



SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
ŚRÓDMIEŚCIE

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„ŚRÓDMIEŚCIE”

UL. OFIAR OŚWIĘCIMIA 6, 71- 503 SZCZECIN

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

w postępowaniu o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego
z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego na:

REMONT WYSTROJU ARCHITEKTONICZNEGO DACHU BUDYNKU
MIESZKALNEGO POŁOŻONEGO W SZCZECINIE PRZY
AL. NIEPODLEGŁOŚCI 32, 33

SZCZECIN, MARZEC 2026 r.

Spis treści

I	Zamawiający:.....	3
II	Przedmiot zamówienia:	3
III	Termin realizacji zamówienia:.....	3
IV	Informacje o przetargu:.....	3
V	Sposób przygotowania oferty:.....	3
VI	Warunki wymagane od Oferentów:.....	4
VII	Informacja o dokumentach, jakie mają dostarczyć Oferenci:	5
VIII	Wadium:.....	6
IX	Zabezpieczenie należytego wykonania umowy:.....	7
X	Termin, do którego Oferent będzie związany złożoną ofertą:	7
XI	Opis sposobu obliczania ceny oferty:.....	7
XII	Poprawianie błędów:	7
XIII	Opis kryteriów wyboru oferty oraz ich znaczenie:	7
XIV	Sposób porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami i sposób udzielania wyjaśnień dotyczących Specyfikacji Warunków Zamówienia:.....	9
XV	Oznaczenie ofert.....	9
XVI	Informacje o terminie, miejscu składania i otwarcia ofert oraz trybie otwarcia i oceny ofert:.....	10
XVII	Odrzucenie oferty:	10
XVIII	Sposób zakończenia przetargu:	10
XIX	Tryb zawarcia umowy:	11
XX	Postanowienia końcowe:	11
XXI	Wykaz załączników:	11

I Zamawiający:

1. Pełna nazwa Zamawiającego:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ŚRÓDMIEŚCIE”
ul. Ofiar Oświęcimia 6
71-503 Szczecin

2. Tel. 91 423 93 00, Faks 91 423 93 16
3. KRS: 0000200574
4. NIP: 851-030-96-34
5. REGON: 000771772
6. Adres do korespondencji: kancelaria@smsrodmiescie.szczecin.pl
7. Adres strony Internetowej: www.smsrodmiescie.szczecin.pl
8. Adres platformy ogłoszeniowej: e-przetargi.pl

II Przedmiot zamówienia:

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie remontu wystroju architektonicznego dachu budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy Al. Niepodległości 32, 33.
2. Opis i zakres przedmiotu zamówienia zawiera Załączniki nr 1 i 2 do SWZ

III Termin realizacji zamówienia:

1. Przewidywany termin rozpoczęcia robót: **11.05.2026 r.**
2. Przewidywany termin zakończenia robót: **30.10.2026 r.**

IV Informacje o przetargu:

1. Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego z zastosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego, w szczególności w oparciu o art. 70¹, 70³-70⁵.
2. Oferent zobowiązany jest dokonać wizji lokalnej przed przystąpieniem do przygotowania i złożenia oferty.
3. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert wariantowych.
4. Każdy Wykonawca może złożyć wyłącznie jedną ofertę.
5. Oferta może być złożona tylko do upływu terminu składania ofert.
6. Do upływu terminu składania ofert wykonawca może wycofać ofertę.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się ze wszystkimi rozdziałami i załącznikami Specyfikacji Warunków Zamówienia, zwanej dalszej części „SWZ”.
8. Wszystkie informacje i dotyczące postępowania zamieszczone są stronie internetowej Zamawiającego oraz na portalu e-przetargi.

V Sposób przygotowania oferty:

1. Oferta powinna zawierać następujące dokumenty, informacje i materiały:
 - a) wypełniony formularz oferty stanowiący załącznik nr 3 do SWZ,
 - b) wypełniony formularz oferty – część ogólną stanowiący załącznik nr 4 do SWZ,

- c) oświadczenie Oferenta na formularzu stanowiącym załącznik nr 5 do SWZ,
 - d) dokumenty wymienione w rozdziale VII SWZ,
 - e) wskazanie części zamówienia, których wykonanie Oferent zamierza powierzyć podwykonawcom,
 - f) kosztorys ofertowy sporządzony na podstawie opisu przedmiotu zamówienia stanowiącego Załącznik nr 1 do SWZ oraz przedmiaru robót- załącznik nr 2 do SWZ.
 - g) protokół z dokonanej wizji lokalnej, stanowiący załącznik nr 7 do SWZ.
2. Sposób przygotowania oferty:
- a) Oferta powinna być napisana czytelnie w języku polskim.
 - b) Wszystkie strony oferty wraz z załącznikami powinny być podpisane przez osobę (osoby) uprawnioną(e) do występowania w imieniu Oferenta w tym postępowaniu.
 - c) Wszystkie strony oferty wraz z załącznikami powinny być spięte w sposób zapobiegający jej dekompletacji.
 - d) Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być podpisane i datowane własnoręcznie przez osobę podpisującą ofertę lub przez osobę upoważnioną.
3. Opakowanie i oznakowanie ofert:
- a) Ofertę należy złożyć w zamkniętym opakowaniu w siedzibie Zamawiającego,
 - b) Opakowanie powinno być oznaczone napisem:
„Remont wystroju architektonicznego dachu budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy Al. Niepodległości 32, 33”. „Nie otwierać do dnia 14.04.2026 r.”

VI Warunki wymagane od Oferentów:

1. W przetargu mogą wziąć udział Oferenci, którzy spełniają następujące warunki:
- a) akceptują treść ogłoszenia, SWZ bez zastrzeżeń,
 - b) zapoznali się z projektem umowy i akceptują jego treść,
 - c) przynajmniej od 3 lat prowadzą działalność w branży, której przedmiot zamówienia dotyczy,
 - d) w ostatnich trzech latach wykonali co najmniej dwie roboty o zakresie porównywalnym do przedmiotu zamówienia i wartości powyżej 100.000,00 zł każda,
 - e) są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi,
 - f) posiadają uprawnienia niezbędne do wykonania prac będących przedmiotem zamówienia,
 - g) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponują potencjałem technicznym do wykonania przedmiotu zamówienia,
 - h) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zadania,
 - i) w okresie ostatnich 12 miesięcy zatrudniają co najmniej 6 pracowników w ramach umowy o pracę,

- j) nadzór nad robotami będzie prowadzony przez osobę posiadającą 60 miesięczne doświadczenie w wykonywaniu robót będących przedmiotem zamówienia oraz posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno- budowlanej bez ograniczeni do kierowania robotami budowlanymi.
2. Z przetargu wyklucza się Oferentów:
- a) którzy realizowali zamówienia dla zamawiającego bez dochowania należytej staranności, w szczególności poprzez zawinione niedochowanie terminów realizacji zamówienia, wadliwe wykonanie przedmiotu zamówienia, niewywiązywanie się z obowiązku naprawy wyrządzonych szkód czy usuwania usterek,
 - b) w stosunku do których otwarto likwidację lub ogłoszono upadłość,
 - c) którzy zalegają z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia zdrowotne lub społeczne,
 - d) którzy wprowadzili zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji, że nie podlegają wykluczeniu lub informacji dotyczących spełnienia warunków udziału w postępowaniu o udzieleniu zamówienia bądź przedstawiali informacje wprowadzające w błąd, co mogło mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego,
 - e) którzy nie spełniają warunków udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
3. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się również Oferentów, którzy:
- a) wykonywali bezpośrednio czynności związane z przygotowaniem prowadzonego postępowania lub posługiwali się w celu sporządzenia oferty osobami uczestniczącymi w dokonywaniu tych czynności, chyba że udział tych wykonawców w postępowaniu nie utrudni uczciwej konkurencji;
 - b) nie wnieśli wadium do upływu terminu składania ofert;
 - c) nie wykazali spełniania warunków udziału w postępowaniu;
4. Zamawiający zawiadamia równocześnie wykonawców, którzy zostali wykluczeni z postępowania o udzielenie zamówienia, podając uzasadnienie faktyczne prawne;
5. Ofertę wykonawcy wykluczonego uznaje się za odrzuconą.

VII Informacja o dokumentach, jakie mają dostarczyć Oferenci:

1. Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert (lub dokument potwierdzony w tym terminie przez organ wydający).
2. Zaświadczenie z urzędu skarbowego o niezaleganiu z opłacaniem podatków lub o uzyskaniu zgody na zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności, lub wstrzymaniu w całości wykonania decyzji organu podatkowego.
3. Zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub KRUS o niezaleganiu z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne.
4. Umowę regulującą współpracę podmiotów występujących wspólnie (dotyczy w szczególności umowy spółki cywilnej, umowy konsorcjum itp.).

5. Dokumenty stwierdzające, że osoby, które będą wykonywać zamówienie, posiadają wymagane uprawnienia oraz posiadają 60 miesięczne doświadczenie w wykonywaniu robót będących przedmiotem zamówienia,
6. Wykaz wykonanych w ciągu ostatnich trzech lat co najmniej dwóch robót odpowiadających swoim rodzajem oraz wielkością stanowiącym przedmiot zamówienia i o wartości powyżej 100 000 zł każda, z podaniem ich wartości oraz daty i miejsca wykonania, wraz z dokumentami potwierdzającymi, że roboty te zostały wykonane z należytą starannością.
7. Polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.
8. Dokument stwierdzający, że w okresie ostatnich 12 miesięcy Oferent zatrudnia co najmniej 6 pracowników w ramach umowy o pracę.
9. Zaakceptowany projekt umowy.
10. Kosztorys ofertowy (szczegółowy) sporządzony na podstawie Przedmiaru robót (załącznik nr 2). Nie dopuszcza się sporządzenia kosztorysu w wersji scalonej.
11. Dokumenty składane są w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Oferenta. Zamawiający ma prawo żądać przedstawienia przez Oferenta oryginału notarialnie potwierdzonej kopii dokumentu, który jest nieczytelny lub budzi wątpliwości co do jego prawdziwości.

VIII Wadium:

1. Oferta musi być zabezpieczona wadium w wysokości 8.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych). Dopuszcza się możliwość wniesienia wadium w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej płatnej na pierwsze wezwanie Zamawiającego.
2. Wniesienie wadium w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej następuje poprzez przekazanie Zamawiającemu oryginału gwarancji.
3. Ustala się termin wniesienia wadium na rachunek bankowy Zamawiającego do dnia **14.04.2026**
4. Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na rachunek bankowy: **56102047950000970200039693**; wadium przekazane w formie polecenia przelewu uważa się za zapłacone wtedy, gdy środki pieniężne wpłyną na rachunek Zamawiającego w terminie do dnia **13.04.2025r. do godziny 15⁰⁰**. Data wysłania wadium nie decyduje o jego wniesieniu.
5. Wpłacone wadium zostanie zwrócone Oferentom niezwłocznie w przypadku:
 - a upływu terminu związania z ofertą,
 - b zawarcia umowy w sprawie udzielenia zamówienia,
 - c unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia
6. Zamawiający niezwłocznie zwraca wadium na wniosek wykonawcy:
 - a który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert;
 - b którego oferta została odrzucona
7. Zamawiający zwraca wadium wniesione w pieniądzu w kwocie nominalnej na rachunek bankowy wskazany przez wykonawcę. Wadium wniesione w innej formie niż w pieniądzu zamawiający zwraca poprzez złożenie gwarantowi oświadczenia o zwolnieniu wadium.

8. Zamawiający zatrzymuje wadium, a w przypadku wadium wniesionego w formie gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej występuje do gwaranta z żądaniem zapłaty wadium, jeżeli:
- a) wykonawca, którego oferta została wybrana odmówił podpisania umowy w sprawie zamówienia, na warunkach określonych w ofercie lub,
 - b) zawarcie umowy w sprawie zamówienia stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie wykonawcy, którego oferta została wybrana.

IX Zabezpieczenie należytego wykonania umowy:

Jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy Zamawiający zatrzyma z pierwszej faktury wystawionej przez Wykonawcę 5,0 % wynagrodzenia umownego brutto. Kwotę tę Zamawiający zwróci Wykonawcy po upływie terminu gwarancji.

X Termin, do którego Oferent będzie związany złożoną ofertą:

Oferent będzie związany złożoną ofertą przez 30 dni.

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

XI Opis sposobu obliczania ceny oferty:

1. Cena powinna być podana:
 - a) cyfrowo i słownie w złotych polskich,
 - b) zgodnie z załączonym formularzem oferty.
2. Cena powinna zawierać wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia.

XII Poprawianie błędów:

1. Zamawiający poprawi ewentualne oczywiste omyłki pisarskie i rachunkowe w obliczeniu ceny i zwróci się do Oferenta o akceptację poprawionej ceny.
2. Zamawiający odrzuci ofertę zawierającą omyłki rachunkowe w obliczeniu ceny, których nie można poprawić.
3. Zamawiający poprawi błędy polegające na niezgodności oferty ze specyfikacją, pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych zmian w treści oferty, i zwróci się do Oferenta o akceptację poprawek.

XIII Opis kryteriów wyboru oferty oraz ich znaczenie:

1. Zamawiający wybiera najkorzystniejszą ofertę na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w Specyfikacji Warunków Zamówienia
2. Jeżeli nie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny lub kosztu i innych kryteriów oceny ofert, zamawiający wybiera spośród tych ofert ofertę, która otrzymała najwyższą ocenę w kryterium o najwyższej wadze. Jeżeli oferty otrzymały taką samą ocenę w kryterium o najwyższej wadze, zamawiający wybiera ofertę z najniższą ceną lub najniższym kosztem. Jeżeli dalej nie można dokonać wyboru oferty zamawiający wzywa wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez zamawiającego ofert dodatkowych zawierających nową cenę lub koszt.
3. Kryteria oceny oferty i waga:

- Wartość robót netto - 70%:

cena minimalna

----- x 100 pkt x waga kryterium (70%)

cena Oferenta

- Doświadczenie w prowadzeniu działalności stanowiącej przedmiot zamówienia – 10%

punkty Oferenta

----- x 100 pkt x waga kryterium (10%)

maksymalna ilość punktów

okres wykonywania prac w zakresie zbliżonym do przedmiotu zamówienia:

od 3 lat do 5 lat – 0,50 punktu

powyżej 5 lat – 1,00 punkt

- Kryterium robót dodatkowych, które Oferent wykona w ramach ceny ofertowej – 10%

punkty Oferenta

----- x 100 pkt x waga kryterium (10%)

maksymalna ilość punktów

1 % - 0,1 pkt.

2% - 0,2 pkt.

3% - 0,4 pkt.

4% - 0,8 pkt

5% - 1,0 pkt

- Okres gwarancji na wykonane prace – 10%

punkty Oferenta

----- x 100 pkt x waga kryterium (10%)

maksymalna ilość punktów

okres udzielonych gwarancji na wykonane prace:

do 5 lat - 0,5 pkt.

od 5 do 6 lat - 0,75 pkt.

od 6- 7 lat - 1,0 pkt.

2. Zamawiający nie dopuszcza jakichkolwiek zmian ceny po upływie terminu złożenia oferty.

XIV Sposób porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami i sposób udzielania wyjaśnień dotyczących Specyfikacji Warunków Zamówienia:

1. Zamawiający wskazuje, że komunikacja z Wykonawcami będzie prowadzona przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, w szczególności za pośrednictwem poczty elektronicznej pod adresem: kancelaria@smsrodmiestcie.szczecin.pl
2. Zamawiający wskazuje adres strony internetowej: www.smsrodmiestcie.szczecin.pl (zakładka „Przetargi/Oferty”) oraz portal „e-przetargi”, na których publikowane będą wyjaśnienia treści SWZ oraz ewentualne zmiany.
3. Każdy Oferent ma prawo zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści Warunków Zamówienia w terminie nie później niż 4 dni roboczych przed terminem otwarcia ofert.
4. Pytania Wykonawców dotyczące treści SWZ muszą być składane w formie pisemnej, bezpośrednio na adres Zamawiającego lub za pośrednictwem poczty elektronicznej. Dane kontaktowe Zamawiającego zostały wskazane w Rozdziale I SWZ.
5. Za datę złożenia pisma w formie tradycyjnej Zamawiający uznaje datę jego wpływu do siedziby Zamawiającego.
6. Zamawiający udziela wyjaśnień niezwłocznie nie później niż na 2 dni przed terminem otwarcia ofert, jednocześnie wszystkim Oferentom, którzy pobrali Specyfikację Warunków Zamówienia, bez ujawniania źródła zapytania.
7. Wykonawcy pobierający SWZ, związani są wszystkimi modyfikacjami dokumentacji i wyjaśnieniami dotyczącymi SWZ, zamieszczonymi przez Zamawiającego na stronie internetowej oraz na portalu e-przetargi w trakcie postępowania przetargowego, do dnia poprzedzającego otwarcie ofert.
8. Zamawiający nie zamierza zwołać zebrania Oferentów w celu wyjaśnienia wątpliwości dotyczących Specyfikacji Warunków Zamówienia.

XV Oznaczenie ofert

1. Oferent umieszcza ofertę cenową i niezbędne dokumenty w kopercie wewnętrznej, którą następnie umieszcza w kopercie zewnętrznej. Obie zamknięte koperty (wewnętrzną i zewnętrzną) należy zaadresować na Zamawiającego oraz opatrzyć następującym oznaczeniem:
„Remont wystroju architektonicznego dachu budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy Al. Niepodległości 32, 33” „Nie otwierać do dnia 14.04.2026”
Koperta wewnętrzna dodatkowo musi posiadać nazwę i adres Oferenta, aby można było odesłać ofertę, w przypadku złożenia jej po terminie określonym przez Zamawiającego w niniejszej specyfikacji.
2. W przypadku przysłania oferty za pośrednictwem poczty lub kuriera, koperty (wewnętrzna i zewnętrzna) należy umieścić w trzeciej kopercie, która zostanie otworzona w siedzibie Zamawiającego, nie decyduje data nadania oferty. Kopertę należy oznaczyć adresem Zamawiającego oraz opatrzyć następującym oznaczeniem:
„Remont wystroju architektonicznego dachu budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy Al. Niepodległości 32, 33” „Nie otwierać do dnia 14.04.2026”

3. Nienaruszona koperta zewnętrzna zostanie zdeponowana do momentu otwarcia ofert.
4. Konsekwencje złożenia oferty niezgodnie z w/w opisem (np. potraktowanie oferty jako zwykłej korespondencji i niedostarczenia jej na miejsce składania ofert w terminie określonym w niniejszej specyfikacji) ponosi Oferent.

XVI Informacje o terminie, miejscu składania i otwarcia ofert oraz trybie

otwarcia i oceny ofert:

1. Otwarcie ofert jest jawne poprzez otwarcie kopert. Komisja Przetargowa podaje nazwę składających ofertę oraz informację o cenie lub kosztach.
2. Termin składania ofert: **14.04.2026 r. do godz. 9⁰⁰** – sekretariat pok. nr 16.
3. Oferty złożone po terminie zostaną zwrócone wykonawcy bez otwierania.
4. Miejsce składania ofert: siedziba Zamawiającego.
5. Termin otwarcia ofert: **14.04.2026 r. o godz. 10³⁰**.
6. Miejsce otwarcia ofert: pokój nr 7 w siedzibie Zamawiającego.
7. Zamawiający oceni ważność ofert pod względem formalnym oraz przyjętych w SWZ kryteriów oceny ofert na posiedzeniu niejawnym.
8. Jeżeli zaoferowana cena lub koszt wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia lub budzą wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego, zamawiający może żądać od wykonawcy wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu

XVII Odrzucenie oferty:

Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli:

- a) została złożona po terminie składania ofert;
- b) została złożona przez wykonawcę podlegającego wykluczeniu z postępowania lub niespełniającego warunków udziału w postępowaniu lub który nie złożył w przewidzianym terminie wymaganych oświadczeń i dokumentów;
- c) treść oferty jest niezgodna z warunkami zamówienia;
- d) nie została sporządzona lub przekazana w sposób zgodny z wymaganiami technicznymi oraz organizacyjnymi określonymi przez zamawiającego;
- e) zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia.
- f) wykonawca nie wniósł wymaganego wadium lub wniósł w sposób nieprawidłowy lub nie utrzymywał wadium nieprzerwanie do upływu terminu związania ofertą.

XVIII Sposób zakończenia przetargu:

1. Zamawiający zamieszcza informację o wynikach postępowania na platformie ogłoszeniowej oraz na stronie internetowej Zamawiającego.
2. Oferent, którego oferta zostanie wybrana zostanie powiadomiony pisemnym zawiadomieniem (dopuszcza się drogę elektroniczną), w którym Zamawiający określi termin i miejsce zawarcia umowy; po zakończeniu przetargu Oferent, który wygrał przetarg zawrze umowę w terminie i miejscu wyznaczonym przez Zamawiającego.

XIX Tryb zawarcia umowy:

1. Umowa zostanie zawarta z wybranym Oferentem w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia przekazania zawiadomienia o wyborze oferty, jednak nie później niż przed upływem terminu związania ofertą. Zawiadomienie o wyborze oferty określające termin zawarcia umowy zostanie niezwłocznie doręczone wybranemu Oferentowi.
2. Projekt umowy stanowi załącznik nr 6 do SWZ.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wyłączenia z zakresu umowy części robót i stosownie do tego zmniejszenia wynagrodzenia umownego na podstawie kosztorysu ofertowego.

XX Postanowienia końcowe:

1. Zamawiający wyznacza termin wizji lokalnej przedmiotu zamówienia w dniu 27.03.2026 godz. 14:00 (miejsce spotkania: przed wejściem do budynku).
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej specyfikacji mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany warunków lub odwołania przetargu przed upływem terminu składania ofert, w szczególności warunków udziału w postępowaniu i kryteriów oceny ofert.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu w dowolnej chwili bez podania przyczyny.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do swobodnego wyboru oferty bez podania przyczyny
6. Zamawiający oświadcza, że informacje zawarte w Działach: II – III, VI – VIII, XIII, oraz w załącznikach nr 1 – 5 niniejszej specyfikacji są poufne, w związku z czym podlegają ochronie na mocy art. 72¹ § 1 Kodeksu cywilnego, z konsekwencjami wynikającymi z art. 72¹ § 2 Kodeksu cywilnego.

XXI Wykaz załączników:

1. Opis przedmiotu zamówienia
2. Przedmiar robót,
3. Formularz ofertowy – część szczegółowa
4. Formularz oferty – część ogólna
5. Formularz oświadczenia o spełnianiu wymaganych warunków
6. Projekt umowy

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiot zamówienia

1.1. Przedmiot zamówienia stanowi wykonanie remontu elementów wystroju architektonicznego dachu budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy Al. Niepodległości

1.2. Zakres zamówienia obejmuje wykonanie robót branży budowlanej zgodnie z opracowaniem projektowym „Projekt remontu elementów wystroju architektonicznego dachu” opracowanego przez Projekty Konstrukcyjne |Łukasz Rzepka w lipcu 2025 r.

1.3. Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu zamówienia w sposób zgodny z:

- ustawą Prawo budowlane,
- obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,
- przepisami przeciwpożarowymi,
- obowiązującymi normami i wytycznymi branżowymi,
- zasadami wiedzy technicznej.

2. Zakres robót

Zakres robót obejmuje w szczególności:

2.1 Zabezpieczenie terenu przyległego poprzez:

- wydzielenie strefy niebezpiecznej w ciągu komunikacyjnym (konieczne zajęcia pasa drogowego). Koszt opracowania dokumentacji związanej z uzyskaniem zgodny na zajęcie terenu oraz sama opłata po stronie Wykonawcy,
- zabezpieczenie tarasu na czas prowadzenia robót,
- wykonanie zabezpieczeń BHP do pracy na wysokości,
- montaż rusztowań balastowych.

2.2 Prace demontażowe:

- tymczasowy demontaż instalacji odgromowej- zabezpieczenie na czas wykonywanych robót,
- rozbiórka obróbek blacharskich,
- przygotowanie powierzchni remontowanych elementów poprzez skucie odspojonych fragmentów otuliny betonowej.

2.3 Roboty naprawcze:

- przygotowanie podłoża oczyszczenie powierzchni betonu
- wykucie ręczne odsłoniętych skorodowanych prętów zbrojeniowych,
- oczyszczenie korozji z odsłoniętych prętów zbrojeniowych,
- wykonanie warstwy kontaktowej na konstrukcji betonowej,
- zabezpieczenie antykorozyjne stali zbrojeniowej,
- reprofilacja konstrukcji żelbetowej, wypełnienie ubytków w betonie,

- ręczne szpachlowanie warstw naprawczych betonu wraz z wykonaniem fasety w narożach belek
- zabezpieczenie powierzchniowe betonu- wykonanie powłoki akrylowej, dwukrotne malowanie powierzchni pionowych i poziomych,
- zabezpieczenie powłokowe powierzchni betonu- środek impregacyjny,
- wykonanie tynków uzupełniających
- montaż obróbek blacharskich,
- naprawa uszkodzeń powstałych podczas prac naprawczych

2.4 Odtworzenie terenu

- demontaż tymczasowych zabezpieczeń
- uprzątnięcie terenu budowy,
- ponowny montaż instalacji odgromowej.

2.5 Dokumentacja powykonawcza

Wykonawca przekaze inwestorowi:

- dokumentację powykonawczą
- deklaracje zgodności materiałów

3. Organizacja robót

3.1. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić prace zgodnie z przepisami BHP oraz informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, stanowiącą integralną część dokumentacji projektowej.

4. Roboty towarzyszące

4.1. Zakres zamówienia obejmuje wykonanie wszelkich robót oraz czynności pomocniczych niezbędnych do prawidłowej realizacji zadania.

4.2. Wykonawca zobowiązany jest do:

- zabezpieczenia miejsca robót,
- zabezpieczenia istniejącej infrastruktury technicznej,
- utrzymania porządku w miejscu prowadzenia prac.

4.3. Wykonawca jest zobowiązany do naprawy i odtworzenia wszelkich uszkodzeń elementów budynku powstałych w trakcie realizacji robót, w szczególności:

- tynków,
- okładzin,
- elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

5. Gospodarka odpadami

Odpady powstałe w trakcie wykonania robót budowlanych należy segregować i składować w zabezpieczonym miejscu. Wykonawca dokona wywiezienia i utylizacji odpadów na własny koszt. Po zakończeniu inwestycji zobowiązuje się wykonawcę do przedłożenia kart utylizacyjnych.

6. Nadzór nad robotami

6.1. Wykonawca zapewni nadzór kierowniczy nad prowadzonymi robotami.

7. Odbiory robót

7.1. Po zakończeniu robót wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia odbiorów technicznych.

7.2. Do odbioru końcowego wykonawca przedłoży m.in.:

- dokumentację powykonawczą,
 - atesty i deklaracje zgodności zastosowanych materiałów,
-

8. Komunikacja i kwestie sporne

8.1. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Inwestora o wszelkich kwestiach spornych lub problemach mogących mieć wpływ na realizację zamówienia.

8.2. Wszelkie zmiany w zakresie robót wymagają uzgodnienia z Inwestorem.

10. Zaplecze socjalne

11.1. Wykonawca zapewni zaplecze socjalne dla pracowników realizujących roboty.

11.2. W szczególności wykonawca zapewni toaletę przenośną na czas trwania robót.

11. Postanowienia końcowe

11.1. Zakres zamówienia obejmuje wykonanie wszystkich prac niezbędnych do prawidłowego, kompletnego wykonania zadania.

11.2. W przypadku wystąpienia prac nieujętych wprost w dokumentacji projektowej, a niezbędnych do prawidłowej realizacji zadania, wykonawca zobowiązany jest do ich wykonania w ramach przedmiotu zamówienia.

PRZEDMIAR ROBÓT

Remont wystroju architektonicznego dachu budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy Al. Niepodległości 32, 33

Obmiar

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz.	Razem
OBMIAR:					
1		Organizacja terenu budowy wraz z pracami towarzyszącymi			
1 d.1	KNR 0-21 4007-03 analiza indywidualna	Zabezpieczenie tarasu folią, miejscowo płytami OSB	m2		
		5,14 * (5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80) + 5,70 * 2,0 + 5,80 * 2,0	m2	198,839	
				RAZEM	198,839
2 d.1	KNR-W 2-02 1607-01 analiza indywidualna	Wykonanie zabezpieczeń BHP do prac na wysokości oraz komunikacji na dachu- 10 stanowisk. Montaż podkonstrukcji stalowej z poszyciem z płyt OSB mocowanych do atyki, długość wysięgu ok. 1,5 m, wysięg pod kątem ok. 45 stopni względem płaszczyzny elementów wystroju dachu. Zabezpieczenie przed upadkiem elementów przy prowadzonych pracach rozbiórkowych. Założenia kalkulacyjne: montaż do trzech stanowisk	kpl.		
		10	kpl.	10,000	
				RAZEM	10,000
3 d.1	NNRNKB 202 1621-03 analogia	(z.VI) Daszki ochronne wolno stojące o konstrukcji drewnianej (bez podłogi z desek) pokryte płytami pilśniowymi i folią polietylenową nad wejściami do budynków. Montaż tunelu zabezpieczającego ciąg pieszych. Wycena wraz z kosztami związanymi z zajęciem pasa drogowego ZDITM	m2 rzutu		
		(5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,14) * 2,0	m2 rzutu	88,980	
				RAZEM	88,980
4 d.1	KNR 2-02 1611-05 z.sz. 2.12. 9918 analiza indywidualna	Rusztowania balastowe, kotwienie do elementów konstrukcyjnych	m2		
		1,50 * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80)	m2	83,985	
				RAZEM	83,985
5 d.1	KNR 2-02 r.16 z.sz.5.15	Czas pracy rusztowań (pozycje: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19)			
2 d.2		Prace rozbiórkowe			
6 d.2		Tymczasowy demontaż instalacji odgromowej wraz z ponownym montażem	kpl.		
		1	kpl.	1,000	
				RAZEM	1,000
7 d.2	KNR 4-01 0535-08	Rozebranie obróbek blacharskich murów ogniowych, okapów, kołnierzy, gzymsów itp. z blachy nie nadającej się do użytku	m2		
	belki + ściana	0,3 * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80 + 7,00 + 7,00)	m2	20,997	
	attyka	0,4 * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80)	m2	22,396	

				RAZEM	43,393
8 d.2	ZKNR C-2 0803-01 9901 analogia	Przygotowanie podłoża. Skucie ręczne na gł. 1 cm, powierzchnie poziome i pionowe - powyżej 20 do 34,7 m	m2		
	belki, dolna półka	$(0,26 + 0,10 + 0,16) * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80)$	m2	29,115	
	belki, element pionowy	$(0,10 + 0,54 + 0,54) * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80) * 50\%$	m2	33,034	
	słupy	$(0,22 * 4) * 1,18 * 5 * 60\%$	m2	3,115	
	połączenie belka- ścian	$0,5 * 0,64 * 4$	m2	1,280	
				RAZEM	66,544
3		Roboty naprawcze			
9 d.3	ZKNR C-2 0801-01 9901 analogia	Przygotowanie podłoża. Czyszczenie powierzchni betonu - powyżej 20 do 34,7 m	m2		
	belki, dolna półka	$(0,26 + 0,10 + 0,16) * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80)$	m2	29,115	
	belki, element pionowy	$(0,10 + 0,54 + 0,54) * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80)$	m2	66,068	
	słupy	$(0,22 * 4) * 1,18 * 5$	m2	5,192	
	połączenie belka- ścian	$0,5 * 0,64 * 4$	m2	1,280	
				RAZEM	101,655
10 d.3	ZKNR C-2 0804-01 9901 analogia	Przygotowanie podłoża. Wykucie ręczne odsłoniętych, skorodowanych prętów zbrojeniowych o śr. do 12 mm - powyżej 20 do 34,7 m	m		
	belka, dolna półka	$5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80$	m	55,990	
	belki, element pionowy	$(5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80) * 50\%$	m	27,995	
	słupy	$60\% * 1,18 * 5$	m	3,540	
				RAZEM	87,525
11 d.3	ZKNR C-2 0805-01 9901 analogia	Przygotowanie podłoża. Oczyszczenie z korozji odsłoniętej stali zbrojeniowej o śr. do 12 mm - ręcznie - powyżej 20 do 34,7 m	m		
	belka, dolna półka	$5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80$	m	55,990	
	belki, element pionowy	$(5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80) * 50\%$	m	27,995	
	słupy	$60\% * 1,18 * 5$	m	3,540	
				RAZEM	87,525
12 d.3	ZKNR C-2 0808-02 9901 analogia	Reprofilacja podłoża. Wykonanie warstwy kontaktowej na konstrukcji betonowej - powyżej 20 do 34,7 m	m2		
	belki, dolna półka	$(0,26 + 0,10 + 0,16) * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80)$	m2	29,115	
	belki, element pionowy	$(0,10 + 0,54 + 0,54) * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80) * 50\%$	m2	33,034	
	słupy	$(0,22 * 4) * 1,18 * 5 * 60\%$	m2	3,115	

	połączenie belka- ścian	0,5 * 0,64 * 4	m2	1,280	
					RAZEM 66,544
13 d.3	ZKNR C-2 0807-01 9901 analogia	Przygotowanie podłoża. Zabezpieczenie antykorozyjne stali zbrojeniowej o śr. do 12 mm - powyżej 20 do 34,7 m	m		
	belka, dolna półka	5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80	m	55,990	
	belki, element pionowy słupy	(5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80) * 50%	m	27,995	
		60% * 1,18 * 5	m	3,540	
					RAZEM 87,525
14 d.3	ZKNR C-2 0810-02 9901 analiza indywidualna	Reprofilacja podłoża. Ręczne wypełnienie ubytków o głębokości do 35 mm w betonie - powyżej 20 do 34,7 m. Prace prowadzone etapami zgodnie z kartą techniczną produktu SIKKA	m2		
	belki, dolna półka	((0,26 + 0,10 + 0,16) * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80))	m2	29,115	
	belki, element pionowy słupy	(0,10 + 0,54 + 0,54) * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80) * 50%	m2	33,034	
	połączenie belka- ścian	(0,22 * 4) * 1,18 * 5 * 60%	m2	3,115	
		0,5 * 0,64 * 4	m2	1,280	
					RAZEM 66,544
15 d.3	ZKNR C-2 0815-03 9901 analiza indywidualna	Reprofilacja podłoża. Ręczne szpachlowanie warstw naprawczych betonu na gr. 1 mm wraz z wykonaniem fasety w narożach belek- elementy prefabrykowane - powyżej 20 do 34,7 m	m2		
	belki	(0,65 * 2 + 0,26 * 2) * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80)	m2	101,902	
	słupy	(0,22 * 4) * 1,18 * 5	m2	5,192	
	połączenie belka- ścian	0,5 * 0,64 * 4	m2	1,280	
					RAZEM 108,374
16 d.3	ZKNR C-2 0816-03 9901 analiza indywidualna	Reprofilacja podłoża. Zabezpieczenie powłokowe powierzchni betonu - powłoka akrylowa, dwukrotne malowanie powierzchni pionowych i poziomych - powyżej 20 do 34,7 m	m2		
	belki	(0,65 * 2 + 0,26 * 2) * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80)	m2	101,902	
	słupy	(0,22 * 4) * 1,18 * 5	m2	5,192	
	połączenie belka- ścian	0,5 * 0,64 * 4	m2	1,280	
					RAZEM 108,374
17 d.3	ZKNR C-2 0816-03 9901 analiza indywidualna	Reprofilacja podłoża. Zabezpieczenie powłokowe powierzchni betonu - środek impregnujący Sikalastic-490 T- powyżej 20 do 34,7 m	m2		
	belki	(0,65 * 2 + 0,26 * 2) * (5,70 + 5,14 + 5,70 + 5,69 + 5,68 + 5,71 + 5,63 + 5,80 + 5,14 + 5,80)	m2	101,902	
	słupy	(0,22 * 4) * 1,18 * 5	m2	5,192	
	połączenie belka- ścian	0,5 * 0,64 * 4	m2	1,280	
					RAZEM 108,374

18 d.3	KNR-W4-01 0707-03 analogia	Wykonanie tynków uzupełniających zwykłych kat.III na murach na podłożu z cegieł lub betonowym po obsadzonych puszkach, wyłącznikach itp. oraz hakach, wspomikach itp. Uzupełnienie elewacji po pracach demontażowych	szt.		
		20	szt.	20,000	
				RAZEM	20,000
19 d.3	KNR 4-01 0533-02 analogia	Wymiana pokrycia murów ogniowych, pasów pod-i nadrynnowych, wyskoków i pasów elewacji, gzymsów i krawędzi balkonowych z blachy ocynkowanej	m2		
		poz.7	m2	43,393	
				RAZEM	43,393
20 d.3	KNR 5-15 1006-02 analiza indywidualna	Usunięcie zabezpieczeń oraz przywrócenie terenu do stanu pierwotnego	kpl.		
		10	kpl.	10,000	
				RAZEM	10,000
21		Prace naprawcze po zakończeniu robót	kpl.		
		1	kpl.	1,000	
				RAZEM	1,000

(pieczęć Oferenta)

FORMULARZ OFERTOWY – CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

Remont wystroju architektonicznego dachu budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy Al. Niepodległości 32, 33

1. Cena netto:, ,
2. Podatek VAT: (8%)
3. Łączna cena brutto:
słownie:

4. **Doświadczenie w prowadzeniu działalności związanej z przedmiotem zamówienia:**
okres wykonywania prac w zakresie zbliżonym do przedmiotu zamówienia:
powyżej 3 lat do 5 lat

powyżej 5 lat

5. **Procent robót dodatkowych:**

1%

2%

3%

4%

5%

6. **Okres udzielonej gwarancji na wykonane prace:**

do 5 lat

od 5 do 6 lat

od 6- 7 lat

.....
(podpis upoważnionego przedstawiciela Oferenta)

(pieczęć Oferenta)

O F E R T A – CZĘŚĆ OGÓLNA
(formularz ofertowy)

Nazwa Oferenta:				
Siedziba Oferenta:				
Miejscowość:				
Ulica:		nr domu:		nr lokalu:
Kod pocztowy:				
Tel.				
Fax.				
Strona www.				
E-mail				

Do:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście”
ul. Ofiar Oświęcimia 6
71-503 Szczecin

Przystępując do postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego na: **Remont wystroju architektonicznego dachu budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy Al. Niepodległości 32, 33**

prowadzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście”,

OFERUJEMY:

Realizację przedmiotu zamówienia opisanego w Specyfikacji Warunków Zamówienia w cenie łącznej:

Cena	Kwotowo	Słownie
Netto		
Podatek Vat		
Brutto		

Cena realizacji zamówienia jest ceną całkowitą, zawiera wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia, które Oferent zobowiązany jest ponieść w związku z wykonaniem zamówienia.

Warunki płatności *:

1. Płatność realizowana jednorazowo,
2. Płatność realizowana w transzach (podać propozycję w stosunku do zaawansowania robót):

.....
Termin wykonania:

Składając niniejszą ofertę oświadczamy, że:

- akceptujemy warunki określone przez Zamawiającego w SWZ, w tym w szczególności dotyczące postanowień umowy,
- uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez czas 30 dni,
- gwarantujemy realizację zamówienia w terminie wskazanym w ofercie,
- uzyskaliśmy wszelkie niezbędne informacje do przygotowania oferty i wykonania zamówienia.

W załączeniu przedkładamy następujące dokumenty stanowiące integralną część niniejszej oferty:

1. Formularz oświadczenia o spełnieniu wymaganych warunków.
2. Zaakceptowany projekt umowy stanowiący załącznik SWZ.
3. Odpis z rejestru.
4. Zaświadczenie o niezaleganiu z opłaceniem podatków.
5. Zaświadczenie o niezaleganiu z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne.
6. Wykaz wykonanych w ostatnich trzech latach co najmniej dwóch robót, odpowiadających swoim rodzajem i wielkością przedmiotowi zamówienia, o wartości nie mniejszej niż 100 000,00 zł brutto każda, wraz z dokumentami potwierdzającymi, że usługi te zostały wykonane z należytą starannością,
7. Dokument stwierdzający, że w okresie ostatnich 12 miesięcy Oferent zatrudnia co najmniej 6 pracowników w ramach umowy o pracę.
8. Polisy odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.
9. Dokumenty stwierdzające, że osoba, która będzie nadzorować prace posiadają 60 miesięczne doświadczenie w wykonywaniu robót będących przedmiotem zamówienia oraz posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno- budowlanej bez ograniczeni do kierowania robotami budowlanymi.

.....
(podpis upoważnionego przedstawiciela Oferenta)

* niepotrzebne skreślić

(pieczęć Oferenta)

**Oświadczenie
o spełnieniu wymaganych warunków**

„Remont wystroju architektonicznego dachu budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy Al. Niepodległości 32, 33”.

prowadzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście”,

reprezentując firmę

.....

jako upoważniony, w imieniu reprezentowanego przeze mnie Oferenta, oświadczam, że:

- 1) od co najmniej trzech lat prowadzimy działalność w branży, której dotyczy przedmiot przetargu,
- 2) w ostatnich trzech latach wykonaliśmy co najmniej dwie roboty, odpowiadających swoim rodzajem i wielkością przedmiotowi zamówienia, o wartości nie mniejszej niż 100 000,00 zł brutto każda,
- 3) jesteśmy uprawnieni do występowania w obrocie prawnym, zgodnie z wymaganiami ustawowymi,
- 4) posiadamy uprawnienia niezbędne do wykonania prac będących przedmiotem zamówienia,
- 5) dysponujemy potencjałem ekonomicznym i technicznym oraz pracownikami zdolnymi do wykonania przedmiotu zamówienia,
- 6) w okresie ostatnich 12 miesięcy zatrudniamy w ramach umowy o pracę co najmniej 6 pracowników.

.....
(podpis upoważnionego przedstawiciela Oferenta)

UMOWA (PROJEKT)

zawarta w wyniku przeprowadzenia postępowania w trybie przetargu nieograniczonego, w dniu2026 r. w Szczecinie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Śródmieście” z siedzibą: 71-503 Szczecin, ul. Ofiar Oświęcimia 6, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Szczecinie XVII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000200574, NIP: 851-030-96-34, REGON: 000771772, reprezentowaną przez:

1. - **Prezesa,**
2. - **Zastępcę Prezesa,**

zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**, a
..... reprezentowanym
przez:

1.,
zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**.

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie remontu wystroju architektonicznego dachu budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy Al. Niepodległości 32, 33, zgodnie z dokumentacją „Projekt remontu elementów wystroju architektonicznego dachu” wykonaną przez Projekty Konstrukcyjne Łukasz Rzepka w lipcu 2025 r.
2. Opis przedmiotu zamówienia określa Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, stanowiący jej integralną część.
3. Zakres prac określa Załącznik nr 2 do niniejszej umowy, stanowiący integralną jej część.
4. Wykonawca zrealizuje przedmiot umowy z własnych materiałów i przy użyciu swojego sprzętu.
5. Prace będące przedmiotem niniejszej umowy Wykonawca wykona osobiście (przy użyciu własnej siły fachowej).
6. Wykonawca oświadcza, że:
 - a. posiada niezbędne kompetencje i uprawnieni a do wykonania prac stanowiących przedmiot niniejszej umowy,
 - b. posiada zdolność techniczną i zawodową do wykonania prac będących przedmiotem niniejszej umowy,
 - c. znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zadania.

§ 2

TERMINY REALIZACJI

1. Przekazanie przez Zamawiającego terenu budowy oraz rozpoczęcie robót przez Wykonawcę ustala się na dzień
2. Zakończenie robót objętych umową Strony ustalają na dzień 30.10.2026 r.
3. Zaistnienie przeszkód w terminowym wykonaniu robót powinno być zgłoszone Zamawiającemu na piśmie, a ustalenie nowego terminu wykonania robót będzie wymagało sporządzenia stosownego aneksu do umowy.

§ 3

WYNAGRODZENIE I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie umowne brutto w kwocie zł (słownie:), obejmujące podatek od towarów i usług.
2. Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w transzach, w kwotach uzależnionych od stopnia zaawansowania robót, po protokolarnym odbiorze częściowym robót przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 7 niniejszej umowy oraz po otrzymaniu przez Zamawiającego prawidłowo wystawionych faktur.
3. Płatności będą realizowane przelewem w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury, na rachunek bankowy Wykonawcy nr:

§ 4

NADZÓR ROBÓT

1. Ze strony Wykonawcy nadzór nad robotami sprawuje:
..... – przedstawiciel Wykonawcy - tel.
2. Ze strony Zamawiającego nadzór sprawują:
 - 1)– inspektor nadzoru inwestorskiego Dział Eksploatacyjno – Techniczny -EE) - tel.
w zakresie:
 - a. wprowadzenia Wykonawcy na teren budowy przy udziale inspektora nadzoru inwestorskiego Administracji Osiedlowej nr 1 – EO 1,
 - b. prowadzenia nadzoru nad realizacją robót,
 - c. rozliczenia mediów pobranych przez Wykonawcę, stosownie do uzgodnień zawartych w protokole przekazania terenu budowy,
 - d. odbioru robót przy udziale inspektora nadzoru inwestorskiego Administracji Osiedlowej nr 1 – EO 1,
 - 2)– inspektor nadzoru inwestorskiego Administracji Osiedlowej nr 1 - EO-1- tel.
w zakresie:
 - a. wprowadzenia Wykonawcy na teren budowy przy udziale inspektora nadzoru inwestorskiego EE,
 - b. wskazania punktu poboru mediów,
 - c. odbioru robót przy udziale inspektora nadzoru inwestorskiego EE oraz przyjęcia do eksploatacji.

§ 5

OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. protokolarne przekazanie Wykonawcy terenu budowy,
2. umożliwienie Wykonawcy odpłatnego korzystania z mediów dla potrzeb realizacji niniejszej umowy,
3. odbiór robót zgodnie z postanowieniami zawartymi w § 7 niniejszej umowy,

4. terminowa zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

§ 6

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

Do obowiązków Wykonawcy należy:

1. wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia i zakresem robót określonym § 1 niniejszej umowy i w terminie określonym w § 2 ust. 2, z należytą starannością, zgodnie z aktualnymi przepisami i normami budowlanymi, wiedzą techniczną oraz warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót,
2. rozpoczęcie robót po protokolarnym przekazaniu terenu budowy przez przedstawicieli Zamawiającego,
3. niezwłoczne usuwanie wszelkich wad i usterek stwierdzonych w trakcie realizacji robót lub podczas odbiorów, w terminach uzasadnionych technicznie i organizacyjnie,
4. zapewnienie bezpiecznego korzystania z terenu przylegającego do terenu budowy,
5. zabezpieczenie terenu budowy, zapewnienie właściwych warunków pracy, przeprowadzenie we własnym zakresie i na koszt własny wymaganych szkoleń oraz przestrzeganie w trakcie prowadzonych robót aktualnych przepisów w zakresie bhp i p.poż.,
6. zapewnienie porządku na terenie budowy, przestrzeganie przepisów w zakresie ochrony środowiska oraz gospodarki odpadami,
7. zgłoszenie Zamawiającemu gotowości do odbiorów,
8. uporządkowanie terenu budowy po zakończeniu prac, zaplecza oraz terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę, usunięcie odpadów,
9. uzyskanie pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Zamawiającego na zlecenie przez Wykonawcę podwykonawcy wykonania całości lub części prac stanowiących przedmiot niniejszej umowy, pod rygorem odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z winy Wykonawcy.

§ 7

ODBIÓR ROBÓT

1. Odbioru robót dokonuje komisja reprezentująca Strony umowy, w składzie osobowym wymienionym w § 4 niniejszej umowy.
2. Wykonawca jest obowiązany zgłosić Zamawiającemu na piśmie, pod rygorem nieważności, fakt wykonania prac i gotowości do odbioru. Skutki zaniechania tego obowiązku lub opóźnień w zgłoszeniu będą obciążać Wykonawcę.
3. Zamawiający wyznaczy termin odbioru i powoła komisję odbiorową w ciągu 5 dni roboczych od daty zgłoszenia gotowości do odbioru, o którym mowa w ust. 2.
4. Na dzień rozpoczęcia czynności odbioru Wykonawca skompletuje i przekaże komisji odbiorowej wszystkie dokumenty potrzebne do odbioru, tj. atesty, protokoły badań oraz prób i inne umożliwiające ocenę prawidłowości wykonania prac, a także dokumenty potwierdzające spełnienie wymagań stawianych zastosowanym materiałom zgodnie z aktualnym stanem prawnym. Brak ww. dokumentów skutkować może odmową odbioru prac.

5. W wypadku stwierdzenia w toku odbioru wad Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia w wyznaczonym terminie oraz do zawiadomienia Zamawiającego o tym fakcie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Zamawiający odmówi odbioru, jeżeli nie został wykonany cały zakres prac lub stwierdzono wady uniemożliwiające użytkowanie przedmiotu umowy.
7. W razie odebrania prac z zastrzeżeniem co do stwierdzonych przy odbiorze wad lub stwierdzenia tych wad w okresie rękojmi, Zamawiający może:
 - a. żądać usunięcia tych wad – jeżeli wady nadają się do usunięcia – wyznaczając pisemnie Wykonawcy odpowiedni termin;
 - b. obniżyć wynagrodzenie, jeżeli wad usunąć się nie da lub z okoliczności wynika, że Wykonawca nie zdoła ich usunąć w odpowiednim czasie lub gdy Wykonawca nie usunął wad w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie – a wady są nieistotne;
 - c. odstąpić od Umowy, jeżeli wad usunąć się nie da lub z okoliczności wynika, że Wykonawca nie zdoła ich usunąć w odpowiednim czasie lub gdy Wykonawca nie usunął wad w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie – a wady są istotne.
8. W przypadku gdy Wykonawca odmówi usunięcia wad lub nie usunie ich w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego lub z okoliczności wynika, iż nie zdoła ich usunąć w tym terminie, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie tych wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
9. W wypadku usunięcia wad Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, o ich usunięciu.
10. Z czynności odbioru spisany będzie protokół odbioru zawierający wszelkie dokonywane w trakcie odbioru ustalenia, jak też terminy wyznaczone na usunięcie ewentualnych wad stwierdzonych przy odbiorze, podpisany przez uczestników odbioru. Protokół będzie podstawą do wystawienia faktury.
11. Wykonawca nie pozostaje w zwłoce ze spełnieniem zobowiązania wynikającego z niniejszej umowy od daty gotowości do odbioru prac tylko wtedy, jeżeli odbiór został dokonany.

§ 8

GWARANCJE

1. Wykonawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności i z ubezpieczenia tego pokryje wszelkie ewentualne szkody spowodowane w trakcie realizacji niniejszej umowy (polisa do okazania Zamawiającemu).
2. W przypadku upływu terminu obowiązywania polisy ubezpieczeniowej przed zakończeniem robót stanowiących przedmiot niniejszej umowy - Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego przedłożenia Zamawiającemu kolejnej aktualnej polisy, pod rygorem rozwiązania umowy z winy Wykonawcy i zapłaty Zamawiającemu kary umownej w wysokości określonej w § 10 ust. 1 pkt 3).
3. Wykonawca udzieli Zamawiającemu miesiące gwarancji na wykonane roboty objęte umową od dnia odbioru końcowego robót a na zastosowane materiały gwarancji w okresie zgodnym z gwarancją producenta.
4. Strony ustalają, że tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy Zamawiający zatrzyma z pierwszej faktury wystawionej przez Wykonawcę 5 % wynagrodzenia, o którym mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
5. Zwolnienie i zwrot Wykonawcy kwoty określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu, w kwocie nominalnej, nastąpi po upływie okresu gwarancji, o którym mowa w ust. 3 niniejszego

paragrafu, o ile kwota ta nie zostanie wykorzystana na zaspokojenie roszczeń Zamawiającego.

6. Zamawiający jest zobowiązany powiadomić Wykonawcę o wadach niezwłocznie po ich ujawnieniu.
7. Wykonawca zobowiązuje się w trybie pilnym do usunięcia, na swój koszt, wszelkich wad ujawnionych w okresie gwarancji.
8. Jeżeli Wykonawca odmówi usunięcia wad lub nie przystąpi do ich usuwania w ciągu 7 dni od daty zgłoszenia przez Zamawiającego - Zamawiający zleci ich usunięcie innemu przedsiębiorcy, a kosztami wykonanych robót obciąży Wykonawcę.

§ 9

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, gdy: Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionej przyczyny lub przerwał i nie kontynuuje ich pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma,
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, gdy Zamawiający opóźnia termin przekazania terenu budowy i wskazania punktów poboru mediów o 15 dni roboczych od daty wskazanej w niniejszej umowie.
3. Odstąpienie od niniejszej umowy bezwzględnie wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i musi zawierać uzasadnienie.
4. W razie odstąpienia od niniejszej umowy – każdą ze Stron obciążają następujące obowiązki:
 - a. w terminie 7 dni od daty odstąpienia Wykonawca – przy udziale Zamawiającego – sporządzi protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia.
 - b. Wykonawca zabezpieczy przerwane prace na koszt tej Strony umowy, z winy której nastąpiło odstąpienie od umowy,
5. Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia tylko za roboty wykonane do dnia odstąpienia od umowy ujęte w protokole z inwentaryzacji robót w toku.

§ 10

KARY UMOWNE

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - 1) za opóźnienie w rozpoczęciu prac lub za przerwę w wykonywaniu przedmiotu umowy - w wysokości 0,5% wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia lub przerwy,
 - 2) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości 0,5% wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia,
 - 3) za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 20% wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
2. W przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych określonych w ust. 1, niezależnie od kar umownych, Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych – do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 11

INNE POSTANOWIENIA UMOWY

1. Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za roboty dodatkowe, których wartość nie przekroczy ...% kwoty określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Różnice pomiędzy obmiarem, a przedmiarem robót, stwierdzone w trakcie realizacji prac, nie są podstawą do zwiększenia wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Roboty dodatkowe, inne niż określone w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, których konieczność wykonania stwierdzona zostanie w trakcie realizacji umowy, będą przedmiotem odrębnych uzgodnień między Stronami niniejszej umowy, przy czym do rozliczeń finansowych stosowane będą:
 - a katalogi nakładów rzeczowych KNR,
 - b stawka roboczogodziny oraz narzuty kosztorysowe obowiązujące u Zamawiającego w dniu zawarcia umowy,
 - c ceny materiałów i pracy sprzętu zawartych w bazie cenowej INTERCENBUD obowiązujące w dniu zawarcia umowy.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony oświadczają, że informacje zawarte w niniejszej umowie są poufne, w związku z czym podlegają ochronie na mocy art. 72¹ § 1 Kodeksu cywilnego, z konsekwencjami wynikającymi z art. 72¹ § 2 Kodeksu cywilnego
2. Wykonawca zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o wszelkich zmianach danych Jego dotyczących, a także o okolicznościach mogących mieć wpływ na prawidłowość wykonania niniejszej umowy, skutkujących niemożnością jej wykonania, bądź niewypłacalnością Wykonawcy.
3. Strony umowy wskazują do korespondencji adresy podane na wstępie niniejszej umowy. Zmiana adresu do korespondencji wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem uznania doręczenia na dotychczasowy adres za skuteczne.
4. Do korespondencji elektronicznej Strony wskazują następujące adresy e-mail:
 - 1) Zamawiający – kancelaria@smsrodmiestcie.szczecin.pl
 - 2) Wykonawca –
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi oraz inne w zakresie dotyczącym niniejszej umowy.
6. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Spory wynikające na tle stosowania niniejszej umowy Strony rozstrzygać będą przed właściwym rzeczowo sądem powszechnym w Szczecinie.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
9. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Uwaga: załącznik 1 i 2 do umowy są tożsame z załącznikami nr 1 i 2 do SWZ.