

SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZKI INWESTORA ZASTĘPCZEGO

Dla Projektu pn. :

Głęboka termomodernizacja budynków szkolnych Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Chor. Jana Szymańskiego w Marianowie

*Zamówienie współfinansowane ze środków Funduszu Europejskiego w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014 – 2020. Priorytet I Ochrona środowiska. Działanie 1.3.1 Zmniejszenie emisyjności gospodarki
Umowa Nr : POIS.01.03.01-00-0011/17-00*

WSTĘP.

Usługa obsługi przedsięwzięcia inwestycyjnego realizowana przez Inwestora Zastępczego (dalej - Inwestora) będzie obejmowała swym zakresem kompleksowe zarządzanie zadaniem inwestycyjnym, w szczególności organizację, nadzór, koordynację, zakończenie robót budowlanych, a także i odpowiedzialność gwarancyjną wykonawcy robót budowlanych.

Inwestor wykonując swoje czynności będzie działał w imieniu i na rachunek Zamawiającego zgodnie z udzielonym pełnomocnictwem.

Usługa Inwestora Zastępczego będzie obejmowała wykonywanie czynności w zakresie obejmującym wykonawstwo robót budowlanych i odpowiedzialności gwarancyjnej, a w szczególności :

- a) zarządzanie procesem inwestycyjnym, a w szczególności organizację, nadzór, koordynację i zakończenie całego procesu inwestycyjnego związanego z realizacją głębokiej termomodernizacji budynków szkolnych Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego im. Chor. Jana Szymańskiego w Marianowie,
- b) wykonywanie wszelkich obowiązków i czynności jakie obciążają Zamawiającego z tytułu umów zawartych ze wszystkimi uczestnikami procesu inwestycyjnego, związanych z zarządzaniem i obsługą inwestycji w okresie jej realizacji aż do zakończenia i odbioru oraz jej rozliczenia, a w szczególności z umowy dotacji w zakresie pomocy zewnętrznej oraz umów z wykonawcami robót budowlanych, a także obowiązków wynikających z prawa administracyjnego w związku z realizacją inwestycji (budów), a w szczególności ustawy Prawo budowlane,
- c) przygotowanie i przeprowadzenie, przy udziale Zamawiającego, postępowań przetargowych na wybór wykonawcy lub wykonawców robót budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami o zamówieniach publicznych – do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia przetargów i zawarcia umów o roboty budowlane,
- d) w porozumieniu z Zamawiającym powołanie Zespołu Projektowego w składzie niezbędnym do prowadzenia, zarządzania Projektem oraz rozliczania. W tym celu Inwestor Zastępczy opracuje Zarządzenie o powołanie Zespołu Projektowego oraz regulamin działania Zespołu,
- a) pełnienie obowiązków nadzoru inwestorskiego i koordynowanie czynności inspektorów nadzoru inwestorskiego zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane,
- b) po wykonaniu i odbiorze robót budowlanych i dostaw – Inwestor będzie sprawował kontrolę i nadzór nad wykonywaniem i przebiegiem przeglądów gwarancyjnych na wykonane roboty, usługi oraz dostarczone urządzenia.

Inwestor będzie pełnić swoje obowiązki w oparciu o umowę zawartą z Zamawiającym, zgodnie z polskim prawem oraz wymaganiami i wytycznymi zawartymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (dalej – SIWZ). Wykaz głównych zadań Inwestora przedstawiony w niniejszym załączniku nie wyklucza wykonywanie również i innych czynności, które będą konieczne do prawidłowej realizacji umowy o roboty budowlane oraz zabezpieczenia interesów Zamawiającego.

Inwestor winien zapewnić odpowiedni personel wykonawczy - zespół wysoko kwalifikowanych specjalistów, inżynierów branżowych, posiadających stosowne kwalifikacje, odpowiednią wiedzę i doświadczenie, oraz zdolność do wykonywania zadań, spełniających wymagania określone przez Zamawiającego w SIWZ.

Ilość i dobór specjalistów winien być nie tylko zgodny z wymaganiami Zamawiającego określonymi w umowie, ale winien być dokonany w sposób adekwatny do realizacji wszystkich obowiązków umownych.

Inwestor winien zapewnić odpowiednie środki techniczne do realizacji obowiązków umownych nie tylko w zakresie wprost wskazanym w umowie, ale także w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji zobowiązań bez względu na to, czy wymóg posiadania odpowiedniego rodzaju sprzętu został w umowie wskazany w sposób wyraźny.

Szczegółowy zakres czynności do wykonywania w ramach umowy o świadczenie usług Inwestora Zastępczego

1. Biuro i sprzęt Inwestora.

- 1) Inwestor będzie zobowiązany do utworzenia Biura np. poprzez wynajęcie pomieszczenia lub pomieszczeń gwarantujących wykonywanie prac biurowo – administracyjnych swoim pracownikom, a także zapewniających przeprowadzania narad produkcyjnych dla min. 10 osób. Biuro Inwestora nie może być oddalone od miejsca wykonywania świadczenia więcej niż 5 km.
- 2) Biuro należy wyposażyć w niezbędny sprzęt i urządzenia (stoły, krzesła, metalową szafę na przechowywanie dokumentów z odpowiednim zabezpieczeniem, oświetlenie, ogrzewanie,) do wykonywania działalności.
- 3) Biuro ma być czynne od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00 do 16:00.
- 4) Inwestor winien dysponować sprzętem komputerowym, który zagwarantuje sprawną obsługę przetwarzania wszystkich dokumentów papierowych na elektroniczne oraz zapewni bieżącą bezpieczną archiwizację dokumentów i wszelkich treści w postaci elektronicznej.
- 5) Inwestor musi dysponować licencjonowanym oprogramowaniem komputerowym, a wskazane osoby elektronicznym bezpiecznym podpisem kwalifikowanym w sytuacjach, gdy będzie to niezbędne do realizacji obowiązków umownych.
- 6) System komputerowy stosowany przez Inwestora musi posiadać funkcje i możliwości:
 - a) tworzenia, zapisu, odtwarzania, modyfikowania, przechowywania i archiwizowania dokumentów tekstowych,
 - b) tworzenia, zapisu, odtwarzania, modyfikowania, przechowywanie i archiwizowanie dokumentów finansowych,
 - c) tworzenia, zapisu, odtwarzania, modyfikowania, przechowywania i archiwizowania plików multimedialnych.
- 7) Inwestor winien dysponować sprzętem zapewniającym łączność z uczestnikami przedsięwzięcia, a w szczególności telefon komórkowy dla każdego z inspektorów stanowiących personel Inwestora oraz dostęp do internetu.
- 8) Inwestor powinien dysponować pojazdem osobowym lub osobowo-terenowym zapewniającym mobilność osób wykonujących czynności wynikające z umowy.

