

**Zarządzenie Nr 107/2008  
Burmistrza Miasta Czeladź  
z dnia 19 maja 2008 r.**

**w sprawie:** powierzenia Zakładowi Budynków Komunalnych w Czeladzi obowiązków inwestora zastępczego.

Na podstawie art. 33 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z § 5 Statutu Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi wprowadzonego uchwałą nr XLIX/87/2005 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 5 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia statutu Zakładu Budynków Komunalnych

**zarządzam co następuje:**

**§ 1.**

Niniejsze zarządzenie określa zasady wykonywania przez Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi praw i obowiązków Gminy Czeladź jako inwestora zastępczego.

**§ 2.**

Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:

- Zakładzie - należy przez to rozumieć Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi,
- Burmistrzu - należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Czeladź,
- Dyrektorze - należy przez to rozumieć Dyrektora Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi,
- Zamawiającym - należy przez to rozumieć Gminę Czeladź - Urząd Miasta Czeladź oraz inne jej jednostki organizacyjne.

**§ 3.**

1. Na mocy niniejszego zarządzenia powierza się Zakładowi pełnienie funkcji inwestora zastępczego dla inwestycji określonych w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym z wyłączeniem inwestycji realizowanych w placówkach oświatowych, polegających na przygotowaniu i organizacji procesu inwestycyjnego oraz nadzoru nad jej wykonaniem.
2. Czynności prawne i faktyczne podejmowane przez Zakład w zakresie objętym zarządzeniem dokonywane będą w imieniu, na rachunek i rzecz Zamawiającego.
3. Szczegółowy zakres umocowania Zakładu określony zostanie w pisemnych pełnomocnictwach udzielonych Dyrektorowi przez Burmistrza, o ile posiadane dotychczas przez Dyrektora pełnomocnictwa okażą się niewystarczające.
4. Dyrektor Zakładu wyznaczy w formie pisemnej osobę bądź osoby odpowiedzialne za prawidłowe wykonywanie obowiązków inwestora zastępczego.

**§ 4.**

1. Do obowiązków Zakładu jako inwestora zastępczego należeć będzie przygotowanie procesu inwestycyjnego, jego organizacja oraz pełnienie nadzoru nad wykonaniem inwestycji.
2. Wykonując obowiązki inwestora zastępczego, Zakład zobowiązany jest do przeprowadzania zadań inwestycyjnych zgodnie z ustalonymi terminami i należytą starannością, czuwania nad prawidłową realizacją zawartych z wykonawcami umów o wykonanie inwestycji - zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami czy zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej.
3. Zakład zobowiązany jest do podejmowania działań mających na celu zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego.

**§ 5.**

Do obowiązków Zakładu jako inwestora zastępczego należy w szczególności:

1. w zakresie przygotowania inwestycji do realizacji:

- a) uzyskanie niezbędnych danych, materiałów, uzgodnień, opinii, zatwierdzeń do projektowania zadania inwestycyjnego, z wyłączeniem tych, do uzyskania których zobowiązany jest projektant lub wykonawca,
  - b) uzyskanie projektów budowlanych oraz innych prac projektowych niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania inwestycyjnego
  - c) uzyskanie pozwoleń na budowę wraz z dziennikami budowy,
  - d) w przypadku zlecenia wykonania dokumentacji projektowej osobom trzecim - przygotowanie umów o jej wykonanie z wyspecjalizowanymi podmiotami gospodarczymi
  - e) analiza prawidłowości wykonania dokumentacji projektowej przez służby nadzoru inwestorskiego i skierowanie jej do realizacji,
  - f) przygotowanie w uzgodnieniu z Zamawiającym dokumentów określających zakres i przedmiot robót budowlanych, które będą stanowiły opisy przedmiotu zamówienia w postępowaniu na wybór wykonawców robót,
  - g) ustalenie - w porozumieniu z Zamawiającym - warunków stawianych przyszłym wykonawcom robót budowlanych w zakresie doświadczenia, kadry, kwalifikacji, sprzętu, sytuacji finansowej, gwarancji, terminów realizacji oraz warunków płatności,
  - h) opracowanie projektów umów na wykonanie robót budowlanych, instalacyjnych, rozruchowych oraz innych związanych w wykonaniem inwestycji - w porozumieniu z Zamawiającym,
  - i) przygotowanie dokumentów niezbędnych do ogłoszenia postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego.
2. w zakresie przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego:
- a) przygotowanie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia wraz ze wzorem umowy oraz innych dokumentów niezbędnych do wszczęcia postępowania po zaakceptowaniu przez Zamawiającego
  - b) udzielanie odpowiedzi na pytania wykonawców dotyczące SIWZ
  - c) organizacja otwarcia ofert,
  - d) dokonanie oceny złożonych ofert,
  - e) wybór wykonawcy, który złożył ofertę najkorzystniejszą w świetle ustalonych kryteriów
  - f) udzielanie odpowiedzi na protesty złożone przez wykonawców,
  - g) przygotowanie umów dla Zamawiającego i przedłożenie Zamawiającemu kompletu dokumentacji przetargowej przed podpisaniem umowy.
3. w zakresie nadzoru nad realizacją procesu inwestycyjnego:
- a) przygotowanie niezbędnych dokumentów do przekazania placu budowy i przekazanie go Wykonawcy przy udziale Zamawiającego,
  - b) ustanowienie inspektorów nadzoru zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - c) kontrola procesu rozpoczęcia budowy oraz zapisów w dzienniku budowy w zakresie wytyczenia geodezyjnego oraz oświadczeń uprawnionych osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne,
  - d) kontrola zgodności realizacji inwestycji z dokumentacją projektową, techniczną, warunkami technicznymi wykonania robót, obowiązującymi przepisami, aktualną wiedzą techniczną, prawem budowlanym oraz umową o realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego,
  - e) sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowywanych materiałów, kontrola i archiwizacja dokumentów potwierdzających dopuszczenie tych materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie,
  - f) sprawdzanie i dokonywanie odbiorów robót zanikających i (lub) ulegających zakryciu,
  - g) sprawdzanie protokołów elementów robót i akceptowanie ich w zakresie rzeczowym,
  - h) współpraca z projektantem – kwalifikowanie nadzorów autorskich do zapłaty,
  - i) zgłaszanie projektantowi zastrzeżeń do dokumentacji wnoszonych przez wykonawcę robót i wyegzekwowanie od projektanta stosownych poprawek,
  - j) opracowywanie sprawozdań miesięcznych z wykonanego zakresu rzeczowo-finansowego,
  - k) kwalifikowanie zasadności wykonania ewentualnych robót dodatkowych w uzgodnieniu z Zamawiającym, za podpisaniem obustronnie protokołem konieczności,
  - l) pozyskanie inwentaryzacji powykonawczej uzbrojenia terenu i usytuowania obiektów kubaturowych oraz dokumentacji powykonawczej,
  - m) sprawdzanie, czy stosowane przez wykonawców wyroby są dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z prawem budowlanym,
  - n) prowadzenie narad koordynacyjnych na budowie w terminach uzgodnionych z Zamawiającym i wykonawcami robót,

- o) 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,
  - p) żądanie od kierownika budowy lub kierownika robót, dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót,
  - q) wstrzymywanie robót budowlanych w przypadku gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
  - r) uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz archiwizacja wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy,
  - s) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót bądź ich elementów podlegających odbiorowi częściowemu; przygotowanie dokumentów do odbioru końcowego i ewentualnego rozruchu,
  - t) dokonanie odbioru końcowego inwestycji z udziałem przedstawicieli Zamawiającego i przekazanie inwestycji do eksploatacji,
  - u) przygotowanie dokumentów do złożenia przez Zamawiającego wniosku o pozwolenie na użytkowanie lub zgłoszenie o zakończeniu budowy, zgodnie z ustawą - Prawo Budowlane
  - v) egzekwowanie usunięcia przez projektanta i wykonawcę robót usterek oraz niedoróbek stwierdzonych komisyjnie w trakcie odbiorów częściowych i odbioru końcowego.
  - w) Przeprowadzenie odbioru ostatecznego po upływie okresu gwarancji i rękojmi oraz wnioskowanie o zwolnienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
4. w zakresie dokumentowania procesu inwestycyjnego:
- a) sukcesywne przekazywanie Zamawiającemu niezbędnych dokumentów dla celów rozliczenia realizowanego zadania,
  - b) całościowe przekazanie dokumentacji po zakończeniu inwestycji.

## **§ 6.**

Obowiązkiem Zamawiającego będzie:

1. zabezpieczenie środków finansowych na realizację planowanych inwestycji, wg zapotrzebowania zgłaszanego przez Zakład według wniosku, a w przypadku robót budowlanych na podstawie przedłożonego wniosku wraz z harmonogramem rzeczowo-finansowym inwestycji.
2. współpraca z Zakładem w czynnościach wymagających akceptacji Zamawiającego, bądź podjęcia stosownych decyzji,
3. przekazywanie Zakładowi niezbędnych danych i informacji dla przygotowania i prawidłowego przeprowadzenia postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego,
4. pokrycie kosztów Zakładu związanych z wykonywaniem przezeń czynności, przy czym przychody z tego tytułu stanowią przychody Zakładu.
5. dochodzenie i egzekwowanie na drodze sądowej oraz pozasądowej jego roszczeń względem projektantów inwestycji oraz jej wykonawców.
6. dokonywanie płatności na rzecz Wykonawcy na podstawie przedłożonych przez Zakład dokumentów potwierdzających wykonanie prac.

## **§ 7.**

1. Zakład jest właściwy do przeprowadzenia postępowania w sprawie zamówienia publicznego na rzecz Zamawiającego (art. 15 ust. 2 ustawy - Prawo zamówień publicznych).
2. Zamawiający ma prawo zgłaszać w każdym czasie uwagi i zastrzeżenia dotyczące procesu inwestycyjnego, które Zakład jako inwestor zastępczy winien niezwłocznie przeanalizować i uwzględnić, zawiadamiając Zamawiającego o podjętych działaniach.

## **§ 8.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Miasta Czeladź  
Marek Mrozowski