

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **Sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad przebudową poddasza budynku Wydziału Ekonomii, Finansów i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego przy ul. Mickiewicza 66 w Szczecinie w branży sanitarnej**

#### **1. Informacje ogólne**

Przedmiotem zamówienia jest sprawowanie nadzoru inwestorskiego w branży sanitarnej nad realizacją zadania pn. „Przebudową poddasza budynku Wydziału Ekonomii, Finansów i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego przy ul. Mickiewicza 66 w Szczecinie”, w zakresie:

- 1) pełnienia nadzoru inwestorskiego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418 z dnia 6.03.2025 r.) i postanowieniami odpowiednich pozwoleń i zgód na realizację robót budowlanych;
- 2) działanie w imieniu Zamawiającego i na jego rzecz oraz odpowiadanie za kompleksową i terminową realizację zamówienia w sposób gwarantujący osiągnięcie wysokiej jakości prac, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zabezpieczenie Zamawiającego przed wszelkimi roszczeniami wynikającymi z jakiegokolwiek naruszenia prawa;
- 3) wspieranie Zamawiającego we wszystkich czynnościach technicznych i administracyjnych związanych z realizacją zamówienia.

2. **Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania przedmiotu zamówienia, które obejmuje** sprawowania funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego w branży sanitarnej przez osobę posiadającą uprawnienia wynikające z ustawy prawo budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, przynależącą do właściwej Izby Inżynierów Budownictwa oraz posiadającą minimum 5 letnie doświadczenie w pełnieniu funkcji inspektora nadzoru lub kierownika budowy.

#### **3. Obowiązki Wykonawcy**

##### **3.1. Do obowiązków Wykonawcy należy, m.in.:**

- 1) pełnienie nadzoru inwestorskiego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą prawo budowlane w specjalności sanitarnej;
- 2) koordynacja i nadzór nad realizacją zadania w celu osiągnięcia wysokiej jakości wykonania prac i terminowego wykonaniem zadania;
- 3) wspieranie Zamawiającego we wszystkich czynnościach technicznych, administracyjnych i finansowych związanych z realizacją zadania;
- 4) działanie we współpracy z Zamawiającym i na jego rzecz w całym okresie realizacji zadania;
- 5) zapewnienie stałej wymiany informacji z Zamawiającym oraz koordynowanie działań zgodnie z wymaganiami Zamawiającego;
- 6) wnioskowanie o wykonanie robót dodatkowych, zamówień z art. 455 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych;
- 7) przygotowanie protokołu zmian do akceptacji Zamawiającego;

- 8) nadzór i kontrola płatności dla wykonawcy robót za wykonane roboty wraz z rozliczeniem końcowym robót inwestycyjnych oraz zapobieganie nieuzasadnionym roszczeniom wykonawcy robót;
- 9) nadzór i kontrola rozliczenia wykonawcy robót z podwykonawcami robót zgodnie z zawartymi umowami o podwykonawstwo;
- 10) akceptacja w formie pisemnej projektów umów o podwykonawstwo otrzymanych od wykonawcy robót;
- 11) uczestnictwo w odbiorach prac zanikających, częściowych i końcowych realizowanych pomiędzy wykonawcą robót a podwykonawcami, wraz z ich potwierdzeniem stosownym protokołem;
- 12) przeprowadzanie odbiorów prac zanikających, częściowych i końcowych pomiędzy wykonawcą robót a Zamawiającym, potwierdzanych protokołami odbioru, stanowiącymi podstawę do dalszych rozliczeń i/lub kontynuacji robót;
- 13) potwierdzenie gotowości wykonywanych robót do odbioru końcowego, przygotowanie i weryfikacja dokumentacji odbiorowej oraz uczestnictwo w pracach odbiorowych;
- 14) udział w przeglądach w okresie gwarancyjnym;
- 15) uczestnictwo w spotkaniach i naradach organizowanych podczas realizacji robót;
- 16) wspieranie Zamawiającego w negocjacjach dotyczących roszczeń wykonawcy robót;
- 17) prowadzenie sprawozdawczości inwestycyjnej, tj. przygotowywanie i przekazywanie Zamawiającemu, w terminie 5 dni po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego, raportów miesięcznych (w formie pisemnej i elektronicznej) zawierających m.in. informacje dotyczące postępu robót, ilości, zakresu i terminów realizowanych robót, opis powstałych problemów i zagrożeń oraz podjętych działań naprawczych, wykaz zmian w dokumentacji projektowej, dokumentację fotograficzną budowy, wykaz roszczeń i etap i ich rozpatrzenia, wykaz zgłoszonych podwykonawców, stan rozliczeń podwykonawców;
- 18) zapoznanie się z dokumentacją projektową oraz wszystkimi dokumentami, przepisami, normami, zasadami dotyczącymi realizacji inwestycji, także związanymi z uzyskaniem dofinansowania z instytucji finansujących;
- 19) współpraca oraz kontakt z nadzorem autorskim w zakresie ustalania rozwiązań zamiennych w stosunku do dokumentacji projektowej, w tym uzgadnianie zmian projektowych wynikających z potrzeb realizacyjnych lub warunków technicznych ujawnionych w trakcie prowadzenia robót.

