

## Załącznik nr 6 – Opis Przedmiotu Zamówienia (OPZ)

### 1. ZAKRES USŁUGI

na pełnienie obowiązków Inwestora zastępczego dla zadania:

#### „Adaptacja i rozbudowa Domu Kultury w Sierpcu”

realizowanego zgodnie z umową o dofinansowanie, między Województwem Mazowieckim, a Gminą miasto Sierpc, w ramach projektu „Utworzenie Centrum Kultury i Sztuki w Sierpcu poprzez adaptację i rozbudowę istniejącego Domu Kultury, współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007-2013, działanie 6.1. „Kultura”, zgodnie z dokumentacją wnioskową nr kancelaryjny 308/08.

Wszystkie czynności w ramach wykonywania usługi inwestora zastępczego realizowane będą w oparciu o ustawę z dnia 07 lipca 1994r – Prawo Budowlane (Dz.U nr 89 z 1994 r poz. 414 z późniejszymi zmianami)

#### 1) Jego rola obejmie co najmniej następujące czynności:

- a) Reprezentowanie Zamawiającego na budowie poprzez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami i obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej, jak również zapisami umowy,
- b) Pełnienie funkcji Inwestora zastępczego w zakresie monitoringu, kontroli wykonania zadania na roboty budowlane pod względem technicznym, finansowym, organizacyjnym i terminowym, w tym w szczególności:
  - I. przekazanie w imieniu Zamawiającego nieruchomości dla generalnego wykonawcy Zadania, na której mają być realizowane roboty;
  - II. ustanowienie, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego, wymaganych przez polskie prawo inspektorów nadzoru,
  - III. wprowadzenie generalnego wykonawcy Zadania na Teren Budowy w obecności przedstawiciela Zamawiającego,
  - IV. stałe monitorowanie i nadzór nad przebiegiem realizacji robót budowlanych przez generalnego wykonawcę Zadania oraz ewentualnych innych wykonawców, pod kątem ich jakości i terminowości, a w szczególności:
    - a. pilnowanie zgodności robót z zapisami zawartymi w umowie na roboty;
    - b. ciągła konfrontacja efektu robót z dokumentacją projektową pod kątem wykrycia, a następnie usunięcia, ewentualnych niedoróbek i wad lub dokonania ulepszeń albo konieczności wykonania dokumentacji szczegółowej, a także pod kątem optymalizacji kosztów budowy;
    - c. dokumentowanie postępu prowadzonych robót w formie pisemnej i fotograficznej;
    - d. kontrola postępu robót w stosunku do przyjętego harmonogramu;
    - e. zapewnianie, że roboty wykonywane są przy zachowaniu należytego poziomu ochrony zdrowia i bezpieczeństwa;
    - f. opiniowanie projektów technicznych przedstawianych przez generalnego wykonawcy Zadania,

- g.** zatwierdzanie materiałów budowlanych i instalacyjnych, urządzeń i dostaw przewidzianych przez wykonawcę do wbudowania, kontrola dokumentów jakości, aprobat, deklaracji zgodności, atestów, itp., w celu nie dopuszczenia do wbudowania materiałów wadliwych lub niedopuszczonych do stosowania w Polsce itp.;
- h.** organizowanie, po uprzedniej akceptacji Zamawiającego, badań jakości w instytucjach specjalistycznych, jeśli będzie to konieczne;
- i.** zatwierdzanie przedstawionych metod wykonywania robót budowlanych, włączając roboty tymczasowe zaproponowane przez generalnego wykonawcę Zadania;
- j.** sprawdzanie posiadania i dopilnowanie przedłożenia przez generalnego wykonawcę Zadania wymaganych w umowie na roboty ubezpieczeń i gwarancji;
- k.** przeprowadzanie po uprzednim zawiadomieniu Zamawiającego, odbiorów przejściowych, częściowych i końcowych od generalnego wykonawcy Zadania;
- l.** sprawdzanie i zatwierdzanie księgi obmiarów i kosztorysów zamiennych wykonanych robót,
- m.** sprawdzanie poprawności sporządzanych faktur (przejściowych i końcowych) oraz dołączanych do nich kosztorysów powykonawczych, generalnego wykonawcy Zadania;
- n.** organizacja i przewodniczenie comiesięcznym naradom dotyczącym postępu robót, w których biorą udział przedstawiciele wszystkich zaangażowanych w realizację Zadania stron;
- o.** sporządzanie protokołów z tych narad i przekazywanie ich Zamawiającemu i generalnemu wykonawcy Zadania w terminie 5 dni od dnia narady;
- p.** zapewnienie dokumentowania przebiegu robót w dzienniku budowy lub/i w innej uzgodnionej z Zamawiającym formie,
- q.** ocena i weryfikacja propozycji robót dodatkowych przedstawionych przez generalnego wykonawcę Zadania w zakresie finansowym i rzeczowym;
- r.** uzgadnianie dokonania koniecznych zmian z autorem projektu, Zamawiającym i ewentualnie przyszłym użytkownikiem,
- s.** sygnalizowanie Zamawiającemu zagrożeń realizacji umowy na roboty przez generalnego wykonawcę Zadania i innych wykonawców, gdyby byli zatrudnieni (jakość, terminowość);
- t.** wnioskowanie Zamawiającemu wprowadzenia dodatkowego wykonawcy w celu nadrobienia opóźnień w robotach;
- u.** doprowadzanie, w miarę możliwości, do polubownego rozwiązywania sporów z generalnym wykonawcą Zadania;
- v.** udział w odpowiedniej procedurze arbitrażowej;
- w.** wnioskowanie Zamawiającemu zastosowania kar umownych i innych środków dyscyplinujących dla generalnego wykonawcy Zadania i innych wykonawców,
- x.** wnioskowanie o rozwiązanie umowy z generalnym wykonawcą Zadania w przypadkach określonych w umowie;
- y.** ochrona interesów Zamawiającego pod kątem uniknięcia ewentualnych roszczeń odszkodowawczych osób trzecich powstałych podczas lub w związku z prowadzonymi robotami,
- z.** udział przy czynnościach kontrolnych (inspekcjach) wykonywanych na budowie przez stosowne organy państwowe lub samorządowe,



- f. składanie Zamawiającemu miesięcznych pisemnych raportów w zakresie kosztów Zadania;
  - g. przedłożenie Zamawiającemu ostatecznego rozliczenia zakończonych zadań w terminie 14 dni od daty odbioru końcowego/przekazania do eksploatacji;
  - h. pomoc przy ustaleniu wartości początkowej obiektu na potrzeby ujęcia w ewidencji środków trwałych u Zamawiającego we współpracy ze służbami finansowymi (księgowymi) Zamawiającego;
  - i. współpraca przy końcowym rozliczeniu z generalnym wykonawcą Zadania oraz uzyskanie pisemnych potwierdzeń od podwykonawców, że generalny wykonawca Zadania nie zalega z płatnościami.
- VIII.** reprezentowanie interesów Zamawiającego (w uzgodnionym zakresie) wobec wszelkich organów administracji publicznej oraz specjalistycznych służb w zakresie wynikającym z przygotowania i realizacji Zadania, na podstawie odrębnych pełnomocnictw (upoważnień) udzielonych przez Zamawiającego;
- IX.** monitorowania wymagań Decyzji o pozwoleniu na budowę;
- X.** przekazanie Zamawiającemu wszelkich efektów działalności Wykonawcy w ramach Umowy, a w szczególności kompletnej dokumentacji związanej z realizacją procesu inwestycyjnego;
- XI.** uczestniczenie we wszystkich przeglądach gwarancyjnych i nadzór nad ewentualnym usuwaniem usterek przez generalnego wykonawcę Zadania;
- XII.** wykonanie innych czynności, które okażą się konieczne do uzyskania przez Zamawiającego uzgodnionego efektu w postaci ostatecznego pozwolenia na użytkowanie, a pozostających w związku z zakresem zleconych usług związanych z powyższą Umową,

#### UWAGA

Inwestor zastępczy musi także włączyć w zakres swoich obowiązków krótkoterminowe wyjazdy wynikające z inspekcji związanych z przeprowadzeniem nadzoru, kontroli, pomiarów i prób: urządzeń, materiałów i wykonanych robót podczas procesu produkcji (u Wytwórcy). Wyjazdy będą się odbywały na koszt Inwestora zastępczego.

#### **2) Uprawnienia i obowiązki Wykonawcy przy pełnieniu roli Inwestora zastępczego.**

- a) Inwestor zastępczy nie ma żadnego upoważnienia do zwolnienia Wykonawcy z jakichkolwiek jego obowiązków czy odpowiedzialności wynikających z umowy na roboty;
- b) Inwestor zastępczy nie ma żadnego upoważnienia do przyznania jakiegokolwiek części projektu, jakiegokolwiek Odcinka Robót innemu Wykonawcy;
- c) Inwestor zastępczy ma upoważnienie, do aprobat koncepcji, projektów, technologii i dokumentów budowy przygotowanych przez generalnego wykonawcę Zadania w zakresie przewidzianym Warunkami Umowy; Inwestor zastępczy ma obowiązek poszukiwania - identyfikacji błędów w Projekcie oraz interpretacji wpływu błędów na Projekt;
- d) Inwestor zastępczy ma upoważnienie do wydawania zmian w każdej części Zadania na Roboty, w którym według jego opinii i zawodowego doświadczenia, jest to potrzebne lub właściwe, w zakresie przewidzianym warunkami umownymi. O powyższych zmianach informuje Zamawiającego celem akceptacji przed wydaniem polecenia.
- e) Inwestor zastępczy będzie informował bezpośrednio Zamawiającego o problemach, jakie napotkał w trakcie wykonywania jakiegokolwiek fazy umowy na roboty oraz przedstawiał propozycje ich rozwiązania do akceptacji Zamawiającego.

- f) Inwestor zastępczy będzie organizował pracę swoich ekspertów w taki sposób, aby uzyskiwanie stosownych pozwoleń (tam gdzie to konieczne) oraz roboty wykonywane były zgodnie ze szczegółowym harmonogramem przedstawionym przez generalnego wykonawcę.
- g) Inwestor zastępczy zaopatrzy swoich ekspertów w niezbędne wsparcie i pomoc techniczną ze strony innych specjalistów Inwestora zastępczego, jeśli zajdzie taka potrzeba.

#### UWAGA

Ponadto od Inwestora zastępczego wymaga się uzyskania każdorazowo aprobaty Zamawiającego przed podjęciem działań w zakresie:

- (a) prawa dostępu do Terenu Budowy;
- (b) pełnomocnictw wydanych przez Inwestora zastępczego;
- (c) podwykonawcy/ów;
- (d) przedłużenia terminu zakończenia robót;
- (e) zawieszenia robót;
- (f) zmian i korekt do umowy;
- (g) następstw ryzyk Zamawiającego;
- (h) następstw Siły Wyższej.

### **3) Zakres obowiązków Inwestora zastępczego po zakończeniu Robót budowlanych**

Po zakończeniu Robót, przedstawiciel Inwestora zastępczego po uzgodnieniu z Zamawiającym przeprowadzi odbiór końcowy i sporządzi z niego protokół.

Do obowiązków Inwestora zastępczego będzie należało ponadto:

- a) Finalizacja zadań wynikających z obowiązków na etapie budowy;
- b) Dokonanie przeglądów gwarancyjnych wykonanych robót;
- c) Dokonywanie inspekcji i nadzór nad robotami zaległymi oraz robotami niezbędnymi do usunięcia wad;
- d) Odbiór wykonanych robót związanych z usunięciem wad;
- e) Sporządzenie protokołu usunięcia wad;
- f) Dopilnowanie uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu i przekazanie go Zamawiającemu;
- g) uczestniczenie w kontrolach realizacji projektu, udzielanie odpowiedzi i wyjaśnień związanych z przeprowadzeniem procesu budowlanego.

### **4) Obowiązki Zamawiającego w zakresie współpracy z Inwestorem zastępczym:**

- a) Zapewnienie prawa dysponowania terenem, na którym będą prowadzone roboty w ramach wszystkich zadań przewidzianych projektem;
- b) Przekazania Inwestorowi zastępczemu następujących dokumentów:
  - I. Dokumentacji projektowej;
  - II. Pozwolenia na budowę;
- c) Zapewnienie pomocy w załatwianiu spraw formalnych w zakresie, gdzie udział Zamawiającego jest przewidziany prawem lub też po udzieleniu mu przez Zamawiającego odpowiednich pełnomocnictw do reprezentacji formalnej w tych sprawach,
- d) Zapewnienie wsparcia w sprawach dotyczących aspektów formalnych Zadania,
- e) Zapewnienia wsparcia i wyjaśnień ze strony projektantów w zakresie opracowań projektowych wykonanych przed podpisaniem umowy z wykonawcą,

- f) Dostarczenia Inwestorowi zastępczemu listy osób ze strony Zamawiającego powołanych do sprawowania funkcji kierowniczych przy realizacji Zadania.

## **2. LOGISTYKA I ROZKŁAD W CZASIE**

### **1) Lokalizacja i zakres Zadania.**

Projekt będzie realizowany w Polsce w Sierpcu na działce przy ul. Piastowska 49.

Funkcje związane z wykonywaniem zadań Inwestora zastępczego pełnione będą głównie na terenie miasta Sierpc.

Dane obiektu objętego usługą Inwestora zastępczego:

Adaptacja i rozbudowa budynku użyteczności publicznej – domu kultury wraz z instalacjami i zagospodarowaniem terenu.

### ***Podstawowe dane z Projektu Budowlanego objętego usługą budynku***

kubatura m<sup>3</sup> ..... 15 058

powierzchnia pomieszczeń m<sup>2</sup> łącznie:

budynek istniejący część A ..... 1 502,5

budynek projektowany część B ..... 1 965,4

wysokość m

budynek istniejący część A ..... 11,98

budynek projektowany część B ..... 10,02

długość m ..... 40

szerokość m ..... 51

ilość kondygnacji szt.:

podziemnych ..... 1

nadziemnych ..... 2

ilość miejsc parkingowych ..... 43

Ponadto zamawiający udostępnia, jako załącznik do niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia, Projekt Wykonawczy ARCHITEKTURA, będący fragmentem dokumentacji projektowej.

### **2) Okres trwania usługi**

Termin wykonania Umowy szacowany jest do 31 sierpnia 2010 r. Faktyczny termin wykonania zależy od zakończenia postępowania na wybór generalnego wykonawcy na Roboty.

## **3. WYMAGANIA**

### **1) Personel Inwestora zastępczego**

Inwestor zastępczy dla wypełnienia swoich zobowiązań winien zapewnić wysoko wykwalifikowany personel.

Inwestor zastępczy dla wykonania swoich obowiązków ustanowi zespół ekspertów obejmujący inżynierów branżowych zdolnych do prowadzenia powierzonych zadań i uprawnionych do prowadzenia nadzoru inwestorskiego zgodnie z przepisami Polskiego Prawa Budowlanego oraz w zgodzie z postanowieniami decyzji pozwolenia na budowę.

Inwestor zastępczy zapewni codzienną dyspozycyjność inspektorów nadzoru na placu budowy w godzinach pracy Generalnego Wykonawcy Inwestycji. W trakcie realizacji poszczególnych robót kontrolę nad prawidłowością ich wykonania powinien sprawować odpowiedzialny za dany zakres robót inspektor nadzoru. Koordynatorem wszystkich branż będzie inspektor nadzoru budowlanego z branży budowlanej posiadający uprawnienia budowlane w specjalności budowlano-konstrukcyjnej bez ograniczeń.

Biorąc pod uwagę powyższe Inwestor zastępczy powinien ocenić swoje ogólne potrzeby i zatrudnić zespół wystarczający na wykonanie wszystkich obowiązków wymienionych w Opisie Przedmiotu Zamówienia.

Kluczowy personel, podany przez Wykonawcę w ofercie nie wyczerpuje wymagań dla rzetelnego wypełnienia zobowiązań Inwestora zastępczego i winien być traktowany jako minimalne wymogi Zamawiającego.

Wykonawca winien zaproponować w trakcie realizacji usługi personel pomocniczy potrzebny do wykonania wszystkich zadań zawartych w Opisie Przedmiotu Zamówienia. Skład, specjalności i doświadczenie zaproponowanego zespołu personelu pomocniczego oceniany będzie w trakcie realizacji inwestycji.

Inwestor zastępczy powinien dostarczyć swoim ekspertom niezbędne wsparcie i pomoc techniczną ze strony innych specjalistów, która może być niezbędna do właściwego wdrożenia projektu i wykonania umowy na Roboty (np. dodatkowi inspektorzy nadzoru, geodeta, hydrogeolog, specjalista ds. telekomunikacji, administratorzy, informatycy, sekretarki, kierowcy itp.). Ponadto Inwestor zastępczy dla wypełnienia warunków umowy musi zapewnić odpowiednie usługi tłumacza w celu efektywnej realizacji zadania (w przypadku, gdy zadanie na Roboty wykonywał będzie podmiot zagraniczny). Koszty operacyjne i wynagrodzenie całego personelu są zawarte w cenie oferty.

Podczas nieobecności jakiegokolwiek eksperta, wynikającej z okresu wakacyjnego lub choroby, Inwestor zastępczy ma zapewnić zastępstwo krótkoterminowe, na cały okres założonej pracy eksperta dla uniknięcia opóźnień w realizacji robót. Takie zastępstwo będzie zaproponowane uprzednio na piśmie do zaaprobowania przez Zamawiającego.

## **2) Zakwaterowanie i wynagrodzenie personelu Inwestora zastępczego**

W okresie trwania zadania Inwestor zastępczy na własny koszt i ryzyko przeprowadzi rozpoznanie warunków panujących na placu budowy oraz zagwarantuje dla swojego personelu, w ramach oferowanej ceny ofertowej:

- a) koszty administracyjne zatrudnienia ekspertów, koszty związane z dojazdem do pracy tak w Polsce jak i z/do kraju macierzystego, zakwaterowanie, diety, urlop, ubezpieczenie medyczne i inne wydatki związane z zatrudnieniem ekspertów Inwestora zastępczego,
- b) transport lokalny na plac budowy,
- c) inne świadczenia wynikające z przepisów i obowiązków wykonywanych na budowie.

## **3) Biuro i sprzęt Inwestora zastępczego**

Inwestor zastępczy założy i będzie utrzymywał przez cały czas trwania zadania biuro w Sierpcu, wyposażone w sposób zapewniający prawidłową realizację całego Zadania.

Biuro powinno być odpowiednio umeblowane i wyposażone w sprzęt biurowy i telekomunikacyjny zapewniający zespołowi Inwestora zastępczego dostęp do linii, telefonicznych, faksu, Internetu. Biuro Inwestora zastępczego powinno być wyposażone w stosowną do ilości personelu ilość komputerów, drukarek, kserokopiarek, skanerów, aparatów fotograficznych i innego sprzętu niezbędnego do wykonywania obowiązków opisanych w niniejszym Opisie Przedmiotu Zamówienia. Nie przewiduje się dostarczania, żadnego sprzętu ani zapewniania jakichkolwiek pomieszczeń dla Inwestora zastępczego w ramach umowy na roboty. Koszt, wynajęcia, wyposażenia i utrzymania biura (wraz z opłatami za media, czynsz i połączenia telefoniczne) jak również wszelkie koszty związane z zakupem, ubezpieczeniem i eksploatacją niezbędnych środków transportu będą pokryte przez Inwestora zastępczego i są traktowane jako wliczone w cenę ofertową. Koszt ubezpieczenia biura i jego wyposażenia od ognia i kradzieży poniesie Inwestor zastępczy.

#### 4. RAPORTOWANIE

##### 1) Wymagania odnośnie raportów

Inwestor zastępczy dostarczy następujące raporty podczas realizacji zadania:

- a) Raport Wstępny, w ciągu 30 dni od daty podpisania Umowy, uwzględniający m.in. uwagi i komentarze dotyczące dokumentacji dostarczonej przez Zamawiającego oraz metodykę wykonania usługi;
- b) Raporty Przejściowe (miesięczne), w ciągu 5 dni od zakończenia okresu, którego raport dotyczy, zawierające:
  - I. podsumowanie głównych działań Inwestora zastępczego w tych okresach i listę zaangażowanych w tym okresie ekspertów;
  - II. opis postępu usług i prac budowlanych w oparciu o wskaźniki postępu i stanu finansowego zadania;
  - III. opis wykonanych prac w okresie rozliczeniowym, obejmującym okres między poszczególnymi protokołami odbioru prac (w wersji papierowej i elektronicznej);
  - IV. opis prac przewidywany do wykonania w ramach następnego okresu rozliczeniowego (w wersji papierowej i elektronicznej);
- c) 2 Raporty Końcowe - w terminie do 10 dni po zakończeniu prac zrealizowanych w ramach zadania i sporządzeniu protokołu odbioru końcowego oraz w terminie 7 dni po usunięciu wad i niedoróbek.

Miesięczne raporty będą zawierać m. in.:

- szczegółowy wykaz prac wykonanych podczas okresu sprawozdawczego narastająco do dnia bieżącego,
- postęp robót i ich zgodność (lub niezgodność) z czasowym harmonogramem, czynności zapobiegawcze i/lub korygujące (jeśli się pojawiają), analiza procentowa wykonania rzeczowego i wydatków podczas okresu sprawozdawczego narastająco do dnia bieżącego,
- informację o technicznych i formalno-prawnych problemach i podjętych działaniach mających na celu ich przewyżnienie, wczesne ostrzeżenie zwłaszcza w sprawie wpływu na termin zakończenia,
- aktualny harmonogram Robót i przepływów finansowych na następny okres sprawozdawczy oraz przyszłe okresy sprawozdawcze.

Szczegółowa zawartość, format, okresy przedkładania i adresatów, do których należy dostarczać Raporty, zostanie uzgodniona z Zamawiającym.

**d) Przedkładanie i zatwierdzanie raportów**

- I. Wszystkie raporty będą przedkładane do Zamawiającego – w 2 (dwóch) egzemplarzach na piśmie w języku polskim oraz w wersji elektronicznej;
- II. Format Raportów, uwzględniający wymagania Zamawiającego będzie przedstawiony do zaaprobowania Zamawiającemu w terminie 2 (dwóch) tygodni od daty rozpoczęcia Zadania.