

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ)

Zamówienie na roboty:

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie okresowych rocznych przeglądów kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych i niemieszkalnych zlokalizowanych na nieruchomościach pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Chrobrego, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obowiązującymi przepisami wykonawczymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

CZĘŚĆ – I. INFORMACJE OGÓLNE.

1. Oznaczenie zamawiającego:

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Bolesława Chrobrego z siedzibą w Łodzi 92-508, ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej 22, działająca na podstawie KRS 0000149635, REGON 470526710, numer telefonu: 42 673-15-03, adres strony internetowej: <https://smchrobry.com.pl/>, poczta elektroniczna: sekretariat@smchrobry.com.pl, godziny urzędowania: poniedziałek, środa, czwartek, piątek od 7:00 do 15:00, wtorek od 10:00 do 18:00

2. Tryb udzielenia zamówienia i podstawa prawna.

Postępowanie prowadzone jest w formie zapytania ofertowego zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Bolesława Chrobrego oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, w szczególności art. 66–70.

3. Opis przedmiotu zamówienia.

3.1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie okresowych rocznych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych i niemieszkalnych zlokalizowanych na nieruchomościach pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej im. Bolesława Chrobrego, wyspecyfikowanych w wykazie stanowiącym załącznik nr 2 do SIWZ.

3.2. Przeglądy należy przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (w zakresie mającym zastosowanie) oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonawczymi, Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej.

3.3. Zakres zamówienia obejmuje w szczególności:

- a) Kontrolę stanu technicznego pokryć dachowych, obróbek blacharskich, kominów oraz systemów odprowadzania wód opadowych;
- b) Kontrolę stanu technicznego dostępnych elementów konstrukcyjnych budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, w szczególności balkonów, loggii, balustrad, daszków, gzymsów i attyk;

- c) Kontrolę stanu technicznego schodów zewnętrznych, podestów, pochylni oraz innych zewnętrznych ciągów komunikacyjnych stanowiących części wspólne nieruchomości, w zakresie ich stanu technicznego i bezpieczeństwa użytkowania;
- d) Kontrolę stanu technicznego stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynków, w zakresie widocznych uszkodzeń i ich wpływu na bezpieczeństwo użytkowania;
- e) Kontrolę stanu technicznego elementów małej architektury znajdujących się na nieruchomości, jeżeli mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowników **z wyłączeniem urządzeń placów zabaw;**
- f) Ocenę stanu technicznego urządzeń i elementów zamocowanych do budynku mogących stwarzać zagrożenie dla użytkowników lub osób trzecich;
- g) Wskazanie wszystkich stwierdzonych uszkodzeń, usterek oraz nieprawidłowości wraz z określeniem stopnia ich pilności (awaria, naprawa pilna, naprawa planowa);
- h) Wykonanie dokumentacji fotograficznej obejmującej wszystkie stwierdzone uszkodzenia wymagające naprawy, a także wykonanie zdjęć **pokrycia dachowego oraz wszystkich elewacji każdego budynku;**
- i) Sporządzenie protokołu z kontroli dla każdego budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- j) Opracowanie zbiorczego zestawienia stwierdzonych usterek z podziałem na poszczególne nieruchomości oraz określeniem ich priorytetu;
- k) Dokumentacja z wykonanych przeglądów zostanie przekazana Zamawiającemu w wersji papierowej oraz elektronicznej na nośniku trwałym lub udostępnionej za pośrednictwem linku umożliwiającego jej pobranie;
- l) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za rzetelność, kompletność i zgodność sporządzonej dokumentacji z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami oraz wymaganiami Zamawiającego.

3.4. Dodatkowe wymagania:

- a) W przypadku stwierdzenia zagrożenia dla życia, zdrowia lub mienia Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Zamawiającego, nie później niż w dniu stwierdzenia zagrożenia;
- b) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe podczas wykonywania czynności kontrolnych;
- c) Osoby wykonujące kontrole muszą posiadać wymagane prawem uprawnienia budowlane oraz aktualne zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego;
- d) Wszystkie protokoły powinny być podpisane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i zawierać numery tych uprawnień;
- e) W przypadku stwierdzenia usterek wymagających natychmiastowego zabezpieczenia Wykonawca zobowiązany jest wskazać sposób zabezpieczenia oraz niezwłocznie przekazać informację Zamawiającemu;

f) Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia, w tym dojazdy, sprzęt, środki ochrony indywidualnej, dokumentację fotograficzną, opracowanie protokołów oraz przekazanie kompletnej dokumentacji.

3.5. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy: zamawiający nie przewiduje wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

3.6. Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy.

Istotne postanowienia umowy zostały określone we wzorze umowy stanowiącym **załącznik nr 4** do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) i zostaną wprowadzone do treści umowy zawieranej z Wykonawcą, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza.

3.7. Złożenie oferty sprzecznej z zapisami SIWZ będzie skutkowało jej odrzuceniem.

3.8. Sposób porozumiewania się z Wykonawcami:

- wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Zamawiający i Wykonawcy przekazują pisemnie, pytania muszą być skierowane na adres siedziby Zamawiającego podany w pkt. 1. SIWZ,
- Zamawiający dopuszcza możliwość porozumiewania się drogą elektroniczną: email: sekretariat@smchrobry.com.pl,

3.8. Osoby uprawnione do porozumiewania się z Wykonawcami w przedmiocie zamówienia:
Pani Olga Zuchmańska, tel. 570 594 205, email: o.zuchmanska@smchrobry.pl

4. Termin wykonania zamówienia.

Wykonawca zobowiązany jest wykonać zamówienie nie później niż w terminie **do 30 września 2026 r.**

5. Informacje w zakresie sposobu przygotowania oferty.

5.1. Każdy Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę, zawierającą jednoznacznie opisaną propozycję.

5.2. Nie dopuszcza się składania ofert częściowych.

5.3. Oferta powinna być sporządzona czytelnie, w języku polskim w formie pisemnej, Zamawiający nie dopuszcza możliwości złożenia oferty w formie elektronicznej. Koperta z ofertą powinna być dodatkowo zabezpieczona taśmą klejącą.

5.4. Wszystkie karty oferty powinny być trwale spięte, strony zawierające treść powinny być ponumerowane.

5.5. Wszystkie strony oferty, a także miejsca naniesienia zmian, muszą być podpisane przez osobę/y uprawnioną/e do reprezentowania Wykonawcy.

5.6. Wykonawca może działać przez pełnomocnika, w takim przypadku obligatoryjnym załącznikiem do oferty jest oryginał lub odpis pełnomocnictwa.

5.7. Koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.

5.8. Oferta obejmuje:

a) formularz oferty - wypełniony i podpisany przez Wykonawcę (**Załącznik nr 1 do SIWZ**),

- b) formularz cenowy - wypełniony i podpisany przez Wykonawcę (Załącznik nr 2 do SIWZ),
- c) wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonaniu zamówienia (Załącznik nr 3 do SIWZ),
- d) dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnienie przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu, określone w części II niniejszej specyfikacji,
- e) dokumenty potwierdzające należyte wykonanie usług, w szczególności referencje wystawione przez podmioty, na rzecz których usługi były realizowane,
- f) aktualny wpis do właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej,
- g) zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami publicznoprawnymi, w szczególności z tytułu podatków,
- h) dokument potwierdzający posiadanie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej,

5.9. Każdy Wykonawca jest zobowiązany do zaakceptowania treści SIWZ oraz wzoru umowy.

5.10. Oferta powinna być umieszczona w nieprzejrystym opakowaniu, na którym należy umieścić następujące oznaczenia:

- oznaczenie wykonawcy,
- wskazanie zamawiającego,
- wskazanie opisu zawartości:

„Oferta w postępowaniu na wykonanie okresowych rocznych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych i niemieszkalnych zlokalizowanych na nieruchomościach pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Chrobrego.”

5.11. W przypadku niezastosowania się przez Wykonawcę do powyższego opisu, Zamawiający nie odpowiada za szkodę powstałą wskutek nieprawidłowości wynikających z przypadkowego otwarcia przesyłki i inne z tego tytułu wynikłe.

6. Miejsce oraz termin składania ofert.

6.1. Termin składania ofert upływa w dniu **23.07.2026 roku o godz. 15⁰⁰**, ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego, sekretariat.