2. Ogólne obowiązki Inwestora.

- 1) Inwestor jest odpowiedzialny za prowadzenia nadzoru inwestorskiego we wszystkich branżach w pełnym zakresie obowiązków wynikających z przepisów ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2018r. poz. 1202, z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych;
- 2) Inwestor zweryfikuje kompletność dokumentacji projektowej, warunków i pozwoleń, za dostarczenie których odpowiedzialny jest Zamawiający, z punktu widzenia realizacji całości robót.
- 3) Inwestor dokona weryfikacji dokumentacji projektowej posiadanej przez Zamawiającego, w celu sprawdzenia wzajemnej zgodności i kompletności składających się na dokumentację opracowań i dokumentów (w szczególności ich zgodność z przedmiarami robót i kosztorysami inwestorskimi) oraz weryfikacji ewentualnych błędów lub wyjaśnienia niezgodności. Inwestor dokona inspekcji terenu budowy oraz przeprowadzi szczegółową weryfikację pod kątem zgodności stanu istniejącego z dokumentacją projektową.
- 4) Weryfikacja dokumentacji zostanie przeprowadzona najpóźniej do czasu ogłoszenia przetargów na roboty budowlane. W wyniku przeprowadzonej weryfikacji dokumentacji Inwestor zaproponuje konkretne rozwiązania możliwe do wprowadzenia do treści SIWZ. Jeżeli zmiany te nie będą możliwe do naniesienia na tym etapie, rozwiązania zaproponowane przez Inwestora dotyczyć będą niezbędnych zmian do wprowadzenia w ramach nadzoru autorskiego w trakcie trwania postępowania przetargowego lub w trakcie realizacji robót.
- 5) Inwestor ma obowiązek informować Zamawiającego na bieżąco o przebiegu realizacji inwestycji oraz działań zgodnie ze wskazówkami Zamawiającego,
- 6) Inwestor będzie zobowiązany do ścisłej współpracy z Zamawiającym i wykonawcą robót w celu koordynacji i planowania robót budowlanych, a zwłaszcza w zakresie :
 - a) koordynacji wykonywania robót budowlanych z dostawą urządzeń i wyposażenia,
 - b) wykonywania montażu dostarczanych urządzeń przez wyspecjalizowany personel dostawcy posiadający uprawnienia zapewniające gwarantowaną odpowiedzialność na zamontowane urządzenia,
 - c) ograniczania ryzyka związanego z planowanymi robotami, dostarczonymi i montowanymi urządzeniami,
- 7) Inwestor ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność :
 - a) za wszelkie szkody będące następstwem nienależytego wykonania lub niewykonania czynności objętych umową o roboty budowlane, które będą następstwem nienależytego wykonania usługi nadzoru inwestorskiego, za które odpowiada Inwestor (należyte wykonanie ocenia się w granicach przyjętych dla umów starannego działania, w których Zamawiający nie poniósł szkody),
 - b) za wszystkie wykonane czynności należące do obowiązków Inwestora,
- 8) Od Inwestora wymagane jest **stałe utrzymanie jednej osoby posiadającej stosowne pełnomocnictwa** do kontaktu z Zamawiającym oraz podejmowania działań bieżących związanych z realizacją zamówienia na budowie w okresie wykonywania robót budowlanych i montażowych aż do zakończenia inwestycji. Inwestor zapewni dostępność wskazanej osoby przez cały okres wykonywania tych prac, a jeżeli będzie taka potrzeba to również jej bezpośrednią obecność,
- 9) Inwestor zapewni płynne wykonywanie robót budowlanych,
- 10) W szczególnie uzasadnionych przypadkach, które nie będą powodowały zmiany wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych, Inwestor może wnioskować do Zamawiającego o zmianę zaprojektowanych rozwiązań, jeżeli inne okażą się bardziej korzystne dla budowanej inwestycji,
- 11) Inwestor nie ma żadnego upoważnienia do zwolnienia Wykonawcy z jakichkolwiek jego obowiązków, zobowiązań, czy odpowiedzialności wynikającej z Umowy na roboty ani nie ma

żadnego upoważnienia do skreślenia jakiegokolwiek części Umowy na roboty i przyznania jej innemu Wykonawcy,

- 12) Inwestor będzie niezwłocznie informował Zamawiającego o występujących i/lub przewidywanych problemach oraz natychmiast podejmował działania zapobiegawcze i naprawcze;
- 13) Inwestor będzie również świadczył doradztwo fachowe dla Zamawiającego przez cały okres wykonywania Umowy,
- 14) Inwestor będzie gromadził i prawidłowo przechowywał (znakował, grupował, segregował) wszelkie dane niezbędne do przygotowania dla Zamawiającego Raportu Końcowego z wykonania zamówienia na roboty budowlane,
- 15) Inwestor będzie organizatorem narad produkcyjnych, z których też będzie sporządzał odpowiednie dokumenty i przekazywał je dla Zamawiającego do wiadomości lub akceptacji bądź do zatwierdzenia,
- 16) **Inwestor niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy jest zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu kompletnej listy swojego personelu proponowanego dla tego Projektu.**
- 17) **Inwestor zapewni obsługę prawną inwestycji w przypadku powstania sporów wynikających z realizacji umów z Wykonawcami robót budowlanych.**

3. Obowiązki Inwestora w zakresie przygotowania i przeprowadzenia postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane :

- 1) przygotowanie i przeprowadzenie, przy udziale Zamawiającego, postępowania lub postępowań przetargowych na wyłonienie wykonawcy robót budowlano – montażowych, do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia przetargów, przy czym ogłoszenie przetargów nastąpi nie później niż w ciągu 4 tygodni od podpisania umowy,
- 2) opracowanie dokumentacji przetargowej na wyłonienie wykonawcy/wykonawców na roboty budowlane, oraz po jej zatwierdzeniu przez Zamawiającego przeprowadzenie procedury przetargowej doprowadzając do zawarcia przez Zamawiającego umowy z Wykonawcą, zgodnie z przepisami Prawa zamówień publicznych,
- 3) czynności Inwestora w zakresie działania 1) i 2) powinny obejmować :
 - a) w zakresie przygotowanie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego :
 - opracowanie ogłoszenia o zamówieniu i jego publikacja w BZP,
 - opracowanie specyfikacji istotnych warunków zamówienia (siwz) wraz ze wszystkimi niezbędnymi załącznikami,
 - przygotowanie zarządzenia Dyrektora o powołanie komisji przetargowej,
 - opracowanie i przedstawienie do zatwierdzenia Regulaminu pracy komisji przetargowej,
 - b) w zakresie prowadzenie postępowania :
 - przygotowywać odpowiedzi na zapytania wykonawców do siwz w zakresie dotyczącym spraw proceduralnych i technicznych,
 - przygotowywać rozstrzygnięcia informacji o naruszeniu przepisów ustawy Pzp i odwołań w toku postępowania,
 - zabezpieczyć pracę komisji przetargowej w niezbędne obowiązujące dokumenty,
 - c) w zakresie udziału w pracach komisji przetargowej :
 - opracowanie informacji z sesji otwarcia ofert do zamieszczenia na stronie internetowej Zamawiającego,
 - brać udział w ocenie ofert pod względem spełniania warunków udziału w postępowaniu, braku podstaw wykluczenia z postępowania i wymagań Zamawiającego w sprawie

- wykonania zamówienia oraz dokonanie oceny ofert na podstawie kryteriów oceny ofert i wyłonienie oferty najwyższej ocenionej (jeżeli procedura odwrócona),
- przygotowanie wezwania o złożenie dokumentów i oświadczeń wykonawcy, którego oferta została oceniona najwyższej,
 - ocena dokumentów i oświadczeń wykonawcy pod względem spełniania warunków udziału w postępowaniu i braku podstaw wykluczenia z postępowania,
 - opracowywać informację o wyborze oferty najkorzystniejszej dla wykonawców i na stronę internetową Zamawiającego lub informację o unieważnieniu postępowania,
 - przygotować umowę z wybranym wykonawcą o zamówienie publiczne,
 - przygotowywać rozstrzygnięcia informacji lub odwołań dotyczących czynności po dokonaniu wyboru oferty najkorzystniejszej,
 - prowadzenie protokołu postępowania do chwili zakończenia czynności,
 - zamieszczenie ogłoszenia o udzieleniu zamówienia w BZP,
 - w przypadku wniesienia odwołania reprezentowanie Zamawiającego przed KIO,
- 4) przed podpisaniem umowy Inwestor sprawdzi i przekaże Zamawiającemu do zatwierdzenia ostateczną wersję (opracowanego przez wykonawcę lub wykonawców robót budowlanych) harmonogramu rzeczowo - finansowego przedstawiającego cykl realizacji oraz plan płatności dostosowany do harmonogramu wynikającego z umowy o dofinansowanie,
- 5) opiniowania i rekomendowania każdej propozycji zmiany do umowy na roboty pod względem finansowym, rzeczowym i formalnym – zgodnym z Prawem zamówień publicznych, z podaniem skutków co do kosztów i terminów wykonania umowy,
- 6) dopuszczanie za zgodą Zamawiającego do wykonywania ewentualnych zamówień dodatkowych (koniecznych), robót zamiennych oraz ich nadzorowanie,
- 7) przedstawiania Zamawiającemu pisemnych zaleceń na temat wyceny stawek wszelkich nieprzewidzianych robót.
- Inwestor zapewni obsługę prawną czynności przewidzianych do wykonania w tym punkcie.

4. Do podstawowych zadań Inwestora przez cały czas trwania umowy będzie należało w szczególności :

- 1) stworzenie funkcjonalnego i skutecznego sposobu bieżącej i nieprzerwanej w czasie trwania umowy, komunikacji pomiędzy wszystkimi uczestnikami procesu budowlanego. Zasady i szczegółowe zadania określone we Wstępie, Inwestor opracuje w Raporcie Wstępnym,
- 2) Inwestor przed podpisaniem umowy przyjmie od wykonawcy lub wykonawców robót zatwierdzone przez Zamawiającego harmonogramy rzeczowo – finansowe, które będą stanowiły podstawę wykonania i rozliczeń za wykonane roboty budowlane,
- 3) koordynowanie i nadzorowanie procesu inwestycyjnego, zapewnienie stałej wymiany informacji z Zamawiającym, koordynację swojej działalności z wymaganiami Zamawiającego oraz organizacja narad co najmniej raz na dwa tygodnie,
- 4) bieżące informowanie Zamawiającego o zaistniałych sporach lub problemach oraz czynny udział w ich rozwiązywaniu zgodnie z warunkami umowy o roboty budowlane,
- 5) reprezentowanie Zamawiającego przed instytucjami i urzędami związanymi z wdrażaniem zadań inwestycyjnych (PINB, Straż Pożarna, Państwowy Powiatowy i Wojewódzki Inspektorat Sanitarny, Państwowa Inspekcja Pracy, itp.) i każdą inną instytucją oraz z miejscową ludnością, jeżeli będzie taka konieczność,
- 6) analizowanie i sugerowanie wszelkich zmian w projektach i specyfikacjach, które mogą okazać się pożądane podczas wykonywania robót budowlanych,
- 7) udział przy pracach projektowych,

- 8) analizowanie wszystkich decyzji, uzgodnień i postanowień uzyskanych w trakcie przygotowania i realizacji nadzorowanych inwestycji i zapewnienie spełnienia zawartych w nich wymagań;
- 9) współpraca z Zamawiającym we wszystkich działaniach związanych z wdrożeniem i realizacją umowy na roboty budowlane,
- 10) monitorowanie postępu rzeczowego i finansowego realizowanych zadań,
- 11) bieżące wykonywanie dokumentacji faktograficznej z zakresu terenu budowy, postępu robót, czynności odbiorowych i jej archiwizowanie na nośniku cyfrowym z pisemnym komentarzem dla Zamawiającego,
- 12) opiniowanie i rekomendowanie każdej propozycji aneksu do umowy pod względem finansowym, formalnym i rzeczowym, z uwzględnieniem odpowiednich przepisów i podaniem ich skutków oraz przygotowanie wszelkich dokumentów dotyczących takiego aneksu.

5. Obowiązki Inwestora w zakresie obsługi finansowej.

Do obowiązków Inwestora w zakresie obsługi finansowej należeć będą zadania zarządzania procesem inwestycyjnym pod względem finansowym poprzez :

- 1) kontrolę wydatków i ich zgodność z harmonogramem rzeczowo – finansowym wykonawcy robót budowlanych,
- 2) ocenę poprawności sporządzanych dokumentów finansowych przez wykonawcę robót budowlanych i podwykonawców,
- 3) sprawozdawczości oraz przygotowania wniosków o transze płatnicze,
- 4) kontrolowanie rozliczeń wykonanych robót i stwierdzanie poprawności wystawionych faktur przez wykonawcę robót budowlanych,
- 5) kontrolowanie pod względem wartościowo – ilościowym i terminowym rozliczeń pomiędzy wykonawcą robót budowlanych i podwykonawcami, a zwłaszcza przyjmowania dowodów rozliczeń pomiędzy wykonawcą robót budowlanych i podwykonawcami,
- 6) wstępne akceptowanie do wypłaty faktur wystawionych przez wykonawcę robót budowlanych dla Zamawiającego (z uwzględnieniem postanowień jak w pkt. 5) wraz z potwierdzonym protokołem częściowego oraz końcowego odbioru robót/dostaw/usług,
- 7) sporządzanie wniosków o płatności w terminach i formie zgodnej z umową,
- 8) zgłaszanie wszelkich nieprawidłowości oraz opóźnień w rozliczeniach osobie wyznaczonej przez Zamawiającego,
- 9) monitorowanie postępu robót pod względem finansowym,
- 10) administrowanie i nadzór nad umową o roboty budowlane od strony finansowej wraz z przygotowaniem finansowych i rzeczowych wskaźników postępu prac służących do monitorowania oraz sporządzanie niezbędnych dokumentów finansowych, kontrola budżetu, kwalifikacja kosztów, sporządzanie prognoz przepływów pieniężnych, aktualizacja harmonogramu składania wniosków o płatność,
- 11) składanie raportów z postępów prac oraz należnych płatności – w terminach wynikających z zatwierdzonego harmonogramu rzeczowo – finansowego, zgodnie z wymaganiami Zamawiającego,
- 12) ocena i weryfikacja w przypadku wystąpienia robót zamiennych przedstawionych przez Wykonawcę robót budowlanych w zakresie finansowym i rzeczowym oraz poinformowanie Zamawiającego,
- 13) dokumentowanie wszelkich postępów prac oraz płatności, przez cały czas trwania umowy,
- 14) sporządzanie dla Zamawiającego sprawozdań rzeczowo – finansowych zgodnie z harmonogramem rzeczowo – finansowym oraz wymaganiami Instytucji współfinansującej inwestycję,
- 15) składanie raportów miesięcznych i końcowe rozliczenie inwestycji,

- 16) przygotowywanie w terminach podanych przez Zamawiającego dokumentów niezbędnych do rozliczenia inwestycji dla Zamawiającego, a w tym co najmniej :
 - a) sporządzenie sprawozdania w zakresie wykonania rzeczowego inwestycji i osiągnięcia zakładanego efektu,
 - b) sporządzenie końcowego rozliczenia inwestycji i przedstawienie Zamawiającemu w wymaganym terminie, po podpisaniu protokołów końcowego odbioru.
- 17) w przypadku konieczności wprowadzania zmian w umowach z instytucjami współfinansującymi, przy udziale Zamawiającego przeprowadzanie negocjacji z tymi jednostkami, przygotowywanie wymaganych załączników zamiennych do umów,
- 18) niedopuszczenia do nieuzasadnionego zwiększenia kosztów zadania inwestycyjnego,
- 19) opiniowania i rekomendowania każdej propozycji zmiany do umowy na roboty pod względem finansowym, rzeczowym i formalnym – zgodnym z Prawem zamówień publicznych - z podaniem skutków co do kosztów i terminów wykonania umowy,
- 20) przedstawiania Zamawiającemu pisemnych zaleceń na temat wyceny stawek wszelkich nieprzewidzianych robót,
- 21) dopuszczanie za zgodą Zamawiającego do wykonywania ewentualnych zamówień dodatkowych (koniecznych), robót zamiennych oraz ich nadzorowanie,
- 22) sporządzania protokołów potwierdzających wykonanie robót w ciągu 10 dni od otrzymania od Wykonawcy robót kompletu dokumentów rozliczeniowych. Odpowiednie protokoły potwierdzające wykonanie muszą mieć wyodrębnione części dotyczące kosztów - **kwalifikowanych i niekwalifikowanych**. Inwestor będzie proponował takie wyodrębnienie kosztów (lub wartości) na podstawie wytycznych Instytucji udzielającej wsparcia finansowego i Zamawiającego. Zamawiający poda Inwestorowi dyspozycje dotyczące kosztów lub innych wartości dla potrzeb sporządzania rozliczeń,
- 23) weryfikacja, analizy i zatwierdzanie do zapłaty faktur wystawionych przez Wykonawcę w związku z realizacją zadania,
- 24) przygotowanie projektów rozliczeń z instytucjami współfinansującymi inwestycję, wymaganych od Zamawiającego przez te instytucje, włącznie z projektami rozliczeń końcowych, a także czynny udział w kontrolach przeprowadzanych przez te instytucje,
- 25) koordynowanie w uzgodnieniu i na rachunek Zamawiającego działań promocyjnych wynikających z umów z instytucjami współfinansującymi zadanie oraz z wytycznych tych instytucji,
- 26) rozliczenia umowy o roboty budowlane w przypadku jej rozwiązania (odstąpienia od umowy),
- 27) dochodzenia od Wykonawcy robót kar umownych oraz odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

6. Obowiązki Inwestora przed rozpoczęciem robót :

- 1) przyjęcie od wykonawcy robót kopii dokumentów uprawniających do wykonywania samodzielnych funkcji na budowie osób wskazanych w ofertach,
- 2) przejęcie dziennika budowy i dokonanie pierwszego wpisu o przyjęciu obowiązków nadzoru inwestorskiego,
- 3) przejęcie zawiadomienia o zgłoszeniu rozpoczęcia budowy wraz z oświadczeniem kierownika budowy o przyjęciu obowiązków kierowania budową,
- 4) przeprowadzenie inspekcji terenu budowy w celu sprawdzenia zgodności stanu istniejącego z dokumentacją projektową,
- 5) przekazanie Wykonawcy terenu budowy i sporządzenie protokołu przekazania terenu budowy,
- 6) sporządzenie i przekazanie Zamawiającemu do zatwierdzenia instrukcję określającą formę, zakres i sposób obiegu dokumentów wymaganych od Wykonawcy robót budowlanych,

- 7) **w ciągu 10 dni od zawarcia umowy przedstawienie Zamawiającemu i uzgodnienie z nim Planu Zapewnienia Jakości – Raportu Wstępnego na potrzeby wykonywania przedmiotu umowy,**
- 8) przekazanie jednego egzemplarza (za potwierdzeniem) Planu Zapewnienia Jakości dla wykonawcy robót,
- 9) przejęcie od Zamawiającego kopii części oferty wybranego Wykonawcy robót oraz kopii umowy zawartej z Wykonawcą robót budowlanych,
- 10) zapoznanie się z warunkami finansowania przedmiotu umowy, a zwłaszcza z ustalonymi zasadami płatności za częściowe i całkowite wykonanie robót,
- 11) przejęcie od Wykonawcy robót kopii harmonogramu rzeczowo – finansowego realizacji robót budowlanych i innych zadań po ich uzgodnieniu z Zamawiającym,
- 12) przejęcie kopii polis ubezpieczeniowych ubezpieczenia budowy dokonanych przez Wykonawcę w firmie ubezpieczeniowej na warunkach postawionych przez Zamawiającego,
- 13) przejęcie od Wykonawcy szczegółowych wykazów obejmujących kierownictwo robót i poszczególne kategorie robotników zatrudnionych przez Wykonawcę na umowę o pracę,
- 14) przyjęcie od Wykonawcy projektów umów do zawarcia z podwykonawcami i przedstawienie wniosków w sprawie ich akceptacji Zamawiającemu,

7. Obowiązki wynikające z Prawa budowlanego. Inwestor odpowiada za :

- 1) dokonanie zgłoszenia o rozpoczęciu robót budowlanych do odpowiedniego organu nadzoru budowlanego,
- 2) przekazanie protokolarnie Wykonawcy robót budowlanych terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim urządzeniami,
- 3) sprawowanie kontroli przebiegu budowy w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia interesów Zamawiającego, a w szczególności:
 - a) kontrolę jakości wykonanych robót, wbudowanych elementów i stosowanych materiałów, zgodność robót z warunkami pozwolenia na budowę, przepisami techniczno - budowlanymi, obowiązującymi normami, zasadami bezpieczeństwa obiektu w toku budowy i przyszłego użytkowania oraz zasadami wiedzy technicznej,
 - b) kontrolę zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową i umową,
 - c) zatwierdzanie wniosków materiałowych przedstawianych przez Wykonawcę robót budowlanych i kontrola ich zgodności z dokumentacją projektową,
 - d) kontrolę zgodności przebiegu robót z obowiązującym harmonogramem,
 - e) kontrolę jakości i wartości wykonanych robót w trakcie realizacji i przed odbiorem zakończonego przedmiotu umowy lub jakiegokolwiek jego części skończonej,
 - f) kontrolę prawidłowości zafakturowania wykonanych robót,
 - g) kontrolę prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywanie w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót,
 - h) kontrolę budowy co najmniej dwa razy w tygodniu, a jeżeli wykonywane będą roboty konstrukcyjne i branżowe, to i częściej co potwierdzone zostanie wpisem do dziennika budowy,
 - i) prowadzenie porad koordynacyjnych na budowie z udziałem Wykonawcy robót, przedstawiciela Zamawiającego (projektanta – jeżeli taka będzie potrzeba) oraz wszystkich inspektorów nadzoru (robót wykonywanych), co najmniej raz na dwa tygodnie,
 - j) rozstrzyganie w porozumieniu z kierownikiem budowy wątpliwości natury technicznej powstałych w toku wykonywania robót, zasięgając w razie potrzeby opinii autora projektu bądź rzeczoznawców,

- k) każdorazowo zawiadamianie właściwego organu nadzoru budowlanego o wypadkach naruszenia Prawa budowlanego,
- l) sprawdzanie i przyjmowanie robót podlegających zakryciu lub znikających,
- m) stwierdzanie wykonanych przez służbę geodezyjną pomiarów inwentaryzacyjnych, a także sprawdzanie zgodności usytuowania obiektów z projektem budowlanym,
- n) uczestniczenie i dozorowanie w przeprowadzanych przez wykonawcę próbach i odbiorach instalacji i urządzeń,
- o) potwierdzanie w dzienniku budowy zapisu kierownika budowy o gotowości obiektu lub jego części do odbioru oraz należyte urządzenie i uporządkowanie terenu budowy,
- p) sprawdzanie kompletności przedstawianych przez Wykonawcę dokumentów i zaświadczeń niezbędnych do przeprowadzenia odbioru oraz dołączanie do nich opracowanej przez siebie oceny jakości wraz z jej uzasadnieniem,
- q) gromadzenie i przechowywanie materiałów analitycznych niezbędnych do rozliczenia wykonanych robót,
- r) uczestniczenie w czynnościach odbioru obiektu lub robót i przekazania ich do użytku,
- s) przejęcie od kierownika budowy dziennika budowy wraz z operatem kolaudacyjnym i przekazanie go Zamawiającemu,
- t) przyjęcie od wykonawcy robót budowlanych książki obiektu i przekazanie jej wypełnionej Zamawiającemu,
- u) uczestniczenie w komisjach do stwierdzenia ujawnionych wad oraz kontrola usunięcia tych wad przez wykonawcę,
- v) nadzorowanie złożenia wniosku o zakończeniu robót wraz ze wszystkimi wymaganymi prawem opiniami i uzgodnieniami w celu złożenia go do organu nadzoru budowlanego,
- w) składanie w imieniu Zamawiającego (po uzyskaniu odpowiedniego upoważnienia do reprezentowania Zamawiającego przed organami) wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie wykonanego obiektu, a w przypadku stwierdzonych uchybień podczas kontroli, wykonanie wszelkich wymaganych czynności wobec Wykonawcy robót o usunięcie stwierdzonych wad,
- x) bieżące raportowanie o wszelkich nieprawidłowościach.

8. Obowiązki Inwestora w trakcie realizacji robót.

- 1) sprawdzanie wykonania robót i powiadamianie wykonawcy robót budowlanych o wykrytych wadach oraz poświadczanie usunięcia wad przez Wykonawcę, a także ustalanie rodzaju i zakresu koniecznych do wykonania robót poprawkowych (wystawienie protokołu niezgodności),
- 2) egzekwowanie postanowień umowy o roboty budowlane, w tym określanie punktów krytycznych tej umowy, zapewnienie wdrażania procedur jakościowych, przygotowanie i aktualizacja planów i harmonogramu oraz wszelkich innych dokumentów, których przygotowanie okaże się konieczne,
- 3) opracowanie skutecznego systemu identyfikacji i kontroli ryzyka, przygotowanie programów naprawczych w celu łagodzenia wszelkich niekorzystnych zmian dotyczących jakości, kosztów i terminów realizacji umowy na roboty,
- 4) informowanie Zamawiającego o wszystkich występujących problemach oraz problemach przewidywanych i podejmowanych działaniach zapobiegawczych lub/i naprawczych dla ich przezwyciężenia,
- 5) przeprowadzanie z Wykonawcą robót budowlanych odbiorów robót ulegających zakryciu lub znikających, niezbędnych przeglądów międzyoperacyjnych i odbiorów końcowych realizowanego zadania inwestycyjnego z udziałem przedstawicieli Zamawiającego,

- 6) akceptacja przejściowych i końcowych oświadczeń Wykonawcy robót budowlanych o wykonaniu robót,
- 7) prowadzenie bieżącej dokumentacji fotograficznej z realizacji umowy o roboty budowlane w ilości niezbędnej, w formie zdjęć cyfrowych (Zdjęcia będą szczegółowo opisane i zarchiwizowane w formacie cyfrowym na nośniku DVD lub pendrive),
- 8) współpraca z Zamawiającym w zakresie informacji, promocji i konsultacji społecznych,
- 9) organizowanie narad, sporządzanie protokołów z narad i przekazywanie ich wszystkim uczestnikom spotkania,
- 10) wstrzymanie robót prowadzonych w sposób zagrażający bezpieczeństwu lub niezgodnie z wymaganiami umowy o roboty budowlane,
- 11) nadzór nad zabezpieczeniem przez Wykonawcę robót terenu budowy w przypadku wypowiedzenia umowy o roboty budowlane i rozliczenie umowy w przypadku jej wypowiedzenia,
- 12) nadzór nad próbami oraz przegląd instrukcji obsługi (gdzie jest to konieczne) wykonanych przez Wykonawcę w celu prawidłowego przejęcia ukończonych prac przez Zamawiającego,
- 13) sprawdzenie czy używane przez Wykonawcę roboty budowlanych urządzenia i materiały posiadają odpowiednie świadectwa i certyfikaty wymagane umową na roboty budowlane, sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych i wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,
- 14) sprawdzanie zgodności i autentyczności wszystkich certyfikatów, ubezpieczeń, zabezpieczeń, gwarancji, praw własności itd., za które Wykonawca robót budowlanych jest odpowiedzialny, zgodnie z warunkami umowy,
- 15) w razie konieczności odbywanie badań i inspekcji w miejscach wytwarzania elementów, komponentów oraz materiałów,
- 16) żądanie od Wykonawcy robót budowlanych, kierownika budowy dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie życia lub zdrowia bądź spowodować znaczne straty materialne,
- 17) sprawdzanie terminu ważności ubezpieczeń zatrudnionych osób i używanych maszyn wymaganych od Wykonawcy robót,
- 18) akceptacja wszystkich prób i badań przy oddaniu obiektu do eksploatacji,
- 19) udział w przekazaniu przez Wykonawcę robót obiektu do eksploatacji,
- 20) sprawdzenie wymaganej dokumentacji i oświadczeń Wykonawcy robót w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu oraz uzyskanie tej decyzji,
- 21) przegląd kompletnej dokumentacji powykonawczej, zatwierdzenie jej, a następnie dostarczenie Zamawiającemu w formie ustalonej z Zamawiającym,
- 22) obsługa dokumentacyjna odbioru końcowego, przygotowywanie protokołu odbioru końcowego i wszelkich niezbędnych dokumentów, sprawdzenie i odbiór operatu kolaudacyjnego sporządzonego przez Wykonawcę robót,
- 23) dokonywanie bieżących przeglądów terenu budowy pod względem bezpieczeństwa prowadzonych robót (konieczność sporządzenia raportu z kontroli do wiadomości Zamawiającego i Wykonawcy robót),
- 24) obsługa dokumentacyjna odbioru dostaw, przygotowywanie protokołów odbioru dostaw i wszelkich niezbędnych dokumentów,
- 25) stwierdzanie wad lub nieprawidłowości w dostawach,
- 26) nadzór nad realizacją robót zgodnie z harmonogramem i w razie odstępstw żądanie od Wykonawcy modyfikacji harmonogramu koniecznej do ukończenia robót we właściwym terminie,

- 27) po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym wydawanie zgody na wydłużenie czasu na ukończenie robót lub ich odcinka, albo jego części, z przyczyn uzasadnionych, z wyłączeniem końcowego terminu wykonania robót,
- 28) wydawanie poleceń Wykonawcy w celu przyspieszenia postępu robót i dotrzymania umownego terminu ich ukończenia,
- 29) ciągłe monitorowanie wykonywania robót przez podwykonawców, a w szczególności :
 - a) posiadanie wiedzy na temat wykonywania robót przez podwykonawców i nadzorowanie dokonywania wpisu do dziennika budowy o wykonywaniu robót przez konkretnego podwykonawcę,
 - b) nadzorowanie poprawności wprowadzenia podwykonawców do realizacji robót budowlanych, a zwłaszcza stwierdzania zawarcia umów o podwykonawstwo wg zatwierdzonego projektu umowy,
 - c) kontrolowanie rozliczeń pomiędzy Wykonawcą, a podwykonawcami wg zasad określonych w umowach, a w przypadku stwierdzenia uchybień w tym zakresie, natychmiastowe informowanie o tym Zamawiającemu z wnioskiem o sposób naprawienia sytuacji,
 - d) powiadomienia Zamawiającego o wszelkich roszczeniach Wykonawcy robót oraz rozbieżnościach między dokumentacją Zamawiającego, a stanem faktycznym na terenie budowy,
- 30) monitoring osiąganych wskaźników produktu i rezultatu, w tym wskaźników efektu ekologicznego i informowanie na bieżąco o zagrożeniach w tym zakresie,
- 31) nadzorowanie systemu monitoringu pracy instalacji odnawialnych źródeł energii. W zakresie monitoringu pracy instalacji OZE oraz efektów energetycznych i ekologicznych Inwestor musi nadzorować wykonany przez Wykonawcę system informatyczny służący do monitorowania funkcjonowania technicznego (pracy) oraz osiąganych efektów energetycznych i ekologicznych urządzeń OZE zainstalowanych na budynkach, w tym instalacji fotowoltaicznych oraz pomp ciepła, a także turbiny wiatrowej.

9. Obowiązki w zakresie odbioru robót:

- 1) dokonanie odbioru robót podlegających zakryciu (zanikowych) w terminie 3 dni roboczych od daty ich zgłoszenia,
- 2) przejęcie od Wykonawcy protokołu usunięcia usterek, rysunków i innych dokumentów otrzymanych w ramach umowy,
- 3) odbieranie w imieniu Zamawiającego wszelkich robót kończonych,
- 4) nadzorowania rozruchu siłowni wiatrowej, systemu pomp ciepła i instalacji fotowoltaicznej, jego zgodności z harmonogramem, prawidłowości jego prowadzenia,
- 5) zebranie i sprawdzanie od Wykonawcy robót dokumentacji, którą on wykona i przygotowuje, a zwłaszcza operatu kolaudacyjnego,
- 6) zebranie od Wykonawcy wszystkich dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu,
- 7) organizowanie wraz z Wykonawcą robót odbiorów przez odpowiednie organy i uzyskanie opinii w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
- 8) opracowanie wniosku do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
- 9) uzyskanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

10. Inne obowiązki Inwestora:

- 1) udział jako doradca techniczny w spotkaniach z Wykonawcą robót,
- 2) ocenianie i rozstrzyganie sporów między Wykonawcą robót i w miarę możliwości doprowadzanie do polubownego rozwiązywania sporów pomiędzy Wykonawcą robót, a Zamawiającym i udział w postępowaniach rozjemczych na zasadach doradcy technicznego,
- 3) udział w rozwiązywaniu wszelkiego rodzaju skarg i roszczeń osób trzecich wynikłych podczas realizacji umowy o roboty budowlane,
- 4) udokumentowanie daty, z którą Wykonawca wypełnił swoje obowiązki wykonania i zakończenia robót oraz usunięcia wszelkich stwierdzonych usterek w robotach,
- 5) podejmowanie decyzji o wykonaniu pilnych prac zabezpieczających,
- 6) podejmowanie również i innych działań, które przyczynią się do sprawnego wykonania inwestycji,
- 7) dochodzenie w imieniu Zamawiającego od Wykonawcy robót budowlanych kar za nienależyte lub nieterminowe wykonanie umowy oraz dopilnowanie usunięcia ujawnionych wad w okresie rękojmi za wady, czy mediacji w przypadku powstania sporów wynikających z realizacji umowy o roboty budowlane,
- 8) w przypadkach powstania robót dodatkowych przygotowanie i przeprowadzanie wymaganych prawem procedur do ich zlecenia i wykonania,
- 9) sporządzenie Raportu Końcowego z realizacji umowy o roboty budowlane.

Inwestor, w porozumieniu z Zamawiającym, powinien realizować wszystkie inne czynności i zarządzenia określone przez Zamawiającego, a nie wymienione w powyższym zakresie zadań, które będą niezbędne dla poprawnej realizacji umowy o roboty budowlane i zabezpieczenia interesów Zamawiającego.

11. Raportowanie i sprawozdawczość.

Sprawozdania i Raporty będą przygotowywane zgodnie z zaleceniami Zamawiającego z uwzględnieniem aktualnych, na dzień składania sprawozdań i raportów, wskaźników monitoringu rzeczowego i finansowego.

Raporty będą składane w formie papierowej w dwóch egz. oraz w formie zapisu cyfrowego na nośniku.

11.1. Raport Wstępny.

Inwestor będzie zobowiązany złożyć go do Zamawiającego, a następnie po jego akceptacji przekazać dla Wykonawcy robót budowlanych.

Raport powinien zawierać w szczególności :

- 1) wykaz i status Stron zaangażowanych w realizację umowy o roboty budowlane,
- 2) schemat organizacyjny,
- 3) lista kluczowych specjalistów,
- 4) informacja nt. komunikowania się i sposób znakowania osób na budowie,
- 5) sposób ewidencjonowania i gromadzenia dokumentów,
- 6) kopię harmonogramu rzeczowo – finansowego realizacji budowy,
- 7) Plan zapewnienia jakości wykonania,**
- 8) wzory niezbędnych formularzy, listy obecności, protokołów, dokumentów, raportów i wszelkich innych dokumentów zgodnych z wymogami umowy,
- 9) kopię polis ubezpieczenia budowy,
- 10) protokół przekazania terenu budowy.

Raport Wstępny Inwestor opracuje i przedstawi Zamawiającemu w terminie do 10 dni od daty zawarcia umowy. Zamawiający zaakceptuje lub odrzuci Raport w ciągu 3 dni. Inwestor będzie zobowiązany do usunięcia błędów w Raporcie w terminie 3 dni od otrzymania uwag.

11.2. Raporty miesięczne

Przedkładane Zamawiającemu za każdy kolejny miesiąc po dacie zaakceptowania Raportu Wstępnego.

Raporty miesięczne powinny zawierać w szczególności :

- 1) analizę dotychczasowych działań Inwestora w raportowanym okresie i narastająco,
- 2) informacje o postępie rzeczowym i finansowym i jego zgodności z harmonogramem,
- 3) opis robót i dostaw w raportowanym okresie,
- 4) analizę wykonania rzeczowego i poniesionych kosztów za okres raportowany,
- 5) wykaz oraz stan płatności,
- 6) prewencyjne lub korekcyjne działania Inwestora, informacje o technicznych problemach i podjętych działaniach,
- 7) przewidywane następne okresy płatności,
- 8) wszelkie załączniki i notatki (z narad produkcyjnych i inne), wykonane opinie.

Raport podlegać będzie zatwierdzeniu przez Zamawiającego w terminie do 3 dni od daty jego otrzymania. Inwestor będzie zobowiązany usunąć błędy w Raporcie w ciągu 3 dni od otrzymania uwag.

11.3. Raporty kwartalne

Raporty kwartalne będą wykonywane za okres trzech minionych miesięcy kalendarzowych w terminie do 14 dni po upływie okresu raportowania.

Raporty kwartalne będą zawierały informacje za okresy raportowania z minionych okresów miesięcznych. Raporty kwartalne powinny zawierać co najmniej takie informacje, jak raporty miesięczne. Zasada przyjęcia raportów kwartalnych – jak miesięcznych.

11.4. Raport Końcowy z wykonania umowy o roboty budowlane

Raport końcowy z wykonania umowy należy złożyć do Zamawiającego w terminie do 14 dni od daty ukończenia i odbioru bez wad i usterek przedmiotu umowy.

Raport powinien zawierać w szczególności :

- 1) podsumowanie wszystkich działań podjętych podczas realizacji umowy,
- 2) opis prac oraz zebranie wyników wszystkich dotychczasowych raportów,
- 3) analizę finansową wykonania umowy z dołączeniem listy płatności,
- 4) oświadczenia Wykonawcy robót o otrzymanej zapłacie,
- 5) umowy i oświadczenia podwykonawców o otrzymaniu zapłaty za wykonane roboty,
- 6) wyniki sprawdzeń i przeglądów, prób, badań,
- 7) wykonane dokumentacje powykonawcze, wszelkie świadectwa, uzgodnienia i opinie odpowiednich organów, operaty kołaudacyjne,
- 8) krytyczna analiza wszystkich ważniejszych problemów,
- 9) opis czynności do wykonania w sprawie zwolnienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy wraz z podaniem terminów i zasad wykonania tych czynności, obowiązki Stron umowy w tym zakresie,
- 10) opis sposobu wykonania i terminy wykonania przeglądów, postępowanie z ujawnieniem wad,
- 11) opis istniejących i możliwych ryzyk i zagrożeń.

Raport podlegać będzie zatwierdzeniu przez Zamawiającego w terminie do 14 dni od daty jego otrzymania. Inwestor będzie zobowiązany usunąć błędy w Raporcie w ciągu 7 dni od otrzymania uwag.

12. Inwestor Zastępczy zakończy wykonywanie swoich obowiązków, jeżeli :

- 1) wszystkie roboty budowlane objęte zamówieniem na roboty budowlane zostaną wykonane należycie i odebrane bez wad i istotnych usterek oraz zostaną wydane ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie obiektów,**
- 2) zamontowane urządzenia (OZE) uzyskają wymagane parametry użytkowe i zamontowany system monitorowania będzie sprawdzony i zatwierdzony do użytkowania,**
- 3) zostaną potwierdzone dokonane wszystkie należne zapłaty dla wszystkich podmiotów biorących udział w całym przedsięwzięciu inwestycyjnym,**
- 4) do Instytucji współfinansujących zostaną złożone wszystkie dokumenty wymagane i wynikające z umowy o dofinansowanie, a Instytucja nie wniesie uwag.**

Inwestor Zastępczy będzie zobowiązany do współdziałania z Zamawiającym, jeżeli w wyniku informacji pokontrolnej Instytucja Zarządzająca stwierdzi uchybienia.

Inwestor Zastępczy będzie uczestniczył w przeglądach serwisowych i w tym względzie podejmie działania z Wykonawcą/Wykonawcami robót budowlanych.