

S P E C Y F I K A C J A

WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Przetarg nieograniczony

na wykonanie remontu murków oporowych wraz z przerobieniem mocowania balustrad

Zamawiający:

Wspólnota **Kościerska 9** Chojnice, 89-600 Chojnice ul. Kościerska 9,

adres do korespondencji: adres Zarządu Wspólnoty

reprezentowany 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

www: <https://tbs.chojnice.pl/>

Specyfikacja warunków zamówienia zawiera niżej wymienione dokumenty:

Rozdział I **Instrukcja dla Wykonawców**

Załącznik: Wzór oferty

Rozdział II **Opis przedmiotu zamówienia**

Załącznik: Przedmiar robót

Rozdział III **Wzór umowy**

Janusz Franckowski

Chojnice. 17-03-2026r.

Rozdział I INSTRUKCJA DLA WYKONAWCÓW

- Wykonawca winien zapoznać się z wszystkimi rozdziałami składającymi się na niniejszą specyfikację,
- Oferta winna być sporządzona w języku polskim w formie pisemnej i trwałą techniką,
- 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,
- Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty oraz dokonaniem wizji lokalnej terenu,
- Przed upływem terminu składania ofert Zamawiający jest gotów modyfikować treść wzorów dokumentów składających się na niniejszą specyfikację, w tym także umowę jeżeli uzna argumenty Wykonawcy za zasadne,
- Przetarg nie jest organizowany w oparciu o ustawę „Prawo zamówień publicznych” i ustawa ta nie ma tu zastosowania.

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 jakkolwiek 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 „**Murki Kościerska 9**”. 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 Dołączone przedmiary stanowią materiał pomocniczy. W kosztorysie ofertowym należy ująć wszystkie roboty potrzebne na wykonanie zamówienia opisanego w „Opisie przedmiotu zamówienia”.

- 1.8 Zamawiający zastrzega sobie prawo do zrezygnowania w trakcie budowy lub przed jej rozpoczęciem 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 i zastrzega sobie prawo do:

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

4. Termin wykonania zamówienia - wymagany do 01-12-2026r

Termin rozpoczęcia robót nie później niż do 15-10-2026r

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 w ostatnich 2 latach **co najmniej dwie roboty** budowlane obejmujące swoim zakresem wykonanie murów i roboty brukarskich o wartości 100 000 zł netto bez podatku VAT każda.
 - b) Posiada na wykazane wyżej roboty wystawione przez inwestora dokumenty potwierdzające ich wykonanie z należytą starannością.
 - c) Wykonawca udzieli minimum **2 letniej** gwarancji licząc od dnia pozytywnego odbioru końcowego.
 - d) Wykonuje roboty budowlane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej od co najmniej **5 lat**.
- 5.4 Wykonawca musi znajdować się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia poprzez to, że:
 - a) Przed podpisaniem umowy na wykonanie przedsięwzięcia będzie posiadał 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 **200 000zł** na jedno i na wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe, przy franszyzy (udział własny) w kwocie nie przekraczającej 5000 zł.
 - b) Posiada środki finansowe lub zdolność kredytową na kwotę **100 000 zł**.

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

- 6.1 Osobą uprawnioną do kontaktowania się z Wykonawcami jest p. Janusz Franckowski tel. 52-3979116.
- 6.2 Zapytania do Zamawiającego można kierować pisemnie na jego adres, w terminie do 5 dni przed upływem terminu do składania ofert. Zamawiający prześle treść wyjaśnień wszystkim Wykonawcom, którym doręczono specyfikację, 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. Wadium należy wnieść w terminie do dnia 2-04-2026r godz.12.00. Wadium wnoszone w pieniądzu należy wpłacić przelewem na konto Wspólnota Chojnice Kościarska 9 nr 60 2490 0005 0000 4530 3387 2178. Potwierdzeniem tej formy wniesienia wadium będzie kopia przelewu/wpłaty załączona do oferty.
- 8.2 Wadium może być wnoszone również w poręczeniach bankowych, gwarancjach bankowych i gwarancjach ubezpieczeniowych.
- 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:
 - a/ odmówi podpisania umowy, na warunkach określonych w SWZ,
 - b/zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
- 8.5 Wadium zostanie zwrócone, jeżeli:
 - a/ upłynął termin związania z ofertą,
 - b/ Zamawiający unieważnił postępowanie o udzielenie zamówienia.
- 8.6 Zamawiający zwróci niezwłocznie wadium na wniosek Wykonawcy:
 - a/ który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert,
 - b/ który został wykluczony z postępowania
 - c/ 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 kryterium
 - Cena : 100 %
- 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 2-04-2026r. godz.12.00

12. Miejsce i termin otwarcia ofert.

- 12.1 Zamawiający otworzy oferty w dniu 2-04-2026r. 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 zawrze umowę z Wykonawcą, którego oferta otrzymała w kolejności najwyższą ilość punktów.
- 13.3 Zamawiający 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 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 wykazem załączników zawarto w ust.17 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.

17. WZÓR OFERTY

ZAŁĄCZNIK 1

.....
/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

Wspólnota Kościerska 9 Chojnice
ul. Mickiewicza 12a
89-600 Chojnice

OFERTA

na wykonanie robót budowlanych murków oporowych wraz z przerobieniem balustrad przy budynku położonym w Chojnicach ul. Kościerska 9

Oferujemy wykonanie przedmiotu zamówienia określonego w specyfikacji warunków zamówienia zgodnie z warunkami tam opisanymi za cenę ryczałtową:

1. Netto PLN

2. Podatek Vat (23%) PLN

3. Brutto PLN

1. Oświadczamy, że przedmiot oferty jest zgodny z przedmiotem zamówienia.
2. Oświadczamy, że zamówienie wykonamy do **01.12.2026r.**
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 terenem budowy.
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 zawar-

cia 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 przed podpisaniem umowy będziemy ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności i prześlemy kopię opłaconej polisy, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności w zakresie opisanym w punkcie 5.4 Specyfikacji warunków zamówienia.
9. Oświadczam, że posiadamy środki finansowe lub zdolność kredytową na kwotę 100 000zł.
10. Oświadczamy, że od co najmniej 5 lat wykonujemy we własnym imieniu i na własny rachunek roboty budowlane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
11. Załącznikami do niniejszej oferty są:

Załącznik 1 Kopia z właściwego rejestru albo aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, potwierdzony przez Wykonawcę, że jest zgodny z oryginałem i aktualny na dzień składania oferty.

Załącznik 2 Kopia polisy, a w przypadku jej braku innego dokumentu potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności w zakresie opisanym w punkcie 5.4 Specyfikacji warunków zamówienia, a w przypadku jej braku oświadczenie Wykonawcy, że taką umowę zawrze i polisę przedstawi PRZED PODPISANIEM UMOWY.

Załącznik 3 Wykaz wykonanych robót wymienionych w ust. 5.3 lit. a wraz z dokumentami, o których mowa w ust. 5.3 lit. b.

Załącznik 4 Kosztorys ofertowy zgodnie z zapisami Rozdz. I ust.1 p.1.7 oraz Rozdz. II ust.11

Załącznik 5 Dowód wniesienia wadium w oryginale.

Oferta zawiera ponumerowanych i podpisanych stron.

.....
(Miejscowość i data)

Podpisano

.....
(Podpis i pieczęć)

(Upoważniony przedstawiciel Wykonawcy)

Rozdział II OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

1. Nazwa nadana zamówieniu przez Zamawiającego:

„MURKI KOŚCIERSKA 9”.

2. W zaoferowanej cenie i kosztorysie ofertowym należy ująć wszystkie roboty potrzebne na wykonanie zamówienia opisanego w „Opisie przedmiotu zamówienia” w tym między innymi następujące zalecenia co do sposobu i zakresu wykonania robót:

- a) Demontaż balustrad,
- b) Naprawa tynków poprzez usunięcie luźnych tynków i uzupełnienie nowymi,
- c) Naprawa spękań poziomych i pionowych murów oporowych poprzez zastosowanie gotowych systemów do naprawy spękań np. Helifix tylko w miejscach pęknięć konstrukcyjnych, szerokich albo poza projektowanymi dylatacjami lub innego równorzędnego,
- d) Wykonanie pionowych szczelin dylatacyjnych murków oporowych.

W celu ograniczenia powstawania niekontrolowanych spękań murków oporowych należy wykonać pionowe szczeliny dylatacyjne od górnej krawędzi murku, przez wieniec i trzon murku, do poziomu górnej powierzchni fundamentu, bez przecinania fundamentu:

- szczeliny dylatacyjne należy wykonać o szerokości ok. 10 mm,
- szczeliny należy wykonać w rozstawie nie większym niż co 5 m, a w miarę możliwości lokalizować je w miejscach istniejących zarysowań.
- szczeliny należy wypełnić materiałem ściśliwym (np. pianką poliuretanową Tytan lub materiał równoważny),
- następnie od strony zewnętrznej w szczelinie należy zastosować sznur dylatacyjny z pianki polietylenowej (PE) (np. Sika Backer Rod lub materiał równoważny),
- od strony zewnętrznej szczelinę należy uszczelnić elastyczną masą poliuretanową do dylatacji budowlanych (np. Sikaflex-11 FC lub materiał równoważny),
- w warstwie elewacyjnej należy zastosować profil dylatacyjny elewacyjny z siatką (np. Atlas lub materiał równoważny),
- niedopuszczalne jest mostkowanie dylatacji przez warstwę zbrojoną lub tynk.

e) Wykonanie odwodnienia liniowego wzdłuż murków oporowych.

W celu ograniczenia przenikania wody opadowej do konstrukcji murków oporowych należy wykonać odwodnienie liniowe wzdłuż całego styku murków oporowych i nawierzchni chodnika.

- odwodnienie liniowe należy wykonać na całej długości murków objętych remontem,
- odwodnienie należy osadzić w sposób zapewniający skuteczne przechwycenie wody spływającej z nawierzchni chodnika,
- pomiędzy nawierzchnią chodnika a projektowanym odwodnieniem liniowym należy wykonać szczelinę dylatacyjną o szerokości ok. 10 mm,

- szczelinę dylatacyjną należy wypełnić materiałem ściśliwym i uszczelnić od góry trwale elastyczną masą do zastosowań zewnętrznych,
 - wykonane rozwiązanie ma ograniczać przenoszenie odkształceń i naprężeń z nawierzchni chodnika na odwodnienie liniowe oraz murek oporowy.
- f) wyrównanie powierzchni pionowej murów oporowych poprzez wklejenie siatki dociepleniowej i przygotowanie powierzchni pod położenie tynku cienkowarstwowego,
- g) położenie tynku cienkowarstwowego 1,5mm² barwionego w masie atlas si-si o kolorystyce jak cokolik w dotychczasowej elewacji budynku tj. SAH 0442 lub innego uzgodnionego z inwestorem,
- h) przerobienie dotychczasowych balustrad na montaż z boku / czoła murku, bez mocowania od góry do wieńca - i ich ponowny montaż,
- i) balustrady należy montować:
- mocowanie balustrad należy wykonać przy użyciu kotew chemicznych oraz elementów ze stali nierdzewnej (np. klasy A4 lub materiał równoważny),
 - sposób mocowania należy dobrać do rodzaju i stanu podłoża oraz zapewnić trwałość i stateczność balustrad,
 - wszystkie miejsca mocowania balustrad należy wykonać w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wody w głąb murku,
 - miejsca wejścia kotew oraz styki elementów mocujących z licem murku należy uszczelnić trwale elastyczną masą odporną na warunki atmosferyczne i wodę (np. Sikaflex-11 FC lub materiał równoważny).
- j) przerobienie dotychczasowych balustrad „dla inwalidy” z zachowaniem ich dotychczasowego rozstawu, wysokości i montażu „od wewnątrz” - i ich ponowny montaż,
- k) w miejscach wykonania pionowych dylatacji murków należy odpowiednio dostosować balustrady, tak aby nie mostkowały dylatacji i umożliwiały niezależną pracę sąsiednich segmentów murku; niedopuszczalne jest sztywne łączenie balustrad ponad linią dylatacji,
- l) malowanie balustrad farbą hammerite „na rdzę” o kolorystyce jak dotychczas lub malowanie proszkowe,
- m) przyklejenie czapek na murkach oporowych z daszków betonowych dwuspadowych lub trójspadowych na skraju murków, z kapinosami od spodniej strony, np. z firmy GAL-BET ze Starchowic o wymiarach i kolorystyce do ustalenia z Zarządem Wspólnoty, lub z innego materiału równoważnego:
- czapki należy montować na elastycznym, mrozoodpornym kleju do zastosowań zewnętrznych, przeznaczonym do podłoża betonowych i elementów narażonych na działanie warunków atmosferycznych, np. ATLAS GEOFLEX lub materiał równoważny;
 - montaż czapek należy wykonać pełnopowierzchniowo, bez pozostawiania pustek pod elementami;

- spoiny pomiędzy modułami czapek nie należy wypełniać klejem cementowym, lecz należy je uszczelnić trwale elastyczną masą do zastosowań zewnętrznych, np. Sikaflex-11 FC Purform lub materiał równoważny,
- spoiny modułów czapek należy w miarę możliwości lokalizować w osi projektowanych dylatacji pionowych murku,
- po zakończeniu montażu czapki należy zaimpregnować środkiem do betonu przeznaczonym do stosowania na zewnątrz.

n) wykonanie odwodnienia liniowego od strony uliczki asfaltowej (wejścia do apteki)

W celu ograniczenia zalegania wód opadowych przy licu murków oporowych oraz przenikania wody do ich konstrukcji należy wykonać odwodnienie liniowe od strony uliczki asfaltowej, na całej długości murków narażonych na okresowe spiętrzanie wody.

- odwodnienie liniowe należy wykonać wzdłuż lica murków od strony uliczki asfaltowej, w sposób zapewniający skuteczne przechwycenie wody zalegającej przy murkach,
- odwodnienie należy ukształtować ze spadkami podłużnymi w kierunku najniższego punktu, zlokalizowanego w rejonie środka długości murku,
- w najniższym punkcie odwodnienia należy wykonać odpływ oraz odprowadzenie wody szczelnym przewodem do istniejącej kanalizacji deszczowej na terenie wspólnoty,
- pomiędzy nawierzchnią asfaltową a projektowanym odwodnieniem liniowym należy wykonać szczelinę dylatacyjną o szerokości ok. 10 mm, wypełnioną materiałem ściśliwym i uszczelnioną od góry trwale elastyczną masą do zastosowań zewnętrznych,
- przejście przewodu odpływowego przez murek lub poniżej murku należy wykonać w sposób szczelny, zabezpieczający przed przenikaniem wody do konstrukcji oraz bez osłabiania elementów konstrukcyjnych murku,
- wykonanie robót należy dostosować do istniejących warunków terenowo-prawnych oraz wymaganych uzgodnień i zgód.

Zastosowanie materiałów równoważnych wymaga akceptacji Zamawiającego przed ich wbudowaniem.

Powyższe zalecania przedstawiają tylko ogólny zarys prowadzonych robót. Wykonawca powinien uwzględnić wszystkich potrzebne roboty do wykonania zamówienia opisanego w „Opis przedmiotu zamówienia” a w szczególności zalecenia producenta zastosowanych materiałów

Dołączone przedmiary stanowią materiał pomocniczy. Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić w cenie ofertowej wszystkie roboty niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia, także wtedy, gdy nie zostały one ujęte w przedmiarach. Dotyczy to w szczególności wykonania odwodnień liniowych oraz wykonania pionowych szczelin dylatacyjnych murków oporowych wraz z robotami towarzyszącymi, materiałami, sprzętem, uszczelnieniami, obróbkami i odtworzeniem elementów przyległych. Brak ujęcia danej pozycji w przedmiarze nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku jej wyceny i wykonania, jeżeli jest ona niezbędna do osiągnięcia celu zamówienia.

3. Wyszczególnienie i opis prac towarzyszących i robót tymczasowych.

- zabezpieczenie placu budowy,

- zabezpieczenie trawników, chodników i dróg przed zanieczyszczeniem i zniszczeniem,
- zorganizowanie placu budowy zabezpieczającego właściwą organizację robót i przestrzeganie przepisów bhp,
- zorganizowanie dostaw energii i wody na czas budowy oraz zaplecza socjalnego dla załogi,
- inne, które wykonawca uzna za potrzebne aby wykonać przedmiot zamówienia.

4. Informacje o terenie budowy : dz.g. 496/52, własność: Wspólnota Kościerska 9 Chojnice.

5. 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 oraz kierownika budowy co do spełnienia tych wymagań.

6. 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.

7. Wymagania dotyczące środków transportu.

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

8. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych.

Wymagania te opisane są w:

- Kartach technicznych i instrukcjach montażu poszczególnych materiałów wydawanych przez ich producentów
- Aprobatach technicznych czy innych dokumentach na podstawie, których wyprodukowano poszczególne materiały budowlane
- Polskie Normy
- Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych wydane przez Instytut Techniki Budowlanej
- „Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – montażowych” sygnowane przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a wydane przez Wydawnictwo „Arkady”, opracowane przez Instytut Techniki Budowlanej dla budownictwa ogólnego; Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Instalacji i Urządzeń Elektrycznych w Budownictwie „Elektromontaż” dla instalacji elektrycznych, a wydane przez Wydawnictwo „Arkady” w 1987 ÷ 1990 r.

9. Wymagania Specjalne.

Po wykonaniu robót pozostałą część nieruchomości należy przywrócić do stanu pierwotnego.

10. 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 końcowy odbywa się po zakończeniu wszystkich robót opisanych w umowie o roboty budowlane i dostarczeniu przez wykonawcę robót kompletu dokumentów potwierdzających wykonanie wszystkich czynności opisanych w w/w umowie. Odebranie robót w protokole odbioru częściowego nie wyłącza zgłoszenia zastrzeżeń przy odbiorze końcowym

11. Wymagania dotyczące kosztorysu ofertowego.

- a) Dołączone przedmiary stanowią materiał pomocniczy.
- b) 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, etapu i całego kosztorysu.

12. Opis sposobu odbioru robót budowlanych.

Zawarte jest w § 9 wzoru umowy.

13. Opis sposobu rozliczenia robót tymczasowych i prac towarzyszących.

Muszą być ujęte w cenie ryczałtowej oferowanej w przetargu.

14. Dokumenty odniesienia

- karty techniczne wydawane przez producenta materiałów
- instrukcje montażu wydawane przez producenta materiałów
- atesty, aprobaty i inne świadectwa dopuszczające do stosowania w budownictwie:
 - a) Polskie Normy,
 - b) Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych wydane przez Instytut Techniki Budowlanej,
 - c) „Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – montażowych” sygnowane przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a wydane przez Wydawnictwo „Arkady”, opracowane przez Instytut Techniki Budowlanej dla budownictwa ogólnego; Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Instalacji i Urządzeń Elektrycznych w Budownictwie „Elektromontaż” dla instalacji elektrycznych, a wydane przez Wydawnictwo „Arkady” w 1987 ÷ 1990 r.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Rzut nieruchomości z zaznaczonymi na zielono remontowanymi murkami i balustradami.
2. Przedmiary.

Rozdział III WZÓR UMOWY

U M O W A

zawarta w dniu 2026 r. w Chojnicach pomiędzy

Wspólnotą Kościerska 9 Chojnice 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 murków wraz z przerobieniem balustrad w budynku Chojnice ul. Kościerska 9.
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 i sprzętu.

§ 2

Zamawiający zobowiązany jest do przekazania Wykonawcy placu budowy na wniosek Wykonawcy po podpisaniu niniejszej umowy (koszt energii elektrycznej i wody oraz utrzymania zaplecza budowy obciążać będą Wykonawcę).

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy określonego w § 1. zgodnie z dostarczoną przez Zamawiającego specyfikacją warunków zamówienia i . zasadami współczesnej wiedzy technicznej.
2. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do:

A) przywrócenia do stanu poprzedniego wszelkich zniszczeń, w tym innych elementów architektury, zieleni lub krajobrazu naruszonych w związku z prowadzoną budową,

B) zorganizowania własnym staraniem i na własny koszt placu budowy.

3. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania ładu i porządku na miejscu wykonywania prac, zagospodarowania odpadów oraz uporządkowania terenu budowy po zakończonych pracach budowlanych.
4. Wykonawca zobowiązany jest w trakcie wykonywania prac budowlanych stosować zasady bezpieczeństwa i higieny pracy, a także przestrzegać przepisów o ochronie środowiska.

§ 4

W razie stwierdzenia przez Wykonawcę wad lub braków specyfikacji lub terenu budowy, 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. Roboty dodatkowe i zamiennie mogą być wykonywane wyłącznie na podstawie protokołu zatwierdzonego przez Zamawiającego. Cena za te roboty będzie ustalana w oparciu o uzgodniony między stronami kosztorys wykonany w oparciu o ceny i wskaźniki z kosztorysu ofertowego lub w przypadku ich braku o ceny aktualne na rynku lokalnym (forma pisemna pod rygorem nieważności).
2. Bez uprzedniej zgody Zamawiającego wykonane być mogą jedynie prace niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii (forma pisemna pod rygorem nieważności)
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zrezygnowania z części robót objętych dokumentacją lub uzgodnienia wykonania robót zamiennych opisanych powyżej w ust. 1 i 2, co skutkowało będzie także odpowiednim rozliczeniem finansowym dokonany na podstawie zasad opisanych wyżej – w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6

1. Rozpoczęcie robót nastąpi po podpisaniu niniejszej umowy, nie później jednak jak do 15.10.2026r.
2. Zakończenie robót nastąpi w terminie do 01.12.2026r.

WYNAGRODZENIE ORAZ TERMINY ZAPŁATY

§ 7

1. Wynagrodzenie ryczałtowe za prace określone w § 1 strony ustalają na kwotęzł słownie: Ustalona cena obejmuje podatek VAT i ulega zmianie w przypadku urzędowej zmiany stawki VAT.
2. Rozliczenie za prace zamiennie i dodatkowe określone w § 5 ustalone zostanie przez strony na podstawie protokołu odbioru.
3. Zamawiający może wyrazić zgodę na zapłatę za roboty częściowe opisane w protokole odbioru.

§ 8

1. Zamawiający zapłaci wynagrodzenie Wykonawcy w terminie 30 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury, przelewem na konto Wykonawcy przez niego wskazane na fakturze, załącznikiem

faktury musi być podpisany przez Zarząd Wspólnoty Chojnice, Kościerska 9 protokół odbioru robót wraz z określeniem ich wartości oraz określone prawem dokumenty zastosowanych materiałów (m.in. atesty, certyfikaty, zgodności z PN etc.).

2. Wynagrodzenie za roboty zamienne, ustalone wg zasad określonych w § 5, Zamawiający zapłaci niezwłocznie po uzgodnieniu i otrzymaniu prawidłowo wystawionej faktury po wykonaniu tych robót w terminach i trybie, o których mowa wyżej, załącznikiem faktury musi być podpisany przez Zarząd Wspólnoty Chojnice, Kościerska 9 protokół odbioru robót wraz z określeniem ich wartości oraz określone prawem dokumenty zastosowanych materiałów (m.in. atesty, certyfikaty, zgodności z PN etc.).
3. Wykonawca nie może powierzyć innym podmiotom 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 Zarząd Wspólnoty Chojnice, Kościerska 9 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 Zarządem Wspólnoty Chojnice, Kościerska 9.
6. Strony zgodnie postanawiają, że Wykonawca gotowość do odbiorów, o których mowa w niniejszym paragrafie, zgłaszać będzie w formie pisemnej na adres Chojnickie TBS sp. z o.o.ul. Mickiewicza 12a, 89-600 Chojnice .

RĘKOJMIA I GWARANCJA

§ 10

1. Wykonawca na wykonane roboty udziela **dwuletniej** gwarancji.
2. 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.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za wady przedmiotu umowy, w tym m.in. zmniejszające wartość lub użyteczność przedmiotu umowy ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy.

4. 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 w okresie rękojmi i gwarancji.
5. W razie stwierdzenia podczas odbioru 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,
6. O wykryciu wady Zamawiający obowiązany jest zawiadomić Wykonawcę na piśmie.
7. Wystąpienie wady powinno być stwierdzone protokołem oględzin. Na oględziny Zamawiający zaprosi Wykonawcę. O dacie i miejscu oględzin Zamawiający zawiadomi Wykonawcę co najmniej 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.
8. 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.
9. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
10. Zamawiającemu przysługuje prawo wyboru podstawy dochodzenia wad – gwarancja lub/i rękojmia.
11. Uprawnienia z tytułu gwarancji i serwisu za wady fizyczne wygasają po upływie 2 lat, licząc od daty bezusterkowego odbioru końcowego przedmiotu umowy.

ZABEZPIECZENIE WYKONANIA UMOWY

§ 11

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku:
 - opóźnień w oddaniu całego przedmiotu umowy - 0,1% całkowitego wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia, 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 z wyłączeniem sytuacji w której Zamawiający nie uzyska planowanego do sfinansowania przedsięwzięcia kredytu - 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 planowanych do sfinansowania przedsięwzięcia środków finansowych od poszczególnych właścicieli we wspólnocie.

3. Kary umowne za opóźnienie w oddaniu przedmiotu umowy nie mogą przekroczyć 30 % wartości umowy.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo:
- a) dochodzenia odszkodowania przenoszącego karę umowną do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych;
 - b) odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy w przypadku nie przejęcia placu budowy w wyznaczonym przez Zamawiającego 14 dniowym terminie;
 - c) odstąpienia od umowy w razie nie uzyskania przez Zamawiającego której Zamawiający nie uzyska planowanych do sfinansowania przedsięwzięcia środków finansowych od poszczególnych właścicieli we wspólnocie.
 - 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;
 - e) odstąpienia od umowy w przypadku opóźnienia Wykonawcy w realizacji prac uzasadniającego brak możliwości terminowego wykonania umowy;
 - f) odstąpienia od umowy w sytuacji powierzenia przez Wykonawcę realizacji prac objętych umową w całości lub w części podwykonawcy/om bez zgody zamawiającego.

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.

Sądem właściwy do rozstrzygania sporów będzie sąd powszechny wg siedziby Zamawiającego.

Zamawiający:

Wykonawca: