



## ZAKRES CZYNNOŚCI INWESTORA ZASTĘPCZEGO

w realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych dla zadań realizowanych przez zamawiającego w ramach projektu pn.: „Tworzenie kompleksowych terenów inwestycyjnych w Podzamczu koło Chęcín”.

### **Odpowiedzialność Inwestora zastępczego**

1. Inwestor zastępczy pełniąc czynności zastępstwa inwestorskiego działa w imieniu i na rachunek Zamawiającego jako jego pełnomocnik w zakresie zgodnym z SIWZ oraz umową.
2. Inwestor zastępczy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego.
3. Inwestor zastępczy ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody, będące następstwem nienależytego wykonania czynności objętych niniejszą umową ocenianych w granicach przewidzianych dla umów starannego działania.
4. Naprawienie szkody obejmuje wyłącznie straty, które Zamawiający rzeczywiście poniósł.
5. Inwestor zastępczy nie ma prawa bez zgody Zamawiającego wydawać wykonawcom robót budowlanych i projektantom poleceń wykonania jakichkolwiek robót dodatkowych;

### **Obowiązki Inwestora zastępczego.**

1. Inwestor zastępczy zobowiązuje się do realizacji praw i obowiązków wynikających z umów zawartych przy jego udziale przez Zamawiającego o realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego.
2. Strony ustalają, że do szczegółowych obowiązków Inwestora zastępczego należy:
  - 1) Odbiór projektu technicznego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami oraz sprawdzenie i ocena poprawności wykonania powyższych dokumentów, między innymi:
    - sprawdzenie kompletności oraz poprawności wykonania projektu;
    - wskazanie i wyegzekwowanie ewentualnych zmian lub poprawek w przedłożonej dokumentacji projektowej;
    - protokolarny odbiór projektu oraz niezbędnych pozwoleń;
  - 2) Przygotowanie i przeprowadzenie przy udziale Zamawiającego postępowania przetargowego zgodnie z przepisami Prawo zamówień publicznych na wybór wykonawcy robót budowlanych, między innymi:
    - ustalenie w porozumieniu z zamawiającym warunków stawianych przyszłym wykonawcom robót w zakresie doświadczenia, kwalifikacji, sytuacji finansowej, gwarancji, terminu wykonania robót, kryteriów oceny ofert oraz warunków płatności.
    - przygotowanie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia wraz z wzorem umowy oraz innych dokumentów niezbędnych do wszczęcia postępowania na prace budowlane po zaakceptowaniu przez zamawiającego.
    - udzielanie odpowiedzi na pytania wykonawców dotyczące SIWZ, po zaakceptowaniu przez zamawiającego.
    - organizacja otwarcia ofert z udziałem przedstawicieli zamawiającego.
    - dokonanie oceny złożonych ofert i przedstawienie protokołu zamawiającemu.
    - prowadzenie korespondencji z Wykonawcami w trakcie postępowania.
    - wybór wykonawcy, który złożył ofertę najkorzystniejszą w świetle postawionych kryteriów.
    - udzielanie odpowiedzi na protesty złożone przez wykonawców, udział w ewentualnych odwołaniach przez nich wniesionych.
    - przygotowania rozstrzygnięcia postępowania.
    - sporządzenie protokołu z postępowania.
    - uzyskanie akceptacji Zamawiającego na wszystkich sporządzonych dokumentach.

**Przedstawiciele Zamawiającego wchodzi w skład komisji przetargowej;  
Kierownik Zamawiającego zatwierdza wybór najkorzystniejszej oferty i podpisuje umowę z wykonawcą robót;**

3) Doprowadzenie do zawarcia umowy z Wykonawcą:

- przygotowanie do podpisania umowy z wybranym wykonawcą na roboty budowlane, przedstawienie jej przed podpisaniem do akceptacji zamawiającemu.

- wykonaniu i przedstawieniu Zamawiającemu do akceptacji: zbiorczego zestawienia kosztów oraz harmonogramu rzeczowo – finansowego robót budowlanych po wyłonieniu wykonawcy tych robót w terminie 10 dni od podpisania umowy z wykonawcą.

4) Przekazanie Wykonawcy dokumentacji projektowej,

5) Przygotowanie niezbędnych dokumentów do przekazania placu budowy i przekazanie go Wykonawcy przy udziale Zamawiającego.

6) Ustanowienie inspektorów nadzoru we wszystkich branżach występujących w obiekcie ze wskazaniem inspektora-koordynatora, zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

7) Zaznajomienie zespołu wyznaczonych inspektorów z poszczególnych branż z dokumentacją projektową, terenem budowy, jego uzbrojeniem i przebiegiem instalacji, warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę oraz warunkami technicznymi przyłączenia poszczególnych mediów;

8) Kontrola procesu rozpoczęcia budowy oraz zapisów w dzienniku budowy w zakresie wytyczenia geodezyjnego oraz oświadczeń uprawnionych osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne ;

9) Sprawowanie nadzoru technicznego i finansowego nad realizacją inwestycji zgodnie z dokumentacją projektową, techniczną, warunkami technicznymi wykonania robót, obowiązującymi przepisami, aktualną wiedzą techniczną, prawem budowlanym oraz umową o realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego.

10) Sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowywanych materiałów, kontrola i archiwizacja dokumentów potwierdzających dopuszczenie tych materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie;

11) egzekwowanie od projektantów pełnienia obowiązku nadzoru autorskiego, a w razie potrzeby wzywanie projektanta na budowę, kierowanie do projektanta uwag i zastrzeżeń do projektu, zgłoszonych przez wykonawców lub Zamawiającego w toku realizacji inwestycji (nie możliwych do ustalenia na etapie projektowania) i dokonywanie z nim stosowanych zmian, uzgodnień lub wyjaśnień,

12) Sprawdzanie i dokonywanie odbiorów robót zanikających i (lub) ulegających zakryciu;

13) Sprawdzanie protokołów elementów robót i akceptowanie ich w zakresie rzeczowym i rachunkowym,

14) Współpraca z projektantem,

15) Opracowywanie sprawozdań miesięcznych z wykonanego zakresu rzeczowo – finansowego,

16) Kontrolowanie zgodności realizacji z zapisami umowy, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym,

17) Kwalifikowanie zasadności wykonania ewentualnych robót dodatkowych w uzgodnieniu z Zamawiającym,

18) Pozyskanie inwentaryzacji powykonawczej uzbrojenia terenu i usytuowania obiektów kubaturowych oraz dokumentacji powykonawczej,

19) Sprawdzanie, czy stosowane przez wykonawców wyroby są dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z prawem budowlanym,

20) Prowadzenie narad koordynacyjnych na budowie w terminach uzgodnionych z Zamawiającym i wykonawcami robót,

- 21) Wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także tych wymagających odkrycia robót lub elementów
- 22) Żądanie od kierownika budowy lub kierownika robót, dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót,
- 23) Wstrzymywanie robót budowlanych w przypadku gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
- 24) Uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz archiwizacja wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy,
- 25) Potwierdzanie faktycznie wykonanych robót, bądź ich elementów podlegających odbiorowi częściowemu, przygotowanie dokumentów do odbioru końcowego i ewentualnego rozruchu,
- 26) Doprowadzenie do odbioru końcowego inwestycji, udział w komisjach odbiorowych i przekazaniu inwestycji do eksploatacji przy założeniu, że odbierającym jest Zamawiający,
- 27) Przygotowanie dokumentów do złożenia przez Zamawiającego wniosku o pozwolenie na użytkowanie lub zgłoszenie o zakończeniu budowy (ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. Dz.U.10.243.1623 ze zm.),
- 28) Egzekwowanie usunięcia przez projektanta i wykonawcę robót usterek oraz niedoróbek stwierdzonych komisyjnie w trakcie odbiorów częściowych i odbioru końcowego,
- 29) Kontrola rozliczeń finansowych, w tym:
  - a). Kontrola prawidłowości wystawiania faktur, zakresów prac i kwot; w zakresie zgodności z umową zawartą z Wykonawcą,
  - b). Sprawdzanie faktur przejściowych i końcowych przedkładanych przez wykonawcę, kwalifikowanie ich do zapłaty i przekazywanie ich Zamawiającemu do zapłaty,
  - c). Sprawdzanie kalkulacji (kosztorysów np. zamiennych) robót,
  - d). Przygotowanie materiałów związanych z naliczaniem kar umownych oraz odszkodowań uzupełniających Wykonawcy za nienależyte lub nieterminowe wykonanie przez nich zobowiązań umownych, których obowiązek zapłaty musi być zastrzeżony w zawartej z wykonawcą umowie.
  - e). Dopilnowanie by koszty umowne inwestycji nie zostały przekroczone;
  - f). Rozliczenie końcowe inwestycji z instytucją finansującą Przedmiot Inwestycji.
- 30) Zamawiający ma prawo zgłaszać w każdym czasie uwagi i zastrzeżenia dotyczące procesu inwestycyjnego, które Inwestor zastępczy winien niezwłocznie przeanalizować i uwzględnić, zawiadamiając Zamawiającego o podjętych działaniach.