6.2. Wykonawca może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę. Zmiana, jak i wycofanie oferty, wymagają zachowania formy pisemnej.

6.3. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **24.07.2026 roku o godz. 11⁰⁰** w siedzibie Zamawiającego, sala konferencyjna. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.

7. Termin związania ofertą

7.1. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

7.2. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres **30 dni** od upływu terminu składania ofert.

7.3. W uzasadnionych przypadkach, na co najmniej 3 dni przed upływem terminu związania ofertą Zamawiający może tylko raz zwrócić się do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 60 dni.

7.4. Wykonawca może przedłużyć termin związania ofertą samodzielnie, zawiadamiając o tym Zamawiającego.

CZĘŚĆ – II. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU, DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKÓW.

1. Opis warunków udziału w postępowaniu.

1.1. W zakresie stawianych warunków Zamawiający wymaga, aby osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, posiadały uprawnienia do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń – min. 1 osoba.

1.2. Niespełnienie warunków skutkować będzie wykluczeniem Wykonawcy z postępowania.

2. Dokumenty potwierdzające spełnienie warunków.

2.1. W celu spełnienia warunków udziału w postępowaniu oferta musi zawierać następujące dokumenty: kserokopie uprawnień do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń oraz kserokopie aktualnych zaświadczeń przynależności do okręgowej izby inżynierów budownictwa.

3. Wybór ofert.

3.1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert oraz odstąpienia od wyboru bez podania przyczyn.

CZĘŚĆ – III. ZAŁĄCZNIKI.

Załączniki składające się na integralną część specyfikacji (SIWZ):

1. Formularz oferty – załącznik nr 1.
2. Formularz cenowy – załącznik nr 2.
3. Wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonaniu zamówienia – załącznik nr 3.
4. Wzór umowy – załącznik nr 4.

ZATWIERDZIŁ:

ZASTĘPCA PRZESIA ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
Im. E. Ciołbrego
Włodzisław Kwiński

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
Im. E. Ciołbrego
Włodzisław Andrzejewski

....., *dnia*..........
(pieczęć firmowa Wykonawcy, NIP, REGON)**FORMULARZ OFERTY**

Nawiązując do zaproszenia do złożenia oferty na wykonanie okresowych rocznych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych i niemieszkalnych zlokalizowanych na nieruchomościach pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej im. B. Chrobrego, niniejszym składam ofertę następującej treści:

1. Oferuję wykonanie usługi objętej zamówieniem na niżej wskazanych warunkach:

cena wynikająca z formularza cenowego:

wartość nettozł; słownie

VAT 23%zł; słownie

cena bruttozł; słownie

Składając niniejszą ofertę oświadczam, iż:

1. Wyżej wskazana kwota stanowi cenę za wykonanie robót podstawowych oraz robót towarzyszących wraz z wszystkimi kosztami oraz opłatami niezbędnymi dla realizacji zamówienia, a także kosztem niezbędnych materiałów i narzędzi.
2. Zapoznałem/am się z Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia i akceptuję jej treść.
3. Zamówienie zrealizuję siłami własnymi.
4. Akceptuję projekty umowy i zobowiązuję się do jej podpisania na warunkach zawartych w SIWZ, w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego.
5. Wskazane przez mnie informacje i załączone dokumenty odzwierciedlają rzeczywisty stan prawny i faktyczny.
6. Uważam się za związanego niniejszą ofertą przez okres 30 dni od dnia, w którym upłynął termin składania ofert.
7. W ciągu ostatnich 3 lat przed rozpoczęciem niniejszego postępowania przetargowego wykonałem zleczone mi zamówienia należycie i w pełnym zakresie powierzonych mi prac, a ewentualnie powstałe szkody zostały przeze mnie usunięte dobrowolnie przed wszczęciem niniejszego postępowania.
8. W stosunku do mnie nie otwarto likwidacji i nie ogłosiłem/am upadłości.
9. Nie zalegam z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne.

Ofertę niniejszą składam na kolejno ponumerowanych stronach

..... dnia

.....
(podpis osób uprawnionych
do reprezentowania Wykonawcy lub jego
pełnomocnika)

OSIEDLE „D” – budynki mieszkalne.

Lp.	Nr bud.	Adres	Liczba klatek	Liczba kond.	Cena netto przeglądu budowlanego
1.	101	Ćwiklińskiej 20	1	11	
2.	117A	Ćwiklińskiej 18	1	11	
3.	102	Ćwiklińskiej 16	1	11	
4.	103	Ćwiklińskiej 14	1	11	
5.	104	Ćwiklińskiej 6	1	11	
6.	106	Ćwiklińskiej 10	6	11	
7.	105	Ćwiklińskiej 4	1	11	
8.	107	Ćwiklińskiej 12	8	5	
9.	108	Ćwiklińskiej 8	4	11	
10.	109	Ćwiklińskiej 2	4	11	
11.	110	Ćwiklińskiej 7	1	11	
12.	111	Ćwiklińskiej 5	1	11	
13.	119A	Dostojewskiego 14	6	5	
14.	119B	Dostojewskiego 12	2	5	
15.	118	Ćwiklińskiej 3	2	5	
16.	120	Dostojewskiego 10	6	5	
17.	121	Ćwiklińskiej 1	2	5	
18.	122A	Dostojewskiego 8	8	5	
19.	122B	Dostojewskiego 6	2	5	
20.	123	Dostojewskiego 4	8	5	
21.	112	Dostojewskiego 5	1	11	

22.	124	Dostojewskiego 3	2	5	
23.	125A	Czajkowskiego 12	8	5	
24.	125B	Czajkowskiego 10	2	5	
25.	126	Czajkowskiego 8	8	5	
26.	127	Dostojewskiego 1	2	5	
27.	128A	Czajkowskiego 6	8	5	
28.	128B	Czajkowskiego 4	2	5	
29.	129	Czajkowskiego 2	8	5	
30.	113	Czajkowskiego 7	2	11	
31.	114	Czajkowskiego 5	2	11	
32.	115	Czajkowskiego 3	2	11	
33.	116	Czajkowskiego 1	2	11	
SUMA OSIEDLE „D”:					

OSIEDLE „E” – budynki mieszkalne.

Lp.	Nr bud.	Adres	Liczba klatek	Liczba kond.	Cena netto przeglądu budowlanego
1.	303	Sacharowa 27	2	11	
2.	304	Sacharowa 31	2	11	
3.	302	Sacharowa 21	2	11	
4.	305	Sacharowa 33	3	5	
5.	306	Sacharowa 35	3	5	
6.	307	Sacharowa 37	4	5	
7.	309	Sacharowa 39	3	5	
8.	310	Sacharowa 41	3	5	
9.	311	Sacharowa 43	4	5	
10.	308	Sacharowa 29	2	5	

11.	312	Sacharowa 23	4	5	
12.	313	Sacharowa 25	4	5	
13.	314	Gogola 3	2	5	
14.	316	Gogola 1	6	11	
15.	315	Gogola 5	2	11	
16.	319	Sacharowa 19	2	11	
17.	318A	Sacharowa 1	2	11	
18.	318B	Sacharowa 1A	2	11	
19.	320	Sacharowa 15	2	5	
20.	321	Sacharowa 17	6	11	
21.	325	Sacharowa 9	3	5	
22.	326	Sacharowa 11	2	5	
23.	327	Sacharowa 13	4	5	
24.	328	Sacharowa 3	3	5	
25.	329	Sacharowa 5	2	5	
26.	330	Sacharowa 7	4	5	
27.	323	Gogola 11	2	11	
28.	322	Gogola 13	2	5	
29.	331	Gogola 17	2	11	
30.	333	Gogola 7	2	11	
31.	332	Gogola 15	2	11	
32.	336	Gogola 8	2	11	
33.	338	Gogola 4	2	11	
34.	339	Gogola 2	2	11	
35.	337	Gogola 6	2	11	
36.	340	Sacharowa 45	2	11	

37.	342	Lermontowa 3	2	11	
38.	343	Lermontowa 1	6	11	
SUMA OSIEDLE „E”:					

OSIEDLE „F” – budynki mieszkalne.

Lp.	Nr bud.	Adres	Liczba klatek	Liczba kond.	Cena netto przeglądu budowlanego
1.	344	Sacharowa 47	4	5	
2.	345	Sacharowa 49	3	5	
3.	346	Sacharowa 51	3	5	
4.	347	Sacharowa 53	4	5	
5.	348	Sacharowa 55	3	5	
6.	349	Sacharowa 57	3	5	
7.	350	Lermontowa 2	2	5	
8.	352	Lermontowa 4	6	11	
9.	356	Lermontowa 8	2	11	
10.	355	Lermontowa 12	2	11	
11.	360	Lermontowa 16	3	5	
12.	361	Lermontowa 18	4	5	
13.	358	Lermontowa 10	2	11	
14.	359	Lermontowa 20	6	11	
15.	365	Sacharowa 67	7	11	
16.	353	Sacharowa 61	3	5	
17.	364	Sacharowa 87	4	11	
18.	375	Sacharowa 93	3	11	
19.	378	Sacharowa 101	3	5	
20.	379	Sacharowa 99	3	5	

21.	382	Sacharowa 107	4	5	
22.	383	Sacharowa 105	4	5	
23.	384	Sacharowa 103	4	5	
24.	367	Sacharowa 71	3	5	
25.	368	Sacharowa 77	3	5	
26.	369	Sacharowa 75	3	5	
27.	370	Sacharowa 73	3	5	
28.	371	Sacharowa 81	4	5	
29.	372	Sacharowa 79	4	5	
30.	373	Sacharowa 85	3	5	
31.	374	Sacharowa 83	3	5	
32.	376	Sacharowa 91	2	11	
33.	377	Sacharowa 89	2	11	
34.	380	Sacharowa 97	4	5	
35.	381	Sacharowa 95	4	5	
SUMA OSIEDLE „F”:					

Budynki mieszkalne - PAWILONY.

Lp.	Nr	Adres	Cena netto przełądu budowlanego
1.	130	Ćwiklińskiej 22	
2.	117B	Puskina 18	
3.	131	Dostojewskiego 2	
4.	301	Sacharowa 21A	
5.	317	Sacharowa 17A	
6.	335	Gogola 10	
7.	502	Sacharowa 16	

8.	362	Sacharowa 63	
SUMA PAWILONY:			

Załącznik Nr 3 do SIWZ

Wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonaniu zamówienia w szczególności odpowiedzialnych za kierowanie usługami (nadzór i pracownicy) z informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami

OŚWIADCZAM, ŻE:

Zamówienie niniejsze wykonywać będą następujące osoby:

l.p.	Imię i nazwisko	Uprawnienia budowlane nr, zakres, data wydania	Informacja o podstawie do dysponowania osobami
1.			dysponuję/ będę dysponował*
2.			dysponuję/ będę dysponował*

UWAGA = W przypadku użycia zwrotu „będę dysponował” Wykonawca zobowiązany jest przedstawić pisemne zobowiązanie podmiotów oddających mu do dyspozycji wskazane osoby na okres korzystania z nich przy wykonywaniu zamówienia.

*niewłaściwe proszę skreślić

.....

*data, podpis osoby(osób) uprawnionej(ych)
do reprezentowania Wykonawcy
Wykonawcy*

**UMOWA NR2026
NA WYKONANIE OKRESOWYCH ROCZNYCH PRZEGLĄDÓW KONTROLI
STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
W ZASOBACH S.M. IM. B. CHROBREGO**

W dniuw Łodzi pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową im. Bolesława Chrobrego z siedzibą w Łodzi ul. Ćwiklińskiej 22, 92-508 Łódź, NIP 7240001899, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia pod nr KRS 0000149635, reprezentowaną przez:

1. Pan Witold Andrzejewski - Prezesa Zarządu S.M. im. B. Chrobrego
2. Pan Włodzimierz Kwirowski - Zastępca Prezesa S.M. im. B. Chrobrego

zwaną dalej „Zamawiającym” lub „Spółdzielnią”,

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu w CEIDG pod nazwą..... z siedzibą....., NIP....., REGON zwanym dalej „Wykonawcą”

zawarta została umowa o następującej treści:

§ 1 PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania wykonanie okresowych rocznych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych i niemieszkalnych zlokalizowanych na nieruchomościach pozostających w zarządzie S.M. im. B. Chrobrego, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, obowiązującymi przepisami wykonawczymi, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
2. Szczegółowy zakres robot i wykaz budynków określa – Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia oraz jej załączniki.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z należytą starannością, zgodnie z:
 - a) Zaleceniami inspektora do spraw technicznych reprezentującego Zamawiającego,
 - b) Dokumentami wymienionymi w ust. 2, Polskimi Normami i Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, zgodnie z Prawem Budowlanym i innymi obowiązującymi przepisami.
 - c) Karatami technicznymi i zaleceniami producentów użytych materiałów.
4. Wykonawca wykona wszystkie prace własnymi siłami, własnym sprzętem, urządzeniami i materiałami, które powinny odpowiadać wymogom wyrobów z atestem.
5. Wykonawca nie może powierzyć prac Podwykonawcy bez zgody Zamawiającego i uprzedniej pisemnej akceptacji przez Zamawiającego umowy Wykonawcy

z Podwykonawcą.

6. Wykonawca oświadcza, że posiada stosowne doświadczenie, wiedzę, kwalifikacje i uprawnienia oraz sprzęt do wykonania przedmiotu umowy oraz posiada ubezpieczenie własnej działalności od odpowiedzialności cywilnej.

§ 2 TERMINY

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót:
 - a) Rozpoczęcie do dnia
 - b) Zakończenie do dnia
2. Niedotrzymanie przez Wykonawcę terminu zakończenia robót upoważnia Spółdzielnię, do odstąpienia od umowy i powierzenia wykonania robót osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.

§ 3 OBOWIĄZKI STRON

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
 - a) Wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zakresem umowy.
 - b) Wykonanie robót w terminie określonym przez Zamawiającego.
 - c) Przestrzeganie przepisów bhp i p-poż.
 - d) Utrzymywanie porządku w miejscu prowadzenia prac.
 - e) Zabezpieczenie własnego mienia przed dostępem osób niepowołanych.
 - f) Prowadzenie robót zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Budowlane i innych ustaw i rozporządzeń dotyczących wykonywania tego typu robót.
 - g) Prowadzenie robót pod nadzorem osoby z odpowiednimi uprawnieniami.
 - h) Skompletowanie dokumentów odbiorowych (atestów, certyfikatów, oświadczeń).
 - i) Materiały użyte do realizacji przedmiotu niniejszej umowy muszą odpowiadać wymogom dopuszczenia do stosowania w budownictwie.
- 2) Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - a) Przekazanie Wykonawcy terenu robót.
 - b) Udostępnienie punktu odbioru energii elektrycznej.
 - c) Terminowe regulowanie płatności.

§ 4 ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykonywane prace.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie prowadzenia robót w tym szkody wyrządzone osobom trzecim, za wyjątkiem szkód powstałych z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednie uprawnienia budowlane do wykonania przedmiotu niniejszej umowy, o którym mowa w § 1.
4. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania porządku na terenie prowadzonych prac.
5. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Wykonawcy przez osoby trzecie.

6. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu zamówienia i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 5 WYNAGRODZENIE

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie.....na kwotę zł netto (słownie:zł 00/100 gr netto).
2. Do wynagrodzenia netto zostanie doliczony odpowiedni podatek VAT.

§ 6 PŁATNOŚCI

1. Umowa będzie rozliczona jedną fakturą końcową.
2. Podstawą do wystawienia faktury końcowej będzie podpisanie bezusterkowego protokołu odbioru.
3. Należności wynikające z faktury będą płatne przelewem na konto Wykonawcy w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego.
4. Za zachowanie terminu strony uznają termin obciążenia konta Zamawiającego poleceniem zapłaty.
5. Z wynagrodzenia netto zostanie na okres gwarancji zatrzymana kwota w wysokości 1,5% wynagrodzenia netto, stanowiąca zabezpieczenie należytego wykonania robót. Kwota ta zostanie oddana Wykonawcy w wysokości nominalnej po podpisaniu bezusterkowego protokołu z przeglądu pogwarancyjnego. W przypadku nieterminowego regulowania należności przez Zamawiającego, Wykonawca ma prawo naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 7 NADZÓR

1. Funkcję inspektora nadzoru robót z ramienia Zamawiającego pełnić będą:
2. Wykonawca jest zobowiązany stosować się do wszystkich poleceń i instrukcji inspektora nadzoru, dotyczących prawidłowości wykonania przedmiotu umowy.
3. Przedstawicielem Wykonawcy w odniesieniu do zakresu objętego przedmiotem umowy jest

§ 8 ODBIORY

1. Wykonawca powiadomi Zamawiającego o zakończeniu robót na nieruchomości w formie pisemnej.
2. Wykonawca składa jednocześnie wszystkie dokumenty niezbędne do rozpoczęcia odbioru (protokoły odbioru, atesty, pomiary itp.).
3. Zamawiający przystąpi do odbioru końcowego w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia, informując o tym Wykonawcę.
4. W przypadku stwierdzenia wad i usterek, Wykonawca usunie je na własny koszt w terminie uzgodnionym z Zamawiającym i Zamawiający wyznaczy nowy termin odbioru końcowego.
5. Datę odbioru końcowego będzie stanowił dzień podpisania bezusterkowego protokołu odbioru.

§ 9 KARY UMOWNE

1. Strony ustalają, że obowiązującą je formą odszkodowania będą kary umowne z następujących tytułów i w podanych wysokościach:
 - 1.1 Wykonawca ma prawo naliczyć Zamawiającemu kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto.
 - 1.2 Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy kary umowne:
 - a) za opóźnienie w rozpoczęciu robót – w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia,
 - b) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy – w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia;
 - c) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji – w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia, liczony od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie poszczególnych wad,
 - d) z tytułu odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto.
2. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 10 GWARANCJA

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na roboty objęte niniejszą umową na okres licząc od daty protokolarnego odbioru robót bez zastrzeżeń.
2. Usterki i wady powstałe w okresie gwarancji będą zgłaszane Wykonawcy na piśmie w terminie 3 dni roboczych od ich ujawnienia.
3. Wady i usterki ujawnione w okresie gwarancji w wykonanym przedmiocie umowy zostaną usunięte przez Wykonawcę bezpłatnie w terminie nie dłuższym niż 14 dni roboczych.
4. W przypadku zawinionego opóźnienia Wykonawcy w usunięciu wad i usterek Zamawiający może niezależnie od innych środków prawnych przewidzianych w niniejszej umowie oraz przepisach ogólnie obowiązujących, powierzyć usunięcie wad i usterek osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.

§ 11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy – Kodeksu Cywilnego, a zwłaszcza tytuł XVI – Umowa o roboty budowlane i tytuł XV – Umowa o dzieło oraz ustawy Prawo budowlane.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają zgody obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory, mogące powstać przy wykonywaniu niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w 2 egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

Załącznik nr 1 do umowy nr/2026 z dniar.

PROTOKOŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

z dnia2026 r.

1. Tytuł/zadania

Przeгляд budowlany roczny obiektu budowlanego zlokalizowanego w Łodzi przy ul.

2. Zamawiający

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Bolesława Chrobrego w Łodzi przy ul. Ćwiklińskiej 22, na podstawie umowy nr

3. Wykonawca

.....
.....
.....
.....

4. Wykaz dokumentacji

Lp	Nazwa	Liczba egzempl.
1	Protokół przeglądu rocznego (wersja drukowana)	1
2	Protokół przeglądu rocznego (wersja elektroniczna)	1

5. Oświadczenie Wykonawcy

Oświadczam, że wyżej wymieniona dokumentacja projektowa jest wykonana zgodnie z przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej oraz jest kompletna z punktu widzenia potrzeb Zamawiającego i wymaganego przez niego zakresu.

6. Termin przekazania dokumentacji

Termin przekazania dokumentacji jest zgodny/niezgodny z zawartą umową.

7. Uwagi

.....
.....
.....
.....
.....
.....

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Załącznik nr 2 do umowy nr/2026 z dniar.

UPOWAŻNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Bolesława Chrobrego w Łodzi, ul. Ćwiklińskiej 22, 92-508 Łódź, NIP 724 000 18 99, wpisana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia pod nr KRS 0000149635, upoważnia następujące osoby, będące pracownikami firmy „.....”:

1.,
2.,
3.,
4.

do przeprowadzenia niezbędnych czynności, w szczególności oględzin, pomiarów i zdjęć w budynkach należących do zasobu Spółdzielni w celu przeprowadzenie okresowej kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 Ustawy prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2351 ze zm.)

.....