### **3.2. Obowiązki Wykonawcy na etapie poprzedzającym rozpoczęcie robót to m.in.:**

- 1) dostarczenie przed dniem podpisania umowy oświadczenia inspektora nadzoru stwierdzającego przyjęcie obowiązków inspektora nadzoru przy realizacji zadania;
- 2) zapoznanie się z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych, dokumentacją przetargową także w zakresie udzielonych odpowiedzi i wyjaśnień, umową na wykonanie robót, warunkami pozwolenia na budowę jak również z placem budowy.

### **3.3. Obowiązki Wykonawcy na etapie realizacji robót to m.in.:**

- 1) opiniowanie harmonogramu rzeczowo-finansowego robót, kosztorysu ofertowego przedstawionego przez wykonawcę robót;
- 2) obecność na placu budowy w trakcie realizacji zadania nie mniej niż 2 razy w tygodniu;
- 3) bieżąca kontrola dziennika budowy, rejestracja w dzienniku budowy postępu robót budowlanych oraz wszystkich istotnych zdarzeń związanych z realizacją robót budowlanych;

- 4) bieżąca kontrola placu budowy w zakresie bhp i p.poż, kontrolowanie przestrzegania przez wykonawcę robót zasad bezpieczeństwa i higieny pracy i utrzymania porządku na budowie, w tym sprawdzenie i zatwierdzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wymagań przepisów ochrony środowiska;
- 5) kontrola prawidłowości składowania i przechowywania materiałów budowlanych na placu budowy;
- 6) bieżąca kontrola wykonywanych robót pod względem zgodności z dokumentacją projektową, technologią wykonania robót, umową, jakością, obowiązującymi normami i przepisami;
- 7) weryfikacja i zatwierdzenie wniosków materiałowych, materiałów przeznaczonych do wbudowania;
- 8) bieżąca kontrola jakości wbudowanych materiałów;
- 9) współpraca z projektantami sprawującymi nadzór autorski i innymi podmiotami w tym uzgadnianie zmian projektowych wynikających z potrzeb realizacyjnych lub warunków technicznych ujawnionych w trakcie prowadzenia robót.;
- 10) bieżące informowanie Zamawiającego o wszelkich zagrożeniach występujących podczas realizacji robót, w tym mających wpływ na terminowość wykonania robót, zwiększenie kosztów, itp. oraz proponowanie rozwiązań;
- 11) w porozumieniu z Zamawiającym - każdorazowo zawiadamianie właściwego organu nadzoru budowlanego o wypadkach naruszenia przepisów ustawy prawo budowlane, rażących nieprawidłowościach i odstępstwach, a także dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, ochrony środowiska oraz gospodarki odpadami;
- 12) udzielania wykonawcy robót wszelkich informacji i wyjaśnień w zakresie realizowanego zadania;
- 13) wstrzymanie robót budowlanych prowadzonych w sposób zagrażający bezpieczeństwu, niezgodnie z dokumentacją techniczną i umową oraz niezwłoczne pisemne informowanie o tych zdarzeniach Zamawiającego;
- 14) kontrola zgodności oznakowania robót z projektem, przepisami obowiązującego prawa oraz wszelkimi innymi uzgodnieniami;
- 15) wnioskowanie o usunięcie z placu budowy każdej osoby zatrudnionej przez wykonawcę robót, która zachowuje się w sposób niewłaściwy lub jest niekompetentna lub niedbała w wykonywaniu swojej pracy;
- 16) opiniowanie zgłoszeń podwykonawców, weryfikowanie obecności niezgłoszonych podwykonawców na budowie i usuwanie podwykonawców niezgłoszonych i niezatwierdzonych przez Zamawiającego zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych, zwaną dalej PZP. Wszelkie informacje i wnioski w tym zakresie muszą być przekazywane Zamawiającemu w formie pisemnej — opatrzone podpisem elektronicznym kwalifikowanym lub złożone w formie papierowej z własnoręcznym podpisem;
- 17) bieżące egzekwowanie realizacji ustaleń z narad technicznych i spotkań;
- 18) rozliczenie wykonawcy robót oraz zatwierdzonych podwykonawców robót pod względem rzeczowym i finansowym; sprawdzanie zaawansowania robót, zatwierdzenie protokołów odbiorów częściowych, akceptowanie płatności częściowych i płatności końcowej wykonawcy robót oraz podwykonawców;
- 19) weryfikacja kosztorysów na roboty dodatkowe i zamienne pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami, dokumentacją projektową, zakresem rzeczowym robót oraz zasadnością ich wykonania, a następnie przygotowanie rekomendacji dla Zamawiającego w zakresie ich zatwierdzenia lub odrzucenia;

- 20) nadzorowanie badań wbudowanych materiałów i produkcji wyrobów (prefabrykatów i elementów konstrukcji) wykonywanych przez wykonawcę robót oraz podwykonawców;
- 21) zlecanie wykonawcy robót wykonania dodatkowych badań materiałów lub robót budzących wątpliwość co do jakości i zgodności z wymogami technicznymi;
- 22) ocena proponowanych przez wykonawcę robót materiałów i urządzeń pod względem równoważności w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej;
- 23) weryfikacja i zatwierdzanie rozwiązań zamiennych w stosunku do rozwiązań projektowych w porozumieniu z osobą wykonującą nadzór autorski;
- 24) zatwierdzanie metod wykonywania robót zaproponowanych przez wykonawcę robót, w tym wykonywania robót tymczasowych i zabezpieczających;
- 25) weryfikacja dokumentacji powykonawczej sporządzonej przez wykonawcę robót;
- 26) potwierdzanie zakończenia robót i gotowości do odbioru robót;
- 27) bieżące sprawdzanie jakości i zgodności wykonanych robót z dokumentacją techniczną i specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych, niezwłoczne powiadamianie wykonawcy robót i Zamawiającego o wykrytych wadach i nieprawidłowościach oraz egzekwowanie od wykonawcy robót usunięcia wad i nieprawidłowości;
- 28) sprawdzenie i akceptowanie ostatecznej wysokości wynagrodzenia dla wykonawcy robót;
- 29) inwentaryzacja i rozliczenie umowy wykonawczej w przypadku odstąpienia od wykonywania robót budowlanych;
- 30) rozpatrywanie w uzgodnieniu z Zamawiającym wszelkiego rodzaju skarg i roszczeń osób trzecich w związku z realizacją robót budowlanych;
- 31) wydawanie poleceń wykonawcy robót przyspieszenia lub wstrzymania wykonywania robót;
- 32) dostarczanie Zamawiającemu dokumentów i informacji w terminach przez niego ustalonych w przypadku sporów sądowych i innych wynikających z realizacji robót;
- 33) przygotowywanie komunikatów i dokumentacji fotograficznej dotyczącej postępów wykonywania robót budowlanych na każde żądanie Zamawiającego;
- 34) w przypadku wystąpienia konieczności udzielenia zamówienia dodatkowego, zamówienia z art. 455 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych, robót zamiennych i innych, Wykonawca jest zobowiązany do:
  - a) bezzwłocznego pisemnego powiadomienia Zamawiającego o tym fakcie,
  - b) przygotowania dla Zamawiającego protokołu konieczności spisane go przy udziale przedstawicieli osób wykonujących nadzór autorski i wykonawcy robót, zawierający opis powstałych problemów technicznych, opis zmian koniecznych w dokumentacji projektowej, opis robót do wykonania. Protokół ten będzie podlegał akceptacji i zatwierdzeniu przez Zamawiającego,
  - c) przedstawienia opinii dotyczącej kalkulacji kosztów wykonawcy robót na wykonanie prac.

