

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego - IZ w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Budowa docelowej siedziby Placówki Terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Opolu Lubelskim” z zachowaniem kryterium estetycznego i ekonomicznego w standardzie, jakości odpowiadającemu spełnieniu wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), oraz potencjalnych użytkowników miejsca.

Za prawidłowe ustalenie niezbędnych danych ilościowo – technicznych przedmiotu zamówienia oraz określenie i wycenę kompletnego zakresu prac związanych z pełnieniem funkcji **Inwestora Zastępczego** odpowiada wyłącznie Wykonawca. Po podpisaniu umowy, Wykonawca nie może kwestionować wielkości ofertowych, na bazie których została złożona oferta.

Zamawiający zaznacza, że w przypadku nie ujęcia w wycenie pozycji koniecznych do wykonania z punktu widzenia kompletności wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami, zasadami sztuki, etyką zawodową, Wykonawca zobowiązany jest do ich wykonania bez dodatkowego wynagrodzenia. Oferta musi zawierać koszty wszystkich prac związanych z przedmiotem zamówienia i pełnieniem funkcji **Inwestora Zastępczego**.

Pełnienie funkcji Inspektora Zastępczego winno być wykonane z należytą starannością, standardami, zasadami sztuki, etyką zawodową, obowiązującymi przepisami prawa oraz normami gwarantującymi spełnienie wszelkich wymagań technologicznych i prawnych oraz zapewniającymi właściwą jakość wykonywanych usług.

Inwestor Zastępczy zabezpieczy we własnym zakresie i na własny koszt wszystkie materiały, elementy i narzędzia niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia, jak również zapewni swoim pracownikom niezbędny sprzęt i wszelkie dodatkowe wyposażenie w celu zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Inwestor Zastępczy zapewni we własnym zakresie transport do placu budowy oraz poza teren budowy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia.

Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności:

pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego polegające na zarządzaniu całością zadań mających na celu realizację zadania inwestycyjnego pn. „Budowa docelowej siedziby Placówki Terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Opolu Lubelskim”. Inwestor Zastępczy będzie wykonywał czynności w zakresie określonym przez Zamawiającego, jako inwestora bezpośredniego, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2024 poz. 725, z późn zm.), z wyłączeniem uprawnień do zaciągania zobowiązań finansowych w imieniu Zamawiającego.

Teren przeznaczony pod budowę położony jest w Opolu Lubelskim przy ul. Kolejowej na działce o nr ewidencyjnym 143/2 (obręb 04 Opole Lubelskie) i powierzchni 0,1300 ha dla której została założona księga wieczysta nr LU10/00078022/1. Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa. Na w/w nieruchomości został ustanowiony trwały zarząd na rzecz Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego. Działka przeznaczona pod budowę Placówki Terenowej położona jest w obrębie układu urbanistycznego miasta Opole Lubelskie, wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/640. Ponadto teren przeznaczony pod budowę Placówki Terenowej jest położony w granicach ostoi siedliskowej sieci Natura 2000 Opole Lubelskie.

Definicje::

Zamawiający – Inwestor Bezpośredni (IB)

Wykonawca – Inwestor Zastępczy (IZ)

Plan realizacji:

Planowane jest wybudowanie w pełni dostępnego, optymalnego energetycznie jednokondygnacyjnego budynku użyteczności publicznej o powierzchni netto ok. 480,64 m² – docelowej siedziby Placówki Terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego wraz z garażem dla samochodu służbowego oraz składnicy akt Oddziału Regionalnego Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Lublinie o powierzchni ok. 50 m².

Pełnienie przez Wykonawcę funkcji Inwestora Zastępczego powinno być realizowane w imieniu i na rzecz Zamawiającego będącego Inwestorem Bezpośrednim, obejmuje obowiązki związane z profesjonalnym i kompleksowym nadzorem oraz kontrolą zadania inwestycyjnego, w tym realizację zadań:

- 1) w zakresie dokumentacji projektowej,
- 2) w zakresie wyboru Wykonawcy robót budowlanych,
- 3) w zakresie realizacji projektu, zarządzania, nadzoru inwestorskiego, kontroli oraz rozliczania zadania inwestycyjnego,
- 4) w zakresie kontroli rozliczeń finansowych z Wykonawcą robót.

Zamawiający przewiduje termin zakończenia robót budowlanych do czerwca 2026 roku.

Wizualizacja inwestycji:



Wymagane obowiązki Inwestora Zastępczego:

Pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego realizowane jest w imieniu i na rzecz Inwestora Bezpośredniego na każde jego wezwanie i obejmuje obowiązki związane z profesjonalnym i kompleksowym nadzorem inwestorskim oraz kontrolą zadania inwestycyjnego, w tym w szczególności:

- 1) W zakresie dokumentacji projektowej:
 - a) przyjęcie od **IB** dokumentacji projektowej oraz STWiOR, dokumentacja zostanie przekazana w jednym egzemplarzu oraz w formie elektronicznej,

- b) zbadanie projektu pod względem kompletności i poprawności oraz wad, błędów i nieprawidłowości rozwiązań oraz zgodności z wymaganiami IB określonymi w umowie Nr 41/OP/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie wykonania dokumentacji projektowej i STWiOR, również pod względem zgodności projektu wykonawczego z zatwierdzonym przez Komisję Oceny Projektów Inwestycyjnych Centrali KRUS projektem koncepcyjnym,
 - c) przygotowanie ewentualnych wniosków do projektanta dotyczących wprowadzenia zmian lub uzupełnień dokumentacji,
 - d) złożenie **IB** oświadczenia na piśmie (**wg Załącznika Nr 1 do Umowy**), zawierającego stwierdzenie, iż dokumentacja projektowa jest zgodna z zatwierdzonym przez Komisję Oceny Projektów Inwestycyjnych Centrali KRUS projektem koncepcyjnym, obejmuje całość prac niezbędnych do realizacji zadania, spełnia wszystkie wymogi techniczno-prawne i może być przekazana Wykonawcy robót celem terminowej realizacji zadania inwestycyjnego – w terminie 14 dni od dnia przekazania dokumentacji projektowej,
- 2) W zakresie wyboru Wykonawcy robót budowlanych, współpraca z **IB**:
- a) w opisanu warunków udziału w postępowaniu, a także ustaleń dotyczących gwarancji, terminu wykonania robót, kryteriów oceny ofert oraz warunków płatności,
 - b) w przygotowaniu Specyfikacji Warunków Zamówienia (wraz ze wzorem umowy oraz innych dokumentów niezbędnych do wszczęcia postępowania),
 - c) czynny udział upoważnionych osób z ramienia **IZ** w pracach komisji zamówień publicznych OR KRUS w Lublinie w charakterze biegłego. Osoby te złożą pisemne oświadczenie o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w art. 56 ustawy Prawo zamówień publicznych,
 - d) udzielanie na prośbę komisji zamówień publicznych propozycji odpowiedzi na pytania skierowane do **IB** od wykonawców w postępowaniu przetargowym prowadzonym w celu wyłonienia Wykonawcy robót budowlanych,
 - e) uczestniczenie w pracach komisji zamówień publicznych podczas weryfikacji złożonych ofert i załączników oraz dokumentów złożonych na wezwanie organizatora przetargu,
 - f) przygotowanie od strony techniczno-budowlanej projektów odpowiedzi na ewentualne odwołania wykonawców oraz udział w ewentualnych rozprawach przed Krajową Izbą Odwoławczą.
- 3) W zakresie realizacji projektu, zarządzania, nadzoru, kontroli oraz rozliczenia zadania inwestycyjnego:
- a) sprawdzenie opracowanego przez Wykonawcę robót budowlanych harmonogramu rzeczowo-finansowego, przygotowanie ewentualnych niezbędnych zmian i modyfikacji tego dokumentu oraz przedstawienie do akceptacji **IB** w terminie do 10 dni od dnia jego otrzymania od Wykonawcy robót, w tym bieżące aktualizowanie i kontrolowanie w stosunku do kwot zabezpieczonych w budżecie na realizację inwestycji. Zatwierdzony przez Inwestora Bezpośredniego harmonogram rzeczowo-finansowy stanowić będzie załącznik do umów z Inwestorem Zastępczym i Wykonawcą robót.
 - b) przejęcie od **IB** obowiązków nadzoru nad budową od podpisania umowy z Wykonawcą robót, w tym pełnienie nadzoru inwestorskiego nad realizacją inwestycji wraz z ustanowieniem inspektorów nadzoru inwestorskiego w każdej z występujących w inwestycji branż oraz realizacja obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w szczególności art. 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 poz. 725 z późn. zm.), wiedzą techniczną oraz obowiązującymi normami.
 - c) przygotowanie dokumentów związanych z przekazaniem placu budowy Wykonawcy robót a także udział w protokolarnym przekazaniu placu budowy Wykonawcy robót budowlanych przez **IB**, koordynowanie prac między branżami, egzekwowanie ustaleń wynikających z harmonogramu realizacji inwestycji oraz weryfikacja i potwierdzanie faktur.
 - d) uzyskanie wszelkich wymaganych przepisami prawa uzgodnień,
 - e) kontrola procesu budowy oraz zapisów w dzienniku budowy w zakresie obsługi inwestycji oraz oświadczeń uprawnionych osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne.
 - f) nadzór w imieniu **IB** sposobu realizacji umowy nr 41/OP/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r. z Wykonawcą wielobranżowej dokumentacji projektowej w zakresie pełnienia nadzoru autorskiego przy realizacji inwestycji,
 - g) pełna koordynacja działań, w zakresie współpracy z projektantem oraz rozwiązywanie problemów w przypadku wystąpienia jakichkolwiek trudności w realizacji robót według dokumentacji technicznej i konieczności zatwierdzenia rozwiązań dodatkowych lub zamiennych.

