Specyfikacja
Warunków Zamówienia

na remont klatki schodowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym os. Dolnośląskie bl. 201 kl. VI w Bełchatowie

BEŁCHATOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Okrzei 45 97-400 Bełchatów
tel. 044 635 03 40 Reg. 000487195
NIP 769 080 29 34 EKD 6832 Z

zatwierdził

Zastępca Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych
mgr Ilona Kuśmierek

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Longin Grabarczyk

Bełchatów dn. 10.11.2026 r.

I. Informacje o przetargu

1.Przetarg pisemny nieograniczony organizuje Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Bełchatowie ul. Okrzei 45 zwana dalej „Zamawiającym".
2. Postępowanie przetargowe przeprowadzane jest na zasadach i warunkach określonych w „Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi".

II. Przedmiot przetargu

1. Opis przedmiotu przetargu zawarty został w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót, która stanowi załącznik nr 1 do SWZ.
2. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.
3. Wspólny Słownik Zamówień (CPV).
   Główny kod CPV:
   45000000-7 Roboty budowlane
   Dodatkowe kody CPV:
   45111300-1 Roboty rozbiórkowe
   45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
   45111220-6 Roboty w zakresie usuwania gruzu
   45430000-0 Pokrywanie podłóg i ścian
   45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe
   45442100-8 Roboty malarskie
   45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne

Nie wymienienie tytułu jakiejkolwiek dziedziny, grupy, podgrupy czy normy nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku stosowania wymogów określonych prawem polskim.

III. Pracownik uprawniony do porozumiewania się z oferentami

Działu Remontów i Konserwacji, numer telefonu: (44) 635-03-44 wew. 118, numer pokoju w siedzibie zamawiającego: pok. 27 codziennie w dniach roboczych w godzinach 10-14.

IV. Warunki wymagane od oferentów

1. W przetargu może wziąć udział oferent który:
   1) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie objętym przedmiotem zamówienia,
   2) nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne,
   3) zrealizował w okresie ostatnich 5 lat a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, co najmniej 2 zadania odpowiadające swoim rodzajem i wartością usługom stanowiącym przedmiot zamówienia,
   4) posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej) w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia co najmniej 50.000,00 zł,
   5) posiada uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień,
   6) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponuje odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
   7) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
   8) nie zachodzą wobec wykonawcy przesłanki do wszczęcia postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego,

9) złoży ofertę zgodnie z wymogami niniejszej specyfikacji.

2. Na potwierdzenie spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1 oferenci winni złożyć:

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,
2) aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzających odpowiednio, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne, lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
3) wykaz wykonanych w okresie ostatnich trzech lat usług, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, odpowiadających swoim rodzajem i wartością usługom stanowiącym przedmiot zamówienia, z podaniem ich wartości oraz daty i miejsca wykonania oraz załączenie dokumentów potwierdzających, że usługi te zostały wykonane należycie,
4) polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej) w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na sumę ubezpieczenia wynoszącą co najmniej 50.000,00 zł.

V. Sposób przygotowania i treść oferty

1. Oferta powinna zawierać:

1) imię i nazwisko oraz adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,
2) datę sporządzenia oferty,
3) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z SWZ i przyjęciu tych warunków bez zastrzeżeń,
4) oświadczenie o akceptacji istotnych warunków umowy i zobowiązanie do zawarcia umowy z takimi warunkami po wyborze oferty,
5) oświadczenie o udzieleniu gwarancji jakości wykonanego przedmiotu zamówienia (warunek minimum 3 lata),
6) oferowaną cenę za wykonanie przedmiotu zamówienia,
7) oświadczenie Oferenta, że dokonał oględzin i obmiarów we własnym zakresie.

2. Oferta wraz z załącznikami powinna być sporządzona zgodnie z formularzem stanowiącym załącznik nr 3 do SWZ w formie pisemnej oraz podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania wykonawcy. Upoważnienie do podpisania oferty powinno być dołączone do oferty, o ile nie wynika to z innych dokumentów załączonych przez wykonawcę. Oferta powinna być złożona w jednym egzemplarzu.

3. Do oferty winny być załączone wszystkie wymagane dokumenty wymienione w pkt. IV ust. 2 SWZ. Dokumenty te stanowią integralną część oferty jako jej załączniki.

4. Dokumenty mogą być przedstawiane w formie oryginałów lub kserokopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez wykonawcę.

5. Do ofert oferent winien załączyć parafowany wzór istotnych postanowień umowy, stanowiący załącznik nr 2 do SWZ, dowód wniesienia wadium oraz harmonogram rzeczowo-finansowy.

6. Ofertę należy złożyć w zaklejonej kopercie, ostemplowanej bądź podpisanej w miejscu jej zaklejenia. Wszystkie strony oferty wraz z załącznikami powinny być spięte w sposób zapobiegający jej dekompletacji.
7. Kopertę należy opisać według poniższego wzoru: Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Okrzei 45, 97-400 Bełchatów „Przetarg nieograniczony na remont klatki schodowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym os. Dolnośląskie bl. 201 kl VI w Bełchatowie"
8.Organizator udziela wyjaśnień w sprawie SWZ niezwłocznie pod warunkiem, że pisemna prośba do organizatora wpłynęła na nie mniej niż 4 dni robocze przed terminem otwarcia ofert.

VI. Sposób obliczenia ceny

1. Wykonawca uwzględniając wszystkie wymogi, o których mowa w niniejszej SWZ, w cenie ofertowej, musi ująć wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia, niezbędne do prawidłowego i pełnego wykonania przedmiotu zamówienia.
2. Podstawę do obliczenia ceny stanowi specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót i zapisy SWZ.
3. Cena ofertowa jest jednostkową ceną ryczałtową i musi zawierać wszystkie koszty związane z wykonaniem całego zakresu przedmiotu zamówienia łącznie z obowiązującym podatkiem VAT, ewentualnymi zniżkami i upustami zaproponowanymi przez Wykonawcę. Zaproponowana przez Wykonawcę cena jest ceną ostateczną i nie może ulec zmianie. Wykonawca winien dokonać dokładnego rozeznania w terenie i skalkulować cenę w sposób szczególnie rzetelny, uwzględniający wszystkie rodzaje robót i składniki kosztów.
4. Cena musi zawierać również koszt wszystkich prac towarzyszących i tymczasowych.
5. Cena ofertowa i wartości muszą być wyrażone w złotych polskich (PLN) niezależnie od wchodzących w jej skład elementów, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. W złotych polskich będą również prowadzone rozliczenia między Zamawiającym a Wykonawcą.
6. Zastosowanie przez wykonawcę stawki podatku VAT od towarów i usług zgodnej z obowiązującymi przepisami.
7. Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie z kartami technicznymi materiałów, sztuką budowlaną oraz obowiązującymi przepisami i normami.

VII. Wadium

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości 7 000,00 zł.
2.Wadium obejmuje okres związania ofertą.
3. Wadium może być wniesione w:
1) pieniądzu,
2) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej, z tym że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
3) gwarancjach bankowych,
4) gwarancjach ubezpieczeniowych,
4.Termin wniesienia wadium upływa dnia 23.11.2026 r. do godz. $13^{\underline{00}}$.
5. Wadium należy wpłacić na konto bankowe Zamawiającego 59102039580000910200145565.
6. Kopię przelewu należy dołączyć do oferty przed jej złożeniem.
7. Niewniesienie wadium albo wniesienie po terminie składania ofert spowoduje wykluczenie z postępowania.
8. Zwrot wadium oferentom nastąpi w terminie 7 dni od dnia zakończenia przetargu z zastrzeżeniem ust. 9
9. Organizator zachowa wadium, jeżeli wygrywający przetarg uchyli się od zawarcia umowy.

VIII. Okres związania ofertą

Składający ofertę pozostanie nią związany przez 30 dni kalendarzowych. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z terminem złożenia oferty.

IX. Termin realizacji

Przedmiot przetargu będzie realizowany do dnia 30.03.2027 r.

X. Opis kryteriów wyboru oferty

1. Przy wyborze oferty Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami:
   1. Cena oferty (K) - 85 %
   2. Długość okresu gwarancji (G) powyżej minimum 3 lat - 15 %

   Łączna ocena punktowa (Z) wg wzoru:
   Z = 0,85 K + 0,15 G
2. Czynniki wpływające na oceny ofert według kryteriów wymienionych w pkt. 1.

Cena oferty – K

Znaczenie - 85 %
Skala ocen - od 0 do 100 pkt.

K = (Cmin/C) x 100 x 0,85

gdzie:
K - ilość punktów oferty badanej,
C - cena oferty badanej,
Cmin - cena oferty najniższej spośród cen wszystkich ofert

Liczba uzyskanych punktów będzie mnożona przez współczynnik 0,85 odpowiadający wadze kryterium ceny.

Długość okresu gwarancji powyżej minimum 3 lata – G.

Znaczenie -15 %
Skala ocen - od 0 do 100 pkt.

G = (g/gm)x 100 x 0,15

gdzie:
G - ilość punków oferty badanej,
g - długość okresu gwarancji oferty badanej powyżej minimum 3 lata,
gm - najdłuższy okres gwarancji w złożonych ofertach

Liczba uzyskanych punktów będzie mnożona przez współczynnik 0,15 odpowiadający wadze kryterium.

3. Przy wyborze wykonawcy zostaną wzięte pod uwagę wyłącznie oferty spełniające warunki określone w niniejszej specyfikacji.
4. Zamawiający odrzuci bez rozpatrywania oferty niewiarygodne a w szczególności takie, które będą zawierały nieuczciwe ceny, to znaczy nadmiernie wygórowane lub rażąco niskie.

XI. Miejsce i termin składania ofert

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego ul. Okrzei 45 , 97-400 Bełchatów, w pok. 20 do dnia 24.11.2026 r. do godz. $15^{\underline{00}}$.

2.Oferty nadesłane lub dostarczone po wyznaczonym terminie składania ofert nie zostaną otwarte i zostaną zwrócone oferentom.

XII. Miejsce i termin otwarcia ofert

Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Zamawiającego, w pok. 9 w dniu 26.11.2026 r. o godz. $10^{\underline{00}}$.

XIII. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy

1. Uczestnik przetargu, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą powinien wnieść Zamawiającemu przed zawarciem umowy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny ofertowej w następujących formach (forma do wyboru wykonawcy):
a) pieniądzu poprzez wpłatę na rachunek bankowy: 59102039580000910200145565.
b) poręczeniu bankowym,
c) gwarancji bankowej,
d) gwarancji ubezpieczeniowej,
oraz przedłożyć zamawiającemu dowód wniesienia zabezpieczenia.
2. Zabezpieczenie będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 70% zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia wykonania całości zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należycie wykonane.
4. Strony umowy ustalają, iż Zamawiający pozostawi na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości kwotę wynoszącą 30% wysokości zabezpieczenia, która zostanie zwrócona w terminie do 15 dni po upływie okresu gwarancji jakości i rękojmi.
5. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy przepada na rzecz zamawiającego w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub nieusunięcia ujawnionych wad do terminu upływu gwarancji (rękojmi) wykonanych robót.

XIV. Szczegółowe warunki umowy

1. Wykonawca ma obowiązek zgłaszania do odbioru wszystkie roboty zanikające i ulegające zakryciu i nie może przystąpić do dalszej realizacji prac bez ich odbioru przez inspektora nadzoru. Jeżeli wykonawca nie poinformuje Zamawiającego o powyższych faktach i Zamawiający z tego powodu nie dokona odbioru prac zanikających i ulegających zakryciu, Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego odkryć te roboty na własny koszt, a następnie przywrócić roboty do stanu jak w dniu zgłoszenia żądania.

Wykaz załączników:.
1. Nr 1 – specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót
2. Nr 2 – istotne postanowienia umowy
3. Nr 3 – formularz oferty

Załącznik Nr 3
formularz oferty

OFERTA Firmy

.....
(Pieczęć adresowa Wykonawcy)

do Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w przetargu pisemnym nieograniczonym na remont klatki schodowej

Zgodnie z ogłoszeniem o przetargu nieograniczonym na remont klatki schodowej

1. Oferujemy :
   1) malowanie klatki os. Dolnośląskie bl. 201 kl. VI w Bełchatowie za cenę ryczałtową wykonania robót – wynagrodzenie w oparciu o założenia wynikające z SWZ *za cenę netto* ..... + ...*% VAT* ..... ***ogółem brutto*** ..... *słownie ogółem brutto:* .....

2. Udzielimy gwarancji jakości wykonanych robót na okres ..... lat od dnia odbioru końcowego robót przez Zamawiającego (warunek minimum 3 lata).
3. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się szczegółowo z treścią SWZ oraz specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót i przyjęliśmy je bez zastrzeżeń.
4. Oświadczamy, że pozostajemy związani ofertą w okresie wskazanym w SWZ.
5. Posiadamy rachunek w banku
.....
Nr konta .....
6. Bezwarunkowo akceptujemy wzór istotnych warunków umowy i zobowiązujemy się do zawarcia umowy po wyborze naszej oferty w terminie i miejscu wskazanym przez Zamawiającego.
7. Oświadczamy, że dokonaliśmy oględzin i obmiarów we własnym zakresie, zapoznaliśmy się z warunkami technicznymi oraz dokonaliśmy sprawdzenia zakresu prac.

Do niniejszej oferty dołączamy następujące załączniki:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

zgodnie z SWZ.

Załącznik nr 1
Bełchatów dnia 10.11.2026 r.

Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót

Remont klatki schodowej wraz z holem na XI p. oraz w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w zasobach BSM, powierzchnia około 950 m^2. Oferta dotyczy budynku:

1. os. Dolnośląskie bl. 201 kl. VI

Zakres robót obejmuje :

1. zabezpieczenie folią drzwi wejściowych do mieszkań i windy, schodów i spoczników oraz posadzek i okien na klatce schodowej,
2. wykonanie zabudowy otworu serwisowego maszynowni p. X,
3. wymiana drzwi do komórek na półpiętrach – 3 szt.,
4. wymiana przycisków od dzwonków do drzwi z numeracją mieszkań,
5. obrobienie gardzieli wyłazowych karton-gips na konstrukcji metalowej,
6. zeskrobanie starej farby, gruntowanie,
7. wykonanie gładzi gipsowej z uzupełnieniem ubytków wraz z montażem narożników,
8. zagruntowanie gładzi,
9. 2-krotne malowanie farbą emulsyjną ścian, sufitów i biegów schodowych, montaż listwy okapnikowej pod biegiem schodowym,
10. 2-krotne malowanie farbą olejną rur instalacji wewnętrznych, balustrad (uzupełnić braki), policzków, cokołów i boków schodów, ościeżnic,
11. lamperie na głównym holu klatki schodowej wykonać tynkiem żywicznym na uprzednio przygotowanym podłożu wzmocnionym warstwami wyrównawczymi,
12. zabudowa instalacji elektrycznej, azart, domonofonowej lub wkucie przewodów w ścianę,
13. wymienić fronty skrzynek licznikowych do mieszkań na każdym piętrze,
14. demontaż istniejących drzwi i ościeżnic oraz dostawa i montaż nowych drzwi p.poż. do piwnicy (wymagany atest) – 3 szt. (kolor do ustalenia z inwestorem),
15. zabudowa rur w wejściu do piwnicy,
16. montaż pochwytu – zejście do piwnicy,
17. montaż nowych drewnianych nakładek na pochwyty balustrad,
18. montaż narożników ze stali nierdzewnej na parterze – 3 szt.,
19. ułożenie płytek gressowych (60x60) na klatce schodowej od podestu wejściowego (wiatrołap) do podestu na I piętrze, na schodach do piwnicy, hol na XI p. : likwidacja

wycieraczki metalowej w wejściu do klatki, szlifowanie lastryka na spocznikach, stopniach, podstopniach, doprowadzenie do ich zmatowienia w celu lepszej przyczepności, położenie stopnic antypoślizgowych na stopniach, ułożenie płytek na spocznikach i podstopnicach wszystkich biegów schodowych oraz na cokole przy biegach i spocznikach na klej elastyczny, wykonanie fugowania,

20. sprzątanie i mycie na bieżąco podłóg, schodów w trakcie prac (jeżeli taka konieczność będzie występowała) oraz końcowe mycie i uporządkowanie klatek schodowych po zakończeniu robót,
21. utylizacja odpadów powstałych w wyniku wykonywania umowy.

Zaleca się dokonanie obmiaru przed rozpoczęciem prac i wizję w terenie.

Po wykonaniu poszczególnych etapów robót (gładzie gipsowe, malowanie) zgłosić do BSM celem dokonania odbioru.

Po rozstrzygnięciu przetargu Inspektor Nadzoru wraz Wykonawcą określą etapy robót, które będą stanowić podstawę do wystawienia faktur częściowych. Harmonogram prac będzie stanowić załącznik do umowy.

Na w/w materiały prosimy przedstawić atesty higieniczne, certyfikaty zgodności i aprobaty techniczne. Kolorystykę należy ustalić ze Zleceniodawcą.

Załącznik Nr 2
istotne postanowienia umowy

Wzór Umowy

zawarta w dniu .....2026 r. pomiędzy **Bełchatowską Spółdzielnią Mieszkaniową** z siedzibą w Bełchatowie ul. Okrzei 45, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000178157, NIP 769-050-29-34, Regon: 000487195,

1.
2.
3.

zwaną dalej **„Zamawiającym"**
a
.....
.....

zwanym dalej **„Wykonawcą"**

§ 1

1. Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty remontowe w budynku mieszkalnym wielorodzinnym os. Dolnośląskie bl. 201 kl VI w Bełchatowie zwane dalej „robotami".

§ 2

1. Roboty będą wykonane z materiałów zakupionych i dostarczonych przez Wykonawcę, które będą odpowiadały normom (wymagań wyrobów dopuszczonych do obrotu) pozwalającym na ich stosowanie w budownictwie, określonym w prawie budowlanym. Wykonawca przed zastosowaniem materiałów zakupionych na potrzeby robót przedstawi Inspektorowi nadzoru dokumenty przesądzające o ich zgodności z normami (np.: certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską normą lub aprobatą techniczną). Z przedstawienia dokumentów Strony umowy każdorazowo sporządzą protokół, w którym Inspektor nadzoru potwierdzi wykonanie przez Wykonawcę obowiązku oznaczonego w zdaniu poprzedzającym.
2. Wykonawca oświadcza, że dokonał oględzin nieruchomości, na której będą wykonywane roboty i stwierdza, że położenie nieruchomości, dojazd do nieruchomości, panujące na niej warunki, umożliwiają rozpoczęcie i zakończenie robót, zgodnie z terminami określonymi w niniejszej umowie.
3. Strony umowy ustalają, iż roboty zostaną wykonane przez Wykonawcę, z zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej, z obowiązującymi normami technicznymi i technologicznymi, standardami zabezpieczenia i bezpieczeństwa p. poż. i bhp, przepisami prawa (w tym przepisami techniczno - budowlanymi), dotyczącymi ochrony środowiska, w tym zgodnie z Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych (WTWiORB) opublikowanymi przez Instytut Techniki Budowlanej.
4. Integralnie z umową, wiążące dla stron umowy są postanowienia zawarte w niżej wymienionych dokumentach:
   1) specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych,
   2) ofercie,
   3) specyfikacji warunków zamówienia.

§ 3

1. Strony umowy ustalają następujące terminy realizacji robót:

1) termin przekazania protokolarnego terenu budowy –.....

2) termin rozpoczęcia robót – .....

3) termin zakończenia robót i zgłoszenia ich na piśmie do końcowego odbioru Zamawiającemu Strony ustalają na dzień 30.03.2027 r.

2. Zamawiający dokona końcowego odbioru w terminie 14 dni od daty zgłoszenia zakończenia robót przez Wykonawcę. O miejscu i terminie czynności odbiorowych Zamawiający zawiadomi Wykonawcę z co najmniej 1 dniowym wyprzedzeniem. Nieobecność Wykonawcy nie stanowi przeszkody do dokonania czynności odbiorowych, a ustalenia Zamawiającego dokonane podczas tych czynności będą wiążące dla Wykonawcy.

§ 4

1. Do obowiązków Zamawiającego w ramach wykonania niniejszej umowy należy:

1) przekazanie terenu budowy w terminie oznaczonym w § 3 ust. 1 pkt 1 umowy,

2) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,

3) odbiór robót zgodnie z postanowieniami umowy.

2. Z przekazania terenu budowy Strony umowy sporządzą protokół, w którym uwzględnią stan techniczny terenu.

§ 5

1. Do obowiązków Wykonawcy poza innymi wymienionymi w umowie należą w szczególności:

1) ustanowienie osoby odpowiedzialnej w imieniu wykonawcy robót,

2) zabezpieczenie terenu budowy przed wstępem nieuprawnionych osób trzecich,

3) przerwanie robót na żądanie Zamawiającego i zabezpieczenie wykonanych robót przed ich zniszczeniem,

4) skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu wszystkich żądanych dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowości wykonania robót,

5) wykonywanie obowiązków zapewnienia bezpieczeństwa wynikających z obowiązujących przepisów prawa i dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy realizowanych robót,

6) zapewnienie w niezbędnej ilości potencjału ludzkiego oraz potrzebnych maszyn i urządzeń sprawnych technicznie i dopuszczonych do użytkowania w budownictwie według potrzeb zgodnie z zakresem umowy,

7) umożliwienie wstępu na teren budowy pracownikom organów nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych ustawą - Prawo budowlane oraz udostępnianie im informacji wymaganych tą ustawą,

8) zgłoszenie Zamawiającemu do odbioru roboty zanikające i ulegające zakryciu,

9) po zakończeniu prac uporządkowanie terenu budowy oraz przekazanie terenu budowy protokolarnie Zamawiającemu,

10) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia w toku realizacji umowy wykonanych robót, ich części, obiektów budowlanych sąsiadujących, bądź jakichkolwiek maszyn czy urządzeń - naprawienie ich lub doprowadzenie do stanu poprzedniego,

11) wykonywanie robót w godzinach wskazanych przez Zamawiającego,

12) posiadanie przez cały okres realizacji zamówienia ubezpieczenia OC w zakresie wykonywanej działalności związanej z realizacją robót objętych niniejszą umową,

13) zagospodarowanie odpadów powstałych w wyniku wykonywania umowy we własnym zakresie tj.:

- przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa dotyczących gospodarki odpadami,
- prowadzenie kart ewidencji oraz kart przekazania odpadów,
- przekazywanie odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym pozwolenie w zakresie zbierania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

2. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z wykonaniem obowiązków nałożonych na niego w niniejszej umowie, w przepisach prawa oraz wyłączną i pełną odpowiedzialność za skutki ich niewykonania lub nienależytego wykonania wobec Zamawiającego oraz osób trzecich.

§ 6

Od chwili protokolarnego przejęcia od Zamawiającego terenu budowy do chwili protokolarnego odbioru końcowego robót, Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich oraz Zamawiającego za wszelkie szkody powstałe na tym terenie i w przedmiocie umowy.

§ 7

1. Przy odbiorze końcowym robót Wykonawca przekaże Zamawiającego wszelką uzgodnioną umownie oraz wymaganą obowiązującymi przepisami prawa dokumentację techniczną związaną z wykonaniem robót, powstałą w związku z realizacją przez Wykonawcę niniejszej umowy, jak i wykona inne obowiązki nałożone na niego niniejszą umową.
2. Jeżeli w toku odbioru robót zostaną stwierdzone wady, Zamawiający:
   1) ma prawo odmówić odbioru robót do czasu usunięcia wad, jeżeli wady nadają się do usunięcia, co równocześnie wywołuje skutek, iż roboty nie zostały zakończone w zgłoszonym terminie,
   2) ma prawo odstąpić od umowy albo żądać wykonania robót po raz drugi, jeżeli wady nie nadają się do usunięcia,
3. Strony postanawiają, że z czynności odbioru robót spisany będzie protokół, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone przez Zamawiającego do usunięcia stwierdzonych przy odbiorze wad.
4. Roboty uważa się za odebrane przez Zamawiającego pod warunkiem złożenia w protokole przez niego oświadczenia o ich odbiorze oraz podpisania protokołu, jak i potwierdzenia w protokole dopełnienia przez Wykonawcę wszystkich pozostałych wymienionych w umowie obowiązków. Do protokołu odbioru robót, dla potwierdzenia wykonania przez Wykonawcę obowiązków nałożonych umową, winny być załączone wymagane dokumenty przekazane przy odbiorze.

   Protokół z odbioru końcowego bez zastrzeżeń, stanowi podstawę do wystawienia faktury z tytułu wykonanych robót. Protokół z zastrzeżeniami oznacza, że wady mają zostać usunięte w wyznaczonym terminie.
5. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Inspektora nadzoru i Zamawiającego o usunięciu wad stwierdzonych w trakcie odbioru lub w okresie gwarancji oraz jest uprawniony do żądania wyznaczenia terminu odbioru robót, których wady usunięto. Potwierdzenie usunięcia wad odnotowane będzie w protokole.
6. W razie stwierdzenia wad robót w trakcie ich odbioru lub w okresie gwarancji, Zamawiający zawiadomi o tym na piśmie Wykonawcę, który będzie zobowiązany do ich niezwłocznego usunięcia. Żądając usunięcia wad, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy termin technicznie uzasadniony na ich usunięcie.
7. W przypadku opóźnień w usunięciu przez Wykonawcę wad Zamawiający może je usunąć samodzielnie lub powierzyć ich usunięcie to na koszt Wykonawcy. Zapłata należności

z tego tytułu przez Wykonawcę nastąpi w terminie 14 dni, od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Zamawiającego.

§ 8

1. Za wykonanie robót Wykonawca otrzyma wynagrodzenie

1) malowanie klatki schodowej os. Dolnośląskie bl. 201 klatka VI w Bełchatowie za cenę ryczałtową wykonania robót - wynagrodzenie w oparciu o założenia wynikające z SWZ
za cenę netto ..... + ... *% VAT* ..... ***ogółem brutto*** .....
słownie ogółem brutto: .....

2. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy. Wykonawca oświadcza, że w wartości wynagrodzenia umownego ujął wszystkie koszty niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, zgodnie z jej treścią. Wynagrodzenie umowne nie podlega podwyższeniu.

3. Strony umowy ustalają, iż Wykonawca będzie uprawniony do wystawiania faktur VAT częściowych (przejściowych) odpowiadających wartościom określonych etapów robót wykonanych zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.

4. Faktura VAT wystawiona po zakończeniu końcowego odbioru robót winna obejmować różnicę pomiędzy wartością wynikającą z wystawionych faktur częściowych a wysokością wynagrodzenia umownego należnego Wykonawcy. Strony umowy zgodnie stwierdzają, że podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktur VAT będzie dokonanie odbiorów robót przez Zamawiającego, zgodnie z postanowieniami § 7 umowy.

5. Faktury należy wystawić na Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Okrzei 45 97-400 Bełchatów NIP 769-050-29-34.

6. Zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy następować będzie przelewem na rachunek bankowy w terminie do 30 dni od doręczenia faktury VAT wystawionej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami niniejszej umowy.

7. Strony ustalają, iż dniem zapłaty będzie dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

§ 9

1. Zamawiający ustanawia do pełnienia funkcji inspektora nadzoru - .....
Obowiązki inspektorów nadzoru inwestorskiego wynikają wprost z przepisów prawa budowlanego i uzupełniają nie wymienione w umowie obowiązki Inwestora, którego inspektorzy reprezentują interesy prawne w wykonaniu niniejszej umowy.

2. Osoba odpowiedzialna za wykonanie robót ze strony Wykonawcy .....

§ 10

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy między innymi w formie kar umownych.

2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

1) za opóźnienie w zakończeniu robót w wysokości 0,2% łącznego wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia, liczony od umownego terminu zakończenia robót do dnia ich odbioru przez Zamawiającego bez zastrzeżeń,

2) za opóźnienie w usunięciu stwierdzonych wad podczas odbioru lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,2% łącznego wynagrodzenia umownego brutto, za każdy dzień opóźnienia, liczony od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego na ich usunięcie, do dnia ich faktycznego usunięcia,

3) z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn

dotyczących Wykonawcy w tym z przyczyn, o których mowa w § 11 umowy – w wysokości 20 % łącznego wynagrodzenia umownego brutto.

3. W przypadku, gdy kara umowna nie będzie rekompensowała szkody poniesionej przez Zamawiającego może on dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych przewidzianych w kodeksie cywilnym.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia umownego.
5. Kary umowne mogą podlegać sumowaniu jeżeli podstawą ich naliczenia jest to samo zdarzenie.

§ 11

1. Poza przypadkami przewidzianymi w obowiązujących przepisach prawa, Zamawiający może odstąpić od umowy także w razie, gdy:
   1) Wykonawca nie rozpoczął robót w wyznaczonym w umowie terminie,
   2) zajęcia przez organ egzekucyjny wierzytelności Wykonawcy z tytułu zawarcia i wykonania niniejszej umowy,
   3) zostanie wszczęte postępowanie upadłościowe wobec Wykonawcy,
   4) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa trwa dłużej niż 7 kolejnych dni.
2. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o przyczynie odstąpienia.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Zamawiający jest zobowiązany do odbioru robót przerwanych.
4. W razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego, Wykonawca jest zobowiązany do przekazania terenu budowy wraz z wykonanymi robotami w terminie 7 dni od odstąpienia od umowy. Z przekazania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Strony sporządzą protokół, w którym oznaczą stan przedmiotu umowy i terenu budowy.

§ 12

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości wykonanych robót. Okres gwarancji ustala się na ..... miesięcy licząc od dnia końcowego odbioru robót.
2. Strony umowy zgodnie ustalają, iż w ostatnim miesiącu gwarancji i rękojmi dokonają przeglądu przedmiotu umowy, w celu ustalenia jego stanu technicznego. Godziny i miejsce wykonania przeglądu, zostaną określone przez Zamawiającego, o czym zostanie powiadomiony Wykonawca, co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. Niestawiennictwo Wykonawcy podczas przeglądu nie stanowi przeszkody do jego wykonania samodzielnie przez Zamawiającego, a dokonane przez niego ustalenia są wiążące dla Wykonawcy.
2. Strony uzgadniają, iż okres gwarancji jest równy okresowi rękojmi. W razie ujawnienia się wady wykonanej roboty, która jednocześnie objęta jest odpowiedzialnością z tytułu rękojmi i udzielonej Zamawiającemu gwarancji, Zamawiający ma prawo, w zakresie każdej z osobna ujawnionej wady, dokonać wyboru pomiędzy dochodzeniem uprawnień z tytułu rękojmi a dochodzeniem uprawnień z tytułu gwarancji.
3. Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu gwarancji niezależnie od przysługujących mu uprawnień z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy na zasadach wynikających z właściwych przepisów Kodeksu cywilnego. W razie ujawnienia się wady wykonanej roboty, która jednocześnie objęta jest odpowiedzialnością z tytułu rękojmi i udzielonej Zamawiającemu gwarancji, Zamawiający ma prawo, w zakresie każdej z osobna ujawnionej wady, dokonać wyboru pomiędzy dochodzeniem uprawnień z tytułu rękojmi a dochodzeniem uprawnień z tytułu gwarancji.
4. Strony umowy zgodnie ustalają, iż Wykonawca usunie wady wykonanych robót, które

zostaną zgłoszone przed upływem umownego terminu gwarancji jakości i rękojmi. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po upływie terminu ich obowiązywania, jeżeli zgłosił wady przed upływem tego terminu.

§ 13

1. Przed podpisaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy na sumę stanowiącą 5 % wynagrodzenia umownego brutto w kwocie ..... zł (słownie: .....) w następujących formach ....., które będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz będzie służyło pokryciu roszczeń z tytułu gwarancji jakości i rękojmi.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 70% zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia wykonania całości zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należycie wykonane, tj. od dnia zakończenia odbioru końcowego robót, pod warunkiem braku wad. W przypadku stwierdzenia konieczności usunięcia wad, zwrot zabezpieczenia nastąpi w 30 dniu od dnia usunięcia wad stwierdzonego protokółem po usterkowym.
3. Strony umowy ustalają, iż Zamawiający pozostawi na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości kwotę wynoszącą 30% wysokości zabezpieczenia która zostanie zwrócona w terminie do 15 dni po upływie okresu gwarancji jakości i rękojmi.

§ 14

1. Wszelkie powiadomienia, czy wezwania dla drugiej Strony w wykonaniu postanowień niniejszej umowy, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w umowie, wymagają formy pisemnej i będą przesłane listem poleconym na adres strony za potwierdzeniem odbioru określony w niniejszej umowie. W razie zaniedbania obowiązku zawiadomienia o zmianie adresu korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nie odebraną, uważa się za doręczoną w dacie zwrotu korespondencji.
2. Strony umowy zgodnie ustalają, iż Wykonawca bez zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności nie może dokonać na rzecz osoby trzeciej cesji wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy.
3. Strony umowy stwierdzają, iż zapoznały się z umową i dokonały interpretacji jej poszczególnych postanowień, w celu wyeliminowania ewentualnych mogących powstać w przyszłości sporów na tle jej wykonania.

§ 15

Wszelkie zmiany umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej.

§ 16

Sądem właściwym dla rozstrzygania wszelkich sporów, jakie mogą wyniknąć między Stronami w związku z realizacją niniejszej umowy będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zamawiający **Wykonawca**