



ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ  
TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Spółka z o.o.  
78-400 Szczecinek ul. Cieślaka 6B

KRS: 0000163868 NIP: 673-15-97-062 REGON: 330582529 BDO: 000353316 Kapitał zakładowy: 43 743 000,00  
Konto: Bałtycki Bank Spółdzielczy w Darłowie 78-400 Szczecinek Plac Sowińskiego 2  
71 8566 1042 0500 5794 2004 0001  
e-mail: zgm@zgm-tbs.szczecinek.pl Internet: http://www.zgm-tbs.szczecinek.pl

TRI/39/2025

Szczecinek, dnia 15-01-2025r.

**TELEFONY:**

prefix – 94  
Sekretariat  
37 412 12 (+ fax)  
37 142 54  
37 412 25  
37 142 98  
37 461 74  
37 461 75  
37 401 33  
37 231 67  
37 427 40  
37 202 44

**Godziny przyjmowania  
interesantów:**

- Poniedziałek - Środa  
od 7:30 do 15:00
- Czwartek  
od 7:30 do 16:30
- Piątek  
od 7:30 do 13:30

**ZAPYTANIE OFERTOWE**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. ul. Cieślaka 6b w Szczecinku zaprasza do złożenia oferty na wymianę trzech wyłazów dachowych, wymianę obróbek blacharskich dwóch kominów wraz z robotami towarzyszącymi w budynku przy ul. 1 Maja 39 w Szczecinku.

1. Podstawą sporządzenia kosztorysu ofertowego jest przedmiar robót.
2. Wykonawcy przysługuje prawo dokonania wizji lokalnej w celu zweryfikowania zakresu robót określonych w przedmiarze. W przypadku uwag wykonawcy do określonego przez zamawiającego zakresu robót, uwagi te winy być złożone zamawiającemu na piśmie najpóźniej w dniu złożenia oferty.
3. W przypadku zmiany zakresu robót określonego w przedmiarze (bez w/w pisemnego powiadomienia) lub złożenia oferty po upływie terminu składania ofert, zamawiający rezerwuje sobie prawo nierozpatrywania bądź odrzucenia takiej oferty wykonawcy.
4. Ofertę ze zmianą zakresu należy złożyć w dwóch odrębnych kosztorysach:
  - kosztorys zawierający zakres robót zgodnie z przedmiarem,
  - kosztorys zawierający prace zaniechane, zamienne lub dodatkowe, nieujęte w przedmiarze z pisemnym uzasadnieniem konieczności ich wykonania.

Ofertę prosimy złożyć w zamkniętej kopercie w siedzibie spółki (Biuro Obsługi Lokatora) lub drogą elektroniczną w postaci skanu wypełnionych, podpisanych i zabezpieczonych hasłem dokumentów (program ogólnodostępny, format plików np. PDF, ZIP, itp.) na adres [zgm@zgm-tbs.szczecinek.pl](mailto:zgm@zgm-tbs.szczecinek.pl), w terminie do dnia 29.01.2025r. do godz. 15<sup>00</sup>.

Do oferty należy dołączyć kosztorys ofertowy szczegółowy oraz wypełniony i podpisany formularz ofertowy.

W przypadku złożenia oferty drogą elektroniczną, oferent udostępni hasło na żądanie zamawiającego w dniu otwarcia ofert, o którym zostanie wcześniej powiadomiony.

Powyższe zaproszenie będzie rozpatrywane poza Ustawą Prawo Zamówień Publicznych.

Postępowanie odbędzie się na podstawie Regulaminu pracy stałej komisji przetargowej przy udzielaniu zamówień publicznych przez ZGM TBS Sp. z o. o. w Szczecinku dla zamówień, których wartość netto nie przekracza kwoty 130 000 złotych.

Zamawiający wymaga posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, związanej z przedmiotem zamówienia, na kwotę nie mniejszą niż 500.000,00 zł (suma ubezpieczenia).

Wybrany wykonawca przed podpisaniem umowy zobowiązany będzie do dostarczenia oryginalnej oferty lub przesłania jej w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym.

Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od wyboru oferty bez podawania przyczyny.

Niewypełnienie i niepodpisanie formularza ofertowego będzie podstawą do odrzucenia oferty.

W załączeniu przesyłamy wzór umowy, formularz ofertowy, przedmiar robót oraz pozostałe wzory dokumentów do stosowania przy zawarciu umowy.

