

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Szczecinie
z siedzibą przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza nr 26 w Szczecinie

zaprasza do złożenia oferty
**na wykonanie remontu balkonów w budynku mieszkalnym
wielorodzinnym przy ul. Axentowicza 2A
w Szczecinie**

Szczecin dnia 21.04.2026 r.



24.04.2026

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Zamawiający: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Szczecinie, z siedzibą przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicz nr 26, 71-520 Szczecin, sekretariat@wdom.pl, tel. 914227205.
2. Rodzaj zamówienia: roboty budowlano – konstrukcyjne.
3. Tryb zamówienia: przetarg nieograniczony.
4. Przedmiot zamówienia:
wykonanie remontu 4 szt. balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowany przy ul. Axentowicza 2A w Szczecinie.
5. Zamawiający nie udziela zaliczek na poczet wykonania zamówienia.
6. Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się ze wszystkimi rozdziałami i załącznikami Specyfikacji Warunków Zamówienia, zwanej w dalszej części SWZ.
7. Wszelkie informacje i dokumenty dotyczące postępowania zamieszczone są m.in. na stronie internetowej Zamawiającego, pod adresem <https://www.wdom.pl>.

II. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:
 - 1.1 posiadają uprawnienia do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymogami ustawowymi,
 - 1.2 posiadają zdolność techniczną i zawodową zapewniającą należyte wykonanie zamówienia, tzn:
 - a). dysponują lub będą dysponować:
 - kierownikiem budowy w specjalności konstrukcyjno – budowlanej z min. 36 miesięcznym doświadczeniem na tym stanowisku na obiektach odpowiadających przedmiotowi zamówienia,
 - b). wykonali w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie:
remonty min. 20 balkonów lub loggii, na podstawie odrębnych umów lub odrębne inwestycje w obrębie jednej umowy; potwierdzeniem spełnienia tego wymogu są protokoły odbioru końcowego lub referencje wystawione przez podmiot na rzecz którego Wykonawca wykonał roboty budowlane,
 - 1.3 przedłożą polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, obejmującą odpowiedzialność Wykonawcy za wszelkie szkody jakie może wyrządzić w toku realizacji umowy - z terminem ważności nie krótszym niż do daty zakończenia robót oraz wystawioną na kwotę nie niższą niż 140% (sto czterdzieści procent) ceny ofertowej Wykonawcy.

W przypadku posiadania polisy z terminem krótszym od ww. daty, Wykonawca winien przedłożyć oświadczenie, podpisane przez Wykonawcę lub pełnomocnika, o zamiarze kontynuowania ubezpieczenia.

2. Ponadto, o udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy są w dobrej sytuacji finansowej oraz którzy zatrudniają odpowiedni personel, a nadto posiadają niezbędną wiedzę, zaplecze materiałowe, techniczne, organizacyjne, potencjał ekonomiczny konieczne do sprawnego, terminowego i należytego wykonania prac określonych w SWZ.
3. Z postępowania o udzielenie zamówienia Zamawiający wyklucza Wykonawcę, który:
 - 3.1 nie wykaże spełnienia warunków udziału w postępowaniu wskazanych w rozdziale II niniejszej SWZ,
 - 3.2 w ciągu ostatnich 3 lat wygrał w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie przetarg lub otrzymał zlecenie lecz nie wykonał zleconej usługi lub wykonał ją z nienależytą starannością lub co do którego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” posiada wątpliwości co do rękojmi należytego wykonania powierzonych prac.
4. Oceniając zdolność techniczną lub zawodową, Zamawiający może na każdym etapie postępowania przetargowego uznać, że Wykonawca nie posiada wymaganych zdolności, jeżeli sytuacja Wykonawcy bądź okoliczności dotyczące Wykonawcy (w tym, między innymi: posiadanie przez Wykonawcę sprzecznych interesów, zaangażowanie zasobów technicznych lub zawodowych Wykonawcy w inne przedsięwzięcia gospodarcze Wykonawcy) mogą mieć negatywny wpływ na realizację zamówienia.
5. Zamawiający ma prawo do odrzucenia oferty dowolnego Wykonawcy, co do którego Zamawiający ma wątpliwości co do rękojmi należytego wywiązania się z powierzonych mu prac.
6. Wykonawcy rozumieją i godzą się na to, że ewentualne odrzucenie ofert może być wynikiem subiektywnej oceny Zamawiającego. Wykonawcy nie przysługują wobec Zamawiającego żadne roszczenia z tytułu odrzucenia jego oferty.
7. Oferta Wykonawcy, który został wykluczony z postępowania zostanie uznana za odrzuconą.

III. SPOSÓB POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI I SPOSÓB UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ DOTYCZĄCYCH SWZ

1. Komunikacja między Zamawiającym i Wykonawcami odbywa się za pośrednictwem strony internetowej Zamawiającego <https://www.wdom.pl> lub poczty elektronicznej, wskazanej w niniejszym SWZ.
2. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści SWZ. Zamawiający udzieli wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż 5 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem, że prośba o udzielenie wyjaśnień wpłynie do Zamawiającego nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert (za początek terminu składania ofert uznaje się dzień publikacji ogłoszenia na stronie internetowej Zamawiającego). Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Zamawiający udostępni na ww. stronie internetowej.

3. Jeżeli prośba o udzielenie wyjaśnienia treści SWZ wpłynie po upływie terminu określonego w ust. 2 lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, Zamawiający może udzielić wyjaśnień lub pozostawić zapytanie bez rozpatrzenia.
4. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może przed upływem terminu składania ofert zmienić treść SWZ. Dokonaną zmianę treści SWZ Zamawiający udostępnia na stronie internetowej, o której mowa w ust.1. Jeżeli dokonana zmiana jest istotna, Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert, informując o tym na stronie internetowej.
5. Wykonawcy pobierający Specyfikację ze strony internetowej Zamawiającego, związani są wszystkimi modyfikacjami dokumentacji i wyjaśnieniami dotyczącymi SWZ, zamieszczanymi przez Zamawiającego na tej stronie w trakcie prowadzonego postępowania przetargowego, do dnia poprzedzającego otwarcie ofert, także jeżeli taka zmiana nastąpiła po złożeniu oferty przez Zamawiającego. Wykonawca, który złożył ofertę nie będzie związany modyfikacjami ani wyjaśnieniami zamieszczonymi przez Zamawiającego po złożeniu oferty, wyłącznie jeżeli Wykonawca wycofa złożoną ofertę, w sposób i w terminie wskazanym w rozdz. XI SWZ.
6. Osobami upoważnionymi do bezpośredniego kontaktu z Wykonawcami i udzielania informacji na temat warunków zamówienia są:
Kierownik Administracji Osiedla Maciej Stachel
mstachel@wdom.pl, tel. 91 4534226
Inspektor ds. robót budowlanych Jarosław Kąca
jkaca@wdom.pl, tel. 91 4534226
7. Zamawiający może się kontaktować z Wykonawcami także przez adres e-mail: smwdom@wdom.pl
8. Wszelkie komunikaty i oświadczenia Zamawiającego dokonane w formie publikacji na stronie internetowej Zamawiającego uznaje się za skuteczne i doręczone Wykonawcom z chwilą ich publikacji.
9. Wszelkie komunikaty i oświadczenia Zamawiającego oraz Wykonawcy są uznane za skuteczne i doręczone adresatowi:
 - 1). w odniesieniu do wiadomości e-mail wysłanych do godziny 18:00 dnia roboczego – z chwilą wysłania wiadomości e-mail,
 - 2). w odniesieniu do wiadomości e-mail wysłanych po godzinie 18:00 dnia roboczego lub w sobotę bądź niedzielę bądź dzień ustawowo wolny od pracy – najbliższego dnia roboczego o godzinie 18:00.

IV. ZAWARTOŚĆ I SPOSÓB ZŁOŻENIA OFERT ORAZ SPOSÓB OKREŚLENIA CENY OFERTOWEJ

1. Ofertę sporządza się tzw. „pismem maszynowym” w języku polskim na piśmie, pod rygorem nieważności. Ta sama forma jest wymagana dla zmiany lub wycofania oferty przez Wykonawcę.

2. Zaleca się aby wszystkie składniki oferty były ułożone wg kolejności przedstawionej w ust. 8 i posiadały numerację stron.
3. Wszystkie strony oferty muszą być podpisane przez Wykonawcę osobiście lub poprzez osoby lub organy reprezentujące Wykonawcę zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego albo przez pełnomocnika Wykonawcy. Oryginał pełnomocnictwa lub jego odpis poświadczony przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem musi być dołączony do oferty, o ile umocowanie do działania w imieniu Wykonawcy nie wynika wprost z Krajowego Rejestru Sądowego.
4. Wszystkie poprawki w ofercie muszą być wykonane czytelnie i zaparafowane przez osobę wyszczególnioną w ust. 3.
5. Wykonawca składa tylko jedną ofertę pod rygorem wykluczenia z przetargu.
6. Ofertę należy składać w nieprzejrzystej, zamkniętej kopercie umożliwiającej przesłanie dokumentów formatu A4.
7. Koperta winna być zaadresowana do Zamawiającego oraz posiadać oznaczenie:
„Oferta na wykonanie remontu balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Axentowicza 2A”
8. Kompletna oferta winna zawierać:
 - 8.1 nazwę i siedzibę Wykonawcy wraz z adresem siedziby Wykonawcy oraz dane kontaktowe Wykonawcy, obejmujące numer telefonu oraz adres e-mail przeznaczony do kontaktu z Zamawiającym w toku postępowania przetargowego,
 - 8.2 dokument potwierdzający, że profil działalności Wykonawcy odpowiada przedmiotowi przetargu - tzn. wydruk z Centralnej Informacji KRS lub wpis CEIDG dotyczące Wykonawcy,
 - 8.3 wykaz kierowników (budowy lub robót) spełniających wymogi zawarte w rozdz. II ust. 1 pkt 1.2 lit. a) wraz z kserokopią uprawnień, informacją o przynależności do odpowiedniej izby i oświadczeniem kierownika o gotowości przyjęcia obowiązków, a także doświadczenie kierownika budowy/robót wynikające z pełnych miesięcy przepracowanych na tym stanowisku (pojedynczych kontraktów, nieprowadzonych równoległe), zawierające zestawienie okresów, nazw i adresów inwestycji,
 - 8.4 kopię polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej potwierdzonej przez Wykonawcę za zgodność z oryginałem, spełniającej wymogi zawarte w rozdz. II ust. 1 pkt 1.3,
 - 8.5 pełnomocnictwo, jeżeli upoważnienie do działania w imieniu Wykonawcy nie wynika z Krajowego Rejestru Sądowego,
 - 8.6 dowód wniesienia wadium, którego wysokość określono w rozdz. VII ust. 1,
 - 8.7 wykaz zadań spełniających wymogi zawarte w rozdz. II ust. 1 pkt 1.2 lit. b),
 - 8.8 wypełnione i podpisane oświadczenie Wykonawcy, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszej SWZ,

- 8.9 wypełnione i podpisane oświadczenie, którego wzór stanowi załącznik nr 4 do Regulaminu zgłaszania naruszeń prawa i podejmowania działań następnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie dostępnego na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem <https://wdom.pl/statut-i-regulaminy/>,
- 8.10 zamkniętą kopertę wewnętrzną, zawierającą:
- cenę ofertową ryczałtową (osobno) netto, VAT i cenę brutto – łącznie na cały zakres prac,
 - okres gwarancji,
 - informację o wyborze producenta rozwiązań, materiałów, wyrobów budowlanych, urządzeń przewidzianych do realizacji zamówienia wraz z wykazem katalogowym tych wyrobów bud., materiałów lub urządzeń, nazwą rozwiązań,
 - termin zakończenia robót,
 - warunki płatności.
9. W przypadku gdy do oferty nie zostaną załączone wszystkie wymagane w niniejszej SWZ dokumenty, bądź w przypadku gdy dokumenty te okażą się wadliwe, Zamawiający wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do uzupełnienia braków we wskazanym przez siebie terminie. Nie podlegają uzupełnieniu dokumenty i dane określone w ust. 8.10 powyżej ani dane, na podstawie których Zamawiający dokonuje oceny ofert w ramach kryterium oceny ofert - określone w rozdz. IX SWZ.
10. Oferta niespełniająca wymagań określonych w niniejszej SWZ, jak również oferta, której braków Wykonawca nie uzupełni w terminie wskazanym przez Zamawiającego, zostanie odrzucona. Zamawiający może odrzucić oferty, które zawierają informacje nieprawdziwe, niejasne, sprzeczne, niekompletne lub nieprecyzyjne.
11. Zamawiający, w toku postępowania przetargowego może w każdym czasie zwrócić się do Wykonawcy z pytaniami dotyczącymi spełniania przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu, określonych w rozdz. II niniejszej SWZ, a także informacji objętych oświadczeniem Wykonawcy, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej SWZ, wyznaczając Wykonawcy formę odpowiedzi i termin na udzielenie odpowiedzi – nie krótszy jednak niż 3 dni. Brak odpowiedzi w wyznaczonym terminie, udzielenie odpowiedzi wymijających, niejasnych, nieprecyzyjnych, niekompletnych, sprzecznych bądź nieprawdziwych daje Zamawiającemu prawo wykluczenia Wykonawcy z przetargu.
12. Cena oferty winna być określona dla całego zakresu robót na podstawie niniejszej SWZ, dokumentacji technicznej oraz oględzin terenu budowy/rejonu prac i powinna zawierać m.in. koszty: pełnej obsługi geodezyjnej, zapewnienia warunków bhp i ppoż., organizacji placu i zaplecza budowy, zajęcia dróg wewnętrznych, publicznych oraz pasów drogowych, dozoru mienia, związane z próbami i kontrolami przewidzianymi w warunkach technicznych odbioru danych robót, związane ze spełnieniem/wykonaniem wszelkich niezbędnych formalności administracyjno-prawnych oraz uzyskaniem odpowiednich dokumentów pozwalających na

realizację robót i użytkowanie obiektu budowlanego po zakończeniu budowy. Dodatkowo scalona cena ofertowa winna zawierać łącznie R+M+S, koszty pośrednie, koszty zakupu i zysk.

V. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Zakres zamówienia obejmuje wykonanie remontu 4 szt. balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Axentowicza nr 2A w Szczecinie wraz z realizacją wszelkich prac i czynności niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotowego zamówienia w zakresie rzeczowym ujętym w opracowaniach:

1.1 SWZ,

1.2 projekcie technicznym remontu balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Axentowicza 2A w Szczecinie opracowanym przez inż Elżbietę Kaczanowska we wrześniu 2025 r.

Dokumentacja techniczna jest do wglądu w siedzibie Administracji Osiedla Bpa Bandurskiego przy ul. Przyjaciół Żołnierza 120.

2. Uwagi dotyczące całego zakresu prac.

2.1 Zamawiający nie dopuszcza gwarancji jakości robót oraz wbudowanych materiałów krótszej niż 60 miesięcy.

2.2 Okres rękojmi za wady jest równy okresowi gwarancji.

2.3 Rękojmia i gwarancja udzielona na wbudowane materiały i urządzenia jest niezależna od gwarancji, jakiej udzielają sprzedawcy lub producenci, przy czym nie jest uzależniona od jakichkolwiek płatnych, dodatkowych świadczeń Wykonawcy lub osób trzecich, tj. serwis gwarancyjny, przeglądy gwarancyjne itp. wymaganych dokumentami gwarancyjnymi producenta lub sprzedawcy. W przypadku udzielenia gwarancji przez sprzedawcę lub producenta, Wykonawca zobowiązuje się do przedłożenia dokumentu gwarancji Zamawiającemu. Zamawiającemu przysługuje prawo do wyboru pomiędzy gwarancją Wykonawcy, a gwarancją producenta czy sprzedawcy.

2.4 Podstawą techniczną wykonania i odbioru przedmiotu zamówienia będą m.in. aktualnie obowiązujące ustawy, rozporządzenia i publikacje techniczne ITB, karty techniczne wyrobów budowlanych, atesty i deklaracje właściwości użytkowych.

2.5 Zamawiający nie dopuszcza mieszania materiałów pochodzących od różnych systemodawców. Remont balkonów i prace towarzyszące należy wykonać wg wytycznych i z materiałów jednego producenta, w celu wykonania prac wg jednego systemu (warstwy posadzkowe, hydroizolacyjne = jeden system, warstwy elewacyjne = jeden system, itd).

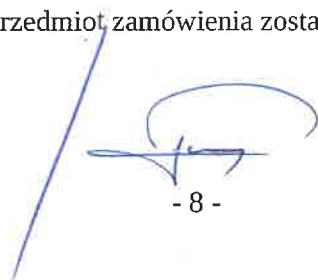
2.6 Wykonawca zobowiązany będzie do naprawy elewacji budynku w miejscach uszkodzeń, powstałych w trakcie montażu i demontażu rusztowań.

2.7 Kolorystykę każdego z elementów należy uzgodnić z Zamawiającym.

3. Szczegółowe wymagania Zamawiającego dotyczące przedmiotu zamówienia.
 - 3.1 Ustawienie rusztowania zgodnie z instrukcją montażu i przepisami bhp w sposób umożliwiający użytkowanie garaży w budynku.
 - 3.2 Prace przygotowawcze związane z przystąpieniem do robót (m.in. zabezpieczenie przed uszkodzeniem lub zanieczyszczeniem elementów budynku i otoczenia).
 - 3.3 Zabezpieczenie folią stolarki okiennej i podokienników przed uszkodzeniem podczas prowadzenia robót.
 - 3.4 Zabezpieczenie drzwi balkonowych uniemożliwiające wychodzenie z lokali mieszkalnych na remontowane balkony.
4. Rozwiązania równoważne.
 - 4.1 Wszędzie tam, gdzie przedmiot zamówienia został opisany przez wskazanie znaków towarowych, patentów, pochodzenia źródła, szczególnego procesu, norm europejskich ocen technicznych, aprobat, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, Zamawiający dopuszcza oferowanie przez Wykonawcę wyrobów budowlanych, materiałów, urządzeń lub rozwiązań równoważnych w stosunku do opisanych w dokumentacji projektowej, kartach technicznych, SWZ pod warunkiem, że nie obniżą określonych dokumentacją projektową standardów, walorów technicznych, użytkowych ani estetycznych, będą posiadały wymagane odpowiednie atesty i deklaracje dopuszczenia oraz zapewnią wykonanie zamówienia zgodnie z oczekiwaniami zarówno w dokumentacji projektowej, jak i SWZ. Wskazanie w dokumentacji projektowej lub SWZ ww. elementów ma na celu doprecyzowanie oczekiwań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia i stanowi wzorzec jakościowy przedmiotu zamówienia.
 - 4.2 Zamawiający dopuszcza zastosowanie wyrobów budowlanych, materiałów, rozwiązań, urządzeń równoważnych o parametrach nie gorszych niż wskazane przez Zamawiającego. Wszystkie przewidziane w dokumentacji projektowej i SWZ parametry i wymogi techniczne są parametrami, wymaganiami minimalnymi, chyba, że zapis mówi inaczej.
 - 4.3 W przypadku gdy Wykonawca nie przedstawi w ofercie informacji określonej w rozdz. IV ust. 8 pkt 8.10 lit. c), to rozumieć się będzie przez to, że do kalkulacji ceny oferty i wykonania przedmiotu zamówienia ujęto materiały, urządzenia, rozwiązania, zaproponowane w dokumentacji projektowej i SWZ, w związku z tym Wykonawca zobowiązany będzie zastosować do wykonania przedmiotu zamówienia wyroby budowlane lub materiały lub urządzenia lub rozwiązania, zaproponowane w dokumentacji projektowej i SWZ.

VI. TERMIN REALIZACJI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Zamawiający oczekuje, że przedmiot zamówienia zostanie zrealizowany do dnia 31.08.2026 r.



2. Warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie zewnętrznych robót budowlanych zgodnie z zaleceniami producenta wykorzystywanych materiałów/wyrobów budowlanych mogą być podstawą do zmiany terminu zakończenia przedmiotu zamówienia.
3. Rozpoczęcie robót nastąpi po podpisaniu umowy. Planowany termin podpisania umowy - 22.05.2026.....

VII. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM I TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

1. Wykonawca składający ofertę w przetargu wnosi wadium dla pełnego zakresu zamówienia w wysokości 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące 00/100 złotych).
2. Wadium należy wnieść w nieprzekraczalnym terminie do dnia 13.05.2026 do godziny 1500, pod rygorem wykluczenia z przetargu.
3. Wadium należy wpłacić na poniższy nr konta Zamawiającego:
46 1020 4795 0000 9802 0003 9727
w banku PKO BP S.A. O/Szczecin.
4. Zamawiający zwraca wadium:
 - 4.1 wszystkim Wykonawcom w przypadku braku rozstrzygnięcia lub unieważnienia przetargu w terminie 15 (piętnastu) dni, licząc od dnia otwarcia ofert lub od dnia unieważnienia postępowania jeżeli nastąpiło to przed otwarciem ofert,
 - 4.2 Wykonawcom, których oferta nie została wybrana jako najkorzystniejsza - w terminie 15 (piętnastu) dni, licząc od dnia wyboru Wykonawcy,
 - 4.3 Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert - w terminie 15 (piętnastu) dni, licząc od dnia otwarcia ofert,
5. Wadium Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, przechodzi na poczet zabezpieczenia należytego wykonania zamówienia i zostaje zwrócone Wykonawcy w terminie i na zasadach określonych we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej SWZ.
6. Zamawiający zatrzymuje wadium, jeżeli:
 - 6.1 Wykonawca odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w SWZ,
 - 6.2 Wykonawca nie uzupełni oferty na wezwanie Zamawiającego, o którym mowa w rozdz. IV ust. 9 niniejszej SWZ,
 - 6.3 zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
7. Wykonawcy pozostają związani ofertą przez okres 30 (trzydziestu) dni, licząc od daty upływu terminu składania ofert.

VIII. SKŁADANIE, OTWARCIE I TRYB WYBORU OFERT

1. Ofertę należy złożyć w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Szczecinie, zlokalizowanej przy ul. J. U. Niemcewicza nr 26 w Szczecinie, nie później niż do dnia 13.05.2026, do godziny 15⁰⁰.
2. Oferty złożone po terminie nie są rozpatrywane.

3. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 14.05.2026, o godzinie 12⁰⁰ w siedzibie Zamawiającego, w sali nr 209/210.
4. Oferty, które nadeszły drogą pocztową w naruszonych lub uszkodzonych kopertach będą traktowane jako odtajnione i nie będą rozpatrywane. Koperty zewnętrzne takich ofert zostaną otwarte w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia w celu określenia danych adresowych Wykonawcy. Kompletna oferta zostanie odesłana Wykonawcy.

IX. KRYTERIA WYBORU OFERTY I ICH WAGA

1. Przy wyborze oferty Zamawiający będzie kierował się następującymi kryteriami, którym przypisano znaczenie:

cena ofertowa – 100 %

Ocena złożonych ofert w ramach tego kryterium zostanie dokonana wg następującego wzoru:

cena oferty najniższej

_____ × 100 % = liczba pkt przyznanych ofercie

cena oferty ocenianej

2. W przypadku, gdy dwie lub więcej ofert uzyska taką samą ilość punktów, o wyborze Oferenta zdecyduje Komisja Przetargowa poprzez głosowanie jawne, zwykłą większością głosów.
3. Informacja o wyniku przetargu zostanie umieszczona na stronie internetowej Zamawiającego.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny na każdym etapie przetargu, aż do momentu ogłoszenia o wyłonieniu Wykonawcy.

X. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. Zamawiający wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy – zarówno w okresie obowiązywania umowy i realizacji prac, jak i w okresie obowiązywania gwarancji, po odbiorze prac.
2. Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana jako oferta najkorzystniejsza ustanawia zabezpieczenie należytego wykonania umowy oraz dodatkowo gwarancję usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji w formie:
- 2.1 pieniężnej, polegającej na przejściu wniesionego wadium na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy
oraz
- 2.2 kaucji gwarancyjnej zatrzymywanej w wysokości i na zasadach szczegółowo opisanych we wzorze umowy, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej SWZ.
3. Na zasadach określonych w umowie, stanowiącej załącznik nr 2 do SWZ, możliwa będzie zmiana form zabezpieczenia wskazanych w ust. 1 i 2 powyżej.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone Wykonawcy w terminach i na zasadach określonych we wzorze umowy, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej SWZ.

- Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana jako oferta najkorzystniejsza ustanawia zabezpieczenie usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji.

XI. WYCOFANIE LUB ZMIANA OFERT

- Przed upływem terminu składania ofert Wykonawca ma możliwość wycofania oferty poprzez złożenie wniosku w sekretariacie Zamawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- Zmiana oferty następuje poprzez złożenie nowej oferty oznaczonej dodatkowo napisem ZMIANA OFERTY. Oferty takie rozpatrywane będą jako pierwsze.
- W przypadku zmiany oferty, rozpatrywana będzie treść oferty danego Wykonawcy opatrzonej napisem ZMIANA OFERTY.

XII. ZAWARCIE I WARUNKI UMOWY

- Wykonawca, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza zobowiązany jest do podpisania umowy w nieprzekraczalnym terminie 5 (pięciu) dni, licząc od dnia pisemnego odebrania przez Wykonawcę zawiadomienia o wyborze jego oferty.
- Warunki umowy określone zostały we wzorze umowy, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej SWZ.
- Zamawiający może przedstawić Wykonawcy umowę o treści odbiegającej od wzoru umowy, o ile wprowadzone zmiany nie mają charakteru istotnego.

XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany warunków niniejszego przetargu. Zmiana zostanie zakomunikowana wszystkim oferentom poprzez opublikowanie komunikatu na stronie internetowej Wykonawcy.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – wzór oświadczenia Wykonawcy

Załącznik nr 2 – wzór umowy

P R E Z E S

mgr inż. Adam Humienik

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Eksploatacyjno-Technicznych

mgr inż. arch. Karol Jagiełło

(WZÓR)

OŚWIADCZENIE WYKONAWCY

- I. Jako przedstawiciel Wykonawcy to jest biorącego udział w przetargu na oświadczam, że:
1. Wykonawca jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi.
 2. Wykonawca posiada uprawnienia niezbędne do wykonywania określonych w specyfikacji robót.
 3. Wykonawca posiada doświadczenie, potencjał ekonomiczno-techniczny, a także odpowiednią kadrę zdolną do wykonania zamówienia.
 4. Wykonawca znajduje się w sytuacji finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia z należytą starannością.
 5. Osoby wchodzące w skład organu zarządzającego Wykonawcy nie są obciążony(e) prawomocnymi wyrokami za przestępstwa popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego oraz za przestępstwa popełnione w celu osiągnięcia korzyści materialnych.
 6. Wykonawca nie zalega z zapłatą podatków.
 7. Wykonawca *jest /nie jest podatnikiem* VAT, NIP nr
 8. Wykonawca *jest /nie jest czynnym podatnikiem*.
 9. W odniesieniu do Wykonawcy nie ogłoszono upadłości, nie wszczęto postępowania likwidacyjnego i przekształcenia własnościowego firmy, brak jest podstaw do złożenia wniosku o upadłość.
- II. Oświadczam również, że:
1. Wykonawca zapoznał się z dokumentacją techniczną.
 2. Wykonawca dokonał wizji lokalnej placu budowy/terenu prac.
 3. Wykonawca zapoznał się ze wszystkimi rozdziałami i załącznikami Specyfikacji Warunków Zamówienia i przyjmuje je bez zastrzeżeń.
 4. Wykonawca zapoznał się z klauzulą informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych zamieszczoną na stronie internetowej Zamawiającego i przyjmuje jej treść bez zastrzeżeń
- III. Nieobowiązkowe oświadczenie Wykonawcy:
Wykonawca oświadcza, że:
1. W okresie 3 (trzech) lat poprzedzających złożenie oferty *wydano/nie wydano* na niekorzyść Wykonawcy prawomocnego orzeczenia sądowego, w postępowaniu dotyczącym nieprawidłowego wykonywania zobowiązań umownych przez Wykonawcę ani deliktu wyrządzonego przez Wykonawcę.
 2. W okresie 3 (trzech) lat poprzedzających złożenie oferty Wykonawca *był/nie była* stroną postępowania sądowego w sprawie dotyczącej nieprawidłowego wykonania umowy, ani dotyczącej rozwiązania bądź wypowiedzenia bądź odstąpienia od umowy, której stroną był Wykonawca, ani dotyczącej deliktu bądź naprawienia szkody bądź naruszenia dóbr osobistych bądź zapłaty.
- IV. Dobrowolne uwagi Wykonawcy do ww. oświadczeń:

dnia

.....

(podpis i pieczęć Wykonawcy)

* - niepotrzebne skreślić

UMOWA nr
(dalej jako „Umowa”)

zawarta w Szczecinie w dniu pomiędzy:

1. Spółdzielnią Mieszkaniową „Wspólny Dom” w Szczecinie z siedzibą przy ul. J.U. Niemcewicza 26, 71-520 Szczecin wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000110686, NIP: 851-020-56-10, REGON: 000489580
 - reprezentowaną przez:
 1. - Prezesa
 2. - Zastępcę Prezesa
 zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

2. z siedzibą w przy ul., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS, NIP:, REGON:
 - reprezentowaną przez:
 1. -
 zwaną dalej „Wykonawcą”.

Zamawiający i Wykonawca będą w dalszej części Umowy określani indywidualnie jako „Strona” lub wspólnie jako „Strony”.

§ 1 [Przedmiot Umowy]

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest wykonanie przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego wszelkich prac i czynności składających się na roboty budowlane polegające na wykonaniu **remontu 4 szt. balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowany przy ul. Axentowicza nr 2A w Szczecinie** (dalej jako „Przedmiot Umowy”).
2. Szczegółowy zakres robót budowlanych określają:
 - 1) wyciąg ze Specyfikacji Warunków Zamówienia (dział V – Opis przedmiotu zamówienia) stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej Umowy,
 - 2) dokumentacja projektowa:
 Projekt techniczny remontu balkonów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Axentowicza 2A w Szczecinie opracowanym przez inż. Elżbietę Kaczanowską we wrześniu 2025 r.
 - 3) oferta Wykonawcy, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Celem uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że na oczekiwany rezultat pracy Wykonawcy składa się Przedmiot Umowy w zakresie wynikającym z postanowień Umowy, przepisów prawa, obowiązujących norm i sztuki budowlanej. Wykonawca ma obowiązek wykonać także te roboty, prace czy czynności prawne bądź faktyczne, które nie zostały wyraźnie wskazane w Umowie, ale są konieczne do pełnego i prawidłowego wykonania zadania

opisanego w ust. 1, a obowiązek ich wykonania nie został w Umowie wyraźnie wyłączony. W razie konieczności uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych w celu realizacji Przedmiotu Umowy, uzyskanie tych decyzji wchodzi do zakresu Przedmiotu Umowy.

4. Zamawiający zleca Wykonawcy wykonanie Przedmiotu Umowy, za określonym w Umowie wynagrodzeniem, a Wykonawca zobowiązuje się ten Przedmiot Umowy wykonać.
5. W przypadku rozbieżności w zapisach pomiędzy poniżej wymienionymi dokumentami, zawsze należy uznawać następującą hierarchię dokumentacji, rozpoczynając od dokumentu najważniejszego:
 - 1) Umowa
 - 2) SWZ
 - 3) Projekty budowlane, wymienione w §1 ust. 2 pkt 2 Umowy
 - 4) Oferta Wykonawcy
6. W razie zaistnienia rozbieżności pomiędzy wymienionymi dokumentami, rozstrzygające znaczenie ma treść dokumentu wymienionego wyżej w hierarchii określonej powyżej.
7. Wątpliwości lub niejasności co do postanowień Umowy wyjaśnia Zamawiający.

§2 [Oświadczenia Wykonawcy]

1. Wykonawca oświadcza, że posiada wiedzę, doświadczenie, wymagane uprawnienia oraz potencjał osobowy, materiałowy, techniczny i ekonomiczny niezbędny do prawidłowego, sprawnego wykonania Przedmiotu Umowy wedle najlepszych standardów.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z miejscem wykonania robót wchodzących w skład Przedmiotu Umowy i istniejącymi tam warunkami faktycznymi, technicznymi i dokumentacyjnymi. Wykonawca posiada wszelkie informacje i ma pełną wiedzę co do zakresu prac, trudności, ryzyk oraz innych okoliczności jakie mogą mieć wpływ na Przedmiot Umowy oraz uwzględnił je w wysokości swojego wynagrodzenia. Wykonawca nie będzie zgłaszał wobec Zamawiającego żadnych roszczeń związanych z wystąpieniem lub ujawnieniem warunków, trudności, zdarzeń bądź innych okoliczności, o których mowa powyżej.
3. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z całością dokumentacji dotyczącej Przedmiotu Umowy, a w tym z dokumentacją projektową. Wykonawca oświadcza, że dokonał analizy tej dokumentacji przed złożeniem oferty oraz nie wnosi do niej żadnych uwag ani zastrzeżeń. Wykonawca nie będzie rościł sobie żadnych roszczeń względem Zamawiającego, wynikających z niedoskonałości dokumentacji projektowej.
4. Wykonawca oświadcza, że dochował należytej staranności dla weryfikacji zakresu i warunków wykonania prac zgodnie z przedmiotem niniejszej Umowy, a nadto iż wedle jego wiedzy nie zachodzą żadne przesłanki ani potrzeba wykonywania jakichkolwiek prac dodatkowych - chyba, że Strony ustalą inaczej.

§ 3 [Wynagrodzenie]

1. Za należyte i terminowe wykonanie wszystkich prac składających się na Przedmiot Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy, zgodnie z ofertą Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości zł netto + podatek VAT (słownie: 00/100 złotych netto + podatek VAT).
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 jest wynagrodzeniem ryczałtowym, za wykonanie robót określonych w § 1 ust. 1 Umowy wraz z realizacją wszelkich prac i czynności niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotowego zadania w zakresie rzeczowym ujętym w § 1 Umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do wystawiania i doręczania Zamawiającemu faktur ustrukturyzowanych przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), w rozumieniu ustawy z

- dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami jest zobowiązany do korzystania z tego systemu.
4. Faktura ustrukturyzowana uznawana jest za doręczoną Zamawiającemu z chwilą przydzielenia przez Krajowy System e-Faktur numeru identyfikującego tę fakturę, zgodnie z art. 106a ust. 3 ustawy o podatku od towarów i usług.
 5. Wykonawca zobowiązany jest do umieszczenia w strukturze faktury ustrukturyzowanej dodatkowych danych w węźle „Warunki Transakcji”— informacji identyfikującej niniejszą Umowę poprzez wskazanie numeru umowy „Umowa nr”.
 6. Wykonawca zobowiązany jest również poinformowania Zamawiającego o wystawieniu faktury, zwizualizowania wystawionej faktury ustrukturyzowanej, oznaczenia jej kodem weryfikującym (QR) oraz przesłania zwizualizowanej faktury wraz z załącznikami, wymaganymi niniejszą Umową, innymi niż ustrukturyzowane, na adres e-mail Zamawiającego: „.....@......pl”.
 7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 płatne będzie w dwóch częściach, w miarę postępu prac, na podstawie faktur wystawionych po wykonaniu i protokolarnym odbiorze robót, wedle następującego harmonogramu:
 - 1) faktura częściowa na kwotę zł netto + podatek VAT zostanie wystawiona po wykonaniu i protokolarnym odbiorze 50% (pięćdziesiąt procent) całego zakresu robót budowlanych wchodzących w skład Przedmiotu Umowy;
 - 2) faktura częściowa na kwotę zł netto + podatek VAT zostanie wystawiona po wykonaniu i protokolarnym odbiorze 100% (sto procent) całego zakresu robót budowlanych wchodzących w skład Przedmiotu Umowy.
 8. Ostatnia (druga) wystawiona faktura stanowić będzie fakturę końcową z tytułu realizacji Przedmiotu Umowy. Podstawę do wystawienia faktury końcowej stanowi protokół odbioru końcowego lub protokół odbioru stwierdzający wykonanie robót bez istotnych wad bądź usterek czy niedoróbek wraz z protokołem usunięcia tych wad.
 9. Podstawę do wystawienia faktur pierwszej, drugiej i trzeciej stanowi protokół wykonanych i odebranych robót, sporządzony zgodnie z treścią § 10 Umowy, stwierdzający wykonanie robót bez istotnych wad bądź usterek czy niedoróbek, który to protokół wymaga dostarczenia Zamawiającemu w sposób określony w ust. 6 powyżej.
 10. W przypadku realizacji Umowy przy udziale podwykonawców podstawę do wystawienia faktury będzie stanowiło – poza protokołem, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, również:
 - 1) kompletna lista podwykonawców realizujących prace, sporządzona i podpisana przez Wykonawcę oraz
 - 2) pisemne oświadczenie wszystkich podwykonawców, zgodnie z treścią załącznika nr 3 do niniejszej Umowy wraz z dowodem zapłaty wynagrodzenia.które to dokumenty będą dostarczane Zamawiającemu w sposób określony w ust. 6.
 11. Faktury płatne będą w terminie 14 (czternaście) dni licząc od daty dostarczenia Zamawiającemu – w sposób określony Umową - ostatniego z niżej wymienionych dokumentów:
 - 1) prawidłowo wystawionej faktury przez Wykonawcę
 - 2) informacji o wystawieniu faktury VAT wraz z jej wizualizacją, o których mowa w ust. 6 powyżej ,
 - 3) kopii protokołu odbioru i zgłoszenia, o których mowa w ust. 9 powyżej,
 - 4) listą, oświadczeniem i dowodem zapłaty, wskazanymi w ust. 10 powyżej.
 12. Zapłata nastąpi na wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy z uwzględnieniem obowiązującego mechanizmu płatności.
 13. Wykonawca oświadcza, iż rachunek bankowy wskazany przez niego na fakturze VAT, na który Zamawiający jest zobowiązany uiścić wynagrodzenie jest związany z działalnością gospodarczą Wykonawcy oraz został prawidłowo zgłoszony do właściwego urzędu skarbowego i widnieje

w wykazie podatników VAT, o którym mowa w art. 96b Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. W przypadku, gdy oświadczenie opisane w zdaniu poprzednim okaże się nieprawdziwe, Zamawiający ma prawo wstrzymać się z wykonaniem płatności do czasu wskazania przez Wykonawcę rachunku bankowego związanego z działalnością gospodarczą Wykonawcy, który został prawidłowo zgłoszony do właściwego urzędu skarbowego. W sytuacji, gdy pomimo niezgodności oświadczeń Wykonawcy wskazanych w niniejszym ustępie, Zamawiający uiszcza Wynagrodzenie, Wykonawca pokryje wszystkie koszty i szkody jakie w związku z tym poniesie Zamawiający.

14. Każda Strona oświadcza, że zgodnie z jej najlepszą wiedzą, zawierając Umowę nie narusza ona przepisów prawnych, w tym przepisów podatkowych, jest zarejestrowana jako czynny podatnik VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług oraz zobowiązuje się poinformować drugą Stronę o zmianie wyżej opisanego statusu niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 (trzy) dni roboczych (to jest dni od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy). W przypadku, gdy oświadczenie opisane w zdaniu poprzednim okaże się nieprawdziwe choćby w części lub w sytuacji niewykonania obowiązku informowania o zmianach, Strona, która dopuści się tych naruszeń, pokryje wszystkie koszty i szkody jakie w związku z tym poniesie druga Strona.
15. Faktura wystawiona nieprawidłowo, przedwcześnie lub bezpodstawnie, a także faktura niedoręczona Zamawiającemu nie rodzi obowiązku zapłaty.
16. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wszelkie koszty związane z wykonaniem Przedmiotu Umowy. Obejmuje to w szczególności koszty zakupu niezbędnych materiałów budowlanych, koszt pozyskania i eksploatacji narzędzi, maszyn i urządzeń, wynagrodzenie pracowników, wynagrodzenia podwykonawców oraz koszty związane z korzystaniem z mediów.
17. Wynagrodzenie obejmuje ryzyko i odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu prawidłowego zidentyfikowania oraz oszacowania wszelkich kosztów związanych z wykonaniem Przedmiotu Umowy. Wykonawca nie będzie mógł powoływać się na pominięcia ani błędy w zakresie konieczności wykonania określonych prac w celu uzyskania zmiany wysokości Wynagrodzenia.
18. Strony mogą, na zasadzie dobrowolności, uzgodnić zmianę wynagrodzenia określonego w ust. 1 za porozumieniem Stron, w przypadku gdy utrzymanie uzgodnionego wynagrodzenia byłoby istotnie nieekwiwalentne względem prac wykonanych przez Wykonawcę w ramach realizacji Przedmiotu Umowy. Może to wystąpić, przykładowo, w sytuacji gdy:
 - 1) wprowadzono roboty zamienne w stosunku do robót określonych w § 1 Umowy, w szczególności roboty mające wpływ na realizowany lub wykonany przedmiot zamówienia poprzez:
 - a) obniżenie kosztu ponoszonego przez Zamawiającego na wykonanie lub eksploatację lub konserwację,
 - b) poprawienie jego właściwości technicznych lub funkcjonalnych,
 - c) aktualizację rozwiązań z uwagi na postęp technologiczny lub zmianę obowiązujących przepisów,
 - 2) wprowadzono roboty dodatkowe, nieujęte zakresem określonym w § 1 Umowy, których potrzeby wykonania nie można było w żaden sposób przewidzieć na etapie podpisania Umowy, a które są niezbędne do prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy.
19. Zmiana, o której mowa w ust. 13 musi być poprzedzona protokołem konieczności zaakceptowanym i podpisanym przez obie Strony Umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności, który będzie zawierał przedmiar niezbędnych prac wraz z uzasadnieniem ich wykonania oraz kosztorysem na roboty minusowe/dodatkowe/zamienne opracowanym na podstawie ww. protokołu, KNR-ów i średnich dla danego rodzaju robót (wg SEKOCENBUD): cen materiałów, stawek robocizny dla miasta Szczecin, wskaźników narzutów, obowiązujących w dniu ujawnienia konieczności ich wykonania oraz określającym czy wykonanie tych prac

wydłuża termin wykonania Przedmiotu Umowy oraz w jakim zakresie. Wykonawca nie może wykonywać robót dodatkowych ani zamiennych bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§4 [Kaucja gwarancyjna]

1. Na zabezpieczenie należytego wykonania Umowy Zamawiający zatrzyma część wynagrodzenia umownego należnego Wykonawcy na poczet kaucji gwarancyjnej (dalej jako „Kaucja”).
2. Wysokość Kaucji wynosi 10% (dziesięć procent) brutto całości kwoty wynikającej z wystawionej faktury.
3. Zatrzymana przez Zamawiającego Kaucja będzie zatrzymana na rachunku bankowym Zamawiającego i zwrócona w wartości nominalnej, bez odsetek.
4. Kaucja może być wykorzystana przez Zamawiającego w dowolnym momencie, w celu pokrycia kosztów wynikłych z niezrealizowania jakichkolwiek obowiązków wynikających z niniejszej Umowy bądź ich zrealizowania w sposób nieprawidłowy – zarówno w toku trwania Umowy, jak i w toku okresu gwarancyjnego. Kaucja zostanie wykorzystana poprzez potrącenie kosztów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym z kwoty wpłaconej kaucji. O skorzystaniu z kaucji gwarancyjnej Zamawiający poinformuje Wykonawcę.
5. W wypadku skorzystania przez Zamawiającego z Kaucji, na wezwanie Zamawiającego, Wykonawca w terminie 14 (czternastu) dni uzupełni wysokość Kaucji poprzez zapłatę kwoty niezbędnej do uzupełnienia pierwotnej wysokości Kaucji, to jest kwoty Kaucji przed potrąceniem. W przypadku opóźnienia w płatności, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia.
6. Po dokonaniu bezusterkowego odbioru końcowego robót, a w razie dokonania obioru końcowego przewidującego konieczność usunięcia wad przez Wykonawcę – po usunięciu tych wad, Zamawiający na żądanie Wykonawcy zwróci mu część Kaucji w wysokości 4% (cztery procent wynagrodzenia należnego Wykonawcy, to jest 4/10 należnej Kaucji), zatrzymując pozostałą Kaucję, odpowiadającą 6% wynagrodzenia Wykonawcy. Żądanie zwrotu Kaucji, powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności oraz powinien być do niego dołączony protokół odbioru końcowego wraz z potwierdzeniem usunięcia wad stwierdzonych w protokole końcowym. Zwrot części Kaucji nastąpi w terminie 15 (piętnaście) dni roboczych od otrzymania wezwania od Wykonawcy.
7. Zatrzymana przez Zamawiającego Kaucja podlega zwrotowi na wniosek Wykonawcy w całości, po zakończeniu trwania okresu gwarancyjnego. Żądanie zwrotu Kaucji, powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności oraz powinien być do niego dołączony bezusterkowy protokół odbioru gwarancyjnego określonego w §10 i §12 Umowy - jednak nie wcześniej niż 15 (piętnaście) dni roboczych od otrzymania wezwania Wykonawcy.
8. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w postaci Kaucji może być, za zgodą Zamawiającego zamienione na inną formę zabezpieczenia należytego wykonania Umowy oraz należytego usuwania wad i usterek w okresie gwarancji. W szczególności Kaucja może być zamieniona na gwarancję bankową bądź ubezpieczeniową należytego wykonania Umowy lub gwarancję bankową bądź ubezpieczeniową usunięcia wad i usterek w terminie, bezwarunkowe, płatne na pierwsze żądanie Wykonawcy oraz wystawione przez przedmiot o odpowiedniej renomie. Zgoda Zamawiającego powinna być wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności, przy czym Zamawiający nie będzie w sposób bezzasadny odmawiał uwzględnienia wniosku o zmianę formy zabezpieczenia. Wykonawca powinien przedłożyć zaakceptowaną przez Zamawiającego formę zabezpieczenia obejmującą pozostały okres objęty zabezpieczeniem przez Kaucję, po czym Zamawiający zwróci Kaucję w terminie 15 (piętnaście) dni.

9. W razie zmiany formy zabezpieczenia w sposób określony w ust. 8, postanowienia dotyczące Kaucji zawarte w niniejszym paragrafie oraz innych postanowieniach Umowy stosuje się odpowiednio do zmienionej formy zabezpieczenia .

§5 [Termin wykonania Przedmiotu Umowy]

1. Wykonawca zrealizuje Przedmiot Umowy w terminie dor.
2. Dzień przekazania placu budowy ustala się nar.
3. Dzień rozpoczęcia robót ustala się nar.
4. Przekazanie, o którym mowa w ust. 2 nastąpi w odpowiedniej jednostce administracyjnej Zamawiającego.
5. Termin wykonania Przedmiotu Umowy może ulec zmianie w następstwie:
 - 1) wystąpienia długotrwałych (tzn. trwających nieprzerwanie min. 20 dni kalendarzowych bez przerwy) warunków atmosferycznych, w których przyjęta technologia wykonania robót uniemożliwia ich prowadzenie,
 - 2) działania siły wyższej, mającej bezpośredni wpływ na termin wykonania Przedmiotu Umowy,
 - 3) wprowadzenia zmian w Umowie w wyniku wystąpienia okoliczności opisanych w § 3 ust. 13 i 14 Umowy.
6. Dla potrzeb niniejszej Umowy przyjmuje się, że „siła wyższa” oznacza wydarzenie nieprzewidziane, występujące po wejściu w życie Umowy, będące poza kontrolą Strony, która powołuje się na wystąpienie siły wyższej, uniemożliwiające wykonanie przez tę Stronę jej obowiązków. Takie wydarzenia mogą obejmować w szczególności działanie sił natury (w tym pożary, powódzie, epidemie), zjawiska społeczne (w tym wojny, rewolucje, strajki generalne) oraz działania organów władzy (w tym: embarga przewozowe, nałożone ograniczenia w prowadzenia działalności gospodarczej o nadzwyczajnym charakterze). Wykonawca dotknięty siłą wyższą niezwłocznie zawiadamia o tym Zamawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, nie później jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od dnia zaistnienia siły wyższej, pod rygorem utraty prawa powoływania się na siłę wyższą oraz udokumentuje zaistnienie siły wyższej.
7. Warunkiem wprowadzenia zmiany terminu jest złożenie pisemnego wniosku przez Wykonawcę, zawierającego uzasadnienie zmiany oraz wyrażenie zgody przez Zamawiającego w formie sporządzenia i podpisania przez obie Strony aneksu do Umowy.
8. Za moment zrealizowania Przedmiotu Umowy przyjmuje się dzień dokonania bezusterkowego odbioru końcowego, a w razie dokonania odbioru końcowego przewidującego konieczność usunięcia wad przez Wykonawcę – protokół potwierdzający usunięcie tych wad.
9. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego, pisemnego informowania Zamawiającego o wszystkich okolicznościach, mogących mieć wpływ na prawidłową i terminową realizację Przedmiotu Umowy, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zaistnienia danej okoliczności, pod rygorem utraty ewentualnych roszczeń, praw bądź uprawnień związanych z wystąpieniem danej okoliczności.
10. Niezależnie od okoliczności wskazanych w ust. 9 Wykonawca będzie każdorazowo udzielał, na żądanie Zamawiającego, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, wyjaśnień i informacji co do realizacji Przedmiotu Umowy i wykonywania Umowy oraz możliwości wywiązania się z Umowy przez Wykonawcę.

§ 6 [Obowiązki Wykonawcy]

1. Wykonawca zrealizuje Przedmiot Umowy sprawnie, terminowo, prawidłowo, wedle najlepszych standardów, jakich można oczekiwać od profesjonalistów, zgodnie z

- postanowieniami Umowy, SWZ, dokumentacją techniczną, decyzjami wydanymi przez właściwe organy, zgodnie z opublikowanymi przez ITB warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, przepisami BHP i ppoż., dobrymi praktykami inżynierskimi oraz opracowaniami wyszczególnionymi w § 1 ust. 2 Umowy.
2. Wykonawca zrealizuje Przedmiot Umowy z własnych, nowych materiałów najwyższej jakości, dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa, posiadających m.in. właściwe atesty, certyfikaty i deklaracje właściwości użytkowych, których kopie dostarczy Zamawiającemu w dniu odbioru końcowego (brak tych dokumentów może stanowić podstawę odmowy odbioru). Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest okazać właściwe dokumenty dotyczące wykorzystywanych materiałów.
 3. Wykonawca zrealizuje Przedmiot Umowy z wykorzystaniem odpowiednich zasobów technicznych i wykwalifikowanego personelu posiadającego zdolność, doświadczenie, wiedzę oraz (w przypadku takiego wymogu) uprawnienia w zakresie niezbędnym do prawidłowej i terminowej realizacji zadania określonego w § 1 Umowy. Wykonawca tak dobierze ilość i rodzaj zasobów technicznych oraz ilość personelu, aby sprawnie zrealizować Przedmiot Umowy.
 4. Wykonawca odbierze plac budowy w terminie określonym w § 5 ust. 2 Umowy.
 5. Wykonawca jest zobowiązany do właściwego oznakowania, zabezpieczenia i przygotowania placu budowy – w tym także poprzez wyznaczenie strefy bezpieczeństwa placu budowy.
 6. Wykonawca wyłoni kierownika budowy i zapewni jego kierownictwo w całym okresie trwania budowy kierownika budowy.
 7. Wykonawca jest zobowiązany do wykupienia i utrzymania w okresie wyznaczonym na wykonanie Przedmiotu Umowy lub na cały okres faktycznego realizowania Przedmiotu Umowy (w zależności co trwa dłużej) ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tyt. prowadzonej działalności gospodarczej. Polisa powinna obejmować wszelkie ryzyka związane z odpowiedzialnością Wykonawcy oraz jego podwykonawców z tytułu realizowanych prac wobec Zamawiającego i osób trzecich oraz ponadto szkody osobowe i majątkowe wyrządzone przez Wykonawcę lub jego podwykonawców Zamawiającemu lub osobom trzecim w związku z wykonywanymi pracami budowlano-montażowymi oraz innymi pracami składającymi się na Przedmiot Umowy. Polisa powinna też obejmować odpowiedzialność za ewentualne wypadki. Polisa powinna opiewać na kwotę nie niższą niż 140 % (sto czterdzieści procent) całkowitego wynagrodzenia Wykonawcy określonego w §3 ust. 1 Umowy. Kopię polisy Wykonawca złoży Zamawiającemu w terminie 5 dni od zawarcia Umowy. W razie przedłożenia polisy, której termin ważności może zakończyć się przed zakończeniem realizowania Przedmiotu Umowy, Wykonawca jest zobowiązany przedłużyć polisę tak, aby nie później niż na 15 dni przed upływem terminu ważności polisy przedłożyć Zamawiającemu dowód ubezpieczenia, obejmujący dalszy okres czasu. W razie niewykonania obowiązku wykupienia, utrzymania i przedłużenia polisy, Zamawiający może samodzielnie wykupić odpowiednią polisę na koszt i ryzyko Wykonawcy.
 8. Wykonawca założy i będzie prowadził dziennik budowy, który będzie przechowywany na terenie budowy i który będzie dostępny Zamawiającemu na każde żądanie.
 9. Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia zaplecza budowy poprzez dostarczenie w rejon prowadzonych prac kontenera sanitarnego, socjalnego i magazynowego.
 10. Wykonawca jest zobowiązany do utrzymywania placu budowy w należytej czystości i bieżącego usuwania zbędnych materiałów, odpadów i śmieci.
 11. Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania wytycznych producenta wykorzystywanych: materiałów, wyrobów budowlanych, urządzeń itp. Nieprzestrzeganie wytycznych producenta

- będzie skutkowało koniecznością usunięcia nieprawidłowo wbudowanych materiałów lub wyrobów budowlanych lub urządzeń.
12. Wykonawca jest zobowiązany do każdorazowego zgłaszania inspektorowi ds. budowlanych, z odpowiednim wyprzedzeniem, wszelkich prac zanikowych i ulegających zakryciu. Niezgłoszenie prac ulegających w sposób umożliwiający lub utrudniający Zamawiającemu inspekcję prac przed ich zakryciem będzie skutkowało koniecznością usunięcia wbudowanego materiału kryjącego i w przypadku konieczności wykonanie zakrywanej warstwy ponownie.
 13. Wykonawca jest zobowiązany do dopełnienia wszelkich formalności administracyjno-prawnych związanych z powierzonymi robotami. W ramach kwoty wynagrodzenia, określonej w § 3 ust. 1 Umowy, Wykonawca jest zobowiązany do poniesienia wszelkich opłat z nimi związanych dla czynności niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia przez cały okres realizacji do pozwolenia na użytkowanie włącznie.
 14. Wykonawca jest zobowiązany do zgłaszania właściwym jednostkom administracyjnym lub gestorom sieci prac wymagających takiej czynności w tym m.in. związanych z wszelkimi próbami, badaniami, sprawdzeniami, odbiorami lub zajęciem pasa ruchu drogowego oraz pokrycia kosztów z tym związanych,
 15. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie odpady wytworzone w toku realizacji prac oraz za ich odpowiednie zagospodarowanie. Wykonawca jest zobowiązany do wywieżenia materiałów rozbiórkowych z terenu Spółdzielni i utylizacji lub zagospodarowania tych odpadów na własny koszt.
 16. Wykonawca będzie ponosił we własnym zakresie koszty poboru i zużycia wszelkich mediów niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy.
 17. Wykonawca jest odpowiedzialny za takie zorganizowanie prac, aby odpowiadało to bezpiecznym i higienicznym warunkom pracy oraz nie rodziło to ryzyk dla ludzi ani mienia.
 18. Wykonawca jest odpowiedzialny za zabezpieczenie placu budowy przed dostępem osób trzecich i utrzymywanie go w takim stanie, aby nie rodziło to ryzyk dla ludzi ani mienia. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za plac budowy do momentu jego zwrotnego przekazania Zamawiającemu.
 19. Zniszczone w trakcie realizacji prac place, chodniki, krzewy i trawniki, Wykonawca odtworzy m.in. poprzez:
 - 1) usunięcie wszelkich zanieczyszczeń związanych z realizacją prac lub wymianę na czarnoziem zanieczyszczonego gruntu na głębokość min. 20 cm,
 - 2) uzupełnienie i przekopanie czarnoziem z gruntem rodzimym w miejscu powstałych kolein,
 - 3) posadzenie nowych krzewów liściastych i iglastych w miejsce zniszczonych,
 - 4) posianie trawy,
 - 5) naprawę ciągów pieszych i jezdnych poprzez wymianę nawierzchni i warstw podbudowy.
 20. Po zakończeniu wszelkich prac, potwierdzonych protokołem bezusterkowego odbioru końcowego bądź protokołem przewidującym usunięcia wad – także po protokolarnym potwierdzeniu usunięcia tych wad, Wykonawca w terminie 14 dni od daty sporządzenia ww. protokołu zda uporządkowany i zabezpieczony plac budowy/teren prac pod rygorem naliczania kar w wysokości, jak z tytułu opóźnienia w wykonaniu Przedmiotu Umowy.

§7 [Podwykonawcy]

1. Jeżeli realizacja Przedmiotu Umowy będzie wymagała udziału podwykonawców Wykonawca, przed zawarciem umowy z podwykonawcą oraz przed dopuszczeniem podwykonawcy do wykonywania robót wchodzących w zakres Przedmiotu Umowy, jest zobowiązany powiadomić o tym Zamawiającego. Zawiadomienie to będzie określać w sposób precyzyjny dane identyfikacyjne i kontaktowe podwykonawcy, szczegółowy zakres prac powierzanych

- podwykonawcy wraz z wysokością wynagrodzenia należnego podwykonawcy i zasadami jego wypłaty. Do zawiadomienia należy dołączyć uzgodnioną treść umowy podwykonawczej. Zawiadomienie, o którym mowa, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W ciągu 30 (trzydziestu) dni od doręczenia Zamawiającemu zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, Zamawiający może złożyć sprzeciw wobec wykonywania prac przez podwykonawcę. Sprzeciw składa się Wykonawcy i wybranemu przez niego podwykonawcy. Sprzeciw wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Sprzeciw nie wymaga żadnego uzasadnienia. Do momentu upływu terminu na sprzeciw, podwykonawca nie będzie dopuszczony do realizacji prac.
 3. Niezależnie od postanowień wynikających z ust. 1 i 2 powyżej, Wykonawca doręczy Zamawiającemu kopie umów zawartych z podwykonawcami, dotyczącymi prac powierzonych Wykonawcy niniejszą Umową - każdorazowo w terminie 5 (pięć) dni roboczych od ich zawarcia.
 4. Zamawiający może zażądać od Wykonawcy niezwłocznego usunięcia z terenu budowy podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, co do którego nie przeprowadzono procedury opisanej powyżej w niniejszym paragrafie - na koszt Wykonawcy.
 5. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić, aby podwykonawcy oraz ich personel nosili oznaczenia jednoznacznie ich identyfikujące, umożliwiające odróżnienie pracowników Wykonawcy od personelu podwykonawcy.
 6. Do umów zawieranych z dalszymi podwykonawcami (podwykonawcami zatrudnianymi przez podwykonawców Wykonawcy), postanowienia ust.1 – 3 powyżej stosuje się odpowiednio.
 7. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność, na zasadzie ryzyka, bez ograniczeń, za wszystkie działania, zaniechania, uchybienia i zaniedbania swoich podwykonawców oraz dalszych podwykonawców.

§ 8 [Obowiązki Zamawiającego]

1. W celu prawidłowego przebiegu realizacji Przedmiotu Umowy Zamawiający zobowiązany będzie do:
 - 1) protokolarnego przekazania Wykonawcy placu budowy/terenu prac w terminie określonym w § 5 ust.2 Umowy,
 - 2) wyznaczania terminu odbiorów oraz uczestniczenia w nich zgodnie z § 10 Umowy,
 - 3) zapewnienia w okresie trwania budowy/prac nadzoru inwestorskiego,
 - 4) umożliwienia w okresie trwania budowy/prac odpłatnego korzystania z energii elektrycznej i zimnej wody,
 - 5) zapłaty wynagrodzenia za zakres wykonany i rozliczony zgodnie z Umową.
2. Zamawiający nie dostarcza żadnych materiałów ani urządzeń.

§ 9 [Wyznaczeni uczestnicy procesu budowlanego]

1. Obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego pełnić będzie:
.....
...@wdom.pl, tel. 91
2. Obowiązki kierownika budowy/robót pełnić będzie:
.....
...@..... tel.
3. Strony niniejszym wskazują następujące osoby jako swoich przedstawicieli, uprawnionych do kontaktów i dokonywania uzgodnień w zakresie realizacji Umowy:
Zamawiający:, tel., e-mail.....
Wykonawca:, tel., e-mail.....

4. Dopuszcza się możliwość dokonania zmian osób wskazanych w ust.1 i 2. Tego rodzaju zmiana wymaga zawiadomienia drugiej Strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Osoby wskazane powyżej w niniejszym paragrafie nie są upoważnione do wprowadzania żadnych zmian w Umowie ani zmian co do zakresu robót powierzonych Wykonawcy. Nie są one także uprawnione do składania ani przyjmowania oświadczeń woli w tym zakresie.

§ 10 [Odbiory robót]

1. Strony ustalają odbiory:
 - 1) robót zanikających lub ulegających zakryciu,
 - 2) częściowe,
 - 3) końcowy,
 - 4) gwarancyjny.
2. Wykonawca poinformuje Zamawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności o zakończeniu robót budowlanych składających się na Przedmiot Umowy lub o gotowości przystąpienia do wybranego odbioru określonego w ust.1. pkt 1), 2) i 3). Oświadczenie, o gotowości do przeprowadzenia odbioru końcowego może być złożone po faktycznym zakończeniu wszystkich prac budowlanych składających się na Przedmiot Umowy.
3. Zamawiający poinformuje Wykonawcę w formie pisemnej o terminie odbioru gwarancyjnego, który odbędzie się w okresie 10 dni kalendarzowych następujących po dacie upływu okresu gwarancji.
4. Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu odbędą się komisyjnie, a wnioski z tych odbiorów należy odnotować w dzienniku budowy. Pozostałe odbiory będą odbywały się komisyjnie i sporządzone zostaną w ich wyniku odpowiednie protokoły (wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego), zawierające wszelkie wnioski, uwagi i zalecenia.
5. Do poszczególnych odbiorów przewiduje się komisje w składzie:
 - 1) osoby wyszczególnione w §9 Umowy – odbiór robót zanikających lub ulegających zakryciu, częściowych, każda ze Stron może wyznaczyć swojego dodatkowego przedstawiciela do udziału w tym odbiorze;
 - 2) osoby wyszczególnione w §9 Umowy – odbiór końcowy, każda ze Stron może wyznaczyć swojego dodatkowego przedstawiciela do udziału w tym odbiorze; w odbiorze może brać udział także przedstawiciel Rady Osiedla, na którym to osiedlu są prowadzone roboty budowlane, jako obserwator
 - 3) przedstawiciel Zamawiającego i Wykonawcy – odbiór gwarancyjny.
6. Zamawiający, po otrzymaniu informacji o gotowości do przeprowadzenia odbioru, wyznaczy datę i godzinę odbioru, poinformuje o tym fakcie wszystkich członków komisji oraz przystąpi do odbioru robót: zanikających lub ulegających zakryciu, częściowych oraz gwarancyjnych nie później niż w terminie 4 (czterech) dni roboczych oraz odbioru końcowego nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od dnia skutecznego powiadomienia, o którym mowa w ust.2.
7. Wykonawca najpóźniej w dniu zawiadomienia Zamawiającego o zakończeniu robót budowlanych dostarczy zamawiającemu:
 - 1) protokoły techniczne z przeprowadzonych prób, badań i sprawdzeń,
 - 2) atesty i deklaracje właściwości użytkowych, karty gwarancyjne dotyczące wyrobów budowlanych, materiałów, urządzeń wbudowanych w trakcie realizowania Przedmiotu Umowy,
 - 3) dokumentację powykonawczą,
 - 4) inne dokumenty wymagane przez Zamawiającego.
8. Niedostarczenie któregośkolwiek z dokumentów wymienionych w ust.7, a także niewykonanie prac, będących przedmiotem odbioru może skutkować uznaniem Zamawiającego, że Wykonawca nie dokonał zawiadomienia o którym mowa w ust 2 i 6 oraz prawem

- Zamawiającego do odmowy przystąpienia do odbioru końcowego do czasu dostarczenia brakujących dokumentów Zamawiającemu oraz zakończenia prac. Niezależnie od powyższego, nieprzedstawienie dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym może też stanowić podstawę do odmowy odbioru prac przez Zamawiającego.
9. W zależności od złożoności przedmiotu odbioru, czynności odbioru mogą trwać do 10 dni roboczych licząc od daty rozpoczęcia odbioru.
 10. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady:
 - 1) nadające się do usunięcia, Zamawiający może:
 - a) w przypadku wad nieistotnych - odebrać Przedmiot Umowy z wadami i wyznaczyć Wykonawcy termin na ich usunięcie, przy czym termin ten zasadniczo nie powinien być dłuższy niż 10 (dziesięć) dni w odniesieniu do protokołów odbiorów częściowych i zanikających lub ulegających zakryciu oraz nie dłuższy niż 20 (dwadzieścia) dni w odniesieniu do protokołu odbioru końcowego,
 - b) w przypadku wad istotnych - odmówić odbioru do czasu ich usunięcia przez Wykonawcę, wyznaczając termin usunięcia wad,
 - 2) nienadające się do usunięcia, Zamawiający może:
 - a) jeżeli wady umożliwiają użytkowanie Przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem, obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, technicznej, estetycznej,
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają lub znacząco utrudniają użytkowanie Przedmiotu Umowy zgodnie z przeznaczeniem, odstąpić od Umowy lub żądać od Wykonawcy wykonania robót ponownie, zachowując prawo do domagania się od Wykonawcy naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia oddania do użytku Przedmiotu Umowy.
 11. Terminy wyznaczone na usunięcie wad, o których mowa powyżej, nie wydłużają terminu realizacji Przedmiotu Umowy.
 12. Wykonawca zobowiązany jest zgłosić Zamawiającemu, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, usunięcie wad wskazanych w protokole odbioru. Zgłoszenie i odbiór tych prac powinien nastąpić na zasadach przewidzianych dla odbioru w ramach którego stwierdzono wady.
 13. W razie, jeżeli Wykonawca nie usunął wad stwierdzonych w protokole odbioru w wyznaczonym terminie, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie wad lub usterek osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonawstwo zastępcze) bez utraty praw wynikających z gwarancji oraz bez konieczności uzyskania upoważnienia Sądu.
 14. Każda ze stron ma obowiązek uczestniczenia w odbiorze. W razie, jeżeli Wykonawca nie stawia się na wyznaczony termin odbioru, Zamawiający po raz drugi wyznaczy termin odbioru, zgodnie z zasadami określonymi powyżej w niniejszym paragrafie. Jeżeli Wykonawca ponownie nie stawia się na wyznaczony termin, Zamawiający ma prawo dokonać odbioru samodzielnie, przy czym w takiej sytuacji Zamawiający zapewni udział w odbiorze osoby trzeciej.
 15. Protokół odbioru sporządza i wypełnia Zamawiający. Każda ze Stron ma obowiązek złożenia podpisu na protokole odbioru. W razie, jeżeli Strona nie zgadza się z ustaleniami protokołu, powinna zamieścić w tym zakresie odpowiednie uwagi. Strona nie zgadzająca się z ustaleniami protokołu ma prawo przekazać swoje uwagi drugiej stronie w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 2 (dwóch) dni roboczych, pod warunkiem zamieszczenia zapowiedzi wniesienia uwag na protokole odbioru. Wniesione uwagi są załącznikiem do protokołu odbioru.
 16. Niezależnie od zapisów ust. 10, Zamawiający może odmówić odbioru także w innych zasadnych wypadkach, a w szczególności, jeżeli Przedmiot Umowy został wykonany niezgodnie z przepisami prawa, wydanymi decyzjami administracyjnymi, Umową, projektem lub zasadami wiedzy technicznej.

§ 11 [Wadium]

1. Zabezpieczeniem należytego wykonania Przedmiotu Umowy, poza Kaucją oraz innymi formami zabezpieczenia, o których mowa w § 4 ust. 8 Umowy, jest równowartość kwoty wadium wpłaconej przez Wykonawcę zgodnie z treścią załączonej SWZ (dalej jako „Wadium”).
2. Zamawiający zwróci Wykonawcy kwotę zabezpieczenia, o której mowa w ustępie poprzedzającym, w terminie 15 dni kalendarzowych licząc od dokonania bezusterkowego odbioru końcowego Przedmiotu Umowy przez Zamawiającego, a w razie dokonania obioru końcowego przewidującego konieczność usunięcia wad przez Wykonawcę – po usunięciu tych wad.
3. W kwestiach nieuregulowanych wprost w niniejszym paragrafie, do wadium stosuje się postanowienia §4 Umowy, dotyczące Kaucji.

§ 12 [Gwarancja jakości]

1. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji jakości wykonania Przedmiotu Umowy na okres miesięcy, licząc od dnia bezusterkowego odbioru końcowego robót, a w razie dokonania obioru końcowego przewidującego konieczność usunięcia wad przez Wykonawcę – po usunięciu tych wad.
2. Rękojmia i gwarancja udzielona na wbudowane materiały i urządzenia jest niezależna od gwarancji, jakiej udzielają sprzedawcy lub producenci, przy czym nie jest uzależniona od jakichkolwiek płatnych, dodatkowych świadczeń Wykonawcy lub osób trzecich, tj. serwis gwarancyjny, przeglądy gwarancyjne itp. wymaganych dokumentami gwarancyjnymi producenta lub sprzedawcy. W przypadku udzielenia gwarancji przez sprzedawcę lub producenta, Wykonawca zobowiązuje się do przedłożenia dokumentu gwarancji Zamawiającemu. Zamawiającemu przysługuje prawo do wyboru pomiędzy gwarancją Wykonawcy, a gwarancją producenta czy sprzedawcy.
3. W okresie gwarancji jakości Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia wad i usterek w terminie 14 dni kalendarzowych licząc od daty zgłoszenia przez Zamawiającego. Zgłoszenia wad i usterek Zamawiający będzie dokonywał pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres@..... W przypadku, jeżeli usunięcie wad i usterek wymaga dłuższego czasu, co obiektywnie jest uzasadnione technicznie, Zamawiający wyznacza dłuższy termin usuwania wad i usterek – z tym zastrzeżeniem, że termin ten nie może przekraczać 30 dni.
4. Wykonawca odpowiada za wady w wykonaniu Przedmiotu Umowy również po okresie gwarancji jakości, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadzie przed upływem okresu gwarancji jakości lub jeżeli wada ujawniła się w czasie okresu gwarancji i została zgłoszona nie później niż 10 dni po upływie okresu gwarancji.
5. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad lub usterek w terminie 14 (czternaście) dni kalendarzowych po upływie terminu, o którym mowa w ust. 3 Zamawiający może zlecić usunięcie wad lub usterek osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy (wykonawstwo zastępcze) bez utraty praw wynikających z gwarancji oraz bez konieczności uzyskania upoważnienia Sądu.
6. W przypadku, gdy dana rzecz wchodząca w zakres Przedmiotu Umowy była już dwukrotnie naprawiana Zamawiający jest uprawniony do żądania wymiany tej rzeczy na nową, wolną od wad.
7. Okres gwarancji ulega wydłużeniu o czas usunięcia wad.

8. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi za wady na okres równy udzielonej gwarancji jakości. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości.

§ 13 [Kary umowne]

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne z tytułu:
 - 1) opóźnień w wykonaniu Przedmiotu Umowy w stosunku do terminu określonego w § 5 ust. 1 Umowy, w wysokości 0,5 % wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) opóźnień w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze częściowym, odbiorze końcowym lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,5 % wynagrodzenia netto Wykonawcy, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, za każdy dzień opóźnienia,
 - 3) odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę bądź rozwiązania Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10% wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy,
 - 4) dopuszczenia do realizacji zamówienia podwykonawcy, bez uprzedniego zawiadomienia o tym Zamawiającego lub wbrew sprzeciwowi Zamawiającego, stosownie do zapisów § 7 Umowy, w wysokości 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) za każdy stwierdzony przypadek takiego naruszenia Umowy,
 - 5) braku złożenia polisy OC przez Wykonawcę - w wysokości 0,3% wynagrodzenia netto Wykonawcy, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, za każdy dzień opóźnienia,
 - 6) opóźnień w udzieleniu informacji, o których mowa w §5 ust. 9 lub 10 Umowy - w wysokości 0,2% wynagrodzenia netto Wykonawcy, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, za każdy dzień opóźnienia.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne z tytułu:
 - 1) opóźnień w przekazaniu placu budowy/terenu prac w stosunku do terminu określonego w § 5 ust. 2 Umowy, w wysokości 0,2 % wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 3 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia,
 - 2) odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 3 ust. 1.
3. Kary umowne mogą być kumulowane.
4. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej zastrzeżone kary umowne, Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, za rzeczywiście doznaną szkodę na zasadach ogólnych.
5. Zamawiający może dokonać potrącenia wierzytelności przysługujących mu z tytułu naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy lub z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy.

§ 14 [Rozwiązanie i odstąpienie od Umowy]

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w sytuacjach:
 - 1) wynikających z art. 635 Kodeksu cywilnego,
 - 2) dokonania przez komornika jakiegokolwiek zajęcia majątku Wykonawcy,
 - 3) jeżeli Wykonawca nie rozpoczął robót określonych w § 1 ust. 1 Umowy bez uzasadnionych przyczyn, w terminie 20 (dwadzieścia) dni kalendarzowych od daty rozpoczęcia robót, określonej w §5 ust. 3 Umowy,
 - 4) jeżeli Wykonawca bez uzasadnienia przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 20 (dwadzieścia) dni kalendarzowych, a także jeżeli Wykonawca w okresie roku kalendarzowego przerywał prace na łącznie co najmniej 30 (trzydzieści) dni kalendarzowych,

- 5) jeżeli Wykonawca nie realizuje obowiązku uzupełnienia Kaucji zgodnie z postanowieniami §4 Umowy,
 - 6) jeżeli Wykonawca realizuje Przedmiot Umowy wadliwie lub niezgodnie z Umową (w tym zapisami SWZ) oraz – pomimo wezwania do prawidłowego realizowania Umowy i usunięcia skutków takich wadliwości lub niezgodności z Umową – nie zastosuje się do tego wezwania w wyznaczonym, 7-dniowym terminie.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, gdy:
- 1) Zamawiający odmawia bez uzasadnienia odbioru robót,
 - 2) Zamawiający opóźnia zapłatę faktur, o co najmniej trzy miesiące licząc od dnia upływu terminu na zapłatę faktur.
3. Odstąpienie od Umowy, oświadczenie o rozwiązaniu lub wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz musi zawierać uzasadnienie.
- Odstąpienie, o którym mowa w ustępach powyższych, następuje w stosunku do robót niewykonanych do dnia odstąpienia.
4. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie zgodnie z umową za roboty wykonane do dnia odstąpienia.
5. Odstąpienie umowne może nastąpić w terminie do 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia powzięcia informacji o zaistnieniu przesłanek do odstąpienia, nie później jednak niż w terminie 90 (dziewięćdziesiąt) dni od zaistnienia podstawy odstąpienia. Dla zachowania tego terminu wystarczające jest wysłanie przez Stronę odstępującą oświadczenia o odstąpieniu listem poleconym na adres drugiej Strony.
6. Niezwłocznie po odstąpieniu od Umowy, dokonany przez którąkolwiek ze Stron, Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty. W terminie 14 (czternastu) dni kalendarzowych od odstąpienia od Umowy, Strony – w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego i przy udziale Zamawiającego sporządzą szczegółowy protokół inwentaryzacyjny oraz w razie potrzeby kosztorys inwestorski, na podstawie których nastąpi rozliczenie wykonanych robót budowlanych. Protokół inwentaryzacyjny nie ma charakteru protokołu odbioru i nie jest dowodem wykonania robót w sposób prawidłowy.
7. Zapisy niniejszego paragrafu w żaden sposób nie wyłączają ani nie ograniczają uprawnień Zamawiającego do rozwiązania Umowy ani do odstąpienia od Umowy w oparciu o przepisy prawa powszechnie obowiązujące. Zapisy Umowy nie wykluczają ani nie ograniczają ani nie modyfikują na niekorzyść Wykonawcy prawa do rozwiązania Umowy, jej wypowiedzenia czy odstąpienia od niej, a wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Strony przyjmują, że opisane w niniejszej Umowie podstawy rozwiązania, wypowiedzenia lub odstąpienia od Umowy przysługujące Wykonawcy wyczerpują podstawy wypowiedzenia lub odstąpienia.
8. Odstąpienie od Umowy nie wpływa na obowiązki Wykonawcy w zakresie utrzymania Kaucji.

§15. [Klauzula salwatoryjna]

1. W razie, jeśli postanowienia niniejszej Umowy są albo staną się nieważne albo nieskuteczne, lub Umowa zawierać będzie lukę, zapisy sprzeczne lub wykluczające się, nie narusza to ważności i skuteczności pozostałych postanowień Umowy.
2. Strony niezwłocznie po wykryciu okoliczności, o której mowa w ust. 1, porozumieją się aby zamiast nieważnych albo nieskutecznych postanowień lub jako wypełnienie luki, usunięcie sprzeczności bądź zapisów sprzecznych bądź wykluczających się, wprowadzić do Umowy odpowiednie zapisy, które w sposób możliwie najbliższy będą odpowiadać temu, co Strony początkowo ustaliły albo temu, co by ustaliły, gdyby zawarły takie postanowienie – z zastrzeżeniem, że w razie wątpliwości wiodący charakter nadaje się ochronie interesu Zleceńiodawcy.

3. W razie, jeżeli Wykonawca odmawia przystąpienia do rozmów z Zamawiającym w celu osiągnięcia porozumienia zgodnie z zapisami ust. 2 lub uchyla się od wprowadzenia odpowiednich zmian do Umowy, Zamawiający wezwie Wykonawcę do wykonania obowiązków, o których mowa w ust. 2 i wyznaczy w tym celu dodatkowy termin, wynoszący nie mniej niż 7 (siedem) dni. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, Zamawiający będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od upływu tego terminu - z winy Wykonawcy.

§ 16 [Postanowienia końcowe]

1. Strony zobowiązane są informować się niezwłocznie o zmianie danych adresowych i rejestrowych. W przypadku zaniechania takiego zawiadomienia, korespondencja wysłana na ostatni znany adres uznawana będzie za skutecznie doręczoną ze skutkiem na dziesiąty dzień licząc od dnia wysłania listu poleconego w polskim urzędzie pocztowym.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące ze szczególnym uwzględnieniem kodeksu cywilnego, ustawy prawo budowlane i przepisów wykonawczych.
4. Sprawy sporne rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Zamawiającego jeden egzemplarz dla Wykonawcy.
6. Wykonawca nie ma prawa wykonywać cesji roszczeń przysługujących mu wobec Zamawiającego z niniejszej Umowy bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Oferta Wykonawcy z dnia r.

Załącznik nr 2 – wyciąg z SWZ (dział V – Opis przedmiotu zamówienia),

Załącznik nr 3 – Wzór Oświadczenia.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

Rozdzielnik:

Egz. nr 1 – SM „Wspólny Dom” w Szczecinie.

Egz. nr 2 – Wykonawca.

OŚWIADCZENIE

PODWYKONAWCA

NIP

WYKONAWCA

NIP

ZAMAWIAJĄCY

NIP

NAZWA ZADANIA

UMOWA PODWYKONAWCZA nr z dnia przedmiot umowy

Niniejszym oświadczam/y/, że do dnia wykonawca uiścił na moją/naszą rzecz wszelkie kwoty, a w tym ewentualne świadczenia uboczne przysługujące w związku z realizacją robót podwykonawczych na przedmiotowym zadaniu, zgodnie z umową podwykonawczą nr z dnia

W konsekwencji uregulowania wynagrodzenia w pełnej wysokości Podwykonawca niniejszym zapewnia Zamawiającego – Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólny Dom” w Szczecinie, że nie będzie w przyszłości dochodził jakichkolwiek należności związanych z zapłatą wynagrodzenia. Ponadto oświadczam/my, że nie było dalszych podwykonawców przy realizacji ww. zadania.

Dodaję/my że jestem/śmy osobą/ami uprawnionymi do wystawienia niniejszego dokumentu mającego doniosłe znaczenie prawne, a złożone oświadczenie w pełni zawiera informacje prawdziwe i stanowi tym samym podstawę do rozliczenia wynagrodzenia Wykonawcy, jakim jest

Jestem/śmy również w pełni świadomy/mi tego, że poświadczenie nieprawdy w dokumencie mającym znaczenie prawne może narazić mnie/nas nie tylko na odpowiedzialność cywilną, a również i tę opisaną w stosownych postanowieniach Kodeksu karnego.

Niniejsze oświadczenie zostaje wydane w celu załączenia do faktury Wykonawcy na opisanym powyżej zadaniu jako dokument konieczny do dokonania stosownego rozliczenia.

....., dnia

.....
Podpis/y/ osoby upoważnionej do reprezentowania podwykonawcy