

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia

Zamawiający:

Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Zaspa"
ul. Jana Pawła II 25C
80-462 Gdańsku

Podstawą przeprowadzenia przetargu jest obowiązujący *„Regulamin przeprowadzania przetargów na roboty remontowo-budowlane, dostawy i usługi wykonywane na terenie LWSM „ZASPA”, zawierania umów na te roboty, ich realizacja, odbiór techniczny i sposób rozliczania”* z dnia 26.02.2018 r.

Z Regulaminem i dokumentacją techniczną budynku można zapoznać się w Dziale Technicznym Spółdzielni w terminie do dnia poprzedzającego termin składania ofert (w godzinach otwarcia Spółdzielni).

Zamówienie udzielone zostanie w wyniku przetargu nieograniczonego.

Przedmiotem przetargu jest udzielenie zamówienia na:

„Remont pokrycia dachu budynku mieszkalnego Al. Jana Pawła II 21 AB ”.

Zamawiający zastrzega sobie prawo do swobodnego wyboru oferty, jak również do unieważnienia przetargu oraz uznania, że przetarg nie dał rezultatu bez podania przyczyny.

I. Część ogólna.

1. Oferta winna być przygotowana w sposób zgodny z wymogami podanymi w niniejszej specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Właściwe zaświadczenia bądź dokumenty potwierdzające spełnienie warunków wymaganych przez Zamawiającego należy dołączyć w oryginale lub w formie potwierdzonej kopii.

Komplet dokumentów i oświadczeń wraz z ofertą należy złożyć w zamkniętej kopercie z napisem

„Remont pokrycia dachu budynku mieszkalnego Al. Jana Pawła II 21 AB”

Ofertę należy złożyć osobiście w terminie do dnia 30.03.2026 r. do godz. 15:00 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Zaspa” w Gdańsku ul. Jana Pawła II 25C w sekretariacie bądź doręczyć za pośrednictwem operatora pocztowego do tego terminu na adres:

Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Zaspa"
ul. Jana Pawła II 25C
80-462 Gdańsku

2. **Otwarcie ofert nastąpi w dniu 31.03.2026r. o godz. 10:00 w siedzibie Zamawiającego.**

Nazwa firmy oraz adres oferenta, którego oferta jest otwierana, a także wartość oferty ogłaszane będą osobom obecnym oraz niezwłocznie odnotowane w protokole postępowania przetargowego.

Przy dokonywaniu wyboru oferty stosuje się wyłącznie zasady i kryteria określone w niniejszej specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

Oceny ofert dokonywać będzie komisja składająca się z trzech członków. Każdy z członków komisji dokonuje oceny, zgodnie z opisanymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia kryteriami, oceny ofert oraz ważności ich znaczenia, stosując procentową skalę oceny. Na podstawie zestawienia ocen dokonuje się porównania złożonych ofert i wybiera się ofertę najkorzystniejszą dla Zamawiającego.

II. Część formalno-prawna.

Oferta powinna zawierać:

1. datę jej sporządzenia,
2. nazwę oferenta, jego adres, telefon, adres e-mail, nr konta bankowego, nr NIP oraz nazwisko osoby reprezentującej oferenta upoważnionej do udzielania informacji dot. złożonej oferty,
3. ściśle określenie przedmiotu oferty,
4. podanie oferowanego całkowitego wynagrodzenia za wykonanie całego zamówienia wraz z:
 - szczegółową kalkulacją cenową - kosztorys z przedmiarem, netto i brutto, stosownie do pkt V Specyfikacji,
 - opisem technologii wykonania robót,
 - zestawieniem materiałów używanych podczas wykonywania prac, nazwa produktu, producent/marka,
 - proponowany okres gwarancji
5. dokumenty i oświadczenia wymagane Regulaminem i niniejszą specyfikacją,
6. oferta winna być podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania oferenta na zewnątrz.

Oferent nadto jest zobowiązany załączyć w ofercie następujące oświadczenia, że:

1. zapoznał się z warunkami udzielenia zamówienia i akceptuje je bez zastrzeżeń,
2. uważa się związany z ofertą w przypadku wygrania przetargu i zobowiązuje się do podpisania umowy według wzoru umowy załączonego do Specyfikacji w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
3. jest upoważniony do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymaganiami ustawowymi,
4. posiada uprawnienia niezbędne do wykonania zamówienia oraz niezbędną wiedzę i doświadczenie, kwalifikacje zawodowe, potencjał ekonomiczny i techniczny, a także pracowników zdolnych do wykonania robót objętych zamówieniem,
5. znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
6. informacje o nazwie banku oferenta, jego siedzibie i nr konta,
7. nie wszczęto przeciwko oferentowi postępowania upadłościowego, likwidacyjnego lub restrukturyzacyjnego.

W celu potwierdzenia spełnienia warunków, o których mowa wyżej, oferent zobowiązany jest załączyć do oferty dokumenty:

- a) aktualny odpis z właściwego rejestru albo zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji

- działalności gospodarczej,
- b) liczbowe zestawienie zatrudnienia w poszczególnych grupach pracowniczych oraz opis potencjału techniczno - wytwórczego z ostatniego roku,
 - c) bilans oraz rachunek zysków i strat za 2025 rok, a w przypadku oferentów nie zobowiązanych do sporządzenia bilansu - informację określającą obroty, zysk oraz zobowiązania i należności ogółem potwierdzone podpisem osoby uprawnionej,
 - d) zaświadczenie właściwego organu podatkowego oraz właściwego oddziału ZUS potwierdzających, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek ZUS przez okres dłuższy niż 3 miesiące lub potwierdzających fakt uzyskania zgody na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności - nie starsze niż dwa miesiące.
 - e) wykazu wykonanych w ciągu ostatnich trzech lat wszystkich robót zbliżonych do zakresu i wartości robót objętych zamówieniem,
 - f) referencji potwierdzających, że roboty zbliżone co do zakresu i wartości objętego niniejszym przetargiem zostały wykonane z należytą starannością,
 - g) oświadczenie o niekaralności za przestępstwa popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, przestępstwa przekupstwa albo innego popełnionego w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
 - h) polisa lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 1 000 000,00 złotych,
 - i) potwierdzenie przelewu wadium w formie kserokopii,
 - j) opis techniczny wyrobu (np. karta katalogowa ze wszystkimi niezbędnymi danymi technicznymi) oraz atesty i niezbędne świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie,

Brak któregokolwiek z wyżej wymienionych oświadczeń i dokumentów Zamawiający będzie traktował, jako wystarczający powód do uznania oferty za nieważną.

Dokumenty, o których mowa wyżej, mogą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez oferenta.

III. Określenie przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest:

1. Remont pokrycia dachu polegający na wykonaniu nowej hydroizolacji wykonanej w technologii pap termozgrzewalnych oraz naprawy pozostałych elementów dachu budynku Al. Jana Pawła II 21 AB.

Szczegółowy zakres prac obejmuje m.in.:

1. Usunięcie istniejących pęcherzy i fałd.
2. Oczyszczenie i zagruntowanie podłoża (zastosowany rodzaj preparatu gruntującego musi być zgodny z zaleceniem producenta oferowanej papy wierzchniego krycia - wg wymogu technologicznego).
3. Montaż nowych kominków wentylacyjnych (min 1 na 40 m²).
4. Demontaż starych wpustów instalacji deszczowej, przygotowanie podłoża i wklejenie nowych wpustów wraz z kratką zabezpieczającą.
5. Ułożenie 1 warstwy papy termozgrzewalnej wierzchniego krycia z systemem wentylacji.
6. Wykonanie nowych opierzeń/listew okapowych na zakończeniu papy (blacha ocynk o grubości min. 0,5 mm).

7. Remont kominów wentylacyjnych polegający na;
 - skuciu luźnych elementów,
 - uzupełnieniu ubytków oraz przygotowaniu podłoża
 - szpachlowanie z malowaniem ścian,
 - pokrycie daszków/czap kominowych izolacją przeciwwilgociową.
8. Utylizację wszelkich odpadów powstałych w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia.
9. Naprawa instalacji odgromowej całego budynku wraz z pomiarami
10. Wymiana uszkodzonych lub skorodowanych opierzeń blacharskich z podkładem z płyty OSB i orynnowania.

Transport materiałów na dach do wykonania przedmiotu zamówienia, jak również materiałów zdemontowanych może się odbywać poprzez klatkę schodową oraz windą (konieczność zabezpieczenia windy przed uszkodzeniami).

Wartość robót brutto z VAT-em powinien uwzględniać w szczególności:

- zakup i dostawę materiałów na miejsce remontu,
- wykonanie zakresu robót określonych w pkt. 1 - 10 szczegółowego zakresu prac,
- wykonanie wszelkich robót dodatkowych niezbędnych do realizacji zamówienia, a nieujętych w specyfikacji.

Suma w/w składników cenotwórczych będzie stanowiła wynagrodzenie zgodne z kosztorysem oferenta za wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z rzeczywistym obmiarem robót.

Oferent jest odpowiedzialny, za jakość wykonywanych robót oraz zgodność wykonania z przepisami ustawy Prawo Budowlane i obowiązującymi w tym zakresie przepisami wykonawczymi, obowiązującymi normami, warunkami technicznymi wykonania robót.

Oferent zobowiązany jest do:

- zabezpieczenia i prawidłowego oznakowania prowadzonych robót w celu uniknięcia zagrożeń mogących wystąpić w trakcie realizacji zamówienia,
- naprawy szkód wynikłych w czasie wykonywania robót oraz ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie zdarzenia powstałe w trakcie realizacji robót lub powstałych w wyniku ich realizacji z winy oferenta;
- stosowania wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu na zasadach określonych w ustawie z dnia 16.04.2004 roku o wyrobach budowlanych;
- uporządkowanie terenu zajętego na prowadzenie prac związanych z realizacją zamówienia.

Do obowiązków oferenta będzie należeć również:

- organizacja i zagospodarowanie miejsca (terenu) wykonywania prac,
- zabezpieczenie terenu wykonywanych prac przed dostępem osób trzecich,
- zabezpieczenie windy przed uszkodzeniem

Podczas realizacji zadania oferent zobowiązany jest do przestrzegania przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych obowiązujących podczas wykonywania prac remontowych na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Pracownicy realizujący przedmiotowy zakres prac muszą posiadać odpowiednie uprawnienia i zabezpieczenia bhp.

Oferent zobowiązany jest do używania sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość, środowisko oraz efekt końcowy wykonywanych prac.

Sprzęt wykorzystywany do realizacji prac powinien być sprawny i zgodny z jego przeznaczeniem oraz posiadać dokumenty dopuszczające do użytkowania.

Wszystkie użyte materiały muszą posiadać:

- właściwe aprobaty,
- certyfikaty,
- inne dokumenty dopuszczające je do stosowania w budownictwie,

które oferent musi dołączyć do protokołu odbioru robót oraz na etapie przetargu dołączyć do oferty.

IV. Istotne postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawartej umowy.

Istotne postanowienia umowy są zawarte w projekcie umowy będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej specyfikacji. Przystąpienie do przetargu oznacza zaakceptowanie warunków specyfikacji oraz załączonego projektu umowy. Oferent w przypadku wyboru jego oferty zobowiązany jest do zawarcia umowy na warunkach określonych w w/w projekcie.

Oferent pozostaje związany ofertą przez okres 45 dni licząc od dnia upływu terminu składania.

Wymagane terminy wykonania umowy.

Termin rozpoczęcia : od 04.05.2026 r.

Termin wykonania : do 30.06.2026 r.

Osobą upoważnioną do udzielenia informacji dotyczącej zamówienia jest:

- P. Mariusz Kaniowski tel. 58 346 72 71

V. Opis sposobu obliczenia ceny i kryteria wyboru oferty.

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający kierować się będzie następującymi kryteriami oceny:

- a) cena - 80%
- b) gwarancja + referencje - 20%

Jako cenę oferty przyjmuje się cenę ogółem (wartość brutto z VAT-em) określoną w karcie wyceny przedmiotu przetargu.

Punkty za poszczególne części składowe dodaje się i na tej podstawie oblicza się łączną ocenę każdej oferty w systemie procentowym dokonaną przez każdego z członków komisji zgodnie z „REGULAMIN przeprowadzania przetargów na roboty remontowo-budowlane, dostawy i usługi wykonywane na terenie LWSM „Zaspa”, zawierania umów na te roboty, ich realizacja, odbiór techniczny i sposób rozliczania”.

Następnie dokonuje się oceny zbiorczej każdej oferty sumując punkty z ocen indywidualnych.

Tak określona punktacja procentowa każdej oferty stanowi podstawę do określenia oferty

najkorzystniejszej.

Komisja przetargowa w ramach postępowania przetargowego może podjąć decyzję o przeprowadzeniu negocjacji z wybranymi oferentami startującymi w przetargu przez Zarząd.

VI. Miejsce i termin składania ofert.

Oferty w zamkniętej kopercie z napisem „Remont pokrycia dachu budynku mieszkalnego ul. Jana Pawła II 21 AB” należy składać w sekretariacie Spółdzielni w Gdańsku ul. Jana Pawła II 25C w terminie do dnia 31.03.2026r do godz. 15:00, bądź doręczyć za pośrednictwem operatora pocztowego do tego terminu na adres:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa "Zaspa"
ul. Jana Pawła II 25C
80-462 Gdańsk**

VII. Wymagania dotyczące okresu gwarancji i wadium.

Wymagany okres gwarancji na wykonane roboty i użyte materiały wynosi

Oferent przystępujący do przetargu jest zobowiązany wnieść wadium w wysokości 20 000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100) w terminie **do dnia 27.03.2026 r.**

Wpłaty wadium należy dokonać na konto Spółdzielni:
BANK PKO BP II. nr rachunku 30 1020 1811 0000 0402 0014 1747

Oferent zobowiązany jest przed upływem terminu złożenia oferty dołączyć do materiałów przetargowych potwierdzenie dokonania przelewu w formie potwierdzonej kserokopii.

Zamawiający dokonuje zwrotu wadium z chwilą:

- a) odrzucenia oferty,
- b) zawarcia umowy z wybranym oferentem,
- c) zakończenia postępowania przetargowego bez wyboru oferenta,
- d) wycofanie oferty przed upływem terminu do składania ofert.

Wadium podlega zwrotowi na konto podane w ofercie.

Oferent, którego oferta została wybrana traci wadium na rzecz Zamawiającego, jeżeli odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie.

VIII. Środki odwoławcze.

Oferentom, których interes prawny doznał uszczerbku w wyniku naruszenia przez Zamawiającego zasad określonych w niniejszej specyfikacji przysługuje odwołanie do Zarządu Spółdzielni.

W szczególności oferent może złożyć umotywowany pisemny protest do Zarządu Spółdzielni, wobec czynności podjętych przez komisję przetargową w toku postępowania przetargowego. Protest można wnieść w ciągu 7 dni od dnia, w którym oferent powziął lub mógł powziąć wiedzę o okolicznościach stanowiących podstawę jego wniesienia. Wniesienie protestu dopuszczalne jest tylko przed zawarciem umowy w sprawie niniejszego zamówienia. Zarząd Spółdzielni odrzuci protest wniesiony po terminie.

Ewentualny protest zostanie rozpatrzony najpóźniej w ciągu 7 dni od jego wniesienia. Od powyższej decyzji Zarządu Spółdzielni oferentowi nie przysługuje odwołanie.

IX. Ogólne warunki umowy.

Warunki umowy zawiera wzór umowy (załącznik nr 1 do niniejszej specyfikacji), określający podstawowe wymagania Zamawiającego, na których gotów jest on zawrzeć umowę z wybranym oferentem.

Wybrany przez Zamawiającego oferent zobowiązany jest w ciągu 7 dni roboczych po ogłoszeniu wyniku przetargu podpisać z Zamawiającym umowę na realizację przedmiotu zamówienia.

W tym celu należy kontaktować się z Panem Mariuszem Kaniowskim – Członkiem Zarządu ds. technicznych - tel. 58 346 72 71

X. Postanowienia końcowe.

Przystąpienie do przetargu oznacza zaakceptowanie warunków specyfikacji i załączonego projektu umowy. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

Załącznik nr 1 do specyfikacji
WZÓR UMOWY

UMOWA O ROBOTY REMONTOWE

NR/2026

zawarta w dniu2026 r. pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową "Zaspa" w Gdańsku, ul. Jana Pawła II 25C, 80-462 Gdańsk, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS 0000070340, NIP 584-090-08-95, REGON 000484305, reprezentowaną przez:

1. Grażyna Czubala- prezes Spółdzielni
 2. Mariusz Kaniowski- członek zarządu ds. technicznych
- zwaną dalej
Zamawiającym

a

.....
Adres:

NIP

REGON

KRS

reprezentowanym przez

telefon kontaktowy

e-mail:

- zwanym dalej Wykonawcą

o następującej

treści:

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania na warunkach określonych w niniejszej umowie roboty (zwane dalej „Robotami”) polegające na remoncie pokrycia części dachu budynku mieszkalnego, usytuowanego przy Al. Jana Pawła II 21AB w Gdańsku, zarządzanego przez Zamawiającego. Przedmiotem robót będzie objęta część dachu o pow. ok. 650 m², zaznaczona na szkicu stanowiącym załącznik Nr 1 do umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z przedstawioną mu przez Zamawiającego dokumentacją techniczną budynku oraz faktycznymi warunkami prowadzenia Robót i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag, w szczególności mogących mieć wpływ na wartość wynagrodzenia za Roboty, zakres rzeczowy Robót i terminy wykonania Umowy w niej określone.
3. Integralną częścią niniejszej Umowy jest oferta Wykonawcy złożona w przetargu, w wyniku którego niniejsza Umowa została zawarta pomiędzy Stronami. W razie rozbieżności pomiędzy treścią oferty a niniejszą Umową pierwszeństwo ma treść niniejszej Umowy.

§ 2

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania Robót z najwyższą starannością zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, mającymi odpowiednie zastosowanie polskimi normami (PN), zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisami bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz innymi przepisami prawa, przy zastosowaniu, zaakceptowanych uprzednio przez Zamawiającego, materiałów dopuszczonych do obrotu, w tym do stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, spełniających odpowiednie normy wytrzymałościowe i jakościowe, posiadających wymagane atesty, aprobaty, certyfikaty i zezwolenia, które Wykonawca zobowiązuje się przekazać Zamawiającemu najpóźniej przy odbiorze.
2. Wykonawca zobowiązuje się przestrzegać poleceń i wskazówek przedstawicieli Zamawiającego odnośnie sposobu wykonania Robót.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Roboty z własnych materiałów, spełniających wymogi, o których mowa w ust. 1, przy użyciu własnych maszyn, narzędzi i urządzeń, zapewniających bezpieczną i prawidłową, zgodnie z ust. 1, realizację Robót.
4. Wykonawca oświadcza nadto, że zarówno on jak i wszelkie podmioty i osoby, przy pomocy których wykonywane będą Roboty, posiadać będą niezbędne kwalifikacje i uprawnienia oraz doświadczenie niezbędne do prawidłowego wykonania niniejszej umowy, a także będą wyposażone w trakcie Robót w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież.

§ 3

Przedstawicielem Wykonawcy w zakresie realizacji Robót objętych niniejszą umową jest

1. Ze strony Wykonawcy:

.....

nr telefonu kontaktowego:

e-mail

2. Ze strony Zamawiającego:

Mariusz Kaniowski

nr telefonu kontaktowego: _58 346 72 71

e-mail: dzialtechniczny@lws-sm-zaspa.pl

§ 4

1. Zakres przedmiotu umowy obejmuje w szczególności:

Naprawa dachu:

- 1) Usunięcie istniejących pęcherzy i fałd.
- 2) Oczyszczenie i zagruntowanie podłoża (zastosowany rodzaj preparatu gruntującego musi być zgodny z zaleceniem producenta oferowanej papy wierzchniego krycia - wg wymogu technologicznego).
- 3) Montaż nowych kominków wentylacyjnych (min 1 na 40 m²).
- 4) Demontaż starych wpustów instalacji deszczowej, przygotowanie podłoża i wklejenie nowych wpustów wraz z kratką zabezpieczającą.
- 5) Ułożenie 1 warstwy papy termozgrzewalnej wierzchniego krycia z systemem wentylacji.
- 6) Wykonanie nowych opierzeń/listew okapowych na zakończeniu papy (blacha ocynk o grubości min. 0,5 mm).
- 7) Remont kominów wentylacyjnych polegający na;
 - a) skuciu luźnych elementów,
 - b) uzupełnieniu ubytków oraz przygotowaniu podłoża

- c) szpachlowaniu z malowaniem ścian,
 - d) pokryciu daszków/czap kominowych izolacją przeciwwilgociową.
- 8) Utylizacja wszelkich odpadów powstałych w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia.
 - 9) Naprawa instalacji odgromowej całego budynku wraz z pomiarami
 - 10) Wymiana uszkodzonych lub skorodowanych opierzeń blacharskich z podkładem z płyty OSB i orynnowania.
2. Wykonawca nadto będzie odpowiedzialny za prawidłowe zagospodarowanie i utylizację odpadów zgodnie z przepisami prawa. Dla uniknięcia wątpliwości Wykonawca oświadcza, że w takim wypadku traktowany będzie jak wytwórca odpadów powstałych w wyniku robót związanych z wykonaniem przedmiotu Umowy jak twórca odpadów powstałych w wyniku robót związanych z wykonaniem przedmiotu Umowy i staje się ich posiadaczem w rozumieniu Ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. Po zakończeniu przedmiotu umowy lub po wcześniejszym zakończeniu obowiązywania niniejszej Umowy, Wykonawca niezwłocznie usunie z placu budowy odpady materiałów i śmieci i dokona ich utylizacji na własny koszt zgodnie z przepisami prawa.
 3. Zakres prac określony w ust. 1 jest zakresem ramowym, ujmującym jedynie roboty podstawowe. Umowa obejmuje natomiast wszystkie niezbędne prace związane z prawidłowym wykonaniem przedmiotu Umowy oraz z punktu widzenia celu, jakim mają służyć.

Prawa i obowiązki stron Umowy

§ 5

Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek mienie Wykonawcy znajdujące się na terenie prowadzenia Robót.

§ 6

Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) realizacja Robót zgodnie z Umową oraz zgodnie z protokołem wprowadzenia na budowę (teren (Robót),
- 2) protokolarne przejęcie terenu budowy (Robót),
- 3) wcześniejsze uzyskanie pisemnej zgody Zamawiającego na wprowadzenie jakichkolwiek zmian w zakresie zastosowanych materiałów oraz standardu i sposobu wykonania Robót,
- 4) pisemne zawiadomienie Zamawiającego o każdej konieczności wykonania robót dodatkowych i/lub zamiennych,
- 5) właściwe i zgodne z obowiązującymi przepisami oznaczenie i zabezpieczenie terenu prowadzenia Robót, w tym zabezpieczenie przed wypadkami, wyrządzeniem szkód na mieniu i osobach, skażeniem środowiska oraz nadmiernym zabrudzeniem pozostałych powierzchni oraz usunięcie powstałych zabrudzeń,
- 6) zapewnienie ochrony wszelkiego mienia znajdującego się na terenie Robót, w szczególności w zakresie bhp i p.poż.,
- 7) utrzymywanie porządku na terenie Robót i prowadzenie ich w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynków, w których będą one wykonywane; Roboty mogą być prowadzone w godz. 8⁰⁰ do 17⁰⁰,
- 8) podanie do wiadomości mieszkańców, na co najmniej na trzy dni przed rozpoczęciem Robót, w formie uzgodnionego z Zamawiającym ogłoszenia wywieszzonego na klatce schodowej o terminie rozpoczęcia i zakończenia Robót,
- 9) zapewnienie na terenie Robót bezpieczeństwa osób, zgodnie z wymogami przepisów bhp, ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska, w tym organizacja,

zabezpieczenie i prawidłowe oznakowanie prowadzonych Robót w celu uniknięcia wszelkich zagrożeń mogących wystąpić w trakcie realizacji przedmiotu umowy, w szczególności zabezpieczenia miejsca, w którym prace są aktualnie prowadzone przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich,

- 10) przekazanie Zamawiającemu, przy odbiorze Robót a także w trakcie ich realizacji, niezwłocznie na każde żądanie Zamawiającego, atestów, zezwoleń i certyfikatów zgodności lub aprobat technicznych oraz gwarancji udzielonych przez dostawców lub producentów materiałów, wyrobów i urządzeń stosowanych przy realizacji Robót,
- 11) transportu materiałów niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy na dach,
- 12) uporządkowanie i doprowadzenie do stanu pierwotnego terenu robót, po ich zakończeniu oraz zgodna z obowiązującymi przepisami utylizacja powstałych odpadów.

Terminy wykonania Umowy i odbiór końcowy przedmiotu Umowy

§ 7

1. Termin rozpoczęcia robót w rozumieniu przejęcia placu budowy strony ustalają na dzień 04.05.2026 roku.
2. Termin zakończenia realizacji Robót strony ustalają do dnia 30.06.2026 roku.

§ 8

1. Strony ustalają następujący sposób odbiorów Robót:
 - odbiór robót zanikających lub podlegających zakryciu,
 - odbiór końcowy przedmiotu umowy potwierdzający ilość i jakość wykonania całego zakresu Robót zgodnie z Umową.
2. Zamawiający wyznaczy datę i przystąpi do czynności odbioru w przeciągu 3 dni roboczych od daty pisemnego lub mailowego zawiadomienia go przez Wykonawcę o osiągnięciu gotowości do odbioru, powiadamiając o tym Wykonawcę.
3. Z czynności odbioru sporządza się pisemny protokół zawierający wszelkie ustalenia poczynione w toku odbioru oraz terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych podczas odbioru wad i usterek. Protokół podpisywany jest przez Wykonawcę i Zamawiającego.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że Roboty będące przedmiotem odbioru nie zostały zakończone, zastosowano niezgodne z Umową i ustaleniami Stron materiały, Roboty zostały niewłaściwie wykonane oraz w przypadku braku wymaganej dokumentacji odbiorowej, Zamawiający może odmówić dokonania odbioru do czasu zgodnego z Umową wykonania Robót w odpowiednim zakresie oraz uzupełnienia przez Wykonawcę wszelkich stwierdzonych braków.
5. Jeżeli w toku czynności odbioru stwierdzone zostaną usterki, wady lub braki:
 - a) nadające się do usunięcia - Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia usterek, wad lub uzupełnienia braków,
 - b) nie nadające się do usunięcia - Zamawiający może dokonać odpowiedniego obniżenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy za odbierany zakres Robót,
 - c) nie nadające się do usunięcia i uniemożliwiające prawidłowe użytkowanie - Zamawiający może żądać ich ponownego wykonania przez Wykonawcę albo powierzyć ich wykonanie innemu podmiotowi a koszt i ryzyko Wykonawcy lub odstąpić od Umowy bez konieczności wyznaczenia Wykonawcy dodatkowego terminu do ich wykonania.
6. W przypadku odmowy odbioru z przyczyn, o których mowa w ust. 4 i 5, nowy termin zgłoszenia gotowości do odbioru ustala się zgodnie z postanowieniami ust. 2 i 3, co nie wyłącza uprawnień Zamawiającego do naliczania kar umownych zgodnie z postanowieniami Umowy oraz dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

7. Wykonawca usunie wady i usterki stwierdzone w toku czynności odbiorowych w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych od daty ich stwierdzenia, chyba że Strony w protokole odbioru robót zgodnie ustaliły inny termin.
8. W przypadku opóźnienia w usuwaniu wad lub usterek stwierdzonych w toku czynności odbiorowych Zamawiający – niezależnie od innych uprawnień w tej sytuacji - ma prawo powierzyć ich usunięcie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy, po uprzednim określeniu dodatkowego 3-dniowego terminu do ich usunięcia.

Wynagrodzenie Wykonawcy

§ 9

1. Za wykonanie Robót strony ustalają ryczałtowe wynagrodzenie brutto (wraz z należnym podatkiem VAT) w wysokości złotych (słownie:złotych 0/100 zł).
2. Wynagrodzenie określone w ust.1 obejmuje wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania przedmiotu Umowy o spodziewanej jakości i ilości, w tym koszty wszystkich prac podstawowych, pomocniczych oraz innych czynności niezbędnych do należytego wykonania Robót, w szczególności koszty dostawy, najmu, montażu i demontażu rusztowań oraz innych narzędzi, maszyn i urządzeń niezbędnych do wykonania Umowy.
3. Ewentualne roboty dodatkowe lub zamienne mogą być wykonane wyłącznie na wyraźne pisemne, pod rygorem nieważności, zlecenie Zamawiającego, określające ich zakres, sposób wykonania oraz należne za nie wynagrodzenie.

§ 10

1. Wysokość wynagrodzenia Wykonawcy może ulec zmianie, jeżeli w trakcie wykonywania Robót zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, nie objętych niniejszą Umową.
2. Wykonawca zobowiązany jest poinformować niezwłocznie Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych i przystąpić do ich wykonania na podstawie otrzymanego od Zamawiającego pisemnego zlecenia, o którym mowa w § 9 ust. 3.
3. Rozliczenie robót dodatkowych lub zamiennych nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego, opracowanego na podstawie obmiaru tych robót, zatwierdzonego przez inspektora nadzoru inwestorskiego.
4. Jeżeli roboty dodatkowe lub zamienne zostaną wykonane bez zawarcia pisemnego zlecenia, wówczas uważa się, że wchodzą w zakres przedmiotu umowy, a Wykonawca nie ma prawa żądać i nie otrzyma za nie wynagrodzenia dodatkowego.

Warunki płatności

§ 11

1. Wynagrodzenie zostanie zapłacone Wykonawcy na podstawie faktury końcowej wystawionej po wykonaniu i protokolem odebraniu przez Zamawiającego całego przedmiotu umowy.
2. Termin płatności faktury wynosi do 21 dni, licząc od momentu odbioru przez Zamawiającego faktury.
3. Faktura końcowa może być wystawiona na podstawie bezusterkowego protokołu odbioru końcowego całego zakresu Robót zatwierdzonego przez inspektora nadzoru z ramienia Zamawiającego oraz komisję odbiorową.
4. Faktura wystawiona bezpodstawnie lub nieprawidłowo zostanie zwrócona Wykonawcy.
5. Wynagrodzenie Wykonawcy za prawidłowe wykonanie Robót będzie płatne przelewem na rachunek Wykonawcy wskazany na fakturze.

6. Wykonawca oświadcza, że jest czynnym płatnikiem podatku VAT.

Rękojmia za wady i gwarancja jakości

§ 12

1. Na wykonane Roboty Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości wynoszącej miesięcy, licząc od daty bezusterkowego odbioru końcowego całego zakresu Robót, potwierdzonego protokołem odbioru sporządzonym zgodnie z niniejszą Umową. W przypadku stwierdzenia w toku czynności odbiorowych wad lub usterek, powyższy termin gwarancji ulega przedłużeniu o okres od dokonania odbioru, do dnia pisemnego potwierdzenia przez Zamawiającego usunięcia wszystkich wad i/lub usterek.
2. Niezależnie od uprawnień z tytułu udzielonej gwarancji jakości, Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady przedmiotu Umowy.

§ 13

1. W ramach udzielonej gwarancji jakości Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wszelkich ujawnionych wad w terminie 7 dni od czasu ich pisemnego zgłoszenia przez Zamawiającego listem poleconym lub e-mailem. W przypadku nieprzystąpienia do usunięcia wad lub usterek w powyższym terminie lub innym wzajemnie uzgodnionym, Zamawiający ma prawo do powierzenia wykonania prac naprawczych osobie trzeciej i obciążenia Wykonawcy kosztami poniesionymi lub niezbędnymi do usunięcia powyższych wad i usterek.
2. Warunkiem wykonania uprawnień z tytułu gwarancji jakości jest złożenie przez Zamawiającego reklamacji.
3. Strony Umowy dokonają przeglądu gwarancyjnego w ostatnim dniu terminu gwarancji, a stwierdzone wówczas usterek Wykonawca usunie niezwłocznie w ramach gwarancji. W przypadku nieprzystąpienia przez Wykonawcę do przeglądu gwarancyjnego Zamawiający jest uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu z dokonanego przeglądu. Sporządzenie protokołu z wykazem wad lub usterek uznane będzie za zgłoszenie stwierdzonych wad i usterek Wykonawcy.

Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

§ 14

1. Celem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy Zamawiający potrąci z płatności wystawionej przez Wykonawcę faktury i zatrzyma kaucję gwarancyjną w wysokości 5% liczoną od wartości netto faktury. Zamawiający może skorzystać z kaucji m.in. w przypadku powstania roszczeń odszkodowawczych, kar umownych, jak również roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji oraz zastępczego usunięcia wad i usterek osobie trzeciej.
2. Kwota, o której mowa w ust. 1, zostanie Wykonawcy zwrócona bez odsetek, po upływie okresu gwarancyjnego liczonego od odbioru końcowego nie wcześniej jednak niż po upływie 30 dni oraz pod warunkiem usunięcia ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi usterek i wad oraz o ile z kwoty tej nie zostaną potrącone należności Zamawiającego wynikające z zastępczego usunięcia wad lub usterek w przedmiocie Umowy.
3. Kaucja gwarancyjna zatrzymana na okres gwarancji może zostać zwolniona przed upływem okresu obowiązywania pod warunkiem dostarczenia przez Wykonawcę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej uznanej przez Zamawiającego instytucji finansowej o treści uzgodnionej z Zamawiającym, obowiązującej przez okres gwarancji wydłużony o 30 dni, bezwarunkowej, nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie. Kaucja zostanie zwolniona po upływie 30 dni od złożenia gwarancji bankowej i pod warunkiem usunięcia usterek lub wad przedmiotu Umowy zgłoszonych do tego czasu.

Odstąpienie od Umowy

§ 15

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy w przypadkach określonych w kodeksie cywilnym oraz w niniejszej Umowie.
2. Niezależnie od przypadków, o których mowa w ust. 1, oraz innych przypadków zastrzeżonych w Umowie Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy w następujących okolicznościach:
 - a) w przypadku, gdy Wykonawca przerwał wykonywanie robót, a przerwa trwa dłużej niż 7 dni,
 - b) w przypadku, gdy Wykonawca pomimo dodatkowego wezwania nadal wykonuje Umowę nienależycie, w tym niezgodnie z postanowieniami Umowy, poleceniami lub wskazówkami upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego, wiedzą techniczną, obowiązującymi normami i przepisami prawa,
 - c) wykonania prac niezgodzonych z Zamawiającym i w sposób naruszający przepisy bhp, p.poż. i sztukę budowlaną,
 - d) wykonania prac z naruszeniem technologii ich wykonania lub wprowadzenia własnych rozwiązań budzących uzasadnione obawy Zamawiającego co do ich rzetelności i trwałości ich wykonania,
 - e) naruszenia przez Wykonawcę przepisów bhp, p.poż. i sztuki budowlanej,
 - f) stosowania technologii odbiegających od unormowań prawnych w tym prawa budowlanego mogących stworzyć zagrożenie dla mienia i życia ludzi,
 - g) niestosowania się do sugestii, poleceń i ustaleń z Zamawiającym co do sposobu prowadzenia Robót i ich jakości,
 - h) w przypadku, gdy Wykonawca opóźnia się w stosunku do umówionego terminu zakończenia przedmiotu Umowy,
 - i) Wykonawca nie wywiązuje się z obowiązków wynikających z § 18 ust. 4,
 - j) w przypadku gdy Wykonawca opóźnia się z usuwaniem usterek lub wad przedmiotu Umowy o więcej niż 3 dni.
4. Z prawa do odstąpienia od Umowy, w przypadkach w niej zastrzeżonych, Zamawiający może skorzystać do czasu upływu terminu rękojmi i gwarancji (w zależności, który z tych terminów upływa później)

§ 16

W przypadku odstąpienia od Umowy przez jedną ze Stron:

- a) w ciągu 7 dni od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, Strony sporządzą protokół inwentaryzacji dotychczas wykonanych robót, według stanu na dzień odstąpienia od Umowy,
- b) Wykonawca zabezpieczy na swój koszt przerwane roboty w zakresie wzajemnie uzgodnionym pod rygorem podjęcia powyższych czynności przez Zamawiającego i dokonanie ich na koszt Wykonawcy.
- c) Zamawiający dokona przejęcia od Wykonawcy pod swój dozór terenu Robót.

Kary Umowne

§ 17

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
 - a) za opóźnienie w wykonaniu Robót w stosunku do umówionego terminu zakończenia wykonania Robót w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto określonego w § 9 ust.1 za każdy dzień opóźnienia,
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze, jak również

ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 0,2 % wynagrodzenia brutto określonego w § 9 ust.1 za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminów przewidzianych w niniejszej Umowie na usunięcie wad i usterek.

2. Za nienależyte wykonanie Umowy z innych przyczyn niż wskazane w ust.1 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto określonego w § 9 ust.1.
3. Za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego albo za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy ustala się obowiązek zapłaty przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego kary umownej w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto określonego w § 9 ust.1.
4. Jeżeli zastrzeżone kary umowne nie pokryją w całości poniesionej przez Zamawiającego szkody, Zamawiający uprawniony jest do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do pełnej wysokości szkody.
5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z przysługującego mu na podstawie Umowy wynagrodzenia.

Ubezpieczenie Wykonawcy

§ 18

1. Wykonawca zobowiązany jest zawrzeć ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody osobowe i rzeczowe oraz następstwa finansowe ww. szkód wyrządzone osobom trzecim oraz Zamawiającemu, powstałe w związku z wykonywaniem prac będących przedmiotem umowy, z limitem odpowiedzialności (ogólną sumą ubezpieczenia), nie mniejszym niż 1 000.000,00 złotych na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia.
2. Ubezpieczenie powinno obejmować wszystkie czynności objęte umową z Zamawiającym.
3. Okres ubezpieczenia powinien obejmować cały okres obowiązywania niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązany jest do odnawiania polisy i utrzymywania jej w mocy nieprzerwanie przez cały okres trwania umowy. Umowa ubezpieczenia winna odpowiadać minimalnym wymagom określonym w niniejszej umowie.
4. Wykonawca obowiązany jest przedstawić Zamawiającemu kopię polisy ubezpieczeniowej, o której mowa powyżej, niezwłocznie przy podpisaniu Umowy nie później niż przed przystąpieniem do wykonywania Robót, a następnie każdorazowo nie później, niż na 7 dni przed upływem okresu ubezpieczenia. Wykonawca zobowiązuje się powiadamiać Zamawiającego na piśmie o każdej zmianie umowy ubezpieczeniowej, załączając zaktualizowaną kopię polisy ubezpieczeniowej w terminie 7 dni po dokonaniu zmiany.
5. W przypadku niewywiązania się przez Wykonawcę z obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC na wskazanych powyżej warunkach lub nie przedstawienia dowodu jej zawarcia lub przedłużenia jej ważności Wykonawca upoważnia Zamawiającego do zawarcia umowy ubezpieczenia OC we wskazanych powyżej warunkach na koszt Wykonawcy.
6. Wykonawca zobowiązany jest do naprawy szkód wynikłych w czasie wykonywania Robót oraz ponosi odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia powstałe w trakcie realizacji Robót lub powstałych w wyniku ich realizacji przez Wykonawcę.

Podwykonawcy

§ 19

Cały zakres Robót objętych niniejszą umową Wykonawca ma obowiązek wykonać samodzielnie (siłami własnymi) bez pomocy podwykonawców. Zamawiający nie wyraża zgody na powierzenie choćby części Robót podwykonawcom.

Postanowienia końcowe

§ 20

1. Wszelkie zmiany treści niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.
2. Wszystkie załączniki wymienione w treści Umowy stanowią jej integralną część.
3. Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej Umowy Strony winny rozstrzygać polubownie. W razie braku porozumienia spory będzie rozstrzygał sąd miejscowo właściwy dla Zamawiającego.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wykonawca

Zamawiający