Fundusze Europejskie dla Warmii i Mazur | Rzeczpospolita Polska | Dofinansowane przez Unię Europejską

POWIAT BARTOSZYCKI
ul. Lipowa 1, 11-200 Bartoszyce, tel. 89 762-17-20,
www.powiatbartoszyce.pl
Wydział Inwestycyjno-Gospodarczy

Załącznik Nr 2 do ogłoszenia

Bartoszyce, dnia 17.11.2026r.

Znak sprawy: **IG.7011.9.2025**

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Pełnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania: „Termomodernizacja budynku B w ZSP nr 2 im. E. Orzeszkowej w Bartoszycach".
Nazwa i kod przedmiotu zamówienia według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):
Główny kod CPV: 71520000-9 – Usługi nadzoru budowlanego

I. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest pełnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego obejmującego wszystkie branże: konstrukcyjno-budowlaną, sanitarną oraz elektryczną nad realizacją zadania inwestycyjnego pn.: „Termomodernizacja budynku B w ZSP nr 2 im. E. Orzeszkowej w Bartoszycach", współfinansowanego ze środków Programu Regionalnego: Fundusze Europejskie dla Warmii i Mazur 2021–2027 (Priorytet FEWM.02 Środowisko, Działanie FEWM.02.01 Efektywność energetyczna, Schemat C – budynki publiczne).
Wartość zakontraktowanych robót budowlanych po przetargu wynosi **5 991 906,60 zł brutto**.

II. OBOWIĄZKI INSPEKTORA NADZORU I TERMIN REALIZACJI

1. Do obowiązków Inspektora Nadzoru należy pełny zakres czynności określonych w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.). Do obowiązków Inspektora Nadzoru należeć będzie w szczególności:
   a) Reprezentowanie Zamawiającego na budowie poprzez sprawowanie kontroli zgodności realizacji zadania z umową o roboty budowlane, dokumentacją

techniczną, szczegółowymi specyfikacjami technicznymi, warunkami zamówienia, obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej;
b) Sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych oraz wykorzystywanych materiałów, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
c) Przebywanie na placu budowy z częstotliwością dostosowaną do postępu robót budowlanych, jednak nie rzadziej niż dwa razy w tygodniu w dni ustalone wcześniej z Wykonawcą robót oraz Inwestorem. Każda wizyta musi być potwierdzona wpisem w dzienniku budowy lub raportach z nadzoru;
d) Organizacja i prowadzenie comiesięcznych (a w razie potrzeby – częściej) rad budowy. Inspektor sporządza protokoły z narad i przekazuje stronom w terminie do 2 dni po naradzie;
e) W razie pilnej konieczności stawianie się na budowie na każde uzasadnione wezwanie najpóźniej w ciągu 24 godzin od otrzymania informacji;
f) Opiniowanie umów z Podwykonawcami pod kątem formalnym, rzeczowym i finansowym, czy zakres oraz wycena nie przekraczają ustaleń z umowy głównej z wykonawcą robót;
g) W zakresie standardów dostępności: nadzorowanie i odbiór robót pod kątem ich bezwzględnej zgodności z Wytycznymi w zakresie realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021–2027 (przystosowanie wskazanego w dokumentacji projektowej pomieszczenia dla osób niepełnosprawnych);
h) W zakresie standardów ekologicznych (zasada DNSH): Kontrola i egzekwowanie od wykonawcy robót prowadzenia prac zgodnie z zasadą DNSH (Do No Significant Harm), w tym weryfikacja czy wykonawca robót prawidłowo segreguje odpady budowlane oraz czy minimum 70% (wagowo) odpadów innych niż niebezpieczne z budowy i rozbiórki jest przekazywane do ponownego użycia lub recyklingu;
i) Przeprowadzanie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu (nie później niż w ciągu 2 dni roboczych od zgłoszenia) oraz odbiorów częściowych (w ciągu 4 dni roboczych);
j) Przygotowanie inwentaryzacji budowy oraz kosztorysów na roboty niewykonane w przypadku konieczności odstąpienia od umowy z wykonawcą robót budowlanych;
k) Regularne kontrolowanie i dokonywanie własnych wpisów w Dzienniku Budowy.

2. W okresie trwania gwarancji (84 miesiące) do obowiązków inspektora należy: udział wraz z Zamawiającym w corocznych przeglądach gwarancyjnych oraz określanie zakresu i technologii koniecznych robót poprawkowych wraz z ich bezpośrednim nadzorem nad ich realizacją.
3. **Termin realizacji zamówienia:** rozpoczęcie nadzoru nastąpi w dniu podpisania umowy (planowany początek: **4 grudnia 2026 r.**), natomiast zakończenie i odbiór przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania protokołu odbioru końcowego i rozliczenia robót budowlanych (planowany termin zakończenia robót: **16 maja 2028 r.**), a następnie usługa będzie świadczona w okresie **84 miesięcy** gwarancji i rękojmi na roboty budowlane.

III. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

A. Zdolność techniczna – doświadczenie Wykonawcy (firmy):

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy wykażą, że w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie) należycie wykonali i zakończyli **co najmniej 3 (trzy) odrębne usługi** kompleksowego, wielobranżowego nadzoru inwestorskiego (obejmującego co najmniej branżę konstrukcyjno-budowlaną, sanitarną i elektryczną) nad realizacją robót budowlanych w budynkach użyteczności publicznej, obejmujące następujące zadania:

Pierwsza inwestycja: termomodernizacja istniejącego budynku użyteczności publicznej o wartości nadzorowanych robót budowlanych co najmniej **2 500 000,00 zł brutto**, obejmująca ocieplenie przegród budowlanych oraz wykonanie lub modernizację instalacji sanitarnych albo elektrycznych.

Druga inwestycja: budowa, przebudowa, rozbudowa, remont albo termomodernizacja budynku użyteczności publicznej o wartości nadzorowanych robót budowlanych co najmniej **2 500 000,00 zł brutto**.

Trzecia inwestycja: wielobranżowy nadzór inwestorski nad budową, przebudową, rozbudową, remontem albo modernizacją budynku użyteczności publicznej o wartości nadzorowanych robót budowlanych co najmniej **2 500 000,00 zł brutto.** Nadzór musi obejmować co najmniej branżę konstrukcyjno-budowlaną, sanitarną i elektryczną.

Wymagane jest wykazanie 3 różnych inwestycji i 3 zakończonych usług nadzoru; nie dopuszcza się wykazania jednego zadania jako kilku usług ani sumowania wartości odrębnych robót dla osiągnięcia progu. Dla każdej wskazanej inwestycji wymagany jest nadzór w co najmniej trzech branżach: konstrukcyjno-budowlanej, sanitarnej i elektrycznej. Doświadczenie w kierowaniu robotami bez wykonywania nadzoru inwestorskiego nie spełnia warunku. Przy usługach realizowanych wspólnie Wykonawca wykazuje faktycznie wykonany przez siebie zakres nadzoru. Potwierdzeniem spełnienia warunku są: **Załącznik A – Wykaz usług** oraz dokumenty potwierdzające ich należyte wykonanie (referencje lub inne dokumenty od odbiorców usług). Jeżeli z referencji nie wynikają wszystkie wymagane dane, Wykonawca przedstawia dodatkowe dokumenty umożliwiające weryfikację wartości nadzorowanych robót, rodzaju budynku, zakresu i branż robót oraz terminu zakończenia usługi.

B. Zdolność zawodowa – skład i doświadczenie Zespołu Inspektorów:

Wykonawca zapewni osoby uprawnione do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Minimalne wymagania dotyczą osobistego doświadczenia osób wskazanych do realizacji zamówienia, a nie wyłącznie doświadczenia firmy. Dopuszcza się łączenie funkcji, jeżeli dana osoba ma wszystkie wymagane uprawnienia i spełnia osobno wymagania doświadczenia dla każdej pełnionej funkcji:

1. **Inspektor nadzoru branży konstrukcyjno-budowlanej – Koordynator Zespołu:** uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej (lub uprawnienia równoważne); co najmniej **5-letnie** doświadczenie zawodowe nabyte PO UZYSKANIU UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH na stanowisku inspektora nadzoru inwestorskiego lub kierownika budowy/robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, potwierdzone faktycznymi okresami pełnienia tej funkcji; osobiste pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego przy co najmniej **3 zakończonych inwestycjach** dotyczących budynków użyteczności publicznej,

w tym co najmniej jednej termomodernizacji o wartości robót budowlanych minimum **2 500 000,00 zł brutto**. Sam upływ 5 lat od dnia uzyskania uprawnień nie oznacza spełnienia warunku.

2. **Inspektor nadzoru branży sanitarnej:** uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, odpowiednie do zakresu zamówienia (lub uprawnienia równoważne); co najmniej **3 lata** doświadczenia zawodowego od daty uzyskania uprawnień; osobiste pełnienie funkcji inspektora nadzoru lub kierownika robót branży sanitarnej przy co najmniej **2 zakończonych inwestycji** budowlanych dotyczących budynku użyteczności publicznej, obejmującej wykonanie lub modernizację instalacji sanitarnych (ogrzewczej albo wentylacyjnej).
3. **Inspektor nadzoru branży elektrycznej:** uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, odpowiednie do zakresu zamówienia (lub uprawnienia równoważne); co najmniej **3 lata** doświadczenia zawodowego od daty uzyskania uprawnień; osobiste pełnienie funkcji inspektora nadzoru lub kierownika robót branży elektrycznej przy co najmniej **2 zakończonych inwestycji** budowlanych dotyczących budynku użyteczności publicznej, obejmującej wykonanie instalacji fotowoltaicznej (PV).

C. Zasady wykazania i weryfikacji doświadczenia:

1. Wykonawca przedkłada **Załącznik A – Wykaz usług** oraz **Załącznik B – Wykaz osób** z zestawieniem inwestycji potwierdzających osobiste doświadczenie każdej osoby. W odniesieniu do Koordynatora konieczne jest wykazanie co najmniej 5 lat faktycznego wykonywania funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego lub kierownika budowy/robót po uzyskaniu uprawnień (daty od–do); nakładających się na siebie okresów nie sumuje się podwójnie. Samo posiadanie uprawnień przez 5 lat nie jest wystarczające. Dokumenty muszą określać osobę, pełnioną funkcję, inwestycje, ich zakres, terminy i inwestorów.
2. Wskazane progi finansowe dotyczą wartości brutto robót budowlanych objętych nadzorem, a nie wartości wynagrodzenia za usługę nadzoru. Dane muszą odnosić się do pojedynczej inwestycji. Doświadczenie osób może pochodzić z innych zleceń niż doświadczenie Wykonawcy, pod warunkiem faktycznego pełnienia przez te osoby wskazanych funkcji.
3. Zamawiający może weryfikować informacje zawarte w wykazach, żądać stosownych wyjaśnień lub dokumentów potwierdzających wykazany zakres i osobisty udział danej osoby (np. potwierdzeń inwestora, kopii odpowiednich stron dziennika budowy). Ocena spełnienia warunków zostanie dokonana według zasady „spełnia / nie spełnia", z zastosowaniem jednolitych zasad weryfikacji wobec wszystkich Wykonawców.
4. Dopuszcza się uprawnienia odpowiadające wymaganym, wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów, oraz kwalifikacje uznane zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi uznawania kwalifikacji zawodowych. Wykonawca odpowiada za zapewnienie rzeczywistej dostępności osób wskazanych w wykazie przez cały okres wykonywania nadzoru.

IV. TERMIN I SPOSÓB SKŁADANIA OFERT

Ofertę należy złożyć w terminie do **25 listopada 2026 r. do godz. 15:00** za pośrednictwem Bazy Konkurencyjności (BK2021), wraz z wymaganymi załącznikami (Formularz ofertowy – Załącznik nr 1, Wykaz usług – Załącznik A, Wykaz osób – Załącznik B, Oświadczenie o braku powiązań – Załącznik nr 3 oraz pełnomocnictwo – jeżeli dotyczy) i dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków udziału oraz kryteriów oceny ofert, respektując wymagania określone powyżej oraz w projekcie umowy z Inspektorem Nadzoru (Załącznik nr 4).

V. KRYTERIA OCENY OFERT

1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie kierował się następującymi kryteriami:

   a) Cena ofertowa brutto (C) – waga 60% (maks. 60 pkt)
   Wzór: **C = (C_min / C_bad) × 60 pkt**, gdzie *C_min* to najniższa cena brutto spośród ofert niepodlegających odrzuceniu, a *C_bad* to cena brutto oferty badanej. Wynik zaokrąglany będzie do 2 miejsc po przecinku. W razie negocjacji ceny przeliczeniu ulegają wyłącznie punkty w tym kryterium.
   b) Doświadczenie Koordynatora Zespołu (D) – waga 40% (maks. 40 pkt)
   Punkty przyznawane będą za dodatkowe doświadczenie osoby wyznaczonej w Załączniku B do pełnienia funkcji Inspektora nadzoru branży konstrukcyjno-budowlanej (Koordynatora Zespołu), polegające na osobistym pełnieniu funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego przy zakończonych termomodernizacjach budynków użyteczności publicznej o wartości nadzorowanych robót budowlanych co najmniej **2 500 000,00 zł brutto** każda, ponad minimum z warunku udziału w postępowaniu określonego w rozdz. III.B.1 (tj. ponad 1 termomodernizację wskazaną na potwierdzenie spełnienia warunku udziału):
   – 0 dodatkowych inwestycji: **0 pkt**
   – 1 dodatkowa inwestycja: **10 pkt**
   – 2 dodatkowe inwestycje: **20 pkt**
   – 3 dodatkowe inwestycje: **30 pkt**
   – 4 i więcej dodatkowych inwestycji: **40 pkt**
2. Ocena w kryterium „Doświadczenie Koordynatora Zespołu" zostanie dokonana na podstawie oświadczenia w Załączniku nr 1 oraz danych i dokumentów potwierdzających realizację załączonych do Załącznika B. Dokumenty te nie podlegają uzupełnieniu – brak ich złożenia wraz z ofertą skutkuje przyznaniem 0 pkt w tym kryterium.
3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą łączną liczbę punktów (**P = C + D**, maks. 100 pkt).

VI. MOŻLIWOŚĆ PROWADZENIA NEGOCJACJI

1. Zamawiający zastrzega możliwość przeprowadzenia negocjacji z Wykonawcami, których oferty spełniają wymagania określone w dokumentach zamówienia i nie podlegają odrzuceniu. Przedmiotem negocjacji może być wyłącznie cena brutto za wykonanie usługi nadzoru inwestorskiego. Zamawiający może także dokonać wyboru oferty bez prowadzenia negocjacji.

2. W przypadku podjęcia decyzji o negocjacjach Zamawiający zaprosi do nich wszystkich Wykonawców spełniających warunki udziału, których oferty nie podlegają odrzuceniu. Zaproszenie określi termin, sposób i zasady negocjacji, jednakowe dla wszystkich zaproszonych. Zamawiający może dopuścić złożenie ofert po negocjacjach, które nie mogą przewidywać ceny wyższej niż pierwotnie zaoferowana.
3. Negocjacje nie mogą prowadzić do zmiany opisu przedmiotu zamówienia, warunków udziału, wymaganego składu i doświadczenia zespołu inspektorów ani pozostałych wymagań jakościowych. Przebieg negocjacji zostanie udokumentowany. Udział w negocjacjach nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku spełnienia wszystkich warunków udziału.