

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Przetarg nieograniczony

na wykonanie remontu korytarzy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Chojnicach ul. Leśna 6

Zamawiający:

Wspólnota Mieszkaniowa Chojnice ul. Leśna 6 - reprezentowana przez Zarząd Wspólnoty:

Chojnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

ul. Mickiewicza 12a

89-600 Chojnice

tel.: 52 3979116

e-mail: biuro@tbs.chojnice.pl

<https://tbs.chojnice.pl>

Specyfikacja warunków zamówienia zawiera niżej wymienione dokumenty:

- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| Rozdział I | Instrukcja dla Wykonawców |
| | Załącznik: Wzór oferty |
| Rozdział II | Opis przedmiotu zamówienia |
| Rozdział III | Wzór umowy |

Przygotował: Janusz Franckowski

INSPEKTOR


mgr inż. Janusz Franckowski

Chojnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
tel. 52 397 91 16, e-mail: biuro@tbs.chojnice.pl
89-600 CHOJNICE, ul. Mickiewicza 12a
REGON 091631505, NIP: 555 17-58-959
KRS 0000132562

Rozdział I INSTRUKCJA DLA WYKONAWCÓW

- a) Do wykonania są prace związane z remontem korytarzy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym 4 piętrowym.
- b) Wykonawca winien zapoznać się z wszystkimi rozdziałami składającymi się na niniejszą specyfikację.
- c) Oferta winna być sporządzona w języku polskim w formie pisemnej i trwałą techniką.
- d) Wykonawcy zobowiązani są do dokonania wizji lokalnej terenu inwestycji, zweryfikowania rodzaju i ilości robót z informacjami zawartymi w specyfikacji oraz pozyskania niezbędnych informacji, które mogą być konieczne do przygotowania oferty oraz podpisania umowy.
- e) Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty oraz dokonaniem wizji lokalnej budynku.
- f) Przed upływem terminu składania ofert Zamawiający jest gotów modyfikować treść dokumentów składających się na niniejszą specyfikację, w tym także umowę jeżeli uzna argumenty Wykonawcy za zasadne. O ewentualnych zmianach Zamawiający powiadomi na stronie internetowej: <https://tbs.chojnice.pl>
- g) Przetarg nie jest organizowany w oparciu o ustawę „Prawo zamówień publicznych” i ustawa ta nie ma tu zastosowania. Do przetargu stosuje się ustawę Kodeks Cywilny.

1. Opis sposobu przygotowania ofert

1.1 Ofertę należy sporządzić na załączonym druku.

Wszystkie załączniki do oferty powinny zostać wypełnione przez Wykonawcę bez wyjątku i ściśle według warunków i postanowień zawartych w specyfikacji warunków zamówienia, bez dokonywania w nich zmian przez Wykonawcę. W przypadku, gdy jakakolwiek część powyższych dokumentów nie dotyczy Wykonawcy, wpisuje on „nie dotyczy”.

1.2. Kserokopie dokumentów winny być opatrzone klauzulą „stwierdzam zgodność kserokopii z oryginałem” na każdej stronie.

1.3 Każdy Wykonawca przedłoży tylko jedną ofertę, nie dopuszcza się składania ofert wariantowych i częściowych.

1.4 Wykonawcy przedstawią oferty zgodnie z wymaganiami niniejszej specyfikacji warunków zamówienia. Brak zastosowania się Wykonawcy chociażby do jednego z jej wymogów skutkuje odrzuceniem oferty.

1.5 Wykonawca winien zamieścić ofertę w kopercie zaadresowanej na Zamawiającego na adres podany na wstępie z adnotacją „**Remont korytarzy Leśna 6**”. Poza oznaczeniami podanymi jw., koperta winna posiadać nazwę, adres Wykonawcy, aby można było odesłać ofertę złożoną po terminie.

1.6 Wykonawca nie może wycofać oferty ani wprowadzić do niej zmian po upływie terminu składania ofert.

1.7 W kosztorysie ofertowym należy ująć wszystkie roboty potrzebne na wykonanie zamówienia opisanego w „Opisie przedmiotu zamówienia” z podziałem na: parter, 1 piętro, 2 piętro, 3 piętro, 4 piętro.

1.8 Zamawiający zastrzega sobie prawo do zrezygnowania w trakcie z części robót. W takim przypadku wynagrodzenie wykonawcy zostanie pomniejszone o wartość ofertową robót z których zrezygnowano.

2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy spełniają warunki wymienione w niniejszej specyfikacji.

3. Zamawiający:

- dokona wyboru najkorzystniejszej oferty spośród ofert nie podlegających odrzuceniu,

- zastrzega sobie prawo do:

- a) zrezygnowania z części robót z kosztorysu ofertowego oraz skorygowanie z tego powodu ceny,
- b) unieważnienia przetargu.

4. Termin wykonania zamówienia - wymagany do 28-05-2026r.

Termin rozpoczęcia robót:

ETAP I - nie wcześniej niż 15-09-2025r. i nie później niż do 15-11-2025r. dotyczy piętra czwartego, trzeciego, drugiego,

ETAP II - nie wcześniej niż 5-01-2026r. i nie później niż do 5-02-2026r. dotyczy piętra pierwszego,

ETAP III - nie wcześniej niż 23-03-2026r. i nie później niż do 28-04-2026r. dotyczy parteru,

Zamawiający dopuszcza wcześniejsze rozpoczęcie prac niż terminy podane wyżej z tym, że Wykonawca w takim przypadku po zakończeniu prac wystawi fakturę z terminem płatności zgodnym ze złożoną ofertą ale nie wcześniej niż:

Za ETAP I - do 31-10-2025,

Za ETAP II - do 28-02-2026,

Za ETAP III - do 30-04-2026.

5. Warunki udziału.

5.1 Ofertę należy złożyć na formularzu nr 1 załączonym do instrukcji dla Wykonawców i dołączyć wymienione w niej załączniki.

5.2 Ofertę należy zabezpieczyć wadium.

5.3 Wykonawca musi posiadać niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponować potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia poprzez to, że:

- a) Wykonał co najmniej jeden remont budynku min 500m² polegający na wyrównywaniu ścian, wykonaniu na nich gładzi i malowania. Na wykonany remont dostarczy referencje.
- b) Wykonawca udzieli 2 letniej gwarancji licząc od dnia pozytywnego odbioru końcowego.

5.4 Wykonawca musi znajdować się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia poprzez to, że:

- Posiada opłaconą polisę, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej deliktowej z tytułu prowadzonej działalności wobec powierzonego mienia i osób trzecich od zniszczenia wszelkiej własności spowodowanego działaniem, zaniechaniem lub niedopatrzaniem Wykonawcy na sumę ubezpieczenia co najmniej 50 000zł. na jedno i na wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe.

6. Osoba uprawniona do kontaktowania się z Wykonawcami i wyjaśniania.

6.1 Osobą uprawnioną do kontaktowania się z Wykonawcami jest Janusz Franckowski tel. 52 3979116.

6.2 Zapytania do Zamawiającego można kierować pisemnie na jego adres, w terminie do 3 dni przed upływem terminu do składania ofert. Zamawiający zamieści treść wyjaśnień na stronie internetowej <https://tbs.chojnice.pl>, bez ujawniania źródła zapytania.

7. Okres związania Wykonawcy z ofertą wynosi 65 dni.

8. Wymagania dotyczące wadium :

8.1 Oferta winna być zabezpieczona wadium w wysokości 5 000zł.

- 8.2 Wadium należy wnieść w terminie do dnia 20-06-2025r. godz.12.00. Wadium wnoszone w pieniądzu należy wpłacić przelewem na konto Wspólnota mieszkaniowa Chojnice ul. Leśna 6 nr 43 1020 1491 0000 4802 0075 9142. Potwierdzeniem tej formy wniesienia wadium będzie kopia przelewu/wpłaty załączona do oferty.
- 8.3 Oferta, która nie będzie zabezpieczona akceptowaną formą wadium w wyznaczonym terminie zostanie przez Zamawiającego wykluczona.
- 8.4 Wykonawca, którego oferta została wybrana, traci wadium wraz odsetkami na rzecz Zamawiającego w przypadku, gdy:
- odmówi podpisania umowy, na warunkach określonych w SWZ,
 - zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
- 8.5 Wadium zostanie zwrócone, jeżeli:
- upłynął termin związania z ofertą,
 - Zamawiający unieważnił postępowanie o udzielenie zamówienia.
- 8.6 Zamawiający zwróci niezwłocznie wadium na wniosek Wykonawcy:
- który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
 - który został wykluczony z postępowania,
 - którego oferta została odrzucona.
- 8.7 Wadium wybranego Wykonawcy zostanie zwrócone po zawarciu przez niego umowy.

9. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy: bez wymagań w tym zakresie.

10. Kryteria, którymi będzie się kierował Zamawiający przy wyborze oferty:

10.1 Zamawiający dokona oceny spełnienia warunków udziału w postępowaniu na podstawie analizy oświadczeń złożonych w ofercie i wybierze najkorzystniejszą ofertę stosując kryteria

- Cena : 95 %
 $C = \text{cena brutto oferty najtańszej} / \text{cenę brutto oferty badanej} * 100$
- Termin płatności za wykonany etap zamówienia: 0% - 30dni, 5% - 60dni,

10.2 Wykonawca określi cenę ryczałtową netto i brutto /z VAT/ za całość przedmiotu zamówienia, wypełniając załączony formularz ofertowy. Cena zawiera wszystkie koszty niezbędne do realizacji zadania w zakresie objętym specyfikacją, przepisami prawa budowlanego.

10.3 Zamawiający poprawi w tekście oferty oczywiste omyłki pisarskie i rachunkowe.

11. Miejsce i termin składania ofert.

Ofertę należy złożyć w siedzibie Chojnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Mickiewicza 12a p. nr 9, Chojnice, w terminie do dnia 20-06-2025r. godz.12.00

12. Miejsce i termin otwarcia ofert

12.1 Zamawiający otworzy oferty w dniu 20-06-2025r. godz.12.05 -w siedzibie Chojnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Mickiewicza 12a pokój 9 w Chojnicach.

12.2 Zamawiający powiadomi o wyniku przetargu zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie.

13. Umowa.

- 13.1 Wykonawca, którego oferta została wybrana zobowiązany jest do pisemnego zawarcia umowy z Zamawiającym na realizację zamówienia na warunkach określonych w projekcie umowy. Projekt umowy jest integralną częścią niniejszej specyfikacji, określa warunki i zobowiązania Wykonawcy przedmiotu zamówienia.
- 13.2 Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy przez okres ponad 3 dni od uprawomocnienia się rozstrzygnięcia, wówczas Zamawiający może zawrzeć umowę z Wykonawcą, którego oferta otrzymała w kolejności najwyższą ilość punktów lub unieważni przetarg gdy oferta przewyższa środki, które chciał przeznaczyć na zrealizowanie zamówienia.

14. Podwykonawcy

- 14.1 Jeżeli wykonawca zamierza część zamówienia zlecić podwykonawcy, musi uzyskać na to pisemną zgodę Zamawiającego pod rygorem nieważności.
- 14.2 Zamawiający może wyrazić sprzeciw lub zastrzeżenie w stosunku do podwykonawcy.

15. INFORMACJE O OŚWIADCZENIACH I ZAŚWIADCZENIACH ORAZ DOKUMENTACH JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU.

Na potwierdzenie spełnienia wymaganych warunków Wykonawca złoży:

- 15.1. Formularz ofertowy wraz z załącznikami stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej specyfikacji.

16. Pouczenie o środkach odwoławczych

Wykonawcy uczestniczącemu w postępowaniu o zamówienie przysługuje prawo wniesienia protestu do Zamawiającego w terminie 3 dni od dnia, w którym Wykonawca powziął lub mógł powziąć wiadomość o okolicznościach stanowiących podstawę jego wniesienia. O rozstrzygnięciu powiadamia się podmiot, który wniósł protest. Protest rozstrzyga Zamawiający bez możliwości wnoszenia dalszych odwołań.

.....
/miejscowość, data/

1.
Nazwa i adres Wykonawcy
2.
Nr telefonu /adres e-mail
3.
Nr REGON i NIP
4.
Nazwisko i imię osoby / osób uprawnionych
do występowania w imieniu Wykonawcy

Chojnickie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Mickiewicza 12a
89-600 Chojnice

OFERTA

na wykonanie remontu korytarzy w budynku mieszkalnym położonym w Chojnicach ul. Leśna 6

Oferujemy wykonanie przedmiotu zamówienia określonego w specyfikacji warunków zamówienia zgodnie za cenę ryczałtową:

- | | | | |
|----|------------------|-------|-----|
| 1. | Netto | | PLN |
| 2. | Podatek Vat (8%) | | PLN |
| 3. | Brutto | | PLN |

Udzielamy minimalnego terminu płatności za wykonane etapy zamówienia: dni (30 lub 60dni)

1. Oświadczamy, że przedmiot oferty jest zgodny z przedmiotem zamówienia.
2. Oświadczamy, że zamówienie wykonamy do **28.05.2026r.**
3. Oświadczamy, że udzielamy 2 letniego terminu gwarancji.
4. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze specyfikacją warunków zamówienia i nie wnosimy do niej zastrzeżeń oraz zdobyliśmy konieczne informacje do przygotowania oferty, a w szczególności zapoznaliśmy się z warunkami oraz miejscem prowadzenia prac remontowych.
5. Oświadczamy, że uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez czas wskazany w specyfikacji warunków zamówienia.

6. Oświadczamy, że zawarty w specyfikacji warunków zamówienia projekt umowy został przez nas zaakceptowany i zobowiązujemy się w przypadku wyboru naszej oferty do zawarcia umowy na warunkach określonych w projekcie umowy w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
7. Oświadczamy, że dysponujemy osobami zdolnymi wykonać zamówienie oraz posiadamy narzędzia i urządzenia niezbędne do wykonania zamówienia.
8. Oświadczamy, że jesteśmy ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności. Posiadamy opłaconą polisę, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności w zakresie opisanym w punkcie 5.4 Specyfikacji warunków zamówienia albo zobowiązujemy się takie ubezpieczenie zawrzeć w razie wyboru naszej oferty.
9. Zobowiązujemy się, że do podpisania umowy dostarczymy Zamawiającemu zawartą polisę, o której mowa wyżej.
10. Załącznikami do niniejszej oferty są:

Załącznik 1	Wykaz wykonanego kompleksowego remontu dla jednego budynku o powierzchni ścian min 500m ² wraz z uzyskanymi od Zamawiającego referencjami.
Załącznik 2	Kosztorys ofertowy zgodnie z zapisami Rozdziału II p. 1.8.
Załącznik 3	Dowód wniesienia wadium w oryginale.

Oferta z załącznikami zawiera ponumerowanych i podpisanych stron.

.....
(Miejscowość i data)

.....
(Podpis i pieczęć)

Podpisano

(Upoważniony przedstawiciel Wykonawcy)

Rozdział II OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

1. Nazwa nadana zamówieniu przez Zamawiającego:
„REMONT KORYTARZY W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM CHOJNICE UL. LEŚNA 6”.
2. W zaoferowanej cenie i kosztorysie ofertowym Wykonawca uwzględni w robotach budowlanych następujące zalecenia i oczekiwania Zamawiającego:
 - 2.1 Remont dotyczy wszystkich korytarzy w budynku Leśna 6 w Chojnicach tj. parteru, piętra I, II, III, IV między innymi poprzez:
 - usunięcie mechaniczne starej powłoki malarskiej z ścian i sufitów aż do tynku lub do ścian i sufitów prefabrykowanych,
 - zagruntowanie podłoża ścian i sufitów pod zaprawę wyrównawczą lub pod gładź polimerową,
 - położenie zaprawy wyrównawczej jeżeli jest konieczna i gładzi polimerowej obowiązkowo o parametrach technicznych co najmniej jak Atlas GO! lub Atlas RAPID na ścianach i suficie.
Powierzchnia wyjściowa ścian i sufitów do malowania powinna być przygotowana w taki sposób aby była dobrze wyrównana i posiadała jednolitą płaszczyznę bez konieczności zachowania pionów i poziomów,
 - zagruntowanie podłoża ścian i sufitów pod malowanie,
 - malowanie ścian 2x farbą lateksową Caparol samtex 12 w kolorze nutria 18,
 - malowanie sufitów 2x farbą Caparol samtex 5 w kolorze białym,
 - malowanie cokoła 2x farbą lateksową Caparol samtex 12 w kolorze nutria 12,
 - malowanie ścian 2x farbą lateksową Caparol samtex 12 w kolorze nutria 12 pasów pionowych o szerokości 90cm na przeciwko otworu z wyjściem na klatkę schodową wyśrodkowanych względem otworu i na malowanie na nich liczb zgodnych z numeracją pięter o wysokości 60cm w kolorze nutria 18,
 - przygotowanie podłoża pod malowanie i 2x malowanie farbą na metal szachtu elektrycznego w kolorze nutria 18 lub zbliżonym,
 - przygotowanie podłoża pod malowanie i 2x malowanie farbą na metal pionów od ogrzewania i grzejników w kolorze ciemno szarym,
 - usunięcie skrzydła drzwiowego i ościeżnic drzwiowych na wszystkich piętrach wraz z ich obróbką powstałych otworów którą należy wykonać identycznie jak podane wcześniej zalecenia dotyczące wykończenia ścian.
 - 2.2 Wyszczególnienie i opis prac towarzyszących:
 - zabezpieczenie miejsca prowadzonych robót remontowych przed zniszczeniem i roznoszeniem zanieczyszczeń do mieszkań i klatek schodowych,
 - zorganizowanie miejsca prowadzonych prac remontowych poprzez zapewnienie właściwej organizacji robót i przestrzegania przepisów bhp,
 - zorganizowanie dostaw energii i wody na czas prowadzonych prac remontowych oraz zaplecza socjalnego dla załogi,
 - inne, które wykonawca uzna za potrzebne aby wykonać przedmiot zamówienia.
3. Informacje o miejscu prowadzonych prac remontowych : dz.g. 160/13 w budynku własności Wspólnoty Mieszkaniowej Leśna 6.
4. Wymagania dotyczące właściwości wyrobów budowlanych.
Wszystkie wyroby muszą być w pierwszym gatunku i spełniać wymagania stawiane w dokumentach w oparciu, o które zostały wyprodukowane oraz sprawdzone przez kontrolę jakości producenta.
5. Wymagania dotyczące sprzętu i maszyn niezbędnych lub zalecanych do wykonania robót budowlanych.

Według uznania wykonawcy robót z zapewnieniem wykonania robót w najwyższym gatunku przy zachowaniu zasad bhp.

6. Wymagania dotyczące środków transportu.

Według uznania wykonawcy robót z zapewnieniem wykonania robót w najwyższym gatunku.

7. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych.

Wymagania te opisane są w:

- kartach technicznych i instrukcjach montażu poszczególnych materiałów wydawanych przez ich producentów,
- aprobaty technicznych czy innych dokumentach na podstawie, których wyprodukowano poszczególne materiały budowlane,
- polskie Normy.

8. Wymagania Specjalne.

Po wykonaniu robót nieobjęte remontem elementy nieruchomości należy przywrócić do stanu pierwotnego.

9. Opis działań związanych z kontrolą, badaniami oraz odbiorem wyrobów i robót budowlanych w nawiązaniu do dokumentów odniesienia:

- za kontrolę, badania i odbiór wyrobów odpowiada ich producent, Wykonawca winien sprawdzić przed montażem ich stan i porównać z dokumentami odniesienia,
- za kontrolę, badania, kontrolę jakości materiałów podczas wbudowywania i wykonawstwa odpowiada Wykonawca robót,
- odbiór wykonanych robót odbywa się etapami po zakończeniu remontu konkretnego piętra opisanych wyżej niniejszej SIWZ i w umowie.

10. Wymagania dotyczące kosztorysu ofertowego.

Do oferty należy dołączyć kosztorys ofertowy opisujący wykonanie wszystkich robót potrzebnych do wykonania opisanego przedmiotu zamówienia w skład którego wchodzi poszczególne pozycje kosztorysowe, które zawierają co najmniej:

- numer pozycji kosztorysowej,
- podstawę wyceny,
- nazwę pozycji kosztorysowej,
- ilość jednostek,
- jednostkowe nakłady i normy zużycia,
- ceny jednostkowe dla robocizny, materiałów i sprzętu,
- suma bezpośredniej robocizny, materiałów i sprzętu dla każdej pozycji oraz zastosowane narzuty do bezpośredniej robocizny, materiałów i sprzętu z obliczeniami je uwzględniającymi co najmniej dla każdego działu i całego kosztorysu,
- kosztorys ofertowy należy podzielić działami na: parter, 1 piętro, 2 piętro, 3 piętro, 4 piętro.

11. Opis sposobu rozliczenia robót tymczasowych i prac towarzyszących.

Muszą być ujęte w cenie ryczałtowej oferowanej w przetargu.

12. Dokumenty odniesienia:

- karty techniczne wydawane przez producenta materiałów,
- atesty, aprobaty i inne świadectwa dopuszczające do stosowania w budownictwie,
- Polskie Normy,

Rozdział III WZÓR UMOWY

U M O W A

zawarta w dniu**2025 r.** w Chojnicach pomiędzy

Wspólnotą Mieszkaniową Chojnice ul. Leśna 6 reprezentowaną przez zarząd: Chojnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Chojnicach przy ul. Mickiewicza 12a, reprezentowanym przez:

Andrzeja Dolnego – Prezesa Zarządu

zwanym dalej w treści umowy „Zamawiającym”

a

.....
 **z siedzibą**

reprezentowanym przez:

zwanym dalej w treści umowy "Wykonawcą", o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać dla Zamawiającego roboty budowlane polegające na wykonaniu remontu korytarzy parter, 1 piętro, 2 piętro, 3 piętro, 4 piętro w budynku Chojnice ul. Leśna 6.
2. Roboty, o których mowa w punkcie 1 obejmują zakres prac wynikający z niniejszej umowy, a w szczególności ze specyfikacji warunków zamówienia przetargu zorganizowanego przez Zamawiającego, jak i w ofercie rzeczowo – finansowej złożonej w tym przetargu przez Wykonawcę.
3. Wykonawca użyje do wykonania umowy własnych materiałów

§ 2

Zamawiający zobowiązany jest do:

- 1) przekazania Wykonawcy miejsca wykonywanych prac remontowych,
- 2) zapewnienia nadzoru inwestorskiego.

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy określonego w § 1. zgodnie z dostarczoną przez Zamawiającego specyfikacją warunków zamówienia, zasadami współczesnej wiedzy technicznej.
2. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do:
 - A) przywrócenia do stanu poprzedniego elementów nie objętych zakresem prowadzonych prac remontowych,
 - B) zorganizowania na własny koszt miejsca prowadzonych prac remontowych.

§ 4

W razie stwierdzenia przez Wykonawcę wad lub braków specyfikacji lub miejsca prowadzonych prac remontowych, uniemożliwiających prawidłowe wykonywanie robót lub stwierdzenia innych okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, Wykonawca powinien zawiadomić o tym Zamawiającego w terminie 3 dni od powzięcia tej wiadomości.

§ 5

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zrezygnowania z części robót objętych dokumentacją lub uzgodnienia wykonania robót zamiennych i dodatkowych opisanych w p. 1 i 2, co skutkowało będzie także odpowiednim rozliczeniem finansowym dokonany na podstawie zasad opisanych wyżej.

§6

1. Rozpoczęcie robót nastąpi po podpisaniu niniejszej umowy, nie wcześniej jednak jak od 15.09.2025r. i nie później jak do 15.11.2025r.
2. Zakończenie robót nastąpi w terminie do 28.05.2026r.

WYNAGRODZENIE ORAZ TERMINY ZAPŁATY

§ 7

1. Wynagrodzenie ryczałtowe za prace określone w § 1 strony ustalają na kwotęzł słownie: Ustalona cena obejmuje podatki VAT i ulega zmianie w przypadku urzędowej zmiany stawki VAT.
2. Rozliczenie za prace zamienne i dodatkowe określone w § 5 ustalone zostanie każdorazowo przez strony na podstawie protokołu konieczności.

§ 8

1. Zamawiający zapłaci wynagrodzenie Wykonawcy etapami po ukończeniu remontu poszczególnych pięter w terminie określonym w ofercie od daty otrzymania faktury, przelewem na konto Wykonawcy przez niego wskazane, załącznikiem ostatniej faktury musi być podpisany przez Zamawiającego protokół odbioru robót.
2. Wynagrodzenie za roboty dodatkowe i zamienne, ustalone wg zasad określonych w § 7 ust. 2, Zamawiający zapłaci niezwłocznie po uzgodnieniu i otrzymaniu rachunku wystawionego po wykonaniu tych robót w terminach i trybie, o których mowa wyżej.
3. Wykonawca nie może powierzyć wykonania robót budowlanych w całości lub części, ani nie może dokonać cesji praw wynikających z umowy bez pisemnej zgody Zamawiającego pod groźbą możliwości rozwiązania umowy z winy Wykonawcy.

ODBIORY

§ 9

1. Przedmiotem odbioru końcowego będzie wykonanie zakresu robót określonych niniejszą umową.
2. Zamawiający dokona odbioru robót w terminie 2 dni od daty potwierdzenia przez inspektora nadzoru inwestorskiego zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru.
3. W przypadku wystąpienia robót zanikających lub ulegających zakryciu albo w przypadku przewidywanej przerwy w wykonaniu robót, Zamawiający dokona odbioru w terminie 2 dni od daty zgłoszenia gotowości do odbioru.
4. Strony sporządzą protokół odbioru, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru oraz terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych wad.
5. W odniesieniu do procedury odbioru strony ustalają, że Wykonawca powinien na dzień rozpoczęcia odbioru skompletować oraz przedstawić Zamawiającemu wszelkie dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru w zakresie uzgodnionym z inspektorem nadzoru inwestorskiego.

RĘKOJMIA ZA WADY

§ 10

1. Strony zgodnie oświadczają, że rozszerzają uprawnienia Zamawiającego z tytułu rękojmi w zakresie jej terminu. Termin rękojmi za wady będzie równy terminowi gwarancji udzielonej przez Wykonawcę.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za wady zmniejszające wartość lub użyteczność przedmiotu umowy ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu gwarancji i rękojmi za usunięcie wad fizycznych przedmiotu umowy, istniejących w czasie dokonywania odbioru oraz za wady powstałe po

odbiorze, a w okresie rękojmi i gwarancji z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy nie ujawnionych w trakcie odbioru.

4. W razie stwierdzenia podczas odbioru częściowego albo końcowego lub w okresie gwarancji i rękojmi istnienia wad nie nadających się do usunięcia, Zamawiający może:
 - jeżeli wady nie uniemożliwiają używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem - obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej lub technicznej,
 - jeżeli wady uniemożliwiają używanie przedmiotu umowy - Zamawiający może od umowy odstąpić.
5. O wykryciu wady Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie.
6. Wystąpienie wady powinno być stwierdzone protokołem oględzin. Na oględziny Zamawiający zaprosi Wykonawcę. O dacie i miejscu oględzin Zamawiający zawiadomi Wykonawcę conajmniej na 7 dni przed ich terminem, chyba że strony umówią się inaczej. Brak udziału Wykonawcy mimo zawiadomienia go o terminie oględzin nie stanowi przeszkody do sporządzenia protokołu oględzin.
7. Zamawiający wyznaczy Wykonawcy w protokole oględzin odpowiedni termin do usunięcia wad z zastrzeżeniem, że w przypadku zwłoki w usunięciu wad przekraczającej 14 dni uprawniony będzie do powierzenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.
8. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
9. Wykonawca na wykonane roboty udziela dwuletniej gwarancji od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy.

KARY UMOWNE

§ 11

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku:
 - zwłoki w oddaniu poszczególnych etapów wykonywanych robót przedmiotu umowy - 0,1% całkowitego wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki, licząc od terminu wykonania umowy określonego w § 6 lub terminu usunięcia wad stwierdzonych w trakcie odbioru końcowego,
 - w razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - 10% wynagrodzenia za przedmiot umowy,
 - w razie odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn nie zawinionych przez Zamawiającego - 10% wynagrodzenia za przedmiot umowy,

W/w kary podlegają sumowaniu.

2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego w wysokości 10% wartości umowy z wyłączeniem sytuacji w której Zamawiający nie uzyska finansowania od członków Wspólnoty Mieszkaniowej Leśna 6.
3. Kary umowne za zwłokę w oddaniu przedmiotu umowy nie mogą przekroczyć 30% wartości umowy.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo:
 - a) dochodzenia odszkodowania przenoszącego karę umowną,
 - b) Odstąpienie od umowy z winy Wykonawcy w przypadku nie przejęcia miejsca prowadzonych prac remontowych w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie,
 - c) Odstąpienia od umowy w razie nie uzyskania przez Zamawiającego kredytu na wykonanie robót objętych niniejszą umową,
 - d) Odstąpienia od umowy (w okresie przed odbiorem końcowym) z winy Wykonawcy w przypadku stwierdzenia, iż zachodzą przesłanki do ogłoszenia upadłości Wykonawcy, w szczególności złożenia w sądzie wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego w stosunku do wykonawcy lub podwykonawcy,

O zaistnieniu tych okoliczności, Wykonawca winien zawiadomić niezwłocznie Zamawiającego pod groźbą zwiększenia kar umownych o 100%.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego

§ 14

Umowę spisano w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Zamawiający:

Wykonawca:

