonawcy. Należy przyjąć minimum 2 pobyty tygodniowo na placu budowy;
- Bieżące reprezentowanie Zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektami i pozwoleniem na budowę, podpisaną umową z Wykonawcą, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej;
- Wydawanie poleceń i instrukcji Wykonawcy robót budowlanych celem prawidłowego i rzetelnego wykonania prac określonych w umowie i dokumentacji projektowej;
- Sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych oraz wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie:
  - a) sprawdzenie atestów, gwarancji, certyfikatów i deklaracji zgodności materiałów budowlanych z kryteriami technicznymi określonymi dokumentacją projektową oraz Specyfikacją Techniczną Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, obowiązującymi przepisami przed ich zastosowaniem;
  - b) uczestniczenie w wykonywaniu pomiaru lub badania, ocena wyników szczegółowych badań materiałów w zakresie zgodności z rozwiązaniami projektowymi, normami i innymi obowiązującymi przepisami;
  - c) zlecanie Wykonawcy robót budowlanych wykonania dodatkowych badań materiałów lub robót budzących wątpliwość, co do ich jakości,
  - d) żądanie usunięcia przez Wykonawcę robót budowlanych ujawnionych wad w jakości prac oraz określenie zakresu koniecznego do wykonania robót poprawkowych, poświadczanie usunięcia wad

wykonanych robót, wnioskowanie o potrącenie z wynagrodzenia Wykonawcy robót budowlanych kar umownych w przypadku nie usunięcia;

- Sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych;

- Uczestnictwo w odbiorach częściowych i końcowym, kontrolowanie rozliczeń budowy a ponadto:

a) weryfikacja zgodności realizowanej inwestycji pod względem ilości zakresu rzeczowego faktycznie zrealizowanego z zakresem rzeczowym wynikającym z Dokumentacji Projektowej, Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych i innych dokumentów związanych z realizacją inwestycji;

b) sprawdzenie kompletności i prawidłowości przedłożonej przez Wykonawcę dokumentacji powykonawczej w tym dokumentów wymaganych do odbioru;

c) przygotowanie w porozumieniu z Wykonawcą i podpisanie końcowego protokołu odbioru robót budowlanych oraz innych niezbędnych dokumentów;

d) rozliczenie etapów robót budowlanych względem harmonogramu rzeczowo-finansowego;

e) rozliczenie umowy o roboty budowlane w przypadku jej rozwiązania;

f) sporządzanie protokołów konieczności oraz przedstawianie ich do zatwierdzenia Inwestorowi, po uprzednim sprawdzeniu ich wyceny. Bez zgody Zamawiającego Inspektor Nadzoru nie jest upoważniony do wydawania Wykonawcy robót budowlanych poleceń wykonania robót uzupełniających czy dodatkowych wymagających dodatkowego finansowania;

g) Wnioskowanie do Zamawiającego w sprawach dotyczących wprowadzenia niezbędnych zmian w dokumentacji technicznej - uzyskania zgody projektanta na te zmiany oraz uzyskiwanie od projektanta wyjaśnień wątpliwości dotyczących projektu i dotyczących w nim rozwiązań;

h) Dbanie o interesy Zamawiającego oraz podejmowanie czynności zapewniających techniczną poprawność realizowanej inwestycji;

i) Informowanie o okolicznościach mogących mieć wpływ na terminowość oraz poprawność wykonywanych robót budowlanych oraz wystąpieniu okoliczności nieprzewidzianych w dokumentacji projektowej;

j) Zapewnienie sprawowania nadzoru inwestorskiego w sposób nieprzerwany i niezakłócony, a w przypadku niemożliwości podjęcia czynności, zapewnienie uprawnionego zastępstwa, przy czym Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego za działania własne oraz działania Inspektorów nadzoru inwestorskiego którymi posługuje się do realizacji zamówienia

k) Uczestnictwo na wniosek Zamawiającego w przeglądach gwarancyjnych;

l) Kontrola prawidłowości zafakturowania wykonanych robót przez ich wykonawcę;

ł) Sprawdzenie dokumentacji budowy przed dokonaniem odbioru końcowego i przekazaniem jej zamawiającemu;

m) W okresie gwarancji na wykonane roboty do uczestniczenia w komisjach powołanych do stwierdzenia ewentualnych wad nadzorowanych robót oraz komisyjnego stwierdzenia usunięcia ujawnionych wad;

- n) Prowadzenie dokumentacji z przeprowadzonych nadzorów w formie protokołów po zakończeniu każdego etapu zgodnie z ustalonym harmonogramem rzeczowo – finansowym przedsięwzięcia;
- o) Prowadzenie bieżącej dokumentacji fotograficznej z realizacji robót, w szczególności z odbiorów wszelkich prac ulegających zakryciu oraz całości inwestycji w odstępach miesięcznych lub częściej w razie takiej potrzeby;
- p) Uzupełnianie dokumentów/oświadczeń wymaganych przez bank BGK;
- r) Kontrola harmonogramu rzeczowo-finansowego inwestycji sporządzonego przez Wykonawcę robót budowlanych;
- s) Przygotowanie i uczestniczenie w odbiorze końcowym, włącznie z przekazaniem zakończonego Zadania inwestycyjnego Zamawiającemu, jego ostatecznym rozliczeniem i pełną dokumentacją;
- t) W okresie rękojmi i gwarancji – uczestniczenie w czynnościach związanych z ujawnianiem i usunięciem wad Wykonawcy robót budowlanych;
- u) Bieżący monitoring danych GUS dotyczących wskaźników produkcji budowlanomontażowej oraz stanu prawnego dotyczącego zasad waloryzowania robót w odniesieniu do zapisów umowy z Wykonawcą robót budowlanych oraz umowami ze zgłoszonymi Podwykonawcami robót.
- w) sygnalizowanie optymalizacji mających na celu polepszenie jakości wykonania i/lub ograniczenia kosztów produkcji.