- h) kontrola zgodności realizacji robót z dokumentacją projektową, techniczną, warunkami technicznymi wykonania robót, obowiązującymi przepisami, aktualną wiedzą techniczną, prawem budowlanym i innymi przepisami w tym zakresie.
- i) kontrolowanie przebiegu prac realizowanych przez Wykonawcę robót budowlanych poprzez regularne inspekcje placu budowy (na każde żądanie Zamawiającego lub nie rzadziej niż raz na 2 tygodnie), egzekwowanie wykonania przez wykonawcę robót budowlanych jego obowiązków wynikających z umowy zawartej z IB i ustaleń wynikających z harmonogramu rzeczowo-finansowego oraz zawiadamianie Inwestora Bezpośredniego o wszelkich nieprawidłowościach,
- j) opracowanie protokołów konieczności wykonania oraz opinii i uzasadnień:
 - na ewentualne roboty dodatkowe nieprzewidziane i nieuwzględnione w dokumentacji projektowej warunkujące wykonanie robót objętych umowa podstawową oraz uzyskanie zatwierdzenia ich przez IB.
 - na ewentualne roboty zamienne wraz z opracowaniem dokumentacji zamiennej potwierdzonej przez projektanta oraz uzyskanie zatwierdzenia ich przez IB.
- k) uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych oraz przechowywanie wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy w celu przekazania ich IB.
- l) kontrolowanie zgodności realizacji inwestycji z zapisami umowy o realizację inwestycji, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym.
- m) kontrola jakości i ilości wykonywanych robót i częściowe ich odbiory, kontrola jakości zastosowanych materiałów i ich zgodności z dokumentacją projektową oraz obowiązującymi przepisami o dopuszczeniu ich do obrotu.
- n) sprawdzanie posiadania przez Wykonawcę robót odpowiednich dokumentów (atestów, certyfikatów, świadectw jakości, wyników badań itp.) dotyczących materiałów i urządzeń stosowanych przez Wykonawcę robót oraz decydowanie o dopuszczeniu do stosowania lub odrzuceniu materiałów, prefabrykatów i urządzeń przewidzianych do realizacji robót.
- o) nadzorowanie i egzekwowanie wykonywania robót przez Wykonawcę zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapisami umowy o realizację inwestycji, ustawą Prawo budowlane i przepisami z nią związanymi, dokumentacją projektową, STWiOR, ustalonymi terminami realizacji i obowiązującymi normami.
- p) stawienia się w siedzibie IB lub na placu budowy, na każde wezwanie Zamawiającego, w terminie do 4 godz., od otrzymania wezwania (telefonicznie, e-mailem).
- q) wstrzymanie robót budowlanych, w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.
- r) przygotowanie inwentaryzacji wykonanych robót w przypadku przerwania robót przez Wykonawcę robót budowlanych.
- s) opracowywanie do podpisu Dyrektora Oddziału Regionalnego Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Lublinie dokumentacji dotyczącej wszelkich zgód i uzgodnień warunkujących prawidłową realizację robót m. in. takich jak pozwolenia na zajęcie pasa drogowego, włączenie/wyłączenie mediów oraz przygotowanie wszelkich wniosków i wystąpień do organów i gestorów sieci i urządzeń w sprawach dotyczących realizacji inwestycji.
- t) Sprawdzanie i terminowe dokonywanie odbiorów robót zanikających i/lub ulegających zakryciu po zgłoszeniu ich przez Kierownika budowy i/lub Kierowników robót.
- u) Powiadomianie IB o odbiorach robót przez osobę pełniącą funkcję Inspektora nadzoru inwestycyjnego.
- v) Prowadzenie w zakresie uzgodnionym z IB cyfrowej dokumentacji fotograficznej wykonanych robót, w szczególności zanikających oraz w przypadkach wystąpienia ewentualnych usterek. Kopia dokumentacji powinna być sukcesywnie przekazywana IB.
- w) Kwalifikowanie zasadności wykonania zgłaszanych przez Wykonawcę ewentualnych robót dodatkowych, uzupełniających lub zamiennych w uzgodnieniu z IB, dokonywanie ich wyceny wstępnej w zakresie umożliwiającym przygotowanie zlecenia zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych oraz sprawdzenie wycen sporządzonych przez Wykonawcę.
- x) W przypadku wystąpienia robót dodatkowych, uzupełniających lub zamiennych pełnienie funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego nad ich realizacją w ramach zawartej umowy bez dodatkowego wynagrodzenia.
- y) Protokolarna akceptacja robót po zakończeniu każdego etapu wg harmonogramu rzeczowo-finansowego z obowiązkiem przesłania IB protokołu.

- z) Opracowanie sprawozdań / raportów z wykonanego zakresu rzeczowo-finansowego i przedstawienie ich IB w następującym cyklu:
- 1) raporty comiesięczne zawierające informacje o stanie zaawansowania inwestycji, analizę zgodności terminów wykonania robót z przyjętym harmonogramem, informację o kosztach w zakresie zgodności z przyjętymi założeniami oraz harmonogramem wymagalności płatności, ocenę Wykonawców, ocenę jakości wykonanych robót i występujących głównych problemów. Raporty należy złożyć IB w terminie 7 dni po upływie każdego miesiąca kalendarzowego,
 - 2) raporty interwencyjne dotyczące nagłych, nieprzewidzianych zdarzeń mających wpływ na termin i budżet inwestycji przekazywane do upoważnionego przedstawiciela IB, w terminie 2 dni od zdarzenia,
- aa) Przygotowanie dokumentów i dokonanie czynności odbioru końcowego inwestycji (robót budowlanych i instalacyjnych) i odbioru ostatecznego w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia gotowości odbioru robót przez Wykonawcę.
- bb) Uczestniczenie w odbiorze końcowym oraz jego ostateczne rozliczenie, w tym w szczególności czynny udział w toku czynności wykonywanych przez powołane do tego organy (np. Państwowa Straż Pożarna itp.) przed wydaniem pozytywnego stanowiska w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym oraz w czasie trwania kontroli organu nadzoru budowlanego w związku z obowiązkową kontrolą, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego, aż do wydania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku Placówki Terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Opolu Lubelskim.
- cc) Wyegzekwowanie usunięcia przez Wykonawcę robót usterek oraz niedoróbek stwierdzonych komisyjnie w trakcie odbioru końcowego.
- dd) Przyjęcie od Wykonawcy robót inwentaryzacji powykonawczej uzbrojenia terenu i usytuowania obiektów kubaturowych oraz skompletowanej całościowej dokumentacji powykonawczej i sprawdzenie jej kompletności poprzez dokonanie stosownej adnotacji w dzienniku budowy - zatwierdzenie dokumentacji powykonawczej przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.
- ee) Ponadto w ramach czynności odbioru **IZ** zobowiązuje się do:
- powołania w uzgodnieniu z **IB** komisji: odbiorowych, gwarancyjnych i pogwarancyjnych,
 - dokonania odbiorów częściowych oraz odbioru końcowego od Wykonawcy oraz przekazania przedmiotu odbioru **IB**,
 - przekazania **IB** protokołów odbioru robót i dokumentacji powykonawczej,
 - uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
 - uczestnictwa w corocznych oraz końcowym przeglądzie gwarancyjnym,
 - przeprowadzeniu w okresie gwarancji, udzielonej przez Wykonawcę robót budowlanych, przeglądów wraz ze spisaniem protokołu określającego stwierdzone wady i usterki, sposób oraz termin ich usunięcia,
 - nadzorowania jakości i prawidłowości usunięcia wad i usterek przez Wykonawcę robót budowlanych oraz dokonanie sprawdzenia ich usunięcia wraz ze spisaniem przy udziale Wykonawcy robót budowlanych, **IB** i użytkowników protokołu z usunięcia wad i usterek,
 - potwierdzenia ostatecznego rozliczenia po okresie gwarancyjnym,
- 4) Kontrola rozliczeń finansowych z Wykonawcą robót:
1. Weryfikacja kosztorysów (kalkulacji) w przypadku wystąpienia ewentualnych robót dodatkowych, zamiennych lub uzupełniających pod względem rzeczowym, zgodności z obowiązującymi normami (nakładami rzeczowymi) oraz stosowania cen zgodnie z zasadami określonymi w umowie o wykonawstwo robót.
 2. Kontrola prawidłowości wystawienia faktur, zakresu prac i kwot w zakresie zgodności z umową zawartą z Wykonawcą robót i harmonogramem rzeczowo-finansowym.
 3. Sprawdzanie faktur częściowych i końcowych przedkładanych przez Wykonawcę robót i kwalifikowanie ich do zapłaty oraz przekazanie ich **IB** do zapłaty w terminie 7 dni kalendarzowych od daty ich otrzymania,
 4. Kontrola rozliczeń Wykonawcy robót z jego Podwykonawcami.
 5. Kontrola kosztów inwestycji, aby nie zostały przekroczone.
 6. Przygotowanie materiałów związanych z naliczaniem kar umownych oraz odszkodowań od Wykonawcy robót za nienależyte lub nieterminowe wykonanie przez niego zobowiązań umownych, których obowiązek zapłaty jest zastrzeżony w zawartej z Wykonawcą umowie.
 7. Rozliczenie inwestycji w oparciu o aktualną „Klasyfikację środków trwałych GUS” w terminie do 30 dni od protokolarnego, końcowego odbioru inwestycji przez **IB**.

IZ oświadcza, iż osoby, które w jego imieniu będą wykonywały poszczególne prace będące przedmiotem niniejszej umowy, posiadają stosowne kwalifikacje, uprawnienia branżowe oraz doświadczenie zawodowe w zakresie powierzonych obowiązków zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a w szczególności ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. IZ zapewni także ciągły nadzór inwestorski we wszystkich branżach jakie zawiera dokumentacja budowlana, a usługa zostanie wykonana zgodnie z właściwymi przepisami. **IZ** ponosi odpowiedzialność za działania i/lub zaniechania osób, którymi będzie się posługiwał w trakcie realizacji umowy, tak jak za własne działania i/lub zaniechania.

UWAGA !

W przypadku osoby pełniącej funkcję Koordynatora zespołu Inspektorów Nadzoru, IZ zobowiązany jest do przedłożenia dokumentów potwierdzających, że osoba ta w okresie ostatnich 5 lat, a jeżeli czas prowadzenia przez nią działalności jest krótszy to w tym okresie, wykonała należycie nadzór nad co najmniej jedną inwestycją związaną z budową, rozbudową lub przebudową budynku o pow. całkowitej netto co najmniej 300 m² wykonanych w technologii tradycyjnej, dla którego uzyskano prawomocną decyzję pozwolenia na użytkowanie.

W razie nie udokumentowania powyższego lub skierowania do pracy osoby, która nie spełnia tych warunków, Inwestor Bezpośredni nie dopuści tej osoby do wykonywania obowiązków Inspektora Nadzoru i koordynatora oraz naliczy kary umowne w wysokości 0,5% całkowitego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 ust. 2 umowy, za każdy dzień niedopuszczenia tej osoby do pracy.

Termin realizacji umowy rozpocznie się z dniem przyjęcia od Zamawiającego dokumentacji projektowej oraz STWiOR. Przewidywany wstępny termin przekazania dokumentacji to listopad/grudzień 2024 r. Określone terminy mają jedynie wstępny charakter informacyjny i mogą ulec zmianie.

Zakończenie pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego nastąpi po zakończeniu robót i uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku, usunięciu usterek, odbiorze robót i rozliczeniu budowy z Wykonawcą robót z uwzględnieniem 60 miesięcy odpowiedzialności z zakresu rękojmi i gwarancji.

W przypadku przedłużenia terminu realizacji robót budowlanych, Inwestor Zastępczy będzie pełnił funkcję Inspektora Zastępczego wraz z funkcją Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w ramach umówionego wynagrodzenia, do czasu zakończenia i odbioru wszystkich robót, w tym ewentualnych dodatkowych i uzupełniających.

Inwestor Zastępczy zobowiąże się zrealizować przedmiot zamówienia z należytą starannością przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności oraz do spełnienia wymagań przewidzianych w przepisach prawnych i wytycznych Zamawiającego związanych ze zleconym zakresem obowiązków.

Działania Inspektora Zastępczego będą uzgadniane na bieżąco z Zamawiającym w celu optymalizacji kosztów inwestycji, w tym wykonania przedmiotu umowy zgodnie z oczekiwaniami Zamawiającego.

Zamawiający ma prawo kontrolowania Inwestora Zastępczego w każdej fazie realizacji inwestycji.

Wykonawca powinien:

- posiadać odpowiednią wiedzę, doświadczenie i uprawnienia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 stycznia 2023 roku o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023 r., poz. 551) jak również wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.); oraz wykonać przedmiot umowy przy zachowaniu należytej staranności,
- posiadać od ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej zgodnej z przedmiotem umowy, na kwotę nie mniejszą niż 100.000,00 złotych z obowiązkiem utrzymania ciągłości zawartych umów ubezpieczenia w całym okresie wykonywania umowy i obowiązywania gwarancji i rękojmi;
- dysponować lub mieć możliwość dysponowania osobami przynależącymi do właściwej izby samorządu zawodowego, posiadającymi wymagane uprawnienia do projektowania, bez ograniczeń w branży:
 - architektonicznej;
 - konstrukcyjno-budowlanej;
 - instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych, kanalizacyjnych;
 - instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych;
 - instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych.
- w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu do złożenia ofert, a jeżeli okres działalności jest krótszy to w tym okresie wykonali należycie co najmniej jedną kompleksową usługę dotyczącą pełnienia

- funkcji Inwestora Zastępczego, w tym pełny nadzór nad wykonywaniem robót budowlanych wraz z ich rozliczeniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, odpowiadającą swoim rodzajem i charakterem usługom stanowiącym przedmiot niniejszego zamówienia, tj. pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego, w tym nadzór nad budową budynków należących do kategorii obiektów budowlanych – IX, XI, XII oraz XVI wg załącznika do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) wykonanych w technologii tradycyjnej, o powierzchni całkowitej netto nie mniejszej niż 300 m², (W celu potwierdzenia spełnienia tego warunku należy wraz z ofertą złożyć wykaz wykonanych usług z podaniem ich przedmiotu, dat wykonania, podmiotów na rzecz których usługi zostały wykonane oraz powierzchni całkowitej netto budynku oraz dołączyć referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonane potwierdzające, że te usługi zostały wykonane prawidłowo),
- do wykonania zamówienia Wykonawca może przewidzieć jedną, dwie lub więcej osób posiadających sumarycznie wszystkie uprawnienia wskazane powyżej.
 - zrealizować przedmiot zamówienia z należytą starannością polegającą na opracowywaniu dokumentacji projektowej przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności oraz do spełnienia wymagań przewidzianych w przepisach prawnych i wytycznych Zamawiającego związanych ze zleconym zakresem obowiązków;
 - wykonać inne czynności niewymienione w opisie, a niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy;
 - wykonać przedmiotu umowy z materiałów zapewnionych we własnym zakresie i na własny koszt;
 - dotrzymać umówionych terminów.

Ponadto:

Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji i rękojmi na przedmiot zamówienia na okres 60 miesięcy, od daty zakończenia robót i uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku, usunięciu usterek, odbiorze robót, rozliczeniu budowy z Wykonawcą z uwzględnieniem 60 miesięcy odpowiedzialności z zakresu rękojmi i gwarancji.

Zamawiający przewiduje termin zakończenia robót budowlanych w czerwcu 2026 roku.

Inwestor Zastępczy oświadczy, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej zgodnej z przedmiotem umowy, na kwotę nie mniejszą niż 100.000,00 złotych. Inwestor Zastępczy zobowiąże się do utrzymania ciągłości zawartych umów ubezpieczenia w całym okresie wykonywania umowy i obowiązywania rękojmi.

Inwestor Zastępczy będzie ponosił pełną odpowiedzialność z przyczyn leżących po Jego stronie za opóźnienia w oddaniu inwestycji lub poszczególnych robót określonych w uzgodnionym harmonogramie prac budowlanych. Inwestor Zastępczy będzie ponosił pełną odpowiedzialność za wady stwierdzone przy oddaniu zadania inwestycyjnego Zamawiającemu przez Wykonawcę robót lub wady wykryte w toku eksploatacji przedmiotu zadania inwestycyjnego. Inwestor Zastępczy dopilnuje usunięcia przez Wykonawcę robót wad w wyznaczonym terminie w ramach zawartej umowy bez dodatkowego wynagrodzenia. Inwestor Zastępczy będzie ponosił odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu zadania inwestycyjnego, które wygasają po upływie 60 miesięcy od daty odbioru końcowego inwestycji.

Zamawiający przekaze Inwestorowi Zastępczemu posiadane materiały wyjściowe (min. dokumentację projektową, STWiOR, projekt koncepcyjny) potrzebne do wykonania umowy. Pozostałe niezbędne dane wyjściowe niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia Inspektor Zastępczy jest zobowiązany do pozyskania we własnym zakresie i na własny koszt.

Inspektor Zastępczy zobowiąże do uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa uzgodnień wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie oraz do uczestnictwa w corocznych oraz końcowym przeglądzie gwarancyjnym wraz z potwierdzeniem ostatecznego rozliczenia po okresie gwarancyjnym.

Dokumentacja oraz wszystkie opracowania sporządzone przez Inspektora Zastępczego lub Jego współpracowników w wyniku realizacji przedmiotu umowy stanowiąc będą własność Zamawiającego i zostaną przekazane przez Inwestora Zastępczego po zrealizowaniu zamówienia w ramach wynagrodzenia.

Inwestor Zastępczy może powierzyć wykonanie części działań realizowanych w ramach zamówienia osobom którymi dysponuje lub będzie dysponował, posiadającymi wymagane uprawnienia do pełnienia samodzielnych

funkcji technicznych w budownictwie, w specjalnościach bez ograniczeń w branży, posiadające uprawnienia nie mniejsze od posiadanych przez Inwestora Zastępczego. Realizacja części przedmiotu zamówienia przez w/w osoby nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności, ani obowiązków wynikających z umowy lub przepisów obowiązującego prawa.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania i/lub zaniechania osób, którymi będzie się posługiwał w trakcie realizacji umowy, tak jak za własne działania i/lub zaniechania.

Ponadto Inwestor Zastępczy powinien:

- posiadać kompetencje i uprawnienia niezbędne do wykonania niniejszego przedmiotu zamówienia wymagane przepisami prawa, normami i specyfiką zamówienia,
- posiadać odpowiednie doświadczenie i dysponować stosowną bazą do wykonania przedmiotu umowy oraz wykonać przedmiot umowy przy zachowaniu należytej staranności,
- dotrzymać terminów określonych w harmonogramie rzeczowo-finansowym zadania inwestycyjnego.

Proponowane wynagrodzenie uwzględnia wszystkie wymagane opłaty, koszty i materiały niezbędne do zrealizowania całości przedmiotu zamówienia, bez względu na okoliczności i źródła ich powstania, w tym również koszty usunięcia wad w okresie rękojmi i gwarancji.

Wynagrodzenie Inwestora Zastępczego będzie regulowane przez Zamawiającego na podstawie prawidłowo wystawionych faktur VAT, proporcjonalnie do stanu zaawansowania robót wykonanych przez Wykonawcę robót, do 90% kwoty brutto całkowitego wynagrodzenia, zgodne z ofertą Inwestora Zastępczego.

Ostateczne rozliczenie za przedmiot zamówienia w wysokości 10% kwoty brutto całkowitego wynagrodzenia Inwestora Zastępczego nastąpi w oparciu o fakturę wystawioną na podstawie bezusterkowego protokołu odbioru końcowego, po zatwierdzeniu przez Zamawiającego przekazanego przez Inwestora Zastępczego rozliczenia inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie oraz dostarczeniu Zamawiającemu dokumentacji wymienionej w projekcie umowy. Warunki płatności zgodnie z warunkami określonymi w projekcie umowy.

Zamawiający przed podpisaniem umowy, żąda przedłożenia przez Wykonawcę: wykazu inspektorów nadzoru inwestorskiego, którzy będą brać udział w realizacji zamówienia, z podaniem ich funkcji, specjalności i nr. uprawnień.

Do wykazu należy dołączyć kserokopie potwierdzone za zgodność z oryginałem dokumentów potwierdzających posiadanie uprawnień budowlanych o wskazanej w wykazie specjalności oraz przynależność tych osób do właściwej Izby Samorządu Zawodowego w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023r., poz. 551).

Wykaz inspektorów nadzoru inwestorskiego stanowi **Załącznik nr 2** do umowy. Ponadto **IZ** oświadcza, że osoby bezpośrednio pracujące na budowie w zakresie prowadzenia nadzoru inwestorskiego posiadają aktualne badania lekarskie dopuszczające do pracy oraz stosowne przeszkolenia w zakresie BHP.

Zmiana w trakcie wykonywania przedmiotu umowy osób należących do zespołu Inspektorów Nadzoru, musi zostać zgłoszona Inwestorowi Bezpośredniemu na piśmie w terminie 3 dni roboczych od dnia dokonania tej zmiany i nie będzie stanowić zmiany umowy.

Wszelkie wątpliwości związane z organizacją prac należy konsultować z kierownikiem Wydziału Administracyjno – Gospodarczego Oddziału Regionalnego Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Lublinie Panem Grzegorzem Wiślińskim lub osobami wskazanymi przez Zamawiającego .

Wymagania końcowe:

- wykaz inspektorów nadzoru inwestorskiego,
Wymagany minimalny okres gwarancji:

60 miesięcy licząc od daty zakończenia robót i uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku, usunięciu usterek, odbiorze robót i rozliczeniu budowy z Wykonawcą.

Termin realizacji : od daty podpisania umowy do końca okresu oferowanej gwarancji