#### **3.4. Obowiązki Wykonawcy w zakresie podwykonawstwa to m. in.:**

- 1) sprawdzanie zgodności zakresu rzeczowo - finansowego zgłaszanych projektów umów podwykonawców przez wykonawcę robót z umową główną;
- 2) weryfikacja zakresu robót, zasadności i wyceny prac zawartych w umowach zgłaszanych podwykonawców przed ich zatwierdzeniem;
- 3) ocena zasadności akceptacji danego podwykonawcy;

- 4) weryfikacja podmiotów i osób przebywających na terenie budowy, w tym podwykonawców oraz usuwanie z terenu budowy tych, których Zamawiający nie zatwierdził;
- 5) bieżąca kontrola realizowanych przez podwykonawców zakresów prac rzeczowych z zakresem prac zatwierdzonych w umowach (zgodność pozycji harmonogramu z zakresem rzeczowo - finansowym umowy);
- 6) rozliczanie rzeczowo - finansowe zatwierdzonych i zrealizowanych prac wynikających z umów z podwykonawcami;
- 7) bieżąca kontrola podwykonawców i zgłaszanie wszelkich nieprawidłowości stwierdzonych podczas kontroli u podwykonawcy;
- 8) raportowanie miesięczne w formie tabelarycznej uwzględniające podwykonawców, zakres rzeczowy według zatwierdzonej umowy, zakres rzeczowy realizowanych prac w danym okresie, wartość prac według umowy, faktyczne zaawansowanie prac w procentach, termin według umowy, stwierdzenie zagrożenia;
- 9) udzielanie informacji na potrzeby sprawozdawczości i kontroli;
- 10) weryfikacja dokumentów odbiorowych przygotowanych przez podwykonawcę;
- 11) uczestniczenie w odbiorach prac zanikających, częściowych i końcowych podwykonawcy.

### **3.5. Obowiązki Wykonawcy na etapie po zakończeniu robót to m. in:**

- 1) finalizacja zadań wynikających z obowiązków na etapie realizacji robót;
- 2) sprawdzenie i potwierdzenie gotowości do odbioru wykonanych robót poprzez wpis do dziennika budowy potwierdzający wykonanie robót budowlanych zgodnie z dokumentacją projektową, umową oraz warunkami technicznymi i normami;
- 3) sprawdzenie kompletności dokumentacji odbiorowej;
- 4) nadzór i uczestnictwo przy odbiorze końcowym robót oraz odbiorze robót związanych z usunięciem wad ujawnionych podczas odbioru końcowego;
- 5) wspieranie Zamawiającego w negocjacjach dotyczących nierozstrzygniętych roszczeń i sporów;
- 6) rozliczenie zadania inwestycyjnego obejmujące m.in.:
  - a) końcowe rozliczenie rzeczowo — finansowo — terminowe — w terminie do 7 dni od daty odbioru końcowego robót budowlanych,
  - b) protokół z przebiegu wykonania zadania inwestycyjnego i raport końcowy z pełnienia nadzoru inwestorskiego,
  - c) kompletną dokumentację odbiorową przekazaną przez wykonawcę robót;
  - d) kompletną dokumentację (oryginały) w zakresie sprawowanego nadzoru inwestorskiego (protokoły z narad technicznych, wystąpienia i wnioski wykonawcy robót, inna korespondencja i dokumenty dot. inwestycji),
- 7) uczestniczenie w przeglądach w okresie rękojmi i gwarancji, egzekwowanie od wykonawcy robót wykonania obowiązków wynikających z udzielonej przez niego gwarancji i rękojmi za wady; Zamawiający powiadomi wykonawcę robót o przeglądach w okresie gwarancji i rękojmi z wyprzedzeniem 7 dni przed wyznaczoną datą przeglądu;
- 8) uczestnictwo przy rozruchu urządzeń.

## **4. Wymagania względem Wykonawcy**

Przedstawienie informacji odnośnie osoby, skierowanej przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnej za świadczenie usługi, kontrolę jakości i nadzorowanie robót budowlanych wraz z informacjami na temat kwalifikacji zawodowych,

uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnego do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tą osobą.

**Zamawiający uzna, że Wykonawca spełni warunek** jeśli wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował podczas realizacji zamówienia osobą spełniającą poniższe wymagania:

- osobą na stanowisko Inspektora Nadzoru Inwestorskiego branży sanitarnej, która wykaże, iż posiada uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, tj. do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń, przynależącą do właściwej Izby Inżynierów Budownictwa, posiadającym co najmniej 5-letnie doświadczenie w pełnieniu funkcji inspektora nadzoru lub kierownika budowy w branży sanitarnej.
- w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej jedną usługę (lub robotę budowlaną), polegającą na pełnieniu funkcji nadzoru inwestorskiego lub kierownika robót nad pracami związanymi z wykonaniem instalacji wentylacji mechanicznej oraz klimatyzacji, o wartości robót nie mniejszej niż 400 000,00 zł brutto.

## **5. Zakres robót budowlanych branży sanitarnej**

Zakres robót budowlanych został określony w dokumentacji projektowo-kosztorysowej pn.: „Przebudowa poddasza budynku Wydziału Ekonomii, Finansów i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego przy ul. Mickiewicza 66 w Szczecinie”, opracowanej przez C+HO aR Sp. z o.o., ul. Sowińskiego 24, 70-236 Szczecin w maju 2025 roku, SWZ i wyjaśnień do postępowania na roboty budowlane. Dokumentacja stanowi załącznik do zapytania ofertowego i jest dostępna pod linkiem: [Postępowanie: Przebudowa poddasza budynku Wydziału Ekonomii, Finansów i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego przy ul. Mickiewicza 66 w Szczecinie - Platforma Zakupowa](#)

## **6. Kryteria oceny**

Cena

Maksymalną ilość punktów w obrębie kryterium otrzyma oferta z najniższą ceną.

## **7. Termin realizacji**

- 1) Wykonawca będzie wykonywał swoje obowiązki od dnia podpisania umowy, poprzez czas realizacji zadania inwestycyjnego, do dnia zatwierdzenia raportu końcowego, z zastrzeżeniem obowiązków w okresie rękojmi i gwarancji.
- 2) Umowę zawarto z wykonawcą robót budowlanych dnia 17 kwietnia 2026 roku, a planowany okres realizacji umowy wynosi 180 dni, t.j. do dnia 14 października 2026 roku. Wymagany przez Zamawiającego termin złożenia raportu końcowego - nie dłużej niż 30 dni od daty podpisania protokołu końcowego odbioru robót budowlanych.
- 3) W przypadku przedłużenia terminu wykonywania robót, termin realizacji niniejszej umowy, określony w pkt. 7.1 zostanie przedłużony o czas przedłużenia wykonywania robót budowlanych.