Bielsk Podlaski, dnia 27 maja 2013 r**.**

**ZAPROSZENIE DO ZŁOŻENIA OFERTY CENOWEJ**

**na wykonanie okresowego 5-letniego** **przeglądu technicznego**

**w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych**

**w Bielsku Podlaskim**

**Zamawiający**

Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ul. Studziwodzka 37, jako Zarządca - Administrator budynków Wspólnot Mieszkaniowych.

**Tryb udzielenia zamówienia**

Zamówienie dotyczy Wspólnot Mieszkaniowych, które nie są zobowiązane do stosowania przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych, w związku z tym postępowanie prowadzone jest   
w sposób uproszczony wykazujący gospodarny wybór oferentów.

**Miejsce publikacji ogłoszenia o zamówieniu**

strona internetowa Zamawiającego – [www.pkbielsk.pl](http://www.pkbielsk.pl)

tablica ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego

**Opis przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie na podstawie art. 62 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2010.243.1623t.j.) okresowego pięcioletniego przeglądu technicznego budynków mieszkalnych wraz z oceną stanu technicznego instalacji i urządzeń sanitarnych, wyszczególnionych   
w Załączniku Nr 2 do niniejszego zapytania ofertowego.

Okresowa kontrola ma polegać na sprawdzeniu stanu technicznego i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego. Kontrolę należy przeprowadzić zarówno w lokalach mieszkalnych jak i użytkowych.

Z przeglądu technicznego zostanie sporządzony protokół (wg Załącznika Nr 6)

Osoba przeprowadzająca kontrolę okresową budynku, winna przed jej rozpoczęciem zapoznać się z protokołami z poprzednich kontroli, z protokołami robót remontowych wykonanych w danym budynku w okresie od poprzedniej kontroli oraz zgłoszeniami użytkowników lokali dotyczącymi usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku.

Szczegółowe zasady wykonania przeglądu zawiera Załącznik Nr 5.

**Termin wykonania zamówienia**

Niniejsze zamówienie należy wykonać **do dnia 26 lipca 2013 r.**

**Warunki udziału w postępowaniu**

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki:

1. dysponują co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania lub kierowania robotami bez ograniczeń w specjalnościach:

* konstrukcyjno-budowlanej.
* instalacyjnej w zakresie sieci wodociągowych i kanalizacyjnych,
* instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych   
  lub kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci elektrycznych i gazowych.

1. wyrażą zgodę na termin związania ofertą 30 dni.
2. wyrażą zgodę na termin zapłaty faktury 14 dni.

**Wykaz oświadczeń i dokumentów, jakie mają dostarczyć Wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu**

Oferta musi zawierać następujące dokumenty:

1. Wypełniony formularz ofertowy (wg Załącznika Nr 1).
2. Zestawienie kosztów dla budynków poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych (wg Załącznika Nr 2)
3. Wykaz osób, które będą uczestniczyć w realizacji przedmiotu zamówienia.
4. Kopie uprawnień budowlanych wraz z aktualnym zaświadczeniem o przynależności do izby samorządu zawodowego osoby, która będzie wykonywać przeglądy, poświadczone za zgodność z oryginałem przez uprawnione osoby.

**Wadium**

Zamawiający nie wymaga wniesienia wadium.

**Osoby uprawnione do porozumiewania się z Wykonawcami.**

W sprawach merytorycznych (technicznych): Kierownik ZGM Czesław Pieczyński - 85 730-29-23

W sprawach formalnych (proceduralnych): insp. ds. zam. publicznych Anna Bazyluk – 85 731-82-27

Numer faksu: 85 731-82-10

Godziny, w których udzielane są informacje dotyczące przetargu: 8:00 – 15:00

**Miejsce, termin składania i otwarcia ofert cenowych:**

1. Miejsce składania ofert – Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o., ul. Studziwodzka 37, 17-100 Bielsk Podlaski, pokój Nr 12 (sekretariat)
2. Ofertę należy złożyć w kopercie, szczelnie zamkniętej w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z jej treścią, z dopiskiem: „Oferta na wykonanie okresowego 5-letniego przeglądu technicznego w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w Bielsku Podlaskim”
3. Termin złożenia ofert – do dnia **04.06.2013 r.** do godz. **10:00.**
4. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Zamawiającego w pokoju Nr 16 w dniu **04.06.2013 r.** o godz. **10:10.**

**Sposób obliczenia ceny**

1. W formularzu oferty należy podać cenę netto, podatek VAT (procentowo i kwotowo) oraz cenę brutto za realizację całego przedmiotu zamówienia.
2. W Załączniku Nr 2 należy podać cenę netto, podatek VAT (procentowo i kwotowo) oraz cenę brutto dla każdego budynku Wspólnoty Mieszkaniowe**j.**
3. Oferta musi zawierać ostateczną cenę obejmującą wszystkie koszty realizacji zadania określonego w opisie przedmiotu zamówienia. Cena oferty musi być podana w złotych polskich,   
   z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

**Opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy ocenie ofert**

Zamówienie zostanie udzielone Wykonawcy, który zaoferuje najniższą cenę brutto za realizację całego przedmiotu zamówienia.

Zamawiający, za zgodą oferenta, poprawi oczywiste błędy i omyłki rachunkowe.

Zamawiający zastrzega możliwość żądania od oferentów wyjaśnień dotyczących złożonej oferty.

**Termin związania ofertą.**

Termin związania ze złożoną ofertą wynosi 30 dni.

**Podwykonawstwo**

1. Zamawiający dopuszcza powierzenie wykonania niniejszego zamówienia podwykonawcom.
2. W formularzu oferty Wykonawca powinien wskazać, czy przedmiotowe zamówienie zostanie powierzone do wykonania podwykonawcom, jeśli tak, to w jakim zakresie.

**UWAGA: Zamawiający zastrzega sobie prawo do unieważnienie postępowania na każdym etapie bez podania przyczyny.**

**Załączniki:**

1. Załącznik Nr 1 - Formularz ofertowy
2. Załącznik Nr 2 -Zestawienie kosztów dla budynków poszczególnych Wspólnot Mieszkaniowych
3. Załącznik Nr 3 - Wykaz osób
4. Załącznik Nr 4 - Projekt umowy
5. Załącznik Nr 5 - Szczegółowe zasady przeprowadzania przeglądów technicznych budynków
6. Załącznik Nr 6 - Wzór protokołu z przeglądu.

Zatwierdził:

Wiceprezes Zarządu

Daniel Trofimiuk

Załącznik Nr 1

**FORMULARZ OFERTOWY**

**Dane Wykonawcy:**

Nazwa i adres: ……………………………………………..

…………………………..…………………

……………………..……………………….

Poczta elektroniczna: …………………………………….……….

Nr telefonu i faksu: ……………………………………………..

REGON: ………………………………………….….

NIP: ……………………………………….……..

**Zamawiający:**

Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.

ul. Studziwodzka 37

17-100 Bielsk Podlaski

tel./faks. 85 730-29-23; 85 731-82-10

[www.pkbielsk.pl](http://www.pkbielsk.pl)

e-mail: [pk@pkbielsk.pl](mailto:pk@pkbielsk.pl); [przetargi@pkbielsk.pl](mailto:przetargi@pkbielsk.pl)

NIP: 543-020-04-31

Regon: 000151696

Nawiązując do zaproszenia do złożenia oferty cenowej na „Wykonanie okresowego 5-letniego przeglądu technicznego w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w Bielsku Podlaskim”,

I. Oferujemy wykonanie całości przedmiotu zamówienia określonego w zaproszeniu do złożenia oferty cenowej za ryczałtową cenę:

Cena netto - ………………………….. zł

Podatek VAT ….. % - ………………………….. zł

**Cena brutto - ………………………….. zł**

Słownie brutto: ……………………………..………..................................................................zł

II. Zamówienie stanowiące przedmiot zamówienia wykonamy w terminie do ………………………………

III. Oświadczenia dotyczące postanowień zaproszenia do złożenia oferty cenowej:

* 1. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się zaproszeniem do złożenia oferty cenowej   
     i nie wnosimy do niej zastrzeżeń oraz przyjmujemy warunki w niej zawarte.
  2. Oświadczamy, że uzyskaliśmy od Zamawiającego wszelkie informacje niezbędne do prawidłowego przygotowania oferty.
  3. Oświadczamy, że dołączony do zaproszenia projekt umowy został przez nas zaakceptowany   
     i w przypadku wyboru naszej oferty zobowiązujemy się do zawarcia umowy na podanych warunkach, w terminie i miejscu wskazanym przez Zamawiającego.
  4. Oświadczamy, że uważamy się za związanych ofertą na okres 30 dni.
  5. Wyrażamy zgodę na zapłatę faktur w terminie 14 dni od daty ich wpływu do Zamawiającego.

V. Przedmiot zamówienia wykonamy samodzielnie / zamierzamy zlecić podwykonawcom w zakresie ………………………………………………………………………………………………………..

VI. Oferta (wraz z załącznikami) została złożona na .….. stronach.

…………………………….., dn. …………….… ………………..………………….…………………

/miejscowość / (podpis osoby uprawnionej/podpisy osób

uprawnionych do reprezentowania Wykonawcy)

Załącznik Nr 2

|  |
| --- |
| *Pieczęć Wykonawcy* |

**ZESTAWIENIE KOSZTÓW DLA BUDYNKÓW POSZCZEGÓLNYCH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**

-*Załącznik do oferty*-

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| L.p. | Adres budynku | Powierzchnia budynku [m2] | Cena netto  [zł] | Podatek VAT  [zł] | Cena brutto  [zł] |
| 1 | 3 Maja 1 | 237,90 |  |  |  |
| 2 | 3 Maja 3 | 1440,52 |  |  |  |
| 3 | 3 maja 10 | 1136,94 |  |  |  |
| 4 | 3 maja 13 | 762,38 |  |  |  |
| 5 | Mickiewicza 27 | 1334,54  + 509,83 lokal użytkowy |  |  |  |
| 6 | Mickiewicza 27A | 1061,20 |  |  |  |
| 7 | Mickiewicza 29A | 1126,01 |  |  |  |
| 8 | Mickiewicza 29B | 3602,24 |  |  |  |
| 9 | Mickiewicza 29C | 1166,31 |  |  |  |
| 10 | Mickiewicza 48 | 1176,35  + 301,62 lokal użytkowy |  |  |  |
| 11 | Mickiewicza 50A | 2132,53 |  |  |  |
| 12 | Mickiewicza 114 | 1167,13 |  |  |  |
| 13 | Mickiewicza 116 | 925,10 |  |  |  |
| 14 | Mickiewicza 118 | 924,86 |  |  |  |
| 15 | Mickiewicza 120 | 926,77 |  |  |  |
| 16 | Mickiewicza 200A | 643,24 |  |  |  |
| 17 | Ogrodowa 5 | 1060,69 |  |  |  |
| 18 | Studziwodzka 35 | 757,78 |  |  |  |
| 19 | Pl. Ratuszowy 1 | 253,00  + 130,90 lokal użytkowy |  |  |  |
| 20 | Dubiażyńska 4 | 638,71 |  |  |  |
| 21 | Rejonowa 4 | 247,69 |  |  |  |
| 22 | 11 Listopada 2 | 1007,68  + 33,55 lokal użytkowy |  |  |  |
| 23 | 11 LISTOPADA 3 | 638,53 |  |  |  |
| 24 | Żwirki i Wigury 5 | 325,50 |  |  |  |
| 25 | Dąbrowskiego 4 | 243,61 |  |  |  |
| 26 | Żarniewicza 4 | 432,85 |  |  |  |
| 27 | Jana Pawła II 22A | 343,60 |  |  |  |
| 28 | Ogrodowa 17 | 48,53 |  |  |  |
| 29 | Kościuszki 16 | 314,14  + 32,19 lokal użytkowy |  |  |  |
| 30 | Jagiellońska 23 | 88,04 |  |  |  |
| 31 | Jagiellońska 36 | 132,19 |  |  |  |
| 32 | Jagiellońska 48 | 323,30 |  |  |  |
| 33 | Mickiewicza 63 | 155,34 |  |  |  |
| 34 | Mickiewicza 91 | 201,20 |  |  |  |
| 35 | Mickiewicza 159 | 171,52 |  |  |  |
| 36 | Batorego 12 | 59,55 |  |  |  |
| 37 | Mleczna 16 | 68,87 |  |  |  |
| 38 | Pl. Ratuszowy 9 | 251,34 |  |  |  |
| 39 | Jana Pawła II 22 | 244,60 |  |  |  |
| 40 | Wojska Polskiego 8 | 118,45 |  |  |  |
| 41 | Wojska Polskiego 24 | 140,46 |  |  |  |
| 42 | Poświętna 6 | 27,50 |  |  |  |
| 43 | Poświętna 8 | 51,84 |  |  |  |
| 44 | Poświętna 8A | 57,59 |  |  |  |
| 45 | Narutowicza 26 | 150,91 |  |  |  |
| 46 | Sienkiewicza 5 | 142,95 |  |  |  |
| 47 | Kościuszki 5 | 121,17 |  |  |  |
| 48 | Kościuszki 7 | 187,61 |  |  |  |
| 49 | Brańska 23 | 65,07 |  |  |  |
| 50 | Brańska 23A | 39,41 |  |  |  |
| 51 | Brańska 126 | 64,07 |  |  |  |
| 52 | Rejonowa 6 | 242,20 |  |  |  |
| 53 | Mickiewicza 124 | 882,55 |  |  |  |
| 54 | Studziwodzka 46 | 149,58 |  |  |  |
| 55 | Szarych Szeregów 10 | 217,15 |  |  |  |
| 56 | 3 Maja 11 | 755,67 |  |  |  |
| 57 | Kleszczelowska 84A | 948,90 |  |  |  |
| 58 | 11 Listopada 24 | 275,90 |  |  |  |
| 59 | Sportowa 4A | 1080,66 |  |  |  |
| 60 | Białowieska 113 | 92,04 |  |  |  |
| 61 | Białowieska 113A | 425,54 |  |  |  |
| 62 | Białowieska 113B | 231,83 |  |  |  |
| 63 | Białowieska 113C | 290,68 |  |  |  |
| 64 | Sportowa 6 | 1328,80 |  |  |  |
| 65 | Mickiewicza 85 | 279,45 |  |  |  |
| 66 | Szkolna 6 | 1679,13 |  |  |  |
| 67 | Poniatowskiego 2 | 492,96 |  |  |  |
| 68 | Żwirki i Wigury 3 | 410,00 |  |  |  |
| 69 | Szkolna 12A | 431,08 |  |  |  |
| 70 | 11 Listopada 4 | 247,48 |  |  |  |
| 71 | Studziwodzka 44A | 187,72 |  |  |  |
| 72 | Studziwodzka 44B | 567,70 |  |  |  |
| 73 | Mickiewicza 58 - E I | 2437,28 |  |  |  |
| 74 | Mickiewicza 58 - E II | 1847,10 |  |  |  |
| 75 | Białowieska 113D | 552,86 |  |  |  |
| 76 | Mickiewicza 41 | 761,80 |  |  |  |
| **RAZEM (CENA OFERTY):** | | |  |  |  |

…………………………….., dn. …………….… ………………..………………….…………………

/miejscowość / (podpis osoby uprawnionej/podpisy osób

uprawnionych do reprezentowania Wykonawcy)

Załącznik Nr 3

|  |
| --- |
| *Pieczęć Wykonawcy* |

**WYKAZ OSÓB,**

**KTÓRE BĘDĄ UCZESTNICZYĆ W WYKONYWANIU ZAMÓWIENIA**

|  |  |
| --- | --- |
| **Imię i nazwisko** | **Wymagane kwalifikacje**  *(nr, data wydania uprawnień, specjalność, zakres uprawnień)* |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

…………………………….., dn. …………….… ………………..………………….…………………

/miejscowość / (podpis osoby uprawnionej/podpisy osób

uprawnionych do reprezentowania Wykonawcy)

Załącznik Nr 4

**UMOWA /projekt/**

zawarta w dniu ……..……..2013 r. w Bielsku Podlaskim; pomiędzy

**­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­**

Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim przy ulicy Studziwodzkiej 37, wpisaną przez Sąd Rejestrowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS 0000064444; NIP 534-020-04-31; REGON 000151696; jako Zarządcą - Administratorem Wspólnot Mieszkaniowych, zwanym dalej „ZAMAWIAJĄCYM”,

reprezentowanym przez:

1. Daniela Trofimiuka – Wiceprezesa Zarządu
2. Tamarę Szymkowicz - Główną Księgową - Prokurenta

a

…………………………………………………………………………………. …………………………………………………………………………………

zwanym dalej „WYKONAWCĄ”,

reprezentowanym przez:

……………………………..

……………………………..

**§ 1**

1. W wyniku wyboru oferty w trybie zaproszenia do złożenia oferty cenowej Zamawiający zleca,   
   a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę w zakresie wykonania okresowej 5-letniej kontroli budynków mieszkalnych i usługowych należących do Wspólnot Mieszkaniowych, administrowanych przez Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim, zgodnie z zapisami art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2010.243.1623 j.t.) i szczegółowo opisanej w zaproszeniu do złożenia oferty cenowej cenowej.
2. Okresowa kontrola polegać będzie na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego jego otoczenia oraz stanu technicznego instalacji i urządzeń ochrony środowiska.
3. Z przeprowadzonych przeglądów Wykonawca sporządzi protokół o stanie technicznym obiektów, urządzeń i instalacji w mieszkaniach i lokalach użytkowych osobno dla każdego budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. Protokół winien być sporządzony zgodnie z zapisami § 4 ust. 4 rozporządzenia MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999.74.836ze zm.)
4. Zamawiający zobowiązuje się do udostępnienia Wykonawcy wszystkich potrzebnych dokumentów   
   i informacji, niezbędnych do należytego wykonania przedmiotu umowy.

**§ 2**

Wykonawca zobowiązuje się wykonać zamówienie objęte niniejszą umową w nieprzekraczalnym terminie do dnia ……………… 2013 r.

**§ 3**

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy, określonego w §1 niniejszej Umowy, Strony **ustalają wynagrodzenie ryczałtowe** w wysokości:

NETTO: ………. złotych

VAT .. % : …….. złotych.

**BRUTTO: …………… ZŁOTYCH**

(słownie brutto: ………….. złotych)

1. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust 1. obejmuje wszystkie koszty związane   
   z realizacją przedmiotu umowy, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu nie oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty.
2. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.

**§ 4**

1. Strony zgodnie ustalają, że rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy określonego   
   w § 1 niniejszej umowy odbywać się będzie fakturą (rachunkiem) po wykonaniu przedmiotu umowy,
2. Przez wykonanie przedmiotu umowy rozumie się dzień przyjęcia przez Zamawiającego bez uwag przedmiotu umowy i podpisanie przez obie strony protokołu zdawczo - odbiorczego.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wystawienia faktury nie później niż w terminie 7 dni, od daty podpisania protokołu, o którym mowa w pkt 3.
4. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty faktury za wykonany przedmiot umowy przelewem na konto Wykonawcy w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
5. Za termin zapłaty przyjmuję się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
6. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do wystawienia faktury VAT (rachunku) bez podpisu upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego i oświadcza, iż posiada Numer Identyfikacji Podatkowej 543-020-04-31.

**§ 5**

1. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić wykonanie przedmiotu umowy przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane.
2. Wykonawca zobowiązuje się wyznaczyć do realizacji przedmiotu umowy osoby wskazane w Ofercie Wykonawcy.
3. Zmiana którejkolwiek z osób, o których mowa w ust. 2, w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej umowy, musi być uzasadniona przez Wykonawcę na piśmie i wymaga zaakceptowania przez Zamawiającego. Zamawiający zaakceptuje taką zmianę w terminie 7 dni od daty przedłożenia propozycji wyłącznie wtedy, gdy uprawnienia budowlane wskazanych osób będą spełniać warunki postawione w tym zakresie w zaproszeniu do złożenia oferty cenowej.
4. Zaakceptowana przez Zamawiającego zmiana którejkolwiek z osób, o których mowa w ust. 2 winna być potwierdzona pisemnie i nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.

**§ 6**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
   * odbiór wykonanych prac;
   * terminowe regulowanie zobowiązań finansowych w stosunku do Wykonawcy.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy:
   * realizacja przedmiotu umowy z najwyższą starannością oraz obowiązującymi przepisami.
   * dysponowanie osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu umowy, zgodnie z wymaganiami postawionymi przez Zamawiającego w zaproszeniu do złożenia oferty cenowej.

**§ 7**

1. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady dokumentacji istniejące w czasie odbioru oraz za wady powstałe i ujawnione po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie umowy w chwili odbioru.
2. O zauważonych wadach dokumentacji Zamawiający zawiadamia Wykonawcę w terminie 14 dni od daty wykrycia wad, a Wykonawca jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie 14 dni od powiadomienia.
3. W przypadku niekompletności dokumentacji objętej niniejszą umową, koszt wykonania dokumentacji uzupełniającej w całości poryje Wykonawca.

**§ 8**

1. Wykonawca zapłaci karę umowną:
2. za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy, w wysokości 0,5 % wynagrodzenia wynikającego z umowy za każdy dzień zwłoki,
3. za odstąpienie od umowy na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca w wysokości 5 % wynagrodzenia wynikającego z umowy.
4. Zamawiający zapłaci karę umowną za odstąpienie od umowy na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca w wysokości 5 % wynagrodzenia wynikającego z umowy.

**§ 9**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy, wymagają aneksu sporządzonego   
   z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 10**

1. Wszelkie spory, mogące wyniknąć z tytułu realizacji niniejszej umowy, strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. W razie braku porozumienia, spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
2. Do spraw nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy:
3. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z póź. zm.)
4. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243 poź. 1623)
5. Oferta Wykonawcy oraz zaproszenie do złożenia oferty cenowej stanowią integralną część niniejszej umowy.

**§ 11**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego, jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

WYKONAWCA: ZAMAWIAJĄCY:

Załącznik Nr 5

**SZCZEGÓŁOWE ZASADY PRZEPROWADZENIA PRZEGLĄDÓW TECHNICZNYCH BUDYNKÓW**

1. **STROPODACHY I POKRYCIA DACHOWE**

Podczas przeglądu należy:

1. Ustalić stopień zanieczyszczeń w postaci śmieci i liści utrudniających spływ wody wzdłuż rynien, w korytach, rynnach oraz przy wpustach do rur spustowych.
2. Zwrócić uwagę na uszkodzenia pokrycia, takie jak odklejenia zakładów, pęcherze, przebarwienia i przebicia papy.
3. Określić uszkodzenia obróbek blacharskich (rynny, ogniomury, kominy), np. zerwania, wysunięcia i zdeformowania.
4. Ustalić skutki oblodzeń i zatorów śnieżnych w innych elementach budynków np. erozję faktury ściany i kominów ponad dachem.
5. W przypadku małych spadków połaci dachowych na skutek odkształceń termicznych dachu lub samego pokrycia mogą wystąpić niecki, w których gromadzi się woda, co należy zlikwidować.
6. **STROPY MIĘDZYKONDYGNACYJNE**

Przeglądy stropów winny ustalić, czy nie nastąpiły:

1. Zmiany w sposobie użytkowania pomieszczeń.
2. Przeciążenia stropów ponad obciążenie zmienne w wysokości 150 da N/m2.
3. Zmiany w układzie ścianek działowych poprzez wykonywanie nowych np. z cegły lub elementów gipsowych, co mogłoby spowodować przeciążenie stropów.
4. Niedopuszczalne przebicia otworów przez stropy lub podcinanie konstrukcji stropów bruzdami w celu przeprowadzania lub ukrycia przewodów kanalizacyjnych.
5. W przypadku stwierdzenia nadmiernych ugięć stropów (wyrażających się uszkodzeniami ścianek działowych, odpadaniem tynku i uszkodzeniami posadzek) oraz pęknięć poprzecznych płyt stropowych należy zaznaczyć w protokole w celu wykonania dodatkowej ekspertyzy.
6. **FUNDAMENTY I ŚCIANY PIWNIC**

W trakcie dokonywania przeglądu fundamentów i ścian piwnic należy zwrócić uwagę na:

1. Występowanie pęknięć i zarysowań ścian i piwnic.
2. Zawilgocenie ścian i posadzek.
3. Odpryski i lokalne uszkodzenia betonu.
4. **ŚCIANY ZEWNĘTRZNE**

Podczas przeglądu szczególną uwagę należy zwrócić na to, czy nie występują wady polegające na:

1. Wychylaniu się z pionu ścian lub pękaniu ich elementów.
2. Pojawianiu się znacznych rys, pęknięć połączonych z ubytkami i rozwarstwieniem materiału konstrukcyjnego na złączach elementów prefabrykowanych, spękań i odpadania faktur i tynków.
3. Występowaniu rdzawych wykwitów i innych oznak korozji zbrojenia i betonu od strony zewnętrznej i wewnętrznej ściany.
4. Pęknięciach konstrukcyjnych płyt balkonowych, stanu balustrad balkonowych oraz obróbek blacharskich.
5. Przemarzaniu ścian, objawiającym się wykropleniami i oszronieniami na wewnętrznej płaszczyźnie ściany, złącza pionowe i poziome elementów prefabrykowanych, przez stolarkę, przez połączenie stolarki zewnętrznej z ościeżami prefabrykatów.
6. Należy zwrócić uwagę również na stan balustrad, ślusarki oraz stolarki.
7. **KLATKI SCHODOWE**

Podczas przeglądu należy zwrócić na:

1. Zachowanie się elementów konstrukcyjnych.
2. Rysy i pęknięcia płyt biegów schodowych.
3. Ubytki biegów schodowych, płyt stropowych, podestowych i spocznikowych oraz ścian.
4. Oznaki korozji elementów złączy oraz zbrojenia, mogące świadczyć o zagrożeniu konstrukcji i wymagających wykonania ekspertyzy.
5. Ubytki i zniszczenia profilu z polichlorku winylu na pochwycie balustrad.
6. **PODŁOGI I POSADZKI**

Ocena podłoża polega na sprawdzaniu pięciu podstawowych parametrów, tj.: nośność, stabilność, czystość, równość i chłonność.

Załącznik Nr 6

**PROTOKÓŁ NR …..** *-WZÓR-*

**z okresowej pięcioletniej kontroli i oceny stanu technicznego elementów budowlanych obiektu budowlanego**

(na podstawie art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2010.243.1623 j.t.)

przeprowadzonej w dniu ………………………

1. **INFORMACJE PODSTAWOWE O OBIEKCIE**
2. …………………………………………………………………………………………………………………

/nazwa obiektu - jego charakter/

1. …………………………………………………………………………………………………………………

/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/

1. …………………...……….…………. 4. ………………………………………. 5. ……………………………………….

/forma własności obiektu/ /przypisany symbol PKOB/ /nr ewidencyjny obiektu w ewid. śr. trw./

1. …………………………………………………………………………………………………………………

/nazwa właściciela obiektu i jego adres/

1. …………………………………………………………………………………………………………………

/imię i nazwisko osoby aktualnie zarządzającej obiektem/

1. …………………...……….…………. 13. ……………………………………. 14 ……………………………………….

/data zakończenia budowy/ /data ostatniej kontroli co pięć lat/ /data ostatniej kontroli corocznej/

1. Informacja o pracach budowlanych prowadzonych na obiekcie wymagających pozwolenia na budowę:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rok ich zakończenia | Czego dotyczyły  - zakres robót | Czy jest ich dokumentacja powykonawcza | | Czy jest protokół odbioru | | Czy są protokoły z przeglądów z tytułu rękojmi lub gwarancji | |
| TAK | NIE | TAK | NIE | TAK | NIE |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

1. Informacja o pracach budowlanych prowadzonych na obiekcie nie wymagających pozwolenia na budowę w czasie ostatnich pięciu lat od ostatniej kontroli:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rok ich zakończenia | Czego dotyczyły  - zakres robót | Czy jest ich dokumentacja powykonawcza | | Czy jest protokół odbioru | | Czy są protokoły z przeglądów z tytułu rękojmi lub gwarancji | |
| TAK | NIE | TAK | NIE | TAK | NIE |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

1. Wykaz zaleceń nie wykonanych z ostatniej kontroli pięcioletniej:

……………………………………………………………………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………………….

1. Wykaz zaleceń z kontroli corocznych mających miejsce po ostatniej kontroli pięcioletniej:

……………………………………………………………………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………………….

1. Wykaz zaleceń ustanowionych przez inne organy uprawnione do ich prowadzenia w okresie po ostatniej kontroli co pięć lat (Nadzór Budowlany, PSP, PISAN itp.)

……………………………………………………………………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………………….

1. **WYNIK KONTROLI I OCENY STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDOWLANYCH OBIEKTU**
2. Zasady oceny kontroli stanu zużycia technicznego elementów:
3. DOBRY - zużycie: 0-15%
4. ZADAWAJAJĄCY - zużycie: 16-25%
5. ŚREDNI - zużycie: 26-40% (opis usterek)
6. ZŁY - zużycie: 41-50% (opis usterek)
7. AWARYJNY - zużycie: ponad > 50% (opis usterek)

Powyższe zasady zostały określone na podstawie skryptu „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków”, W. Baranowski, WACETOB – PziTB, Warszawa 1994 r, ze zmianami w zakresie uzupełnienia o dokumentację fotograficzną.

1. Ocena stanu technicznego elementów budowlanych:

|  |
| --- |
| 1. **Fundamenty: stan techniczny -** ………………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Ściany konstrukcyjne: stan techniczny -** ……………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Stropy: stan techniczny -** ………………………………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Schody: stan techniczny -** ………………………..……………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Dach: stan techniczny -** ………………………..………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Pokrycie dachu: stan techniczny -** ………….……………………………..…   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Obróbki blacharskie: stan techniczny -** ………………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Okna: stan techniczny -** ……………….………..………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Drzwi: stan techniczny -** …….……………….…………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Podłogi: stan techniczny -** ……………….……………….……………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Tynki zewnętrzne: stan techniczny -** …………………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Elewacja: stan techniczny -** ……………………….……………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Otoczenie obiektu: stan techniczny -** ……….….……………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Estetyka wewnętrzna: stan techniczny -** ……………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Estetyka zewnętrzna: stan techniczny -** ……………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **Urządzenia ochrony środowiska:** |

1. Ocena stanu instalacji i urządzeń ochrony środowiska:

|  |
| --- |
| **INSTALACJA WODNA:** |
| 1. **przyłącze wody: stan techniczny -** …………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **wodomierz główny: stan techniczny -** …………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **zawory odcinające: stan techniczny -** …………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **instalacja wewnętrzna: stan techniczny -** ……………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| **INSTALACJA KANALIZACYJNA** |
| 1. **piony: stan techniczny -** …………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **przyłącza: stan techniczny -** …………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **armatura: stan techniczny -** …………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **studzienki rewizyjne: stan techniczny -** ………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **studzienki zewnętrzne: stan techniczny -** ……………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| **INSTALACJA DESZCZOWA** |
| 1. **zewnętrzna: stan techniczny -** ………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **studzienki zewnętrzne: stan techniczny -** ……………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| **INSTALACJA ELEKTRYCZNA** |
| 1. **oświetlenie korytarzy i klatek schodowych: stan techniczny -** …..………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **lampy zewnętrzne: stan techniczny -** …………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **tablice licznikowe: stan techniczny -** …………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **przyłącza: stan techniczny -** ………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **piony elektryczne: stan techniczny -** ……………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| **INSTALACJA TELETECHNICZNA** |
| 1. **domofony do drzwi: stan techniczny -** ……………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| **INSTALACJA ODGROMOWA** |
| 1. **instalacja odgromowa: stan techniczny -** ……………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| **INSTALACJA c.o. i c.w.** |
| 1. **węzeł kolektorowy: stan techniczny -** …………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **instalacja c.o.: stan techniczny -** …………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **instalacja c.w.: stan techniczny -** …………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **liczniki ciepła: stan techniczny -** ………………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **kotłownie: stan techniczny -** ……………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |
| 1. **wodomierze na c.w.: stan techniczny -** ……………………………   /ocena stanu technicznego/   * opis elementu: * opis uszkodzeń: |

1. **ODSTĘPSTWA OD OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW I NORM**

/ewentualne przywołanie konkretnych warunków z podaniem podstawy prawnej oraz zdjęcia stanu zaobserwowanego/

…………………………………………………………………………………………………..

…………………………………………………………………………………………………..

……………………………………………………………………………………………………………………….

1. **ZALECENIA KONTROLUJĄCEGO**

W następującej kolejności:

1. dot. poprawy bezpieczeństwa użytkowników,
2. najpilniejszych prac remontowych,
3. remontów mniej pilnych, drobnych robót, prac konserwacyjnych,
4. dot. uzupełnienia dokumentacji, poprawy procedur, itp.,

W zaleceniach powinien zostać określony zakres robót oraz ich kolejność.

…………………………………………………………………………………………………..

…………………………………………………………………………………………………..

…………………………………………………………………………………………………..

…………………………………………………………………………………………………..

……………………………………………………………………………………………………………………….

**KONTROLĘ PRZEPROWADZIŁ I PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ:**

……………………………………………………………………

/imię i nazwisko/

……………………………………………………………………

/nr uprawnień budowlanych/

……………………………………………………………………

/nawa jednostki ubezpieczeniowej i nr polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności zawodowej/

……………………………………………, dnia ……………………..

/miejscowość/

………………………………………………………

/podpis/

**UWAGA:**

1. Powyższy wzór protokołu został sporządzony w odniesieniu do budynku mieszkaniowego wielorodzinnego.   
   W przypadku innego rodzaju obiektu wymaga on stosownej adaptacji.
2. Protokół dotyczy kontroli całego budynku, w tym również lokali wchodzących w jego skład.
3. Punkt I protokołu wypełnia Zarządca, natomiast Kontrolujący sprawdza zawarte w nim informacje, które odwołują się do konkretnych dokumentów.
4. Zarządca udostępnia Kontrolującemu innego rodzaju dokumenty z kontroli organów upoważnionych do kontroli obiektów budowlanych, które mają istotne znaczenie dla oceny stanu technicznego kontrolowanego obiektu.