MŻ

KIEROWNIK DZIAŁU PLANOWANIA  
REMONTÓW I INWESTYCJI  
*Beata Brzezińska*

1 maja 39

Budowa : Naprawa kominów przy ul. 1 Maja 39  
Obiekt : 1 maja 39

## PRZEDMIAR ROBÓT

Data: 08.01.2025

Str. 1

Lp.	Podstawa kalkulacji / opis pozycji	Ilość	Jedn. miary
<b>1</b>	<b>Rusztowania</b>		
1	KNR 202-1610-01-00 IZOIEPB ORGBUD W-wa <b>Rusztowanie ramowe zewnętrzne o wysokości do 10 m</b>	30,000	m2
	$5 * 6 =$	30,000	
	<b>Razem =</b>	<u>30,000</u>	m2
2	KNNR 002-1505-01-00 MRRiB <b>Oslony z siatki na rusztowaniach zewnętrznych</b>	30,000	m2
	$30 =$	30,00	
	<b>Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =</b>	<u>30,000</u>	m2
3	KNR 401-0420-02-00 IGM Warszawa [Wydanie - Warszawa-Olsztyn 2000 r.] <b>Wykonanie na dachu: pomostów transportowych poziomych</b>	20,000	m2
	$4 * 5 =$	20,000	
	<b>Razem =</b>	<u>20,000</u>	m2
<b>2</b>	<b>Remont kominów</b>		
4	KNR 401-0508-03-00 IGM Warszawa <b>Rozbiórka pokrycia dachu z dachówek: zakładkowych</b>	4,000	m2
	Komin Nr 1: $(0.40 + 0.9) * 0.80 * 2 =$	2,08	
	Komin Nr 2: $(0.4 + 0.8) * 0.8 * 2 =$	1,92	
	<b>Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =</b>	<u>4,000</u>	m2
5	KNR 401-0212-07-00 WACETOB Warszawa <b>Rozebranie czapek kominowych</b>	1,090	m2
	Komin Nr 1: $(0.07 + 0.41 + 0.07) * (0.07 + 0.9 + 0.07) =$	0,57	
	Komin Nr 2: $(0.07 + 0.41 + 0.07) * (0.07 + 0.8 + 0.07) =$	0,52	
	<b>Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =</b>	<u>1,090</u>	m2
6	KNR 401 0106-0400 IGM Warszawa <b>Usunięcie z budynku gruzu i ziemi bez względu na kategorię gruz:</b>	0,107	m3
	$1.09 * 0.07 * 1.4 =$	0,107	
	<b>Razem =</b>	<u>0,107</u>	m3
7	KNR 401-0108-15-00 IGM Warszawa <b>Załadowanie i wywóz gruzu na odległość 1km</b>	0,110	m3
	$1.09 * 0.07 * 1.4 =$	0,11	
	<b>Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =</b>	<u>0,110</u>	m3
8	KNR 401-0108-16-00 IGM Warszawa <b>Transport na dalsze 4 km</b>	0,110	m3
	$0.11 =$	0,11	
	<b>Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =</b>	<u>0,110</u>	m3
9	KNR 401-0419-02-00 IGM Warszawa <b>Wykonanie rusztowania przy kominach o obwodzie do 5 m</b>	2,000	szt
	Komin Nr 2: $1 =$	1,00	
	Komin Nr 3: $1 =$	1,00	
	<b>Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =</b>	<u>2,000</u>	szt
10	KNR 401-0430-03-00 IGM Warszawa <b>Rozebranie ołacenia dachu</b>	4,000	m2
	$4 =$	4,00	
	<b>Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =</b>	<u>4,000</u>	m2
11	KNR 015-0517-01-00 IGM Warszawa <b>Demontaż na krokwiach ekranu zabezpieczającego z folii dachowej</b>	4,000	m2
	$4 =$	4,00	
	<b>Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =</b>	<u>4,000</u>	m2

