

Obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego :

W oferowanej wycenie należy uwzględnić obowiązki wynikające z art. 25 prawa budowlanego (ustawa z 7-VII-1994 Dz. Uj. Nr 89, poz. 414 wraz z późn. zmianami) oraz obowiązki wymienione poniżej :

I. Obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego w okresie poprzedzającym realizację budowy.

1. Przed wejściem na plac budowy inspektor nadzoru musi zaznajomić się z dokumentacją projektową, z umową o wykonanie robót budowlanych, warunkami pozwolenia na budowę, jak również z terenem, jego uzbrojeniem i istniejącymi urządzeniami.
2. Inspektor nadzoru jest obowiązany zwrócić się z odpowiednim wnioskiem do inwestora o przeprowadzenie w dokumentacji zmian i poprawek w terminie uzgodnionym z wykonawcą, w razie stwierdzenia w dokumentacji projektowej przed rozpoczęciem budowy bądź w toku jej realizacji wad lub niedokładności albo też konieczności wprowadzenia w dokumentacji zmian w celu zastosowania innych rozwiązań konstrukcyjnych lub innych materiałów niż przewidziane w dokumentacji projektowej lub w celu osiągnięcia oszczędności i obniżenia kosztów budowy.
3. Inspektor nadzoru może wprowadzić zmiany w projekcie w uzgodnieniu z autorem projektu i kierownikiem budowy lub robót budowlanych, dokonując odpowiedniego wpisu w dzienniku budowy oraz nanosząc te poprawki w dokumentacji projektowej nie powodujące zwiększenia kosztów nadzorowanych robót budowlanych i nie mające wpływu na rozwiązania urbanistyczno-architektoniczne, zasadnicze rozwiązania konstrukcyjne, technologiczne i instalacyjne oraz nie powodujące pogorszenia użyteczności obiektu oraz jego wpływu na środowisko i bezpieczeństwo.
4. Inspektor nadzoru jest zobowiązany przekazać kierownikowi budowy dziennik budowy wraz z wypełnioną częścią tytułową najpóźniej na 3 dni przed umownym terminem rozpoczęcia robót.
5. Inspektor nadzoru przekazuje protokolarnie w imieniu inwestora lub uczestniczy w przekazywaniu protokolarnym kierownikowi budowy terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim budynkami, urządzeniami i materiałami. Przekazanemu podlegają również punkty osnowy geodezyjnej, dokumentacja prawna oraz mapa sytuacyjno -wysokościowa lub mapa sytuacyjna.
6. Inspektor nadzoru obowiązany jest dopilnować i stwierdzić wykonanie wpisem w dzienniku budowy :
 - a) wyznaczenie w terenie obiektów budowlanych przez służbę geodezyjną.
 - b) sprawdzenie przez służbę geodezyjną wytyczonych przez wykonawcę osi, ścian i innych elementów konstrukcyjnych, obiektów budowlanych -w wypadkach określonych w przepisach o wykonaniu robót geodezyjnych.
7. Wykonywanie innych obowiązków zleconych przez inwestora a dotyczących nadzorowanej inwestycji.

II. Obowiązki podstawowe w czasie realizacji inwestycji :

1. Kontrola jakości wykonywanych robót, wbudowywanych elementów i stosowanych materiałów, zgodności robót z warunkami pozwolenia na budowę, przepisami techniczno-budowlanymi, normami państwowymi, zasadami bezpieczeństwa obiektu w toku budowy i przyszłego użytkowania oraz z zasadami współczesnej wiedzy technicznej.
2. Kontrola zgodności wykonywanych robót z dokumentacją projektową oraz umową.
3. Kontrola zgodności przebiegu robót z obowiązującym harmonogramem oraz terminowości ich wykonania.
4. Kontrola ilości i wartości wykonanych robót przed odbiorem zakończonego przedmiotu umowy.
5. Kontrola prawidłowości zafakturowania wykonanych robót.

6. Kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywania w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonywania robót.
7. W wypadku odkrycia nie zinwentaryzowanych obiektów zabytkowych, ich zabezpieczenie i niezwłoczne zawiadomienie wojewódzkiego konserwatora zabytków.
8. Inspektor nadzoru powinien nadzorować budowę zgodnie z potrzebami wynikającymi z harmonogramu budowy w stopniu zapewniającym skuteczność czynności nadzoru inwestorskiego, a w razie pilnej potrzeby na każde wezwanie Zamawiającego lub kierowników robót Wykonawcy. Należy przyjąć minimum 2 pobyty tygodniowo na placu budowy.
9. Inspektor nadzoru (jeżeli na danej budowie występuje kilku inspektorów nadzoru, prace ich koordynuje inspektor nadzoru branży ogólnobudowlanej, lub wyznaczony przez inwestora) powinien prowadzić narady budowy oraz spisać protokół z tych porad.
10. W czasie każdorazowego pobytu na budowie inspektor nadzoru ma obowiązek dokonania bieżącego przeglądu dziennika budowy oraz potwierdzenia swojej bytności i dokonanych czynności stosownym zapisem.
11. Inspektor nadzoru w porozumieniu z kierownikiem budowy rozstrzyga wątpliwości natury technicznej powstałe w toku wykonywania robót, zasięgając w razie potrzeby opinii autora projektu lub rzeczoznawców. W sprawach objętych zakresem nadzoru autorskiego inspektor nadzoru działa w uzgodnieniu przedstawicielem nadzoru autorskiego. Przekazywanie wykonawcy zaleceń nadzoru autorskiego jest dokonywane za pośrednictwem inspektora nadzoru.
12. Inspektor nadzoru ma obowiązek sprawdzenia posiadania przez kierownika budowy odpowiednich dokumentów (atestów, świadectw jakości, wyników badań), dotyczących dostarczanych elementów prefabrykowanych i innych wyrobów, jak też w miarę potrzeby dokonuje oceny jakości elementów prefabrykowanych na placu budowy przed ich wbudowaniem lub w wytwórni elementów.
13. Inspektor nadzoru ma obowiązek czuwania nad przestrzeganiem zakazu wbudowania materiałów i wyrobów niedopuszczonych do stosowania w budownictwie.
14. W razie stwierdzenia niezgodności wykonywania robót budowlanych z dokumentacją projektową, nieprawidłowości procesów technologicznych, użycia niewłaściwych materiałów, wad w wykonywaniu lub prowadzeniu robót w sposób powodujący podwyższenie kosztów budowy bądź mogących narazić inwestora na straty, inspektor nadzoru zwraca na to uwagę kierownikowi budowy i podejmuje odpowiednie decyzje, które wpisuje do dziennika budowy, wyznaczając termin ich wykonania i zawiadamia o nich na piśmie inwestora, wykonawcę i autora projektu.
15. Inspektor nadzoru ma obowiązek każdorazowo zawiadomić właściwy organ nadzoru urbanistyczno-budowlanego lub nadzoru techniczno-budowlanego o wypadkach naruszenia prawa budowlanego, stwierdzonych w toku realizacji budowy, dotyczących bezpieczeństwa budowy i ochrony środowiska, a także o rażących nieprawidłowościach lub uchybieniach technicznych.
16. W razie konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych inspektor nadzoru spisuje, wspólnie z inwestorem, kierownikiem budowy i przedstawicielem nadzoru autorskiego, protokół konieczności.
17. W razie potrzeby wykonania robót dodatkowych, wynikających z konieczności zapobieżenia bezpośredniemu niebezpieczeństwu, zabezpieczenia robót już wykonanych lub uniknięcia strat, inspektor nadzoru jest obowiązany podjąć wiążącą decyzję co do natychmiastowego wykonania takich robót dodatkowych. Decyzję w tej sprawie inspektor nadzoru podejmuje w porozumieniu z inwestorem.
18. Inspektor nadzoru ma obowiązek sprawdzenia robót ulegających zakryciu lub zanikających, najpóźniej w ciągu 3 dni roboczych po zgłoszeniu przez kierownika budowy zapisów w dzienniku budowy. Inspektor nadzoru z robót ulegających zakryciu powinien na bieżąco wykonywać dokumentację zdjęciową, którą powinien przekazać inwestorowi.

19. Inspektor nadzoru ma obowiązek stwierdzenia wykonania przez służbę geodezyjną powykonawczych pomiarów inwentaryzacyjnych, a także sprawdzenia zgodności usytuowania obiektów z projektem technicznym. Wykonanie tej czynności inspektor nadzoru stwierdza zapisem w dzienniku budowy.
20. Inspektor nadzoru ma obowiązek informować na bieżąco inwestora o swoich czynnościach związanych z nadzorowaną inwestycją.
21. W przypadku wypowiedzenia umowy o roboty budowlane inspektor nadzoru powinien rozliczyć zakres robót wykonanych na dzień odstąpienia od umowy stosownie do swojej branży.
22. W przypadku gdy inwestor-gmina pozyska środki zewnętrzne na dofinansowanie inwestycji, inspektor nadzoru będzie uczestniczył w procesie kontroli celem wyjaśnień przeprowadzonych prac pod kątem ilościowym i jakościowym.
23. Wykonywanie innych obowiązków zleconych przez inwestora a dotyczących nadzorowanej inwestycji.

III. Obowiązki inspektora nadzoru związane z odbiorem obiektu lub robót :

1. Po zakończeniu robót oraz po wykonaniu przewidzianych w odrębnych przepisach i umowie prób i sprawdzeń, inspektor nadzoru potwierdza w dzienniku budowy zapis kierownika budowy o gotowości obiektu lub robót do odbioru oraz należyte urządzenie i uporządkowanie terenu budowy.
2. Inspektor nadzoru kompletuje dokumenty i zaświadczenia niezbędne do przeprowadzenia odbioru oraz dołącza do nich opracowaną przez siebie ocenę jakości wraz z jej uzasadnieniem. W/w dokumenty przedstawia komisji odbioru końcowego.
3. Inspektor nadzoru jest obowiązany do uczestniczenia w czynnościach odbioru obiektu lub robót i przekazania ich do użytku.
4. Po ostatecznym dokonaniu odbioru obiektu lub robót inspektor nadzoru przejmuje od kierownika budowy dokumentację powykonawczą oraz dziennik budowy i książkę obmiaru, które przekazuje inwestorowi.
5. Wykonywanie innych obowiązków zleconych przez inwestora a dotyczących nadzorowanej inwestycji.

IV. Obowiązki inspektora nadzoru w okresie rękojmi :

1. Bierze udział w komisjach powoływanych do stwierdzenia ujawnionych wad
2. Kontroluje usunięcie przez wykonawcę tych wad
3. W przypadku gdy wykonawca robót będzie uchylał się od naprawy- usunięcia usterek- wad, inspektor nadzoru będzie zobowiązany do wyznaczania kosztów wykonania w/w napraw.
4. Wykonuje inne obowiązki zlecone przez inwestora a dotyczące przedmiotowej inwestycji

Uwaga:

W przypadku nie stosowania się przez inspektora nadzoru do powyższych zapisów po wcześniejszym upomnieniu Inwestor będzie naliczał karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto.

W przypadku gdy wyrządzona szkoda będzie przewyższać karę umowną Inwestor zastrzega sobie, iż będzie dochodził odszkodowania uzupełniającego.