

**Zamawiający:** Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. Okrzei 17A w Kielcach w imieniu i na rzecz, której działa Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Kielcach  
ul .Panoramiczna 2 lok I, 25-503 Kielce

## **INSTRUKCJA DLA OFERENTÓW**

Na wykonanie:

**Docieplenie elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, remont lukarn i balkonów, modernizacja wykusza, opaska chodnikowa i koryto ściekowe w Kielcach**  
**ul. Okrzei 17A**

**Zawartość:**

- a/ Instrukcja dla oferentów
- b/ Formularz oferty
- c/ Wzór Umowy
- d/ Przedmiar robót

# INSTRUKCJA DLA OFERENTÓW

1. **Wspólnota Mieszkaniowa budynku ul. Okrzei 17A, w imieniu i na rzecz której działa:**  
Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. Kielcach ul. Panoramiczna 2 lok I,  
25-503 Kielce, woj. Świętokrzyskie, tel. (041) 368 61 21, fax. (041) 368 57 99 , zwane dalej  
"Zamawiającym" zaprasza do złożenia oferty na:

**Docieplenie elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, remont lukarn  
i balkonów, modernizacja wykusza, opaska chodnikowa i koryto ściekowe w Kielcach ul. Okrzei 17A**

2. Zamówienie obejmuje roboty remontowe określone w pkt. 2.1 do 2.4

**2.1 Przedmiarze robót**

**2.2 Projektu Budowlanego**

**2.3 Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych**

**2.4 Na podstawie wizji w terenie, po sporządzeniu kosztorysu ofertowego,  
z uwzględnieniem wszelkich kosztów niezbędnych do wykonania zamówienia.**

3. **Proponowany termin realizacji zamówienia: do 30.09.2020r.**

4. O udzielenie zamówienia mogą się ubiegać wykonawcy spełniający następujące warunki:

**4.1 Sytuacja finansowa:**

Posiada środki (kapitał własny, zdolność kredytową) w wysokości zapewniającej wykonanie zadania.

**4.2 Potencjał kadrowy:**

mieć do dyspozycji odpowiednio wykwalifikowany personel umożliwiający wykonanie przedmiotu umowy (roboty budowlane jak w pkt. 1 Instrukcji dla oferentów) w tym Kierownik budowy posiadającego uprawnienia budowlane, do kierowania robotami w branży budowlanej będącego członkiem SOIIB (dołączyć kopię potwierdzającą aktualną przynależność do Izby.  
**Do oferty należy załączyć wykaz osób przewidzianych do realizacji zamówienia – załącznik nr 1.**

**4.3 Sprzęt:**

posiadać lub mieć zapewniony dostęp (poprzez dzierżawę, wynajem, umowę kupna lub inny sposób) do w pełni sprawnych jednostek sprzętowych niezbędnych do realizacji zamówienia.

**4.4 Doświadczenie zawodowe:**

posiadać co najmniej 3-letnie doświadczenie w wykonywaniu w/w rodzaju remontów oraz zrealizować jako główny wykonawca w okresie ostatnich 3 lat co najmniej dwa zadania (w obiektach czynnych) o charakterze i złożoności porównywalnej z zakresem opisanym w pkt. 1 zamówienia i łącznej wartości porównywalnej z zamówieniem (ofertą) , potwierdzone referencjami.

**4.5 Udzielił minimalnego okresu gwarancyjnego: 5 lat**

5. Oferta powinna zawierać prawidłowo wypełnione dokumenty i oświadczenia;

**5.1. Formularz oferty – na załączonym druku,**

**5.2. Kosztorys ofertowy – sporządzony metodą szczegółową na podstawie załączonego przedmiaru robót (kosztorys sporządzony programem komputerowym).**

**W razie stwierdzenia przez Zamawiającego, że jakiś zakres robót nie został ujęty lub źle skosztorysowany , lub pominięto w kosztorysie ofertowym jakiegokolwiek pozycje robót wynikające z przekazanego przedmiaru robót oferta zostanie odrzucona.**

**Oferowana cena ma wynikać wprost z załączonego kosztorysu ofertowego.**

**5.3. Szczegółowy harmonogram robót wykonywania prac po podpisaniu umowy na realizację.**

**5.4. Dane dotyczące wiarygodności prawnej , finansowej i technicznej oferenta;**

a/ aktualny odpis z właściwego rejestru albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji gospodarczej ,

- b/ oświadczenie o nie zaleganiu z opłacaniem podatków, opłat, oraz składek na ubezpieczenie społeczne lub zgoda na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert..
- c/ wykaz kierownictwa firmy oraz wykaz personelu odpowiedzialnego za realizację robót z udokumentowaniem ich doświadczenia i kwalifikacji zawodowych /dyplomy, uprawnienia - /zał.1/
- d/ wykaz ważniejszych robót zrealizowanych w okresie ubiegłych 3 lat o charakterze i złożoności porównywalnej z zakresem zamówienia wraz z referencjami - /zał. 2/

**5.5. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiarem robót oraz dokonał wizji lokalnej terenu budowy będącego przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń.**

- Uwaga;** Wszystkie wymienione powyżej dokumenty powinny być oryginałami lub kserokopiami potwierdzonymi za zgodność z oryginałem, przez osoby podpisujące ofertę.
- 6. Zamawiający dopuszcza możliwość wystawienia faktur częściowych płatnych do 14 dni na podstawie zaawansowania robót i potwierdzonych przez Inspektora Nadzoru.
  - 7. W przypadku nienależytej staranności wykonywania prac Zamawiający odstąpi od umowy, a wykonane roboty wykonawca przekaze mu w terminie do 7 dni.
  - 8. Oferent poniesie wszystkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.
  - 9. Oferent związany będzie złożoną ofertą przez okres **60 dni** od daty składania ofert.
    - **gwarancja min. 5 lat**
    - **termin realizacji do 30.09.2020** od daty podpisania umowy
  - 10. Oferenci przedstawią oferty zgodnie z wymaganiami Instrukcji dla Oferentów.
  - 11. Wszystkie dokumenty dotyczące ofert winny być pisane w języku polskim, na maszynie do pisania, komputerze lub ręcznie, nieścieralnym atramentem oraz podpisane przez upoważnionego przedstawiciela oferenta. Każda z zapisanych stron ofert oraz wszystkie miejsca w których oferent naniesie zamiany muszą być paraflowane przez osobę podpisującą ofertę. Dokumenty oferty winny być spięte w sposób trwały, uniemożliwiający ich defragmentację.
  - 12. Oferent umieści ofertę w zamkniętej kopercie zaadresowanej na adres Zamawiającego, podany w pkt.1, do której dołączy zestaw niezbędnych załączników.  
Koperta zewnętrzna powinna posiadać oznaczenia;

**Oferta na:**

**Docieplenie elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, remont lukarn i balkonów, modernizacja wykusza, opaska chodnikowa i koryto ściekowe w Kielcach ul. Okrzei 17A**

Poza oznaczeniami podanymi powyżej, koperta winna posiadać nazwę i adres oferenta, aby można było odesłać ofertę w przypadku stwierdzenia jej nieważności

- 13. Ofertę należy złożyć w - **w Biurze Obsługi Mieszkańców nr 1, PGM Sp. z o.o. w Kielcach przy ul. Sienkiewicza 38/1** – nie później niż do **dnia 30.06.2020 r. godz. 14:00**  
Wszystkie oferty otrzymane przez Zamawiającego po terminie podanym powyżej zostaną zwrócone oferentom nie otwarte.
- 14. Oferent może wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu przed terminem składania ofert określonym w pkt.11.  
Oferent nie może wycofać oferty i wprowadzić zmian w ofercie po upływie terminu składania ofert.
- 15. Zamawiający przekaze koperty z ofertami na spotkanie niejawnie z przedstawicielami ZWM ul. Okrzei 17A w Kielcach.

**ZWM otworzy koperty z ofertami na spotkaniu niejawnym ul. Okrzei 17A w Kielcach.**

**16. Kryteria wyboru oferty – I etap:**

**cena - 100% - /otrzyma ją oferent o najniższej cenie, pozostali proporcjonalnie mniej/**

17. Procedura wyboru oferty przez Zamawiającego przedstawia się w następujący sposób:

**I ETAP – złożenie oferty cenowej**

**II ETAP – Spośród złożonych niepodlegających odrzuceniu, bądź wykluczeniu ofert zostaną wybrane firmy które będą miały najbardziej korzystną ofertę cenową.**

**Wybrane firmy zostaną zaproszone do złożenia oferty ostatecznej oraz do negocjacji warunków realizacji zamówienia(cena, gwarancja, system, warunki płatności) w wyznaczonym terminie.**

**Oferentowi który zaproponuje najkorzystniejsze warunki zostanie powierzona realizacja zamówienia.**

18. W toku dokonywania oceny złożonych ofert Zamawiający może żądać udzielenia przez oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert .

Zamawiający poprawi oczywiste omyłki w treści oferty.

19. W ciągu 7 dni lecz nie później niż 14 dni po powiadomieniu o przyznaniu zamówienia przez Zamawiającego oferent, którego oferta została wybrana zobowiązany jest do podpisania Umowy.

20. Wykonawca robót zobowiązany jest zgłoszenia rozpoczęcia prac do odpowiednich urzędów tj. Wodociągi Kieleckie, Urząd Miasta, Miejski Zarząd Dróg, oraz do codziennego sprzątania stanowisk pracy po ich zakończeniu (koszty związane z robotami porządkowymi należy uwzględnić w kosztach realizacji robót).

21. Bezwzględny warunkiem przystąpienia do realizacji robót jest ubezpieczenie

Wykonawcy robót w firmie ubezpieczeniowej (ubezpieczenie deliktowe, oraz kontraktowe)  
na kwotę minimum 150 000,00 zł.

22. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu bez podania przyczyn.

**ZAŁĄCZNIK NR 1****PERSONEL**

Nazwa Przedsiębiorstwa .....

Adres Przedsiębiorstwa .....

Numer telefonu .....Numer teleksu /fax. ....

Nazwisko imię	Wykształcenie uprawnienia	Proponowane przeznaczenie	Lata doświadczenia	Opis doświadczeń (techniczne i kierownicze)

Uwaga: Załącznik wypełnić zgodnie z pkt 4.2. "Instrukcji dla oferentów".

**DOŚWIADCZENIE ZAWODOWE**

Nazwa Przedsiębiorstwa .....

Adres Przedsiębiorstwa .....

Numer telefonu .....Numer teleksu /fax. ....

Wykaz przedsięwzięć zrealizowanych w ciągu ostatnich 3 lat o charakterze i złożoności porównywalnej z zakresem zadania będącego przedmiotem zamówienia.

Rodzaj robót	Całkowita Wartość	Wartość za którą oferent był odpowiedzialny	Czas realizacji		Nazwa zleceniodawcy	Wymagania specjalne
			Początek	Zakończenie		

Uwaga: Załącznik wypełnić zgodnie z pkt 4.4. "Instrukcji dla oferentów".

# O F E R T A

**Do Wspólnoty Mieszkaniowej  
nieruchomości**

**ul. Okrzei 17A  
w Kielcach**

Nawiązując do zaproszenia do wzięcia udziału w

.....  
..... z dnia .....  
tryb zamówienia

**1a/.** Oferujemy wykonanie robót objętych zaproszeniem za cenę ..... zł netto  
słownie: .....  
..... złotych netto

zgodnie z kosztorysem ofertowym, w tym:

**1b/.** Równocześnie proponujemy następujący termin wykonania .....

**1c/.** Równocześnie proponujemy następujące warunki gwarancji .....

**1d/.** Równocześnie proponujemy następujące warunki płatności: .....

**2.** Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia  
i nie wnosimy do niej zastrzeżeń oraz dokonaliśmy wizji lokalnej na terenie budowy  
i uzyskaliśmy wszystkie informacje niezbędne do przygotowania oferty.

**3.** Oświadczamy, że uważamy się za związanych niniejszą ofertą na czas wskazany  
w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

**4.** Oświadczamy, że zawarty w Instrukcji Dla Oferentów projekt umowy został przez nas zaakcepto-  
wany i zobowiązujemy się w przypadku przyznania nam zamówienia do zawarcia umowy na wyżej  
wymienionych warunkach, w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

**5.** Załącznikami do niniejszej oferty są:

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

Podpisano

.....  
upelnomocniony przedstawiciel

.....  
adres

dnia .....

# WZÓR UMOWY

UMOWA nr ...../BOM\_..../2020

zawarta w dniu .....2020r. pomiędzy

**Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości ul. .... zwaną dalej ZAMAWIAJĄCYM** w imieniu i na rzecz której działa:  
**Zarząd Wspólnoty** w osobach

1. ....
2. ....

a

.....

z siedzibą : .....

zwaną dalej **WYKONAWCĄ** w imieniu i na rzecz której działa : .....

## PREAMBUŁA

W wyniku samodzielnego wyboru oferty Wykonawcy przez aktualnych na dzień podpisania umowy Członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej występujących w imieniu Zamawiającej Wspólnoty Mieszkaniowej, którzy to Członkowie Zarządu są umocowni i zobowiązani do realizacji uchwały nr ...../201... z dnia .....201...r i którzy ponoszą pełną odpowiedzialność za decyzję o wyborze oferty przed Zamawiającą Wspólnotą – strony oświadczają co następuje

## § 1

### Przedmiot umowy

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania i oddania Zamawiającemu robót budowlanych polegających na:

..... **dotyczy nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. .... w Kielcach w oparciu o ofertę Wykonawcy"**

2. Zakres rzeczowy robót określa: opis przedmiotu zamówienia stanowiący integralną część umowy, szczegółowa oferta Wykonawcy wraz z kosztorysem ofertowym oraz dokumentacja techniczna i przedmiar, stanowiące załącznik do niniejszej umowy.

3. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z zakresem robót na podstawie przekazanej mu dokumentacji projektowo – technicznej dokonał wizji lokalnej na placu budowy, zapoznał się z planem zagospodarowania placu budowy, warunkami realizacji prac - i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń .

4. Prace określone będą wykonane na warunkach określonych w opisie przedmiotu zamówienia (specyfikacji), niniejszej umowie, Prawie Budowlanym, oraz polskich normach. Zakres robót obejmuje również wykonanie przez Wykonawcę wszelkich prac związanych z wymogami BHP, organizacją i realizacją umowy bez zakłóceń.

## § 2

### Termin i osoby funkcyjne

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji umowy – z zastrzeżeniem ust 3 par 1 umowy

- po Stronie Wykonawcy jest obowiązek wcześniejszego pisemnego zgłoszenia gotowości do przekazania placu budowy
- fizyczne przekazanie placu budowy przez Inspektora Nadzoru dla Wykonawcy - protokołem .....2020
- rozpoczęcia robót .....2020
- zakończenia robót .....2020

2. Kierownikiem budowy z ramienia Wykonawcy będzie ..... - posiadający :

- uprawnienia budowlane Nr.....
- aktualne ubezpieczenie OC w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

3. Nadzór inwestorski z ramienia Zamawiającego pełnić będzie ..... - branża ..... - posiadający :

- uprawnienia Nr. ....
- aktualne ubezpieczenie OC w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie:.....

## § 3

### Obowiązki Zamawiającego

1. Przekazanie terenu (frontu) robót w uzgodnionym umową terminie

2. Przekazanie niezbędnej dokumentacji tj dziennika budowy przy czym Wykonawca zwróci dokumentację przy odbiorze końcowym.

3. Wskazanie punktów poboru energii elektrycznej i wody dla potrzeb budowy.

4. Zapewnienie nadzoru Inwestorskiego

5. Zapewnienie odbioru wykonanych robót w terminach:

- Zamawiający dokona odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu po uprzednim wpisie do dziennika budowy przez Kierownika Budowy ich wykonania w terminie 3 dni roboczych od ich zgłoszenia.

- Zamawiający dokona odbioru końcowego po dostarczeniu przez Wykonawcę prawidłowych, kompletnych i niezbędnych dokumentów potwierdzonych przez Inspektora Nadzoru. Odbiór nie zostanie dokonany w przypadku stwierdzenia wadliwego wykonania robót, a przedmiot umowy będzie traktowany jako nieukończony. W odbiorze uczestniczyć będą przedstawiciele Zamawiającego tj. Zarząd Wspólnoty wraz z Inspektorem Nadzoru, oraz Wykonawcy z Kierownikiem Budowy.

## § 4

### Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca na swój koszt przygotowuje, zabezpieczy, utrzyma w należytym porządku plac i zaplecze budowy.

2. Wykonawca w imieniu własnym i Zamawiającego zapewni polisę ubezpieczeniową pokrywającą się z okresem od daty rozpoczęcia robót do odbioru końcowego robót, która obejmie:

- roboty, obiekty, budowle, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonywaniem robót od ognia, huraganu i innych zdarzeń losowych
- odpowiedzialność cywilną za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.
- ubezpieczenie od zniszczenia własności prywatnej spowodowanego działaniem lub niedopatrzaniem Wykonawcy.

3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, specyfikacją istotnych warunków zamówienia, normami technicznymi, standardami, zasadami sztuki budowlanej, etyką zawodową oraz postanowieniami umowy.



4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy przy użyciu materiałów własnych zgodnych z dokumentacją techniczną, jakości zatwierdzonej przez Zamawiającego. Zastosowane materiały winny posiadać certyfikaty na znak bezpieczeństwa (w tym p. poż), atesty, w przypadku materiałów wykończeniowych posadzek potwierdzenie klasy ścieralności (tj. wg projektu).

Materiały powinny być zgodne z kryteriami technicznymi określonymi w polskich normach lub aprobatą techniczną, o ile dla danego wyrobu nie ustalono Polskiej Normy oraz zgodne z właściwymi przepisami i dokumentami technicznymi. Wykonawca dokona sprawdzenia jakości materiałów używanych do budowy, jak również przedstawi wyniki tych badań na żądanie Zamawiającego.

5. Wykonawca przyjmuje na czas realizacji robót prawną odpowiedzialność za przejęty protokolarnie teren budowy. Zobowiązuje się tym samym do utrzymania ogólnego porządku na budowie poprzez: nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy, ochronę mienia, odpowiednie oznakowanie terenu budowy, zapewnienie zabezpieczenia przeciwpożarowego, usuwanie awarii związanych z prowadzeniem budowy, wykonanie zabezpieczeń w rejonie prowadzonych robót.

6. Wykonawca, z chwilą przejęcia placu budowy, staje się posiadaczem i wytwórcą odpadów, z którymi ma obowiązek postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach ( Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251 z późn. zm. ) oraz przepisami Prawo ochrony środowiska ( Dz. U z 2006 r. Nr 129, poz. 902 z późn. zm. ). Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go Zamawiającemu w terminie ustalonym dla odbioru robót.

7. Wykonawca wykona roboty nie objęte umową tylko wtedy, gdy będą one konieczne do wykonania bez zwłoki dla prowadzenia robót, ze względu na bezpieczeństwo lub zabezpieczenie przed awarią. Podstawą podjęcia tych robót będzie wzajemnie uzgodniony i zatwierdzony przez Zamawiającego protokół konieczności.

8. Wykonawca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i straty, które spowodował w czasie wykonywania swoich obowiązków zawartych w umowie.

9. Do obowiązków Wykonawcy należy zorganizowanie i przeprowadzenie niezbędnych prób, badań i odbiorów oraz ewentualnego uzupełnienia dokumentacji odbiorczej dla zakresu robót objętych przedmiotem umowy. Przed przystąpieniem do pomiarów lub badań, Wykonawca powiadomi Inspektora Nadzoru o rodzaju, miejscu i terminie pomiaru lub badania. Wykonawca przedstawi na piśmie wyniki badań do akceptacji Inspektora Nadzoru

10. Wykonawca jest zobowiązany do weryfikacji kompletności i poprawności dokumentacji technicznej oraz zakresu prac do wykonania w zakresie realizacji postanowień niniejszej umowy

11. Wykonawca jest zobowiązany do uzgodnienia na własny koszt i odpowiedzialność – wszelkich szczegółów dotyczących wykonywanych prac niewyjaśnionych w dokumentacji technicznej z przedstawicielem Zamawiającego, a gdy zajdzie taka potrzeba również z Projektantem,

12. Wykonawca dokona zabezpieczenia przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, na swój koszt, wcześniej wykonanych elementów mogących ulec zniszczeniu lub uszkodzeniu w trakcie prowadzenia robót własnych. Jeżeli Wykonawca spowoduje szkody w elementach robót realizowanych lub zakończonych, usunie je lub wartość tych szkód oszacuje przedstawiciel Zamawiającego i kosztem ich usunięcia obciąży Wykonawcę. Powyższa kwota zostanie potrącona przez Zamawiającego z faktury końcowej wystawionej przez Wykonawcę na które to potrącenie Wykonawca wyraża zgodę.

13. Wykonawca zobowiązuje się wykonania – do pokrycia kosztów badań laboratoryjnych przez niezależne wskazane przez zamawiającego laboratorium oraz dokumentów zgodności dopuszczających użyte materiały do stosowania w Polsce w myśl Prawa Budowlanego, na każdym etapie realizacji inwestycji, jak również po jej zakończeniu

14. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność prawną wobec Zamawiającego za skutki wynikające z zastosowania niewłaściwej technologii lub niewłaściwego prowadzenia robót,

15. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za zapewnienie i przestrzeganie warunków bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej w czasie wykonywania prac.

**16. W przypadku prac remontowych kominów ponad dachem do odbioru wykonawca przedstawi protokół przeglądu z zapisem bez uwag wykonanych robót sporządzony przez firmę kominarską z którą Wspólnota Mieszkaniowa zawarła umowę na stałą obsługę przewodów kominowych.**

## **§ 5**

### **Odbiór**

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru końcowego będzie przedmiot umowy.

2. Wykonawca (kierownik budowy) zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbiorów na piśmie.

3. Wykonawca przygotowuje - opracuje kompletną dokumentację powykonawczą (potrzebną do książki obiektu) w dwóch egzemplarzach i przekazanie jej Zamawiającemu na 5 (pięć) dni przed terminem odbioru końcowego całego zamówienia. Wykaz niezbędnej dokumentacji powykonawczej strony ustalą przed odbiorem w terminie gwarantującym terminowe jej przekazanie wraz ze zgłoszeniem do odbioru.

4. Zamawiający wyznaczy termin i rozpocznie odbiór przedmiotu umowy w ciągu 10 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru zawiadamiając o tym Wykonawcę.

5. Zamawiający w terminie 3 dni licząc od daty zgłoszenia dokona sprawdzenia ilości i jakości robót podlegających zakryciu.

6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:

a) jeżeli wady nadają się do usunięcia może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,

b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia to:

c) jeżeli nie uniemożliwiają one użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,

d) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi,

7. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.

8. Wykonawca przedłoży Zamawiającemu w dniu odbioru komplet dokumentów, wymaganych przepisami prawa budowlanego, (w 2 egz.) oraz zwróci Zamawiającemu dokumentację techniczną z naniesionymi zmianami powykonawczymi.

9. Zamawiający wyznaczy także ostateczny, pogwarancyjny odbiór robót po upływie terminu gwarancji (w okresie 14 dni roboczych) oraz termin na protokolarne stwierdzenie usunięcia wad po upływie okresu rękojmi (w okresie 14 dni roboczych).

10. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (inspektora nadzoru) o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.

11. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie takich wad, które uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem - aż do czasu usunięcia tych wad

## **§ 6**

### **Wynagrodzenie**

1. Strony określają wstępną wartość robót w oparciu o kosztorys wstępny na kwotę **netto** ..... (słownie: ..... i .../100 **złotych**), powiększoną o podatek od towarów i usług w kwocie ..... **zł** (wg stawki ..... %).  
Wartość **brutto** to ..... **zł** (słownie: ..... i 00/100 **złotych brutto**).
2. Ostateczna wysokość wynagrodzenia zostanie ustalona w ciągu 7 dni od daty odbioru końcowego w oparciu o kosztorys powykonawczy.  
Wynagrodzenie z kosztorysu powykonawczego obliczone będzie wg uzgodnionych cen jednostkowych zawartych w kosztorysie ofertowym Wykonawcy oraz ilości rzeczywiście wykonanych robót na podstawie obmiaru robót.  
W przypadku braku cen jednostkowych w złożonej ofercie dla materiałów i sprzętu przyjęte zostaną średnie ceny krajowe „sekocenbudu” aktualnego w okresie wykonywania robót, a stawki roboczogodziny i narzuty takie jak w ofercie wykonawcy
3. W przypadku wzrostu kosztów budowy w czasie realizacji inwestycji wymagane jest sporządzenie pod rygorem nieważności, pisemnego aneksu do umowy
4. Wykonawca oświadcza, iż nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń z tytułu niedoszacowania należności za wykonanie prac będących przedmiotem umowy czy innych błędów Zamawiającego w szczególności błędów rachunkowych między innymi w sporządzeniu przedmiaru robót w kosztorysie ofertowym, nieuwzględnieniu któregośkolwiek elementu robót będącego w dokumentacji, błędów w zastosowaniu stawek podatkowych oraz że ilości przyjęte do określenia ryczałtowej należności za wykonanie prac są wystarczające do wykonania całości robót zgodnie z zapisami niniejszej umowy.
5. Strony zgodnie oświadczają, że wynagrodzenie zawarte w umowie uwzględnia wszelkie okoliczności lokalizacji, cechy szczególne projektu i terminy oraz rekompensuje Wykonawcy wszelkie jego wydatki, koszty i zobowiązania – bez możliwości wysuwania roszczeń w stosunku do Zamawiającego. Powyższe wynagrodzenie obejmuje wszystkie składniki potrzebne do wykonania przedmiotu umowy.
6. Strony ustalają możliwości wystawienia faktury częściowej zgodnej z zaawansowaniem robót potwierdzonym przez inspektora nadzoru.

## **§ 7**

### **Roboty dodatkowe**

1. Strony uznają za roboty dodatkowe - roboty nieobjęte zamówieniem podstawowym i nie określone w ofercie Wykonawcy, a będące niezbędnymi do prawidłowego wykonania umowy a których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia.
2. Nie uznaje się za roboty dodatkowe prac wykonanych przez Wykonawcę które mógł i winien przewidzieć jako niezbędne przy składaniu oferty a których to prac przez swoje zaniedbanie nie uwzględnił w ofercie. Za tego typu prace wynagrodzenie Wykonawcy nie przysługuje.
3. Dopuszcza możliwość wykonania robót dodatkowych, których konieczność wystąpi w toku realizacji przedmiotu umowy w zakresie nie przekraczającym 5 % zamówienia.
4. Roboty dodatkowe mogą zostać wykonane wyłącznie na podstawie uprzednio sporządzonego protokołu konieczności oraz odpowiedniego wpisu w dzienniku budowy, podpisanego przez kierownika budowy i inspektora nadzoru oraz zatwierdzonego przez Zamawiającego.
5. Wykonawca może przystąpić do wykonania robót dodatkowych po zawarciu dodatkowej umowy o wykonanie tych robót. Zlecenie dla swej ważności musi być wystawione przed rozpoczęciem realizacji zmian i podpisane przez osoby upoważnione do zaciągania zobowiązań finansowych w imieniu Zamawiającego.
6. Wynagrodzenie za roboty dodatkowe strony określają przed przystąpieniem do ich wykonania. Podstawą określenia wartości robót dodatkowych będzie kosztorys ofertowy na wykonanie tych robót, sporządzony przez Wykonawcę, wraz z załącznikami umożliwiającymi jej weryfikację.  
W przypadku braku ceny ofertowej przyjmuje się średnie ceny krajowe „sekocenbudu” aktualnego w okresie wykonania robót a stawki roboczogodziny i narzuty takie jak w ofercie Wykonawcy.
7. Wykonawca nie ma prawa do wynagrodzenia za roboty dodatkowe wykonane bez zgody Zamawiającego i z naruszeniem procedury określonej w niniejszym paragrafie 7 umowy.

## **§ 8**

### **Roboty zamiennie**

1. Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzenia robót zamiennych w razie wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia umowy.
2. Wprowadzenie robót zamiennych nie może spowodować zwiększenia wysokości wynagrodzenia określonego umową
3. Roboty zamiennie mogą zostać wykonane wyłącznie na podstawie uprzednio sporządzonego protokołu konieczności, podpisanego przez kierownika budowy i inspektora nadzoru oraz zatwierdzonego przez Zamawiającego.  
Roboty zamiennie nie mogą prowadzić do zastosowania materiałów gorszej jakości niż określony w kosztorysie ofertowym.
4. Wynagrodzenie wykonawcy za roboty zamiennie zostanie ustalone na podstawie cen jednostkowych i wskaźników cenotwórczych wyszczególnionych w kosztorysie ofertowym sporządzonym przez Wykonawcę dla tych robót oraz ilości faktycznie wykonanych przez Wykonawcę i odebranych przez Zamawiającego robót zamiennych.  
Podstawą odbioru robót zamiennych będzie obmiar robót wraz z wyceną kosztorysową sporządzoną przez Wykonawcę a zaakceptowaną przez Zamawiającego i inspektora nadzoru.

## **§ 9**

### **Warunki rozliczeń**

1. Ustala się termin zapłaty 30 dni, od dnia złożenia faktury sprawdzonej i podpisanej przez Inspektora Nadzoru wraz z protokołem odbioru i innymi niezbędnymi dokumentami.
2. Warunkiem koniecznym do wystawienia faktury jest sprawdzony i zatwierdzony przez inspektora nadzoru kosztorys powykonawczy, odbiór robót. Złożenie faktury bez przedłożenia powyższej dokumentacji upoważnia Zamawiającego do jej odesłania bez księgowania. W przypadku fakturowania częściowego do faktury należy dołączyć protokół odbioru częściowego określający zaawansowanie prac.
3. Faktury będą regulowane :
  - z konta Wspólnoty Mieszkaniowej na konto Wykonawcy podane w fakturze /\*
  - w przypadku finansowania inwestycji z kredytu termomodernizacyjnego jaki uzyskał Zamawiający faktury będą bezpośrednio regulowane na konto wykonawcy przez bank udzielający kredytu/\*.

## **§ 10**

### **Gwarancje**

1. Wykonawca gwarantuje, że przedmiot Umowy określony umową wykonany zostanie dobrze jakościowo, zgodnie z dokumentacją projektową, warunkami (normami) technicznymi wykonawstwa i warunkami umowy, bez wad pomniejszających wartość robót lub uniemożliwiających użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu 3 lata gwarancji od daty odbioru końcowego.
3. Odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne dotyczy wad przedmiotu umowy istniejących w czasie dokonywania czynności odbioru oraz wad powstałych po odbiorze końcowym, lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili odbioru.
4. W okresie gwarancji Wykonawca usunie nieodpłatnie, w ciągu 14 dni po zgłoszeniu, wady ujawnione czasie eksploatacji obiektu, będącego przedmiotem umowy.

5. Okres gwarancji dla naprawianego elementu biegnie od nowa od czasu usunięcia wad.
6. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi wad nie nadających się do usunięcia, Zamawiający może obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej lub technicznej obiektu.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo korzystania z uprawnień z tytułu rękojmi niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.
8. W przypadku gdy Wykonawca pomimo dwukrotnego powiadomienia o konieczności usunięcia wad, usterek w okresie udzielonej gwarancji i rękojmi nie dokona ich skutecznego usunięcia, to wyraża zgodę na zastępcze wykonanie tych prac, z pokryciem pełnej wysokości kosztów ich wykonania na podstawie wystawionej przez zamawiającego faktury lub noty w terminie do 7 dni od otrzymania faktury bądź noty.

#### **§ 11**

##### **Zabezpieczenie**

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % wartości robót brutto, co stanowi kwotę ..... zł
2. Zabezpieczenie zostało wniesione w formie :  
 —pieniężnej  
 —gwarancji ubezpieczeniowej\*/  
 - innej to jest zostanie potrącone z ostatniej faktury/\*
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostało wniesione w pełnej wysokości przed podpisaniem umowy na konto Zamawiającego nr ..... w ..... banku

4. W przypadku niewykonania, nienależytego wykonania zamówienia lub nieusunięcia wad przedmiotu zamówienia, -zabezpieczenie wraz z ewentualnymi powstałymi odsetkami staje się własnością Zamawiającego i będzie wykorzystane do zgodnego z umową wykonania robót i do pokrycia roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi za wady.

5. W przypadku należytego wykonania robót  
 – 100% zostanie zwrócona lub zwolniona w ciągu 30 dni po upływie gwarancji od daty odbioru końcowego robót i po dokonaniu pozytywnego odbioru pogwarancyjnego

6. Zabezpieczenie pieniężne zwracane jest bez odsetek

7. Jeśli w toku realizacji przedmiotu umowy nastąpi zwiększenie wartości umownej, Wykonawca zobowiązany jest uzupełnić wniesione zabezpieczenie w terminie 14 dni od dnia wezwania przez Zamawiającego .

8. W sytuacji, gdy wskutek nieprzewidzianych okoliczności wystąpi konieczność przedłużenia terminu realizacji zamówienia w stosunku do terminu przedstawionego w ofercie i umowie - Wykonawca przed podpisaniem aneksu lub najpóźniej w dniu jego podpisywania, zobowiązany jest do przedłużenia terminu ważności wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy albo jeśli nie jest to możliwe, do wniesienia nowego zabezpieczenia na okres wynikający z aneksu do umowy.

9. W trakcie realizacji umowy, nie wcześniej jednak niż w po wykonaniu i bezusterkowym odbiorze robót Wykonawca może za pisemną zgodą Zamawiającego dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, o których mowa w art. 148 ust. 1 ustawy prawo zamówień publicznych. Zmiana formy zabezpieczenia musi być dokonana z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmiany jego wysokości całkowitej przedmiotu zamówienia.

#### **§ 12**

##### **Kary umowne**

1. W przypadku odstąpienia od umowy z winy którejkolwiek ze stron, strona winna odstąpienia zapłaci drugiej stronie karę umowną stanowiącą 20 % wartości wynagrodzenia umownego.
2. W przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 1 % wartości wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki.
3. Za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 1 % wartości wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki.
4. W razie nie usunięcia przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie ujawnionych wad wykonanych robót, Zamawiający może zlecić ich usunięcie na koszt i ryzyko Wykonawcy innemu przedsiębiorcy.
5. Jeśli kary umowne nie pokrywają szkody, każda ze stron może dochodzić odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

#### **§ 13**

##### **Odstąpienie od umowy**

1. Odstąpienie od umowy przez Zamawiającego może nastąpić jeżeli Wykonawca :
  - nie dotrzymuje warunków umowy w tym realizowałby roboty bez należytej staranności, niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami i normami, zasadami BHP, specyfikacją warunków zamówienia.
  - zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja przedsiębiorstwa Wykonawcy,
  - zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy ,
  - Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn , oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego
  - Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 7 dni .
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, Wykonawca powinien natychmiast wstrzymać i zabezpieczyć nie zakończone roboty oraz w szczególności plac budowy
  - w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku, według stanu na dzień odstąpienia.
  - wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt Wykonawcy
  - Wykonawca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 7 dni, usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wzniesione.

#### **§ 14**

##### **Postanowienia końcowe**

1. Zmiany umowy mogą nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie
2. Integralną częścią umowy są następujące dokumenty:
  - Oferta i kosztorys ofertowy,
  - protokół z wyboru wykonawcy z dnia .....r.
  - Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr ..... z dnia. ....20.....r
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Właściwym do rozpatrywania sporów powstałych w trakcie realizowania umowy jest właściwy rzeczowo Sąd w Kielcach.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egz. dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**