

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **1. ZAKRES PEŁNIENIA NADZORU INWESTORSKIEGO**

**Kompleksowy nadzór inwestorski nad zadaniem: „Termomodernizacja budynku Urzędu Miejskiego w Pabianicach wraz z poprawą funkcjonalności pomieszczeń”** obejmujące:

- a) Etap I - Termomodernizacja Urzędu Miejskiego w Pabianicach** (dofinansowany będzie z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego realizowanego w ramach program regionalnego Fundusze Europejskie dla Łódzkiego 2021-2027, współfinansowanego umową nr FELD.02.01-IZ.00-0048/24-00 z dnia 31.10.2025 r.)
- b) Etap II - Poprawa funkcjonalności pomieszczeń parteru budynku Urzędu Miejskiego w Pabianicach ul. Zamkowa 16,** (dofinansowany będzie w ramach Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych „Program wyrównywania różnic między regionami III”).
- c) Etap III - Dostosowanie pomieszczeń Urzędu Miejskiego w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16 do wymagań ochrony przeciwpożarowej wraz z remontem klatki schodowej i korytarzy** (finansowany będzie z środków własnych), który obejmuje:
  - **Etap IIIa opracowanie dokumentacji projektowej na podstawie Programu Funkcjonalno-Użytkowego.**
  - **Etap IIIb – wykonanie robót budowlanych zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją.**

### **2. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

2.1. W ramach przedmiotowego postępowania Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia nadzoru inwestorskiego nad wykonaniem robót budowlanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, warunkami określonymi w SWZ dla robót w zakresie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na zadanie „„Termomodernizacja budynku Urzędu Miejskiego w Pabianicach wraz z poprawą funkcjonalności pomieszczeń” – nr referencyjny postępowania RZP.271.9.2026, ogłoszenie 2026/BZP 00213880/01 z dnia 23.04.2026 i przepisami związanymi, na który składa się wykonawstwo w branży ogólnobudowlanej, instalacyjno-sanitarnej, elektrycznej, telekomunikacyjnej.

2.2. Budynek zlokalizowany jest przy ul. Zamkowej 16, 95-200 Pabianice

### **3. PODSTAWA PRAWNA REALIZACJI**

Wykonawca zobowiązany jest do realizacji zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności:

- ustawą – Prawo budowlane
- ustawą – Prawo zamówień publicznych
- przepisami dotyczącymi efektywności energetycznej
- wytycznymi dotyczącymi realizacji projektów współfinansowanych ze środków UE

### **4. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

4.1. Wykonawca zobowiązany jest pełnić nadzór nad realizacją robót związanych z wykonaniem zadania pn. „Termomodernizacja budynku Urzędu Miejskiego w Pabianicach wraz z poprawą funkcjonalności” zgodnie z Audytem energetycznym, dokumentacją techniczną, Programem Funkcjonalno-Użytkowym oraz SWZ na roboty budowlane.

4.2. W trakcie realizacji robót obiekt będzie pozostawał w użytkowaniu. Prowadzone prace muszą być skoordynowane i wykonywane w sposób umożliwiający bezpieczne oraz nieprzerwane funkcjonowanie Urzędu, z możliwością czasowego wyłączenia z użytkowania tych części budynku, w których będą przeprowadzane roboty w ramach poszczególnych etapów.

4.3. Zespół Nadzoru Inwestorskiego powinien składać się z osób posiadających uprawnienia do nadzorowania robót budowlanych, które zgodnie z przepisami pozwolą na zrealizowanie przedmiotowego zadania w specjalności:

- Inspektora Nadzoru robót konstrukcyjno-budowlanej będącego Koordynatorem Zespołu Nadzoru inspektorów branżowych w rozumieniu art. 27 Prawa budowlanego
- Inspektora Nadzoru robót instalacyjnych w branży elektrycznej,
- Inspektor Nadzoru robót instalacyjnych w branży sanitarnej,

4.4. W przypadku, jeżeli wskazany powyżej podstawowy skład Zespołu Nadzoru nie jest wystarczający dla zapewnienia kompleksowej realizacji Usługi, Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia personelu nadzoru w zakresie koniecznym do wykonania Usługi w ramach ceny Ofertowej.

Zaproponowane w Ofercie osoby na stanowisko Inspektora Nadzoru robót nie mogą być zaangażowane w realizację innych zamówień w ramach, których ich obowiązki czasowo kolidowałyby z obowiązkami dla tego stanowiska zgodnie z harmonogramem wykonawcy realizacji zamówienia wynikającym z SWZ robót budowlanych.

Zamawiający dopuszcza łączenie funkcji inspektorów w ramach posiadanych uprawnień.

#### **4.5. Zamawiający wymaga:**

- posiadać uprawnienia budowlane do pełnienia funkcji inspektora nadzoru w odpowiednich specjalnościach
- posiadać doświadczenie w nadzorze nad robotami w budynkach użyteczności publicznej
- dysponować personelem posiadającym odpowiednie kwalifikacje
- **obecności na budowie min. 2 razy w tygodniu realizacji robót budowlanych min inspektora robót ogólnobudowlanych oraz inspektorów branżowych w zależności od potrzeb.**

Zamawiający informuje, że Wykonawcy nie będzie przysługiwało dodatkowe wynagrodzenie z tytułu pełnienia nadzoru w dni ustawowo wolne od pracy oraz za pracę w godzinach nadliczbowych.

- **podpisywania listy obecności w sposób uzgodniony z przedstawicielem Zamawiającego oraz jednoczesne potwierdzenie telefonicznie-poprzez SMS**
- **dostępności dla Zamawiającego**

#### **5. ZADANIA ZESPOŁU NADZORU INWESTORSKIEGO W CZASIE REALIZACJI BUDOWY:**

5.1. Podstawowe obowiązki i uprawnienia Inspektora Nadzoru oraz formalno-prawne podstawy jego działalności określają art. 17 i 18 oraz art. 25 i 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami oraz SST.

5.2. Inspektor Nadzoru reprezentuje interesy Zamawiającego na budowie, poprzez sprawowanie kontroli zgodności realizacji robót z dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną, audytem energetycznym, przepisami (w tym prawa budowlanego), zasadami wiedzy technicznej oraz postanowieniami warunków umowy.

5.3. Inspektor Nadzoru wypełnia obowiązki i odpowiada za wszelkie decyzje, które podejmuje w ramach kompetencji określonych szczegółowo w niniejszym Opisie Przedmiotu Zamówienia oraz SST wykonania robót.

5.4. Do kierowania Zespołem Nadzoru Inwestorskiego powołuje się Koordynatora Zespołu nadzoru – inspektora robót ogólnobudowlanych, który wypełnia swoje obowiązki wydając polecenia, decyzje,

opinie, zgody, akceptacje i wnioski na piśmie wg ustalonych z przedstawicielem Zamawiającego wzorów. Kierujący zespołem Nadzoru Inwestorskiego koordynuje pracę oraz obecnością pozostałych Inspektorów Zespołu.

5.5. Godziny pracy Inspektorów Nadzoru muszą być dostosowane do czasu pracy Wykonawcy robót.

5.6. Do obowiązków Zespołu Nadzoru Inwestorskiego (Inspektorów Nadzoru) w szczególności należy:

- 1) zapoznanie się z dokumentacją techniczno-prawną, terenem budowy, jego uzbrojeniem i zagospodarowaniem,
- 2) sprawdzenie wytyczenia przez Wykonawcę robót oraz wyznaczenia wysokości,
- 3) organizacja prac związanych z nadzorem tak, aby z tego tytułu nie było zbędnych przerw w realizacji robót przez Wykonawcę,
- 4) zatwierdzenie programu BLOZ, kontrolowania przestrzegania przez Wykonawcę zasad BHP,
- 5) akceptacja rodzaju, liczby i lokalizacji wszystkich znaków, zapór i urządzeń zabezpieczających rejon robót, a także treści i miejsca ustawienia tablic informacyjnych budowy i ustalenia długości odcinków roboczych wyłączonych z ruchu zgodnie z zatwierdzonym projektem organizacji ruchu,
- 6) sprawdzenie i opiniowanie harmonogramu robót. W razie zaistnienia potrzeby zaktualizowania harmonogramu robót w zakresie skrócenia względnie wydłużenia umownego terminu realizacji zadania – wnioskowanie do Zamawiającego o zaakceptowanie nowych terminów,
- 7) prowadzenie systematycznej kontroli zgodności cech jakości elementów robót i materiałów z wymaganiami specyfikacji technicznej,
- 8) akceptacja wszystkich materiałów stosowanych do budowy, pod kątem ich rodzaju, jakości, cech i źródeł pochodzenia,
- 9) kontrola i ocena przedkładanych świadectw jakości oraz atestów na materiały i elementy,
- 10) kontrolowanie sposobu składowania i przechowywania materiałów oraz uporządkowania miejsca składowania po zakończeniu robót,
- 11) akceptacja sprzętu (rodzaj, liczba) oraz środków transportowych,
- 12) ustalenie zakresu dokumentacji odbiorowej dla odbiorów częściowych,
- 13) dokonanie odbiorów częściowych (oraz odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu),
- 14) sprawdzenie zakresu rzeczowego robót,
- 15) sprawdzenie dokumentów do odbioru częściowego i ostatecznego łącznie ze sprawdzeniem rozliczenia finansowego częściowego i ostatecznego wykonawcy robót,
- 16) W przypadku wystąpienia robót dodatkowych/sporzządzenia protokołu konieczności - sprawdzenie i weryfikacja co do zasadności użytych środków i materiałów oraz weryfikacja i sprawdzenie cen materiałów oraz ich ilości,
- 17) przyjęcie zgłoszenia Wykonawcy o zakończeniu robót i po ich sprawdzeniu oraz skontrolowaniu i zaaprobowaniu operatu kolaudacyjnego, powiadomienie Zamawiającego o gotowości robót do odbioru ostatecznego,
- 18) opracowanie pisemnej oceny jakości robót (wraz z uzasadnieniem) do operatu kolaudacyjnego.
- 19) sprawdzenie ostatecznego rozliczenia robót i potwierdzenie jego do wypłaty w terminie 3 dni od daty otrzymania od Wykonawcy kompletnych i prawidłowych dokumentów,
- 20) udział w przejęciu terenu od Wykonawcy po zakończeniu robót i uporządkowaniu placu budowy,
- 21) udział w pracach komisji odbioru ostatecznego,
- 22) sporządzenie sprawozdania technicznego do operatu kolaudacyjnego, składającego się z:
  - zakresu wykonywanych robót;
  - wykazu wprowadzonych zmian w stosunku do dokumentacji projektowej przekazanej przez Zamawiającego;
  - uwag dotyczących warunków realizacji robót;

- daty rozpoczęcia i zakończenia robót;
  - opisu powykonawczego obiektu;
  - w przypadku konieczność sporządzenia protokołu konieczności różnicowego skontrolowanie i weryfikacja poprawności rozliczenia.
- 23) dopilnowanie zabezpieczenia przez Wykonawcę terenu budowy w przypadku rozwiązania umowy,
- 24) obmiar i rozliczenie umowy z Wykonawcą w przypadku jej rozwiązania,
- 25) obowiązkowy udział Inspektorów Nadzoru w każdej radzie budowy,
- 26) dostępność dla Zamawiającego.

## **6. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE PROJEKTU UE**

- współpraca z zespołem zadaniowym Zamawiającego
- udział w kontrolach i audytach projektu
- potwierdzanie zgodności robót z zakresem projektu
- wsparcie w przygotowaniu dokumentacji do wniosków o płatność

## **7. OBOWIĄZKI W ZAKRESIE EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ**

- nadzór nad realizacją prac wpływających na efektywność energetyczną
- weryfikacja osiąganych parametrów energetycznych
- wsparcie w monitorowaniu wskaźników projektu (np. redukcja zużycia energii i emisji CO<sub>2</sub>)

## **8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za:

- nienależyte wykonanie obowiązków nadzorczych
- dopuszczenie do realizacji robót niezgodnych z dokumentacją lub przepisami
- błędy w odbiorach robót

## **9. RAPORTY**

**Wzory raportów wymienione w podpunktach 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 przed stosowaniem należy uzgodnić z Zamawiającym w ciągu 3 dni roboczych od podpisania umowy. Zamawiający przyjmuje raporty wyłącznie na zatwierdzonym wzorze.**

**9.1. RAPORT OTWARCIA - sporządzony na dzień objęcia obowiązków przez Zespół Nadzoru Inwestorskiego. Raport należy dostarczyć w wersji papierowej do siedziby Zamawiającego w terminie 5 dni od dnia podpisania umowy.**

**9.2. RAPORT DWUTYGODNIOWY NADZORU (z pracy Wykonawcy Nadzoru Inwestorskiego) - zawierający:**

Tabelaryczne zestawienie z poszczególnych dni, w których były wykonywane prace na budowie objętych raportem:

- Ilość zasobów kadrowych Nadzoru
- Czas pracy poszczególnych Inspektorów
- Informację o ewentualnych problemach na budowie i nieprzewidzianych zdarzeniach i jak zostały rozwiązane.
- Zamieszczenie informacji o ilości badań wykonanych przez WT LD Zamawiającego

Raport dwutygodniowy powinien być podpisany przez osobę uprawnioną i dostarczony Zamawiającemu pierwszy dzień roboczy następnego tygodnia.

### 9.3. **RAPORT MIESIĘCZNY NADZORU (z pracy Wykonawcy Robót)** - zawierający między innymi:

Tabelaryczne zestawienie z poszczególnych dni, w których były wykonywane prace na budowie objętych raportem:

- Ilość zasobów sprzętowych na budowie
- Warunki atmosferyczne
- Zakresy wykonywanych robót
- Do raportu należy dołączyć kopię strony z dziennika budowy z ostatniego dnia tygodnia.

Raport dwutygodniowy powinien być przedstawiany w podziale na asortymenty robót, podpisany przez osobę uprawnioną i dostarczony do Zamawiającego w ustalonym przez Zamawiającego terminie.

- opis prac wykonanych w danym miesiącu wraz z dokumentacją fotograficzną
  - postęp robót (finansowy i rzeczowy) wraz z odniesieniem do zakładanego postępu prac i harmonogramu
  - wykaz zmian (protokoły konieczności, zmiany projektowe itp.)
  - wykaz problemów z propozycją ich rozwiązania
  - wykaz zatwierdzonych Podwykonawców oraz zgłoszonych Usługodawców, Dostawców
  - wykaz zgłoszonych materiałów oraz ich etap weryfikacji
  - planowany przerób na następny miesiąc z krótkim opisem planowanych robót
  - tabelaryczna informacja z zaangażowania sił i środków Wykonawcy (kadra kierownicza, personel fizyczny, operatorzy sprzętu, geodeta, sprzęt, czas pracy)
- Raport miesięczny należy złożyć w 1 egz. oraz przekazać w wersji elektronicznej w dniu odbioru częściowego robót w wersji papierowej Zamawiającemu.

9.4. **DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:** sporządzona na dzień objęcia obowiązków przez Zespół Nadzoru oraz z realizacji bieżącej zawierająca ponumerowane zdjęcia z miejsca postępu robót z datą i podpisem. Grupę zdjęć dokumentujących jeden rodzaj prac należy poprzedzić krótkim opisem lub w przypadku zdjęć zaistniałego problemu krótki opis zawierający przyczynę i sposób rozwiązania. Dokumentację należy dostarczyć Zamawiającemu w formie opracowania spiętego w teczce za dany okres rozliczeniowy (z protokołem częściowego odbioru oraz Raportami okresowymi). Do dnia odbioru końcowego należy przekazać Zamawiającemu egz. w formie elektronicznej na nośniku – płyta CD.

**Terminy odbiorów częściowych z pracy Zespołu Nadzoru Inwestorskiego będą się odbywać w terminach częściowych odbiorów Wykonawcy Robót. Odbiory częściowe z pracy Zespołu Nadzoru będą odbierane po przedłożeniu i zaakceptowaniu przez Zamawiającego: Protokołu odbioru usługi, dokumentacji fotograficznej (pkt 9.4), Raportów (pkt 9.1 i 9.2) i miesięcznego (pkt 9.3) za dany okres rozliczeniowy.**

**Dopuszcza się dostarczenie dokumentów wymienionych w pkt., 9.1, 9.2, 9,4 w wyznaczonym terminie drogą elektroniczną po uzyskaniu każdorazowo udokumentowanej zgody przedstawiciela Zamawiającego do dnia wyznaczonego na ich dostarczenie. Natomiast Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć dokumenty w wersji papierowej w ciągu następnych 3 dni roboczych do siedziby Zamawiającego.**

### 9.5. **RAPORT KOŃCOWY NADZORU /SPRAWOZDANIE TECHNICZNE NADZORU** - zawierające:

- Dane kontaktowe.
- Schemat organizacyjny nadzoru.
- Podstawę wykonania zadania.
- Lokalizację.
- Stan istniejący.
- Zakres objęty kontraktem.
- Charakterystykę obiektu.
- Harmonogram robót,

- System kontroli jakości.
  - Materiały.
  - Roboty dodatkowe i zamiennie.
  - Sprawy finansowe – rozliczenie finansowe protokołów odbiorów częściowych, ostatecznego oraz różnicowego.
  - Ocenę końcową - Sprawozdanie Kierownika Zespołu Nadzoru z realizacji kontraktu
- Raport końcowy powinien być dostarczony do Zamawiającego w 2 egzemplarzach w formie papierowej oraz w formie elektronicznej.

#### **10. UPRAWNIENIA I PRAWA KOORDYNATORA ZESPOŁU NADZORU INSPEKTORÓW:**

- 1) opiniowanie osoby kierownika budowy
- 2) wnioskowanie o zmianę personelu Wykonawcy, osoby, której obecność uznana została za niepożądaną na budowie,
- 3) wstrzymanie robót – jeśli jest to konieczne ze względu na bezpieczeństwo, wynikające z warunków atmosferycznych i klimatycznych, zaniedbań Wykonawcy, względnie z niewykonania zaleceń Inżyniera i powiadomienie o powyższym Zamawiającego,
- 4) odrzucenie wszystkich materiałów, które nie odpowiadają wymaganiom jakościowym podanym w specyfikacjach technicznych i dokumentacji,
- 5) zapewnienie pełnego dostępu do dokumentów i terenu budowy oraz wszystkich miejsc, związanych z przygotowaniem robót i materiałów w celu przeprowadzenia inspekcji,
- 6) polecenie usunięcia i wykonania na nowo wadliwie wykonanej części robót, jeżeli materiały i jakość robót nie odpowiadają wymaganiom specyfikacji technicznych i dokumentacji projektowej
- 7) opiniowanie, a następnie przedkładanie do akceptacji Zamawiającego (w ciągu 2 dni od daty zgłoszenia) wszelkich zmian w zakresie:
  - a. pominięcia jakiejś roboty
  - b. wykonania robót dodatkowych lub zamiennych w uzgodnieniu z Zamawiającym
  - c. zmiany kolejności robót w uzgodnieniu z Zamawiającym
  - d. zmiany terminu wykonania robót
  - e. w sprawie przeprowadzenia niezbędnych ekspertyz i badań technicznych
  - f. w ważnych sprawach finansowych i prawnych (o ile ich wprowadzenie będzie konieczne dla zgodnej z umową realizacji robót).

Propozycje zmian winny być składane przez Wykonawcę w formie pisemnej. Odmowa akceptacji wniosku przez Inspektora wstrzymuje bieg sprawy. Dalsze działania w tym zakresie mogą być prowadzone przez Wykonawcę w trybie odwoławczym do Zamawiającego.

#### **11. ZADANIA ZAMAWIAJĄCEGO:**

- 1) nadzór prac przygotowawczych do realizacji umowy
- 2) kontrola pracy Nadzoru Inwestorskiego pod względem zgodności z dokumentami stanowiącymi Umowę na realizację robót i Umowę na pełnienie Nadzoru Inwestorskiego
- 3) zatwierdzenie zaopiniowanych przez Nadzór Inwestorski wystąpień Wykonawcy w sprawach dotyczących:
  - przesunięcia planowanej daty zakończenia Umowy
  - zmian ilościowych robót
  - płatności za roboty dodatkowe, uzupełniające i zamiennie
- 4) zatwierdzanie:

- harmonogramów zaopiniowanych przez Nadzór Inwestorski
  - dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznej na proponowane przez Wykonawcę roboty dodatkowe i tymczasowe,
- 5) współdziałanie z władzami terenowymi, organami Nadzoru Budowlanego i innymi organizacjami związanymi z realizacją Umowy
  - 6) udział w przekazaniu placu budowy i w czynnościach odbiorów częściowych i odbioru ostatecznego.

## **7. TERMIN REALIZACJI**

Planowany termin realizacji Usługi:

- 1) Usługa będzie realizowana w okresie od dnia wydania przez Zamawiającego polecenia rozpoczęcia Usług do dnia zakończenia przedmiotu umowy na roboty budowlane.
- 2) Zamawiający szacuje, że roboty budowlane o których mowa w ust.1 zostaną zakończone w okresie do 12 miesięcy od dnia wydania polecenia rozpoczęcia Usług jednak nie później niż do dnia 31.05.2027. Ponadto 1 miesiąc na rozliczenie końcowe.
- 3) W przypadku wydłużenia terminu zakończenia robot budowlanych, w stosunku do terminu, o którym mowa w ust.2 o okres do 60 dni Wykonawca zobowiązany jest wykonać Usługę bez dodatkowego wynagrodzenia.
- 4) W przypadku wydłużenia terminu realizacji robót budowlanych o okres powyżej 60 dni Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie dodatkowe za Usługi wykonywane po tym okresie ustalane zgodnie z Umową.