



OGŁOSZENIE O PRZETARGU NIEOGRANICZONYM

Nazwa i adres siedziby Zamawiającego:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”
ul. Kulczyńskiego 14
02-777 Warszawa

Forma i tryb ogłoszonego postępowania:

Forma pisemna
Tryb przetarg nieograniczony

Przedmiot Zamówienia:

**Wykonanie okresowego , rocznego przeglądu stanu technicznego wszystkich obiektów
budowlanych będących w zasobach SM „Na Skraju ,, w Warszawie**

Wysokość wymaganego wadium, sposób jego wpłacania i warunki jego zwrotu:

Kwota wadium:

- 5000,00 zł.

Nr konta do wpłaty: 04 1090 1694 0000 0001 0829 6710, tytułem „Wadium – dot. przetargu na:

**„Wykonanie okresowego , rocznego przeglądu stanu technicznego wszystkich
obiektów budowlanych będących w zasobach SM „Na Skraju ,, w Warszawie**

Oferentowi, którego oferta została wybrana, Zamawiający zwraca wadium po podpisaniu umowy.

Oferent, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Zamawiającego w przypadku, gdy:

- a) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w przetargu;
- b) nie przystąpi do zawarcia umowy w terminie 7 dni licząc od daty powiadomienia Oferenta o udzieleniu mu Zamówienia;
- c) odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy (w przypadku konieczności takiego zabezpieczenia opisanego w umowie);
- d) przedstawi w ofercie dane nieprawdziwe.

Oferentowi, którego oferta nie została wybrana Zamawiający zwraca wadium w terminie 14 dni od daty posiedzenia komisji przetargowej, na której wybrano Wykonawcę prac.

Zamawiający zwraca wadium w terminie 14 w przypadku unieważnienia przetargu.

Termin i miejsce składania ofert:

Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami należy złożyć do dnia 13.07.2026 r. godz.10:00 w sekretariacie Zamawiającego w zaklejonej, nieprzezroczystej kopercie zawierającą nazwę Oferenta i adnotacją:

**„Wykonanie okresowego , rocznego przeglądu stanu technicznego wszystkich obiektów
budowlanych będących w zasobach SM „Na Skraju ,, w Warszawie**

Termin i miejsce otwarcia ofert:

Komisyjne otwarcie ofert nastąpi w dniu 13.07.2026 r. o godz. 10:15 w sali konferencyjnej nr 32 w siedzibie Zamawiającego.

Termin negocjacji 13.07.2026 r. godz. 11:00.

Sposób uzyskania SIWZ:

Specyfikacja Szczegółowych Warunków Zamówienia dostępnych na stronie internetowej:

<https://naskraju.pl/przetargi/> lub po kontakcie telefonicznym: 22/ 643 05 23 lub kontakt e-mail:

w.borkowski@naskraju.pl

UMOWA NR DT/...../2026/U

Zawarta w dniu2026 r. w Warszawie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Skraju” z siedzibą w Warszawie (02-777) przy ul. Kulczyńskiego 14, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000005774, REGON: 011020741, NIP: 525 001 18 81, reprezentowaną przez:

1. **Pana Jaceka Janowiaka** – *Prezes Zarządu*
2. **Panią Barbarę Chmurzyńską** – *Zastępcę Prezesa Zarządu,*
zwaną dalej „Zleceniodawcą” lub „Spółdzielnią”,

a

.....
.....
zwaną dalej w umowie „**Wykonawcą**”,
wspólnie zwanymi dalej „**Stronami**”, o następującej treści:

....., zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr. KRS:, NIP:, REGON:, reprezentowaną przez:

1. – *Prezes Zarządu*

§1 Przedmiot umowy

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na wykonaniu zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane okresowej rocznej kontroli stanu technicznego wszystkich obiektów budowlanych będących w zasobach SM „Na Skraju” w zakresie i na warunkach określonych w ofercie stanowiącej integralną część niniejszej umowy – **załącznik nr 1 do umowy.**
2. Zakres kontroli nie obejmuje:
 - a) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych;
 - b) badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
3. Wykaz budynków mieszkalnych, usługowych i obiektów budowlanych, które zostaną objęte kontrolą stanowi **załącznik nr 2 do umowy.**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOW.

„Na Skraju”
ul. Kulczyńskiego 14
02-777 Warszawa
(8)

4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania kontroli w terminach wskazanych w harmonogramie .
5. Szczegółowy opis przedmiotu umowy:
- a) przedmiot umowy należy wykonać w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy a w szczególności o art. 62 ust. 1 Ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2016 poz.290) §4, 5 i 6, rozporządzenia MSWiA z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836) art. 23 Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. 2014 poz.1200);
 - b) wszystkie obiekty należy objąć kontrolą obejmującą zakres kontroli rocznej;
 - c) z przeprowadzonych kontroli należy sporządzić dokumentację pokontrolną w formie protokołów z kontroli wraz z dokumentacją fotograficzną w wersji papierowej - 2 egz oraz elektronicznej – 1 x płyta cd (w ogólnodostępnej wersji edytowalnej np. tekst plik .pdf dokumentacja fotograficzna plik .jpg) dla każdego obiektu budowlanego objętego obowiązkiem kontroli jednego protokołu kontroli zawierającego w opisie i treści zakres kontroli rocznej określony stosownymi przepisami;
 - d) protokoły sporządzone w wyniku kontroli powinny zawierać w szczególności określenie:
 - stanu technicznego elementów objętych kontrolą;
 - stopnia zużycia lub uszkodzenia elementów objętych kontrolą;
 - zakresu robót remontowych do wykonania, szacunkowego kosztu i kolejności ich wykonania (z określeniem stopnia pilności);
 - zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzedniej kontroli okresowej rocznej /pięcioletniej, listy istniejących i brakujących dokumentów technicznych dla każdego budynku/budowli/lokalu osobno mając na uwadze postanowienia art. 63 ust. 1 i 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;
 - opracowanie zestawienia prac do wykonania w formie pliku excela wraz z określeniem stopnia pilności i zaleceniami prac do wykonania;/ **wg Wzoru załączonego w SIWZ /**
 - e) Zamawiający wymaga zachowania przez Wykonawcę w tajemnicy wszelkich danych, do których będzie miał dostęp w związku z wykonywaniem przedmiotu zamówienia;
 - f) Wykonawca sprawdzi zalecenia z poprzedniej kontroli, o ewentualnych nieprawidłowościach poinformuje Zamawiającego;
 - g) w przypadku braku książki obiektu budowlanego, Wykonawca poinformuje o tym fakcie Zamawiającego w postaci wykonania zbiorczego zestawienia zawierającego takie obiekty;
 - h) najpóźniej na 3 dni przed planowaną kontrolą w danym obiekcie Wykonawca poinformuje o tym jego mieszkańców w formie ogłoszenia;

- i) Wykonawca umożliwi udział w czynnościach kontrolnych przedstawicielom Rady Domu Nieruchomości danego budynku mieszkalnego z wyłączeniem czynności wymagających posiadania szczególnych uprawnień (np. badania wysokościowe do wejścia na dach budynku);
- j) wszelkie prace objęte zamówieniem Wykonawca zobowiązany jest wykonać i sporządzić ich dokumentację ściśle według obowiązujących w tym zakresie przepisów i norm;
- k) protokół o jakim mowa w §1 pkt. 5 c, d niniejszej umowy musi posiadać podpis uprawnionej osoby przeprowadzającej kontrolę.

§2 Termin umowy

1. Termin rozpoczęcia przedmiotu umowy ustala się na dzień
2. Termin zakończenia przedmiotu umowy ustala się na dzień2026 roku.

§3 Nadzór

1. Nad prawidłowym przebiegiem robót ustala się nadzór ze strony Zamawiającego:
 - Wiesław Borkowski – Inspektor Nadzoru ds. ogólnobudowlanych tel. 730 003 962
 - ze strony Wykonawcy –
2. Zmiana osób wymienionych w §3 ust. 1 nie wymaga sporządzenia aneksu, tylko przekazania pisemnej informacji potwierdzonej przez strony

§4 Prawa i obowiązki stron

1. Wykonawca oświadcza, że posiada uprawnienia wymagane obowiązującymi przepisami prawa umożliwiające wykonanie przedmiotu umowy.
2. Wykonawca użyje do wykonania przedmiotu zamówienia własnego sprzętu i urządzeń.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania określonych umową obowiązków z należytą starannością i zgodnie z obowiązującymi normami oraz warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót.
4. Wykonawca jest zobowiązany na swój koszt wyposażyć pracowników, którzy będą brać udział w wykonaniu przedmiotu zamówienia, w identyfikatory z imieniem i nazwiskiem pracownika oraz nazwą firmy Wykonawcy.
5. Wykonawca odpowiada za przestrzeganie przepisów BHP i P.POŻ oraz za właściwą organizację pracy, zachowania ładu i porządku przy wykonywaniu robót.
6. Wykonawca oświadcza, iż pracownicy wykonujący prace posiadają aktualne badania lekarskie i są przeszkoleni w zakresie BHP oraz posiadają stosowną wiedzę i kwalifikacje do wykonywania prac objętych umową.
7. Wykonawca oświadcza, że został zapoznany przez Zamawiającego z informacjami, o których mowa w art.207¹ Kodeksu Pracy, dotyczącymi miejsc wykonywania przedmiotu zamówienia.
8. Wykonawca prowadzi swoją działalność na terenie zasobów Zamawiającego na własny rachunek i ryzyko oraz ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzone prace.
9. Wykonawca przejmuje pełną odpowiedzialność materialną za szkody powstałe z winy Wykonawcy w czasie świadczenia pracy na rzecz Zamawiającego.



10. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:
- roboty, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonaniem robót – od ognia i innych zdarzeń losowych;
 - odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, powstałych w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.
11. Wykonawca ma prawo do żądania przedłużenia terminu umownego, jeżeli dotrzymanie pierwotnego terminu umownego stanowi konsekwencje:
- okoliczności, których nie można było przewidzieć;
 - z powodu siły wyższej;
 - z przyczyn zależnych od Zamawiającego.
12. Przeszoje spowodowane przyczynami, o których mowa w ust. 11, potwierdza pisemnie przedstawiciel Zamawiającego.
13. Wykonawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres trwania umowy ważną polisę ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej (delikt + kontrakt) na kwotę min. 200 000,00 zł. Brak ważnej polisy może spowodować rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym z winy Wykonawcy. Potwierdzona kopia polisy stanowi załącznik nr. 4 do niniejszej umowy. W przypadku wygaśnięcia ważnej polisy przed terminem zakończenia i odbioru robót, Wykonawca zobowiązany jest do kontynuacji ubezpieczenia i przedłożenia potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii polisy Zamawiającemu w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia poprzedniej.

§5 Wynagrodzenie

- Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości zł netto (słownie: złotych netto 00/100).
Do powyższej kwoty zostanie doliczony podatek VAT według obowiązującej stawki.
- Na kwotę określoną w ust. 1 składają się następujące kwoty ryczałtowe netto:

<i>Lp.</i>	<i>Zakres robót</i>	<i>Cena ryczałtowa netto zł</i>
1.	<i>Wykonanie zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo Budowlane rocznej kontroli okresowej we wszystkich budynkach mieszkalnych, będących w zasobach SM „Na Skraju”</i>	<i>zł</i>
2.	<i>Razem</i>	<i>zł</i>

§6 Płatności

- Podstawą do wystawienia faktury Zamawiającemu przez Wykonawcę jest odebranie robót potwierdzone bezusterkowym protokołem końcowego odbioru robót.

2. Zapłata za wykonane roboty będące przedmiotem umowy regulowana będzie przelewem z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy podane na fakturze, w terminie 14 dni od daty przyjęcia faktury przez Zamawiającego wraz z dokumentami rozliczeniowymi, protokołem odbioru końcowego robót.

§7 Odbiory

1. Dokumentacje stanowiące przedmiot zamówienia przekazywane będą protokołami odbioru podpisanymi obustronnie
2. Zamawiającemu przysługuje prawo zgłaszania uwag do otrzymanych od Wykonawcy Protokołów z kontroli w ciągu 10 dni roboczych od ich otrzymania. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad protokołów oraz wyjaśnienia zgłoszonych uwag w terminie nie później niż 10 dni od dnia ich zgłoszenia.
3. W przypadku braku zgłoszonych uwag Wykonawca jest upoważniony do wystawienia faktury płatnej zgodnie z § 6 ust.2 umowy.

§8 Kary umowne

Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy będzie odszkodowanie na ogólnych zasadach określonych przez **Kodeks Cywilny**

Ponadto strony ustalają dodatkowe kary umowne:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po terminie, w którym roboty miały być zakończone;
 - b) za zwłokę w usunięciu zgłoszonych przez zamawiającego reklamacji w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po terminie, w którym miały być usunięte.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
 - a) za zwłokę w płatności faktury po terminie określonym w §6 ust. 2 umowy – odsetki ustawowe;
 - b) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być zakończony.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. Strona z której winy nastąpiło odstąpienie od umowy zapłaci drugiej stronie karę w wysokości 10% wartości wymienionej w §5 ust. 1. Kara nie ma charakteru odszkodowawczego i przysługuje niezależnie od powstania szkody u Zamawiającego lub Wykonawcy.
5. Kary umowne z tytułu opóźnienia wykonania przedmiotu umowy lub odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy będą potrącane z należnego wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.



§9 Odstąpienie od umowy

Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV i XVI Kodeksu Cywilnego stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
 - a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach;
 - b) zostanie zgłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy;
 - c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy;
 - d) Wykonawca nie rozpoczął robót w ustalonym terminie wynikającym z harmonogramu bez uzasadnionych przyczyn oraz nie przystąpił do wykonawstwa w ciągu 14 dni od daty wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
 - e) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 14 dni;
 - f) realizacja robót jest opóźniona z winy Wykonawcy w stosunku do harmonogramu o 7 dni;
 - g) w przypadku wykonania robót przez Podwykonawcę bez uzyskania zgody Zamawiającego.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności jeżeli:
 - a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru;
 - b) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy Strony sporządzają protokół inwentaryzacji wykonanej części przedmiotu umowy na dzień zawiadomienia o odstąpieniu.

§10 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory pomiędzy Stronami wynikające z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego, w przypadku braku możliwości rozwiązań polubownych.
3. Wszystkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Załączniki do umowy:

1. Oferta Wykonawcy.
2. Wykaz budynków mieszkalnych, usługowych i obiektów budowlanych objętych kontrolą.
3. Harmonogram przeglądów z rozbiem na poszczególne budynki.
4. Polisa ubezpieczeniowa OC.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Atk ce przyj. pod wzgl. de m. for ando pacyz
Ludmila Lipiec-Warzecha
L. Lipiec-Warzecha
RADCA PRAWNY
24.06.2026 Warszawa

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Na Skraju”
ul. Kulczyńskiego 14
02-777 Warszawa
(8)

சென்னை
பிப்ரவரி 1947



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKRAJU”

Warszawa (02-777) ul. Kulczyńskiego 14

NIP 525 001 18 81, REGON 0000005774

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA DOTYCZĄCA PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO NA WYKONANIE KONTROLI OKRESOWYCH W OBIEKTACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NA SKRAJU” W 2026R.

I. ZAMAWIAJĄCY

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju” z siedzibą i adresem w Warszawie (02-777) przy ul. Kulczyńskiego 14, NIP 525 001 18 81, REGON 0000005774.

II. INFORMACJE OGÓLNE

1. Postępowanie niniejsze prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie „Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, konserwacyjne, dostawy i usługi oraz trybu powoływania i zasad pracy komisji przetargowych w celu wyłonienia wykonawców udzielanych zamówień” obowiązującego u Zamawiającego, zamieszczonego na Jego stronie internetowej lub dostępnego do wglądu w siedzibie Zamawiającego.
2. Materiały przetargowe dostępne są na stronie internetowej Zamawiającego: <https://naskraju.pl/przetargi> oraz mogą zostać przesłane po uprzednim kontakcie pod tel. 22 643 05 23 lub adresem poczty elektronicznej w.borkowski@naskraju.pl tel. 730 003 962
3. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, sporządzoną na podstawie materiałów przetargowych.
4. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z udziałem w niniejszym postępowaniu, bez względu na jego wynik.

III. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie:
 - 1) rocznej kontroli okresowej zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) dotyczącej 98 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oraz 8 budynków hydroforni zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Skraju”
 - 2) kontroli okresowych co najmniej dwa razy w roku zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane dotyczących 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego zarządzanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Skraju” przy ul. Przybylskiego 11 w Warszawie.
2. Zakres robót będących przedmiotem niniejszego zamówienia został określony oddzielnie dla branży: **budowlanej** w Załączniku nr 4 do SIWZ i stanowi podstawę do sporządzenia oferty cenowej.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z SIWZ, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi w tym zakresie przepisami, warunkami technicznymi i normami, na podstawie oględzin przedmiotu zamówienia, przyjętą przez Zamawiającego ofertą oraz umową.

IV. ISTOTNE WARUNKI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

1. Termin wykonania Przedmiotu Zamówienia:
Zakończenie prac do dnia 30.10.2026 r.
2. Gwarancja:
Zamawiający oczekuje od Oferenta minimum:
- 12 miesięcznej gwarancji na wykonane prace i użyte materiały w zakresie realizacji art. 62.1 pkt. 1 i 3 Ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
3. Zabezpieczenia:

Zamawiający pobiera z każdej faktury zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 3% wartości netto faktury. Zabezpieczenie to jest zwracane w wartości nominalnej, pod warunkami umownymi, po zakończeniu okresu gwarancji.

4. Wartość Przedmiotu Zamówienia:

- 1) Wartość umowna zostanie określona na podstawie oferty oraz w wyniku negocjacji pomiędzy stronami.
- 2) Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany zakresu Przedmiotu Zamówienia.

5. Zaliczki:

Zamawiający nie udziela zaliczek na wykonanie Przedmiotu Zamówienia.

6. Rozliczenie Przedmiotu Zamówienia:

Rozliczenie wykonania Przedmiotu Zamówienia będzie następowało zgodnie z podpisaną umową pomiędzy stronami.

7. Wykonanie Przedmiotu Zamówienia:

Za datę zakończenia Przedmiotu Zamówienia przyjmuje się datę zgłoszenia do odbioru pod warunkiem jego dokonania bez istotnych usterek.

8. Uprawnienie Zamawiającego:

Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty i unieważnienia przetargu bez dokonania wyboru oferty w każdym terminie bez podania przyczyn.

V. **ZASADY SPORZĄDZANIA OFERT:**

1. Wydanie materiałów przetargowych.

Oferty sporządza się na podstawie udostępnionych materiałów przez Zamawiającego.

2. Zasady sporządzenia oferty

Wykonana przez Oferenta oferta powinna być opracowana na podstawie i zgodnie z wytycznymi Zamawiającego. Wartości oferty powinny obejmować wszystkie koszty mające wpływ na ostateczną wartość Przedmiotu Zamówienia i powinny być podawane w kwotach netto i brutto z właściwą stawką podatku VAT dla tego typu prac.

3. Oferty częściowe, wariantowe:

- 1) nie dopuszcza się składania ofert częściowych,
- 2) niedopuszczalne jest składanie ofert niezgodnych z wytycznymi Zamawiającego stanowiącymi załączniki do SIWZ.

4. Cena oferty:

- 1) cenę oferty należy podać w złotych polskich, w dwóch kwotach tzn. netto i brutto zgodnie z Załącznikiem nr 1 do SIWZ – Formularz oferty.
- 2) cena oferty powinna zawierać wszystkie koszty konieczne do realizacji Zamówienia.

5. Związanie ofertą:

Termin związania ofertą wynosi 30 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

VI. **FORMALNE WARUNKI SPORZĄDZANIA OFERT:**

1. Oferta powinna być sporządzona zgodnie z postanowieniami niniejszej SIWZ.
2. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
3. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim.
4. Oferta powinna być napisana wg wzoru stanowiącego materiały przetargowe.
5. Oferta powinna być podpisana i opieczetowana przez osoby upoważnione do podpisania oferty oraz ostemplowana pieczęcią firmową Oferenta. Wymagane jest, aby wszystkie zapisane kartki oferty oraz załączników, były parafowane przez osoby podpisujące ofertę. Upoważnienie do podpisania oferty winno być dołączone do oferty, o ile nie wynika ono z innych dokumentów dołączonych do oferty. Upoważnienie składane jest w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osoby upoważnione do reprezentowania Wykonawcy.
6. W przypadku, gdy Oferent, jako załącznik do oferty dołączył kopię dokumentu, kopia ta winna być potwierdzona za zgodność z oryginałem przez osoby upoważnione do podpisania oferty wraz z datą tego potwierdzenia.
7. Wszystkie miejsca, w których Oferent naniósł zmiany, winny być parafowane przez osoby upoważnione do podpisania oferty.
8. Kompletna oferta, łącznie z załącznikami, powinna mieć ponumerowane i parafowane zapisane strony.
9. W przypadku, gdy Oferent działa jako spółka cywilna lub jako konsorcjum, przed złożeniem oferty zobowiązany jest do uzyskania od Zamawiającego szczegółowych zasad uczestnictwa.

VII. WADIUM

1. Oferent, który przystąpi do niniejszego postępowania zobowiązany jest do wniesienia wadium w formie pieniężnej w wysokości 5 000 zł.
2. Wadium należy wnieść na rachunek Zamawiającego w Santander Banku o numerze: 04 1090 1694 0000 0001 0829 6710, w tytule wpisując: „**Wadium - Przetarg na wykonanie przeglądów okresowych w 2026 r**”.
3. Bankowe potwierdzenie wniesienia wadium powinno być dołączone do oferty lub dostarczone Spółdzielni osobno przed upływem terminu otwarcia ofert.
4. **Oferta, która nie jest zabezpieczona wadium, nie weźmie udziału w przetargu.**
5. Oferentowi, którego oferta została wybrana, Zamawiający zwraca wadium po podpisaniu umowy.
6. Oferent, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Zamawiającego w przypadku, gdy:
 - 1) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w przetargu;
 - 2) nie przystąpi do zawarcia umowy w terminie 7 dni licząc od daty powiadomienia Oferenta o udzieleniu mu zamówienia.
7. Oferentowi, którego oferta nie została wybrana Zamawiający zwraca wadium w terminie 14 dni od daty posiedzenia komisji przetargowej, na której wybrano Wykonawcę prac, na rachunek wskazany w oświadczeniu, który Oferent jest zobowiązany dołączyć do składanej oferty. W tym samym terminie Zamawiający zwraca wadium w przypadku unieważnienia przetargu.

VIII. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU:

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Oferenci, którzy nie podlegają wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia oraz którzy spełniają warunki dotyczące:

- a) posiadania uprawnień do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.

Warunek ten Zamawiający uzna za spełniony jeżeli wykonawca przedstawi aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do CEIDG, wystawionej nie wcześniej niż 90 dni przed upływem składania ofert

- b) posiadania wiedzy i doświadczenia w zakresie objętym zamówieniem.

Warunek powyższy uznany zostanie za spełniony, jeżeli Wykonawca udokumentuje wykonanie w okresie pięciu lat przed datą złożenia ofert wykonanie co najmniej jednego zamówienia odpowiadającego zakresem i wartością prac zamówieniu na które składa ofertę.

W celu potwierdzenia spełnienia niniejszego warunku Wykonawcy zobowiązani są przedstawić:

wykaz robót wykonanych nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich rodzaju, wartości, daty, miejsca wykonania i podmiotów, na rzecz których roboty te zostały wykonane, z załączeniem dowodów określających czy te roboty zostały wykonane należycie, w szczególności informacji o tym czy roboty zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończone, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego roboty budowlane były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - inne dokumenty; (zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 2).

- c) dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia.

Warunek ten zostanie uznany za spełniony jeżeli Wykonawca wykaże dysponowanie:

- w branży budowlanej osobą z wykształceniem wyższym technicznym branżowym, z minimum 2 letnim doświadczeniem zawodowym licząc od dnia uzyskania uprawnień, aktualnym wpisem na listę członków izby inżynierów budownictwa, z uprawnieniami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,
- w branży instalacyjnej w zakresie sanitarnym, gazowym, wentylacyjnym, osobą z uprawnieniami bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych. Posiadająca świadectwo kwalifikacyjne Eksploatacyjne i Dozoru – Grupa G3. Osoba posiadająca dyplom mistrzowski w zawodzie kominiarz.

- d) sytuacji ekonomicznej i finansowej.

Warunek ten Zamawiający uzna za spełniony jeżeli wykonawca przedstawi opłaconą polisę, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę co najmniej 500 000,00 zł

IX. SKŁADANIE I OTWARCIE OFERT

1. Pisemną ofertę wraz z wymaganymi oświadczeniami i dokumentami należy złożyć w jednym egzemplarzu, w nieprzejrzywej zamkniętej i opieczątowanej kopercie lub opakowaniu, uniemożliwiającym otwarcie bez pozostawienia trwałych śladów, oznaczonym pełną nazwą Oferenta, adresem Zamawiającego oraz opisem Przedmiotu Zamówienia tj. **„Przetarg na wykonanie przeglądów okresowych w 2026 r. Oferta”**.
2. Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego pokój nr 4 w terminie **do dnia 13.07.2026 r. do godz. 10.00**.
3. Za termin złożenia oferty uważa się datę i godzinę jej dotarcia do miejsca składania ofert. Oferty, które wpłyną do Zamawiającego po upływie terminu ich składania, nie będą rozpatrywane ani zwracane.
4. Komisyjne otwarcie ofert nastąpi w dniu **13.07.2026 r. do godz. 10.15** w sali konferencyjnej pok. 32 w siedzibie Zamawiającego.
5. Obecność przedstawicieli Oferentów przy otwarciu ofert nie jest obowiązkowa.
6. Podczas otwierania kopert z ofertami Zamawiający ogłosi nazwy oferentów, ich adresy i ceny ofertowe.

X. DODATKOWE INFORMACJE PRZETARGOWE

1. Zamawiający, wzywa oferenta, który złożył najkorzystniejszą ofertę do uzupełnienia jeżeli zawiera braki bądź błędy w wyznaczonym przez siebie terminie nie krótszym niż 3 dni.
2. W przypadku bezskutecznego upływu wskazanego wyżej terminu Zamawiający odrzuca ofertę, w której stwierdzono nieusunięte braki.
3. **Zamawiający wykluczy z postępowania Oferenta, który nie wniósł wadium w całości.**
4. Zamawiający może odrzucić ofertę napisaną nieczytelnie oraz gdy Oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej pomyłki w tekście oferty, lub zakres rzeczowy oferty jest niezgodny z wymaganiami określonymi w materiałach przetargowych.
5. Oferty złożone nie podlegają zwrotowi bez względu na wynik postępowania.
6. Zamawiający nie zwołuje zebrania Oferentów.
7. Osobą upoważnioną do kontaktów z Oferentami z ramienia Zamawiającego są:
- dla branży budowlanej – Wiesław Borkowski, nr tel. 22 643 05 23 lub e-mail: w.borkowski@naskraju.pl
8. Wszelkiego rodzaju oświadczenia, wnioski, zawiadomienia, informacje itp., Zamawiający i Oferenci przekazują drogą elektroniczną z zastrzeżeniem, że każda ze stron, na żądanie drugiej, niezwłocznie potwierdzi fakt ich otrzymania, lub pisemnie.
9. Korespondencję, także dotyczącą udzielenia wyjaśnień co do treści materiałów przetargowych, uważa się za złożoną w terminie, jeżeli jej treść dotarła do Zamawiającego na - nie mniej niż 6 dni przed upływem terminu składania ofert lub w terminie określonym w zawiadomieniu, wezwaniu.
10. Treść zapytań dotyczących materiałów wraz z wyjaśnieniami Zamawiający przekazuje wszystkim Oferentom, którzy pobrali materiały przez ich publikację na stronie internetowej.
11. Zamawiający nie będzie udzielał wyjaśnień odnośnie decyzji podjętych w trakcie przetargu.
12. Oferent winien dokonać wizji lokalnej terenu i obiektów będących Przedmiotem Zamówienia. W przypadku uwag lub niezgodności powinien pisemnie o nich powiadomić Zamawiającego.

XI. WARUNKI I FORMALNOŚCI ZWIĄZANE Z PODPISANIEM UMOWY.

1. O miejscu i terminie zawarcia umowy Oferent, którego oferta została wybrana zostanie poinformowany odrębnym zawiadomieniem.
2. Umowa zostanie zawarta z wybranym Oferentem w terminie 14 dni licząc od daty powiadomienia Oferenta o udzieleniu mu zamówienia.

XII. KRYTERIA WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

1. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokona Komisja Konkursowa Zamawiającego uwzględniając walory i mankamenty każdej z rozpatrywanych ofert i rekomenduje ją Zarządowi Zamawiającego w celu zawarcia umowy.
2. Zamawiający będzie kierował się następującymi kryteriami:
 - 60% - cena,
 - 20% - referencje, gwarancje i termin wykonania prac,
 - 20% - ocena dokumentów (potencjał techniczny i wiarygodność firmy),

XIII. WYKAZ OŚWIADCZEŃ LUB DOKUMENTÓW, JAKIE NALEŻY DOSTARCZYĆ W CELU POTWIERDZENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W PRZETARGU

1. Wraz z ofertą Oferent zobowiązany jest złożyć:
 - 1) Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy
 - 2) Załącznik nr 2 – Oświadczenia Oferenta o spełnianiu warunków udziału w przetargu, dotyczących wiedzy i doświadczenia, posiadania właściwych zasobów osobowych i sprzętowych, o niepodleganiu wykluczeniu z postępowania oraz o zwrocie wadium
 - 3) Parafowaną Umowę
 - 4) **Potwierdzenie uiszczenia wadium**
 - 5) Kopie opłaconej polisy, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia o wartości co najmniej 500 000 zł.
 - 6) Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do CEIDG, wystawionej nie wcześniej niż 90 dni przed upływem składania ofert.
 - 7) Klauzula informacyjna RODO
 - 8) Wykaz wykonywanych robót w kwocie co najmniej równej złożonej ofercie w okresie ostatnich pięciu lat lub wykaz wykonanych robót jeśli rozpoczął działalność w terminie krótszym niż pięć lat.
2. Dokumenty, o których mowa w pkt 1 - 3, składane są w formie oryginału, natomiast w pkt 4 kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem. W przypadku, gdy Oferenta reprezentuje pełnomocnik, do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo, z którego wynika jego zakres. Pełnomocnictwo winno być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy. Pełnomocnictwo winno być złożone w oryginale, w przypadku załączenia kserokopii pełnomocnictwa, winna ona być potwierdzona notarialnie.

XIV. ZAŁĄCZNIKI do SIWZ

- Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy.
- Załącznik nr 2 – Oświadczenia Oferenta
- Załącznik nr 3 – Wzór umowy
- Załącznik nr 4 – Szczegółowy opis zamówienia
- Załącznik nr 5 – Wykaz obiektów
- Załącznik nr 6 - Wzór protokołu z kontroli okresowej
- Załącznik nr 7 - Klauzula informacyjna RODO
- Załącznik nr 8 - Protokół odbioru robót
- Załącznik nr 9 - Protokół wprowadzenia na roboty

Sporządził:

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju”

Sprawdził:

.....
(Ofertent)

**FORMULARZ OFERTOWY DLA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NA SKRAJU”
KONTROLE OKRESOWE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W 2026 R.**

NAZWA I ADRES WYKONAWCY:

NIP REGON

TELEFON FAX

e-mail

Numer rachunku bankowego:

**SKŁADAJĄC OFERTĘ W NINIEJSZYM POSTĘPOWANIU OFERUJEMY WYKONANIE ZAMÓWIENIA
ZA CENĘ OFERTOWĄ DLA POSZCZEGÓLNYCH BRANŻ:**

I. KONTROLA OKRESOWA DWA RAZY DO ROKU**II. ROCZNA KONTROLA OKRESOWA****1. BRANŻA BUDOWLANA**

Wartość oferty Przedmiotu umowy (dla 99 budynków mieszkalnych i 5446 mieszkań, 8 hydroforni, pawilon Kulczyńskiego 14 – zgodnie z wykazem obiektów – załącznik nr 5 do SIWZ):

wartość netto

słownie:

wartość brutto z VAT 23%

słownie:

Przewidywany termin wykonania miesięcy.

Cena jednostkowa dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

wartość netto słownie.....

wartość brutto z VAT 23% słownie.....

Cena jednostkowa dla hydroforni i pozostałych obiektów budowlanych:

wartość netto słownie.....

wartość brutto z VAT 23% słownie.....

D. nie podlegamy wykluczeniu z postępowania na podstawie niżej wymienionych przesłanek.

Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się:

1. Wykonawców, którzy wyrządzili szkodę nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, jeżeli szkoda ta została stwierdzona orzeczeniem sądu, które uprawomocniło się w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania;
2. Wykonawców, z którymi dany zamawiający rozwiązał albo wypowiedział umowę, albo odstąpił od umowy z powodu okoliczności, za które wykonawca ponosi odpowiedzialność, jeżeli rozwiązanie albo wypowiedzenie umowy, albo odstąpienie od niej nastąpiło w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania, a wartość niezrealizowanego zamówienia wynosiła co najmniej 5 % wartości umowy;
3. Wykonawców, w stosunku do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono, z wyjątkiem wykonawców, którzy po ogłoszeniu upadłości zawarli układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego;
4. Wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;

E. O zwrocie wadium

Wniesione w dniu wadium do niniejszego przetargu:

zwrócić na konto nr:

w banku

....., dn. 2026 r.

(miejscowość)

(data)

.....
podpis osoby/osób uprawnionych
do występowania w imieniu Oferenta

UMOWA NR DT/...../2026/U

Zawarta w dniu2026 r. w Warszawie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Skraju” z siedzibą w Warszawie (02-777) przy ul. Kulczyńskiego 14, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000005774, REGON: 011020741, NIP: 525 001 18 81, reprezentowaną przez:

1. **Pana Jaceka Janowiaka** – Prezes Zarządu
2. **Panią Barbarę Chmurzyńską** – Zastępcę Prezesa Zarządu,
zwaną dalej „Zleceniodawcą” lub „Spółdzielnią”,

a

....., zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr. KRS:, NIP:, REGON:, reprezentowaną przez:

1. – Prezes Zarządu

zwaną dalej **Wykonawcą**.

W wyniku przeprowadzonego, zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w MSM Energetyka (uchwała nr 17/2024 Rady Nadzorczej SM „Na Skraju”)zawarto umowę następującej treści:

§1 Przedmiot umowy

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na wykonaniu zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane okresowej rocznej kontroli stanu technicznego wszystkich obiektów budowlanych będących w zasobach SM „Na Skraju” w zakresie i na warunkach określonych w ofercie stanowiącej integralną część niniejszej umowy – **załącznik nr 1 do umowy**.
2. Zakres kontroli nie obejmuje:
 - a) badania instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
3. Wykaz budynków mieszkalnych, usługowych i obiektów budowlanych, które zostaną objęte kontrolą stanowi **załącznik nr 2 do umowy**.
4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania kontroli w terminach wskazanych w harmonogramie stanowiącym **załącznik nr 3 do umowy**.
5. Szczegółowy opis przedmiotu umowy:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Na Skraju”
ul. Kulczyńskiego 14
02-777 Warszawa
(8)

4. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania kontroli w terminach wskazanych w harmonogramie stanowiącym **załącznik nr 3** do umowy.
5. Szczegółowy opis przedmiotu umowy:
- a) przedmiot umowy należy wykonać w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy a w szczególności o art. 62 ust. 1 Ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2016 poz.290) §4, 5 i 6, rozporządzenia MSWiA z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836) art. 23 Ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. 2014 poz.1200);
 - b) wszystkie obiekty należy objąć kontrolą obejmującą zakres kontroli rocznej;
 - c) z przeprowadzonych kontroli należy sporządzić dokumentację pokontrolną w formie protokołów z kontroli wraz z dokumentacją fotograficzną w wersji papierowej - 2 egz oraz elektronicznej – 1 x płyta cd (w ogólnodostępnej wersji edytowalnej np. tekst plik .pdf dokumentacja fotograficzna plik .jpg) dla każdego obiektu budowlanego objętego obowiązkiem kontroli jednego protokołu kontroli zawierającego w opisie i treści zakres kontroli rocznej określony stosownymi przepisami;
 - d) protokoły sporządzone w wyniku kontroli powinny zawierać w szczególności określenie:
 - stanu technicznego elementów objętych kontrolą;
 - stopnia zużycia lub uszkodzenia elementów objętych kontrolą;
 - zakresu robót remontowych do wykonania, i kolejności ich wykonania (z określeniem stopnia pilności);
 - zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzedniej kontroli okresowej rocznej /pięcioletniej, listy istniejących i brakujących dokumentów technicznych dla każdego budynku/budowli/lokalu osobno mając na uwadze postanowienia art. 63 ust. 1 i 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;
 - opracowanie zestawienia prac do wykonania w formie pliku excela wraz z określeniem stopnia pilności i zaleceniami prac do wykonania;
 - e) Zamawiający wymaga zachowania przez Wykonawcę w tajemnicy wszelkich danych, do których będzie miał dostęp w związku z wykonywaniem przedmiotu zamówienia;
 - f) Wykonawca sprawdzi zalecenia z poprzedniej kontroli, o ewentualnych nieprawidłowościach poinformuje Zamawiającego;
 - g) w przypadku braku książki obiektu budowlanego, Wykonawca poinformuje o tym fakcie Zamawiającego w postaci wykonania zbiorczego zestawienia zawierającego takie obiekty;
 - h) najpóźniej na 3 dni przed planowaną kontrolą w danym obiekcie Wykonawca poinformuje o tym jego mieszkańców w formie ogłoszenia;

- i) Wykonawca umożliwi udział w czynnościach kontrolnych przedstawicielom Rady Domu Nieruchomości danego budynku mieszkalnego z wyłączeniem czynności wymagających posiadania szczególnych uprawnień (np. badania wysokościowe do wejścia na dach budynku);
- j) wszelkie prace objęte zamówieniem Wykonawca zobowiązany jest wykonać i sporządzić ich dokumentację ściśle według obowiązujących w tym zakresie przepisów i norm;
- k) protokół o jakim mowa w §1 pkt. 5 c, d niniejszej umowy musi posiadać podpis uprawnionej osoby przeprowadzającej kontrolę.

§2 Termin umowy

1. Termin rozpoczęcia przedmiotu umowy ustala się na dzień
2. Termin zakończenia przedmiotu umowy ustala się na dzień2026 roku.

§3 Nadzór

1. Nad prawidłowym przebiegiem robót ustala się nadzór ze strony Zamawiającego:
 - Wiesław Borkowski – Inspektor Nadzoru ds. ogólnobudowlanych tel. 730 003 962
 - ze strony Wykonawcy –
2. Zmiana osób wymienionych w §3 ust. 1 nie wymaga sporządzenia aneksu, tylko przekazania pisemnej informacji potwierdzonej przez strony

§4 Prawa i obowiązki stron

1. Wykonawca oświadcza, że posiada uprawnienia wymagane obowiązującymi przepisami prawa umożliwiające wykonanie przedmiotu umowy.
2. Wykonawca użyje do wykonania przedmiotu zamówienia własnego sprzętu i urządzeń.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania określonych umową obowiązków z należytą starannością i zgodnie z obowiązującymi normami oraz warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót.
4. Wykonawca jest zobowiązany na swój koszt wyposażyć pracowników, którzy będą brać udział w wykonaniu przedmiotu zamówienia, w identyfikatory z imieniem i nazwiskiem pracownika oraz nazwą firmy Wykonawcy.
5. Wykonawca odpowiada za przestrzeganie przepisów BHP i P.POŻ oraz za właściwą organizację pracy, zachowania ładu i porządku przy wykonywaniu robót.
6. Wykonawca oświadcza, iż pracownicy wykonujący prace posiadają aktualne badania lekarskie i są przeszkoleni w zakresie BHP oraz posiadają stosowną wiedzę i kwalifikacje do wykonywania prac objętych umową.
7. Wykonawca oświadcza, że został zapoznany przez Zamawiającego z informacjami, o których mowa w art.207¹ Kodeksu Pracy, dotyczącymi miejsc wykonywania przedmiotu zamówienia.
8. Wykonawca prowadzi swoją działalność na terenie zasobów Zamawiającego na własny rachunek i ryzyko oraz ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzone prace.
9. Wykonawca przejmuje pełną odpowiedzialność materialną za szkody powstałe z winy Wykonawcy w czasie świadczenia pracy na rzecz Zamawiającego.

10. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności:

- a) roboty, urządzenia oraz wszelkie mienie ruchome związane bezpośrednio z wykonaniem robót – od ognia i innych zdarzeń losowych;
- b) odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, powstałych w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, w tym także ruchem pojazdów mechanicznych.

11. Wykonawca ma prawo do żądania przedłużenia terminu umownego, jeżeli dotrzymanie pierwotnego terminu umownego stanowi konsekwencje:

- a) okoliczności, których nie można było przewidzieć;
- b) z powodu siły wyższej;
- c) z przyczyn zależnych od Zamawiającego.

12. Przeważające przyczynami, o których mowa w ust. 11, potwierdza pisemnie przedstawiciel Zamawiającego.

13. Wykonawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres trwania umowy ważną polisę ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej (delikt + kontrakt) na kwotę min. 200 000,00 zł. Brak ważnej polisy może spowodować rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym z winy Wykonawcy. Potwierdzona kopia polisy stanowi załącznik nr. 4 do niniejszej umowy. W przypadku wygaśnięcia ważnej polisy przed terminem zakończenia i odbioru robót, Wykonawca zobowiązany jest do kontynuacji ubezpieczenia i przedłożenia potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii polisy Zamawiającemu w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia poprzedniej.

§5 Wynagrodzenie

1. Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości zł netto (słownie: złotych netto 00/100).

Do powyższej kwoty zostanie doliczony podatek VAT według obowiązującej stawki.

2. Na kwotę określoną w ust. 1 składają się następujące kwoty ryczałtowe netto:

Lp.	Zakres robót	Cena ryczałtowa netto zł
1.	Wykonanie zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo Budowlane rocznej kontroli okresowej we wszystkich budynkach mieszkalnych, będących w zasobach SM „Na Skraju”	zł
2.	Razem	zł

§6 Płatności

1. Podstawą do wystawienia faktury Zamawiającemu przez Wykonawcę jest odebranie robót potwierdzone bezusterkowym protokołem końcowego odbioru robót.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Na Skraju”
ul. Kulczyńskiego 14
02-777 Warszawa
(8)

2. Zapłata za wykonane roboty będące przedmiotem umowy regulowana będzie przelewem z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy podane na fakturze, w terminie 14 dni od daty przyjęcia faktury przez Zamawiającego wraz z dokumentami rozliczeniowymi, protokołem odbioru końcowego robót.

§7 Odbiory

1. Dokumentacje stanowiące przedmiot zamówienia przekazywane będą protokołami odbioru podpisanymi obustronnie
2. Zamawiającemu przysługuje prawo zgłaszania uwag do otrzymanych od Wykonawcy Protokołów z kontroli w ciągu 10 dni roboczych od ich otrzymania. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad protokołów oraz wyjaśnienia zgłoszonych uwag w terminie nie później niż 10 dni od dnia ich zgłoszenia.
3. W przypadku braku zgłoszonych uwag Wykonawca jest upoważniony do wystawienia faktury płatnej zgodnie z § 6 ust.2 umowy.

§8 Kary umowne

Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy będzie odszkodowanie na ogólnych zasadach określonych przez **Kodeks Cywilny**

Ponadto strony ustalają dodatkowe kary umowne:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po terminie, w którym roboty miały być zakończone;
 - b) za zwłokę w usunięciu zgłoszonych przez zamawiającego reklamacji w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po terminie, w którym miały być usunięte.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
 - a) za zwłokę w płatności faktury po terminie określonym w §6 ust. 2 umowy – odsetki ustawowe;
 - b) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki licząc od następnego dnia po terminie, w którym odbiór miał być zakończony.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. Strona z której winy nastąpiło odstąpienie od umowy zapłaci drugiej stronie karę w wysokości 10% wartości wymienionej w §5 ust. 1. Kara nie ma charakteru odszkodowawczego i przysługuje niezależnie od powstania szkody u Zamawiającego lub Wykonawcy.
5. Kary umowne z tytułu opóźnienia wykonania przedmiotu umowy lub odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy będą potrącane z należnego wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„Na Skraju”
ul. Kulczyńskiego 14
02-777 Warszawa 5

§9 Odstąpienie od umowy

Oprócz wypadków wymienionych w treści tytułu XV i XVI Kodeksu Cywilnego stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
 - a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach;
 - b) zostanie zgłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy;
 - c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy;
 - d) Wykonawca nie rozpoczął robót w ustalonym terminie wynikającym z harmonogramu bez uzasadnionych przyczyn oraz nie przystąpił do wykonawstwa w ciągu 14 dni od daty wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
 - e) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 14 dni;
 - f) realizacja robót jest opóźniona z winy Wykonawcy w stosunku do harmonogramu o 7 dni;
 - g) w przypadku wykonania robót przez Podwykonawcę bez uzyskania zgody Zamawiającego.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności jeżeli:
 - a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru;
 - b) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy Strony sporządzają protokół inwentaryzacji wykonanej części przedmiotu umowy na dzień zawiadomienia o odstąpieniu.

§10 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory pomiędzy Stronami wynikające z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego, w przypadku braku możliwości rozwiązań polubownych.
3. Wszystkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Załączniki do umowy:

1. Oferta Wykonawcy.
2. Wykaz budynków mieszkalnych, usługowych i obiektów budowlanych objętych kontrolą.
3. Harmonogram przeglądów z rozbiem na poszczególne budynki.
4. Polisa ubezpieczeniowa OC.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....
(pieczęć Oferenta)

**SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ROBÓT
BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM ZAMÓWIENIA
KONTROLA OKRESOWA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W 2026 R.**

1. Ogólne warunki wykonania przeglądów

1.1. Kontrolą objęte są:

- A. zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych i wystające elementy ścian takie jak: balkony i loggie, balustrady filary, gzymsy, itp.
- B. wszystkie urządzenia, które są przymocowane do ścian obiektu,
- C. elementy odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
- D. pokrycia dachowe i elementy przymocowane do dachu,
- E. przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
- F. urządzenia służące ochrony środowiska
- G. Wejścia do klatek schodowych
- H. Biegi schodowe i klatki wewnątrz / ściany , posadzki itp. /.

1.2. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania Przedmiotu Umowy do dniar

1.3. Realizacja Przedmiotu Umowy odbywać się będzie w terminach ustalonych w harmonogramie opracowanym przez Wykonawcę i zaakceptowanym przez Zamawiającego.

1.4. Wykonawca zobowiązuje się wyznaczyć terminy przeglądów w lokalach

1.5. Wykonawca jest zobowiązany do powiadomienia użytkowników budynku z kilkudniowym wyprzedzeniem o terminach przeglądów oraz podanie kontaktu do osób odpowiedzialnych ze strony Wykonawcy.

1.6. Pracownicy wykonywujący przeglądy muszą posiadać imienne identyfikatory.

1.7. W przeglądzie należy umożliwić czynny udział organów Spółdzielni.

1.8. Protokoły z kontroli powinny być sporządzone na bazie wzoru protokołu z kontroli okresowej.

1.9. W zakresie Wykonawcy jest przekazanie do Zamawiającego protokołów wyników kontroli w oryginale w wersji papierowej, wersji elektronicznej zeskanowanego dokumentu oraz zbiorcze zestawienie w wersji elektronicznej edytowalnej tabeli z wykazem nieprawidłowości dla każdego budynku (budynek, opis nieprawidłowości, stopień pilności, dokumentacja zdjęciowa wszystkich uszkodzonych elementów).

2. Warunki wykonania przeglądu w branży budowlanej

Przeгляд w branży budowlanej wykonać należy w zakresie zgodnym z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 62.1 pkt. 1 pkt. a) i b). oraz wzorem protokołu z kontroli okresowej stanowiącym załącznik do SIWZ.

Po wykonaniu przeglądów Wykonawca jest zobligowany do zreferowania wyników kontroli organom Spółdzielni.

Zestawienie budynków mieszkalnych w zasobach SM Na Skraju

Lp.	Adres budynku	Ilość kond. (bez piwnicy)	Ilość klatek schod.	Ilość RG/lokalizacja WIZ	Ilość mieszkań
1.	POLINEZYJSKA 1	XIII/XI	3	3/KP	118+72A
2.	POLINEZYJSKA 2	XIII/XI	2	2/KP	84+72A
3.	POLINEZYJSKA 3	XI	2	2/KP	76
4.	POLINEZYJSKA 4	XIII/XI	2	2/KP	85
5.	POLINEZYJSKA 5	XI	2	2/KP	77
6.	POLINEZYJSKA 6	XI	2	2/KP	86
7.	POLINEZYJSKA 7	XIII/XI	2	2/KP	85
8.	POLINEZYJSKA 12	XI	3	3/KP	96+52A
9.	MAGELLANA 1	V	3	1(kl2)/M	30
10.	MAGELLANA 2	VIII	2	1(kl2)/KP	46
11.	MAGELLANA 3	V	2	1(kl1)/M	30
12.	MAGELLANA 4	V	3	1(kl2)/M	30
13.	MAGELLANA 5	IV	3	1(kl2)/M	24
14.	MAGELLANA 6	V	3	1(kl2)/M	29
15.	MAGELLANA 7	V	2	1(kl1)/M	30
16.	MAGELLANA 8	VIII	2	1(kl2)/KP	48
17.	MAGELLANA 9	V	3	1(kl2)/M	30
18.	MAGELLANA 10	V	3	1(kl2)/M	30
19.	MAGELLANA 11	VIII	4	2(kl1 i 4)/KP	94
20.	MAGELLANA 12	XII	2	1(kl2)/KP	71
21.	MAGELLANA 14	XII	2	1(kl2)/KP	72
22.	STRZELECKIEGO 1	V	4	2(kl1 i 4)/KP	40
23.	STRZELECKIEGO 2	V	4	2(kl1 i 4)/KP	40
24.	STRZELECKIEGO 3	VIII	2	1(kl1)/KP	47
25.	STRZELECKIEGO 4	VIII	2	1(kl2)/KP	47
26.	STRZELECKIEGO 5	X	2	1(kl2)/KP	59
27.	STRZELECKIEGO 6	X	2	1(kl2)/KP	70
28.	STRZELECKIEGO 8	X	4	2(kl2 i 4)/KP	120
29.	TELUGI 2	XII	2	1(kl2)/KP	71
30.	TELUGI 4	X	2	1(kl2)/KP	60
31.	TELUGI 6	V	3	1(kl2)/M	30

Lp.	Adres budynku	Ilość kond. (bez piwnicy)	Ilość klatek schod.	Ilość RG	Ilość mieszkań
32.	POLAKA 1	XVI	1	1/KP	95
33.	POLAKA 3	XI	4	2(kl1 i 4)/KP	136+43A
34.	POLAKA 5	XI	3	1(kl2)/KP	106+106A,B,C,D
35.	POLAKA 7	XI	2	1(kl2)/KP	75
36.	KULCZYŃSKIEGO 1	V	2	1(kl1)/M	20
37.	KULCZYŃSKIEGO 3	IV	3	1(kl2)/M	24
38.	KULCZYŃSKIEGO 4	IV	3	1(kl2)/M	24
39.	KULCZYŃSKIEGO 5	IV/V	6	2(kl2 i 5)/M	54
40.	KULCZYŃSKIEGO 6	IV	4	2(kl1 i 3)/M	31+1A
41.	KULCZYŃSKIEGO 7	V/IV	10	3(kl2, 6, 9)/M	96
42.	KULCZYŃSKIEGO 8	V	4	2(kl2 i 3)/M	45
43.	KULCZYŃSKIEGO 9	XI	3	2(kl1 i 3)/KP	105+1A+106
44.	KULCZYŃSKIEGO 10	IV	4	2(kl2 i 3)/M	32
45.	KULCZYŃSKIEGO 12	XI	4	2(kl1 i 4)/KP	136+106A+74A
46.	KULCZYŃSKIEGO 16	XI	2	1(kl1)/KP	75
47.	KULCZYŃSKIEGO 18	V	kl 1 i 2	1(kl2)/M	20
48.	KULCZYŃSKIEGO 22	XI	2	1(kl2)/KP	75
49.	KULCZYŃSKIEGO 24	V	kl 1 i 2	1(kl2)/M	20
		XI	kl 3 i 4	1(kl4)/KP	65

Lp.	Adres budynku	Ilość kond. (bez piwnicy)	Ilość klatek schod.	Ilość RG	Ilość mieszkań
72.	CISZEWSKIEGO 5	IX/VII	3	1(kl2)/M	82
73.	GUTTA 1	IX	2	1(kl2)/M	62
74.	GUTTA 2	IX	2	1(kl2)/M	62
75.	KOPCIŃSKIEGO 1	IV	1	1/KP	16
76.	KOPCIŃSKIEGO 3	III	1	1/KP	12
77.	KOPCIŃSKIEGO 4	IV	1	1/KP	16
78.	KOPCIŃSKIEGO 5	V	1	1/KP	20
79.	KOPCIŃSKIEGO 6	III	1	1/KP	12
80.	KOPCIŃSKIEGO 8	V	1	1/KP	20
81.	KOPCIŃSKIEGO 9	VII/V/IV	8	3(kl2, 3, 6)/M	100+95A,B
82.	KOPCIŃSKIEGO 12	IV	4	2(kl1 i 3)/M	48
83.	KOPCIŃSKIEGO 14	V/IV	4	2(kl2 i 3)/M	57

Lp.	Adres budynku	Ilość kond. (bez piwnicy)	Ilość klatek schod.	Ilość RG	Ilość mieszkań
50.	GRZEGORZEWSKIEJ 1	IX/XI	3	1(KI2)/KP	100+67A
51.	GRZEGORZEWSKIEJ 2	XI	2	1(KI2)/KP	88+88A
52.	GRZEGORZEWSKIEJ 3	IV/V	3	1(KI2)/różne	30
53.	GRZEGORZEWSKIEJ 4	IX/XI	3	1(KI2)/LP	100
54.	GRZEGORZEWSKIEJ 5	V	3	1(KI2)/różne	35
55.	GRZEGORZEWSKIEJ 6	XI	3	1(KI2)/KP	119+115A+117A
56.	GRZEGORZEWSKIEJ 8	IV	4	1(KI2)/różne	36
57.	GRZEGORZEWSKIEJ 11	IV/V	4	1(KI2)/LP	35+27A
58.	GRZEGORZEWSKIEJ 13	IV/V	4	1(KI3)/LP	35
59.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 5	IV	3	1(KI2)/M	28
60.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 6	IX	2	1(KI1)/KP	52+52A
61.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 7	V	2	1(KI1)/M	25
62.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 8	IV	4	1(KI2)/M	36
63.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 9	IX	2	1(KI1)/KP	53
64.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 10	IV/V	3	1(KI2)/M	30
65.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 11	IX	2	1(KI1)/KP	61
66.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 12	IV	4	1(KI2)/M	36
67.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 14	IV/V	3	1(KI2)/M	30
68.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 15	XVI	1	1/KP	95
69.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 17	XVI	1	1/KP	95
70.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 19	XVI	1	1/KP	95
71.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 21	XVI	1	1/KP	95

84.	KOPCIŃSKIEGO 16	IX/III/V/IV	6	2(KI2 i 5)/M	114
85.	KOPCIŃSKIEGO 18	VII/V/IV	5	2(KI2 i 4)/M	79
86.	NUGAT 2	V	1	1/KP	20
87.	NUGAT 8	VII/IX	3	1(KI2)/M	82
88.	PRZYBYLSKIEGO 1	IV	1	1/KP	12
89.	PRZYBYLSKIEGO 2	III	1	1/KP	12
90.	PRZYBYLSKIEGO 3	III	1	1/KP	12
91.	PRZYBYLSKIEGO 4	IV	1	1/KP	16
92.	PRZYBYLSKIEGO 5	IV	1	1/KP	16
93.	PRZYBYLSKIEGO 6	IV	1	1/KP	16
94.	PRZYBYLSKIEGO 7	V	1	1/KP	20
95.	PRZYBYLSKIEGO 8	III	1	1/KP	12
96.	PRZYBYLSKIEGO 9	III	1	1/KP	12
97.	PRZYBYLSKIEGO 10	IV	1	1/KP	16
98.	PRZYBYLSKIEGO 11	IV/V	10	5(1,2,4,8,9)/KP	114+17A
99.	PRZYBYLSKIEGO 12	V	1	1	20

Hydrofornie

- 100 Polinezyska 3a
- 101 Magellana 14
- 102 Polaka 3
- 103 Kulczyńskiego 24a
- 104 Grzegorzewskiej 5
- 105 Szolc-Rogozinińskiego 11
- 106 Gutta 1-2
- 107 Strzeleckiego 2-4

Oznaczenia:	RG - rozdzielnica główna, w piwnicach			
2/KP	2 szt. RG w każdej klatce po jednej; kanały piętrowe z licznikami na klatce/korytarzu	108	Pawilon	
1(KI2)/M	1 szt. RG w klatce 2; pionowy i liczniki w mieszkaniach			
1(KI2)/KP	1 szt. RG w klatce 2; kanały piętrowe z licznikami na klatce/korytarzu			
2(KI2 i 5)/M	2 szt. RG, w klatce 2 i 5; pionowy z licznikami w mieszkaniach			
2(KI1 i 4)/KP	2 szt. RG w klatce 1 i 2; kanały piętrowe z licznikami na klatce/korytarzu			
1(KI2)/M/LP	1 szt. RG w klatce 2; liczniki w piwnicy lub na parterze, pionowy na klatce			
	1 szt. RG w klatce 2, różne rozwiązania zasilania mieszkań			

Dane Wykonawcy/firmy

PROTOKÓŁ OKRESOWEJ KONTROLI OBIEKTU BUDOWLANEGO
W ZAKRESIE KONTROLI ROCZNEJ

(na podstawie Ustawy Prawo Budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z póź. zm.)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NA SKRAJU"
UL. KULCZYŃSKIEGO 14; 02-777 WARSZAWA

<p>OBIEKT KONTROLOWANY: Nazwa obiektu, adres</p>	<p>PROTOKÓŁ NR DATA KONTROLI</p>
--	--------------------------------------

Zdjęcie budynku

Spis treści

1. Wstęp.

- 1.1. Podstawa opracowania i zakres przeglądu technicznego
- 1.2. Kryterium oceny stanu elementów budynku
- 1.3. Dane techniczne charakteryzujące obiekt.

2. Protokoły.

Okresową kontrolę budynku w zakresie kontroli pięcioletniej przeprowadził zespół w składzie:

2.1.	Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia		
Kontrolę przeprowadził		Nr uprawnień	Podpis i Pieczętka

2.2.	Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.		
2.3.	Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych)		
Kontrolę przeprowadził		Nr uprawnień	Podpis i Pieczętka

2.4.	Protokół ze sprawdzenia szczelności instalacji gazowej		
Kontrolę przeprowadził		Nr uprawnień	Podpis i Pieczętka

3. Uprawnienia Członków Zespołu Technicznego.

WSTĘP

Podstawa opracowania i zakres przeglądu technicznego

Przeglądy techniczne zostały wykonane w oparciu o obowiązek wyrażony przepisami ustawy Prawo budowlane, z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 ze zmianami).

Protokoły opracowane zostały na potrzeby rejestracji w Książce Obiektu Budowlanego, której funkcjonowanie określa zarówno ww. ustawa, jak i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. 120, poz. 1134).

Poniższe ustalenia służą dokonaniu wpisów do Książki Obiektu Budowlanego i tylko w tym zakresie mogą być wykorzystywane.

Zakres okresowej kontroli

Określenia zawarte w protokole takie jak: „z przodu”; „z tyłu”; „z prawej strony”; „z lewej strony”, dotyczą osoby stojącej twarzą do opisywanego elementu.

Zakres pięcioletniej kontroli technicznej określają wyżej przytoczone przepisy. Przegląd obejmuje w szczególności: elementy konstrukcji obiektu, instalacje obiektu, urządzenia służące ochronie środowiska. Zespół techniczny dokonał oględzin obiektu oraz zapoznał się z udostępnioną dokumentacją. Na tej podstawie, w oparciu o wiedzę i doświadczenie, przeprowadzono ocenę obiektu

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem (ustawa prawo budowlane art. 70 ust 1).

Jeżeli w treści protokołu określono zalecenia pokontrolne bez podania terminu ich realizacji, ustala się, że zalecenia należy wykonać do dnia rozpoczęcia kolejnego rocznego przeglądu, jednak nie później niż w ciągu 12 miesięcy, licząc od dnia zakończenia bieżącego przeglądu

Kryterium oceny stanu elementów budynku

Ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów obiektu budowlanego określono w oparciu o poniższe kryteria:

Stan dobry	Odpowiada elementowi w pełni sprawnemu, bez widocznych uszkodzeń
Stan zadowolający	Odpowiada elementowi posiadającemu ślady użytkowania, drobne usterki w pełni sprawnemu
Stan niezadowolający	Odpowiada elementowi nie w pełni sprawnemu, kwalifikowanemu do naprawy lub wymiany
Stan zły	Odpowiada elementowi niesprawnemu, kwalifikowanemu do pilnej naprawy lub wymiany
Stan awaryjny - bezpośrednio zagrażający życiu i zdrowiu	Element bezpośrednio zagrażający życiu i zdrowiu – wykonawca przeglądu powiadamia odpowiednie służby w celu wyłączenia obiektu z użytkowania
STOPNIE PILNOŚCI REMONTU:	
<ol style="list-style-type: none">1. Remont, który może być odłożony na dalsze lata /ponad trzy/ bez szkody dla użytkowników2. Remont, który może być odłożony na okres do trzech lat bez szkody dla użytkowników3. Remont, który może być odłożony na okres do jednego roku lub do okresu zimowego bez szkody dla użytkowników4. Remont w przypadku uszkodzeń, które zagrażają bezpieczeństwu użytkowników albo mogą stać się przyczyną zniszczenia budynku. Elementy budynku wymagające natychmiastowej naprawy lub wymiany na nowe	

Dane techniczne charakteryzujące obiekt

1. Lokalizacja i sposób użytkowania

Lokalizacja	Województwo	
	Miejscowość	
	Kod pocztowy	
	Ulica, nr	
Sposób użytkowania obiektu		

2. Dane gabarytowe

Liczba kondygnacji podziemnych	
Liczba kondygnacji naziemnych	

3. Opis techniczny

Fundamenty	
Szkielet nośny	
Ściany	
Stropy	
Podłogi i posadzki	
Klatki schodowe	
Dach	
Elewacje	
Stolarka okienna	
Stolarka drzwiowa	

4. Instalacje

Podstawowe instalacje występujące w obiekcie:

1. Instalacja wody zimnej (z.w.)
2. Instalacja wody ciepłej (c.w.)
3. Instalacja centralnego ogrzewania (c.o.)
4. Węzeł cieplny
5. Kanalizacja sanitarna
6. Kanalizacja deszczowa
7. Urządzenia służące gospodarce odpadami
8. Przewody wentylacji grawitacyjnej
9. Instalacja gazowa
10. Instalacja elektryczna
11. Instalacja odgromowa

2.1. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia

Poprzedni protokół (oznaczenie):	Data sporządzenia protokołu:	Charakter opracowania - przegląd roczny	
		Wykonanie zaleceń:	
		Zalecenia w trakcie realizacji	

OGÓLNY STAN BUDYNKU JEST
OBIEKT

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
1 Fundamenty	Stan techniczny ogólny:		
1.1 Posadowienie			
1.2 Opaska			
2 Elewacja PŁN	Stan techniczny ogólny:		
2.1 Okładziny			
2.2 Schody zewnętrzne, pochylnie, rampy			
2.3 Zadaszenia, markizy			
2.4 Gzymsy			
2.5 Attyki			
2.6 Balkony, galerie, tarasy			
2.7 Kraty, żaluzje			
2.8 Klimatyzatory zewnętrzne			
2.9 Tablice, znaki informacyjne, reklamy			
2.10 Rynny, rury spustowe			

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
3 Elewacja PŁD	Stan techniczny ogólny:		
3.1 Okładziny			
3.2 Schody zewnętrzne, pochylnie, rampy			
3.3 Zadaszenia, markizy			
3.4 Gzymsy			
3.5 Attyki			
3.6 Balkony, galerie, tarasy			
3.7 Kraty, żaluzje			
3.8 Klimatyzatory zewnętrzne			
3.9 Tablice, znaki informacyjne, reklamy			
3.10 Rynny, rury spustowe			
4 Elewacja WSCH	Stan techniczny ogólny:		
4.1 Okładziny			
4.2 Schody zewnętrzne, pochylnie, rampy			
4.3 Zadaszenia, markizy			
4.4 Gzymsy			
4.5 Attyki			
4.6 Balkony, galerie, tarasy			
4.7 Kraty, żaluzje			
4.8 Klimatyzatory zewnętrzne			
4.9 Tablice, znaki informacyjne, reklamy			
4.10 Rynny, rury spustowe			
5 Elewacja ZACH	Stan techniczny ogólny:		
5.1 Okładziny			
5.2 Schody zewnętrzne, pochylnie, rampy			
5.3 Zadaszenia, markizy			

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
5.4 Gzymsy			
5.5 Attyki			
5.6 Balkony, galerie, tarasy			
5.7 Kraty, żaluzje			
5.8 Klimatyzatory zewnętrzne			
5.9 Tablice, znaki informacyjne, reklamy			
5.10 Rynny, rury spustowe			
6 Szkielet nośny	Stan techniczny ogólny:		
6.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe			
6.2 Elementy obciążające konstrukcję			
7 Ściany	Stan techniczny ogólny:		
7.1 Nośne			
7.2 Działowe			
7.3 Powłoki malarskie, okładziny			
8 Stropy	Stan techniczny ogólny:		
8.1 Warunki konstrukcyjno-materiałowe			
8.2 Ugięcia			
8.3 Obciążenia			
8.4 Sufity			
9 Podłogi i posadzki			
9.1 Nawierzchnie pomieszczeń			
9.2 Nawierzchnie poziomych ciągów komunikacyjnych			
9.3 Nawierzchnie piwnic i garaży			
10 Klatki schodowe, schody wewnętrzne	Stan techniczny ogólny:		

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
10.1 Warunki konstrukcyjno-materialowe			
10.2 Nawierzchnie			
10.3 Barierki, balustrady			
10.4 Biegi, spoczniki			
11 Dach	Stan techniczny ogólny:		
11.1 Warunki konstrukcyjno-materialowe			
11.2 Pokrycie			
11.3 Obróbki blacharskie, rynny i odwodnienie dachu			
11.4 Kominy			
11.5 Dostęp na dach (włazy/wyłazy)			
11.6 Instalacja odgromowa			
11.7 Inne elementy zamocowane na dachu			
12 Stolarka, ślusarka	Stan techniczny ogólny:		
12.1 Okna			
12.2 Drzwi zewnętrzne			
12.3 Drzwi wewnętrzne			
12.4 Wrota, bramy wjazdowe			
Ogólny stan techniczny obiektu			
Ogólny stan techniczny obiektu			
Obiekt użytkowany zgodnie/niezgodnie z przeznaczeniem, bezpieczny/niebezpieczny pod względem konstrukcyjnym.			

2.2. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Poprzedni protokół (oznaczenie):	Data sporządzenia protokołu:	Charakter opracowania - przegląd roczny	
		Wykonanie zaleceń:	
		Zalecenia w trakcie realizacji	

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
13 Instalacja wody zimnej	Stan techniczny:		
13.1 Przyłącze			
13.2 Przejścia przez przegrody budynku			
13.3 Wodomierz			
13.4 Zawór główny			
13.5 Zawór antyskażeniowy			
13.6 Filtry			
13.7 Instalacja (rury, zawory, przyłącza)			
13.8 Instalacja hydrantowa, przeciwpożarowa (plus zawory pierwszeństwa)			
13.9 Izolacja			
14 Instalacja wody ciepłej	Stan techniczny:		
14.1 Sposób przygotowania			
14.2 Instalacja (rury, zawory, armatura)			
14.3 Izolacja			
15 Instalacja C.O.	Stan techniczny:		
15.1 Sposób ogrzewania			

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA
 „Na Skraju”
 ul. Kulczyńskiego 14

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
15.2 Instalacja (rury, zawory, grzejniki)			
15.3 Izolacja			
16 Węzeł ciepły			
16.1 Przyłącze			
17 Kanalizacja sanitarna	Stan techniczny:		
17.1 Przyłącze			
17.2 Przejścia przez przegrody budynku			
17.3 Rurociągi i armatura (zawory burzowe, rewizje)			
17.4 Podejścia / przybory			
17.5 Rury wywiewne			
17.6 Studzienki rewizyjne			
18 Kanalizacja deszczowa	Stan techniczny:		
18.1 Sposób odwodnienia powierzchni			
18.2 Rynny, rury spustowe			
18.3 Studzienki rewizyjne			
19 Urządzenia służące gospodarce odpadami	Stan techniczny:		
19.1 Pojemniki			
19.2 Miejsce składowania odpadów			
19.3 Możliwość segregacji odpadów		<p>SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOW „Na Skraju” ul. Kulczyńskiego 14 02-777 Warszawa (8)</p>	

2.3. Protokół ze sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) oraz instalacji wentylacji mechanicznej.

Poprzedni protokół (oznaczenie):	Data sporządzenia protokołu:	Charakter opracowania - przegląd roczny	
		Wykonanie zaleceń:	
		Zalecenia w trakcie realizacji	

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
20 Przewody wentylacji grawitacyjnej	Stan techniczny:		
20.1 Kanały wentylacyjne			
20.2 Drożność nawiewu / wywiewu			
20.3 Urządzenia wspomagające ciąg			
20.4 Wyloty wentylacji			
20.5 Dokumentacja (protokół z okresowej kontroli przewodów wentylacyjnych)			

2.4. Protokół ze sprawdzenia szczelności instalacji gazowej

Poprzedni protokół (oznaczenie):	Data sporządzenia protokołu:	Charakter opracowania - przegląd roczny	
		Wykonanie zaleceń:	
		Zalecenia w trakcie realizacji	

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
21 Instalacja gazowa			
21.1 Zawór główny			
21.2 Szafka gazowa			
21.3 Urządzenia szafek gazowych			
21.4 Przejścia przez przegrody			
21.5 Rurociągi i armatura			
21.6 Odbiorniki gazu			
21.7 Powłoki malarskie			
22 Szczelność instalacji			
22.1 Dokumentacja (protokoły z kontroli szczelności instalacji gazowej i urządzeń gazowych)			

2.5. Protokół ze sprawdzenia stanu instalacji elektrycznych i niskonapięciowych

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
OCENA STANU INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH	Stan techniczny:		
1. Złącze Kablowe /Stacja Transformatorowa			
2. Rozdzielnia Główna / podrozdzielnie			
3. Wyłącznik Główny Prądu			
4. Przeciw Pożarowy Wyłącznik Prądu (zasilanie obwodów priorytetowych np. hydrofornie ppoż.)			
5. SZR			
6. Linia zasilająca Windę/y			
7. Ograniczniki Przepięć			
8. Oznakowanie: rozdzielnie, złącza, ZELP, PWP, RG			
9. Połączenia Wyrównawcze piwnice/klatki			
10. Instalacja obwodów administracyjnych			
11. Oświetlenie ewakuacyjne klatek/piwnic			
12. ZELP/TP			
13. Instalacja Odgromowa			
14. Wentylatory Dachowe/ Rozdzielnie wentylatorów			
15. Oświetlenie zewnętrzne na elewacji			
16. Instalacje elektryczne w przestrzeniach zagrożonych wybuchem -pomieszczenia wlotu gazu			
17. System detekcji i odcięcia gazu			
18. Stan Instalacji w pomieszczeniach węzłów cieplnych, hydroforni, suszarniach (pomieszczenia mokre)			
19. Legalizacja liczników administracyjnych		SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA „Na Skraju”	

Element	Opis elementu / Charakterystyka i lokalizacja uszkodzenia, usterki / Stan techniczny	Zalecenia	Stopień pilności
20. Inne np: przyłącza napowietrzne, instalacje na elewacji budynku			
OCENA STANU INSTALACJI NISKONAPIECIOWYCH	Stan techniczny:		
21. Domofon/elektrozaczep			
22. Prowadzenie instalacji operatorów telewizji kablowych i Internetu (piwnice/klatki)			
23. AZART			
24. Inne np: anteny satelitarne/ radiowe			

Dla punktów 1,2,7,8,9,10,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24 należy dokonać ocena stanu technicznego w tym zalecenia np.: pomalować; wymienić obudowę; uzupełnić kłódki/zamki, naprawić drzwi, naprawić zamknięcia, poprawić mocowanie, odłączyć od zasilania, itp.

Dla punktów 3,4,5 należy wykonać próby zadziałania potwierdzone protokołem.

Dla punktu 6 podać stan i ilość przewodów.

Dla punktu 11 wykonać pomiary i sprawdzić czas działania.

Dla punktu 17 dokonać sprawdzenia/legalizacji czujników gazu(Grzegorzewskiej 2).

Ogłędziny instalacji elektrycznych w ramach obowiązkowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego:

1. Wizualna weryfikacja stanu instalacji pod kątem prawidłowości połączeń, ułożenia przewodów oraz ich izolacji,
2. Sprawdzenie wizualne instalacji pod kątem osprzętu, zabezpieczeń oraz środków ochrony przeciwporażeniowej,
3. Sprawdzenie kompletności oznaczeń, tablic, schematów, w tym w szczególności:
 - a) dla przyłącza:
 - sprawdzenie stopnia korozji osłon i stalowych rur,
 - sprawdzenie obecności odpowiedniej tabliczki ostrzegawczej na drzwiczkach złącza,
 - b) dla złącza:
 - sprawdzenie zabezpieczenia złącza przed przenikaniem wody deszczowej np: opaska,
 - sprawdzenie obecności odpowiedniej tabliczki ostrzegawczej na drzwiczkach złącza,
 - sprawdzenie uziemienia przewodów PEN i PE,
 - sprawdzenie estetyki oraz stopnia korozji szafek wewnątrz i skrzynek na zewnątrz obiektu,
4. Ogłędziny instalacji odgromowej i urządzeń piorunochronnych:
 - a) sprawdzenie wszystkich połączeń oraz mocowań elementów urządzenia piorunochronnego,
 - b) przeprowadzenie oględzin przewodów,
 - c) przeprowadzenie oględzin elementów łączeniowych,
 - d) przeprowadzenie oględzin wsporników,
 - e) sprawdzenie poziomu korozji,
 - f) sprawdzenie zachowania prawidłowego odstępu między instalacją a chronionymi urządzeniami lub konstrukcją obiektu,
 - g) sprawdzenie stanu urządzeń ograniczających przepięcia oraz chroniących je bezpieczników
 - h) sprawdzenie stanu połączeń wyrównawczych wewnątrz obiektu.
5. Kontrola wyłącznika prądu:
 - a) lokalizacja wyłącznika i prawidłowość oznaczenia,
 - b) sprawdzenie wizualne stanu technicznego wyłącznika prądu,
 - c) sprawdzenie zadziałania wyłącznika – kontrola w rozdzielni elektrycznej czy zadziałanie przycisków ppoż. spowodowało zadziałanie głównego wyłącznika prądu
 - d) sprawdzenie podtrzymania zasilania urządzeń i systemów, których funkcjonowanie jest niezbędne w czasie pożaru (centrale systemów ppoż., hydrofornie ppoż. itd.)
 - e) kontrola wind jeśli takie są w obiekcie (gdzie się zatrzymują)
 - f) sporządzenie protokołu pokontrolnego

PROTOKÓŁ WPROWADZENIA NA ROBOTY

W dniu.....2026 r. r. zebrała się komisja na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” w Warszawie, w celu wprowadzenia Wykonawcy:

firma
na zlecenie przez Zamawiającego: Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Skraju” ul. Kulczyńskiego 14 02-777 Warszawa i do wykonania robót określonych w **umowie** nr DT/006/2026/U z dnia 04.03.2026r

Komisja w składzie: **SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA DOTYCZĄCA PRZETARGU**

NIEOGRANICZONEGO NA WYKONANIE KONTROLI OKRESOWYCH W OBIEKTACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NA SKRAJU” W 2026R.

1. – przedstawiciel Zamawiającego
2. – przedstawiciel Wykonawcy
3. – przedstawiciel Zamawiającego

ustala, że Wykonawca przyjmuje w/w teren do wykonania prac, zgodnie z zawartą **umową / zleceniem**.

Na czas remontu do dyspozycji wykonawcy **zostaje / nie zostanie** przekazane pomieszczenie **bez / wraz** z dostępem do mediów (tj. prąd, woda, itp.). Za zużyte media **nastąpi / nie nastąpi** rozliczenie z Wykonawcą **ryczałtem** Wykonawca zostanie obciążony kwotą **300,00 zł brutto** za cały okres korzystania). **100 zł za wodę (w przypadku ryczałtu), 100zł (w przypadku ryczałtu) za prąd, 100zł za użyczenie lokalu** w budynku przy pomieszczenie

W trakcie trwania robót, tj. do dnia protokolarnego odbioru przedmiotu umowy przez Zamawiającego, Wykonawca odpowiada w pełnym zakresie za przekazany teren. Wykonawca prowadzić będzie roboty w sposób najmniej uciążliwy dla mieszkańców Spółdzielni. Każdego dnia po zakończeniu robót teren objęty pracami będzie sprzątnięty przez Wykonawcę. Roboty będą prowadzone zgodnie z Regulaminem użytkownika lokali oraz zasad porządku domowego. Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia terenu w sposób uniemożliwiający powstanie zagrożenia dla osób i mienia poruszających się po terenie będącym w zasobie Spółdzielni..

Pozostałe ustalenia:

Spółdzielnia przekazuje na poczet zaplecza remontu teren wg załączonej mapki w obrębie hydroforni - Wykonawca zobowiązany jest do rekultywacji w/w terenu po zakończeniu prac .

Na tym protokół zakończono i podpisano:

1.
2.
3.

