

## Zakres zadań konsultanta

### 1. Etap organizacji Inwestycji

- Przeprowadzenie w porozumieniu z Inwestorem uproszczonej procedury przetargowej w formie zapytania ofertowego w celu wyłonienia biura architektonicznego, które zostanie zatrudnione przez inwestora. Ogólny zakres usług projektowych biura architektonicznego będzie dotyczył:
  - opracowania koncepcji zagospodarowania terenu i koncepcji sal konferencyjnych z podaniem możliwych technologii ich wykonania
  - uzyskania wszystkich warunków technicznych zgód i uzgodnień koniecznych do otrzymania pozwolenia na budowę i realizacji wszystkich robót.
  - opracowania projektu budowlanego w oparciu o założenia budżetowe, wytyczne inwestora i zapisy aktu notarialnego
  - uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę
- Opracowanie propozycji treści umowy, którą podpisze Inwestor z biurem architektonicznym.
- Opracowanie propozycji treści umowy, którą podpisze Inwestor z generalnym wykonawcą robót
- Przeanalizowanie zapisów aktu notarialnego w celu określenia koniecznych wymagań jakie muszą być spełnione przez Inwestora.

### 2. Etap koncepcji architektonicznej

- Przygotowanie raportu z wyceną koncepcji opracowanej przez architekta łącznie z analizą możliwych technologii wykonania planowanej zabudowy.
- Spotkanie z inwestorem, ustalenie budżetu i wymaganego standardu obiektu.

### 3. Etap projektowania i uzyskania pozwolenia na budowę

- Monitorowanie postępu prac projektowych.
- Monitorowanie projektu pod kątem zapewnienia ustalonego standardu i budżetu
- Udział w naradach koordynacyjnych. Przyjmuje się narady co około 2-3 tygodnie w celu zapewnienia należytej koordynacji.
- Wsparcie i doradztwo w zakresie zatrudnienia innych konsultantów lub specjalistów wymaganych do realizacji robót (np. geodeta).

### 4. Etap przetargu

- Wsparcie i pomoc w wyborze wykonawcy robót. Opracowanie dokumentów przetargowych. Zorganizowanie przetargu umożliwiającego wybór najkorzystniejszej oferty.
- Udział w negocjacjach przetargowych.
- Opracowanie propozycji treści umowy i negocjowanie jej warunków z potencjalnym wykonawcą robót w ramach procedury przetargowej.
- Udział w przekazaniu placu budowy wykonawcy i sporządzenie protokołu.

### 5. Etap realizacji

- Monitorowanie harmonogramu realizacji i postępu robót.

- Informowanie Inwestora o wszelkich kwestiach wymagających jego zaangażowania lub decyzji.
- Organizacja i udział w cotygodniowych naradach koordynacyjnych.
- Raportowanie o wszelkich sprawach związanych z jakością robót lub mogących wpłynąć negatywnie na postęp robót i koszty Inwestycji.
- Informowanie Inwestora o naruszeniach warunków umowy przez wykonawcę robót.
- Weryfikacja miesięcznych zestawień robót ukończonych do fakturowania. Potwierdzanie kwot należnych do zapłaty dla wykonawcy robót.
- Monitorowanie i kontrola budżetu. Informowanie Inwestora o wszelkich możliwych zmianach.
- Reprezentowanie Zamawiającego na budowie poprzez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem, pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- Pełnienie nadzoru inwestorskiego nad realizacją inwestycji w pełnym zakresie branżowym wykonywanych robót budowlanych;
- Sprawdzanie jakości wykonywanych robót i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,
- Po każdorazowym zgłoszeniu przez wykonawcę wpisem do dziennika budowy robót ulegających zakryciu lub zanikających dokonanie ich sprawdzenia i odbioru w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze po ich zgłoszeniu do odbioru przez kierownika budowy wpisem do dziennika budowy, a robót budowlanych i montażowych podlegających odbiorowi częściowemu, dokonanie ich sprawdzenia i odbioru w terminie nie dłuższym niż 7 dni po ich zgłoszeniu do odbioru przez kierownika budowy wpisem do dziennika budowy;
- Uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania;
- Potwierdzanie faktycznie wykonanych robót;
- Wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych oraz informacji dokumentów potwierdzających zastosowanie przy wykonywaniu robót budowlanych wyrobów, a także informacji i dokumentów potwierdzających dopuszczenie do stosowania urządzeń technicznych, w tym żądanie od wykonawcy w trakcie prowadzonych robót świadectw jakości, atestów oraz kart technicznych na wbudowywane produkty, materiały i urządzenia, wyników badań laboratoryjnych;
- Wzywanie kierownika budowy lub kierownika robót do dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę;
- Udział w odbiorach. Sporządzenie listy usterek i monitorowanie ich usunięcia
- Rozliczenie końcowe budowy z wykonawcą
- Wsparcie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie (o ile będzie konieczne)