

**SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA – OBOWIĄZKI
INWESTORA ZASTĘPCZEGO**

Pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie Liceum Ogólnokształcącego im. Tadeusza Kościuszki – etap II i III, w ramach zadania pn. „Przebudowa L.O. im. T. Kościuszki w Pruszkowie”.

W związku z trwającymi pracami budowlanymi oraz realizowaną funkcją Inwestora Zastępczego należy, w terminie 7 dni od daty podpisania umowy, przejąć wszystkie obowiązki obecnego Inwestora Zastępczego celem zachowania ciągłości świadczonej usługi. Przejęcie bieżących spraw wraz z oświadczeniem o uzyskaniu wszelkich informacji związanych z realizowaną inwestycją oraz przekazaniem wszystkich dokumentów należy przedstawić Zamawiającemu na piśmie.

I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie Liceum Ogólnokształcącego im. Tadeusza Kościuszki – etap II i III, w ramach zadania pn. „Przebudowa L.O. im. T. Kościuszki w Pruszkowie”, w zakresie świadczenia usługi kompleksowego wsparcia Zamawiającego, obejmującej zarządzanie i nadzór inwestorski, w tym usług polegających na doradztwie Zamawiającemu przy podejmowaniu przez niego decyzji organizacyjnych, ekonomicznych i technicznych związanych z inwestycją, zabezpieczenia interesów oraz reprezentowania Zamawiającego wobec Wykonawcy lub Wykonawców robót budowlanych.

Inwestycja musi być prowadzona w sposób umożliwiający prowadzenie bieżących zajęć dydaktycznych w LO im. Tadeusza Kościuszki do momentu zakończenia budowy i przekazania budynku Zamawiającemu.

1. Inwestor Zastępczy świadczyć będzie usługi związane z organizacją, koordynacją, nadzorowaniem, zarządzaniem, sprawozdawczością i rozliczaniem procesu inwestycyjnego dla ww. zadania w zakresie wszelkich robót niezbędnych dla prawidłowej realizacji inwestycji.
2. Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie do pełnienia roli Inspektora Nadzoru Inwestorskiego (w formie zespołu inspektorów) zgodnie z przepisami prawa polskiego, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, postanowieniami odpowiednich

pozwoleń na prowadzenie robót budowlanych, umową o dofinansowanie (w przypadku korzystania przez Zamawiającego z dofinansowania zewnętrznego).

3. Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności:

- a) szczegółową analizę oraz weryfikację dokumentacji projektowej (w tym w szczególności projekt budowlany, wykonawczy, kosztorysy, przedmiary oraz Specyfikację Warunków Zamówienia na roboty budowlane, przygotowane przez pracownię projektową),
- b) opracowanie harmonogramu ramowego realizacji inwestycji,
- c) doradztwo techniczne na etapie projektowania, realizacji i przekazania do użytkowania,
- d) zarządzanie zmianami, np. projektowymi, kosztowymi, organizacyjnymi, itp.,
- e) pełno branżowy nadzór inwestorski nad realizacją robót budowlanych zakończony uzyskaniem pozwolenia na użytkownie oraz raportem końcowym z rozliczenia budowy polegający m.in na:
 - reprezentowaniu Zamawiającego w kontaktach z uczestnikami procesu inwestycyjnego,
 - pełnieniu nadzoru inwestorskiego nad realizacją prac budowlanych II i III etapu,
 - raportowaniu bieżącego przebiegu prac budowlanych w cyklu miesięcznym,
 - koordynacji obiegu dokumentów i archiwizacji dokumentacji,
 - zatwierdzaniu i kontrolowaniu jakości wbudowanych materiałów i ich zgodności z obowiązującymi normami, przepisami prawa i specyfikacją techniczną,
 - kontroli i weryfikacji zaawansowania wykonanych robót oraz miesięcznych rozliczeń Generalnego Wykonawcy,
 - sprawdzeniu kompletności protokołów stanu zaawansowania robót i dokumentów Inwestora do rozliczeń, zgodnie z umową zawartą z GW,
 - informowaniu pisemnie Zamawiającego o ewentualnych nieprawidłowościach i zagrożeniach mających wpływ na terminowe wykonanie zadań,
 - wspieraniu Zamawiającego we wszystkich czynnościach technicznych, administracyjnych i finansowych związanych z nadzorowanymi robotami,
 - weryfikacji kompletności dokumentów wymaganych do zgłoszenia zakończenia budowy do Nadzoru Budowlanego i innych służb w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
 - sprawdzeniu przygotowanej przez GW dokumentacji powykonawczej,
 - organizacji oraz przeprowadzeniu odbioru końcowego oraz przygotowaniu protokołu odbioru w porozumieniu z Zamawiającym,

- uczestnictwie i koordynacji odbiorów urzędowych (Sanepid, UDT, PSP, PINB),
- monitoringu i kontroli wydatków inwestycyjnych, pod kątem umowy o dofinansowanie (w przypadku korzystania przez Zamawiającego z dofinansowania zewnętrznego),
- wsparciu Zamawiającego w okresie gwarancyjnym.

