

# **SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

**Tryb postępowania: konkurs ofert**

**Przedmiot zamówienia: przeprowadzenie okresowej kontroli stanu  
technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych wentylacji  
grawitacyjnej**

**Warszawa, wrzesień 2025 r.**



**Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia  
w konkursie ofert na przeprowadzenie okresowej kontroli stanu technicznego  
instalacji gazowej oraz przewodów kominowych wentylacji grawitacyjnej  
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka”**

**I. ZAMAWIAJĄCY**

Zamawiającym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolonia Kasprzaka” z siedzibą w Warszawie (01-211), ul. M. Kasprzaka 7 lok. U 16, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000097338, zwana dalej także Spółdzielnią.

Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców można pobrać ze strony [www.ekrs.ms.gov.pl](http://www.ekrs.ms.gov.pl)

**II. TRYB POSTĘPOWANIA**

Trybem postępowania jest konkurs ofert prowadzony w oparciu o „Regulamin przetargów na dostawy towarów i usług oraz na roboty budowlane” stanowiący Załącznik do Uchwały nr 26/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni z 14 października 2015 r.

Treść Regulaminu, o którym mowa, można pobrać ze strony internetowej Zamawiającego – [www.smkk.pl](http://www.smkk.pl)

**III. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych wentylacji grawitacyjnej w częściach wspólnych i we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych w jedenastu nieruchomościach budynkowych zarządzanych przez Spółdzielnię, tj.:

- M. Kasprzaka 5 – 78 lokali mieszkalnych;
- M. Kasprzaka 9 – 78 lokali mieszkalnych;
- M. Kasprzaka 13/15 – 78 lokali mieszkalnych;
- J. Korczaka 3 – 44 lokale mieszkalne;
- Laskowa 3 – 47 lokali mieszkalnych;
- Laskowa 4 – 56 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe;
- Szarych Szeregów 4 – 40 lokali mieszkalnych;
- Szarych Szeregów 8 – 48 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy;
- E. Szymańskiego 1 – 48 lokali mieszkalnych;
- E. Szymańskiego 2 – 48 lokali mieszkalnych;
- E. Zegadłowicza 4 – 48 lokali mieszkalnych.

Kontrole, o których mowa, należy wykonać zgodnie z postanowieniami art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

2  


Szczegółowy zakres prac niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia przedstawia się następująco:

1. Przygotowanie ogłoszeń informujących użytkowników lokali w każdej nieruchomości o przeprowadzeniu przeglądów w dwóch terminach, z zachowaniem odstępu czasowego min. 2 (dwóch) tygodni pomiędzy I i II terminem;
2. Dla instalacji gazowej kontrola obejmować będzie:
  - Sprawdzenie czy rurociągi nie są uszkodzone lub skorodowane;
  - Weryfikację prawidłowości mocowania i usytuowania przewodów gazowych i skrzynek gazowych;
  - Sprawdzenie szczelności instalacji przy użyciu specjalistycznych urządzeń w celu wykrycia ewentualnych nieszczelności w przewodach, złączach, zaworach i urządzeniach gazowych;
  - Weryfikację prawidłowego działania, szczelności i stanu urządzeń (kuchenki itp.);
  - Sprawdzenie stanu technicznego wszystkich przyłączy, zaworów odcinających, skrzynek gazowych oraz podłączeń armatury;
  - Sprawdzenie czy nie wprowadzono samowolnych, nielegalnych przeróbek w instalacji.
3. Dla instalacji wentylacji grawitacyjnej kontrola obejmować będzie:
  - Sprawdzenie drożności i szczelności przewodów instalacji wentylacji i ich ogólnego stanu;
  - Sprawdzenie prawidłowości działania i drożności wentylacji w pomieszczeniach z urządzeniami gazowymi i w innych wentylowanych pomieszczeniach (łazienki itp.);
  - Zweryfikowanie prawidłowego dopływu powietrza do wentylowanych pomieszczeń;
  - Sprawdzenie czy nie wprowadzono samowolnych, nielegalnych przeróbek w instalacji (wyciągi kuchenne, wentylatory itp.).
4. Poinformowanie na piśmie użytkownika lokalu o ewentualnych usterkach wykrytych podczas prowadzonej kontroli i zaleceniach;
5. Sporządzenie, odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej, zbiorczych protokołów z kontroli instalacji gazowej z udokumentowaniem wejścia do lokalu (podpis mieszkańca) i uwagami;
6. Sporządzenie, odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej, zbiorczych protokołów z kontroli instalacji wentylacji grawitacyjnej z udokumentowaniem wejścia do lokalu (podpis mieszkańca) i uwagami;
7. Sporządzenie protokołów z przeglądów w Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków;
8. Dokonanie wpisów do Ksiąg Obiektów Budowlanych.

**Kontrole, o których mowa, należy rozpoczynać nie wcześniej niż od godz. 16.30 i kończyć o godz. 20.30 w dni robocze tj. od poniedziałku do piątku.**

Kontrole, o których mowa, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje określone w art. 62 ust. 5 i 6 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

#### IV. TERMIN REALIZACJI

Rozpoczęcie prac nie później niż do **17 listopada 2025 r.**

Termin zakończenia realizacji całości zamówienia powinien być wskazany w ofercie. **Termin ten będzie jednym z kryteriów oceny oferty.**

#### UWAGA:

Za zakończenie wykonywania przez Wykonawcę prac będzie uważać się dzień zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego, o ile zakończenie prac będzie potwierdzone w protokołach kontroli okresowych przez minimum 90% użytkowników lokali w każdym budynku, o którym mowa w III części niniejszej Specyfikacji.

#### V. WYMAGANIA WOBEC OFERENTÓW

W postępowaniu mogą wziąć udział oferenci:

1. Posiadający prawo do występowania w obrocie prawnym, udokumentowane informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub wypisowi z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawioną nie wcześniej niż jeden miesiąc przed terminem złożenia oferty;
2. Posiadający niezbędną wiedzę, potencjał ekonomiczny i techniczny oraz doświadczenie w wykonywaniu prac stanowiących przedmiot zamówienia **w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych**, potwierdzone pisemnymi referencjami za okres ostatniego pełnego roku kalendarzowego (2024);
3. Znajdujący się w sytuacji finansowej umożliwiającej wykonanie przedmiotu zamówienia, w szczególności niezalegający z opłacaniem zobowiązań podatkowych i składek na ubezpieczenia społeczne;
4. W odniesieniu do których nie wszczęto postępowania likwidacyjnego, upadłościowego lub układowego;
5. Spełniający wymagania niniejszej specyfikacji;
6. Którym nie udowodniono nienależytego wykonania innych zamówień Zamawiającego;
7. Którzy nie zalegają ze spłatą swoich zobowiązań wobec Zamawiającego.

**Zamawiający zastrzega sobie prawo sprawdzenia wiarygodności Oferentów.**

#### VI. WARUNKI OFERTY

1. **Oferta powinna być sporządzona czytelnie w języku polskim.**
2. **Oferta musi obejmować cały zakres przedmiotu zamówienia.**



3. Oferta i wszelkie oświadczenia Oferenta muszą być podpisane przez osobę lub osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Oferenta.
4. Wszystkie dokumenty załączone do oferty jako kopie muszą być poświadczone za zgodność z oryginałem z podaniem miejsca i daty przez osobę lub osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Oferenta.
5. Oferta powinna zawierać niżej wymienione dokumenty ułożone w następującej kolejności:
  - 1) wypełniony „Formularz ofertowy” według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej specyfikacji;
  - 2) wykaz zrealizowanych prac, odpowiadających przedmiotowi zamówienia, wykonanych w spółdzielniach lub wspólnotach mieszkaniowych w ciągu ostatniego roku kalendarzowego (2024), zawierający nazwę i adres zamawiającego, opis (zakres) prac, okres realizacji i orientacyjną wartość robót, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 do niniejszej specyfikacji wraz z poświadczonymi za zgodność z oryginałem kopiami referencji dotyczących prac objętych wykazem;  
**Doświadczenie Oferenta będzie jednym z kryteriów oceny oferty.**
  - 3) wypełniony projekt umowy według wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej specyfikacji. **Oferent musi parafować każdą ze stron wzoru umowy na znak jej akceptacji;**
  - 4) informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub wypisowi z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawioną nie wcześniej niż jeden miesiąc przed terminem złożenia oferty;
6. Zamawiający wykluczy z postępowania przetargowego Oferenta w wypadku stwierdzenia braku jednego lub więcej dokumentów wymaganych w niniejszej Specyfikacji lub ujawnienia, że przedstawiony dokument albo dokumenty są nieprawdziwe.
7. Okres związania ofertą wynosi 30 dni od upływu terminu składania ofert.

## VII. SPOSÓB, TERMIN I MIEJSCE SKŁADANIA ORAZ OTWARCIA OFERT

1. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
2. Oferent może zmienić lub wycofać złożoną ofertę pod warunkiem pisemnego powiadomienia o tym fakcie Zamawiającego, o ile czynności te nastąpią przed upływem terminu składania ofert.
3. **Ofertę należy złożyć w biurze Spółdzielni w trwale zamkniętej kopercie, opatrzonej napisem „Oferta na przeprowadzenie kontroli instalacji**

**gazowej i wentylacji grawitacyjnej. Konkurs ofert. Nie otwierać przed 27 października 2025 r.” oraz pełną nazwą Oferenta z adresem.**

**4. Termin składania ofert upływa 27 października 2025 r. o godz. 16.00.**

Oferent, który złoży ofertę po tym terminie zostanie wykluczony z udziału w postępowaniu przetargowym.

**Biuro Spółdzielni jest czynne w poniedziałki, wtorki i czwartki od 8.00 do 16.00, w środy od 8.00 do 18.00, a w piątki od 8.00 do 14.00.**

## VIII. KRYTERIA WYBORU OFERTY

Kryteriami wyboru oferty będą:

1. Oferowana cena ryczałtowa netto za wykonanie całości przedmiotu zamówienia – 70%;
2. Termin realizacji całości przedmiotu zamówienia – 15%;
3. Wiarygodność oferenta, doświadczenie, referencje – 15%.

## IX. ROZSTRZYGNIĘCIE POSTĘPOWANIA

1. Oferty spełniające warunki wymienione w części VI niniejszej specyfikacji zostaną ocenione na podstawie kryteriów, o których mowa w części VIII specyfikacji, w terminie 10 dni roboczych od otwarcia ofert, po czym nastąpi wybór najkorzystniejszej oferty. Zamawiający zastrzega sobie prawo prowadzenia dodatkowych negocjacji z Oferentami.
2. **Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru Oferenta, nie przyjęcia żadnej oferty oraz unieważnienia prowadzonego postępowania konkursowego w części lub w całości na każdym jego etapie, a także odstąpienia od postępowania konkursowego bez podania przyczyny. Oferentowi nie przysługuje żadne roszczenie w stosunku do Zamawiającego w wypadku nieprzyjęcia jego oferty lub unieważnienia postępowania przetargowego.**
3. O wynikach przeprowadzonego postępowania Oferenci zostaną powiadomieni w terminie 5 dni roboczych od daty jego zakończenia.

## X. OBOWIĄZKI WYBRANEGO OFERENTA

1. Obowiązkiem wybranego Oferenta jest zawarcie z Zamawiającym umowy według wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia w terminie 7 dni roboczych od powiadomienia go o wyniku postępowania przetargowego.
2. Niestawienie się wybranego Oferenta do podpisania umowy w wyznaczonym terminie w siedzibie Zamawiającego oznaczać będzie, że zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Oferenta.

## XI. DODATKOWE INFORMACJE

1. Koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty bez względu na wynik postępowania konkursowego ponosi Oferent.

2. Złożone oferty nie podlegają zwrotowi bez względu na wynik postępowania konkursowego.
3. Zamawiający nie będzie udzielał wyjaśnień odnośnie decyzji podjętych w toku prowadzonego postępowania konkursowego.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania od Oferentów wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
5. Zamawiający poprawi w treści oferty oczywiste omyłki pisarskie i rachunkowe oraz inne omyłki nie mające w ocenie Zamawiającego wpływu na realizację przedmiotu zamówienia. O poprawkach Zamawiający zawiadomi niezwłocznie Oferenta, w którego ofercie stwierdzono omyłki.

## XII. OSOBA UPOWAŻNIONA DO KONTAKTÓW Z OFERENTAMI

Osobami upoważnionymi do kontaktów z Oferentami są: Paweł B. LANG – Prezes Zarządu Spółdzielni lub Małgorzata KASZUBA – Administratorka w poniedziałki, wtorki i czwartki od 10.00 do 15.00, a w środy od 10.00 do 17.00.

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka”

PREZES ZARZĄDU  
SM „KOLONIA KASPRZAKA”

Paweł B. Lang

2025 -09- 25

### ZAŁĄCZNIKI:

1 – 3 wymienione w treści.

**Załącznik nr 1 do SIWZ  
w konkursie ofert  
na przeprowadzenie okresowej kontroli  
stanu technicznego instalacji gazowej  
i wentylacji grawitacyjnej  
w SM „Kolonias Kasprzaka”**

**Uwaga! Formularz ofertowy należy wypełnić pismem komputerowym lub drukowanymi literami.**

**FORMULARZ OFERTOWY**

Nazwa oferenta: .....

.....

Siedziba oferenta: .....

.....

Dane kontaktowe (nr telefonu, adres poczty elektronicznej): .....

.....

REGON: ..... NIP: .....

Przystępując do konkursu ofert na przeprowadzenie okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowej i wentylacji grawitacyjnej, ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonias Kasprzaka” z siedzibą w Warszawie (01-211), przy ul. M. Kasprzaka 7 lok. U 16 **zobowiązuję/emy<sup>1/</sup> się do wykonania przedmiotu zamówienia na następujących warunkach:**

Wykonanie całości (A+B) przedmiotu zamówienia za kwotę ..... PLN netto

(słownie: .....

..... PLN) netto, według następującej specyfikacji:

**A. Lokale mieszkalne** – cena ..... PLN netto/lokal,

(słownie: ..... PLN) netto za lokal.

- |                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| 1) M. Kasprzaka 5 –     | 78 lokali;                     |
| 2) M. Kasprzaka 9 –     | 78 lokali;                     |
| 3) M. Kasprzaka 13/15 – | 78 lokali;                     |
| 4) J. Korczaka 3 –      | 44 lokale;                     |
| 5) Laskowa 3 –          | 47 lokali;                     |
| 6) Laskowa 4 –          | 56 lokali + 2 lokale użytkowe; |
| 7) Szarych Szeregów 4 - | 40 lokali;                     |
| 8) Szarych Szeregów 8 - | 48 lokali; + 1 lokal użytkowy  |
| 9) E. Szymańskiego 1 –  | 48 lokali;                     |
| 10) E. Szymańskiego 2 – | 48 lokali;                     |
| 11) E. Zegadłowicza 4 – | 48 lokali.                     |

B. Części wspólne w 11 -tu budynkach – cena ..... PLN netto,

(słownie: ..... PLN)  
netto.

C. Wykonanie kontroli stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych wentylacji grawitacyjnej w dodatkowym III terminie

- cena ..... PLN netto/lokal,

(słownie.....PLN) netto/lokal.

Gwarantuję/emy<sup>1/</sup>, że w wyniku prowadzonych prac, nie zostaną przekroczone ceny realizacji przedmiotu zamówienia podane w mojej/naszej<sup>1/</sup> ofercie.

Na wykonane roboty udzielam/y<sup>1/</sup> gwarancji wynoszącej ..... miesięcy (słownie: ..... miesięcy) od dnia sporządzenia Protokołu odbioru końcowego dla każdego z budynków.

Oferuję/emy<sup>1/</sup> rozpoczęcie prac (dzień, miesiąc, rok) .....

Oferuję/emy<sup>1/</sup> zakończenie prac (dzień, miesiąc, rok) .....

Moje/nasze doświadczenie przy realizacji prac o takim samym charakterze opisane jest w Wykazie zrealizowanych prac, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 do Specyfikacji Istotnych Warunków Zatrudnienia (SIWZ).

Oświadczamy, że:

1. Spełniamy wszystkie wymagania wobec Oferentów określone w Części VI. Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ).

2. Do kierowania wykonywaniem przedmiotu zamówienia i kontaktów z Zamawiającym wyznaczę/ymy<sup>1/</sup>:

(stanowisko) .....,

(imię i nazwisko) .....,

(telefon) ....., (e-mail) .....,

posiadającego następujące uprawnienia .....

3. Zapoznałem/liśmy<sup>1/</sup> się z zakresem robót przewidzianych do wykonania, dokumentacją konkursową (SIWZ wraz z załącznikami), przeprowadziłem/liśmy<sup>1/</sup> wizję lokalną oraz uzyskałem/liśmy<sup>1/</sup> wszystkie niezbędne informacje do przygotowania oferty i nie wnoszę/imy<sup>1/</sup> żadnych zastrzeżeń.

4. Uważam/y<sup>1/</sup> się za związanych niniejszą ofertą przez okres 30 dni.

W wypadku wyboru mojej/naszej<sup>1/</sup> oferty zobowiązuję/emy<sup>1/</sup> się do podpisania umowy w terminie i miejscu określonym przez Zamawiającego.

Upoważniam/y<sup>1/</sup> Zamawiającego, działającego przez wskazane przez niego osoby, do prowadzenia wszelkich działań mających na celu sprawdzenie oświadczeń, dokumentów i przedłożonych informacji oraz do wyjaśnienia technicznych aspektów mojej/naszej<sup>1/</sup> oferty.

Osobą upoważnioną do reprezentowania firmy w postępowaniu przetargowym jest:

(stanowisko) .....

(imię i nazwisko) .....

(telefon) ....., (e-mail) .....

..... 2025 r.  
(data)

<sup>1/</sup> - niepotrzebne skreślić

.....  
(podpis/<sup>1/</sup> i stempel/<sup>1/</sup> osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta)

Dokument zgodny z prawem

radca prawny

  
Dariusz Wociór

Załącznik nr 2 do SIWZ  
w konkursie ofert  
na przeprowadzenie okresowej kontroli  
stanu technicznego instalacji gazowej  
i wentylacji grawitacyjnej  
w SM „Kolonia Kasprzaka”

Uwaga! Formularz ofertowy należy wypełnić pismem komputerowym lub drukowanymi literami.

WYKAZ ZREALIZOWANYCH PRAC

Nazwa oferenta: .....

Siedziba oferenta: .....

Przystępując do konkursu ofert na przeprowadzenie okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych wentylacji grawitacyjnej ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” z siedzibą w Warszawie (01-211), przy ul. M. Kasprzaka 7 lok. U 16 oświadczam/y<sup>1/</sup>, że w **2024 roku** zrealizowałem/liśmy<sup>1/</sup> następujące prace o takim samym charakterze w **spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych**:

| Nazwa i adres<br>Zamawiającego | Opis prac<br>(Zakres) | Okres<br>realizacji | Orientacyjna wartość robót<br>(w PLN netto) |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------------------|
|                                |                       |                     |                                             |
|                                |                       |                     |                                             |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

W załączeniu przedstawiam/y<sup>1/</sup> potwierdzone za zgodność z oryginałem referencje dotyczące ... zrealizowanych prac.

..... 2025 r.  
(data)

.....  
(podpisy i stemple osób upoważnionych do reprezentowania Oferenta)

1/ - niepotrzebne skreślić

Dokument zgodny z prawem  
Załącznik  
Dariusz Wociąg



**Załącznik nr 3 do SIWZ  
w konkursie ofert  
na przeprowadzenie okresowej kontroli  
stanu technicznego instalacji gazowej  
i wentylacji grawitacyjnej  
w SM „Kolonia Kasprzaka”**

**UMOWA nr .../2025**

W dniu ... .. 2025 roku w Warszawie pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolonia Kasprzaka” z siedzibą w Warszawie (01-211), ul. M. Kasprzaka 7 lok. U 16, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000097338, NIP numer: 527-000-71-21, REGON numer: 010531244 reprezentowaną przez:

1. Pawła Bohdana LANGA - Prezesa Zarządu jednoosobowego,  
zwaną dalej **Zamawiającym**  
a

.....  
z siedzibą w .....  
wpisaną do .....  
NIP numer: ....., REGON numer: ..... reprezentowaną przez:

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

zwaną dalej **Wykonawcą**,

w wyniku konkursu ofert przeprowadzonego na podstawie „Regulaminu przetargów na dostawę towarów i usług oraz na roboty budowlane” stanowiącego Załącznik do Uchwały nr 26/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” w Warszawie, zawarto umowę następującej treści:

**§ 1.**

**Przedmiot umowy**

1. **Zamawiający** powierza, a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania prace polegające na przeprowadzenie kontroli okresowych wymaganych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) tj. okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowej i wentylacji grawitacyjnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz częściach wspólnych w jedenastu budynkach zarządzanych przez **Zamawiającego** według poniższego zestawienia:

- |                      |                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------|
| - M. Kasprzaka 5     | - 78 lokali mieszkalnych;                     |
| - M. Kasprzaka 9     | - 78 lokali mieszkalnych;                     |
| - M. Kasprzaka 13/15 | - 78 lokali mieszkalnych;                     |
| - J. Korczaka 3      | - 44 lokale mieszkalne;                       |
| - Laskowa 3          | - 47 lokali mieszkalnych;                     |
| - Laskowa 4          | - 56 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe; |
| - Szarych Szeregów 4 | - 40 lokali mieszkalnych;                     |
| - Szarych Szeregów 8 | - 48 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy;  |
| - E. Szymańskiego 1  | - 48 lokali mieszkalnych;                     |
| - E. Szymańskiego 2  | - 48 lokali mieszkalnych;                     |
| - E. Zegadłowicza 4  | - 48 lokali mieszkalnych.                     |

2. Szczegółowy zakres prac niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia przedstawia się następująco:
- 1) Przygotowanie ogłoszeń informujących użytkowników lokali w każdej nieruchomości o przeprowadzeniu przeglądów w dwóch terminach, z zachowaniem odstępu czasowego min. 2 (dwóch) tygodni pomiędzy I i II terminem;
  - 2) Dla instalacji gazowej kontrola obejmować będzie:
    - a) Sprawdzenie czy rurociągi nie są uszkodzone lub skorodowane;
    - b) Weryfikację prawidłowości mocowania i usytuowania przewodów gazowych i skrzynek gazowych;
    - c) Sprawdzenie szczelności instalacji przy użyciu specjalistycznych urządzeń w celu wykrycia ewentualnych nieszczelności w przewodach, złączach, zaworach i urządzeniach gazowych;
    - d) Weryfikację prawidłowego działania, szczelności i stanu urządzeń (kuchenki itp.);
    - e) Sprawdzenie stanu technicznego wszystkich przyłączy, zaworów odcinających, skrzynek gazowych oraz podłączeń armatury;
    - f) Sprawdzenie czy nie wprowadzono samowolnych, nielegalnych przeróbek w instalacji.
  - 3) Dla instalacji wentylacji grawitacyjnej kontrola obejmować będzie:
    - a) Sprawdzenie drożności i szczelności przewodów instalacji wentylacji i ich ogólnego stanu;
    - b) Sprawdzenie prawidłowości działania i drożności wentylacji w pomieszczeniach z urządzeniami gazowymi i w innych wentylowanych pomieszczeniach (łazienki itp.);
    - c) Zweryfikowanie prawidłowego dopływu powietrza do wentylowanych pomieszczeń;
    - d) Sprawdzenie czy nie wprowadzono samowolnych, nielegalnych przeróbek w instalacji (wyciągi kuchenne, wentylatory itp.).
  - 4) Poinformowanie na piśmie użytkownika lokalu o ewentualnych usterkach wykrytych podczas prowadzonej kontroli i zaleceniach;
  - 5) Sporządzenie, odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej, zbiorczych protokołów z kontroli instalacji gazowej z udokumentowaniem wejścia do lokalu (podpis mieszkańca) i uwagami;
  - 6) Sporządzenie, odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej, zbiorczych protokołów z kontroli instalacji wentylacji grawitacyjnej z udokumentowaniem wejścia do lokalu (podpis mieszkańca) i uwagami.
  - 7) Sporządzenie protokołów z przeglądów w Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków.
  - 8) Dokonanie wpisów do Ksiąg Obiektów Budowlanych.
3. Kontrole, o których mowa, należy rozpoczynać nie wcześniej niż od godz. 16.30 i kończyć o godz. 20.30 w dni robocze tj. od poniedziałku do piątku.
4. W razie sprzeczności pomiędzy treścią dokumentacji konkursowej a treścią umowy lub jej załączników pierwszeństwo mają postanowienia umowy.

## § 2.

### Uprawnienia zawodowe Wykonawcy

1. **Wykonawca** oświadcza, iż posiada niezbędne doświadczenie w wykonywaniu prac stanowiących przedmiot umowy, a do kierowania ich wykonaniem wyznaczy osoby posiadające kwalifikacje określone w art. 62 ust. 5 i 6 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).

2. **Zamawiający** oświadcza, że wyznaczy spośród swoich pracowników osoby do współpracy przy wykonywaniu przez **Wykonawcę** przedmiotu umowy.
3. **Wykonawca** oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej na kwotę ..... PLN (słownie: ..... PLN).

### § 3.

#### Termin realizacji

1. Termin rozpoczęcia wykonywania przedmiotu umowy ustala się na ..... 2025 r.
2. Termin zakończenia wykonywania przedmiotu umowy ustala się na ..... 2025 r., przy czym za zakończenie rozumie się podpisanie bezusterkowego Protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy.
3. W wypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy **Wykonawca** zobowiązany będzie zapłacić **Zamawiającemu** karę umowną w wysokości 0,5% wartości umowy brutto za każdy dzień opóźnienia. **Zamawiający** będzie uprawniony do potrącenia naliczonej kary umownej z wynagrodzenia wypłacanego **Wykonawcy**.
4. Potrącenie kary umownej nie zwalnia **Wykonawcy** z obowiązku dokończenia wykonywania przedmiotu umowy, ani z innych zobowiązań umownych.
5. **Zamawiający** ma prawo żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
6. Za zakończenie wykonywania przez **Wykonawcę** prac objętych niniejszą umową uważa się dzień zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego, o ile zakończenie prac będzie potwierdzone w protokole kontroli okresowych przez minimum 90% użytkowników lokali w każdym budynku, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy.

### § 4.

#### Odbiór robót

1. Potwierdzeniem wykonania całości przedmiotu umowy jest Protokół odbioru końcowego, sporządzony i podpisany bez uwag przez upoważnionych przedstawicieli **Zamawiającego** i **Wykonawcy**.
2. **Zamawiający** zastrzega sobie także prawo wniesienia do przedstawionego przedmiotu umowy uwag oraz żądania uwzględnienia poprawek w terminie 7 dni roboczych od ich otrzymania od **Wykonawcy**.
3. **Wykonawca** zobowiązuje się do uwzględnienia uwag **Zamawiającego** i wniesienia poprawek do przedmiotu umowy w terminie 7 dni roboczych od otrzymania uwag.
4. **Zamawiający** ma prawo odmówić podpisania Protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy do czasu uwzględnienia zgłoszonych uwag i poprawek.

### § 5.

#### Wynagrodzenie

1. Za wykonanie całego zakresu prac objętych umową, **Wykonawca** otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe, ustalone na podstawie jego oferty, stanowiącej załącznik nr 1 do umowy, w wysokości: ..... PLN (słownie: .....)  
PLN netto według następującej specyfikacji:
  - 1) M. Kasprzaka 5 – ..... PLN;
  - 2) M. Kasprzaka 9 – ..... PLN;
  - 3) M. Kasprzaka 13/15 – ..... PLN;
  - 4) J. Korczaka 3 – ..... PLN;
  - 5) Laskowa 3 – ..... PLN;
  - 6) Laskowa 4 – ..... PLN;

- 7) Szarych Szeregów 4 – ..... PLN;
  - 8) Szarych Szeregów 8 – ..... PLN;
  - 9) E. Szymańskiego 1 – ..... PLN;
  - 10) E. Szymańskiego 2 – ..... PLN;
  - 11) E. Zegadłowicza 4 – ..... PLN.
2. Wynagrodzenie obejmuje całość prac ustalonych przez strony w niniejszej umowie oraz prace nie wymienione w sposób wyraźny, których wykonanie jest konieczne do realizacji zobowiązań wynikających z niniejszej umowy. **Wykonawca** nie może w tym zakresie powoływać się na pominiecie lub błąd, również co do zakresu wykonanych prac w celu uzyskania zmiany wysokości wynagrodzenia.
  3. Wskazane powyżej wynagrodzenie, zostanie powiększone o podatek VAT według stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury i przepisów o podatku VAT.
  4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wszystkie koszty i wydatki niezbędne do realizacji przedmiotu umowy, określonego w § 1 i nie podlega waloryzacji.
  5. Rozliczenie między stronami nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionych przez **Wykonawcę** i doręczonych **Zamawiającemu** faktur VAT, odrębnie dla każdego budynku wymienionego w § 1 ust. 1 umowy.
  6. Podstawę wystawienia faktur stanowić będzie Protokół odbioru końcowego, sporządzony przez upoważnionych przedstawicieli **Zamawiającego** i **Wykonawcy**, potwierdzający wykonanie przedmiotu umowy bez zastrzeżeń.
  7. Zapłata prawidłowo wystawionych faktur za wykonane roboty nastąpi w terminie 14 dni od daty otrzymania przez **Zamawiającego** faktury, na rachunek bankowy wskazany przez **Wykonawcę** w fakturze.
  8. Za datę dokonania zapłaty wynagrodzenia, strony przyjmują datę obciążenia rachunku bankowego **Zamawiającego** kwotą płatności.
  9. W wypadku nieterminowej płatności faktury przez **Zamawiającego**, **Wykonawca** ma prawo naliczania odsetek w ustawowej wysokości.
  10. **Wykonawca** oświadcza, że jest płatnikiem VAT i otrzymał nr identyfikacyjny .....
  11. **Zamawiający** oświadcza, że jest płatnikiem VAT i otrzymał nr identyfikacyjny .....

## § 6.

### Odstąpienie od umowy

1. **Zleceniodawcy** przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do ... .. 2026 r. w wypadkach, gdy:
  - 1) **Wykonawca** opóźnia się z wykonaniem przedmiotu umowy z przyczyn leżących po jego stronie o więcej niż 15 dni roboczych,
  - 2) **Wykonawca** bez uzasadnionych przyczyn nie przystąpił do wykonywania przedmiotu umowy w terminie 10 dni roboczych od daty wskazanej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy,
  - 3) **Wykonawca** przerwał wykonywanie przedmiotu umowy i nie realizuje go przez okres minimum 5 dni roboczych.
2. W wypadku wstrzymania przez **Wykonawcę** wykonywania przedmiotu umowy z powodu wystąpienia okoliczności siły wyższej na okres ponad 30 dni każda ze stron może odstąpić od umowy w terminie do ... .. 2026 r.
3. W każdym wypadku odstąpienie od umowy następuje w drodze pisemnego oświadczenia woli, złożonego przez stronę uprawnioną drugiej stronie, ze skutkiem na dzień jego doręczenia adresatowi.
4. Odstąpienie od umowy nie wyklucza możliwości dochodzenia zapłaty kar umownych, określonych w § 4 ust. 3 niniejszej umowy.

**§ 7.**

**Zastosowanie innych przepisów, Rozstrzyganie sporów**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Prawa budowlanego.
2. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby **Zamawiającego**.

**§ 8.**

**Zmiany umowy**

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy lub jej rozwiązanie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadamiania o każdej zmianie adresu, numeru telefonu i adresu poczty elektronicznej na piśmie.
3. W wypadku niewykonania zobowiązań, o których mowa w ust. 2, pisma dostarczone pod adres wskazany w niniejszej umowie i zwrócone nadawcy z adnotacją o niemożności doręczenia uważa się za skutecznie doręczone.

**§ 9.**

**Postanowienia końcowe**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**§ 10.**

Umowa objęta jest tajemnicą handlową. Strony umowy wyrażają zgodę na udostępnianie jej treści w całości organom upoważnionym do tego odpowiednimi ustawami.

**§ 11.**

Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.

Z a m a w i a j ą c y

W y k o n a w c a

.....

.....