

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)

1. Wstęp

Niniejszy Opis Przedmiotu Zamówienia (OPZ) został sporządzony w celu określenia szczegółowego zakresu usług związanych z pełnieniem nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania inwestycyjnego pn. „Modernizacja instalacji elektrycznej (w tym dostosowanie obiektu do różnych źródeł zasilania awaryjnego) budynku przy ul. Królewskiej 27 w Warszawie w formule zaprojektuj i wybuduj”.

Dokument określa wymagania dotyczące sprawowania nadzoru nad prawidłowością realizacji robót budowlanych, zgodności z dokumentacją projektową, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej. OPZ stanowi podstawę do przygotowania oferty przez Wykonawcę, realizacji usług nadzoru oraz właściwego odbioru prac i rozliczenia inwestycji.

2. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług pełnienia nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania inwestycyjnego pn. „Modernizacja instalacji elektrycznej (w tym dostosowanie obiektu do różnych źródeł zasilania awaryjnego) budynku przy ul. Królewskiej 27 w Warszawie w formule zaprojektuj i wybuduj”.

Zakres zamówienia obejmuje w szczególności:

1. Pełnienie wielobranżowego nadzoru inwestorskiego zgodnie z przepisami oraz zakresem obowiązków określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.) we wszystkich wymaganych branżach, tj.:
 - a) branży elektrycznej – koordynator zespołu inspektorów nadzoru; osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, umożliwiające pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego;
 - b) branży teletechnicznej – osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń telekomunikacyjnych, umożliwiające pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego, przy czym jej udział dotyczy zakresu wynikającego z PFU, dokumentacji projektowej oraz konieczności zapewnienia współpracy z infrastrukturą teleinformatyczną, LPD, serwerownią i systemami łączności;
 - c) branży konstrukcyjno-budowlanej – osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, umożliwiające pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego.
2. W przypadku gdy zakres robót tego wymaga, Wykonawca zobowiązany jest zapewnić udział inspektorów nadzoru w innych branżach niezbędnych do prawidłowej realizacji inwestycji, o

ile obowiązek taki wynika z dokumentacji projektowej, przepisów prawa lub charakteru robót objętych zamówieniem.

3. Zamawiający dopuszcza łączenie funkcji inspektorów nadzoru w poszczególnych branżach, pod warunkiem posiadania przez daną osobę wymaganych uprawnień budowlanych oraz doświadczenia dla każdej z łączonych specjalności. Funkcja koordynatora zespołu inspektorów nadzoru powinna być pełniona przez osobę wskazaną jako inspektor nadzoru w branży elektrycznej.
4. Świadczenie usług nadzoru inwestorskiego oraz czynności koordynacyjnych, raportowych i doradczych związanych z realizacją inwestycji, w granicach wynikających z przepisów prawa, postanowień umowy oraz udzielonego umocowania, w tym wykonywanie czynności związanych z odbiorami robót oraz rozliczeniem inwestycji.
5. Weryfikację harmonogramu rzeczowo-finansowego inwestycji, monitorowanie jego realizacji oraz ocenę wpływu zmian na termin realizacji i budżet inwestycji, bez prawa samodzielnego zatwierdzania zmian skutkujących zobowiązaniami finansowymi po stronie Zamawiającego.
6. Udział w naradach koordynacyjnych i technicznych w terminach wyznaczonych przez Zamawiającego.
7. Systematyczne monitorowanie i dokumentowanie postępów realizacji inwestycji oraz bieżące informowanie Zamawiającego o wszelkich zagrożeniach mogących mieć wpływ na terminową lub prawidłową realizację inwestycji, wraz z przedstawianiem propozycji działań naprawczych.
8. Kontrolę jakości wykonywanych robót oraz zastosowanych materiałów i urządzeń, w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów wadliwych lub niedopuszczonych do stosowania.
9. Kontrolę, weryfikację oraz kompletowanie dokumentów wymaganych przepisami prawa dla zastosowanych wyrobów budowlanych i urządzeń, odpowiednio do ich rodzaju i przeznaczenia, w tym deklaracji, certyfikatów, atestów, aprobat, świadectw lub innych dokumentów, jeżeli są wymagane.
10. Zapewnienie kompletności dokumentacji związanej z realizacją inwestycji w zakresie wymaganym przepisami prawa, dokumentacją projektową, PFU oraz postanowieniami umowy, w tym dokumentów przekazywanych Zamawiającemu.
11. Potwierdzenie zakończenia robót budowlanych, sprawdzenie kompletności oraz prawidłowości dokumentacji odbiorowej, w tym dokumentacji powykonawczej, a także bieżące rozwiązywanie problemów technicznych.
12. Wykonywanie innych czynności wynikających z przepisów ustawy Prawo budowlane oraz udział, w zakresie objętym umową i umocowaniem, w procedurach uzyskania wymaganych uzgodnień, decyzji administracyjnych, zgłoszeń lub pozwoleń, o ile są wymagane dla realizacji inwestycji.
13. Weryfikację i opiniowanie dokumentacji projektowej opracowywanej przez Wykonawcę inwestycji w formule „zaprojektuj i wybuduj”, w szczególności projektów budowlanych i wykonawczych, pod kątem ich kompletności, zgodności z wymaganiami Zamawiającego, PFU, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, a także przedstawianie Zamawiającemu rekomendacji co do jej akceptacji albo zgłaszanie uwag przed skierowaniem dokumentacji do realizacji.

