

Załącznik nr 4

ZAKRES CZYNNOŚCI INWESTORA ZASTĘPCZEGO
dla zadania inwestycyjnego: „Dom Zakonny z przedszkolem i ośrodkiem
rekolekcyjno-konferencyjnym”

A. Odpowiedzialność Inwestora zastępczego

1. Inwestor zastępczy pełniąc czynności zastępstwa inwestorskiego działa w imieniu i na rachunek Zamawiającego jako Jego pełnomocnik.
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.

B. 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:
 - a) Przygotowanie i przeprowadzenie przy udziale Zamawiającego postępowania przetargowego na wybór wykonawcy w/w inwestycji w trybie zamówienia publicznego realizowanego zgodnie z przepisami obowiązującej na dzień wszczęcia postępowania ustawy prawo zamówień publicznych:
 - sprawdzenie prawidłowości przekazanej przez Zamawiającego dokumentacji projektowej, w tym specyfikacji wykonania i odbioru robót i dokumentacji kosztorysowej przez pracowników Inwestora zastępczego,
 - 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, należy uwzględnić wykonanie robót etapowo zgodnie z zdolnością finansową Zamawiającego
 - przygotowanie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia wraz z wzorem umowy oraz innych dokumentów niezbędnych do wszczęcia postępowania po zaakceptowaniu przez Zamawiającego
 - udzielanie odpowiedzi na pytania wykonawców dotyczące SIWZ
 - organizacja otwarcia ofert z udziałem przedstawicieli zamawiającego
 - dokonanie oceny złożonych ofert i przedstawienie protokołu Zamawiającemu
 - wybór wykonawcy, który złożył ofertę najkorzystniejszą w świetle postawionych kryteriów
 - udzielanie odpowiedzi na protesty złożone przez wykonawców, udział w ewentualnych odwołaniach przez nich wniesionych
 - pełna odpowiedzialność za przeprowadzenie procedury przetargowej
 - b) Doprowadzenie do zawarcia umowy z Wykonawcą:
 - przygotowanie do podpisania umowy z wybranym Wykonawcą, przedstawienie jej przed podpisaniem do akceptacji Zamawiającemu

- wykonanie i przedstawienie 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
- 3. Przekazanie Wykonawcy dokumentacji projektowej,
- 4. Przygotowanie niezbędnych dokumentów do przekazania placu budowy i przekazanie go Wykonawcy przy udziale Zamawiającego
- 5. Ustanowienie inspektorów nadzoru we wszystkich branżach występujących w obiekcie, a w szczególności konstrukcyjnej, ogólnobudowlanej, elektrycznej, sanitarnej, wod-kan, co, gaz wentylacja, sieci zewnętrzne sanitarne, gazowe, elektryczne ze wskazaniem inspektora-koordynatora, zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 6. Kontrola procesu rozpoczęcia budowy oraz zapisów w dzienniku budowy w zakresie wytyczenia geodezyjnego oraz oświadczeń uprawnionych osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne ;
- 7. Dopilnowanie odbioru podłoża przez geologa i potwierdzenia tego faktu stosownym zapisem,
- 8. Kontrola zgodności realizacji z dokumentacją projektową, techniczną, warunkami technicznymi wykonania robót, obowiązującymi przepisami, aktualną wiedzą techniczną, prawem budowlanym oraz umową o realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego .
- 9. Sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowywanych materiałów, kontrola i archiwizacja dokumentów potwierdzających dopuszczenie tych materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie;
- 10. Sprawdzanie i dokonywanie odbiorów robót zanikających i (lub) ulegających zakryciu;
- 11. Sprawdzanie protokołów elementów robót i akceptowanie ich w zakresie rzeczowym i rachunkowym,
- 12. Współpraca z projektantem – kwalifikowanie nadzorów autorskich do zapłaty,
- 13. Zgłaszanie projektantowi zastrzeżeń do dokumentacji wykonawcy robót i wyegzekwowanie od projektanta stosownych poprawek,
- 14. Opracowywanie sprawozdań miesięcznych z wykonanego zakresu rzeczowo – finansowego,
- 15. Kontrolowanie zgodności realizacji z zapisami umowy, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym,
- 16. Kwalifikowanie zasadności wykonania ewentualnych robót dodatkowych w uzgodnieniu z Zamawiającym,
- 17. Pozyskanie inwentaryzacji powykonawczej uzbrojenia terenu i usytuowania obiektów kubaturowych oraz dokumentacji powykonawczej,
- 18. Sprawdzanie, czy stosowane przez wykonawców wyroby są dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z prawem budowlanym,
- 19. Prowadzenie porad koordynacyjnych na budowie w terminach uzgodnionych z Zamawiającym i wykonawcami robót,
- 20. 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
- 21. Żądanie od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót,
- 22. Wstrzymanie robót budowlanych w przypadku gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,

23. Uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz archiwizacja wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy,
24. Potwierdzanie faktycznie wykonanych robót , bądź ich elementów podlegających odbiorowi częściowemu, przygotowanie dokumentów do odbioru końcowego i ewentualnego rozruchu,
25. Doprowadzenie do odbioru końcowego inwestycji, udział w komisjach odbiorowych i przekazaniu inwestycji do eksploatacji przy założeniu, że odbierającym jest Zamawiający,
26. Przygotowanie dokumentów do złożenia przez Zamawiającego wniosku o pozwolenie na użytkowanie lub zgłoszenie o zakończeniu budowy zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego i pozwolenia na budowę
27. Egzekwowanie usunięcia przez projektanta i wykonawcę robót usterek oraz niedoróbek stwierdzonych komisyjnie w trakcie odbiorów częściowych i odbioru końcowego,
28. Udział w rozruchu.
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 (włącznie z rozliczeniem dotacji pozyskanych przez zamawiającego ze źródeł zewnętrznych).

C. Informacje dodatkowe

1. 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.
2. Inwestor zastępczy zobowiązany jest do co najmniej 3 krotnej wizyty na placu budowy w każdym tygodniu trwania prac budowlanych – co potwierdzi wpisem w dzienniku budowy. Dodatkowo Inwestor zastępczy zobowiązuje się do przybycia na budowę na wezwanie Zamawiającego w razie zaistniałej potrzeby, w czasie 2 godzin od telefonicznego zawiadomienia.
3. Zamawiający z uwagi na ograniczenia w przepływie środków finansowych zastrzega sobie możliwość zawieszenia wykonywania robót budowlanych na określony czas. W takim przypadku, Inwestorowi zastępczemu nie przysługuje wynagrodzenie za okres, w którym nastąpiło zawieszenie wykonywania robót budowlanych.