1 maja 39

2. Remont kominów

Data: 08.01.2025

Str. 2

Lp.	Podstawa kalkulacji / opis pozycji	Ilość	Jedn. miary
12	KNR 401-0535-08-00 IGM Warszawa <b>Rozebranie obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej</b> Komin Nr 1: $(0.4 + 0.4 + 0.9 + 0.9) * 0.46 =$ Komin Nr 2: $1.58 \{ (0.4 + 0.4 + 0.8 + 0.8) * 0.46 \} =$ Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	2,780 1,20 1,58 2,780	m2   m2
13	KNR 401-0430-02-00 IGM Warszawa <b>Rozebranie deskowania dachu: z desek na styk</b> Komin Nr 1: $(0.40 + 0.9) * 2 * 0.20 =$ Komin Nr 2: $(0.4 + 0.8) * 2 * 0.20 =$ Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	1,000 0,52 0,48 1,000	m2   m2
14	KNR 202-0410-01-00 IZOIEPB ORGBUD W-wa <b>Deskowanie połaci dachowych z tarcicy iglastej impregnowanej gr 25 mmj</b> Poz. 59: 1 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	1,000 1,00 1,000	m2  m2
15	KNR 015-0517-01-00 IGM Warszawa <b>Ułożenie na krokwiach ekranu zabezpieczającego z membrany dachowej</b> 4 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	4,000 4,00 4,000	m2  m2
16	KNR 015-0517-02-00 IGM Warszawa <b>Impregnacja, przycięcie i przybicie kontrłat i łat</b> 4 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	4,000 4,00 4,000	m2  m2
17	KNR 401-0501-03-00 IGM Warszawa <b>Uzupełnienie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej zakładkowej - dachówka materiał z odzysku</b> 4 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	4,000 4,00 4,000	m2  m2
18	Kal własna <b>Opłata składowiskowa</b> 0.11 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	0,110 0,11 0,110	m3  m3
19	KNR 202-0219-05-00 IZOIEPB ORGBUD W-wa <b>Czapka kominowa z betonu B-20</b> 1.09 = Razem =	1,090 1,090 1,090	m2  m2
20	KNR 401-0202-02-10 IGM Warszawa <b>Przygotowanie i montaż zbrojenia z prętów żebrowanych o śr. 8 mm</b> 7.10 kg/m2: $1.09 * 7.10 =$ Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	7,740 7,74 7,740	kg  kg
21	KNR 202-0506-02-10 IZOIEPB ORGBUD W-wa <b>Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej grubości 0,55 mm - czapka kominowa</b> 1.09 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	1,090 1,09 1,090	m2  m2
22	KNR 403-1001-09-00 IZOIEPB ORGBUD W-wa [ Wydanie - Warszawa 1988 r.z uwzgl.BI do 6/92 ] <b>Mechaniczne wykonanie wydry w kominach pod obróbki blacharskie</b> Komin Nr 1 Komin Nr 1: $(0.4 + 0.4 + 0.9 + 0.9) =$ Komin Nr 2: $(0.4 + 0.4 + 0.8 + 0.8) =$ Razem =	5,000 2,600 2,400 5,000	m   m
23	NNRKB 006-0541-02-00 BEIDOEPB ORGBUD W-wa [ Wydanie - Warszawa 1999 r. ] <b>Obróbki blacharskie z balachy powlekanej, o szerokości w rozwinięciu ponad 25 cm</b> Komin Nr 1: $(0.4 + 0.4 + 0.9 + 0.9) * 0.46 =$ Komin Nr 2: $1.58 \{ (0.4 + 0.4 + 0.8 + 0.8) * 0.46 \} =$ Razem =	2,776 1,196 1,580 2,776	m2   m2

1 maja 39

2. Remont kominów

Data: 08.01.2025

Str. 3

Lp.	Podstawa kalkulacji / opis pozycji	Ilość	Jedn. miary
24	KNR 202-0504-01-00 WACETOB Warszawa Pokrycie czapek kominowych papą termozgrzewalną gr 5 ,2 mm: jednowarstwowe  1.09 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	1,090  <u>1,09</u> 1,090	m2   m2
25	Kal. własna Opinia kominiarska - sprawdzenie przewodów  1 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	1,000  <u>1,00</u> 1,000	kpl   kpl
26	Kal. własna WYkonanie daszków nad przewodami kominowymi na 2 kominach  2 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	2,000  <u>2,00</u> 2,000	kpl   kpl
27	KNR 401-0508-02-00 WACETOB Warszawa [ Wydanie - Warszawa 1997 r. ] Wymiana pokrycia z dachówek cementowych i ceramicznych na blachę dachówkopodobną z blachy ocynkowanej w odmianach kolorystycznych do układania na łąkach - gąsiorzy  2 * 0.35 = Razem =	0,700  <u>0,700</u> 0,700	m   m
<b>3 Wyłazy dachowe</b>			
28	KNR 401-0443-02-00 WACETOB Warszawa Demontaz wyłazów dachowych  3 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	3,000  <u>3,00</u> 3,000	szt   szt
29	KNR 401-0430-10-00 IZOIEPB ORGBUD W-wa Rozebranie konstrukcji drewnianej pod okienka dachowe  (0.47 + 0.56) * 2 * 2 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	4,120  <u>4,12</u> 4,120	m   m
30	KNR 401-0508-03-00 IGM Warszawa Rozbiórka pokrycia dachu z dachówek: zakładkowych  ( 0.8 + 0.9 ) * 0.80 * 2 * 2 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	5,440  <u>5,44</u> 5,440	m2   m2
31	KNR 401-0430-03-00 IGM Warszawa Rozebranie ołacenia dachu  5.44 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	5,440  <u>5,44</u> 5,440	m2   m2
32	KNR 015-0517-01-00 IGM Warszawa Demontaż na krokwiach ekranu zabezpieczającego z folii dachowej  5.44 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	5,440  <u>5,44</u> 5,440	m2   m2
33	KNR 015-0517-01-00 IGM Warszawa Ułożenie na krokwiach ekranu zabezpieczającego z membrany dachowej  5.44 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	5,440  <u>5,44</u> 5,440	m2   m2
34	KNR 015-0517-02-00 IGM Warszawa Impregnacja, przycięcie i przybicie kontrłat i łąt  5.44 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	5,440  <u>5,44</u> 5,440	m2   m2
35	KNR 401-0501-03-00 IGM Warszawa Uzupełnienie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej zakładkowej - dachówka materiał z odzysku  5.44 = Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	5,440  <u>5,44</u> 5,440	m2   m2

1 maja 39

3. Wylazy dachowe

Data: 08.01.2025

Str. 4

Lp.	Podstawa kalkulacji / opis pozycji	Ilość	Jedn. miary
36	KNR 015-0526-01-00 IGM Warszawa <b>Wykonanie konstrukcji nośnej pod wylaz dachowy</b>	7,200	m
	0.90 * 4 =	3,60	
	0.90 * 4 =	3,60	
	Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	7,200	m
37	KNR 202-1016-07-00 WACETOB Warszawa <b>Wylaz dachowy fabrycznie wykończony (otwierany na bok)</b>	3,000	szt
	3 =	3,00	
	Razem (dokładność wyniku obliczeń do 2 miejsc po przecinku) =	3,000	szt

--- Koniec wydruku ---

INSPEKTOR NADZORU

Dawid Gąsior  
Upr. Nr PGM/0405/WBKb/16

## FORMULARZ OFERTOWY

.....  
miejsowość, data

.....  
/nazwa i adres Wykonawcy/

.....  
/telefon, fax/ /regon, NIP/

**Zakład Gospodarki Mieszkaniowej  
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.  
ul. Cieślaka 6b, 78-400 Szczecinek**

dotyczy: wykonania zamówienia pn.:

**Wymiana trzech wyłazów dachowych, wymiana obróbek blacharskich dwóch kominów wraz z robotami towarzyszącymi w budynku przy ul. 1 Maja 39 w Szczecinku.**

Zobowiązuje się wykonać przedmiot zamówienia za wynagrodzenie łączne brutto :

brutto: ..... zł, słownie: ..... zł./

Ostateczna wysokość wynagrodzenia zostanie określona po wykonaniu robót w formie kosztorysu powykonawczego przy faktycznej ilości wykonanych robót wynikających z obmiaru, zatwierdzonego przez inspektorów nadzoru Zamawiającego w oparciu o czynniki cenotwórcze przyjęte w kosztorysie ofertowym.

1. Udzielony przez nas okres gwarancji jakości na określony w umowie przedmiot zamówienia wynosi: .....  
**/nie krótszy niż 24 miesiące/.**
2. Oświadczamy, że zobowiązujemy się wykonać przedmiot zamówienia **w terminie** ..... **od dnia podpisania umowy lub przekazania placu budowy.**
3. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze wzorem umowy i nie wnosimy zastrzeżeń oraz otrzymaliśmy wszystkie informacje niezbędne do przygotowania Oferty.
4. Oświadczamy, że jeżeli nasza Oferta zostanie wybrana, to zobowiązujemy się do zawarcia umowy na przedstawionych warunkach.
5. Realizowany przez nas określony w umowie przedmiot zamówienia rozliczany będzie przy zastosowaniu następujących warunków płatności: **zgodnie ze wzorem umowy.**
6. Oświadczam, że jestem świadomy konsekwencji wycofania swojej oferty po jej przyjęciu przez Zamawiającego (art. 66<sup>2</sup> KC) i obciążeniem przez Zamawiającego za rzeczywistą szkodę oraz wykluczeniem z listy wykonawców współpracujących z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.
7. Zgadza się podtrzymać niniejszą Ofertę przez okres 30 dni od daty upływu terminu składania ofert, pozostanie ona wiążąca nas i może być przyjęta w jakimkolwiek momencie przed upływem terminu ważności.

.....  
Imię i nazwisko oraz podpis osoby upoważnionej do składania  
oświadczeń w imieniu Wykonawcy

**PROTOKÓŁ**  
**przekazania terenu / placu budowy / obiektu**

na potrzeby wykonania zadania pn:

„.....  
.....  
.....”.

**Strona przekazująca:**

- 1. .... - Insp. Nadzoru ZGM TBS Sp. z o.o.
- 2. .... - Technik ZGM TBS Sp. z o.o.

**Strona przyjmująca:**

- 1. .... - Przedstawiciel Wykonawcy
- 2. .... - Kierownik budowy

**Przy udziale:**

- 1. ....
- 2. ....

**I.** Przedstawiciele powyższych składów po oględzinach terenu /obektu na miejscu, postanawiają i stwierdzają:

1. Doręczona została dla Wykonawcy dokumentacja techniczna w dniu ..... r.

2. Zalecenia dla Wykonawcy :

- a) prace budowlane należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie Prawa Budowlanego, BHP , Ochrony P.Poż., zawartą umową i uzgodnieniami z Inspektorem Nadzoru,
- b) prace prowadzić w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców i osób postronnych,
- c) podczas prac zapewnić całkowite bezpieczeństwo dla otaczającego terenu i osób postronnych,
- d) wyznaczyć i oznakować strefy niebezpieczne przy obiekcie (taśmy + tablice),
- e) wszelkie odpady, opakowania pochodzące z robót wywieść na wysypisko,
- f) uporządkować teren po robotach budowlanych,
- g) całość zadania, wykonać zgodnie z postanowieniami umowy z dnia .....,

3. Od chwili protokolarnego przejęcia przez Wykonawcę terenu budowy/ obiektu, ponosi on całkowitą odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe na przejętym terenie/obiekcie aż do momentu protokolarnego odbioru robót.

**II.** Obiekt do prowadzenia robót budowlanych przekazano dnia .....

1. Stany liczników spisane zostaną w momencie fizycznego wejścia Wykonawcy na plac budowy/obektu o czym niezwłocznie zawiadomi Insp. Nadzoru .....

Stan licznika En. Elektrycznej	=	.....
Nr licznika En. Elektrycznej		.....
Stan licznika wody	=	.....
Nr licznika wody		.....

2. Uwagi:

.....  
.....

Na tym protokół zakończono i podpisano:

**Strona przekazująca:**

**Strona przyjmująca:**

## OŚWIADCZENIE O CAŁKOWITYM / CZĘŚCIOWYM\* ZAKOŃCZENIU ROBÓT BUDOWLANYCH I GOTOWOŚCI DO ODBIORU

Ja niżej podpisany oświadczam, że roboty budowlane polegające na:

.....  
.....

pod adresem .....

określone umową / zleceniem\* z dnia ..... zostały wykonane:

- a) w całości / części \* (określić stopień zaawansowania) .....%
- b) zgodnie z dokumentacją techniczną, warunkami pozwolenia na budowę  
znak:..... z dnia.....
- c) z następującymi zmianami, nie odstępującymi w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, wprowadzonymi do realizacji w trakcie wykonywania robót:  
.....  
.....
- d) teren prowadzonych robót został uporządkowany i doprowadzony do należytego stanu.
- e) wbudowane wyroby budowlane posiadają odpowiednie aktualne oznakowanie z załączoną informacją o wyrobie i instrukcją jeżeli była wymagana. Wyroby budowlane dopuszczone do stosowania w budownictwie posiadają potwierdzone zgodności wyrobu z odpowiednim dokumentem odniesienia. Pozostałe wyroby są wprowadzone do obrotu zgodnie z aktualnymi przepisami.

**Potwierdzając powyższe, oświadczam, że świadomy jestem odpowiedzialności ( w tym karnej i zawodowej), wynikającej z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn. zm.).**

Podpis Wykonawcy

---

Potwierdzam / nie potwierdzam\*, że ww. roboty zostały zakończone i są gotowe do przeprowadzenia odbioru/ komisyjnego odbioru\*.

Uwagi:.....  
.....  
.....

Data i Podpis Inspektora Nadzoru





## UMOWA – WZÓR

zawarta w dniu ..... 2025r. pomiędzy :

Wspólnotą mieszkaniową nieruchomości przy ul. .... w Szczecinku, NIP ..... reprezentowaną przez:  
**Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą w Szczecinku przy ul. Cieślaka 6b, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000163868, o kapitale zakładowym 43.743.000,00 zł; NIP 673-15-97-062; REGON 330582529 zwanym dalej **ZAMAWIAJĄCYM** w imieniu, którego działa :

Prezes Zarządu

Łukasz Maciejunas

a

.....

zwanym dalej **WYKONAWCĄ** zawarta została umowa następującej treści:

### § 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn. – .....
2. Szczegółowy zakres robót przedstawia dokumentacja techniczna na którą składają się: **przedmiar robót oraz kosztorys ofertowy stanowiące odpowiednio załączniki nr 1 i nr 2 do umowy.**
3. Wykonawca nie może żądać zapłaty dodatkowego wynagrodzenia, jeżeli roboty zostały wyszczególnione przynajmniej w jednym z załączników do umowy oznaczonych numerami 1 i 2.  
W przypadku kolizji pomiędzy dokumentami stanowiącymi załącznik nr 1 i nr 2 do umowy, decyzję o realizacji zakresu robót (na pisemny wniosek Wykonawcy) podejmuje Zamawiający.

### § 2

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót :
  - 1.1. Przewidywany termin rozpoczęcia robót ustala się na: .....2025 r.
  - 1.2. Termin zakończenia robót ustala się na - .....2025 r
  - 1.3. Termin zakończenia umowy ustala się na: .....2025 r ( **nie później niż 14 dni po zgłoszeniu gotowości do odbioru**)
2. Terminem zakończenia robót, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.2. jest dzień zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego (na druku załączonym do zapytania ofertowego), jeżeli gotowość zostanie pisemnie potwierdzona przez inspektora nadzoru inwestorskiego. Zgłoszenie do odbioru na innym druku niż załączony do zapytania ofertowego będzie traktowane jako nieważne.
3. Terminem zakończenia umowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.3. jest dzień w którym zakończą się wszystkie czynności związane ze sporządzeniem (w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wykonawcy oraz Zamawiającego) i podpisaniem Protokołu Końcowego Odbioru Robót.
4. Na Wykonawcy spoczywa obowiązek odpowiednio wcześniejszego zgłoszenia robót do odbioru, przynajmniej 14 dni przed terminem zakończenia umowy uwzględniając zapisy określone w § 8 ust. 5 umowy.

### § 3

1. **Zamawiający** dokona protokolarnego przekazania placu budowy do dnia .... 2025 r.
2. **Zamawiający** wskaże **Wykonawcy** źródła poboru wody i energii elektrycznej, **Wykonawca** zapewnia we własnym zakresie podlicznik poboru wody i energii elektrycznej.  
Opłaty za zużyty do celów remontu wodę i energię elektryczną ponosić będzie **Wykonawca**.
3. **Wykonawca** wyraża zgodę na zapłatę należności wymienionych w pkt 2 po otrzymaniu faktury.
4. **Wykonawca** wynajmie pojemnik z PGK na odpady budowlane oraz suchy sanitariat typu TOJTOJ na czas trwania budowy. Koszty wynajmu pojemnika, wywozu gruzu na wysypisko i wynajmu suchego sanitariatu obciążają bezpośrednio **Wykonawcę**.
5. **Wykonawca** zapewnia zaplecze budowy (barakowóz) dla zatrudnionych przez siebie pracowników.
6. **Wykonawca** poniesie koszty związane z potrzebą zajęcia pasa drogowego i gruntów stanowiących własność osób fizycznych i prawnych (jak zajdzie konieczność).
7. **Wykonawca** robót pokrywa koszty wymaganych ekspertyz, badań technicznych, zaświadczeń, opinii wymaganych przy odbiorze robót. Odbiór główek kominowych, przewodów dymowych, spalinowych, wentylacyjnych w stanie wykończeniowym potwierdzony musi być opinią mistrza kominiarskiego, aktualnie świadczącego usługi kominiarskie dla Zamawiającego w ramach zawartej umowy (na dzień zawarcia niniejszej umowy jest to ....., **78-400 Szczecinek**).

### § 4

1. **Wykonawca** oświadcza, że zapoznał się z placem budowy i otrzymał od **Zamawiającego** odpowiedzi na zapytania mogące mieć wpływ na ryzyko i okoliczności realizacji przedmiotu umowy i nie będzie rościł w przyszłości żadnych pretensji z tego tytułu wobec **Zamawiającego**.
2. **Wykonawca** odpowiedzialny jest za zorganizowanie i utrzymanie na bieżąco w należyтым porządku placu budowy oraz

zapewnienie bezpieczeństwa na placu budowy do czasu podpisania końcowego protokołu odbioru robót.

3. Po zakończeniu robót **Wykonawca** zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go **Zamawiającemu** w terminie ustalonym na dzień końcowego odbioru robót.
4. **Wykonawca** ponosi pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich za powstałe szkody w związku z realizacją niniejszej umowy.
5. **Wykonawca** oświadcza, że będzie posiadał przez czas trwania umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia, na kwotę nie mniejszą niż **500.000,00 zł** (suma ubezpieczenia).
6. W przypadku polisy ubezpieczeniowej, której ważność kończy się przed końcem terminu obowiązywania niniejszej umowy **Wykonawca** zobowiązuje się do przedłożenia bez wezwania kolejnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej, z zachowaniem ciągłości ubezpieczenia. **Wykonawca** zobowiązany jest do przedłożenia **Zamawiającemu** oryginału nowej lub przedłużonej polisy OC celem wykonania jej kopii i potwierdzenia zgodności z oryginałem, przed upływem ważności poprzedniego dokumentu ubezpieczenia.
7. Jeżeli **wykonawca** nie przedłoży w terminie 7 dni od czasu wygaśnięcia aktualnie obowiązującej polisy, nowej polisy ubezpieczeniowej, **Zamawiający** będzie mógł zawrzeć umowę ubezpieczeniową na koszt **Wykonawcy** i w takim przypadku **Zamawiający** będzie uprawniony do obciążenia **Wykonawcy** kwotą zapłaconych składek ubezpieczeniowych, którą może rozliczyć z kwot należnych **Wykonawcy** lub daje prawo **Zamawiającemu** do odstąpienia od umowy z winy **Wykonawcy** i naliczenia z tego tytułu kary umownej zgodnie z § 11 ust. 1 lit. d) umowy.

## § 5

1. **Zamawiający** powołuje inspektora nadzoru w osobie:

.....

2. **Wykonawca** ustanawia kierownika budowy w osobie:

.....

## § 6

1. **Wykonawca** zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych.
2. Materiały i urządzenia zastosowane przy budowie muszą odpowiadać pod względem jakości wymogom przewidzianym dla wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie .
3. **Zamawiającemu** przysługuje prawo kontroli jakości robót i materiałów użytych przez **Wykonawcę** do realizacji zamówienia.
4. Na każde żądanie **Zamawiającego**, **Wykonawca** na bieżąco zobowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów następujące dokumenty: certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.

## § 7

1. Strony ustalają, że obowiązującą ich formą wynagrodzenia, zgodnie z ofertą **WYKONAWCY** jest wynagrodzenie ofertowe.
2. Wynagrodzenie ofertowe wyraża się kwotą .....zł brutto; słownie : ...../100.
3. Wynagrodzenie ofertowe nie stanowi podstawy do rozliczenia wykonanych robót i wystawienia faktury. Jest to wynagrodzenie wstępne.
4. Ostateczna wysokość wynagrodzenia zostanie określona po wykonaniu robót w formie kosztorysu powykonawczego przy faktycznej ilości wykonanych robót wynikających z obmiaru, zatwierdzonego przez inspektora nadzoru **Zamawiającego** w oparciu o czynniki cenotwórcze przyjęte w kosztorysie ofertowym:

r-g. -.....zł,                      KP – ..... % R+S,                      KZ - .....%,                      Zysk - ..... % R+S+Kp(R+S)

5. Wartość kosztorysu powykonawczego nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia kosztorysowego bez uprzedniej zgody **Zamawiającego**. Jeżeli w toku realizacji robót wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych lub zwiększenia robót podstawowych, których wartość przekroczy 15% kwoty umownej, należy uprzednio spisać protokół konieczności, podpisany przez **Wykonawcę** i Inspektora nadzoru inwestorskiego. W tym celu **Wykonawca** przedstawi odrębny kosztorys ofertowy, oparty na czynnikach cenotwórczych robót podstawowych, sprawdzony przez Inspektora nadzoru inwestorskiego, w celu zatwierdzenia go przez **Zamawiającego**. Zatwierdzony przez **Zamawiającego** protokół konieczności oraz kosztorys ofertowy jest podstawą do sporządzenia stosownego aneksu do umowy. Bez uprzedniej zgody **Zamawiającego** wykonane być mogą jedynie prace niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zabezpieczenia awarii. Zasadność wykonania tych prac musi być potwierdzona w terminie trzech dni od ich wykonania przez **Zamawiającego**. Wykonanie przez **Wykonawcę** robót dodatkowych nie objętych umową bez uprzedniego zatwierdzenia ich przez **Zamawiającego** lub przekroczenie wartości robót (powyżej 15%) bez uprzedniego spisania protokołu konieczności zwalnia **Zamawiającego** od obowiązku zapłaty.
6. Wykonanie prac bez uzyskania zgody **Zamawiającego** jak określono w punkcie 5 zwalnia **Zamawiającego** z obowiązku zapłaty.

## § 8

1. Odbiór robót określonych w umowie ma na celu stwierdzenie wykonania umowy i zwolnienie **Wykonawcy** z przyjętych w umowie obowiązków.
2. **Wykonawca** zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia o gotowości do odbioru.
3. Z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie wad stwierdzonych przy odbiorze.
4. **Zamawiający** może odmówić odbioru do czasu usunięcia usterek i wad. Do usunięcia usterek i wad **Wykonawca** jest zobowiązany bez dodatkowego wynagrodzenia w terminach ustalonych protokołem. Za stwierdzone wady trwałe, nie mające wpływu na eksploatację **Zamawiający** dokona stosownych potrąceń z rachunku końcowego zgodnie z zapisem w protokole odbioru robót.
5. **Zamawiający** dokona odbioru końcowego przedmiotu umowy w ciągu 14 dni od daty potwierdzenia przez inspektora nadzoru zakończenia robót i sprawdzenia kompletności dokumentów odbiorowych.
6. **Zamawiający** dokona ostatecznego przeglądu gwarancyjnego przedmiotu umowy na 7 dni przed upływem gwarancji, o której mowa w § 10 niniejszej umowy.

#### § 9

1. Strony postanawiają, że rozliczenie za wykonanie ww. robót odbędzie się fakturą końcową po zakończeniu i odbiorze robót przez **Zamawiającego**.
2. **Zamawiający** dokona zapłaty za roboty objęte umową w terminie dogodnym dla **Zamawiającego** lecz nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania faktury.
3. **Zamawiający** jest zwolniony z obowiązku dokonania zapłaty w przypadku niewykonania umowy w terminie określonym w § 2 ust. 2 oraz w przypadkach określonych w § 12 ust. 1 pkt. b c d e do wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą umową a kwotą wynikającą z faktycznej wielkości i wartości wykonanych robót.

#### § 10

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu na wykonany przedmiot umowy określony w § 1 gwarancji jakości na okres - ..... miesięcy, od daty zakończenia odbioru końcowego. Okres gwarancji ulega odpowiednio przedłużeniu o czas trwania napraw.
2. W odniesieniu do rękojmi za wady mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego (art. 568 § 1).
3. W przypadku, gdy Wykonawca odmawia usunięcia wad, lub gdy naprawa nie następuje we wskazanym terminie, Zamawiający, poza uprawnieniami przysługującymi na podstawie Kodeksu cywilnego, może powierzyć usunięcie wad podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Wykonawcy.
4. Zamawiający wykonuje uprawnienia z tytułu rękojmi za wady niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji jakości.
5. Bieg terminu rękojmi za wady i gwarancji jakości liczy się od dnia przekazania Zamawiającemu przedmiotu umowy protokołem końcowym odbioru robót.

#### § 11

Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania są kary umowne. Kary te będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:

1. Zamawiający może naliczyć kary umowne:
  - a) za zwłokę wynikłą z przyczyn zależnych od wykonawcy w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 7 ust.2, za każdy dzień zwłoki;
  - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w trakcie realizacji robót, przy odbiorze lub w okresie gwarancji bądź rękojmi w wysokości 0,3 % wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 7 ust. 2, za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
  - c) w przypadku przerwy w realizacji umowy trwającej powyżej 14 dni z winy Wykonawcy lub opóźnienia w realizacji umowy Zamawiający może naliczyć karę umowną w wysokości 0,3% łącznego wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 7 ust.2, liczonego za każdy dzień przerwy lub opóźnienia powyżej 14 dni.
  - d) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 20% wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 7 ust.2;
  - e) za zgłoszenie do odbioru końcowego robót nie kwalifikujących się do odbioru, jednorazowo w wysokości 5% wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 7 ust. 2 jednak nie mniej niż 1.000,00zł.
  - f) w przypadku niedopełnienia obowiązków wynikających z § 3 ust. 4 oraz § 4 ust. 2 Zamawiającemu przysługuje prawo zlecenia usługi podmiotowi zewnętrznemu a kosztami zostanie obciążony Wykonawca.
2. Zamawiającemu przysługuje dochodzenie jednocześnie kar umownych o których mowa w ust. 1 litera a, b, c, d.
3. Wykonawca może naliczyć kary umowne:
  - a) za zwłokę wynikłą z przyczyn zależnych od zamawiającego w przeprowadzeniu odbioru końcowego robót, w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 7 ust. 2, za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następnego po terminie, w którym odbiór miał być zakończony;
  - b) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn wyłącznie zależnych od Zamawiającego w wysokości 20% wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 7 ust.2;
  - c) za zwłokę w zapłacie faktury – odsetki ustawowe.
4. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania niezależnie od kar umownych do wysokości rzeczywistej szkody.
5. **Wykonawca** upoważnia **Zamawiającego** do potrącenia kar umownych z przysługującego wynagrodzenia.

#### § 12

Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:

1. **Zamawiający** może odstąpić od umowy, gdy:
  - a) wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. W tym przypadku **Zamawiający** może odstąpić od umowy w terminie jednego miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach, a **Wykonawca** może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy,
  - b) zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy **Wykonawcy**,
  - c) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku **Wykonawcy**,
  - d) **Wykonawca** nie rozpocznie robót przez 7 dni bez uzasadnionych przyczyn, lub nie kontynuuje ich mimo wezwania **Zamawiającego** złożonego na piśmie,
  - e) **Wykonawca** przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 1 miesiąc lub opóźnienia wykonawstwa w stosunku do uzgodnień między stronami wynoszą ponad jeden miesiąc,
  - f) w przypadku niewłaściwego realizowania umowy przez **Wykonawcę** polegającą na nie realizowaniu umowy zgodnie z zaleceniami inspektora nadzoru lub **Zamawiającego**.
2. **Wykonawca** może odstąpić od umowy, gdy:
  - a) **Zamawiający** odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub odmawia bezpodstawnie podpisania protokołu odbioru robót.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia, powinno też zawierać uzasadnienie tegoż odstąpienia.

### § 13

Zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają zgody obu stron i zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W wypadku zmiany adresu, każda ze stron jest zobowiązana do powiadomienia na piśmie o tym fakcie drugą stronę w terminie 7 dni, w innym przypadku korespondencję przesłaną na adres wskazany w umowie uznaje się za doręczoną.

### § 14

W razie powstania sporu na tle wykonywania postanowień niniejszej umowy strony zobowiązują się przede wszystkim do wyczerpania drogi postępowania reklamacyjnego.

W razie nie osiągnięcia porozumienia na drodze ugodowej właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy lub jej rozliczenia jest Sąd według siedziby **Zamawiającego**.

### § 15

1. Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), Dz. U. UE . L. 2016.119.1 z dnia 4 maja 2016r., zwanego dalej RODO informuję, że Administratorem jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. z siedzibą w Szczecinku przy ul. Ciesłaka 6B, który gromadzi i przetwarza dane w celu realizacji zadań ustawowych i statutowych w trybie art. 6 oraz art. 9.
2. Administrator, może przekazać dane osobowe upoważnionym podmiotom tylko na podstawie i w granicach przepisów prawa.
3. Każda osoba, której dane dotyczą jest uprawniona w trybie art. 15 RODO do uzyskania dostępu do danych osobowych jej dotyczących, oraz informacji o prawie do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia sprzeciwu.
4. Każda osoba, której dane dotyczą ma prawo wnieść skargę do organu nadzorczego w zgodności z art. 77 RODO.
5. Inspektorem Ochrony Danych Osobowych w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. jest Zbigniew Woźniak email: [iod@zgm-tbs.szczecinek.pl](mailto:iod@zgm-tbs.szczecinek.pl)

### § 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy:

- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2023r. poz.1610 z późn. zm.).

### § 17

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach (z możliwością sporządzenia kserokopii), 2 egz. dla **Zamawiającego** i 1 egz. dla **Wykonawcy**.

MŻ

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY