Załącznik nr 1 – Opis przedmiotu zamówienia
Numer postępowania: WA-ROR-A.213.1.294.2026

Przedmiotem zamówienia jest pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego w ramach realizacji inwestycji pn. *„Zakup i adaptacja nieruchomości lokali nr 8 i nr 10 w budynku usługowo-mieszkalnym przy ul. Grójeckiej 186”*. Zadanie będzie realizowane w pięciu etapach:

Etap I – obejmujący sprawdzenie PFU, weryfikację kosztów prac projektowych i kosztów robót budowlanych oraz współudział Inwestora Zastępczego w przygotowaniu postępowania przetargowego na wyłonienie Generalnego Wykonawcy,
Etap II – obejmujący współudział Inwestora Zastępczego w przeprowadzeniu przez Zamawiającego postępowania przetargowego na wyłonienie Generalnego Wykonawcy inwestycji oraz udział Inwestora Zastępczego w ewentualnych procedurach odwoławczych po stronie Zamawiającego,
Etap III – obejmujący zarządzanie, nadzór i rozliczenie inwestycji,
Etap IV – obejmujący przeprowadzenie odbioru końcowego,
Etap V – obejmujący nadzór w okresie gwarancji jakości i rękojmi.

Celem zamówienia jest zapewnienie prawidłowego przygotowania i przeprowadzenia procesu inwestycyjnego, w szczególności pod względem organizacyjnym, technicznym, formalnoprawnym, jakościowym i finansowym, a także zapewnienie zgodności realizacji inwestycji z dokumentacją zamówienia, zawartymi umowami, obowiązującymi przepisami oraz interesem Zamawiającego.

I. Obowiązki Inwestora zastępczego związane z przygotowaniem PFU oraz określeniem kosztów prac projektowych oraz kosztów robót budowlanych inwestycji oraz w przygotowaniu postępowania przetargowego na wyłonienie Generalnego Wykonawcy, (Etap I).

1. Przedmiot etapu I:
   Przedmiotem tego etapu jest sprawdzenie opisu przedmiotu zamówienia stanowiącego m.in. Programu Funkcjonalno-Użytkowego *(dalej: PFU) i Koncepcję,* weryfikacja kosztów prac projektowych i kosztów robót budowlanych oraz współudział Inwestora Zastępczego w przygotowaniu postępowania przetargowego na wyłonienie Generalnego Wykonawcy. Autorem dokumentacji, którą w tym etapie Inwestor zastępczy będzie analizował, wprowadzał korekty i sugerował zmiany jest inny Wykonawca, z którym Zamawiający zawarł odrębną umowę. Inwestor zastępczy zobowiązany będzie do przeprowadzenia szczegółowej analizy przekazanego przez Zamawiającego PFU, obejmującej w szczególności:
   1) Sprawdzenie kompletności i spójności PFU i stworzonej koncepcji (części opisowych i części graficznych).
   2) Weryfikację zgodności PFU z założeniami inwestycyjnymi Zamawiającego.
   3) Ocenę jednoznaczności i mierzalności wymagań funkcjonalnych, użytkowych i technicznych.
   4) Identyfikację braków, niejasności, sprzeczności oraz zapisów mogących powodować trudności na etapie projektowania lub realizacji robót.
   5) Weryfikację wymagań dotyczących parametrów technicznych, użytkowych i jakościowych planowanej inwestycji.

6) Analizę wymagań dotyczących dokumentacji projektowej, uzgodnień, decyzji administracyjnych i pozwoleń wymaganych do realizacji inwestycji.
7) Weryfikację wymagań dotyczących odbiorów, prób, badań, rozruchów, szkoleń i dokumentacji powykonawczej.
8) Identyfikację potencjalnych ryzyk technicznych, organizacyjnych, harmonogramowych i finansowych.
9) Weryfikację zapisów dotyczących gwarancji, rękojmi, serwisu i przeglądów, jeżeli są przewidziane dla inwestycji.
10) Analizę wymagań mogących ograniczać konkurencję w przyszłym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.
11) Wskazanie elementów wymagających doprecyzowania lub uzupełnienia przed wszczęciem postępowania.
12) Weryfikację PFU pod kątem możliwości jednoznacznego określenia przedmiotu zamówienia, zakresu odpowiedzialności wykonawcy oraz zasad odbioru przedmiotu umowy.

Weryfikacja powinna uwzględniać wymagania ustawy Pzp dotyczące opisu przedmiotu zamówienia oraz – odpowiednio do przyjętego modelu realizacji inwestycji – przepisy dotyczące zamówień na roboty budowlane w formule „zaprojektuj i wybuduj" (w szczególności pod względem poziomu szczegółowości, parametrów, zgodności z regułami tworzenia opisów przedmiotu zamówienia na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych (m.in. znaki towarowe, kryteria równoważności)).

Wykonawca sporządzi raport zawierający:

1) Ocenę kompletności i przydatności PFU do wszczęcia postępowania.
2) Wykaz stwierdzonych braków i niezgodności.
3) Wykaz rekomendowanych zmian i uzupełnień.
4) Identyfikację ryzyk dla Zamawiającego.
5) Propozycje rozwiązań ograniczających zidentyfikowane ryzyka.
6) Rekomendacje dotyczące sposobu przygotowania postępowania.
7) Wykaz kwestii wymagających decyzji Zamawiającego.
8) Jednoznaczne stanowisko, czy PFU może zostać wykorzystany do wszczęcia postępowania bez zmian, czy też wymaga uprzedniego uzupełnienia lub poprawienia.

Raport zostanie przekazany Zamawiającemu w terminie do 7 dni kalendarzowych od dnia przekazania kompletnej dokumentacji, chyba że Strony ustalą inny termin.

2. Cel zamówienia:

Celem tego etapu jest identyfikacja braków i ryzyk, przygotowanie lub aktualizacja dokumentacji zamówienia oraz przygotowanie materiałów niezbędnych do wszczęcia postępowań o udzielenie zamówień publicznych.

PFU ma służyć m.in. jako opis przedmiotu zamówienia publicznego zgodnie z art. 103 ustawy PZP. Planowane koszty prac projektowych i robót budowlanych będą stanowiły podstawę ustalenia wartości zamówienia na wykonanie inwestycji. Dokumenty będą służyły do przygotowania oferty przez wykonawców robót budowlanych w trybie zaprojektuj i wybuduj, szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty. Wykonawca sprawdzi PFU, zweryfikuje obliczenie planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych pod względem formalnym, merytorycznym, poziomu szczegółowości, parametrów, zgodności z regułami tworzenia opisów przedmiotu zamówienia na podstawie ustawy Prawo zamówień

publicznych (m.in. znaki towarowe, kryteria równoważności), a następnie przekaże propozycje zmian Zamawiającemu na zasadach określonych w Umowie.

3. Stan istniejący:
   Lokale nr 8 i 10, w których prowadzona będzie inwestycja, należy dostosować w systemy alarmu pożarowego, systemy sygnalizacji włamania i napadu, systemy kontroli dostępu, system gaszenia gazem, system detekcji dymu, system audiowizualny, system (BMS), instalacje klimatyzacji i wentylacji.
   Lokale powinny posiadać systemy rozmieszczenia okablowania i sieci teleinformatycznych.
   Sufity poszczególnych lokali będą z podwieszanych płyt gipsowo-kartonowych oraz kasetony bezcieniowe.
   Posadzki w poszczególnych pomieszczeniach biurowych wykonane będą z wykładziny dywanowej niepalnej.
   W przypadku pozostałych pomieszczeń tj. pomieszczenia archiwum, pomieszczenia socjalne, sanitarne posadzki wykonane są z gresów z powierzchnią antypoślizgową.
   Podstawowym oczekiwanym wyposażeniem sanitarnym Zamawiającego są
   1) muszle toaletowe,
   2) pisuary,
   3) bidety,
   4) umywalki,
   5) podajniki na papier, ręczniki, mydło, wieszaki, lustra.

   Stan istniejący przedstawia załączniki nr 1 i 2 do niniejszego opisu przedmiotu zamówienia.

4. Stan docelowy:
   Planuje się, że w lokalach powstanie ok. 33 stanowisk pracy biurowej. Jedno stanowisko składa się z mebli (biurko z kontenerkiem lub dwoma kontenerkami, szafa, krzesło obrotowe) oraz niezbędnego sprzętu (zestaw komputerowy). W każdym pokoju przewiduje się dodatkowe wyposażenie meblowe (szafa ubraniowa i gospodarcza) i dodatkowy sprzęt (np. czajnik, drukarka – nie we wszystkich pokojach). Wyposażenie pokoi w meble i sprzęt zapewnia Zamawiający.
   W ramach dostosowania obecnej powierzchni do potrzeb Zamawiającego koniecznym może być usunięcie wszystkich ścianek działowych w celu wyznaczenia i podziału pomieszczeń zgodnie z przepisami i wyodrębnieniu jak największej ilości stanowisk biurowych tj. optymalne wykorzystanie wszystkich przestrzeni lokalu nr 8 i 10.
   Na korytarzach należy przewidzieć miejsce na drukarki sieciowe - Zamawiający przewiduje ok. 3 takie punkty. Zapewnienie drukarek sieciowych jest zadaniem Zamawiającego.
   Planuje się, że w lokalu na parterze powstanie archiwum zakładowe z regałami przesuwnymi i regałami stacjonarnymi. Sposób montażu oraz ilość regałów będzie uzależniona od opinii konstruktora i ekspertyzy ppoż oraz możliwości technicznych na obiekcie. Zamawiający przewiduje wzmocnienie stropów w celu realizacji tego zadania.
   Dodatkowo Zamawiający przewiduje wykonanie trzech otworów drzwiowych w ścianie wraz z montażem drzwi prowadzonych na korytarz klatki schodowej oraz wymianę trzech okien na okna uchylne otwierane od poziomu podłogi z zachowaniem dotychczasowych wymiarów otworów okiennych, kolorystyki oraz charakteru elewacji budynku.
   Zamawiający planuje przeprowadzenie adaptacji pomieszczeń WC, w tym: położenie glazury oraz wyposażenia sanitarnego (m.in. muszle toaletowe, umywalki, krany) oraz

montażu kabin HPL w pomieszczeniach sanitarnych z większą ilością sanitariatów. Dodatkowo na pierwszym piętrze planowane jest dostosowanie jednego sanitariatu dla osób niepełnosprawnych, w związku z art. 100 ust. 1 ustawy z 11.09.2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 793 ze zm.) – dalej ustawa Pzp oraz z art. 4 ust. 3 ustawy z 19.07.2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) i zastosowaniem rozwiązań przewidzianych w tych przepisach. To zadanie jest w zakresie wykonawcy inwestycji.
Adaptacje pomieszczeń socjalnych obejmują wyznaczenie nowych miejsc na te pomieszczenia, położenie glazury, wyposażenie w szafki i zlewozmywak. Sprzęt AGD wolnostojący (lodówka, mikrofalówka) zostaną zakupiony przez Zamawiającego.
Zamawiający przewiduje stworzenie na I piętrze punktu pośredniego dystrybucji oraz magazynku.
W ramach inwestycji wykonawca m.in. przygotuje ściany do malowania i pomalowanie je, zamontuje rolety, wertykale w oknach, zamontuje sufity podwieszane, poprowadzi wymagane przez Zamawiającego instalacje elektryczne i zamontuje oprawy oświetleniowe, zaprojektuje i poprowadzi wentylację mechaniczną, instalację cieplną i chłodniczą oraz klimatyzację (zgodnie z możliwościami technicznymi i potrzebami Zamawiającego). Na posadzce w korytarzach i w archiwum zakładowym zostaną zastosowane płytki z gresu / wykładzinę PCV lub podobną, akustyczną, o właściwościach wygłuszających.
Na posadzce w pomieszczeniach biurowych zostaną zastosowane wykładziny dywanowe typu biurowego, o podwyższonej odporności.
Wszystkie drzwi wewnętrzne wejściowe do pomieszczeń biurowych zostaną dostarczone w okleinie naturalnej – fornir i drewnopodobnej-laminat. Drzwi w odporności ogniowej EI30. Wszystkie drzwi z ościeżnicami regulowanymi. Do decyzji pozostaje wybór drzwi oddzielających korytarze, pomieszczenia techniczne i prowadzące do archiwum, gdyż ich specyfikacja będzie uzależniona od wymogów zgodnych z obowiązującymi przepisami.
Przy stolarce okiennej: w przypadku stwierdzenia uszkodzenia klamek okiennych, nieszczelności, kłopotów z domknięciem okna, uszkodzenie szyb okiennych do zadań wykonawcy inwestycji należy wykonanie stosownych napraw.
Zamawiający przewiduje adaptację lokalu nr 8 i 10 do innych lokali, które są w zasobach Zamawiającego, w standardzie niepogorszonym niż ten, w którym wyremontowano resztę powierzchni. Zamawiający na pozostałej powierzchni posiada serwerownię na I piętrze i nie planuje zmiany jej położenia.
W ramach inwestycji należy przewidzieć dostosowanie systemu alarmu pożarowego, systemu sygnalizacji włamania i napadu, systemu kontroli dostępu, systemu gaszenia gazem, system detekcji dymu, system audiowizualny, system (BMS) do potrzeb Zamawiającego.

Przy sprawdzaniu PFU Wykonawca zobowiązany jest zweryfikować i porównać te zamierzenie budowlane do możliwości finansowych Zamawiającego, przyjmując takie rozwiązania i materiały dla realizacji inwestycji i wyposażenia pomieszczeń, aby ich łączna wartość szacunkowa nie przekroczyła kwoty przewidzianej przez Zamawiającego.
W przypadku gdy ww. środki finansowe w ocenie wykonawcy nie będą adekwatne w stosunku do oczekiwanego rezultatu, wykonawca ma obowiązek przedstawienia w oddzielnym dokumencie uzasadnienia dla powiększenia planowanych środków, wraz z częścią opisową i oszacowaniem, jakie dodatkowe nakłady byłyby potrzebne do realizacji założonego celu, tj. wykonania inwestycji i adaptacji pomieszczeń w zakresie

pozwalającym na prowadzenie w nim zamierzonej przez Zamawiającego działalności lub przedstawienia propozycji zaniechania prac, których niewykonanie nie będzie miało wpływu na przedłużenie inwestycji. Dopuszcza się przedstawienia rozwiązania polegającego na etapowaniu wykonania inwestycji. W takim przypadku należy wskazać propozycję realizacji inwestycji w podziale na etapy.
Orientacyjne planowane zestawienie powierzchni w lokalu nr 8 i 10

L. p.	Piętro	Ilość stanowisk biurowych	Ilość pom. sanitarnych	Ilość pom. socjalnych
1.	parter	3	1	1
2.	I piętro	30	3	1

Zamawiający zastrzega modyfikację ww. tabeli w oparciu o ustaloną koncepcję i stworzone PFU.

5. Informacje o budynku:
   Adaptacja będzie prowadzona w dwóch lokalach nr 8 i 10, o łącznej powierzchni ok. 776 m2, usytuowanych w budynku położonym w Warszawie przy ul. Grójeckiej 186 (dalej: lokale).
   Zamawiający posiada nieruchomość w trwałym zarządzie (jest to forma prawna władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną).
   Zamawiający nie prowadzi działalności w pomieszczeniach biurowych, które będę przedmiotem inwestycji. Zamawiający prowadzi działalności w pomieszczeniach znajdujących się w lokalach sąsiednich.
   Za pomieszczenia biurowe uważa się pomieszczenia znajdujące się w budynku przy ul. Grójeckiej 186 na poziomach 0-I oraz ciągi komunikacyjne, wejścia i wyjścia ewakuacyjne oraz klatki schodowe.
   Budynek o 14 kondygnacjach naziemnych i 3 kondygnacji podziemnej. Budynek został wybudowany w 2000 roku i wykonany w konstrukcji żelbetowej Filarowej.
   Jest to budynek o funkcji mieszanej tj. mieszkaniowo — usługowej jednak w zdecydowanej większości przeznaczony dla funkcji mieszkaniowej.
   Do użytku w czasie inwestycji przeznaczona jest jedna winda osobowa (hydrauliczna) oraz dwie klatki schodowe.

6. Podstawowe akty prawne:
   1) *rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454);*
   2) *rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 2458);*
   3) *ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 793, z późn. zm.), dalej: ustawy PZP*.

7. Przygotowanie postępowania przetargowego (Etap I):

Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie do przygotowania SWZ, w szczególności zapisów w zakresie: projektu umowy, warunków udziału w postępowaniu i sposobu oceny, kryteriów oceny ofert wraz z uzasadnieniem ich związku z przedmiotem zamówienia, wymagań w zakresie harmonogram realizacji, warunków płatności, wymagań dotyczących gwarancji, rękojmi, odbiorów i dokumentacji powykonawczej, zasad rozliczania wynagrodzenia.
SWZ powinna zostać przekazana Zamawiającego w formie papierowej i elektronicznej w formie edytowalnej. Przygotowana SWZ będzie podlegała akceptacji Zamawiającego.

II. Obowiązki Inwestora zastępczego związane z przeprowadzeniem przez Zamawiającego postępowania przetargowego na wyłonienie Generalnego Wykonawcy inwestycji (Etap II).

1. Wyznaczenie osoby / osób (max. dwóch), które będą pełnić rolę biegłego w postępowaniu przetargowym na wybór Generalnego wykonawcy inwestycji. Do zadań biegłego będzie należało w szczególności:
    1) Przygotowywanie wyjaśnień treści SWZ na zapytania składane przez wykonawców w trakcie trwania postępowania w terminie do 2 dni od ich otrzymania od Zamawiającego;
    2) Dokonanie oceny merytorycznej złożonych ofert w zakresie zgodności oferowanego przedmiotu zamówienia z wymogami technicznymi, określonymi w SWZ oraz pisemne przedstawienie tej oceny Zamawiającemu.
    3) Ocena ofert na podstawie kryteriów określonych w SWZ oraz pisemne przedstawienie tej oceny Zamawiającemu.
    4) Sprawdzanie i wyjaśnianie treści ofert oraz innych dokumentów składanych przez wykonawców w trakcie trwania postępowania oraz pisemne przedstawienie wyniku tych czynności Zamawiającemu.
    5) Przygotowywanie propozycji zmian dokumentacji, o ile będzie taka potrzeba.
    6) Przygotowywanie opinii.
    7) Udział w ewentualnych procedurach odwoławczych po stronie Zamawiającego.
2. W stosunku do osób, które ze strony Inwestora Zastępczego będą brać udział w przygotowaniu i przeprowadzeniu postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie Generalnego Wykonawcy inwestycji, nie mogą zachodzić żadne z przesłanek, określonych w art. 56 ust. 2 ustawy PZP.
3. W przypadku, gdy w stosunku do osób, o których mowa w ust. 2 i 3, zajdą określone w tych przepisach negatywne przesłanki, Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie niezwłocznie poinformować o tym fakcie Zamawiającego, wskazując przyczynę. Osoby te w takim przypadku powstrzymają się od dokonywania jakichkolwiek dalszych czynności przy realizacji niniejszej umowy, z wyjątkiem czynności, których zaniechanie mogłoby spowodować szkodę po stronie Zamawiającego lub właścicieli sąsiadujących nieruchomości, bądź też niebezpieczeństwo dla osób biorących udział przy realizacji Inwestycji.
4. Inwestor Zastępczy w przypadku, o którym mowa w ust. 4, będzie zobowiązany niezwłocznie przedstawić Zamawiającemu innego kandydata do pełnienia danej funkcji.
5. W przypadku unieważnienia postępowania publicznego na wybór Generalnego wykonawcy inwestycji, jeśli Zamawiający podejmie decyzję o powtórzeniu postępowania Inwestor Zastępczy ponownie realizuje zadania z tego etapu bez dodatkowego wynagrodzenia.

III. Obowiązki Inwestora zastępczego w okresie przygotowania i realizacji inwestycji (Etap III).

1. Opracowanie i przedłożenie Zamawiającemu do akceptacji, w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia zawarcia Umowy przez Zamawiającego z Generalnym Wykonawcą, projektu „Szczegółowego harmonogramu rzeczowo – finansowego Inwestycji". Zamawiający w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia otrzymania projektu „Szczegółowego harmonogramu rzeczowo - finansowego Inwestycji" zatwierdzi lub wniesie uwagi do przedłożonego dokumentu; Inwestor Zastępczy zobowiązany jest w terminie 10 dni kalendarzowych uwzględnić uwagi Zamawiającego i przedłożyć zmodyfikowany projekt do zatwierdzenia,
2. Protokolarne przyjęcie od Zamawiającego dokumentacji na czas trwania zadania inwestycyjnego, oraz ponoszenie odpowiedzialności za jej stan i kompletność.
3. Protokolarne przekazanie Wykonawcy inwestycji placu budowy i ewentualnie dokumentacji.
4. Uzgodnienie z kierownikiem budowy, Inspektorem nadzoru, oraz z Zamawiającym harmonogramu robót w celu zapewnienia realizacji robót w obowiązujących granicach kwot, którymi dysponuje Zamawiający oraz dotrzymania określonego w umowie z Wykonawcą inwestycji terminu zakończenia robót.
5. Kontrola zgodności realizacji inwestycji z dokumentacją techniczno-budowlaną, warunkami technicznymi wykonania robót, obowiązującymi przepisami prawa, aktualną wiedzą techniczną, oraz umową z Wykonawcą inwestycji.
6. Sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowywanych materiałów, kontrola i archiwizacja dokumentów potwierdzających dopuszczenie tych materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami m.in. zgodnie z wymaganiami art. 10a ust. 2 i 3 ustawy o wyrobach budowlanych, aby posiadały one krajową deklarację właściwości użytkowych wyrobu budowlanego (wraz z innymi dokumentami wymaganymi w art. 10a ust. 4 o wyrobach budowlanych) oraz potwierdzenia:
   1) kart materiałowych wyrobów, które Generalny Wykonawca przedstawi do wbudowania przy wykonaniu przedmiotu umowy na wykonanie robót budowlanych oraz przedstawienia ich zamawiającemu do zatwierdzenia przed wbudowaniem;
   2) wyegzekwowania od Generalnego Wykonawcy instrukcji i charakterystyki rozwiązań systemowych realizacji robót oraz przedstawienia Zamawiającemu do zatwierdzenia przed rozpoczęciem robót przez Wykonawcę.
7. Sprawdzanie i dokonywanie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu.
8. Sprawdzanie protokołów zaangażowania z poszczególnych etapów robót i akceptowanie ich w zakresie rzeczowym i rachunkowym.
9. Rozpatrywanie ewentualnych rozwiązań zamiennych zgłaszanych przez Wykonawcę inwestycji, Projektanta, Inspektora nadzoru, oraz przedstawianie ich Zamawiającemu i uzyskanie jego zgody na wprowadzenie rozwiązania zastępczego.
10. Zgłaszanie Projektantowi zastrzeżeń do dokumentacji i wyegzekwowanie od Projektanta stosownych poprawek lub rozwiązań zamiennych.
11. Kontrolowanie zgodności realizacji inwestycji z projektem budowlanym i dokumentacją projektową oraz obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.
12. Opracowywanie sprawozdań miesięcznych z wykonanego zakresu rzeczowo-finansowego i przedkładanie ich do akceptacji przez Zamawiającego. Zaakceptowane sprawozdanie miesięczne będzie podstawą wystawienia faktury.
13. Prowadzenie narad roboczych i koordynacyjnych na budowie z wykonawcami robót, sporządzanie z narad protokołów lub notatek ustaleń oraz kontrola realizacji ustaleń z tych narad.

14. Wydawanie kierownikowi budowy poleceń, dotyczących sposobu wykonania robót, usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, także tych, wymagających odkrycia robót lub elementów lub innych poleceń związanych z prowadzoną inwestycją.
15. Żądanie od kierownika budowy dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót.
16. Wstrzymywanie robót w przypadku, gdy ich kontynuacja może wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem.
17. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania robót dodatkowych, zamiennych lub uzupełniających Inwestor zastępczy ma za zadanie, w porozumieniu z Zamawiającym, kwalifikować zasadność ich ewentualnego wykonania.
18. Uczestniczenie w odbiorach technicznych związanych z przedmiotem zamówienia.
19. Potwierdzanie wykonania robót, bądź ich elementów podlegających odbiorowi częściowemu i końcowemu.
20. Wykonywanie czynności dokumentujących postęp robót i pojawiające się problemy techniczne.
21. Przekazywanie Zamawiającemu wszystkich dokumentów (protokołów, notatek itp.) na całym etapie prowadzenia inwestycji.
22. Niezwłoczne, pisemne zgłaszanie Zamawiającemu występujących problemów.
23. Uczestniczenie w przeglądach gwarancyjnych po zakończeniu inwestycji przez okres obowiązywania gwarancji. Pisemne opiniowanie stanowiska Inwestora zastępczego przy spornych usterkach i wadach zgłaszanych przez Zamawiającego w okresie gwarancji.
24. Tworzenie na bieżąco pełnej dokumentacji fotograficznej obrazującej postęp robót, a po jej zakończeniu przekazanie zamawiającemu.
25. Inwestor Zastępczy ma obowiązek stwierdzenia aktualnego stanu robót w razie przerwy w robotach oraz w innych wypadkach, gdy zachodzi potrzeba ustalania ilości, jakości i wartości robót w zakresie niezbędnym do rozliczeń z Zamawiającym.
26. W przypadku przerwania robót przez wykonawcę inwestycji, przygotowanie inwentaryzacji wykonanych robót wraz z ich rozliczeniem.
27. W przypadku przerwania robót przez wykonawcę inwestycji wykonywanie wszelkich czynności związanych z tym przerwaniem polegających m.in. na przejęciu placu budowy i nadzorze nad robotami zabezpieczającymi, itp.
28. Przeprowadzenia przy udziale Wykonawcy i Zamawiającego czynności odbiorowych przerwanej inwestycji w zakresie robót zakończonych i robót w toku oraz przekazania Zamawiającemu dokumentów z tym związanych (np. protokołów odbioru, sprawdzonych operatów kolaudacyjnych oraz pozostałych dokumentów odbiorowych).
29. Inwestor zastępczy zobowiązany jest wykonywać swoje obowiązki w godzinach pracy wykonawcy inwestycji i zapewnić taką częstotliwość wizyt Inspektorów nadzoru na budowie zapewniającą prawidłowy nadzór nad wykonywanymi robotami.
30. Sporządzania pisemnych opinii dotyczących wad obiektu, uznanych za niedające się do usunięcia oraz wnioskowanie o obniżenie wynagrodzenia wykonawcy robót z określeniem utraty wartości robót budowlanych i kwot obniżonego wynagrodzenia za te roboty.
31. Pisemne opiniowanie przyczyn nie dotrzymywania umownego terminu realizacji przedmiotu umowy z winy wykonawcy robót, stanowiące podstawę dla Zamawiającego do wystąpienia w sprawie kar umownych.
32. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania wszystkich obowiązków, jakie obciążają Zamawiającego z tytułu umów zawartych w związku z realizacją Inwestycji z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych, ustawy Kodeks cywilny, oraz obowiązków wynikających z Prawa administracyjnego w związku z realizacją

zadań inwestycyjnych, a w szczególności z ustaw: Prawo budowlane, ustawy o wyrobach budowlanych, aktów wykonawczych, a także aktów prawnych znajdujących zastosowanie do niniejszej Inwestycji.

33. W ramach wykonywanych czynności Inspektor nadzoru nie ma prawa do podpisywania umów i zaciągania żadnych zobowiązań finansowych wobec Generalnego Wykonawcy realizowanej inwestycji.

IV. Obowiązki Inwestora zastępczego związane z odbiorami częściowymi (Etap III).

1. Skuteczne powiadomienie Zamawiającego, w formie elektronicznej (wiadomość e-mail na adres poczty: kancelaria@warszawa.pip.gov.pl), o planowanych odbiorach w następujących terminach:
   - na 5 dni kalendarzowych przed planowanym terminem - w odniesieniu do odbiorów częściowych;
   - na 48 godzin przed planowanym terminem - w odniesieniu do odbioru robót zanikających;
   - na 7 dni kalendarzowych przed planowanym terminem - w odniesieniu do odbioru technicznego.
2. Protokoły odbiorów częściowych będą sporządzane z uwzględnieniem Szczegółowego harmonogramu rzeczowo - finansowego Inwestycji.