14. W okresie prowadzenia robót budowlanych koordynator zespołu inspektorów nadzoru lub właściwy inspektor nadzoru inwestorskiego jest zobowiązany do obecności na terenie budowy nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu, stosownie do rodzaju i zaawansowania robót. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest zapewnić możliwość stawiennictwa właściwego inspektora na wezwanie Zamawiającego w terminie nie dłuższym niż 2 godziny od momentu zgłoszenia w sytuacjach awaryjnych, przy odbiorach robót zanikających lub w innych przypadkach wymagających niezwłocznej reakcji, zgodnie z warunkami określonymi w umowie.
15. Inspektorzy nadzoru inwestorskiego dla wszystkich branż zobowiązani są do wykonywania swoich obowiązków z należytą starannością, zgodnie z przepisami prawa oraz postanowieniami umowy, a w szczególności do:
- a) dokumentowania decyzji i rozstrzygnięć Zamawiającego mających wpływ na realizację inwestycji, w tym na jej koszt;
 - b) sprawowania nadzoru nad terminowością realizacji robót budowlanych, w szczególności w zakresie dotrzymania terminów pośrednich i terminu zakończenia robót;
 - c) potwierdzania do zapłaty wyłącznie kwot wynikających z faktur Wykonawcy inwestycji, które są należne i uzasadnione, zgodnie z postanowieniami umowy oraz zasadami gospodarowania środkami publicznymi;
 - d) sprawowania nadzoru na terenie budowy w sposób zapewniający bieżącą kontrolę realizacji robót w danej branży, w tym udział w odbiorach robót zanikających i ulegających zakryciu oraz na wezwanie Zamawiającego.
16. Koordynator nadzoru zobowiązany jest do sporządzania raportów miesięcznych z realizacji inwestycji, obejmujących wszystkie branże. Raporty stanowią podstawę do wystawienia faktury VAT, po ich uprzedniej akceptacji przez Zamawiającego.
17. Raporty miesięczne należy przekazywać Zamawiającemu w terminie do 5 dni roboczych po zakończeniu każdego miesiąca.
18. Raporty powinny zawierać co najmniej:
- a) zakres czynności wykonanych w danym miesiącu przez inspektorów poszczególnych branż;
 - b) informację o stanie zaawansowania prac opis postępu realizacji inwestycji objętych nadzorem inwestorskim, z uwzględnieniem etapu projektowego i wykonawczego);
 - c) ocenę zgodności realizacji robót z harmonogramem rzeczowo-finansowym ;
 - d) wykaz obecności Inspektorów na terenie Inwestycji (daty wizyt i zakres wykonanych czynności),
 - e) informację o materiałach, urządzeniach i rozwiązaniach technicznych zaopiniowanych przez inspektorów nadzoru albo zaakceptowanych przez Zamawiającego,
 - f) wskazanie występujących problemów i zagrożeń wraz z propozycjami działań;
 - g) ocenę prawidłowości wykonywanych robót;
 - h) dokumentację fotograficzną dokumentującą postęp robót w zakresie adekwatnym do ich zaawansowania.

19. Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia i przekazania Zamawiającemu raportu końcowego z realizacji inwestycji, w terminie do 14 dni od dnia dokonania odbioru końcowego robót budowlanych. Raport końcowy powinien zawierać w szczególności:
- a) podsumowanie przebiegu realizacji inwestycji oraz podsumowanie przebiegu nadzoru inwestorskiego nad Inwestycją;
 - b) ocenę zgodności realizacji z dokumentacją projektową, Programem Funkcjonalno Użytkowym oraz przepisami prawa – ocena prawidłowości realizowania inwestycji;
 - c) wykaz stwierdzonych wad i usterek, jeżeli wystąpiły;
 - d) informację o usunięciu wad i usterek;
 - e) podsumowanie realizacji harmonogramu i ewentualnych opóźnień;
 - f) informację o przebiegu współpracy z Wykonawcą inwestycji w zakresie terminowości, kompletności dokumentów, reakcji na uwagi oraz realizacji obowiązków wynikających z umowy,
 - g) ocenę kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej,
 - h) potwierdzenie przygotowania Inwestycji do odbioru i użytkowania.
20. Zamawiający zastrzega sobie prawo zgłaszania uwag do raportów oraz żądania ich uzupełnienia.
21. Wykonanie usług w danym okresie rozliczeniowym potwierdza zaakceptowany przez Zamawiającego raport miesięczny oraz podpisany przez Strony protokół odbioru częściowego sprawowania funkcji inspektora nadzoru (za dany okres rozliczeniowy) a należyte wykonanie Przedmiotu Umowy potwierdza zaakceptowany przez Zamawiającego raport końcowy oraz podpisany przez Strony protokół odbioru końcowego sprawowania funkcji inspektora nadzoru.
22. Protokół odbioru częściowego i końcowego w powinien zawierać w szczególności:
- a) datę i miejsce jego podpisania;
 - b) oświadczenie Zamawiającego o braku albo o istnieniu zastrzeżeń do realizacji Przedmiotu Umowy, co najmniej co do terminów i należytego wykonania;
 - c) podpisy Zamawiającego i Wykonawcy;
 - d) określenie wysokości naliczonych przez Zamawiającego kar umownych w przypadku istnienia zastrzeżeń do wykonania przedmiotu Umowy.
23. Identyfikowanie ryzyk i zagrożeń dla realizacji inwestycji oraz przedstawianie Zamawiającemu propozycji działań naprawczych, organizacyjnych lub technicznych; wdrożenie działań wpływających na zakres, termin lub koszt realizacji wymaga decyzji Zamawiającego, chyba że przepisy prawa lub umowa stanowią inaczej.
24. Analizę, weryfikację i opiniowanie roszczeń Wykonawcy inwestycji, wraz z oceną ich zasadności, wpływu na harmonogram oraz budżet inwestycji, a także przedstawianie Zamawiającemu rekomendowanego stanowiska wraz z uzasadnieniem; czynności te mają charakter doradczy i nie obejmują podejmowania wiążących decyzji w imieniu Zamawiającego bez odrębnego umocowania.
25. Inspektor nadzoru nie jest uprawniony do podejmowania decyzji skutkujących zobowiązaniami finansowymi bez uprzedniej zgody Zamawiającego.
26. Udział w próbach, testach oraz odbiorach technicznych instalacji i urządzeń.

27. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić zastępstwo dla inspektora nadzoru w przypadku jego nieobecności, za uprzednią akceptacją Zamawiającego.
28. Udział inspektora nadzoru jest obowiązkowy przy odbiorach robót zanikających i końcowych.
29. Inspektor nadzoru inwestorskiego działa w imieniu Zamawiającego w granicach udzielonego umocowania.

3. Podstawa opracowania

Podstawę opracowania niniejszego Opisu Przedmiotu Zamówienia stanowią w szczególności:

1. Program Funkcjonalno-Użytkowy (PFU) dla zadania pn. „Modernizacja instalacji elektrycznej (w tym dostosowanie obiektu do różnych źródeł zasilania awaryjnego) budynku przy ul. Królewskiej 27 w Warszawie”, realizowanego w formule „zaprojektuj i wybuduj”;
2. 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);
3. ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r. poz. 793, z późn. zm.);
4. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, z późn. zm.);
5. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.);
6. wytyczne techniczne, w tym „Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych” opracowane przez Instytut Techniki Budowlanej (ITB) – w zakresie adekwatnym do rodzaju robót;
7. obowiązujące Polskie Normy (PN) oraz normy europejskie (EN, PN-EN);
8. dokumenty i materiały przekazane przez Zamawiającego, w tym PFU oraz dokumenty związane z przygotowaniem postępowania;
9. wytyczne i wymagania Zamawiającego dotyczące realizacji inwestycji;
10. obowiązujące przepisy techniczno-budowlane oraz zasady wiedzy technicznej.

4. Zakres prac

Zakres prac objętych nadzorem inwestorskim wynika z Programu Funkcjonalno-Użytkowego dla zadania pn. „Modernizacja instalacji elektrycznej (w tym dostosowanie obiektu do różnych źródeł zasilania awaryjnego) budynku przy ul. Królewskiej 27 w Warszawie w formule zaprojektuj i wybuduj” oraz z dokumentacji projektowej opracowanej na jego podstawie.

Zakres nadzoru obejmuje w szczególności kontrolę, weryfikację, opiniowanie, udział w odbiorach oraz potwierdzanie zgodności prac realizowanych przez Wykonawcę inwestycji w następującym zakresie:

- a. weryfikację i opiniowanie opracowanej przez Wykonawcę Inwestycji koncepcji modernizacji instalacji elektrycznej pod kątem zgodności z Programem Funkcjonalno-Użytkowym, wymaganiami Zamawiającego oraz zasadami wiedzy technicznej;
- b. weryfikację i opiniowanie dokumentacji opracowywanej po zaakceptowaniu koncepcji, w tym dokumentacji projektowej, technicznej, wykonawczej i kosztorysowej, pod kątem jej zgodności z Programem Funkcjonalno-Użytkowym, zaakceptowaną koncepcją, wymaganiami Zamawiającego, obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej, wraz ze zgłaszaniem Zamawiającemu uwag i rekomendacji przed zatwierdzeniem dokumentacji;
- c. weryfikację inwentaryzacji istniejących instalacji, tras kablowych, rozdzielnic, obwodów, pomieszczeń i elementów konstrukcyjnych w zakresie niezbędnym do prawidłowego zaprojektowania i wykonania robót;
- d. kontrolę i nadzór nad wykonaniem robót budowlanych, instalacyjnych i montażowych, w szczególności modernizacją instalacji elektrycznej (w tym demontażem zbędnych instalacji natynkowych, wykonaniem nowych instalacji, uporządkowaniem tras kablowych), modernizacją, rozbudową lub wymianą rozdzielnic elektrycznych (w tym piętrowych) z zapewnieniem wymaganej rezerwy na przyszłe obwody oraz właściwego oznakowania i identyfikacji obwodów, poprzez bieżącą weryfikację zgodności robót z PFU, zatwierdzoną dokumentacją projektową, przepisami prawa, normami, zasadami wiedzy technicznej, harmonogramem oraz wymaganiami Zamawiającego, dostosowaniem instalacji do aktualnych wymagań technicznych, funkcjonalnych i bezpieczeństwa;
- e. nadzór nad dostosowaniem instalacji do współpracy z różnymi źródłami zasilania rezerwowego i bezprzerwowego (agregat prądotwórczy, układy UPS, układy SZR), wraz z analizą odbiorów krytycznych i priorytetów zasilania, kontrolą punktu przyłączeniowego agregatu, wewnętrznych linii zasilających, dostosowania rozdzielnic RG1, RG2, RG3 i RG5 oraz prób funkcjonalnych współpracy z agregatem, układami SZR i istniejącym układem PWP;
- f. weryfikację scenariuszy pracy obiektu w warunkach zaniku zasilania zewnętrznego, obejmujących podział odbiorów na grupy priorytetowe, zapotrzebowanie mocy, czas podtrzymania, kolejność załączania oraz wymagania dla źródeł zasilania rezerwowego i bezprzerwowego;
- g. kontrolę i nadzór nad wykonaniem przez Wykonawcę Inwestycji robót budowlanych, instalacyjnych i montażowych objętych Inwestycją, w szczególności w zakresie modernizacji instalacji elektrycznej, dostosowaniem obiektu do współpracy z różnymi źródłami zasilania rezerwowego i bezprzerwowego, wykonaniem instalacji fotowoltaicznej oraz robót towarzyszących i odtworzeniowych, poprzez bieżącą weryfikację zgodności wykonywanych robót z PFU, zatwierdzoną dokumentacją projektową, przepisami prawa, normami, zasadami wiedzy technicznej, harmonogramem realizacji Inwestycji oraz wymaganiami Zamawiającego;
- h. zapewnienie ciągłości działania budynku w szczególności poprzez nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem i integracją zasilania podstawowego, rezerwowego i bezprzerwowego;

- i. nadzór nad modernizacją instalacji oświetlenia podstawowego, w tym doбором opraw, źródeł światła i systemu sterowania, z uwzględnieniem technologii LED, sterowania DALI-2, czujników obecności i natężenia światła oraz wymagań dotyczących efektywności energetycznej, a także nad wykonaniem lub modernizacją instalacji gniazd wtykowych, obwodów siłowych, tras kablowych, okablowania i osprzętu instalacyjnego, w tym zapewnieniem zasilania podstawowego, rezerwowego oraz bezprzerwowego tam, gdzie jest ono wymagane dla odbiorów krytycznych;
- j. nadzór nad zaprojektowaniem i wykonaniem instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zabezpieczeniami, uziemieniem, ochroną odgromową i przeciwprzepięciową, monitoringiem, zgłoszeniami, w tym zgłoszeniem przyłączenia mikroinstalacji do sieci elektroenergetycznej oraz wymaganymi zawiadomieniami właściwych organów, jeżeli wynikają z PFU lub przepisów prawa, a także integracją z instalacją elektryczną obiektu;
- k. nadzór nad wykonaniem lub dostosowaniem instalacji ochrony przepięciowej i odgromowej, w tym w zakresie wynikającym z budowy instalacji fotowoltaicznej oraz wymagań bezpieczeństwa pożarowego;
- l. weryfikację prawidłowej współpracy projektowanych i modernizowanych instalacji z istniejącymi systemami przeciwpożarowymi, w szczególności z instalacją PWP oraz instalacją oświetlenia awaryjnego, ewakuacyjnego i kierunkowego, bez ingerencji w te instalacje, chyba że konieczność zmian wynika z przepisów, uzgodnień lub wyników analiz;
- m. kontrolę sposobu prowadzenia robót w zakresie zabezpieczenia istniejących instalacji i elementów ochrony przeciwpożarowej oraz przywrócenia ich do stanu nie pogorszonego w przypadku ich naruszenia;
- n. nadzór nad wykonaniem alarmowej sygnalizacji świetlnej dla osób z niepełnosprawnościami na korytarzach oraz w toaletach dla osób z niepełnosprawnościami, w lokalizacjach wynikających z audytu dostępności i uzgodnień z Zamawiającym;
- o. nadzór nad robotami budowlanymi towarzyszącymi, naprawczymi, odtworzeniowymi i porządkowymi, w tym naprawami tynkarskimi, uzupełnieniem bruzd, gipsowaniem, gruntowaniem, malowaniem oraz przywróceniem naruszonych elementów budynku do stanu nie gorszego niż przed rozpoczęciem robót;
- p. kontrolę prowadzenia robót w czynnym obiekcie administracji publicznej, z zachowaniem ciągłości funkcjonowania budynku, etapowaniem prac, stosowaniem rozwiązań tymczasowych oraz ograniczaniem uciążliwości dla użytkowników, a także kontrolę zgodności etapowania i podziału prac na podetapy z PFU, dokumentacją projektową i zaakceptowanym harmonogramem;
- q. kontrolę jakości wykonywanych robót przez Wykonawcę Inwestycji oraz zastosowanych materiałów i urządzeń, w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów wadliwych lub niedopuszczonych do stosowania, a także kontrolę i kompletowanie wymaganych certyfikatów i świadectw dla wyrobów budowlanych;
- r. nadzór nad harmonogramem rzeczowo-finansowym Inwestycji, w tym jego weryfikacja, opiniowanie oraz ocena wpływu zmian na termin realizacji oraz budżet Inwestycji, a także

- monitorowanie i dokumentowanie postępów realizacji Inwestycji oraz informowanie Zamawiającego o wszelkich kwestiach, które mogą zagrażać zakończeniu Inwestycji, oraz proponowanie programów naprawczych;
- s. udział, co najmniej jednego z inspektorów, w naradach koordynacyjnych w terminach wskazanych przez Zamawiającego;
 - t. udział w wymaganych próbach, badaniach, pomiarach, regulacjach, uruchomieniach i testach funkcjonalnych, w tym pomiarach instalacji elektrycznych, próbach zasilania rezerwowego i bezprzerwowego oraz sprawdzeniu skuteczności ochrony przeciwporażeniowej;
 - u. weryfikację dokumentacji powykonawczej wykonanej przez Wykonawcę Inwestycji oraz protokołów wymaganych badań i pomiarów sporządzanych przez Wykonawcę Inwestycji;
 - v. reprezentowanie Zamawiającego na budowie oraz wykonywanie obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z ustawą Prawo budowlane;
 - w. kontrolę zgodności realizacji Inwestycji z Programem Funkcjonalno Użytkowym, dokumentacją projektową, przepisami prawa, normami oraz zasadami wiedzy technicznej;
 - x. weryfikację kompletności dokumentacji powykonawczej, protokołów pomiarowych, dokumentów odbiorowych, instrukcji eksploatacyjnych, kart gwarancyjnych, certyfikatów, deklaracji zgodności i innych dokumentów wymaganych przez PFU, dokumentację projektową, umowę oraz przepisy prawa;
 - y. stwierdzenie zakończenia prac budowlanych, sprawdzenie kompletności oraz prawidłowości dokumentów odbiorowych, w tym dokumentacji powykonawczej oraz udział Koordynatora zespołu inspektorów nadzoru lub właściwego branżowo Inspektora w czynnościach odbiorowych, w tym w odbiorach częściowych i odbiorze końcowym Inwestycji;
 - z. wykonywanie innych czynności wynikających z ustawy Prawo budowlane, w tym nadzór nad procesami związanymi z uzyskiwaniem pozwoleń, uzgodnień i zgłoszeń wraz z wymaganymi uzgodnieniami, opiniami, pozwoleniami, decyzjami, zgłoszeniami i innymi dokumentami niezbędnymi zarówno do realizacji Inwestycji, jak i do przystąpienia do użytkowania przedmiotu Inwestycji; w ramach tego obowiązku inspektor sprawuje bieżący nadzór i kontrolę nad działaniami Wykonawcy Inwestycji zmierzającymi do uzyskania, skompletowania i przekazania Zamawiającemu wszystkich uzgodnień, opinii, pozwoleń, decyzji, zaświadczeń i oświadczeń właściwych organów i instytucji (w szczególności organu nadzoru budowlanego, Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz operatora systemu dystrybucyjnego) wymaganych przed rozpoczęciem użytkowania obiektu lub warunkujących jego zgodne z prawem użytkowanie, weryfikuje terminowość i prawidłowość tych czynności oraz niezwłocznie zgłasza Zamawiającemu wszelkie ryzyka mogące opóźnić lub uniemożliwić dopuszczenie obiektu do użytkowania wraz z rekomendacją działań naprawczych.

Szczegółowy zakres robót będzie wynikał z PFU, zatwierdzonej dokumentacji projektowej, uzgodnień z Zamawiającym oraz obowiązujących przepisów prawa.

Zakres wskazany w niniejszym OPZ ma charakter opisowy i służy określeniu przedmiotu nadzoru inwestorskiego. Wykonawca nadzoru jest zobowiązany sprawować nadzór nad wszystkimi robotami, dostawami, próbami, pomiarami, uzgodnieniami i czynnościami odbiorowymi niezbędnymi do prawidłowego wykonania inwestycji zgodnie z PFU, dokumentacją projektową, umową i zasadami wiedzy technicznej.

Podsumowanie zakresu prac: nadzór inwestorski obejmuje pełny cykl realizacji inwestycji: od weryfikacji dokumentacji projektowej, przez kontrolę robót instalacyjnych, budowlanych i uruchomieniowych, po udział w odbiorach oraz sprawdzenie kompletności dokumentacji powykonawczej i skuteczne zgłoszenie wykonanych robót do odpowiednich organów lub instytucji. Szczególne znaczenie mają: modernizacja instalacji elektrycznej, zapewnienie zasilania rezerwowego i bezprzerwowego, budowa instalacji fotowoltaicznej, zachowanie ciągłości pracy czynnego obiektu oraz potwierdzenie bezpieczeństwa, jakości i zgodności wykonania z PFU, dokumentacją projektową i przepisami prawa.

5. Prace towarzyszące

Nadzór inwestorski obejmuje również prace towarzyszące i pomocnicze niezbędne do prawidłowej realizacji inwestycji oraz osiągnięcia zakładanego efektu użytkowego, o ile pozostają w bezpośrednim związku z przedmiotem inwestycji, wynikają z PFU, dokumentacji projektowej, zasad wiedzy technicznej lub obowiązujących przepisów prawa.

6. Wymagania dotyczące materiałów

Wymagania wskazane w niniejszym rozdziale stanowią podstawę kontroli sprawowanej przez inspektora nadzoru inwestorskiego nad materiałami i urządzeniami stosowanymi przez Wykonawcę inwestycji.

1. Wszystkie materiały i wyroby budowlane stosowane przy realizacji inwestycji muszą być fabrycznie nowe, pełnowartościowe oraz spełniać wymagania określone w obowiązujących przepisach prawa, normach oraz dokumentacji projektowej.
2. Materiały i wyroby budowlane muszą posiadać dokumenty wymagane przepisami prawa dla danego rodzaju wyrobu i jego zamierzonego zastosowania, w tym – jeżeli dotyczy – deklarację właściwości użytkowych, krajową deklarację właściwości użytkowych, certyfikaty, atesty, oznakowanie CE albo znak budowlany, oraz być dopuszczone do stosowania w obiektach użyteczności publicznej.
3. Stosowane materiały i urządzenia powinny być zgodne z obowiązującymi Polskimi Normami (PN) oraz normami europejskimi (EN, PN-EN), a także odpowiadać wymaganiom określonym w Programie Funkcjonalno-Użytkowym oraz dokumentacji projektowej opracowanej w ramach realizacji inwestycji przez Wykonawcę inwestycji.
4. W przypadku materiałów i urządzeń instalacji elektrycznych należy zapewnić odpowiednie parametry techniczne i jakościowe gwarantujące bezpieczne, niezawodne i ciągłe funkcjonowanie instalacji, w tym dostosowanie do współpracy z systemami zasilania awaryjnego (np. agregaty prądotwórcze, UPS, układy SZR).

5. Materiały wykończeniowe oraz elementy wyposażenia instalacyjnego należy przed ich zastosowaniem przedstawić do akceptacji Zamawiającego, po uprzedniej opinii inspektora nadzoru inwestorskiego, na podstawie zgodności z dokumentacją projektową, PFU, wymaganiami technicznymi, przepisami prawa oraz kryteriami równoważności, jeżeli mają zastosowanie.
6. Wykonawca inwestycji jest zobowiązany do przedkładania inspektorowi nadzoru inwestorskiego dokumentów dotyczących zastosowanych materiałów i urządzeń przed ich wbudowaniem lub zastosowaniem, w celu potwierdzenia ich zgodności z dokumentacją projektową, PFU, przepisami prawa oraz wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia.
7. Niedopuszczalne jest stosowanie materiałów wadliwych, nieposiadających wymaganych dokumentów lub pochodzących z nieudokumentowanego lub nielegalnego źródła.
8. Dopuszcza się stosowanie materiałów i urządzeń równoważnych w stosunku do wskazanych w Programie Funkcjonalno-Użytkowym lub dokumentacji projektowej, pod warunkiem zachowania co najmniej równoważnych parametrów technicznych, jakościowych, funkcjonalnych, eksploatacyjnych, trwałościowych, bezpieczeństwa użytkowania oraz kompatybilności z istniejącą infrastrukturą, a także uzyskania akceptacji Zamawiającego, po uprzedniej opinii inspektora nadzoru inwestorskiego, na zasadach określonych w dokumentach zamówienia.
9. W przypadku zastosowania materiałów lub urządzeń równoważnych Wykonawca inwestycji jest zobowiązany do wykazania ich równoważności poprzez przedstawienie dokumentów, danych technicznych oraz porównania parametrów odnoszących się co najmniej do funkcjonalności, parametrów technicznych, jakości, trwałości, bezpieczeństwa użytkowania, kompatybilności i warunków eksploatacji.

7. Termin realizacji zamówienia

1. Umowa na pełnienie nadzoru inwestorskiego wchodzi w życie z dniem zawarcia umowy z Wykonawcą inwestycji realizowanej w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
2. Od dnia, o którym mowa w ust. 1, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym OPZ.
3. Termin realizacji zamówienia obejmuje okres od dnia zawarcia umowy do dnia zakończenia realizacji robót budowlanych oraz dokonania ich odbioru końcowego.
4. Przewidywany okres świadczenia usługi nadzoru inwestorskiego wynosi 27 miesięcy od dnia zawarcia umowy z Wykonawcą inwestycji realizowanej w formule „zaprojektuj i wybuduj”, jednak nie dłużej niż do dnia 31.12.2028 r., z zastrzeżeniem możliwości zmiany umowy zgodnie z jej postanowieniami i przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.
5. Nadzór inwestorski będzie pełniony przez cały okres realizacji inwestycji, w tym:
 - a) na etapie opracowania dokumentacji projektowej,
 - b) w trakcie realizacji robót budowlanych,
 - c) do momentu dokonania odbioru końcowego inwestycji oraz uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych, jeżeli dotyczy.

6. Zmiana terminu realizacji zamówienia może nastąpić w przypadku zmiany terminu realizacji robót budowlanych lub zaistnienia innych okoliczności przewidzianych w projektowanych postanowieniach umowy, zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych, pod warunkiem zachowania zgodności z zabezpieczeniem środków finansowych przez Zamawiającego.

8. Wymagania BHP i ochrony środowiska

1. Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązany jest do kontrolowania przestrzegania przez Wykonawcę inwestycji przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska, w zakresie wynikającym z przepisów prawa, dokumentacji projektowej oraz organizacji robót.
2. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości mogących powodować zagrożenie dla życia, zdrowia, mienia lub środowiska, inspektor nadzoru inwestorskiego jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Zamawiającego oraz podjęcia działań przewidzianych przepisami prawa i postanowieniami umowy.
3. Kontrola, o której mowa powyżej, obejmuje w szczególności sposób prowadzenia robót, zabezpieczenie miejsca wykonywania prac, stosowanie wymaganych środków ochrony, a także przestrzeganie zasad dotyczących gospodarki odpadami i ograniczania uciążliwości dla użytkowników czynnego obiektu.
4. Inspektor nadzoru inwestorskiego dokumentuje stwierdzone nieprawidłowości oraz przekazuje Zamawiającemu informacje o działaniach podjętych przez Wykonawcę inwestycji w celu ich usunięcia.
5. W zakresie ochrony środowiska Wykonawca usługi nadzoru monitoruje, czy Wykonawca inwestycji realizuje obowiązki dotyczące postępowania z odpadami, ograniczania emisji hałasu i pyłu oraz ochrony istniejącej infrastruktury i elementów budynku przed uszkodzeniem lub zanieczyszczeniem.
6. Ze względu na prowadzenie robót w czynnym budynku użyteczności publicznej inspektor nadzoru inwestorskiego weryfikuje również, czy organizacja robót ogranicza do minimum zakłócenia w funkcjonowaniu obiektu oraz nie powoduje nieuzasadnionych utrudnień dla użytkowników.
7. Szczegółowy podział obowiązków stron w zakresie BHP, ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska określa umowa na roboty budowlane oraz przepisy powszechnie obowiązujące.