

Stargard, 28.01.2026 r.

## **Opis Przedmiotu Zamówienia**

**IR.271.3.2026.NP**

**Zamówienie na zadanie pod nazwą:**

**Pełnienie funkcji inspektora nadzoru dla zadania pn.:  
„Budowa sali gimnastycznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą  
w Strachocinie w systemie zaprojektuj i wybuduj”.**

### **Opis przedmiotu zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usługi inspektora nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa sali gimnastycznej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w Strachocinie w systemie zaprojektuj i wybuduj”.

Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia oraz informacje na temat inwestycji zawarte są w załącznikach do postępowania przetargowego m.in.tj.: Program Funkcjonalno-Użytkowy oraz w dodatkowych wytycznych Zamawiającego, nie ujętych w PFU opisanych treści SWZ na realizację zadania - link do postępowania na roboty budowlane, w którym został wyłoniony Wykonawca: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1228986>

Lokalizacja: działka nr 193/6, obręb Strachocin, gmina Stargard

Do obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego należy pełny zakres czynności określony przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 roku, poz. 418 t.j.) w szczególności:

1) Nadzór Inspektora Nadzoru nad realizacją inwestycji powinien zapewnić w szczególności:

- efektywną kontrolę wykonania robót zgodnie z przedmiotem zamówienia i harmonogramami realizacji,
- nadzór nad prawidłowym wydatkowaniem środków finansowych,
- zakończenie robót w wyznaczonym terminie i rozliczenie inwestycji.

2) Zamawiający oczekuje, że cele te Inspektor Nadzoru osiągnie poprzez:

- właściwą i profesjonalną organizację i koordynację robót,
- administrowanie i zarządzanie kontraktem na roboty, przy czynnym współudziale Zamawiającego,
- monitorowanie postępu prac pod względem rzeczowym finansowym oraz terminowym,
- zapewnienie kompletnego i profesjonalnego nadzoru inwestorskiego nad robotami,
- zapewnienie zgodności realizacji kontraktu na roboty zgodnie z Prawem Budowlanym oraz wydanymi decyzjami administracyjnymi,

- skuteczne wyegzekwowanie od wykonawcy robót budowlanych spełnienia wymagań dotyczących jakości stosowanych materiałów i wykonywanych robót,
- zapewnienie zgodności realizacji kontraktu na roboty z dokumentacją projektową oraz warunkami kontraktowymi,
- właściwe rozliczenie kontraktu na roboty budowlane,
- organizacja odbiorów robót budowlanych (zarówno częściowych, jak i końcowego) wraz z udziałem w procedurze oddania inwestycji do użytkowania,
- właściwy nadzór w okresie zgłaszania wad i usterek,
- konsekwentne egzekwowanie obowiązków od Wykonawcy robót budowlanych.

3) Szczegółowy zakres zadań do wykonania przez Inspektora Nadzoru:

a) Przez cały czas trwania umowy Inspektor Nadzoru ma za zadanie:

- reprezentowanie Zamawiającego, jako Inwestora, zgodnie z Prawem Budowlanym na podstawie udzielonego Inspektorowi Nadzoru pełnomocnictwa, w tym przygotowanie stosownych dokumentów,
- zapewnienie stałej wymiany informacji z Zamawiającym oraz koordynację swojej działalności z wymaganiami Zamawiającego,
- bieżącą analizę ryzyka oraz podejmowanie i/lub sugerowanie działań zapobiegawczych lub naprawczych.
- analizowanie i sugerowanie wszelkich zmian w projektach i specyfikacjach, które mogą okazać się niezbędne lub pożądane podczas realizacji kontraktu na roboty.
- analizowanie wszystkich decyzji, uzgodnień i postanowień uzyskanych w trakcie realizacji nadzorowanej inwestycji i zapewnienie spełnienia zawartych w nich wymagań,
- współpraca z Zamawiającym we wszystkich działaniach związanych z wdrożeniem i realizacją Kontraktu na roboty,
- współpraca z projektantem/nadzorem autorskim,
- przygotowywanie raz na kwartał raportu merytorycznego z postępu prac projektowych i robót budowlanych,

b) Inspektor zobowiązany jest do współdziałania z wykonawcą robót budowlanych w uzyskaniu w imieniu Zamawiającego pozwoleń na użytkowanie inwestycji.

c) Na etapie realizacji dokumentacji projektowej do obowiązków inspektora należy:

- Uzgodnienia z Zamawiającym i Wykonawcą robót budowlanych na etapie przygotowywania koncepcji projektu oraz projektu budowlanego i wykonawczego wielobranżowego, wraz z jego sprawdzeniem zgodności z programem funkcjonalno – użytkowym dla przedmiotowej inwestycji.



- Weryfikacja dokumentacji projektowej wielobranżowych tj. projektów budowlanych, wykonawczych wszystkich branż z wydaniem opinii w zakresie zgodności z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.
- Weryfikacja kosztorysów i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót wykonanych przez wykonawcę robót budowlanych.
- Analiza merytoryczna dokumentacji technicznej celem właściwej realizacji pod względem kolejności robót, zastosowanych materiałów i rozwiązań technicznych,
- Inspektor nadzoru budowlanego jest odpowiedzialny za sprawdzenie dokumentacji projektowej przed złożeniem jej do Starostwa powiatowego w celu uzyskania Decyzji pozwolenia na budowę

d) Na etapie realizacji robót budowlanych:

- sprawdzanie posiadania i przedkładanie Zamawiającemu wymaganych od Wykonawcy robót budowlanych, ubezpieczeń i gwarancji,
- przekazanie placu budowy Wykonawcy robót budowlanych przy udziale Zamawiającego,
- przekazanie Wykonawcy robót budowlanych zarejestrowanego Dziennika Budowy wraz z wypełnioną kartą tytułową i wpisami o podjęciu funkcji Inspektora Nadzoru,
- przedstawienie metodyki działań Wykonawcy robót budowlanych (procedury) w tym: przepływu korespondencji, zatwierdzania materiałów, odbierania robót, przygotowanie obmiarów, rozliczeń poszczególnych elementów robót budowlanych,
- informowanie Zamawiającego o postępie prac oraz realizacji harmonogramu rzeczowo – finansowego poprzez Raporty Miesięczne i Kwartalne Inspektora, do 10 - tego dnia każdego miesiąca po upływie okresu raportowania,
- sprawdzanie i opiniowanie przedstawionych przez Wykonawcę metodologii robót, harmonogramów, planu BIOZ i przekazywanie ich do zatwierdzenia Zamawiającemu,
- nadzór nad postępem umowy na roboty budowlane pod względem technicznym, jakościowym, finansowym, organizacyjnym, formalnym i terminowym,
- nadzór geotechniczny i archeologiczny nad prowadzeniem prac w przypadku takiej konieczności, współpraca z Zarządcami infrastruktury technicznej w zakresie koordynacji robót,
- informowanie Zamawiającego o wadach dokumentacji projektowej w trakcie wykonywania umowy na roboty, w terminach umożliwiających ich usunięcie przez właściwe Biuro Projektów bez opóźnienia terminów zakończenia kontraktu na roboty,
- ocena i weryfikacja propozycji robót dodatkowych/zamiennych i zmian przedstawionych przez Wykonawcę robót budowlanych w zakresie finansowym i rzeczowym oraz przedłożenie do decyzji Zamawiającego. Bez zgody Zamawiającego Inspektorzy Nadzoru nie są upoważnieni do wydawania

Wykonawcy robót budowlanych poleceń wykonywania robót dodatkowych (w tym robót koniecznych) i zamiennych,

- zatwierdzanie, po uprzednim poinformowaniu Zamawiającego, materiałów budowlanych oraz urządzeń przewidzianych przez Wykonawcę robót budowlanych do wbudowania, kontrola dokumentów jakości oraz innych dokumentów przedstawionych na potwierdzenie zgodności materiałów z obowiązującymi normami,
- weryfikacja projektów umów zawieranych przez Wykonawcę robót budowlanych z podwykonawcami i rekomendowanie zgody albo odmowy zgody na zawarcie przez Wykonawcę robót budowlanych umowy z podwykonawcą zgodnie z art. 647(1) Kodeksu cywilnego i art. 463- 464 ustawy Prawo zamówień publicznych,
- sprawdzanie zgodności dostaw materiałów i urządzeń z kontraktem na roboty budowlane i sprawdzanie kompletności wymaganych dokumentów potwierdzających ich zgodność z obowiązującymi normami oraz ich świadectw pochodzenia, z przedłożonymi przez Wykonawcę robót budowlanych wnioskami materiałowymi,
- kontrola sposobu składowania i przechowywania materiałów oraz uporządkowania miejsc składowania po zakończeniu robót,
- zatwierdzanie zmian osób wykonujących zamówienie oraz podwykonawców zaproponowanych przez Wykonawcę robót budowlanych po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego,
- bezzwłoczne informowanie o występowaniu na terenie budowy podwykonawców bez wiedzy i zgody Zamawiającego,
- koordynacja robót w taki sposób, aby nie zakłócić pracy istniejących sieci i instalacji,
- dołożenie wszelkich starań w celu zapewnienia terminowego zakończenia realizacji Kontraktu na roboty budowlane przy minimalnym stopniu utrudnień dla uczestników ruchu, właścicieli gruntów, na których prowadzone są roboty oraz właścicieli nieruchomości przyległych,
- nadzór, aby roboty wykonywane były przy zachowaniu należytego poziomu ochrony zdrowia i bezpieczeństwa,
- monitorowanie zagrożeń dla środowiska w zakresie sposobu prowadzenia robót,
- sprawdzanie wykonania robót i powiadamianie Wykonawcę robót budowlanych o wykrytych wadach oraz poświadczanie usunięcia wad przez Wykonawcę robót budowlanych, a także ustalanie rodzaju i zakresu robót koniecznych do usunięcia wad,
- przygotowanie rozliczenia finansowego i rzeczowego zadania służących do monitorowania oraz sporządzanie niezbędnych dokumentów finansowych, kontrola budżetu, kwalifikacja kosztów, sprawozdań wraz z osobą wyznaczoną przez Zamawiającego



- opracowanie skutecznego systemu identyfikacji i kontroli ryzyka, przygotowanie programów naprawczych w celu łagodzenia wszelkich niekorzystnych zmian dotyczących jakości, kosztów i terminów realizacji kontraktu na roboty,
- informowanie Zamawiającego o wszystkich występujących problemach oraz problemach przewidywanych i podejmowanych działaniach zapobiegawczych lub/i naprawczych dla ich przezwyciężenia,
- przeprowadzanie z Wykonawcą robót budowlanych przy udziale Zamawiającego odbiorów robót ulegających zakryciu lub zanikających, niezbędnych przeglądów międzyoperacyjnych i odbiorów końcowych realizowanego zadania inwestycyjnego z udziałem przedstawicieli Zamawiającego o ile Zamawiający uzna swój udział za konieczny,
- ocena i weryfikacja propozycji robót dodatkowych i zmian przedstawionych przez Wykonawcę robót budowlanych w zakresie finansowym i rzeczowym oraz przedłożenie do decyzji Zamawiającego,
- sprawdzanie i akceptacja przejściowych i końcowych oświadczeń Wykonawcy robót budowlanych o wykonaniu robót i przygotowanie odpowiednich Świadectw Płatności (Przejściowych i Końcowego oraz Świadectwa Przejęcia) wraz z oświadczeniami podwykonawców o wystawionych fakturach (wzór oświadczenia należy uzgodnić z Zamawiającym),
- sprawdzanie i akceptacja faktur VAT wystawianych przez Wykonawcę robót budowlanych do zapłaty przez Zamawiającego,
- dokumentowanie wszelkich postępów prac oraz płatności,
- prowadzenie dokumentacji fotograficznej z realizacji inwestycji w formie zdjęć cyfrowych. Zdjęcia powinny być opatrzone datą ich wykonania i zarchiwizowane w formacie cyfrowym (nośnik PEN-DRIVE)
- nadzór nad montażem i utrzymaniem w należyтым stanie tablic informacyjnych itp.,
- współpraca z Zamawiającym w zakresie informacji, promocji,
- organizowanie okresowych spotkań w miejscu wyznaczonym przez Zamawiającego (minimum dwa razy w miesiącu, a w razie potrzeby ad-hoc), sporządzanie i uzgadnianie ze stronami protokołów z tych spotkań i przekazywanie ich wszystkim uczestnikom spotkania,
- obsługa kontroli (w tym organizacja spotkań roboczych) i przedstawicieli podmiotów - uczestników procesu budowlanego odpowiedzialnych za realizację inwestycji w zakresie swoich praw i obowiązków,
- udzielanie Wykonawcy robót budowlanych pomocy w zakresie uzyskiwania wszelkich koniecznych dokumentów i pozwoleń tj. weryfikacji przygotowanych dokumentów, wniosków administracyjnych, sprawdzania ich kompletności, bieżącego informowania Wykonawcy robót budowlanych o obowiązujących przepisach i procedurach formalno-prawnych i administracyjnych (ze szczególnym uwzględnieniem zmian wprowadzanych do obowiązujących przepisów),
- zapobieganie zdarzeniom mogącym prowadzić do powstania roszczeń Wykonawcy robót budowlanych w stosunku do Zamawiającego, sygnalizowanie takich zagrożeń odpowiednio wcześniej Zamawiającemu.

- w miarę możliwości doprowadzanie do polubownego rozwiązywania sporów z Wykonawcą robót budowlanych,
- udział w rozwiązywaniu wszelkiego rodzaju skarg i roszczeń osób trzecich wynikłych podczas realizacji kontraktu na roboty budowlane,
- wstrzymanie robót prowadzonych w sposób zagrażający bezpieczeństwu lub niezgodnie z wymaganiami kontraktu na roboty budowlane,
- udział w odpowiedniej procedurze arbitrażowej, tj.: doradztwo, opiniowanie dokumentów, wydawanie ekspertyz, udział (w charakterze konsultanta - asysta) w spotkaniach/posiedzeniach związanych z procedurą arbitrażową,
- dopilnowanie zabezpieczenia przez Wykonawcę robót placu budowy w przypadku wypowiedzenia kontraktu na roboty budowlane,
- rozliczenie kontraktu na roboty budowlane w przypadku jego wypowiedzenia,
- sprawdzenie i akceptacja wyników wszystkich prób i rozruchów przy oddaniu do eksploatacji po ich weryfikacji i uzgodnieniu z Zamawiającym,
- sprawdzenie wymaganej dokumentacji i oświadczeń Wykonawcy robót budowlanych w celu zgłoszenia zakończenia robót do nadzoru budowlanego i uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
- sprawdzenie dokumentacji powykonawczej, jej zatwierdzenie, a następnie dostarczenie jej Zamawiającemu w formie ustalonej z Zamawiającym,
- bieżące dokonywanie przeglądów placów budowy pod względem bezpieczeństwa prowadzonych robót, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości niezwłoczne poinformowanie Zamawiającego oraz sporządzenie informacji z kontroli do wiadomości Zamawiającego i Wykonawcy robót budowlanych,
- identyfikowanie ryzyka powstania roszczeń ze strony Wykonawcy robót i stron trzecich oraz zapobieganie zdarzeniom mogącym prowadzić do ich powstania,
- proponowanie metod zapobiegania tym roszczeniom, a w przypadku ich wystąpienia - przedstawienie stanowiska w odniesieniu do zasadności tych roszczeń,
- sprawdzanie jakości wykonanych robót i powiadamianie Wykonawcy robót budowlanych o wykrytych wadach oraz określenia zakresu koniecznych do wykonania robót poprawkowych,
- stwierdzanie i poświadczanie usunięcia wad, uszkodzeń i usterek przez Wykonawcę robót budowlanych,
- przygotowanie do odbioru częściowego i końcowego robót, sprawdzenie kompletności i prawidłowości przedłożonych przez Wykonawcę robót budowlanych dokumentów wymaganych do odbioru oraz uczestnictwo w odbiorach robót,
- comiesięczne przedkładanie zaktualizowanych harmonogramów płatności dla całości Projektu, a w przypadku istotnych zmian udzielenie uzasadnienia przyczyn powstania różnic w stosunku do poprzedniego harmonogramu,



- zatwierdzanie / akceptowanie / zgłaszanie ewentualnych uwag do wszelkich dokumentów, które wymagają opinii inspektora nadzoru danej branży w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze,
- w przypadku wystąpienia m.in. robót dodatkowych, robót zamiennych, zmian w zakresie technologii wykonania robót, zmian materiałowych – sporządzanie protokołów konieczności (wraz z aneksem do umowy) z Wykonawcą robót budowlanych i przedkładanie ich Zamawiającemu,
- Wnioskowanie z odpowiednim, minimum miesięcznym wyprzedzeniem, o przesunięcie planowanego terminu zakończenia robót w uzasadnionych przypadkach oraz opiniowanie wnioskowanego przez Wykonawcę robót budowlanych skrócenia terminu wykonywania prac.
- Inspektor Nadzoru będzie obecny na placu budowy minimum jeden raz w tygodniu (z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w godzinach od 7:30 do 15:30) oraz w terminie wskazanym z jednodniowym wyprzedzeniem przez Zamawiającego będzie gotowy do udzielania wyczerpujących informacji na temat budowy,
- Inspektorzy Nadzoru poszczególnych branż/\*jeżeli dotyczy, będą obecni na placu budowy minimum jeden raz, co najmniej raz na dwa tygodnie (z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy), gdy prowadzone będą roboty budowlane nadzorowanej branży i będą przebywać tam tak długo jak wymaga tego skuteczność nadzoru, ( w godzinach od 7:30 do 15:30), w tym będą gotowi w terminie ustalonym z Zamawiającym do osobistego udzielenia wyczerpujących informacji na temat nadzorowanych robót.

e) Obowiązki Inspektora Nadzoru w zakresie pomiarów i badań kontrolnych:

- Inspektor Nadzoru jest odpowiedzialny za kontrolę jakości robót i materiałów.
- Inspektor Nadzoru jest zobowiązany do uczestniczenia w wykonywanych przez Wykonawcę robót budowlanych, badań oraz czynności polegających na pobieraniu prób na placu budowy.
- Inspektor Nadzoru jest zobowiązany potwierdzić fakt uczestnictwa w pomiarach, badaniach oraz przy pobieraniu prób, własnoręcznym podpisem na karcie badań i pomiarów oraz protokołach pobierania próbek. Jednocześnie informacja o obecności przedstawicieli Inspektora Nadzoru przy powyższych czynnościach powinna znaleźć się na sprawozdaniu z badań.
- forma, rodzaj zlecanych badań i sposób pobierania próbek będą zgodne z normami badawczymi przywołanymi w poszczególnych Specyfikacjach Technicznych. W przypadku braku odpowiednich postanowień w Specyfikacjach Technicznych, forma, rodzaj zlecanych badań i sposób pobierania próbek zostaną uzgodnione przez Inspektora Nadzoru.
- w przypadku materiałów lub robót budzących wątpliwość co do ich jakości, Inspektor Nadzoru zobowiązany jest do zlecenia wykonania badań dodatkowych.
- w uzasadnionych przypadkach, po uzgodnieniu z Zamawiającym jako badania kontrolne mogą być traktowane badania Wykonawcy robót budowlanych, w których udział wezmą przedstawiciele Inspektora Nadzoru lub Zamawiającego.

- pobranie próbek do badań i pomiarów kontrolnych będzie dokonywane przez przedstawicieli jednostek zaakceptowanych przez Inspektora Nadzoru, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach przez Inspektora Nadzoru przy udziale lub po poinformowaniu przedstawicieli Wykonawcy robót budowlanych.
- każda pobrana próbka powinna posiadać protokół pobrania oraz etykietę. Protokół pobrania oraz etykieta powinny zawierać niezbędne informacje do jednoznacznej identyfikacji próbki.
- Inspektor Nadzoru w uzasadnionych przypadkach zobowiązany jest do wnioskowania do Zamawiającego o zlecenie wykonania dodatkowych badań laboratoryjnych i pomiarów przez specjalistyczne, niezależne laboratoria. W takiej sytuacji koszty ponosi Zamawiający.
- Inspektor Nadzoru jest zobowiązany do dokonywania procedury akceptacji laboratoriów Wykonawców, po szczegółowym sprawdzeniu kwalifikacji personelu, kompletności i sprawności (również w zakresie potwierdzeń metrologicznych) sprzętu i urządzeń laboratoryjnych.
- w przypadku negatywnych wyników badań i pomiarów kontrolnych Inspektor Nadzoru jest zobowiązany ustosunkować się pisemnie do monitoringu zapewnienia jakości w okresach miesięcznych w zakresie podjętych działań naprawczych, w tym ich efektywności oraz innych nieprawidłowości jakościowych.

f) Na etapie po zakończeniu realizacji:

- w okresie zgłaszania wad, w sytuacji wystąpienia wad, uszkodzeń, niezwłoczne stawiennictwo celem zbadania przyczyn powstania niezgodności,
- sporządzenie harmonogramu i prowadzenie przeglądów gwarancyjnych zgodnie z warunkami nadzorowanej umowy na roboty,
- zapewnienie stałego nadzoru w okresie zgłaszania wad,
- finalizacja zadań wynikających z obowiązków na etapie budowy,
- dokonywanie inspekcji i nadzór nad robotami zaległymi oraz robotami niezbędnymi do usunięcia stwierdzonych wad i ich odbiór,
- wspieranie Zamawiającego w negocjacjach dotyczących nierozstrzygniętych roszczeń i sporów,
- organizowanie i dokonywanie przeglądów gwarancyjnych zgodnie z harmonogramem oraz na każde wezwanie Zamawiającego,
- prowadzenie dokumentacji w sprawie zgłaszania wad,
- konsekwentne egzekwowanie obowiązków gwarancyjnych od Wykonawcy robót budowlanych oraz potwierdzenie usuwania usterek,
- składanie Zamawiającemu raportów po każdym przeglądzie gwarancyjnym,
- przygotowanie wszelkiego rodzaju sprawozdań dotyczących prowadzonych robót budowlanych do organu monitorującego.

WÓJT  
*Patrycja Gross*  
Patrycja Gross