V. Obowiązki Inwestora zastępczego związane z kontrolą rozliczeń finansowych (Etap III).

1. Prowadzenie kompleksowe spraw finansowych.
2. Uzgadnianie z Zamawiającym poniesionych nakładów.
3. Kontrola prawidłowości wystawiania faktur, zakresów prac i kwot w zakresie zgodności z umową zawartą z Wykonawcą inwestycji.
4. Kontrola rozliczeń Wykonawcy inwestycji z podwykonawcami i dalszymi podwykonawcami.
5. Opisywanie wszelkich dokumentów rozliczeniowych, w tym faktur VAT.
6. Sprawdzanie faktur przejściowych i końcowych przedkładanych przez Wykonawcę inwestycji pod względem merytorycznym, kwalifikowanie ich do zapłaty i przekazywanie ich Zamawiającemu do zapłaty w czasie umożliwiającym ich terminową zapłatę.
7. Sprawdzanie kalkulacji (kosztorysów np. zamiennych) robót.
8. Przygotowanie materiałów związanych z naliczaniem kar umownych oraz odszkodowań od Wykonawcy inwestycji za nienależyte lub nieterminowe wykonanie przez nich zobowiązań umownych, których obowiązek zapłaty musi być zastrzeżony w zawartej z wykonawcą umowie.
9. Dopilnowanie by koszty umowne inwestycji nie zostały przekroczone.
10. Rozliczenie końcowe inwestycji.
11. Sporządzanie dowodów przekazania środków trwałych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Monitorowanie kosztów w odniesieniu do zakresu rzeczowego i wysokości środków finansowych.

VI. Obowiązki inspektorów nadzoru inwestorskiego (Etap III).

1. Sprawowanie kontroli nad zgodnością realizacji zadania inwestycyjnego z projektem, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

2. Sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowywanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie.
3. Sprawdzanie i odbiór robót ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych.
4. Potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad.
5. Zapoznanie się z dokumentacją zadania inwestycyjnego, zbiorczym zestawieniem kosztów, harmonogramami robót.
6. Wystąpienie do Wykonawcy inwestycji o dokonanie zmian i poprawek w dokumentacji – w przypadku stwierdzenia występowania w nich usterek.
7. Kontrola właściwej jakości wykonywanych robót, wbudowanych elementów i stosowanych materiałów, zgodności robót z przepisami technicznobudowlanymi, z normami państwowymi i zasadami bezpieczeństwa obiektu w trakcie inwestycji oraz zasadami wiedzy technicznej.
8. Kontrola zgodności wykonywania robót z dokumentacją projektową oraz umową z Wykonawcą inwestycji.
9. Potwierdzanie kwot na zestawieniach wartości ukończonych robót, zgodnie z protokołami odbioru robót.
10. Kontrola zgodności przebiegu robót z obowiązującym harmonogramem oraz terminowości ich wykonania.
11. Kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywania w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonywania budowy.
12. W razie konieczności wykonania robót dodatkowych, uzupełniających lub zamiennych, niezbędnych do realizacji zadania inwestycyjnego inspektor nadzoru inwestorskiego spisuje wspólnie z kierownikiem budowy i przedstawicielem nadzoru autorskiego protokół konieczności podając przybliżony koszt tych robót i występuje do inwestora zastępczego z wnioskiem co do ich wykonania oraz opracowania projektów i kosztorysów robót.
13. Wydawanie kierownikowi budowy poleceń dotyczących: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, przedstawienia dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych.
14. Żądanie od kierownika budowy dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, wstrzymania dalszych robót w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem.
15. Zgłaszanie uwag, zastrzeżeń albo wystąpienie do Wykonawcy inwestycji z żądaniem usunięcia określonej osoby spośród personelu Wykonawcy inwestycji lub jego podwykonawcy, która pomimo udzielonego jej upomnienia uporczywie wykazuje rażący brak staranności, lub wykonuje swoje obowiązki w sposób niekompetentny lub niedbały, lub nie stosuje się do postanowień umowy, lub stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa lub zdrowia a w szczególności narusza zasady bhp i przepisy ppoż.
16. Zatwierdzanie przedstawianych przez Wykonawcę inwestycji miesięcznych rozliczeń wykonanych robót.
17. Sprawdzanie zakresu, zaangażowania i wartości wykonanych robót w odniesieniu do harmonogramu rzeczowo — finansowego.
18. Zatwierdzanie kwot należnych wykonawcy inwestycji do zapłaty i przekazywanie zamawiającemu za pośrednictwem inwestora zastępczego informacji na temat zaakceptowanego rozliczenia okresowego.

19. Zatwierdzenie przedstawionego przez Wykonawcę harmonogramu końcowego, szczegółowego rozliczenia wynagrodzenia należnego, w tym sprawdzenie i zatwierdzenie zakresu wykonanych robót oraz potwierdzenie kwoty należnej do wypłaty, dokonywanie korekt rozliczenia wynagrodzenia. Potwierdzone przez Inspektora nadzoru inwestorskiego rozliczenie stanowi załącznik do Protokołu odbioru końcowego inwestycji.
20. Inspektor potwierdza w dzienniku budowy zapis kierownika budowy o gotowości obiektu do odbioru, uporządkowanie terenu budowy oraz zawiadamia Zamawiającego za pośrednictwem Inwestora zastępczego o gotowości obiektu do odbioru. Inspektor reprezentuje Zamawiającego przed organami administracyjnymi na podstawie odrębnie udzielonego pełnomocnictwa (o ile będzie taka potrzeba).
21. Inspektor przygotowuje i gromadzi dla Inwestora zastępczego materiały niezbędne do dokonania rozliczenia z wykonanej inwestycji.
22. Inspektor ma obowiązek uczestniczenia w komisji przy odbiorze końcowym.
23. Inspektor ma obowiązek skontrolowania usunięcia przez Wykonawcę inwestycji wad stwierdzonych w czasie odbioru końcowego a po ostatecznym dokonaniu odbioru robót przejmuje od kierownika budowy dziennik budowy i przekazuje go Zamawiającemu.
24. Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązany jest do nadzorowania inwestycji w takich odstępach czasu, aby zapewniona była ciągłość i skuteczność nadzoru oraz na każde wezwanie Wykonawcy lub Zamawiającego. W czasie pobytu na budowie Inspektor nadzoru powinien dokonać kontroli budowy, bieżącego przeglądu dziennika budowy oraz potwierdzić swoją obecność i dokonanie czynności na budowie stosownym wpisem do dziennika budowy.

VII. Obowiązki Inwestora zastępczego w zakresie zespołu inwestora (Etap III).

1. Na każdym etapie realizacji Inwestor Zastępczy zapewni Zamawiającemu wszelką niezbędną pomoc w zakresie zarządzania umową z Wykonawcą inwestycji
2. Koordynator Projektu będzie odpowiedzialny za prawidłowy przepływ informacji pomiędzy Wykonawcą inwestycji, a Zamawiającym oraz będzie pełnił funkcję Koordynatora Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego zgodnie z wymaganiami art. 27 ustawy prawo budowlane.
3. 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.
4. 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 inwestycji, będą wykonywane przez Zespół odpowiednio do posiadanych kwalifikacji zawodowych poszczególnych członków.
5. 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.

6. Inwestor zastępczy zapewni obsługę administracyjną i organizacyjną wraz ze stosownym do wykonywanych zadań personelem umożliwiającym sprawną realizację Umowy.
7. 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 polecania dokonania zmiany od Zamawiającego.
8. 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 Inwestora Zastępczego. W razie wątpliwości co do posiadanych uprawnień, Inwestor Zastępczy przedłoży stosowne stanowisko właściwej dla specjalisty Izby.
9. Zamawiający udzieli zgody, o której mowa w pkt. 7 i 8, w terminie do 7 dni od otrzymania zgłoszenia wraz ze wszystkimi wymaganymi dokumentami.
10. 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.

VIII. Obowiązki Inwestora zastępczego związane z odbiorem końcowym (Etap IV).

1. Pozyskanie od Wykonawcy inwestycji dokumentacji powykonawczej, na którą składają się min.: projekt powykonawczy z informacjami dot. wykonanych robót bądź wprowadzonych zmian, certyfikaty, atesty dla wbudowanych materiałów, protokołów odbioru itp.
2. Wystąpienie do Zamawiającego o powołanie komisji odbiorowej oraz sporządzenie protokołu odbioru końcowego.
3. Doprowadzenie do odbioru końcowego.
4. Egzekwowanie usunięcia przez Wykonawcę robót budowlanych usterek oraz niedoróbek stwierdzonych komisyjnie w trakcie odbioru końcowego.
5. Zgłoszenie zakończenia realizacji inwestycji do odpowiednich organów administracji celem uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu jeśli jest wymagane.
6. Zgłoszenie zakończenia realizacji inwestycji do instytucji zewnętrznych (o ile jest to niezbędne).
7. Skuteczne powiadomienie Zamawiającego, w formie elektronicznej (wiadomość e-mail na adres poczty kancelaria@warszawa.pip.gov.pl), na 14 dni kalendarzowych przed planowanym odbiorem.
8. Przygotowanie protokołu końcowego po zakończeniu prac przez Wykonawcę inwestycji.
9. Przedmiot Umowy realizowany będzie w terminie od dnia podpisania umowy na wykonanie robót budowlanych do dnia zakończenia, bezusterkowego odbioru końcowego robót budowlanych i wykonania wszystkich zaleceń wynikających z pozwolenia na budowę (o ile dotyczy) do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie oraz rozliczenia inwestycji lub do wyczerpania maksymalnego łącznego wynagrodzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 Umowy. W ostatnim etapie Inwestor zastępczy będzie zobowiązany do nadzoru w okresie gwarancji i rękojmi.
10. Za termin wykonania przedmiotu umowy należy rozumieć całkowite zakończenie robót potwierdzone podpisaniem przez strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego.