

Szczegółowe zasady działania nadzoru inwestorskiego.

1. Nadzór jest przedstawicielem inwestora na budowie, upoważnionym do podejmowania decyzji dotyczących zagadnień technicznych i ekonomicznych tej budowy w ramach dokumentacji projektowej, przepisów Prawa budowlanego oraz umowy o jej realizację.
2. Nadzór rozpoczyna swoje czynności od zaznajomienia się z dokumentacją projektową, z umową o wykonanie robót budowlanych, warunkami pozwolenia na budowę, jak również z terenem, jego uzbrojeniem i istniejącymi urządzeniami.
3. W razie stwierdzenia w dokumentacji projektowej 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, Nadzór jest obowiązany zwrócić się z odpowiednim wnioskiem do Inwestora o zgodę na przeprowadzenie w dokumentacji zmian i poprawek w terminie uzgodnionym z wykonawcą.
4. Nadzór może wprowadzić, w uzgodnieniu z Inwestorem, autorem projektu i kierownikiem budowy poprawki w dokumentacji projektowej nie powodujące zwiększenia kosztów nadzorowanych robót budowlanych, nie mające wpływu na rozwiązania urbanistyczno-architektoniczne, zasadnicze rozwiązania konstrukcyjne, technologiczne i instalacyjne oraz nie powodujące pogorszenia użyteczności obiektu lub wpływu na środowisko i jego bezpieczeństwo, dokonując odpowiedniego wpisu w dzienniku budowy oraz nanosząc te poprawki w dokumentacji projektowej.

Obowiązki nadzoru inwestycyjnego w okresie realizacji budowy.

1. Nadzór w czasie trwania budowy sprawuje kontrolę jej przebiegu w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia interesów Inwestora oraz przyszłych użytkowników.
2. Do podstawowych obowiązków Nadzór należy:
 - a) 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,
 - b) kontrola zgodności wykonywanych robót z dokumentacją projektową oraz umową o wykonanie obiektu,
 - c) kontrola zgodności przebiegu robót z obowiązującym harmonogramem oraz terminowości ich wykonania,
 - d) kontrola ilości i wartości wykonanych robót przed odbiorem zakończonego elementu lub etapu przedmiotu umowy,
 - e) Nadzór powinien kontrolować budowę (roboty budowlane) w takich odstępach czasu, aby była zapewniona skuteczność nadzoru.
3. Nadzór w porozumieniu z kierownikiem budowy (robót budowlanych) rozstrzyga wątpliwości natury technicznej powstałe w toku wykonywania robót, zasięgając w razie potrzeby opinii autora projektu bądź rzeczoznawców. W sprawach objętych zakresem nadzoru autorskiego Nadzór działa w uzgodnieniu z przedstawicielem nadzoru autorskiego. Przekazywanie wykonawcy zaleceń nadzoru autorskiego jest dokonywane za pośrednictwem Nadzoru.

4. Nadzór bierze udział w komisjach technicznych powoływanych do oceny lub rozstrzygnięcia technicznych spraw budowy w toku jej realizacji.
5. Nadzór ma obowiązek sprawdzenia posiadania przez kierownika budowy (robót budowlanych) odpowiednich dokumentów dla materiałów, wyrobów, itp. (atestów, świadectw jakości, wyników badań, deklaracji zgodności itp.), dotyczących dostarczanych elementów prefabrykowanych lub wytworzonych i innych wyrobów, jak też w miarę potrzeby dokonuje oceny jakości elementów prefabrykowanych lub wytworzonych na placu budowy przed ich wbudowaniem, w wytwórni elementów lub w laboratorium. W razie braku wymaganych dokumentów stwierdzających właściwą jakość lub też w razie zastrzeżeń dotyczących elementów prefabrykowanych, wytworzonych lub innych wyrobów przewidzianych do wbudowania, inspektor nadzoru ma obowiązek żądania od wykonawcy odpowiednich badań i przedstawienia ekspertyzy technicznej.
6. Nadzór ma obowiązek sprawdzania prawidłowości wykonania robót oraz jakości i sposobu zabudowy materiałów poprzez odpowiednie badania, pomiary i próby włącznie z badaniami laboratoryjnymi.
7. Nadzór ma obowiązek czuwania nad przestrzeganiem zakazu wbudowywania materiałów i wyrobów nie dopuszczonych do stosowania w budownictwie.
8. Nadzór jest obowiązany wykazywać inicjatywę oszczędności i obniżki kosztów budowy oraz ujawniania występujących na nadzorowanej budowie nieprawidłowości i przeciwdziałania im.
9. 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 – Nadzór zwraca na to uwagę kierownikowi budowy (robót) i podejmuje odpowiednie decyzje, wyznaczając termin ich wykonania oraz zawiadamia o nich na piśmie inwestora, wykonawcę i autora projektu.
10. W razie konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych Nadzór spisuje, wspólnie z kierownikiem budowy (robót budowlanych) i przedstawicielem nadzoru autorskiego, protokół konieczności, podając przybliżony koszt tych robót, występuje z wnioskiem do inwestora w sprawie ich wykonania oraz opracowania, w miarę potrzeby, dla tych robót niezbędnej dokumentacji projektowej.
11. W razie potrzeby wykonania robót dodatkowych, wynikających z konieczności zapobieżenia bezpośredniemu niebezpieczeństwu, zabezpieczenia robót już wykonanych lub uniknięcia strat, Nadzór jest obowiązany podjąć wiążącą wykonawcę decyzję co do natychmiastowego wykonania takich robót dodatkowych. O powziętej decyzji Nadzór zawiadamia niezwłocznie inwestora na piśmie.
12. Nadzór ma obowiązek sprawdzenia robót ulegających zakryciu lub zanikających, najpóźniej w ciągu 3 dni roboczych po zgłoszeniu ich przez kierownika budowy (robót budowlanych).
13. Nadzór może żądać dokonania przez wykonawcę, na jego koszt, odkrywek elementów robót budzących wątpliwości w celu sprawdzenia jakości ich wykonania, jeżeli wykonanie tych robót nie zostało zgłoszone do sprawdzenia przed ich zakryciem, a także dokonania prób niszczących wykonanych robót (odkucia, wycinki itp.).
14. Nadzór ma obowiązek sprawdzenia i potwierdzenia wykonania określonych w umowie etapów inwestycji, obiektów lub ich części nie stanowiących odrębnych przedmiotów

odbioru w zakresie, w jakim zgodnie z umową mogą one być przedmiotem oddzielnego fakturowania.

15. Nadzór ma obowiązek stwierdzenia wykonania przez służbę geodezyjną powykonawczych pomiarów inwentaryzacyjnych, a także sprawdzenia zgodności usytuowania obiektów z projektem technicznym. Wykonanie tej czynności Nadzór potwierdza zapisem w dzienniku budowy.
16. Nadzór ma obowiązek:
 - a) uczestniczenia w przeprowadzanych przez wykonawcę próbach i odbiorach technicznych instalacji i urządzeń oraz rozruchu technologicznego obiektu.
 - b) stwierdzenia aktualnego stanu robót w razie przerwy w robotach oraz w innych wypadkach, gdy zachodzi potrzeba ustalania ilości, jakości i wartości robót w zakresie niezbędnym do rozliczeń z inwestorem.

Współpraca Nadzoru z Inwestorem (Zamawiającym)

Nadzór ma obowiązek:

1. Składania comiesięcznych raportów rzeczowo – finansowych wraz z dokumentacją fotograficzną o przebiegu zadania inwestycyjnego.
2. Przekazania Zamawiającemu dokumentów z odbiorów częściowych, prób, atestów na zabudowane materiały i dostarczone urządzenia oraz nadzór nad naniesieniem przez Projektanta i Kierownika budowy w dokumentacji projektowej zmian i uzupełnień wynikłych w trakcie budowy.
3. Brania nieodpłatnego udziału w corocznych przeglądach gwarancyjnych.
4. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego usterek w okresie gwarancji i rękojmi (udzielonych przez Wykonawcę robót lub dostawcę wyposażenia), brania nieodpłatnego udziału w przeglądzie oraz nadzór nad prawidłowością usunięcia usterek.
5. Skompletowania dokumentów niezbędnych do potwierdzenia zakończenia zadania i przekazania go użytkownikowi lub dokonania zgłoszenia zakończenia robót do Inspektora Nadzoru Budowlanego, a także skompletowania dokumentów pozwalających na złożenie kompletnego wniosku o pozwolenie na użytkowanie.

Obowiązki Nadzoru związane z odbiorem obiektu lub robót.

1. Po zakończeniu robót oraz po wykonaniu przewidzianych w odrębnych przepisach i umowie prób i sprawdzeń, Nadzór potwierdza w dzienniku budowy zapis kierownika budowy (robót budowlanych) o gotowości obiektu lub robót do odbioru oraz należyte urządzenie i uporządkowanie terenu budowy.
2. Nadzór sprawdza kompletność przedstawionych przez wykonawcę dokumentów i zaświadczeń niezbędnych do przeprowadzenia odbioru oraz dołącza do nich opracowaną przez siebie ocenę jakościową wraz z jej uzasadnieniem.
3. Nadzór w okresie przygotowania obiektu lub robót do odbioru gromadzi i przygotowuje we współdziałaniu z pozostałymi uczestnikami procesu inwestycyjnego materiały analityczne, jeżeli są one niezbędne do rozliczenia wykonanych robót i oceny osiągniętych efektów rzeczowych lub gospodarczych.
4. Nadzór jest obowiązany do uczestniczenia w czynnościach odbioru obiektu lub robót i przekazania ich do użytku.

5. Po ostatecznym dokonaniu odbioru obiektu lub robót Nadzór przejmuje od kierownika budowy (robót) dokumentację powykonawczą oraz dziennik budowy, które przekazuje inwestorowi.
6. W okresie do 15 dni od daty podpisania protokołu odbioru ostatecznego robót Nadzór przedstawi do akceptacji Inwestorowi końcowe rozliczenie rzeczowo-finansowe zrealizowanego zadania.