

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

I. ZAMAWIAJĄCY

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PERKOZ” w Olsztynie, 10-686 Olsztyn, ul. Burskiego 9

II. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie:

A. Budynki w Olsztynie:

Remont kompleksowy 22 szt. balkonów w budynkach w Olsztynie, wyszczególnionych poniżej lokali o łącznej pow. ok. 122,76 m² i 2 szt. daszków (nad wjazdami do garaży) o łącznej pow. 4,89 m²:

- 1) Mroza 13 – remont kompleksowy 3 balkonów przynależnych do mieszkań nr 2, 4, 6 o łącznej pow. ok. 16,50 m²,
- 2) Witosa 1A – remont kompleksowy 5 balkonów przynależnych do mieszkań nr 12, 14, 16, 18, 20 o łącznej pow. ok. 39,47 m².
- 3) Witosa 1D – remont kompleksowy 3 balkonów przynależnych do mieszkań nr 5, 7 (I poziom), 7 (II poziom), o łącznej pow. ok. 11,88 m²,
- 4) Witosa 1E – remont kompleksowy 6 balkonów przynależnych do mieszkań nr 22, 31, 33, 35, 37, 39 o łącznej pow. ok. 25,96 m² i 2 szt. daszków (nad wjazdami do garaży) przylegających do balkonów mieszkań nr 22 i 31 (wykończenie szlichta bez płytek gres o łącznej pow. 4,89 m²),
- 5) Kanta 18 – remont kompleksowy 5 balkonów przynależnych do mieszkań nr 37, 39, 41, 43, 45 o łącznej pow. ok. 28,95 m²,

B. Budynki w Bartoszycach:

Remont kompleksowy 4 szt. balkonów w budynku w Bartoszycach, wyszczególnionych poniżej lokali o łącznej pow. ok. 24,20 m²:

- 1) Chilmanowicza 2 – remont 4 balkonów przynależnych do mieszkań nr 1, 3, 5, 7, o łącznej pow. ok. 24,2 m²,
2. Szczegółowy zakres prac określono w załączniku nr 1 do SIWZ
 3. Dopuszcza się możliwość składania ofert częściowych na wybrany zakres prac.

III. REALIZACJA ROBÓT

1. Termin realizacji: oczekiwany termin realizacji robót – od kwietnia 2026 r. – do września 2026 r.
2. Odbiór robót:
Poszczególne elementy robót w tym prace zanikające podlegają będą odbiorowi technicznemu. Końcowy odbiór robót stanowić będzie podstawę do rozliczenia wykonanych prac i wystawienia faktury.

IV. WYMAGANIA STAWIANE OFERENTOWI

1. O zamówienie mogą ubiegać się Oferenci, którzy spełniają następujące warunki:

- a) pobiorą SIWZ w siedzibie Zamawiającego lub w wersji elektronicznej
- b) zapoznają się ze szczegółowym zakresem prac niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia
- c) sporządzą ofertę zgodnie z wymogami przedstawionymi w niniejszej SIWZ

2. Wykaz dokumentów, które niezbędnie należy załączyć do oferty:

- 2.1. Aktualny odpis właściwego rejestru lub zaświadczenie o wpisie do ewidencji gospodarczej (z okresu ostatnich 3 m-cy).
- 2.2. Zaświadczenie właściwego Urzędu Skarbowego oraz ZUS potwierdzające, że oferent nie zalega z opłacaniem podatków i składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne – z okresu ostatnich 3 m-cy.
- 2.3. Referencje, opinie i rekomendacje udzielone Oferentowi przez inwestorów w okresie ostatnich 3 lat dla których realizował zadania o podobnym charakterze. W przypadku braku referencji Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wykazu zrealizowanych prac z podaniem ich adresu, zakresu, wartości oraz terminu realizacji. W przypadku prac o podobnym charakterze wykonywanych w ostatnich trzech latach na zlecenie Zamawiającego, oferent nie ma obowiązku składania referencji oraz wykazu prac.
- 2.4. Kosztorysy na wykonanie poszczególnych robót opracowane na podstawie zał. Nr 1 (szczegółowy wykaz robót). Kosztorys musi zawierać m.in. zestawienie RMS oraz tabelę elementów scalonych.
- 2.5. Dokumenty o których mowa w pkt. 2.1, 2.2 nie muszą być bezwzględnie załączone do oferty. Mogą zostać uzupełnione po rozstrzygnięciu przetargu, lecz przed podpisaniem umowy z oferentem, którego oferta zostanie wybrana.

V. SPOSÓB PRZYGOTOWANIA OFERTY

1. Oferta – winna być sporządzona wg załączonego wzoru oferty (Załącznik Nr 2) - umożliwi to jednolitą ocenę ofert w chwili ich otwarcia.
2. Oferta zawierać musi nazwę oferenta, dokładny jego adres, nr telefonu kontaktowego i adres e-mail, kompletny zestaw żądanych dokumentów wymaganych niniejszą specyfikacją.
Brak kompletów dokumentów o których mowa w pkt IV ust. 2 pkt 2.3, 2.4 SIWZ może stanowić podstawę do odrzucenia oferty na etapie otwarcia ofert.
3. Wartość ofertowa winna uwzględniać koszty kompletnego wykonania – zgodnie z zakresem robót (pkt. II SIWZ i załącznik nr 1 do SIWZ) tj. wszystkich prac niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania.
4. Oferta (każda strona) winna być podpisana przez osoby uprawnione do prawnego reprezentowania firmy - zgodnie z aktem rejestracyjnym lub pełnomocnika.
5. Oferent ma prawo złożyć tylko jedną ofertę.
6. Ewentualne poprawki muszą być sygnowane podpisem osoby podpisującej ofertę.
7. Wszelkie koszty związane ze sporządzeniem oferty ponosi oferent niezależnie od wyniku postępowania.
8. Ofertę z ponumerowanymi stronami należy umieścić w trwałym opakowaniu, skutecznie zabezpieczonym przed otwarciem przez osoby nieuprawnione – oznaczonym w następujący sposób:
a/ nazwa i adres Zamawiającego
b/ nazwa i adres Oferenta
c/ „Przetarg na wykonanie remontu balkonów” z dopiskiem na kopercie: „**NIE OTWIERAĆ PRZED 08.04.2026 r. – godz. 13:30**”.
9. Ofertę można złożyć również w formie elektronicznej w postaci jednego pliku w formacie .pdf, w którym znajdują się skany wymaganych w SIWZ dokumentów podpisanych przez oferenta.

VI. SKŁADANIE OFERT

1. Oferty trwale opakowane i skutecznie zabezpieczone przed otwarciem przez osoby niepowołane należy składać nie później niż w dniu **08.04.2026 r. do godz. 12:00**, w siedzibie Zamawiającego ul. Burskiego 9 w Olsztynie **osobiście w sekretariacie, za pośrednictwem operatora pocztowego** lub na e-mail: **biuro@smperkoz.pl**.
2. Oferty złożone po terminie będą zwrócone oferentowi bez rozpatrzenia.

VII. OTWARCIE OFERT

1. Otwarcia ofert dokona Komisja powołana przez Zarząd SM „PERKOZ” w dniu **08.04.2026 r. o godz. 13:30** w siedzibie Zamawiającego ul. Burskiego 9 pok. Nr 9.
2. Komisja dokona otwarcia ofert wg kolejności wpływu, podając nazwę i adres Oferenta, wartość i termin realizacji robót w odniesieniu do poszczególnych elementów oraz okres udzielonej gwarancji.
3. Oferenci mają prawo do uczestniczenia w części jawnej przetargu obejmującej czynności wymienione w pkt. 2.
4. Na posiedzeniu niejawnym Komisja przetargowa dokona analiz i merytorycznej oceny złożonych ofert.
5. W trakcie analizy złożonych ofert Komisja przetargowa może żądać od Oferentów udzielenia dodatkowych wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert lub ich uzupełnienia.
6. Zamawiającemu przysługuje prawo do negocjacji warunków ofertowych z poszczególnymi oferentami. Poprzez pojęcie negocjacji rozumie się obniżenie ceny i/lub wydłużenie okresu gwarancji.
7. O terminie negocjacji Zamawiający powiadomi Oferentów pisemnie lub telefonicznie.
8. Oceny ofert dokona komisja przetargowa.

VIII. INNE POSTANOWIENIA

1. Wybrany oferent obowiązany jest do podpisania umowy (o treści zgodnej z załączonym wzorem Załącznik nr 3 do SIWZ) w terminie 7 dni od daty otrzymania powiadomienia o rozstrzygnięciu przetargu.
2. Zamawiający powiadomi wszystkich oferentów o wynikach przetargu w terminie do 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo odmowy zawarcia umowy w przypadku, gdy wystąpią okoliczności, że wykonanie umowy nie leży w interesie Spółdzielni, czego nie można było wcześniej przewidzieć.

IX. TRYB UDZIELANIA WYJAŚNIEŃ

1. Każdy oferent ma prawo zwrócić się na piśmie do Zamawiającego o wyjaśnienia w sprawach dotyczących przedmiotu przetargu, SIWZ w terminie do **02.04.2026 r. do godz. 12.00.**
2. Pytania oferentów i odpowiedzi Zamawiającego muszą mieć formę pisemną.
3. Odpowiedzi zostaną przesłane do oferentów pocztą elektroniczną.
4. Zamawiający może uzupełnić lub zmienić treść dokumentów przetargowych z własnej inicjatywy lub w odpowiedzi na zapytanie Oferentów do **03.04.2026r. do godz. 13.00.** Informacje te zostaną opublikowane na stronie internetowej Zamawiającego.
5. Osobą upoważnioną do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami jest p. Krzysztof Zdziarstek – tel. 89 524-70-33 i Marcin Lisowski – tel. 89 524-70-28.

X. SPOSÓB SKŁADANIA PROTESTÓW I ODWOŁAŃ

1. Każdy Oferent ma prawo w ciągu 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia o dokonanym wyborze wnieść sprzeciw na piśmie do Zamawiającego.
2. Sprzeciw rozpatruje Zarząd S.M. „PERKOZ” w Olsztynie, w terminie 7 dni od daty wniesienia. W przypadku uznania sprzeciwu za zasadny – Zarząd może zmienić decyzję o wyborze oferty lub unieważnić przetarg.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu lub jego części bez podania przyczyny i z tego tytułu nie przysługuje Oferentowi żadne roszczenie. O zaistnieniu tego faktu wszyscy Oferenci zostaną powiadomieni w formie pisemnej,
2. Złożone oferty wraz ze wszystkimi załącznikami pozostaną w dyspozycji Zamawiającego, nie podlegają zwrotowi i stanowią tajemnicę handlową.

ZAŁĄCZNIKI:

- Nr 1 – Szczegółowy wykaz robót
- Nr 2 – Wzór oferty
- Nr 3 – Projekt Umowy

SZCZEGÓŁOWY WYKAZ ROBÓT

A. Remont kompleksowy balkonów w Olsztynie – Mroza 13, Witosa 1A, Witosa 1D, Witosa 1E, Kanta 18.

- ustawienie rusztowania, zabezpieczenie stolarki okiennej i drzwiowej oraz innych elementów w obrębie robót nie podlegających remontowi,
- rozbiórka okładzin posadzek balkonów z płytek gresowych, rozbiórka szlichty, obróbek blacharskich oraz starej izolacji wraz z utylizacją,
- odsłonięte stopki balustrady, marki montażowe elementów konstrukcyjnych, pręty zbrojenia odrdzewić, zabezpieczyć przeciwkorozyjnie,
- wycięcie pasa docieplenia ściany frontowej budynku o wys. ok. 10-15 cm na całej szerokości balkonu a następnie po wykonaniu izolacji z papy i szlichty uzupełnienie styropianem EPS 70-040 o $\lambda \leq 0,040$ W/mK z pospachlowaniem klejem do dociepleń i wtopieniem siatki,
- zagruntowanie podłoża gruntem szczepnym,
- wykonanie warstwy spadkowej gr. 0-1,5 cm, i zagruntowanie powierzchni emulsją bitumiczną pod izolacje z papy,
- montaż na podłożu posadzki obróbki blacharskiej okapu z blachy stalowej powlekanej w kolorze szarym. Wklejenie obróbki na masę bitumiczną oraz (jeśli zachodzi potrzeba) mocowanie mechaniczne kołkami do płyty. Wysunięcie obróbki min. 5cm poza krawędź płyty balkonowej. Obróbka blacharska z podwójnym „zagięciem” na zewnątrz, nie może mieć żadnych „przebiegów” w stronę balkonu. Wzdłuż okapu ma być zamontowana poziomo i prostoliniowo,
- wykonanie izolacji z papy termozgrzewalnej gr. min 4,5 mm wraz z wywiniciem na ściany na wys. ok. 10cm,
- wykonanie szlichty z zaprawy cementowej gr. min. 4 cm (z zachowaniem spadku min. 1-1,5%),
- ułożenie posadzki oraz cokolika wys. 10cm z gresu (gres techniczny, do zastosowań zew. o klasie antypoślizgowości min. R10, gr. min. 7mm) na zaprawie klejowej elastycznej do gresu klasy min C2, z wypełnieniem spoin szerokości min. 5 mm fugą elastyczną w kolorze szarym,
- wypełnienie fugi pomiędzy cokolikiem, a posadzką silikonem w kolorze fugi (szary), uszczelnienie połączenia pomiędzy posadzką, a ramą drzwi balkonowych silikonem,
- dylatację wokół nóżek balustrad wypełnić szarą elastyczną masą do uszczelnień dylatacji,
- obrobienie czoła szlichty i płyty stropowej poniżej obróbki blacharskiej okapu poprzez szpachlowanie klejem elastycznym, gładzią do zastosowań zewnętrznych lub tynkiem mineralnym o małej granulacji wraz z wklejeniem na krawędzi profilu z kapinosem i malowanie białą farbą silikonową,
- oczyszczenie ścian w obrębie balkonu i spodu płyty balkonu (wraz ze słupem i czołem ścianek bocznych – jeśli występują) z luźnych powłok malarskich, szpachli, tynku (do płyty żelbetowej), zagruntowanie, uzupełnienie ubytków, wykonanie tynku mineralnego o małej granulacji, gruntowanie i dwukrotne malowanie farbą silikonową w kolorze białym lub zbliżonym do istniejącego (dopuszcza się użycia szpachli do zastosowań zewnętrznych lub zaprawy klejowej za zgodą Zamawiającego – zabronione szpachlowanie materiałami na bazie gipsu),
- oczyszczenie sufitu nad remontowanym balkonem ostatniej kondygnacji z luźnych powłok malarskich, szpachli, tynku, zagruntowanie, uzupełnienie ubytków, wykonanie tynku mineralnego o małej granulacji, wraz z wklejeniem na krawędzi profilu z kapinosem, gruntowanie i dwukrotne malowanie farbą silikonową w kolorze białym,
- uporządkowanie terenu po prowadzonych pracach,
- wykonanie innych prac niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania.

Uwaga: Materiały, które będą miały bezpośredni kontakt z obróbkami blacharskimi (klej do płytek, uszczelniacze, kleje, żywice itp.) muszą posiadać dopuszczenie producenta do kontaktu z metalem i nie mogą wywoływać jego korozji ani degradacji jego powłok.

B. Remont kompleksowy balkonów w Bartoszcach – Chilmanowicza 2.

- ustawienie rusztowania, zabezpieczenie stolarki okiennej i drzwiowej oraz innych elementów w obrębie robót nie podlegających remontowi,
- rozbiórka okładzin posadzek balkonów z płytek gresowych, rozbiórka szlichty, obróbek blacharskich oraz starej izolacji wraz z utylizacją,
- odsłonięte stopki balustrady, marki montażowe elementów konstrukcyjnych, pręty zbrojenia odrdzewić, zabezpieczyć przeciwkorozyjnie,

- wycięcie pasa docieplenia ściany frontowej budynku o wys. ok. 10-15 cm na całej szerokości balkonu, a następnie po wykonaniu izolacji z papy i szlichty uzupełnienie styropianem EPS 70-040 o $\lambda \leq 0,040$ W/mK z poszpachlowaniem klejem do dociepleń i wtopieniem siatki,
- zagruntowanie podłoża gruntem szczepnym,
- wykonanie warstwy spadkowej gr. 0-1,5 cm, i zagruntowanie powierzchni emulsją bitumiczną pod izolację z papy,
- montaż na podłożu posadzki obróbki blacharskiej okapu z blachy stalowej powlekanej w kolorze szarym. Wklejenie obróbki na masę bitumiczną oraz (jeśli zachodzi potrzeba) mocowanie mechaniczne kołkami do płyty. Wysunięcie obróbki min. 5cm poza krawędź płyty balkonowej. Obróbka blacharska z podwójnym „zagięciem” na zewnątrz, nie może mieć żadnych „przebiegów” w stronę balkonu. Wzdłuż okapu ma być zamontowana poziomo i prostoliniowo,
- wykonanie izolacji z papy termozgrzewalnej gr. min 4,5 mm wraz z wywinieciem na ściany na wys. ok. 10cm,
- wykonanie szlichty z zaprawy cementowej gr. min. 4 cm (z zachowaniem spadku min. 1-1,5%),
- ułożenie posadzki oraz cokolika wys. 10cm z gresu (gres techniczny, do zastosowań zew. o klasie antypoślizgowości min. R10, gr. min. 7mm) na zaprawie klejowej elastycznej do gresu klasy min C2, z wypełnieniem spoin szerokości min. 5 mm fugą elastyczną w kolorze szarym,
- wypełnienie fugi pomiędzy cokolikiem, a posadzką silikonem w kolorze fugi (szary), uszczelnienie połączenia pomiędzy posadzką, a ramą drzwi balkonowych silikonem,
- dylatację wokół nóżek balustrad wypełnić szarą elastyczną masą do uszczelnienia dylatacji,
- obrobienie czoła szlichty i płyty stropowej poniżej obróbki blacharskiej okapu poprzez szpachlowanie klejem elastycznym, gładzią do zastosowań zewnętrznych lub tynkiem mineralnym o małej granulacji wraz z wklejeniem na krawędzi profilu z kapinosem i malowanie białą farbą silikonową,
- oczyszczenie ścian w obrębie balkonu i spodu płyty balkonu (wraz ze słupem i czołem ścianek bocznych – jeśli występują) z luźnych powłok malarskich, szpachli, tynku (do płyty żelbetowej), zagruntowanie, uzupełnienie ubytków, wykonanie tynku mineralnego o małej granulacji, gruntowanie i dwukrotne malowanie farbą silikonową w kolorze białym lub zbliżonym do istniejącego (dopuszcza się użycia szpachli do zastosowań zewnętrznych lub zaprawy klejowej za zgodą Zamawiającego – zabronione szpachlowanie materiałami na bazie gipsu),
- uporządkowanie terenu po prowadzonych pracach,
- wykonanie innych prac niezbędnych do prawidłowego wykonania zadania.

Uwaga: Materiały, które będą miały bezpośredni kontakt z obróbkami blacharskimi (klej do płytek, uszczelniacze, kleje, żywice itp.) muszą posiadać dopuszczenie producenta do kontaktu z metalem i nie mogą wywoływać jego korozji ani degradacji jego powłok.

Lokalizacja remontowanych balkonów w poszczególnych pionach budynków w Olsztynie

	Mroza 13	Witosa 1A	Witosa 1D	Witosa 1E	Witosa 1E	Kanta 18
IV piętro		20	7 (II poz.)	39		45
III piętro	6	18	7 (I poz.)	37		43
II piętro	4	16	5	35		41
I piętro	2	14		33		39
parter		12		31	22	37

Lokalizacja remontowanych kompleksowo balkonów w poszczególnych pionach budynku w Bartoszychach

	Chilmanowicza 2
IV piętro	
III piętro	7
II piętro	5
I piętro	3
parter	1

OFERTA

Nazwa zamówienia: Wykonanie robót remontowych balkonów w budynkach

Nazwa i adres Oferenta (telefon, fax, e-mail):

.....

1. Cena oferty:

Po zapoznaniu się z warunkami przetargu określonymi w SIWZ, załączonej umowie, oraz po uzyskaniu wszelkich niezbędnych informacji dotyczących przetargu, składamy następującą ofertę:

Zakres oferty	Wartość oferty (brutto)	Cena ułożenia 1 m ² posadzki balkonu (brutto)	Termin realizacji	Okres gwarancji
A. Remont kompleksowy balkonów w Olsztynie				
1) Mroza 13 (3 balkony)				
2) Witosa 1A (5 balkonów)				
3) Witosa 1D (3 balkonów)				
4) Witosa 1E (6 balkonów oraz 2 daszki)				
5) Kanta 18 (5 balkonów)				
B. Remont kompleksowy balkonów w Bartoszycach				
1) Chilmanowicza 2 (4 balkony)				

2. Finansowanie zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

3. Wskaźniki zastosowane do wyceny przedmiotu zamówienia:

- a) stawka roboczogodziny
- b) koszty pośrednie % od (R, S)
- c) zysk % od (R, S, Kp)
- d) koszty zakupu % od (M)

4. Aktualny numer konta bankowego oferenta

.....

5. Oświadczamy, że:

- jesteśmy uprawnieni do występowania w obrocie prawnym
- posiadamy wiedzę, doświadczenie, potencjał ekonomiczny i techniczny niezbędny do wykonania prac określonych w niniejszej specyfikacji
- posiadamy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności
- zapoznaliśmy się z warunkami przetargu, miejscem planowanych prac, warunkami wykonania i nie wnosimy uwag do przyjętych rozwiązań oraz że w cenie ofertowej uwzględniliśmy wykonanie wszystkich prac niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia
- jesteśmy związani złożoną ofertą przez okres 30 dni, liczonych od dnia wyznaczonego na jej złożenie.
- upoważniamy Zamawiającego do uzyskania opinii u innych zleceniodawców, dla których wykonywaliśmy roboty
- posiadamy wszelkie informacje niezbędne do zrealizowania przedmiotu zamówienia
- załączony do SIWZ wzór umowy został przez nas zaakceptowany bez zastrzeżeń i zobowiązujemy się, w przypadku wyboru naszej oferty do zawarcia umowy w terminie wyznaczonym w SIWZ.

..... dnia

.....
 (podpis upoważnionych osób)

UMOWA Nr / 2026
o realizację robót remontowo-budowlanych

zawarta w dniu w Olsztynie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „PERKOZ” w Olsztynie ul. Burskiego 9, 10-686 Olsztyn, reprezentowaną przez:

1. Hubert Salamon – Prezes Zarządu
2. Marcin Lisowski – Z-ca Prezesa Zarządu

zwaną w dalszym ciągu umowy **ZAMAWIAJĄCYM**,

a firmą:

.....

reprezentowaną przez:

zwaną w dalszym ciągu umowy **WYKONAWCĄ**.

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania następujące prace remontowo-budowlane:
 - a)
 - b)
 - c)
2. Szczegółowy zakres robót objętych umową określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy
3. Ze szczegółowym zakresem robót Wykonawca zapoznał się w trakcie wizji lokalnej, ponadto uzyskał niezbędne informacje od Zamawiającego, co zostało uwzględnione w ofercie ostatecznej.

§ 2

TERMINY

1. Ustala się następujące terminy realizacji:
 - rozpoczęcie robót:
 - zakończenie robót:
2. Za termin zakończenia robót uznaje się datę podpisania bezusterkowego końcowego protokołu odbioru robót.
3. W przypadku niedotrzymania terminu zakończenia robót ustalonego w ust.1 Zamawiający może naliczyć kary zgodnie z § 7 ust. 2 pkt. 2.1 lit. a) umowy

§ 3

WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

- 1 Strony ustalają, że obowiązującą ich formą rozliczeń zgodnie z ofertą Wykonawcy jest wynagrodzenie w łącznej wysokości do kwoty (łącznie z podatkiem VAT)
słownie:
- w tym:
 - a)
 - b)
 - c)
- 2 Wynagrodzenie określone w ust. 1 niniejszego paragrafu ustalone zostało na podstawie oferty Wykonawcy złożonej na przetarg rozstrzygnięty przez Zamawiającego w dniu
- 3 Ostateczna wartość wynagrodzenia za przedmiot umowy zostanie ustalona po jego zrealizowaniu, na podstawie cen określonych w § 3 ust. 1 i potwierdzeniu wykonania remontu balkonów z płytkami lub bez płytek.
- 4 Wynagrodzenie określone w § 3 ust. 1 uwzględnia kompleksowy zakres prac zapewniających prawidłowe wykonanie zadania, zgodnie z Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót oraz sztuką budowlaną.
- 5 W przypadku braku okładziny z płytek na remontowanym balkonie Wykonawca zrealizuje zakres prac wg stanu istniejącego, a wartość robót zostanie obniżona o koszt ułożenia posadzki balkonu uwzględniając cenę 1m², tj (łącznie z podatkiem VAT). Powyższe zmiany umowy nie wymagają zawarcia aneksu.
- 6 W przypadku wykonania robót dodatkowych lub zamiennych nieobjętych ofertą, a także w przypadku zmiany pierwotnej ilości robót wynikających z kosztorysu ofertowego, zostaną one rozliczone powykonawczo na podstawie kosztorysu sporządzonego w oparciu o wskaźniki wyceny określone w ofercie (przy uwzględnieniu upustu udzielonego podczas negocjacji), a w przypadku braku danej roboty w ofercie – w oparciu o kosztorys sporządzony w oparciu o KNR-y oraz średnie ceny materiałów i sprzętu wg aktualnego cennika Sekocenbud.

§ 4 ROZLICZENIE

1. Strony postanawiają, że zapłata za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi po wykonaniu poszczególnych robót (odrębnie dla każdego z budynku) i dokonaniu przez strony odbioru końcowego robót.
2. Zamawiający dokona zapłaty faktury za wykonanie robót w terminie do 14 dni od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury w formie przelewu na rachunek Wykonawcy
3. Podstawą zapłaty jest faktura, którą Wykonawca dostarczy Zamawiającemu w terminie nie później niż 30 dni od daty sporządzenia bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robót.

§ 5 ODBIÓR ROBÓT

1. Strony postanawiają, że końcowy odbiór robót nastąpi protokolarnie na podstawie zgłoszenia Wykonawcy o gotowości robót do odbioru. Zamawiający wyznaczy termin rozpoczęcia odbioru w ciągu 3 dni od daty zgłoszenia o gotowości do odbioru. W przypadku nie zgłoszenia się Wykonawcy na odbiór w wyznaczonym terminie Zamawiający dokona odbioru jednostronnie, a ustalenia protokołu będą obowiązywały Wykonawcę.
2. Z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie wad stwierdzonych przy odbiorze.
3. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że:
 - a) prace nie zostały zakończone, komisja sporządzi specyfikację niewykonanych prac i nie dokona odbioru robót. Wykonawca po zakończeniu prac zgłosi je ponownie do odbioru. W takim przypadku Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia kar zgodnie z § 7 ust. 2.1 lit. a) za opóźnienie od dnia zakończenia robót wskazanego w § 2 ust. 1.
 - b) przedmiot odbioru posiada wady nadające się do usunięcia. Wady zostaną wykazane w protokole odbioru sporządzonym przez komisję odbiorową oraz zostanie wyznaczony termin na ich usunięcie. Po usunięciu wad Wykonawca zawiadomi Zamawiającego celem dokonania odbioru. W takim przypadku Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia kar umownych zgodnie z § 7 ust. 2.1 lit. a) licząc od terminu określonego w § 2 ust.1 do dnia usunięcia wad,
4. Jeżeli w okresie gwarancji zostanie stwierdzone, że przedmiot posiada wady, zostaną one wykazane w protokole z przeglądu gwarancyjnego sporządzonym przez komisję oraz zostanie wyznaczony przez Zamawiającego termin na ich usunięcie. Po usunięciu wad Wykonawca zawiadomi Zamawiającego celem dokonania odbioru. W takim przypadku Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia kar zgodnie z § 7 ust. 2.1 lit. b) za opóźnienie w usunięciu wad licząc od wyznaczonego terminu do dnia usunięcia wad. W przypadku opóźnienia Wykonawcy w usunięciu wad Zamawiający ma prawo usunąć je na koszt wykonawcy po uprzednim pisemnym zawiadomieniu z zachowaniem swoich praw wynikających z gwarancji oraz postanowień zawartych § 7 umowy.
5. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na związane z tym koszty.
6. Data sporządzenia protokołu stwierdzającego usunięcie wad w przypadku jak w ust. 3 i dokonania końcowego odbioru robót będzie datą, od której rozpoczynają swój bieg terminy gwarancji i rękojmi oraz zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 6 GWARANCJE

1. Wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty na okres lat.
2. Okres gwarancji rozpoczyna się od daty protokolarnego bezusterkowego odbioru robót.
3. Okres gwarancji wynikający z ust. 1 zostanie przedłużony o czas usunięcia wad i liczony będzie od daty ich ujawnienia do daty ich usunięcia potwierdzonego protokołem podpisanym przez obie strony.
4. Wykonawca jest odpowiedzialny za wady ujawnione w okresie gwarancji na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego.
5. Ustala się następujące terminy przeglądów gwarancyjnych:
 - a) każdy przegląd będzie odbywał się w przypadku wystąpienia wad na wniosek Zamawiającego, w którym zostanie wyznaczony termin przeglądu
 - b) końcowy odbiór gwarancyjny zostanie dokonany nie później niż 30 dni przed upływem terminu gwarancji
6. Wykonawca zobowiązany jest zlikwidować ujawnione wady w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. Wykonawca jest zobowiązany do uczestnictwa w przeglądach gwarancyjnych. W przypadku nieobecności Wykonawcy na przeglądzie, przegląd dokonany będzie jednostronnie, a ustalenia na nim podjęte będą obowiązujące dla Wykonawcy.
7. Nie dotrzymanie terminu usunięcia wad może skutkować naliczeniem kar określonych w § 7 ust. 2.1 lit.b) umowy.
8. Roszczenia z tytułu gwarancji mogą być dochodzone także po upływie terminu gwarancji, jeżeli Zamawiający zgłosił Wykonawcy istnienie wady w okresie gwarancji.

§ 7

KARY UMOWNE I ZABEZPIECZENIA

1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy i usuwania wad w okresie gwarancji wynosi 5% wartości robót określonej w § 3 ust. 1 tj. $5\% \times \dots \text{zł} = \dots \text{zł}$, kwota zabezpieczenia zostanie ustalona po zakończeniu robót odrębnie dla każdego budynku.
- 1.1. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy o którym mowa w ust. 1 zostanie potrącone z faktury za wykonane prace.
- 1.2. Zwrotu zabezpieczenia Zamawiający dokona w ciągu 14 dni, od daty podpisania przez strony bezusterkowego protokołu przeglądu gwarancyjnego robót na koniec okresu gwarancji. Kwota zabezpieczenia zwrócona zostanie bez oprocentowania.
2. Strony ustalają kary umowne, które mogą być naliczone w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 2.1. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy lub jego części w wysokości 0,5% wynagrodzenia określonego w § 3 umowy za każdy dzień opóźnienia w jego wykonaniu, lecz nie więcej niż 30% wartości umowy. Kary zostaną potrącone z faktury za wykonane prace.
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji w wys. 0,3% wynagrodzenia określonego w § 3 umowy za każdy dzień opóźnienia usunięcia wad, licząc od wyznaczonego terminu na usunięcie wad, lecz nie więcej niż 20% wartości umowy. Po upływie terminu wyznaczonego na usunięcie wad Zamawiający ma prawo bez dodatkowego wezwania zlecić ich usunięcie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Wykonawcy. Zlecenie usunięcia wad osobom trzecim nie zwalnia Wykonawcy od udzielonej gwarancji i umownych zobowiązań – z wyłączeniem prac wykonanych przez wykonawcę zastępczego.
 - c) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 15 % całkowitego wynagrodzenia określonego w § 3.
 - 2.2 Zamawiający płaci Wykonawcy kary umowne - za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 15 % wynagrodzenia określonego w § 3
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 8

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

- 1 Wykonawca dostarczy przed rozpoczęciem prac harmonogram robót zaakceptowany przez Zamawiającego. Każda zmiana harmonogramu robót wymaga jego aktualizacji i uzyskania pisemnej akceptacji Zamawiającego.
- 2 Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość przyjęcia terenu remontu.
- 3 Zamawiający dokona protokółarnego przekazania terenu remontu dla Wykonawcy na obiekty będące przedmiotem umowy. Od daty podpisania ww. protokołu Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe na terenie remontu na zasadach ogólnych oraz za przestrzeganie przepisów BHP i PPOŻ. Warunkiem koniecznym do skutecznego przekazania terenu remontu jest posiadanie przez Wykonawcę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej szkód, jakie mogą nastąpić w związku z realizacją prac w ramach niniejszej umowy.
- 4 Przed przystąpieniem do wykonania robót Wykonawca jest zobowiązany do odpowiedniego oznakowania i zabezpieczenia terenu remontu zgodnie z przepisami.
- 5 Zamawiający powołuje Inspektora Nadzoru w osobie: Krzysztof Zdziałstek.
- 6 Wykonawca ustanawia Kierownika robót w osobie:
- 7 Wykonawca zobowiązuje się wykonać roboty przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje zgodnie ze sztuką budowlaną i Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych, warunkami BHP, P.POŻ. z uwzględnieniem pełnego bezpieczeństwa wobec osób trzecich i całkowitej odpowiedzialności za wyrządzone tym osobom szkody.
- 8 Roboty zanikające podlegają odbiorowi przez Inspektora Nadzoru. Wykonawca pokrywa koszty badań i sprawdzeń zleconych przez Inspektora Nadzoru.
- 9 Wykonawca musi zgłosić gotowość Inspektorowi Nadzoru do odbioru robót zanikających z wyprzedzeniem 1 dnia roboczego. W przypadku nie dokonania odbioru robót zanikających Wykonawca musi ponownie wykonać prace podlegające odbiorowi.
- 10 Wykonawca zobowiązany jest ponieść wszelkie koszty, które powstały z jego winy w czasie wykonywania przedmiotu umowy lub usunięcia usterek w okresie gwarancji, dotyczące Zamawiającego lub osób trzecich.
- 11 Wykonawca zobowiązany jest wykonać prace w sposób jak najmniej uciążliwy dla osób mieszkających w budynku. W przypadku powstałych szkód Wykonawca pokryje je w całości.
- 12 Materiały z demontażu nie nadające się do ponownego wykorzystania podlegają utylizacji, której koszty ponosi Wykonawca.
- 13 Wykonawca zobowiązany jest codziennie uporządkować teren remontu - usunąć wszelkie pozostałości, które powstały przy wykonywaniu robót, a w szczególności do utrzymania terenu robót w stanie wolnym od

przeszkód. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować rejon prowadzenia robót i przywrócić go do stanu pierwotnego.

- 14 W przypadku nieprzestrzegania przez Wykonawcę obowiązku określonego w § 8 ust. 13 Zamawiający ma prawo, w ciągu 4 godzin od pisemnego zgłoszenia zlecić uporządkowanie terenu remontu, a Wykonawcę obciążyć karą 500,00 zł powiększoną o koszty uporządkowania.
- 15 Za korzystanie z energii elektrycznej i wody Wykonawca zostanie obciążony ryczałtowo. Ryczałt zostanie określone przez obie strony przy podpisaniu protokołu przekazania placu budowy.
- 16 Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu świadectwa stwierdzające dopuszczenia używanych materiałów do stosowania w budownictwie, przed ich wbudowaniem oraz oświadczenie o zgodności wbudowanych materiałów z dokumentacją i warunkami technicznymi. W przypadku wbudowania materiałów bez wymaganego atestu lub aprobaty technicznej Zamawiający zażąda usunięcia tych materiałów na koszt Wykonawcy.
- 17 Wykonawca odpowiada za zapewnienie skutecznego nadzoru technicznego nad realizowanym zadaniem oraz skutecznego nadzoru nad personelem w zakresie porządku i dyscypliny pracy.

§ 9

ZMIANY ZAKRESU RZECZOWEGO ROBÓT

- 1 Roboty dodatkowe i zamienne mogą być wykonane na podstawie protokołu konieczności i aneksu do umowy.
- 2 Zgłoszenie konieczności wykonania robót dodatkowych musi nastąpić przed datą faktycznego ich wykonania pod rygorem utraty prawa do zapłaty.
- 3 Roboty dodatkowe i zamienne Wykonawca zobowiązany jest wykonać przy zachowaniu cen, norm, parametrów i standardów wynikających z niniejszej umowy (dane wyjściowe do kosztorysowania, określone w ofercie ostatecznej z uwzględnieniem upustów udzielonych podczas negocjacji).
- 4 Roboty dodatkowe i zamienne zwiększają lub zmniejszają wynagrodzenie Wykonawcy określone w § 3 niniejszej umowy.

§ 10

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

- 1 Zamawiający ma prawo odstąpienia od umowy w trakcie realizacji robót z winy Wykonawcy w przypadku, gdy:
 - a) Została ogłoszona upadłość Wykonawcy lub rozwiązanie firmy, Wykonawca utracił zdolności finansowania robót,
 - b) Wykonawca wykonuje prace opieszale, a opóźnienia w stosunku do terminów określonych w harmonogramie przekraczają 2 tygodnie ,
 - c) Wykonawca wykonuje roboty niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz niezgodnie z warunkami technicznymi i normami, a także gdy w trakcie robót powoduje szkody w mieniu Zamawiającego,
2. W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy, Zamawiający ma prawo do zlecenia zastępczego wykonania robót osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
3. Wykonawca ma prawo odstąpienia od umowy w trakcie jej realizacji w przypadku, gdy Zamawiający zalega z opłatą faktur, z opóźnieniem trwa ponad 21 dni od upływu umownego terminu zapłaty faktury określonego w § 4 ust. 2.

§ 11

OŚWIADCZENIE STRON

- 1 Strony zgodnie oświadczają, iż poza niniejszą umową i SIWZ, w zakresie objętym jej treścią, nie istnieją dokonane między nimi jakiegokolwiek dodatkowe pisemne lub ustne ustalenia, porozumienia, uzgodnienia i umowy.
- 2 Zamawiający oświadcza, że:
 - a) jest płatnikiem podatku VAT i posiada NIP 739-020-38-54
 - b) właściwym adresem do korespondencji jest:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „PERKOZ” w Olsztynie, 10-686 Olsztyn ul. Burskiego 9
- 3 Wykonawca oświadcza, że:
 - a) jest płatnikiem podatku VAT i posiada NIP Nr,
 - b) właściwym adresem do korespondencji jest adres :
 - c) zapoznał się z przebiegiem istniejącego uzbrojenia terenu oraz infrastruktury w obrębie przewidzianych robót i nie wnosi żadnych zastrzeżeń co do określenia zakresu robót, wartości i prawidłowej realizacji przedmiotu umowy,
- 4 Strony zobowiązują się informować w formie pisemnej o każdej zmianie danych adresowych. Brak takiej informacji spowoduje, że korespondencja wysłana pod adres o którym mowa w § 11 ust. 3b) uznana będzie za skutecznie doręczoną.

- 5 Wykonawca zobowiązuje się zachować w bezwzględnej tajemnicy i nie przekazywać, nie ujawniać ani nie wykorzystywać wszelkich informacji dotyczących przedmiotu i zakresu robót, danych o Inwestorze, które Wykonawca uzyska przy wykonywaniu niniejszej umowy, chyba że ich ujawnienia zażąda uprawniony organ w przewidzianej prawem formie i treści, jednakże tylko w niezbędnym zakresie. Wykonawca wyraża zgodę na ujawnienie treści umowy zgodnie z art. 8¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 1 Zmiana umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności.
- 2 Właściwy do rozpoznania sporów wynikłych na tle wykonania umowy będzie Sąd miejscowo właściwy w/g siedziby Zamawiającego.
3. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron, na prawach oryginału każda.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają postanowienia Kodeksu Cywilnego.

Załączniki:

1. *Zakres rzeczowy robót*

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: