

## Załącznik nr 1 do SIWZ – OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### I. Postanowienia ogólne

1. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się wykonywać swoje obowiązki zgodnie z niniejszym opisem przedmiotu zamówienia i umową z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez siebie usług oraz zapewniając ochronę praw i interesów Zamawiającego, podejmując wszelkie niezbędne działania dla należytego i terminowego przygotowania i wykonania inwestycji.
2. Z uwagi na fakt, że Zamawiający nie posiada wykwalifikowanego personelu do przygotowania i przeprowadzenia zadania inwestycyjnego pn. „BUDOWA SPECJALISTYCZNEJ KLINIKI CENTRUM POMOCY I REHABILITACJI „BUDZIK” DLA DOROSŁYCH”, Inwestor Zastępczy będzie wykonywał wszelkie czynności faktyczne i prawne przypisane Zamawiającemu, z wyjątkami wskazanymi w niniejszym OPZ i umowie.
3. W związku z powyższym, Inwestor Zastępczy przyjmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność za przygotowanie i wykonanie zadania inwestycyjnego zgodnie z OPZ, umową oraz umową nr DFS-II.7211.507.2019 zawartą pomiędzy Zamawiającym i Ministrem Sprawiedliwości.
4. W ramach wykonywanych czynności Inwestor Zastępczy działa w imieniu własnym i na rzecz Inwestora (inwestor zastępczy działający powierniczo).
5. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego.
6. Inwestor Zastępczy ma za zadanie zastąpić Inwestora/Zamawiającego w zakresie organizacji w/w zadania inwestycyjnego, poprzez wykonywanie na rzecz Inwestora wszystkich czynności, mających zapewnić określony w dokumentacji projektowej rezultat.
7. Inwestor Zastępczy ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody, będące następstwem nienależytego wykonania czynności objętych przedmiotem umowy bądź nie wykonania umowy, ocenianych w granicach przewidzianych dla umów starannego działania.
8. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany zapewnić niezbędny do świadczenia usługi Personel, do którego zadań będzie należało m.in. zweryfikowanie dokumentacji projektowej, przygotowanie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonawcę robót budowlanych, nadzór nad wykonywaniem robót budowlanych oraz w okresie rękojmi i gwarancji, obsługa administracyjna i prawna zadania inwestycyjnego, rozliczenie finansowe.
9. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany, w razie konieczności, zapewnić biuro na terenie m.st. Warszawy do odbywania ewentualnych narad, spotkań z wykonawcą robót budowlanych.
10. W terminie 15 dni od zawarcia Umowy, Inwestor Zastępczy przedstawi Zamawiającemu do akceptacji Harmonogram Rzeczowo – Finansowy Zadania inwestycyjnego (dalej Harmonogram), który uwzględni następujące etapy:

- 1) Etap 1 – odbiór dokumentacji projektowej - nie później niż do 30 czerwca 2019 roku
- 2) Etap 2 – przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych – nie później niż do 30 września 2019 roku
- 3) Etap 3 – realizacja robót budowlanych – nie później niż do 31 grudnia 2021 roku.
- 4) Etap 4 – okres rękojmi i gwarancji dla robót budowlanych – nie później niż do 31 grudnia 2024 roku
11. Harmonogram musi uwzględniać postanowienia umowy nr DFS-II.7211.507.2019 z Ministrem Sprawiedliwości w zakresie udostępniania środków finansowych.
12. Harmonogram będzie na bieżąco aktualizowany.
13. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do przedkładania Zamawiającemu Raportów Miesięcznych w terminie do 7 dnia następnego miesiąca. Raport Miesięczny będzie zawierał co najmniej informacje dot. aktualnego stanu realizacji zadania inwestycyjnego, przedstawienie ewentualnych roszczeń zgłoszonych przez wykonawcę dokumentacji projektowej lub wykonawcę robót budowlanych, roszczeń Zamawiającego względem wykonawców dokumentacji projektowej i robót budowlanych, stanu rozliczeń finansowych, ewentualnych zagrożeń dla realizacji zadania inwestycyjnego.
14. Na każde żądanie Zamawiającego, Inwestor Zastępczy jest zobowiązany udzielić stosownych wyjaśnień w terminie 5 dni od otrzymania żądania, chyba, że Zamawiający wskazał inny termin.
15. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do przygotowywania projektów pism do Ministra Sprawiedliwości w związku z realizacją zadania inwestycyjnego.
16. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany gromadzić i przechowywać dokumentację związaną z zadaniem inwestycyjnym, a po zakończeniu świadczenia usługi przekazać ją Zamawiającemu za protokolarnym potwierdzeniem.
17. Inwestor Zastępczy przedstawia Zamawiającemu informację dotyczącą konieczności dokonania płatności na rzecz wykonawcy dokumentacji projektowej i robót budowlanych zawierającą wskazanie wykonanych prac i ich wartości zgodnie z postanowieniami stosownych umów, przy czym nie wyklucza się sytuacji, gdy płatności dokonywane są w okresach kwartalnych na rzecz inwestora zastępczego i przez niego regulowane są zobowiązania wykonawców robót i dostawców materiałów, a następnie rozliczane z inwestorem po upływie danego kwartału.
18. Bieżące doradztwo prawne i konsultacyjne, sporządzanie opinii prawnych, opiniowanie wszelkich zagadnień prawnych oraz przygotowanie projektów pism związanych z realizacją inwestycji.
19. Opracowywanie i/lub opiniowanie, weryfikowanie w ramach pomocy prawnej projektów umów, wszelkiego rodzaju porozumień i innych dokumentów oraz zobowiązań Inwestora, w terminach niezbędnych do właściwego załatwienia sprawy.

20. Reprezentowanie Zamawiającego w relacjach umownych z wykonawcą robót budowlanych oraz wykonawcami innych zamówień udzielanych przez inwestora na rzecz przedmiotowej inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia ochrony interesów Inwestora w aspekcie finansowym i terminowym realizacji zadania.
21. Wykonywanie zastępstwa prawnego i procesowego tj. występowanie w charakterze pełnomocnika przed sądami, Krajową Izbą Odwoławczą, organami administracyjnymi i innymi urzędami oraz instytucjami i jednostkami w sprawach dotyczących organizacji i realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia inwestycyjnego.
22. Udział w naradach koordynacyjnych, radach budowy i innych spotkaniach związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji, na których wymagana będzie obecność prawnika.
23. Stałe monitorowanie przebiegu realizacji inwestycji w aspekcie zgodności z przepisami prawa, zawartą umową z wykonawcą robót budowlanych i zabezpieczenia interesów Zamawiającego.
24. Udzielanie Zamawiającemu bieżących konsultacji i sygnalizowanie zagrożeń związanych z formalnoprawnymi aspektami realizacji inwestycji.
25. Opracowanie analiz i opinii prawnych dot. zasadności oraz zgodności podejmowanych działań z postanowieniami umowy o dofinansowanie.
26. Udział w negocjacjach z wykonawcami wszelkich prac i innymi uczestnikami całego przedsięwzięcia inwestycyjnego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz doradztwo prawne związane z przedmiotową inwestycją.
27. Doradztwo prawne w kwestiach prawnych w ewentualnych postępowaniach kontrolnych.
28. Przygotowywanie projektów ewentualnych aneksów do umów.

## II. Obowiązki Inwestora Zastępczego na etapie weryfikacji dokumentacji.

1. Inwestor Zastępczy zapozna się i zweryfikuje dokumentację projektową dot. zadania inwestycyjnego.
2. Inwestor Zastępczy dokona weryfikacji dokumentacji projektowej zgodnie z wymaganiami Zamawiającego oraz przepisami prawa, a w szczególności ustawą Prawo zamówień publicznych, jak również pod kątem ustalonego budżetu zadania inwestycyjnego.
3. Inwestor Zastępczy zapewni do weryfikacji dokumentacji projektowej osobę posiadającą stosowne uprawnienia do projektowania.
4. Inwestor Zastępczy dokona odbioru dokumentacji projektowej w imieniu Zamawiającego, a w razie stwierdzenia wad w dokumentacji jest zobowiązany do odmowy odbioru i wskazania zakresu koniecznych poprawek i uzupełnień.

5. Inwestor Zastępczy będzie współdziałał z wykonawcą dokumentacji projektowej w celu uzyskania stosownego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót.

III. Obowiązki Inwestora Zastępczego na etapie przygotowania postępowania o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych.

1. Przeprowadzenie postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych, chyba, że Inwestor Zastępczy wykaże, że w odniesieniu do robót budowlanych składających się na realizację zadania inwestycyjnego nie ma potrzeby stosowania przepisów ustawy. W takim przypadku przeprowadzi odpowiednie postępowanie na wybór wykonawcy za zachowaniem reguł przejrzystości, konkurencyjności i równego traktowania wykonawców oraz z uwzględnieniem wytycznych wynikających z umowy nr DFS-II.7211.507.2019 zawartej z Ministrem Sprawiedliwości.
2. W ramach prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia, Inwestor Zastępczy – działający jako pełnomocnik Zamawiającego jest zobowiązany m.in. do:
  - 1) Przygotowania i opublikowania ogłoszenia oraz wszelkich dokumentów przetargowych;
  - 2) Zapewnienia odpowiedniej platformy do przeprowadzenia postępowania w związku z wymaganiami ustawy Prawo zamówień publicznych w zakresie elektronicznej;
  - 3) Udzielania wyjaśnień na wszystkich etapach przebiegu postępowania przetargowego i autorem dokumentacji projektowej, modyfikacji zapisów SIWZ, przedstawianie opinii w kwestiach dotyczących wyjaśnień treści ofert złożonych przez wykonawców biorących udział w postępowaniu;
  - 4) Organizacji składania i otwarcia ofert;
  - 5) Dokonanie oceny złożonych ofert i przedstawienie protokołu do akceptacji Zamawiającemu;
  - 6) Wyboru wykonawcy, który złożył ofertę najkorzystniejszą w świetle określonych kryteriów;
  - 7) Reprezentacji przed Krajową Izbą Odwoławczą i sądem powszechnym;
  - 8) Ponownego przeprowadzenia w/w czynności, w przypadku konieczności powtórzenia procedury przetargowej na wybór wykonawcy.
  - 9) Przygotowania umowy z wybranym wykonawcą i przedstawienie jej do podpisania Zamawiającemu.
3. W razie unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do przeprowadzenia kolejnego lub kolejnych postępowań, aż do skutecznego wyboru wykonawcy robót budowlanych.

4. Inwestor Zastępczy ponosi wszelkie koszty związane z ewentualnymi postępowaniami odwoławczymi czy skargowymi, w tym w szczególności koszty związane z obsługą prawną, koszty postępowania w tym koszty zastępstwa. W razie przyznania kosztów od strony przeciwnej, koszty te przysługują Inwestorowi Zastępczemu i jest uprawniony do ich wyegzekwowania.

#### IV. Obowiązki Inwestora Zastępczego na etapie realizacji umowy z wykonawcą robót budowlanych.

1. Po wyborze wykonawcy robót budowlanych przygotowuje w porozumieniu z nim harmonogram rzeczowo-terminowo-finansowy rozpoczęcia inwestycji, w terminie 10 dni od podpisania przez Zamawiającego umowy z wykonawcą robót budowlanych.
2. Występowanie do instytucji i urzędów, w zakresie niezbędnym do realizacji robót budowlanych, przez cały okres jej trwania, w szczególności dokonanie zgłoszenia o rozpoczęciu robót do odpowiedniego organu nadzoru budowlanego.
3. Prowadzenie archiwum dokumentacji projektowej, w którym przechowuje się wszystkie rewizje dokumentacji projektowej, (nieograniczony dostęp do archiwum dla upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego), do czasu zakończenia inwestycji. Po zakończeniu inwestycji dokumentacja zostanie przekazana Zamawiającemu.
4. Reprezentowanie Zamawiającego na budowie, pełnienie funkcji koordynacyjnych, w szczególności:
  - 1) zorganizowanie i przekazanie terenu budowy wykonawcy robót budowlanych oraz przekazanie dziennika budowy,
  - 2) kontrola procesu realizacji robót budowlanych - przejęcie od wykonawcy opisu procedur prowadzenia robót, stosowanych metod, weryfikacja poprawności ich wykonania oraz raportowanie postępów i zagrożeń w ich realizacji,
  - 3) dokonywanie z wykonawcą robót budowlanych stosownych uzgodnień w zakresie realizacji projektu oraz egzekwowanie uzupełnień w projekcie w zakresie uzgadniania możliwości wprowadzania ewentualnych rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie oraz uzupełnienia dokumentacji i wyjaśniania wątpliwości dotyczących realizacji projektu,
  - 4) bieżące analizowanie zagrożeń dla prawidłowej realizacji robót budowlanych wynikłych w trakcie wykonywania robót, analiza ryzyk w zakresach terminowym, technicznym i finansowym oraz ich eliminacja,

- 5) bieżąca weryfikacja i aktualizacja harmonogramu rzeczowo–terminowo–finansowego, przedkładanie go do akceptacji Zamawiającemu i dokonywanie uzgodnień z wykonawcą robót budowlanych w tym zakresie,
- 6) pełnienie obowiązków nadzoru inwestorskiego - wyznaczenie inspektorów nadzoru inwestorskiego na czas prowadzenia robót budowlanych (wszystkich branż).
- 7) bieżący nadzór nad robotami budowlanymi w zakresie przewidzianym przepisami ustawy prawo budowlane dla nadzoru inwestorskiego, w szczególności:
  - a) kontrolowanie jakości wykonanych robót oraz zastosowanych materiałów i urządzeń, ich zgodności z warunkami pozwolenia na budowę, przepisami budowlanymi, obowiązującymi normami i zasadami bezpieczeństwa procesu budowy oraz zasadami wiedzy technicznej jak również ich zgodności z dokumentacją projektową, ofertą przetargową wykonawcy robót budowlanych oraz zawartą z nim umową,
  - b) sprawdzenia posiadania przez wykonawcę robót budowlanych odpowiednich dokumentów (atestów, certyfikatów, świadectw jakości, wyników badań) dotyczących zastosowanych materiałów i urządzeń,
  - c) kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywanie w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót,
  - d) weryfikacja kosztorysów (kalkulacji) wykonawcy robót budowlanych pod względem finansowym oraz rzeczowym, zgodności z obowiązującymi normami (nakładami rzeczowymi),
  - e) czuwanie nad terminowością realizacji zadania - kontrola zgodności przebiegu robót z przyjętym i obowiązującym harmonogramem rzeczowo- terminowo- finansowym,
  - f) spisywanie protokołów konieczności na roboty dodatkowe lub zamiennie wspólnie z kierownikiem budowy i w uzgodnieniu z Zamawiającym,
  - g) przygotowywanie ewentualnych aneksów zmieniających umowę z wykonawcą robót budowlanych,
  - h) organizowanie i dokonywanie wszelkich odbiorów wykonywanych robót (częściowych, zanikających, zamiennych, po naprawczych) oraz odbioru końcowego roboty budowlanej. W ramach tych czynności Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do: stwierdzenia kompletności dokumentacji odbiorowej wraz z niezbędnymi uzgodnieniami, opiniami i decyzjami, przekazania Zamawiającemu protokołu odbioru, przedstawienia Zamawiającemu stanowiska w sprawie wad stwierdzonych podczas poszczególnych odbiorów,
  - i) informowanie Zamawiającego o wszelkich planowanych odbiorach robót, w terminie: - 2 dni roboczych – w odniesieniu do odbiorów częściowych i po naprawczych -24 godziny – w odniesieniu do odbiorów robót zanikających i zakrytych, - 5 dni roboczych – w odniesieniu do odbiorów końcowych,

- j) podejmowanie, po uzgodnieniu z Zamawiającym, decyzji w kwestii wad w wykonanej robocie budowlanej, w tym ustalenie wysokości ewentualnego obniżenia wynagrodzenia wykonawcy roboty budowlanej, z tytułu wad,
- i) nadzór nad usuwaniem ewentualnych wad,
- j) organizowanie cyklicznych narad koordynacyjnych na budowie, nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie,
- k) rozwiązywanie bieżących problemów technicznych powstających na budowie,
- l) składanie Zamawiającemu miesięcznych, pisemnych raportów, w terminie do 7-go dnia po upływie każdego miesiąca kalendarzowego, zawierających informacje o czynnościach wykonywanych przez Inwestora Zastępczego, stanie zaawansowania realizacji roboty budowlanej, wszelkich przypadkach ujawnionych wad i opóźnień w realizacji roboty budowlanej,
- m) kontrola prawidłowości fakturowania robót – sprawdzanie i zatwierdzanie faktur do zapłaty,
- n) naliczanie w imieniu Zamawiającego kar umownych i obliczanie wysokości odszkodowań zgodnie z treścią umowy na wykonanie roboty budowlanej, ich dochodzenie i egzekwowanie,
- o) przygotowanie wszystkich niezbędnych dokumentów do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
- p) wyegzekwowanie od wykonawcy roboty budowlanej sporządzenia kart gwarancyjnych zawierających zapewnienie wykonywania bezpłatnych przeglądów łącznie z materiałami eksploatacyjnymi, na wbudowane materiały i urządzenia w okresie udzielonej gwarancji, instrukcji użytkowania i eksploatacji obiektu,
- q) sporządzenie i przekazanie Zamawiającemu harmonogramu przeglądów wynikających z: uzyskanej od wykonawcy roboty budowlanej karty gwarancyjnej oraz instrukcji użytkowania i eksploatacji wybudowanych/remontowanych obiektów/budowli, udzielonych przez producentów gwarancji na zabudowane materiały i urządzenia, rękojmi na wybudowane/remontowane obiekty,
- r) przekazanie Zamawiającemu obiektów, których dotyczyły prace budowlane, wraz z kompletem niezbędnych dokumentów umożliwiających natychmiastowe rozpoczęcie użytkowania,
- s) prowadzenie i archiwizacja korespondencji dotyczącej roboty budowlanej oraz przekazanie jej Zamawiającemu w stanie kompletnym po jej zakończeniu,
- t) wykonanie innych czynności inwestorskich uzgodnionych w toku realizacji umowy, rozliczenie końcowe roboty budowlanej,
- u) przygotowanie i dostarczenie Zamawiającemu wszelkich innych informacji związanych z robotą budowlaną wymaganych zgodnie z prawem budowlanym,
- v) współpraca z projektantem - kwalifikowanie nadzorów autorskich,

- w) udział w rozruchu
14. Zawiadomienie organów nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków zgodnie z ich przeznaczeniem po zakończeniu inwestycji.
  15. Po dokonaniu odbioru końcowego roboty budowlanej i uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu oraz rozliczeniu końcowym roboty budowlanej, zostanie sporządzony protokół wykonywania przez Inwestora Zastępczego czynności związanych z pełnieniem funkcji Inwestora Zastępczego.
  16. Zamawiający podpisze protokół, o którym mowa w ust. 15, pod warunkiem dostarczenia przez Inwestora Zastępczego następujących dokumentów:
    - 1) protokołu odbioru końcowego roboty budowlanej wraz z ewentualnymi protokołami usunięcia stwierdzonych wad;
    - 2) końcowego rozliczenia roboty budowlanej;
    - 3) decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów objętych robotą budowlaną;
    - 4) inwentaryzacji wykonanych robót,
    - 5) geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej
    - 6) protokołu przejścia obiektów do eksploatacji wraz z załączonymi dokumentami:
      - a) zaktualizowaną dokumentacją projektową,
      - b) kompletem dokumentów odbiorowych umożliwiających eksploatację obiektów,
      - c) korespondencją i inną dokumentacją dotyczącą roboty budowlanej,
      - d) kartą/ami gwarancyjną/yymi dla obiektów;
      - e) harmonogramem przeglądów wynikających z gwarancji i rękojmi określonych w umowie i wynikających z przepisów prawa.
  17. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do dostarczenia ww. dokumentów nie później niż w terminie 15 dni od dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.
  18. Kontrola rozliczeń finansowych, w tym:
    - 1) Kontrola prawidłowości wystawiania faktur, zakresów prac i kwot; w zakresie zgodności z umową zawartą z wykonawcą.
    - 2) Sprawdzanie faktur przejściowych i końcowych przedkładanych przez wykonawcę, kwalifikowanie ich do zapłaty i przekazywanie ich Zamawiającemu do zapłaty.
    - 3) Sprawdzanie płatności na rzecz podwykonawców i dalszych podwykonawców robót budowlanych oraz usługodawców i dostawców,



- 4) Sprawdzanie kosztorysów (np. robót zamiennych).
- 5) 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.
- 6) Dopilnowanie by koszty umowne inwestycji nie zostały przekroczone.
- 7) Rozliczenie końcowe inwestycji.
19. 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.

V. Obowiązki Inwestora Zastępczego w okresie gwarancji i rękojmi:

1. W okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady, lecz nie dłużej niż przewiduje to umowa, Inwestor Zastępczy będzie uczestniczył w nadzorowaniu inspekcji gwarancyjnych i rozwiązywaniu sporów.
2. Egzekwowanie od Generalnego Wykonawcy inwestycji terminowego usunięcia potwierdzonych wad, zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą robót,
3. Protokolarne stwierdzenie usunięcia wad przez Wykonawcę robót,
4. W razie sporu z Wykonawcą robót kompletowanie dokumentacji będącej w posiadaniu Inwestora Zastępczego i doręczenia jej Zamawiającemu,
5. Współuczestnictwo na wniosek Zamawiającego w dochodzeniu od Wykonawcy robót roszczeń dotyczących rękojmi za wady.

Wykonawca do w/w obowiązków zapewni wykwalifikowany zespół personelu umożliwiający prawidłową realizację przedmiotu zamówienia.

|  
|