W zakresie zarządzania i nadzoru, jakie mają być świadczone w ramach niniejszego zamówienia, należy zapewnić płynną kontynuację umowy na roboty budowlane, terminowy odbiór robót oraz prawidłowe przyszłe funkcjonowanie i obsługę obiektu. Usługami, jakie mają być świadczone w ramach niniejszej umowy jest prowadzenie, zarządzanie, nadzór i kontrola umowy na wykonanie robót budowlanych zgodnie z jej warunkami. Te zadania obejmują także administrowanie, koordynację wszystkich czynności związanych z umową począwszy od etapu prowadzenia robót, aż po etap rozliczenia, w tym nadzór nad robotami, zgodnie z warunkami umowy (w charakterze Inwestora Zastępczego) i obowiązującym polskim prawem budowlanym (w charakterze zespołu inspektorów nadzoru inwestorskiego) oraz sprawowanie nadzoru inwestorskiego w okresie rękojmi i gwarancji. Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie do przygotowania raportów na różnych etapach trwania i wdrażania kontraktu na roboty budowlane oraz wykonywania kontroli finansowej kontraktu i związanych z nim rozliczeń.

II. OBOWIĄZKI INWESTORA ZASTĘPCZEGO

1. Przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę nie mniejszą niż 2 900 000, 00 zł. Inwestor Zastępczy zobowiązany do końca 11 miesiąca obowiązywania umowy ubezpieczenia przedłożyć na kolejne 12 miesięcy umowę ubezpieczenia wraz z dowodem opłacenia składki. Ubezpieczenie musi pozostać w mocy do momentu zrealizowania całkowitego zakresu umowy, w tym do dnia uzyskania ostatecznych (w administracyjnym toku instancji) oraz bezwarunkowych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wszystkich elementów inwestycji. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do przedłużania ważności ubezpieczenia i do udokumentowania powyższej czynności Zamawiającemu przed upływem terminu ważności ubezpieczenia, pod rygorem odstąpienia od umowy z winy Inwestora Zastępczego.
2. Inwestor Zastępczy ma obowiązek, po każdorazowym odnowieniu polisy, przedłożyć Zamawiającemu ich kserokopie, w terminie nie przekraczającym 14 dni kalendarzowych.
3. Inwestor Zastępczy pełniąc czynności zastępstwa inwestycyjnego działa w imieniu i na rachunek Zamawiającego i zobowiązuje się do podejmowania czynności mających na celu zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego.
4. Inwestor Zastępczy odpowiada za wyrządzone szkody będące normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków objętych niniejszą Umową oraz za szkody pośrednie wynikające z działań Inwestora Zastępczego.

5. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany zwrócić Zamawiającemu wszelkie koszty, jakie Zamawiający poniesie z tytułu szkód wynikłych z jakiegokolwiek niewywiązania się lub nienależytego wywiązania się Inwestora Zastępczego z jego zobowiązań określonych umową oraz poniesie z tego tytułu pełną odpowiedzialność odszkodowawczą względem Zamawiającego i osób trzecich.
6. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy terminowo i z należytą starannością czuwać nad prawidłową realizacją zawieranych z osobami trzecimi umów, zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami, zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej, a także chronić interesy Zamawiającego w zakresie powierzonych sobie czynności.
7. Inwestor Zastępczy czuwa nad prawidłową i terminową realizacją robót, zawiadamiając niezwłocznie Zamawiającego o ewentualnych zagrożeniach wpływających na przesunięcie terminu realizacji robót.
8. Inwestor Zastępczy w imieniu Zamawiającego dąży do oszczędnej realizacji inwestycji i zapobiega stratom i marnotrawstwu.
9. Pełnienie funkcji „Inwestora”, jak również zarządzanie procesem inwestycyjnym w imieniu Zamawiającego, pełnienie funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, zgodnie z przepisami polskiego prawa, postanowieniami odpowiednich pozwoleń na prowadzenie robót budowlanych, umową o dofinansowanie, a w szczególności.
 - a) wspieranie Zamawiającego we wszystkich czynnościach technicznych, administracyjnych i finansowych związanych z realizacją Kontraktu,
 - b) działanie we współpracy z Nadzorem Autorskim i Zamawiającym i na rzecz Zamawiającego w całym okresie realizacji zadania inwestycyjnego.
10. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany świadczyć swoje usługi z należytą dbałością, efektywnością oraz starannością, zgodnie z najlepszą praktyką zawodową i doświadczeniem.
11. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany przestrzegać przepisów obowiązującego prawa. Ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich z tytułu roszczeń wynikających z naruszenia przepisów prawa i postanowień Umowy przez Inwestora Zastępczego i jego pracowników oraz jego Podwykonawców i Dalszych Podwykonawców. Inwestor Zastępczy odpowiada również za wszystkie podmioty przy pomocy których wykonuje zobowiązania Umowy.
12. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do wsparcia użytkownika przy przeprowadzaniu przeglądów w okresie gwarancji, pełnienia Nadzoru Inwestorskiego we wszystkich wymaganych branżach i dokonywanie odbioru robót związanych z usunięciem wad lub usterek we wszystkich branżach w ramach zawartego Kontraktu, wsparcie przy egzekwowaniu od Generalnego Wykonawcy usunięcia wad lub usterek w wyznaczonym terminie, wsparcie przy sporządzaniu protokołów przeglądów i protokołów odbioru robót z usunięcia wad lub usterek, a także wsparcie przy szacowaniu wartości robót koniecznych do wykonania w celu usunięcia wad lub usterek w przypadku odmowy ich usunięcia przez Generalnego Wykonawcę robót budowlanych w okresie gwarancji.

13. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do prowadzenia koordynacji prac podwykonawców bez dodatkowego wynagrodzenia.

OBOWIĄZKI INWESTORA ZASTĘPCZEGO NA ETAPIE PROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH

1. Sprawowanie nadzoru inwestorskiego przez uprawnionych Inspektorów Nadzoru, zgodnie z wymogami ustawy prawo budowlane, warunkami pozwolenia na budowę oraz warunkami SWZ.
2. Złożenie oświadczenia o podjęciu obowiązków pełnienia nadzoru inwestorskiego nad robotami budowlanymi.
3. Sprawowanie odpowiedniej obecności na terenie budowy przez okres trwania zadania inwestycyjnego (rozumiany jako okres realizacji robót budowlanych), dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości:
 - a) Inwestor Zastępczy powinien posiadać biuro na terenie budowy, a obowiązek zapewnienia pomieszczenia, spoczywał będzie na Wykonawcy robót budowlanych,
 - b) biuro Inwestora Zastępczego musi być czynne podczas realizacji robót budowlanych,
 - c) biuro powinno być wyposażone we wszelkie niezbędne urządzenia, w stopniu umożliwiającym wykonywanie w nim wszystkich obowiązków Inwestora Zastępczego.
4. Godziny pracy Inspektorów Nadzoru wchodzących w skład Zespołu Inwestora Zastępczego muszą być dostosowane do godzin pracy Wykonawcy robót budowlanych. Inspektorzy Nadzoru poszczególnych branż będą na budowie na każde wezwanie Wykonawcy robót, Zamawiającego lub, o ile będzie to konieczne, zgodnie z ich własną oceną.
5. Określa się minimalny czas reakcji Inwestora Zastępczego i odpowiednich Inspektorów Nadzoru poszczególnych branż wchodzących w skład Zespołu Inwestora Zastępczego w przypadku wystąpienia nagłej potrzeby jego / ich udziału w czynnościach podejmowanych na terenie budowy i / lub w konsultacjach z Zamawiającym. Czas reakcji nie może być dłuższy niż 24 godziny od odbioru przez Inwestora Zastępczego informacji przekazanej przez Zamawiającego lub Wykonawcę robót budowlanych.
6. Inwestor Zastępczy zapewni obecność Inspektorów Nadzoru w zakresie niezbędnym do prawidłowego i terminowego wykonania zamówienia, wszystkie ich pobyty na budowie muszą być udokumentowane w miarę potrzeb wpisami do dziennika budowy. Inwestor Zastępczy wraz z odpowiednimi Inspektorami zobowiązany jest do bezpośredniego uczestniczenia i nadzorowania elementów robót dla prawidłowego ich wykonania.

7. Kontrolowanie prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywanie w nim wymaganych wpisów w tym w szczególności wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót.
8. Wydawanie Kierownikowi Budowy lub Kierownikowi Robót poleceń (potwierdzonych wpisem do dziennika budowy) dotyczących w szczególności usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych, dowodów dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych.
9. Kontrolowanie zgodności prowadzonych robót budowlanych w tym w szczególności z obowiązującymi przepisami prawa, dokumentacją projektową, z zapisami SWZ oraz, umową o dofinansowanie (w przypadku korzystania przez Zamawiającego z dofinansowania zewnętrznego).
10. Żądanie od Kierownika Budowy lub Kierownika Robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuowanie mogło wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.
11. Uzgadnianie z Wykonawcą robót formy, zakresu i stopnia szczegółowości harmonogramu rzeczowo-finansowo-terminowego oraz weryfikacja jego zgodności z zapisami Umowy z Wykonawcą robót wraz z rekomendacją dla Zamawiającego.
12. Bieżące kontrolowanie harmonogramu rzeczowo-finansowo-terminowego opracowanego przez Wykonawcę robót budowlanych.
13. Sprawdzanie i protokolarne potwierdzanie robót zrealizowanych w danym okresie rozliczeniowym oraz wszelkich niezbędnych dokumentów złożonych przez Wykonawcę robót przed przystąpieniem do ich odbioru częściowego / końcowego.
14. Sprawdzanie i protokolarne potwierdzanie wykonania robót budowlanych będących podstawą do wystawienia przez Wykonawcę robót faktury dotyczące danej transzy wynagrodzenia w związku z wykonaniem określonej części robót budowlanych.
15. Inwestor Zastępczy weryfikuje wystawione przez Wykonawcę robót budowlanych faktury oraz załączone do niej dokumenty pod względem finansowym oraz merytorycznym i potwierdza ich prawidłowość własnoręcznym podpisem oraz podpisem Inspektorów branż odpowiednich do zrealizowanego zakresu.
16. Inwestor Zastępczy w ramach zawartej umowy o dofinansowanie (w przypadku korzystania przez Zamawiającego z dofinansowania zewnętrznego) na wniosek Zamawiającego weryfikuje dokumenty niezbędne do wniosku o płatność w tym m.in. przejściowe świadectwa płatności.
17. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do weryfikowania faktur złożonych przez Wykonawcę robót w tym w szczególności pod kątem dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcy oraz dalszych Podwykonawców, którzy brali udział w realizacji odebranych robót budowlanych oraz poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii faktur lub rachunków na podstawie, których zapłata tego wynagrodzenia została dokonana, a także oświadczeń podwykonawców o braku w

- zaległościach finansowych Wykonawcy robót wobec nich. Faktury Wykonawcy robót zostaną złożone do Zamawiającego wraz z oświadczeniem podwykonawcy potwierdzonym przez Wykonawcę zawierającym tabelaryczne zestawienie wszystkich podwykonawców z wyszczególnieniem rodzaju oraz wartości robót za jakie w ramach złożonej faktury dokonywane były tym podwykonawcom płatności.
18. Inwestor Zastępczy będzie przyjmował i weryfikował kompletność i terminowość dokumentów, przedstawianych przez Wykonawcę robót oraz rekomendował do zatwierdzenia Zamawiającemu wyłącznie dokumenty kompletne i zgodne z Umową z Wykonawcą robót.
 19. Przygotowanie do odbioru częściowego i końcowego robót, sprawdzenia kompletności i prawidłowości przedłożonych przez Wykonawcę robót dokumentów wymaganych do odbioru oraz uczestnictwo w odbiorze robót.
 20. Dokonywanie rozliczeń pod fakturę za roboty budowlane w podziale na koszty kwalifikowane i koszty niekwalifikowane zgodnie z umową o dofinansowanie (w przypadku korzystania przez Zamawiającego z dofinansowania zewnętrznego) oraz Wytycznymi w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach RPO WSL 2014 – 2020; wydawanie poleceń i wytycznych co do wszystkich dokumentów koniecznych do załączenia do faktur wystawianych przez Wykonawcę robót.
 21. Przygotowanie i wdrożenie do realizacji wzorów dokumentów kontraktowych i niezbędnych procedur po wcześniejszym uzgodnieniu ich z Zamawiającym i/lub Wykonawcą robót budowlanych.
 22. Opiniowanie dokumentów przedłożonych przez Wykonawcę robót w przypadku wniosku o zmianę wynagrodzenia umownego; opiniowania zasadności wniosku Wykonawcy robót o waloryzację wynagrodzenia umownego i przedstawienie stanowiska Zamawiającemu.
 23. Udzielanie Wykonawcy robót budowlanych wszelkich niezbędnych wyjaśnień dotyczących realizacji robót budowlanych.
 24. Reprezentowanie Zamawiającego w kontaktach z osobami trzecimi w sprawach związanych z zadaniem inwestycyjnym oraz ścisłej współpracy z Nadzorem Autorskim.
 25. Kontrolowanie w sposób ciągły jakości wykonywanych robót oraz wbudowywanych materiałów, zgodnie z wymaganiami specyfikacji technicznych, dokumentacji projektowej oraz praktyką inżynierską.
 26. Sprawdzanie poprawności oraz bieżące archiwizowanie wszelkich dokumentów w tym w szczególności certyfikatów, polis ubezpieczeniowych, gwarancji wykonania, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, tytułów własności sprzętu itp.
 27. Prowadzenie korespondencji z Wykonawcą robót budowlanych we wszystkich sprawach dotyczących realizacji inwestycji do wiadomości Zamawiającego, w tym przekazywanie wykonawcy robót stanowiska Zamawiającego w sprawach, które wymagają zgody lub akceptacji Zamawiającego i na żądanie Zamawiającego.
 28. Zapewnienie sprawnej komunikacji pomiędzy wszystkimi uczestnikami procesu budowlanego.

29. Udzielanie Zamawiającemu kompleksowych informacji na każdy temat dotyczący realizowanej Umowy, niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 3 dni roboczych od otrzymania zapytania.
30. Udostępnianie lub wydawania na każde żądanie Zamawiającego wszelkich dokumentów związanych z realizacją Umowy. Inwestor Zastępczy nie jest uprawniony do publikowania bądź udostępniania innym osobom niż Zamawiający lub osobom przez niego upoważnionym informacji lub dokumentów związanych z wykonaniem umowy.
31. Odpowiednio wczesne informowanie Zamawiającego o wszelkich zagrożeniach występujących podczas realizacji robót, które mogą mieć wpływ na wydłużenie czasu wykonania lub zwiększenia kosztów.
32. Kontrolowanie przestrzegania przez Wykonawcę robót zasad bezpieczeństwa pracy, odpowiedniego oznakowania robót i utrzymania porządku na terenie budowy.
33. Wnioskowanie o usunięcie z terenu budowy każdej osoby zatrudnionej przez Wykonawcę robót, która zachowuje się niewłaściwie lub jest niekompetentna lub niedbała w swojej pracy.
34. Organizowanie oraz przewodniczenie comiesięcznym radom budowy dotyczącym postępu robót, w których udział biorą przedstawiciele wszystkich zaangażowanych w realizację zadania inwestycyjnego stron (m.in. Wykonawca robót, Inwestor Zastępczy wraz z personelem, Zamawiający, Nadzór Autorski oraz inni oficjalni obserwatorzy) oraz sporządzania protokołów z tych narad i przekazywania ich Zamawiającemu najpóźniej w terminie 3 dni.
35. Organizowanie w zależności od potrzeb nie rzadziej jednak niż raz w tygodniu narad technicznych, w których udział biorą przedstawiciele wszystkich zaangażowanych w realizację zadania inwestycyjnego stron (m.in. Wykonawca robót, Inwestor Zastępczy wraz z członkami personelu – odpowiednimi dla aktualnie realizowanego zakresu prac, Zamawiający, Nadzór Autorski oraz inni uprawnieni obserwatorzy) oraz sporządzania protokołów z tych narad i przekazywania ich Zamawiającemu, Wykonawcy robót i uczestnikom, najpóźniej w terminie 3 dni od dnia narady.
36. Monitorowanie postępu robót poprzez sprawdzanie ich rzeczywistego zaawansowania i zgodności realizacji z obowiązującym harmonogramem robót.
37. Kontrola sposobu składowania i przechowywania materiałów.
38. Nadzorowanie badań materiałów i robót wykonywanych przez Wykonawcę robót.
39. Zlecenie Wykonawcy robót budowlanych wykonania dodatkowych badań materiałów lub robót budzących wątpliwość co do ich jakości.
40. Prowadzenie dokumentacji fotograficznej inwestycji, sporządzenie dokumentacji fotograficznej terenu przed rozpoczęciem budowy, a także w trakcie trwania robót i odbiorów robót (wraz z opisem) i przekazywanie jej na bieżąco Zamawiającemu w formie elektronicznej.
41. Koordynacja sprawowania nadzoru autorskiego w tym uzgadnianie i kierowanie do realizacji rysunków uzupełniających lub zamiennych (nie generujących dodatkowych kosztów), egzekwowanie uzupełnień, zmian wyjaśnień.

42. Weryfikacja konieczności wprowadzenia zmian do umowy o roboty budowlane w drodze aneksu, w razie zaistnienia przesłanek takiej zmiany, sporządzenie wycen (kosztorysów różnicowych lub dodatkowych).
43. Rekomendowanie robót dodatkowych, zamiennych itp., jeśli zostaną spełnione przesłanki określone w umowie i szczegółowym opisie przedmiotu zamówienia na roboty w porozumieniu z Zamawiającym.
44. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych Inwestor Zastępczy jest upoważniony i zobowiązany do:
 - a) niezwłocznego pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych,
 - b) przygotowania dla Zamawiającego protokołu, spisanego przy udziale przedstawicieli Nadzoru Autorskiego, Inwestora Zastępczego, Zamawiającego i Wykonawcy robót, zawierającego opis powstałych problemów technicznych, opis zmian, koniecznych w dokumentacji projektowej, opis niezbędnych do wykonania robót dodatkowych wraz z przedmiarem tych robót oraz ich wyceną,
 - c) przedstawienia Zamawiającemu kalkulacji kosztów Wykonawcy robót na wykonanie robót dodatkowych; zakres i wartość robót dodatkowych każdorazowo będą podlegać weryfikacji i akceptacji Zamawiającego.
45. Wydanie polecenia wykonania robót dodatkowych wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego; uzasadnione roboty dodatkowe Zamawiający będzie procedował zgodnie z Ustawą – Prawo Zamówień Publicznych.
46. Sprawdzenie pod względem nakładów rzeczowych, zastosowanych cen, stawek i narzutów oraz ilościowym wszystkich kosztorysów dodatkowych, zamiennych, uzupełniających, różnicowych sporządzonych w trakcie realizacji zamówienia przez Wykonawcę robót oraz sprawdzanie kosztorysów i wycen pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami i Umową zawartą z Wykonawcą robót budowlanych.
47. Zatwierdzanie rysunków wykonawczych sporządzanych przez Wykonawcę robót po uprzednim uzyskaniu opinii Nadzoru Autorskiego i Zamawiającego.
48. Weryfikowanie „rysunków powykonawczych” sporządzanych przez Wykonawcę robót budowlanych.
49. Bieżące dokonywanie obmiaru wykonanych robót.
50. Dokonywanie odbioru robót częściowych, zanikających i ulegających zakryciu. Weryfikacja w trakcie odbiorów poprawności i zgodności zrealizowanych przez Wykonawcę prac z dokumentami zamówienia dotyczącymi procedury wyboru Wykonawcy robót budowlanych, dokumentacją projektową, wytycznymi i wymaganiami Zamawiającego sporządzanie protokołu odbioru robót częściowych wraz z dokumentacją fotograficzną. Zamawiający wymaga ponadto aby Inwestor Zastępczy podczas odbioru robót zanikowych, ulegających zakryciu wykonywał dokumentację fotograficzną obrazującą i potwierdzającą zakresy rzeczowe i ilość robót zanikowych.

51. Informowanie Zamawiającego o odbiorach częściowych, zanikających i ulegających zakryciu co najmniej z 2 dniowym wyprzedzeniem.
52. Sprawdzenie wykonanych robót i powiadomienie Wykonawcy robót o wykrytych wadach oraz określenia zakresu koniecznych do wykonania robót poprawkowych,
53. poświadczenia usunięcia przez Wykonawcę robót wad.
54. Opracowanie opinii dotyczącej wad obiektu uznawanych za nienadające się do usunięcia oraz wnioskowanie o obniżenie wynagrodzenia Wykonawcy robót z określeniem utraty wartości robót budowlanych i kwot obniżonego wynagrodzenia za te roboty.
55. Żądanie od Wykonawcy robót budowlanych okazania lub dostarczenia próbek producenta materiałów, certyfikatów zgodności z odpowiednią normą, aprobat technicznych, atestów, dokumentów potwierdzających jakość.
56. Przyjmowanie od Wykonawcy robót budowlanych wniosków materiałowych (wniosku o zastosowanie przy realizacji umowy określonego materiału, urządzenia lub armatury), opiniowanie Zamawiającemu złożonych wniosków w terminie 3 dni od dnia wpływu wniosku oraz informowanie Wykonawcy o decyzji Zamawiającego. Przekazywanie wniosków materiałowych mających wpływ na estetykę oraz wniosków o zatwierdzenie materiałów zamiennych lub innych wymaganych przepisami prawa do opinii Projektanta.
57. Dostarczenie Zamawiającemu wszelkich raportów, akt, certyfikatów, aprobat, atestów itp. przygotowanych, przez Wykonawcę robót po zakończeniu robót.
58. Przyjmowanie od Wykonawcy robót budowlanych oświadczeń związanych z wypełnieniem wymogu zatrudnienia w trakcie realizacji umowy; kontrolowanie wypełniania zobowiązań do zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w trakcie realizacji umów; powiadamianie Zamawiającego oraz w razie konieczności odpowiednich służb o wszelkich stwierdzonych nieprawidłowościach.
59. Przyjęcie od Wykonawcy placu budowy w terminie po odbiorze końcowym bez uwag i po jego uporządkowaniu.
60. Przyjęcie od Wykonawcy robót budowlanych oraz szczegółowa weryfikacja wniosku o gotowość do odbioru końcowego wraz ze szczegółową weryfikacją dokumentacji powykonawczej potwierdzonej przez inspektorów nadzoru poszczególnych branż pod względem kompletności i prawidłowości w formie i zakresie zgodnym z umową na roboty budowlane. Inwestor Zastępczy w terminie do 5 dni roboczych od złożenia przez Wykonawcę robót weryfikuje wniosek wraz z dokumentacją i wydaje swoją opinię w przedmiocie poprawności i kompletności tego wniosku, a następnie przedkłada dokumentację powykonawczą wraz ze swoją opinią Zamawiającemu celem jej weryfikacji; po zaopiniowaniu jej przez Zamawiającego ewentualnie wzywa Wykonawcę do uzupełnienia lub poprawy dokumentacji powykonawczej.
61. Organizowanie wszystkich czynności w ramach odbioru końcowego robót budowlanych wraz z przygotowaniem protokołu odbioru końcowego.
62. Dokonanie wraz z komisją odbiorową, odbioru końcowego, w tym w szczególności dokonanie czynności związanych z weryfikacją jakościową wykonanego przedmiotu umowy oraz sporządzenie wszelkich protokołów odbioru końcowego. Po zakończeniu

- czynności odbiorowych i podpisaniu protokołu odbioru końcowego bez uwag, Inwestor Zastępczy przygotowuje raport końcowy z realizacji inwestycji.
63. Zapobieganie roszczeniom Wykonawcy robót budowlanych.
 64. Powiadamianie Zamawiającego o wszelkich roszczeniach Wykonawcy robót oraz rozbieżnościach między dokumentacją Zamawiającego, a stanem faktycznym na terenie budowy.
 65. Sprawdzenie ostatecznej kwoty umownej należnej Wykonawcy robót budowlanych.
 66. Rozliczenie umowy o roboty budowlane w przypadku jej rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron. W tym przypadku Inspektor Nadzoru zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) sporządzenia inwentaryzacji w formie pisemnej,
 - b) wskazania Wykonawcy zakresu zabezpieczenia,
 - c) protokolarnego przejęcia od Wykonawcy placu budowy,
 - d) rozliczenie rzeczowe i finansowe umowy,
 - e) przedłożenie informacji dotyczącej robót wykonanych i nierozliczonych - określenie na dzień rozwiązania lub odstąpienia od umowy.
 67. Załatwianie wszelkiego rodzaju skarg i roszczeń osób trzecich wywołanych realizacją inwestycji, w uzgodnieniu z Zamawiającym.
 68. Składanie comiesięcznych raportów z postępu prac i płatności zgodnie z wymaganiami Zamawiającego.
 69. Wnioskowanie do Zamawiającego o:
 - a) wprowadzenie zmian w dokumentacji projektowej,
 - b) przeprowadzenie niezbędnych badań i pomiarów lub ekspertyz przez niezależnego eksperta,
 - c) zlecenie usunięcia wad stronie trzeciej w przypadku, gdy Wykonawca robót budowlanych nie usunie ich w wyznaczonym terminie,
 - d) zmianę terminu wykonania robót w umowie o roboty budowlane, kiedy zmiana taka nie wynika z winy czy zaniedbań Wykonawcy robót budowlanych,
 - e) zlecenie wykonania robót dodatkowych.
 70. Dokonanie odbioru wykonanych robót związanych z usunięciem wad.
 71. Udział w szacowaniu i wycenie ewentualnych szkód powstałych przy realizacji zadania inwestycyjnego.
 72. Wspieranie Zamawiającego w negocjacjach dotyczących nierozstrzygniętych roszczeń sporów.
 73. Przygotowanie dla potrzeb Zamawiającego dokumentów OT (dowodów przyjęcia środka trwałego w używanie) i książki obiektu.
 74. Rozliczenie rzeczowe i finansowe zadania oraz sporządzenie i przygotowanie wszystkich niezbędnych dokumentów, wymaganych przepisami prawa oraz wynikających z zawartej umowy oraz umowy o dofinansowanie (w przypadku korzystania przez Zamawiającego z dofinansowania zewnętrznego).

75. Uczestniczenie w procedurze uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, w tym zwłaszcza weryfikacja wniosku Wykonawcy robót budowlanych dotyczącego wydania pozwolenia na użytkowanie.
76. Uczestnictwo we wszelkich kontrolach prowadzonych przez organy administracyjne, służby, inspekcje i straże, czuwanie nad realizacją zaleceń pokontrolnych, decyzji i innych będących wynikiem przeprowadzonych kontroli.
77. Egzekwowanie od Wykonawcy robót przekazania Zamawiającemu pełnej dokumentacji techniczno – ruchowej dla wbudowanych urządzeń.
78. Opisany w SWZ personel stanowi minimalne wymagania Zamawiającego. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do zapewnienia dodatkowego personelu niezbędnego do właściwej realizacji Umowy.
79. Dokonywanie wszelkich innych czynności faktycznych niezbędnych do prawidłowej realizacji umowy o roboty budowlane oraz niezależnego rozliczenia z tytułu wykonania tych robót. Żadna z czynności podjętych przez Inwestora Zastępczego nie może skutkować decyzjami finansowymi dla Zamawiającego, zmianami w umowie wymagającymi aneksu oraz zmianami dokumentacji projektowej bez zgody Zamawiającego.
80. Wszystkie działania Inwestora Zastępczego winny zapewnić osiągnięcie celu głównego, jakim jest rozbudowa i przebudowa, przez Zamawiającego w założonym terminie, Liceum Ogólnokształcącego im. Tadeusza Kościuszki – etap II i III, o wysokim standardzie jakości przy optymalizacji kosztów ich budowy oraz eksploatacji, a także w terminach wskazanych w umowie o dofinansowanie (w przypadku korzystania przez Zamawiającego z dofinansowania zewnętrznego).

OBOWIĄZKI INWESTORA ZASTĘPCZEGO NA ETAPIE POZYSKIWANIA ŚRODKÓW FINANSOWYCH ZE ŹRÓDEŁ ZEWNĘTRZNYCH

1. Poszukiwanie źródeł zewnętrznych finansowania inwestycji.
2. Przygotowanie i opracowanie we współdziałaniu z Zamawiającym, wniosku/ów o dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych przedmiotowych inwestycji.
3. Przygotowanie materiałów i udzielanie wyjaśnień do złożonych wniosków we współdziałaniu z Zamawiającym.
4. Współdziałanie w rozmowach i negocjacjach w sprawie dofinansowania przedmiotowych inwestycji.
5. Czuwanie nad prawidłowością treści protokołów odbiorów oraz faktur sporządzanych przez wykonawców robót zgodnie z zawartą umową o dofinansowanie i zasadami rozliczania ustalonymi przez instytucję współfinansującą,
6. Przygotowanie we współdziałaniu z Zamawiającym wniosków o płatność oraz dokumentów do rozliczenia pozyskanych środków finansowych.

7. Zgłaszanie konieczności przyspieszenia realizacji robót lub konieczność aneksowania umowy zawartej z jednostką współfinansującą w zakresie przesunięć w harmonogramie rzeczowo-finansowym.
8. Czynne uczestnictwo w kontrolach sposobu wykorzystania uzyskanego dofinansowania, przeprowadzanych przez jednostkę współfinansującą.
9. Sporządzanie sprawozdań okresowych i sprawozdania końcowego do jednostki współfinansującej w części rzeczowej i finansowej, z uwzględnieniem postanowień zawartych w umowie o współfinansowanie.

OBOWIĄZKI INWESTORA ZASTĘPCZEGO W RAMACH WYKONYWANIA NADZORU AUTORSKIEGO

1. Inwestor Zastępczy nie może odmówić, bez względu na wysokość związanych z tym kosztów, poprawienia lub ponownego sporządzenia dokumentów, jeżeli przyczyny wystąpienia wad, błędów, bądź nieprawidłowości leżały po stronie Inwestora Zastępczego a także, gdy z żądaniem dokonania zmian, wyjaśnienia rozbieżności, bądź usunięcia nieprawidłowości wystąpi pisemnie Zamawiający.
2. Inwestor Zastępczy, w ramach umówionego wynagrodzenia:
 - a) przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do wszystkich utworów w rozumieniu ustawy o Prawie autorskim i prawach pokrewnych, wytworzonych w trakcie realizacji przedmiotu Umowy, w szczególności takich jak: opracowania, projekty, raporty, ekspertyzy, obliczenia, rysunki i inne dokumenty powstałe przy realizacji umowy oraz broszury, filmy i zdjęcia, zwanych dalej utworami,
 - b) udziela Zamawiającemu praw zależnych do utworów w tym prawa do zmian, modyfikacji i naruszenia integralności dzieła, o których mowa w pkt. a).
3. Nabycie przez Zamawiającego praw, o których mowa w pkt 3 następuje z chwilą faktycznego wydania utworów Zamawiającemu na wszystkich polach eksploatacji znanych w dniu zawierania Umowy, bez żadnych ograniczeń czasowych lub terytorialnych, w tym w szczególności:
 - a) zwielokrotniania dowolnymi technikami,
 - b) wprowadzenia do obrotu, użyczenia, udostępniania,
 - c) rozpowszechniania w celu realizacji potrzeb Zamawiającego.
4. Inwestor Zastępczy ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne naruszenie patentów, znaków handlowych, marek lub innych dóbr chronionych zgodnie z przepisami prawa. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do niezwłocznego naprawienia na własny koszt wszystkich wyrządzonych poprzez działanie wskazane w poprzednim zdaniu szkód.

OBOWIĄZKI INWESTORA ZASTĘPCZEGO W ZAKRESIE ZESPOŁU INWESTORA ZASTĘPCZEGO ORAZ PERSONELU INWESTORA ZASTĘPCZEGO

1. Na każdym etapie realizacji Inwestor Zastępczy zapewni Zamawiającemu wszelką niezbędną pomoc w zakresie zarządzania Kontraktem.
2. Kierownik Zespołu będzie odpowiedzialny za prawidłowy przepływ informacji pomiędzy Wykonawcą robót budowlanych, a Zamawiającym oraz ustanowienie Koordynatora Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego zgodnie z wymaganiami art. 27 ustawy prawo budowlane.
5. Zamawiający dopuszcza łączenie maksymalnie dwóch z ww. funkcji określonych jako personel kluczowy przez jedną osobę, jeśli wykazana osoba posiada wymagane uprawnienia i doświadczenie.
6. Zamawiający, określając wymogi dla osoby w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych, dopuszcza odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów oraz odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem art. 12a oraz innych przepisów ustawy Prawo budowlane, a także ustawy z dnia 22 grudnia 2015r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej.
7. Zespół, o którym mowa powyżej, będzie składał się co najmniej z osób wskazanych w ofercie Inwestora Zastępczego. Obowiązki Inwestora Zastępczego wynikające z Umowy, w tym nadzór nad realizacją zadania, będą wykonywane przez Zespół odpowiednio do posiadanych kwalifikacji zawodowych poszczególnych członków.
8. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do ustalenia ilości zatrudnionego personelu w sposób zapewniający sprawną obsługę zadania w zakresie zarządzania i nadzoru inwestorskiego nad realizacją inwestycji, w szczególności zapewnienia kontroli jakości robót przez właściwego Inspektora Nadzoru w branży, dla której prowadzone są roboty oraz dokonywania terminowych odbiorów robót, kontroli materiałów dostarczanych i montowanych na budowie. Skład Zespołu Inwestora Zastępczego zawarty w ofercie stanowi minimalne wymagania Zamawiającego.
9. Inwestor Zastępczy musi również zapewnić obsługę administracyjną i organizacyjną wraz ze stosownym do wykonywanych zadań personelem umożliwiającym sprawną realizację Umowy.
10. Inwestor Zastępczy ma obowiązek przedstawienia propozycji zmiany członka/członków Zespołu, w sytuacji nienależytego wykonywania lub niewykonywania przez niego/nich obowiązków wynikających z postanowień Umowy oraz przepisów prawa w terminie do 14 dni od dnia otrzymania pisemnego polecenia dokonania zmiany od Zamawiającego.
11. Zmiana członka Zespołu nie wymaga aneksu do umowy i może nastąpić za pisemną zgodą i akceptacją przedstawionego kandydata przez Zamawiającego wyłącznie na osoby posiadające uprawnienia zawodowe i doświadczenie zawodowe

odpowiadające co najmniej uprawnieniom i doświadczeniu wymaganym w SWZ bądź przedstawionym w ofercie Wykonawcy w przypadku Kierownika Zespołu. W razie wątpliwości co do posiadanych uprawnień, Inwestor Zastępczy przedłoży stosowne stanowisko właściwej dla specjalisty Izby.

12. Zamawiający udzieli zgody, o której mowa w pkt. 8 i 9, w terminie do 7 dni od otrzymania zgłoszenia wraz ze wszystkimi wymaganymi dokumentami.
13. Wraz ze zgłoszeniem zmiany osoby, Inwestor Zastępczy jest zobowiązany przedłożyć kopie dokumentów potwierdzających posiadane uprawnienia i wymagane doświadczenie zawodowe (na poziomie nie niższym niż osoba zastępowana). Dokumenty muszą potwierdzać spełnienie wymagań określonych w SWZ.
14. W okresie wykonywania Umowy, Inwestor Zastępczy może udzielić urlopu członkowi Zespołu ustanawiając zastępstwo na czas urlopu. Osoby zastępujące muszą posiadać uprawnienia i doświadczenie zawodowe odpowiadające uprawnieniom i doświadczeniu wymaganym w SWZ. Łączny wymiar urlopu jednego członka Zespołu nie może przekroczyć 26 dni roboczych w ciągu roku kalendarzowego.

