

## **SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

**„Wymiana i uzupełnienie izolacji wokół kominów, murów ogniowych i lukarn.  
Czyszczenie rynien i koszy dachowych. Drobne naprawy dachu w budynku  
mieszkalnym przy ul. Stokrotek 2-26 w Opolu”.**

Postępowanie prowadzone dla zamówienia publicznego o wartości  
**poniżej 30 000 euro**

**ZATWIERDZAM**  
Prezes Zarządu

*Tomasz Macias*

.....  
<Podpis kierownika Zamawiającego>

Opole, dnia 04.02.2020r.

Nazwa Zamawiającego: **Opolskie Towarzystwo Budownictwa  
Społecznego Sp. z o.o. w Opolu**

Adres: **45-867 Opole, ul. Hallera 9A**  
REGON: **531308741**  
NIP: **754 - 24 - 90 -151**  
KRS: **0000031825**  
Strona internetowa: [www.otbs.opole.pl](http://www.otbs.opole.pl)  
Godziny urzędowania: **8.00 – 16.00**  
tel./fax.: **77 40 40 630**  
e-mail: **sekretariat@otbs.opole.pl**

Osoby upoważnione do  
kontaktu:

Marek Matoga **m.matoga@otbs.opole.pl**  
Katarzyna Kolarczyk **k.kolarczyk@otbs.opole.pl**

### **1. Tryb udzielenia zamówienia:**

Postępowanie jest prowadzone w trybie zapytania ofertowego nieprzekraczającej kwoty 30.000 EURO zgodnie z regulaminem udzielania zamówień.

### **2. Przedmiotem zamówienia są usługi w zakresie:**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie przez Wykonawcę na rzecz Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Hallera 9a w Opolu robót polegających na wymianie obróbki wokół kominów, murów ogniowych oraz ścian lukarn. Czyszczenie rynien, koszy dachowych oraz drobne naprawy dachu budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Stokrotek 2-26 w Opolu.

Przedmiotem zamówienia we Wspólnym Słowniku Zamówień (CPV) jest oznaczony kodami numerycznymi:

- **45261910-6** : Naprawa dachów;
- **45452000-0** : Zewnętrzne czyszczenie budynków;

### **3. Szczegółowy zakres robót**

Stan istniejący budynku: Budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany w Opolu przy ul. Stokrotek 2-26. Wybudowany w technologii tradycyjnej, podpiwniczony,

posiadający cztery kondygnacje nadziemne z poddaszem mieszkalnym. Budynek o wysokości ok. 14 m, posiada dach cztero-spadowy z licznymi lukarnami o nachyleniu 40 °. Pokryty dachówką holenderską.

a) Demontaż obecnej taśmy z kominów, murków ogniowych oraz ścian lukarny;

Typ komina	Ilość	Obwód	Łącznie
	[szt.]	[m]	[m]
K1	26	9,65	250,90
K2	2	6,22	12,44
K3	3	8,32	24,96
K4	1	10,40	10,40
K5	4	8,80	35,20
K6	3	5,66	16,98
K7	1	10,20	10,20
			<b>361,08</b>

<b>Ściana ogniowa</b>	3	16,1	<b>48,3</b>
-----------------------	---	------	-------------

Opaska pod oknem lukarny	Ilość	Długość	Łącznie
M1	26	4,5	117
M2	13	0	0
Ś	13	4,7	61,1
D	6	3,66	21,96
			<b>138,96</b>



Rys.1. Widok z góry na dach budynku mieszkalnego przy ul. Stokrotek 2-26 w Opolu.



Rys. 2 i 3 – Zdjęcia izolacji przy lukarnach.

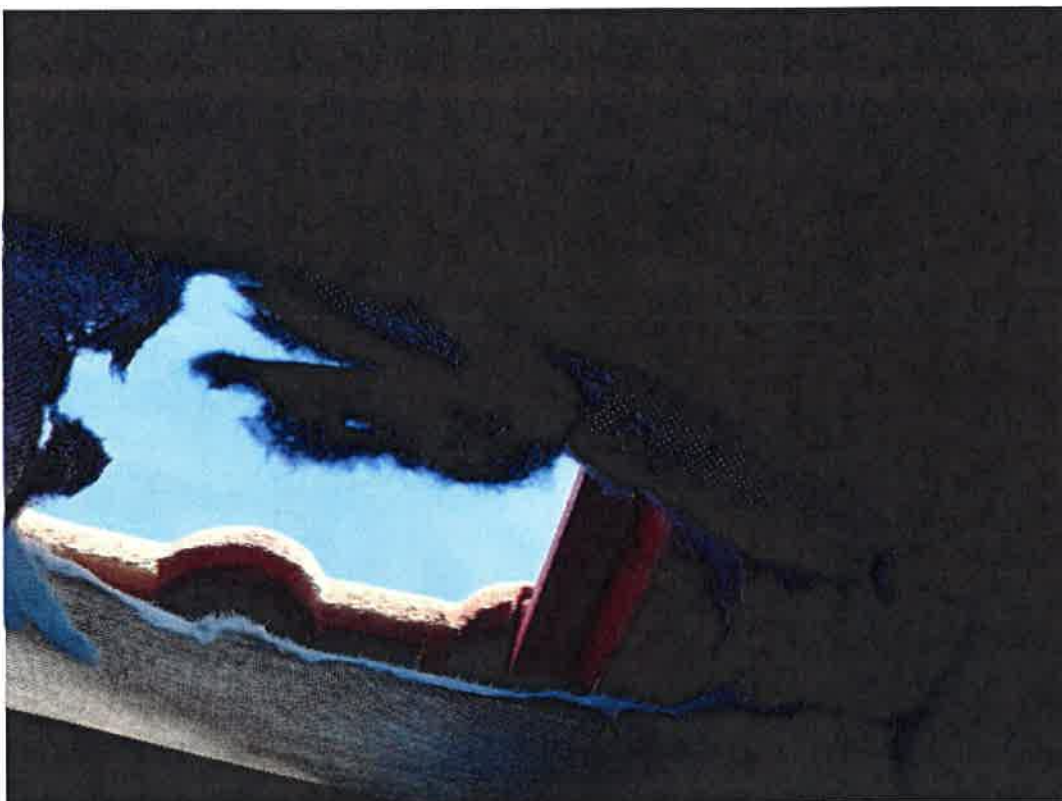


Rys. 4 – Zdjęcia izolacji komina.

- b) Wykonanie nowej obróbki samoprzylepną taśmą opierzeniową o wysokiej odporności na promienie UV (brązową lub zbliżoną kolorystyką do pokrycia dachowego) wokół kominów, murów ogniowych oraz ścian lukarn **z materiału zamawiającego**.
- c) Wyczyszczenie koszy dachowych oraz rynien;

Łączna długość rynien:	405 m
Ilość rur spustowych i osadników:	87 szt.
Łączna długość koszy dachowych	476 m

- d) Drobne naprawy i ubytki dachu – zalecana wcześniejsza wizja lokalna w celu dokładniejszej wyceny.



- e) Wywóz odpadów budowlanych oraz zanieczyszczeń z wyczyszczonego dachu;
- f) Uporządkowanie terenu po wykonanych robotach zlecenia.

Przed wyceną prac wskazana jest wizja lokalna.

#### **4. Termin realizacji prac**

Termin realizacji prac – **30 dni roboczych** od dnia podpisania umowy. Zamawiający może wydłużyć termin wykonania zamówienia w sytuacji wystąpienia zdarzeń zewnętrznych, niewywołanych działaniem lub zaniechaniem wykonawcy i zamawiającego o czas adekwatny do zaistniałej sytuacji.

#### **5. Gwarancja jakości na wykonane roboty**

Wykonawca udzieli Zamawiającemu minimum 36-miesięcznej gwarancji jakości, liczonej od dnia podpisania (bez uwag) protokołu odbioru końcowego.

#### **6. Informacja o oświadczeniach i dokumentach, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu.**

Zamawiający wymaga, by każda oferta zawierała minimum następujące dokumenty:

- aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania oferty cenowej – oryginał lub kserokopia poświadczona przez Wykonawcę.

**7. Informacja o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów.**

Oferty należy składać drogą mailową – [sekretariat@otbs.opole.pl](mailto:sekretariat@otbs.opole.pl) lub osobiście w siedzibie spółki OTBS Sp. z o.o. przy ul Hallera 9a w Opolu, **do dnia 28.02.2020r.**

**8. Warunki rozliczenia**

Za wykonanie przedmiotu oferty Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w terminie 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT wraz z podpisanym protokołem odbioru przedmiotu umowy.

**9. Opis sposobu obliczania ceny**

Cenę oferty należy podać w formie wynagrodzenia ryczałtowego (art. 632 kodeksu cywilnego). Cena oferty musi zawierać wszystkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia wynikające wprost z przedmiotu zamówienia, jak również w niej nie ujęte, a bez których nie można wykonać zamówienia. Wykonawca musi przewidzieć wszystkie okoliczności, które mogą wpłynąć na cenę zamówienia. W związku z powyższym, Zamawiający **zaleca sprawdzenie w terenie warunków wykonania zamówienia.**

**10. Kryteria oceny ofert.**

Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami – najniższa cena.

Zamawiający:

Prezes Zarządu

*Tomáš Macias*  
Tomáš Macias

**Załącznik nr 1**

**WZÓR UMOWY**

**UMOWA Nr ..../2020**

**o usługi polegające na wymianie i uzupełnieniu izolacji wokół kominów, murów ogniowych i lukarn. Czyszczeniu rynien i koszy dachowych. Drobne naprawy dachu w budynku mieszkalnym przy ul. Stokrotek 2-26 w Opolu”.**

W dniu ..... 2020r., w Opolu,

pomiędzy:

1. Opolskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu, 45-867Opole, ul. Hallera 9A, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000031825, nr REGON 531308741, nr NIP 7542490151, o kapitale zakładowym w wysokości 39 832.000,00 zł, reprezentowanym przez Tomasza Maciasia- Prezesa Zarządu,

zwanym w dalszej części umowy „Zamawiającym”

a

2. ....  
.....  
reprezentowanym przez .....

zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą”, zwanymi łącznie Stronami,

zawarta została umowa, o następującej treści:

**§ 1.**

**Przedmiot umowy**

Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się wykonać na rzecz Zamawiającego usługi remontowo-konserwacyjne, polegające na **polegające na** wymianie i uzupełnieniu izolacji wokół kominów, murów ogniowych i lukarn. Czyszczeniu rynien i koszy dachowych. Drobne naprawy dachu w budynku mieszkalnym przy ul. Stokrotek 2-26 w Opolu

Do obowiązków Wykonawcy w ramach usług remontowo-konserwacyjnych należy:

- Czyszczenie rynien, rur spustowych, osadników deszczowych/rewizji oraz koszy dachowych tj.:
  - a) usunięcie liści, błota i piasku oraz innych zanieczyszczeń,
  - b) wywiezienie usuniętych nieczystości z posesji Zamawiającego,
  - c) powiadomienie Zamawiającego o wszelkich zauważonych uszkodzeniach, korozji



- lub złym stanie w/w elementów,
- d) użycia sprzętu, który nie będzie powodował uszkodzeń czyszczonych elementów,
  - e) naprawienie na koszt Wykonawcy, na co wyraża zgodę, wszystkich uszkodzeń dachu, rynien i rur spustowych oraz osadników deszczowych, wynikłych przy ich czyszczeniu, a spowodowanych między innymi użyciem niewłaściwych narzędzi.
- Usunięcie starej oraz montaż nowej izolacji kominów, lukarn oraz murów ogniowych zgodnie z zasadami sztuki budowlanej;
    - a) utylizacja zgodnie z przepisami odpadów powstałych w trakcie robót,
    - b) przestrzeganie wszystkich przepisów BHP oraz zachowania szczególnej ostrożności w czasie wykonywania usług,

## § 2.

### Termin wykonania przedmiotu umowy

1. Termin rozpoczęcia usług ustala się na dzień .....
2. Termin zakończenia usług ustala się do dnia .....
3. Przez termin zakończenia przedmiotu umowy rozumie się doprowadzenie przedmiotu umowy do takiego stanu, aby mógł być przeprowadzony jego odbiór i żeby można było przekazać przedmiot umowy do użytku.

## § 3.

### Obowiązki Zamawiającego

Do obowiązków Zamawiającego, należy:

- 1) zapewnienie nadzoru inwestorskiego;
- 2) odebranie przedmiotu umowy po sprawdzeniu jego należytego wykonania;
- 3) terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonany i odebrany przedmiot umowy
- 4) zapewnienie samoprzylepnej taśmy opierzeniowej do izolacji kominów, murów ogniowych oraz ścian lukarn po wcześniejszym zgłoszeniu przez wykonawcę ilości.

## § 4.

### Obowiązki Wykonawcy

1. W czasie wykonywania przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązuje się zapewnić warunki bezpieczeństwa mieszkańców, utrzymywać budynki, w których odbywa się wymiana obróbki kominów, murów ogniowych oraz ścian lukarn, czyszczenie rynien, rur spustowych, osadników deszczowych, koszy dachowych oraz montaż zabezpieczeń w stanie wolnym od

przeszkód komunikacyjnych oraz usuwać i składować wszelkie urządzenia pomocnicze i zbędne materiały wyłącznie w miejscach uzgodnionych z Zamawiającym.

2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów bhp i przeciwpożarowych oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież roboczą oraz dopełnienia wszelkich wymogów formalnych wynikających z przepisów prawa budowlanego i innych przepisów prawa, związanych z rozpoczęciem oraz prowadzeniem usług czyszczenia, naprawy oraz montażu
3. Wykonawca zobowiązuje się do terminowego wykonania i przekazania do eksploatacji przedmiotu umowy oraz oświadczenia, że prace ukończone przez niego są całkowicie zgodne z umową i odpowiadają potrzebom, dla których są przewidziane według umowy.
4. Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego (Inspektora nadzoru inwestorskiego) o problemach technicznych lub okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość usług lub ich termin zakończenia.
5. Zamawiający ma prawo kontroli wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
6. Do Wykonawcy należy usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez nadzór inwestorski w trakcie trwania prac w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia
7. Wykonawca odpowiada za wszelkie wypadki lub szkody powstałe na skutek błędu w wykonaniu usług lub działań Wykonawcy, Podwykonawców bądź ich pracowników lub współpracowników poniesione przez jakiegokolwiek inne osoby. Wykonawca zobowiązuje się do ochrony Zamawiającego przed jakimikolwiek roszczeniami wynikłymi z nieprzestrzegania przez Wykonawcę, Podwykonawców bądź ich pracowników lub współpracowników któregośkolwiek z jego obowiązków.
8. Po wykonaniu przedmiotu umowy Wykonawca uporządkuje teren prac, jak również tereny sąsiadujące, zajęte lub użytkowane przez Wykonawcę w tym dokona na własny koszt renowacji zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku prowadzonych prac obiektów, fragmentów terenu dróg, nawierzchni lub instalacji.
9. Wykonawca zapewni na własny koszt transport odpadów do miejsc ich wykorzystania lub utylizacji, łącznie z kosztami utylizacji.

## § 5.

### Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe, w rozumieniu art. 632 § 1 Kodeksu cywilnego, w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych, /100). Wynagrodzenie obejmuje podatek VAT, w kwocie ..... zł. w tym:

2. Wynagrodzenie zryczałtowane jest wynagrodzeniem niezmiennym przez cały okres wykonywania usług czyszczenia, naprawy oraz montażu. Zawiera ono również wszelkie koszty prac i materiałów, niezbędnych dla wykonania przedmiotu umowy, wynikających z obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Koszty te są zawarte w cenie ofertowej Wykonawcy.
3. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT, uprawnionym do wystawienia faktury VAT.
4. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy na podstawie faktury VAT wystawionych przez Wykonawcę i zatwierdzonych przez Zamawiającego po sporządzonym bez uwag protokolarnym odbiorze etapów przedmiotu umowy, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w treści faktury VAT, w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT, wraz z podpisanym protokołem odbioru przedmiotu umowy.
5. Za nieterminową zapłatę faktury VAT Wykonawca ma prawo naliczyć Zamawiającemu odsetki ustawowe za opóźnienie.

## § 6.

### Odbiory

1. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o zakończeniu przedmiotu umowy. Z czynności odbioru sporządza się protokół podpisany przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy.
2. Odbioru etapu prac Zamawiający dokona w terminie do 3 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia ich przez Wykonawcę.
3. Zamawiający przystąpi do odbioru końcowego w terminie 7 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia ich przez Wykonawcę.

## § 7.

### Gwarancja jakości i uprawnienia z tytułu rękojmi

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości wykonania przedmiotu umowy na okres **36** miesięcy od dnia podpisania, bez uwag, protokołu odbioru.
2. Wady, które wystąpiły w okresie gwarancji jakości lub rękojmi, niezawinione przez Zamawiającego, Wykonawca usunie w ciągu 7 dni roboczych od daty otrzymania zgłoszenia od Zamawiającego.
3. Zamawiający ma prawo dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi za wady, niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości.
4. Wykonawca odpowiada za wady w wykonaniu przedmiotu umowy również po okresie gwarancji jakości lub rękojmi, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o wadzie przed upływem okresu gwarancji lub rękojmi.
5. Okres gwarancji jakości lub rękojmi ulega przedłużeniu o czas potrzebny na usunięcie wad.

## **§ 8.**

### **Kary umowne**

1. Strony postanawiają, że obowiązującą formę odszkodowania z tytułu przekroczenia terminu zakończenia przedmiotu umowy, niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy stanowią będą kary umowne naliczane według poniższych zasad:
  - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną, w przypadku:
    - (a) zwłoki w terminie zakończenia przedmiotu umowy, o którym mowa w § 2 ust.1 umowy -w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego ustalonego w § 5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki,
    - (b) zwłoki w usunięciu wad przedmiotu umowy stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi lub gwarancji jakości - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia ustalonego w § 5 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki, począwszy od dnia wyznaczonego na usunięcia wad,
    - (c) całkowitego lub częściowego odstąpienia przez Wykonawcę lub Zamawiającego od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca - w wysokości 20 %wynagrodzenia umownego ustalonego w § 5 ust.1 umowy,
  - 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną, w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności - w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego ustalonego w § 5 ust.1 umowy.
2. Kary umowne należne Zamawiającemu mogą być potrącane z faktury VAT wystawianej przez Wykonawcę.
3. Kary umowne należne Wykonawcy mogą być, w oparciu o noty obciążeniowe, doliczane do kwoty wynikającej z faktury VAT wystawionych po dacie, kiedy stała się znana pełna wysokość kary umownej.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody ustalonej na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
5. W razie przerwania prac czyszczenia, naprawy oraz montażu z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, wysokość wynagrodzenia za wykonane usługi ustala się wspólnie, na podstawie stwierdzonego protokolarnie stanu zaawansowania przedmiotu umowy, bez naliczania kar umownych z tytułu odstąpienia od umowy.

## **§ 9.**

### **Umowne prawo odstąpienia od umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, gdy:
  - 1) Wykonawca przerwał z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy wykonanie przedmiotu umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 10 dni,

- 2) wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy - odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 10 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części przedmiotu umowy,
  - 3) Wykonawca wykonuje przedmiot umowy w sposób niezgodny z umową, obowiązującymi przepisami budowlanymi, polskimi normami, sztuką budowlaną lub pisemnymi wskazaniem Zamawiającego.
2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1, powinno nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W wypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają, następujące obowiązki:
- 1) Wykonawca zabezpieczy prace w uzgodnionym zakresie, na koszt tej Strony, z której winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
  - 2) Wykonawca zgłosi Zamawiającego obowiązek dokonania odbioru usług czyszczenia, naprawy oraz montażu, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
  - 3) w terminie 5 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w pkt 2, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji usług czyszczenia, naprawy oraz montażu w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych prac, według stanu na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji prac w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę,
  - 4) Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru usług czyszczenia, naprawy oraz montażu oraz przejęcia od Wykonawcy terenu prac w terminie 5 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za usługi, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

## **§ 10.**

### **Zmiana umowy**

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

## **§ 11.**

### **Postanowienia końcowe**

1. Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie.

2. Jakielwiek spory powstałe na tle wykonania postanowień niniejszej umowy nie rozstrzygnięte w sposób opisany w ust. 1, Strony poddają jurysdykcji rzeczowo właściwego Sądu w Opolu.
3. Cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy przez Wykonawcę wymaga zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy prawa budowlanego i Kodeksu cywilnego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**