

PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY (PFU)

Zamówienie na roboty:

Zamówienie obejmuje prace budowlane polegające na remoncie balkonów (ilość: 20) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Sacharowa 55 w Łodzi (blok nr 348, nieruchomość nr 37) w zasobach S.M. Chrobry w Łodzi.

CZĘŚĆ – I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Zamawiający:

- 1.1. **Nazwa:** Spółdzielnia Mieszkaniowa im. B. Chrobrego w Łodzi
- 1.2. **Adres Zamawiającego:** ul. Ćwiklińskiej 22
- 1.3. **Kod Miejscowość:** 92-508 Łódź
- 1.4. **Telefon:** +48 42 673 15 03
- 1.5. **Adres strony internetowej:** www.smchrobry.lodz.pl
- 1.6. **Poczta elektroniczna:** sekretariat@smchrobry.com.pl
- 1.7. **Godziny urzędowania:** poniedziałek, środa, czwartek, piątek od 7:00 do 15:00
wtorek od 10:00 do 18:00

2. Tryb postępowania i podstawa prawna

- 2.1. Postępowanie prowadzone jest w formie **konkursu ofert**.

3. Opis przedmiotu oferty

3.1. Przedmiotem zamówienia jest remont balkonów (ilość: 20) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym na ul. Sacharowa 55 w Łodzi (blok nr 348, nieruchomość nr 37).

3.2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia:

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia i całkowity zakres prac dostępny jest w załączniku „Kosztorys Inwestorski” – załącznik nr 1.

3.3. Wymagania prawne:

Realizacja prac winna być wykonana zgodnie z:

- ustawą Prawo Budowlane;
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU z 2002 r. nr 75, poz. 690, z późn. zm.);

3.4. Kod Wspólnego Słownika Zamówień CPV:

- 45453000-7 – Roboty remontowe i renowacyjne
- 45262900-0 – Roboty balkonowe
- 45320000-6 – Roboty izolacyjne (hydroizolacje)
- 45431000-7 – Kładzenie płytek

3.5. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy

Z wynagrodzenia 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 przeglądu pogwarancyjnego.

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

Postanowienia umowy zawarto we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 3 do PFU

3.7. Termin wykonania zamówienia: całkowite wykonanie przedmiotu zamówienia nie może nastąpić później niż w terminie do 30 lipca 2026 r.

3.8. Złożenie oferty sprzecznej z zapisami PFU będzie skutkowało jej odrzuceniem

3.9. Sposób porozumiewania się z Wykonawcami

3.9.1. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Zamawiający i Wykonawcy przekazują pisemnie. Pytania muszą być skierowane na adres siedziby Zamawiającego podany w pkt. I.1 PFU.

3.9.2. Zamawiający dopuszcza możliwość porozumiewania się drogą elektroniczną:

email: sekretariat@smchrobry.com.pl,

3.10. Osoby uprawnione do porozumiewania się z Wykonawcami

3.10.1. W zakresie kontaktowania się z wykonawcami **w przedmiocie zamówienia:**

Jerzy Żbikowski i Tadeusz Heleniak – zakres budowlany.

4. Informacje w zakresie sposobu przygotowania oferty:

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

4.2. Oferta powinna być sporządzona czytelnie, w języku polskim w formie pisemnej, Zamawiający **nie dopuszcza** możliwości złożenia oferty w formie elektronicznej.

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

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

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

4.6. Koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.

4.7. Oferta obejmuje:

- Formularz oferty - wypełniony i podpisany przez Wykonawcę (**załącznik nr 2** do PFU),
- Aktualny odpis z KRS lub CEIDG,
- Aktualną polisę OC z tytułu prowadzonej działalności,
- Referencje potwierdzające doświadczenie w realizacji podobnych robót

4.8. Każdy Wykonawca jest zobowiązany do zaakceptowania treści PFU oraz wzoru umowy.

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

- oznaczenie wykonawcy;
- wskazanie zamawiającego;

- wskazanie opisu zawartości:

„Oferta na remont balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Sacharowa 55 w Łodzi (blok nr 348, nieruchomość nr 37”

4.10. 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.

5. Miejsce oraz termin składania ofert.

- 5.1. Termin składania ofert upływa w dniu **04.05.2025 roku o godz. 15.00**, ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego, sekretariat.
- 5.2. Wykonawca może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę. Zmiana, jak i wycofanie oferty, wymagają zachowania formy pisemnej.
- 5.3. **Otwarcie ofert nastąpi w dniu 6.05.2026 roku o godz. 11:00** w siedzibie Zamawiającego, sala konferencyjna. Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane.

6. Termin związania ofertą

- 6.1. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
- 6.2. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres **30 dni** od upływu terminu składania ofert.
- 6.3. 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.
- 6.4. Wykonawca może przedłużyć termin związania ofertą samodzielnie, zawiadamiając o tym Zamawiającego.

CZĘŚĆ – II. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU, OPIS SPOSOBU OCENY DOKONYWANIA OCENY SPEŁNIENIA TYCH WARUNKÓW, DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKÓW

1. Opis warunków udziału w postępowaniu

1.1. W zakresie stawianych warunków Zamawiający wymaga, aby **Wykonawca zatrudniał na podstawie umowy o pracę minimum pięciu pracowników**.

W celu wykazania spełnienia warunku wymienionego w punkcie 1.1. Wykonawca powinien przedłożyć:

- **zaświadczenie z informacją z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych**, że wykonawca zatrudnia minimum pięciu pracowników na podstawie umowy o pracę;

CZĘŚĆ – III. KRYTERIA OCENY OFERT, WYBÓR OFERTY

1. Zamawiający uzna oferty za spełniające wymagania i przyjmie do szczegółowego rozpatrywania, jeżeli:

- 1.1. oferta spełnia wymagania formalne wynikające z PFU;
- 1.2. oferta została złożona w określonym przez Zamawiającego terminie;
- 1.3. treść oferty jest zgodna z PFU;
- 1.4. oferent udziela na swoje roboty gwarancji/rękojmi minimum 60 miesięcy;

- 1.5. oferta zawiera aktualny odpis z KRS lub CEIDG;
- 1.6. oferta zawiera polisę OC z tytułu prowadzonej działalności;
- 1.7. oferta zawiera referencje potwierdzające doświadczenie w realizacji podobnych robót.

2. Opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert

2.1. Wybór oferty zostanie dokonany w oparciu o niżej wskazane kryteria:

- **Cena całkowita oferty – waga 60%,**
- **Termin realizacji – waga 20%,**
- **Okres gwarancji – waga 20%.**

2.2. Cena oferty będzie oceniana według następującego wzoru:

$$\frac{\textit{najniższa oferowana cena}}{\textit{cena oferty ocenianej}} \times 60 \textit{ punktów} = \dots\dots\dots \textit{punktów}$$

2.3. Termin realizacji będzie oceniany według następującego wzoru:

$$\frac{\textit{najkrótszy termin realizacji}}{\textit{termin oferty badanej}} \times 20 \textit{ punktów} = \dots\dots\dots \textit{punktów}$$

2.4. Okres gwarancji będzie oceniany według następującego wzoru:

$$\frac{\textit{najdłuższy termin realizacji}}{\textit{okres gwarancji oferty badanej}} \times 20 \textit{ punktów} = \dots\dots\dots \textit{punktów}$$

3. Badanie ofert

3.1. Czynności badania i oceny oferty dokonuje Komisja przetargowa powołana przez Zamawiającego.

4. Wybór oferty najkorzystniejszej

- 4.1. Oferta wypełniająca w najwyższym stopniu wymagania określone we wskazanym kryterium otrzyma maksymalną liczbę punktów. Pozostałym wykonawcom, wypełniającym wymagania kryterialne przypisana zostanie odpowiednio mniejsza (proporcjonalnie) liczba punktów. Wynik będzie traktowany jako wartość punktowa oferty.
- 4.2. Realizacja zamówienia zostanie powierzona Wykonawcy/Wykonawcom, którego/których oferta/oferty uzyska/ją najwyższą ilość punktów.

CZEŚĆ IV. - ZAŁĄCZNIKI

1. Załączniki składające się na integralną część PFU:

1. Kosztorys Inwestorski – załącznik nr 1.
2. Formularz oferty – załącznik nr 2.
3. Wzór umowy – załącznik nr 3.

ZATWIERDZIŁ:

Z-ca Prezesa S.M. im. B. Chrobrego – Włodzimierz Kwirowski

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. B. Chrobrego
Włodzimierz Kwirowski

Załącznik nr 2 do PFU....., *dnia*
(pieczęć firmowa Wykonawcy, NIP, REGON)**FORMULARZ OFERTY**

Nawiązując do zaproszenia do złożenia oferty na remont balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym na ul. Sacharowa 55 w Łodzi (blok nr 348, nieruchomość nr 37).

Niniejszym składam ofertę o niżej wymienionej treści:

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

cena wynikająca z formularza cenowego:

wartość nettozł. Słownie

VAT 8%zł. Słownie

cena bruttozł. Słownie

gwarancja na wykonane robotymiesiące

termin realizacji



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 się z Programem Funkcjonalno-Użytkowym i akceptuję jego treść.
3. Zamówienie zrealizuję siłami własnymi.
4. Akceptuję projekty umowy i zobowiązuję się do jej podpisania na warunkach zawartych w PFU, w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego.
5. Oświadczam nadto, iż 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.

Ofertę niniejszą składam nakolejno ponumerowanych stronach.

....., dnia

.....

(podpis osób uprawnionych do reprezentowania
Wykonawcy lub jego pełnomocnika)

**UMOWA NR/2026
NA WYKONANIE REMONTU BALKONÓW PRZY UL. SACHAROWA 55 W ŁODZI
(BLOK 348, NIER. 37)**

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 remont balkonów (... szt.) w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym przy ul. Sacharowa 55 (blok 348).
2. Szczegółowy zakres robót określają - Kosztorys Inwestorski (załącznik nr 1).
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 zobowiązuje się do utrzymania porządku na terenie prowadzonych prac.
4. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone Wykonawcy przez osoby trzecie.
5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu zamówienia i nie wnosi do niego zastrzeżeń, które mogłyby podnieść wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie zakresu umownego bądź uniemożliwić rozpoczęcie robót.

§ 5 WYNAGRODZENIE

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe umowne na kwotę **zł netto (słownie:****zł 00/100 gr netto)** za wykonanie remontu szt. balkonów w zakresie ujętym w „Kosztorysie Inwestorskim” – załącznik 1.
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 inspektorów nadzoru robót z ramienia Zamawiającego pełnić będą: Pan Jerzy Żbikowski Moraczewska i Pan Tadeusz Heleniak.
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