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: 47 078 000,00
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

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

TPI/1007/2026 Szczecinek, dnia 03.11.2026 r.

ZAPYTANIE OFERTOWE

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. ul. Cieślaka 6b w Szczecinku zaprasza do złożenia oferty na **remont lokalu mieszkalnego nr 5 (pustostan) przy ul. Wodociągowej 6a w Szczecinku.**

1. Podstawą sporządzenia kosztorysu ofertowego jest zakres prac remontowych.
2. Wykonawcy przysługuje prawo dokonania wizji lokalnej w celu zweryfikowania zakresu robót. 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 (bez w/w pisemnego powiadomienia) lub złożenia oferty po upływie terminu składnia ofert, zamawiający rezerwuje sobie prawo nierozpatrywania bądź odrzucenia takiej oferty wykonawcy.
4. Ofertę ze zmianą zakresu należy złożyć w dwóch odrębnych ofertach:
   - oferta zawierająca zakres robót zgodnie z zapytaniem ofertowym,
   - oferta zawierająca prace zaniechane, zamienne lub dodatkowe, nieujęte w zapytaniu ofertowym 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: oferty@zgm-tbs.szczecinek.pl, w terminie do dnia 10.11.2026 r. do godz. 15^{00}. Do oferty należy dołączyć 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 sie na podstawie Regulaminu pracy stałej komisji przetargowej przy udzielaniu zamówień publicznych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Szczecinku dla zamówień, których wartość szacunkowa netto nie przekracza kwoty określonej zgodnie z przepisami art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.

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).

Zamawiający zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia zamówienia bez podania przyczyny na każdym etapie postępowania.

Niewypełnienie i niepodpisanie formularza ofertowego będzie podstawą do odrzucenia oferty.

W załączeniu przesyłamy specyfikację techniczną, wzór umowy, formularz ofertowy, zakres prac oraz pozostałe wzory dokumentów do stosowania przy zawarciu umowy.

MŻ

DYREKTOR DS. INWESTYCJI
Beata Brzezińska

ZGM TBS
Sp. z o.o. w Szczecinku

Szczecinek, dnia 29.10.2026r.

Opis robót celu wykonania drobnych robót naprawczych w lokalu mieszkalnym

adres: ul. Wodociągowa 6a/5 pow. 40,00m²
forma zasiedlenia: lokal przeznaczony do najmu
termin realizacji:

Zlecający: dział TR

Zakres prac do wykonania w lokalu:
Roboty budowlane i sanitarne:

P. Pokój– 7,11m²
- ściany: rozbiórka zabudowy z GK, naprawa tynków, malowanie.
- sufit: rozbiórka zabudowy z GK, naprawa tynków, malowanie
- malowanie rur
- podłoga - wymiana paneli, konserwacja drzwi wejściowych

Pokój – pow. 18,22m²:
- ściany: naprawa tynków, malowanie
- sufit: rozbiórka zabudowy z GK, naprawa tynków, malowanie
- podłoga: wymiana paneli podłogowych
- okna do czyszczenia i konserwacji, montaż nawietrzaka
- wymiana stolarki drzwiowej, malowanie ościeżnicy
- malowanie grzejnika

Kuchnia – pow. 10,18m²:
- ściany: rozbiórka zabudowy z GK, naprawa tynków, malowanie, czyszczenie glazury
- sufit: rozbiórka zabudowy z GK, naprawa tynków, malowanie
- podłoga: czyszczenie terakoty,
- okna do czyszczenia i konserwacji, montaż nawietrzaka
- malowanie grzejników i rur
- wymiana urządzeń – kuchenki gazowej i zlewozmywaka z baterią

Łazienka – 4,42m²:
- ściany : wymiana tynków, ułożenie glazury przy wannie i umywalce,
- sufit:, naprawa pęknięć, malowanie,
- podłoga – wymiana terakoty
- drzwi do wymiany (drzwi łazienkowe wyposażyć w kratkę wentylacyjną lub podcięciem min 220cm²) , malowanie ościeżnicy
- urządzenia: wymiana wanny, umywalki i muszli ustępowej kpl. z bateriami
- wymiana przewodu odprowadzającego spaliny na rurę spiro, sprawdzenie podgrzewacza gazowego z jego konserwacją, naprawą lub w razie uszkodzeń przewyższających naprawę wymianę urządzenia
- sprawdzenie szczelności instalacji gazowej w całym lokalu

- przebudowa instalacji wod-kan z podejściami (montaż instalacji podtynkowo)
- malowanie grzejnika
- wentylacja: do wymiany kratka wentylacyjna,
- wykonanie podejścia pod pralką (wod-kan i elektryczne)

Roboty elektryczne:

- sprawdzić instalację elektryczną z protokołem pomiarów w całym lokalu oraz uzupełnić osprzęt elektryczny, zlikwidować oświetlenie punktowe w całym lokalu i pozostawić przewody do montażu punktów świetlnych

Uwagi: po robotach wykonać próbę szczelności inst. wod-kan i gazowej oraz uzyskać protokół sprawności wentylacji i kanału spalinowego od podgrzewacza gazowego.

KIEROWNIK DZIAŁU
TECHNICZNO-REMONTOWEGO
Artur Liniewicz

.....

Sporządził

FORMULARZ OFERTOWY

.....
miejscowość, data

.....
/nazwa i adres Wykonawcy/

.....
/telefon, email, NIP/

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

dotyczy: wykonania zamówienia pn.:

Remont lokalu mieszkalnego nr 5 (pustostan) przy ul. Wodociągowej 6a w Szczecinku.

Zobowiązuje się wykonać przedmiot zamówienia za wynagrodzenie ryczałtowe brutto :

brutto: ..... zł, słownie: ..... zł./

1. Udzielony przez nas okres gwarancji jakości na określony w umowie przedmiot zamówienia wynosi: .....
   /nie krótszy niż 36 miesięcy/.
2. Oświadczamy, że zobowiązujemy się wykonać przedmiot zamówienia **w terminie:**
   -rozpoczęcie: do 3 dni roboczych po zawiadomieniu o wyborze oferty

   - zakończenie ..... **/nie później niż 30 dni kalendarzowych/ 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. 66^2 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. Zgadzamy 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

UMOWA – WZÓR

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy :
Zakładem 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 47 078 000,00 zł; NIP 673-15-97-062; REGON 330582529 zwanym dalej **ZAMAWIAJĄCYM** reprezentowaną przez :

Prezesa Zarządu **Łukasza Maciejunasa**

a
.....

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

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn. – **remont lokalu mieszkalnego nr 5 (pustostan) przy ul. Wodociągowej 6a w Szczecinku.**
2. Szczegółowy zakres robót przedstawia dokumentacja techniczna na którą składa się **zakres robót stanowiący załącznik do umowy.**
3. Wykonawca nie może żądać zapłaty dodatkowego wynagrodzenia, jeżeli roboty zostały wyszczególnione w załączniku do umowy.

§ 2

1. Strony ustalają następujące terminy realizacji robót :
1.1. Przewidywany termin rozpoczęcia robót ustala się na: ..... **r.**
1.2. Termin zakończenia robót ustala się na - ..... **r**
1.3. Termin zakończenia umowy ustala się na: ..... **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 .... **r.**
2. **Zamawiający** wskaże **Wykonawcy** źródła poboru wody i energii elektrycznej, **Wykonawca** zapewnia we własnym zakresie podlicznik poboru wody i energii elektrycznej.
   Opłaty za zużytą 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** 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 należytym 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.

§ 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 przesłanej za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Faktura niespełniająca powyższych wymogów może zostać uznana za wystawioną nieprawidłowo, co może skutkować wstrzymaniem jej realizacji do czasu usunięcia nieprawidłowości.
4. 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.1, 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. 1, 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.1, 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.1;
   e) za zgłoszenie do odbioru końcowego robót nie kwalifikujących się do odbioru, jednorazowo w wysokości 5% wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 7 ust. 1 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. 1, 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.1;
   c) za zwłokę w zapłacie faktury – odsetki ustawowe.

§ 17

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

WYKONAWCA **ZAMAWIAJĄCY**

SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA Załącznik do umowy
I ODBIORU ROBÓT

Dotyczy : robót remontowych lokali mieszkalnych (pustostanów)

Inwestor: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. ul. Cieślaka 6b, 78-400 Szczecinek

I. Część ogólna

Przedmiotem niniejszej ogólnej STWiOR są wymagania dotyczące wykonani i odbioru robót związanych z drobnymi i średnimi robotami remontowymi lokali mieszkalnych.

1. Przedmiot i zakres robót: remont lokali mieszkalnych zarządzanych przez ZGM TBS Sp. z o.o. pod ich ponowne zasiedlenie.

- roboty ogólnobudowlane, sanitarne i elektryczne,
- zakres prac występujących do realizacji w/w remontów określany będzie na podstawie typowania robót wykonanych przez inwestora przed przystąpieniem do wykonania prac remontowych w wyznaczonym lokalu.

Generalne zasady typowania robót

Typowanie prac niezbędnych do wykonania rozpocząć należy od oceny stanu technicznego poszczególnych elementów wykończenia i wyposażenia.

Generalną zasadą powinno być kwalifikowanie do wymiany wyłącznie tych elementów wyposażenia lokalu, które nie spełniają swojej podstawowej funkcji. Np. pęknięta muszla klozetowa, nie dające się zamknąć drzwi, nie zapewniające podstawowej izolacji termicznej okno, nieszczelny przewód wodny lub kanalizacyjny itp. Elementy wyposażenia spełniające swoją podstawową funkcję należy pozostawić, ewentualnie, gdy jest to szczególnie uzasadnione, poddać zabiegom naprawczym i konserwacyjnym.

W typowaniu robót należy przyjmować do wykonania takie prace, które nie będą powodowały konieczności dalszego zwiększenia zakresu remontu. Nie należy typować prac polegających na likwidacji elementów wyposażenia, choćby nie było ono już używane lub było mało estetyczne (np. pawlacz, szafka, boazeria), jeżeli zachowanie tych elementów nie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami i nie uniemożliwia przeprowadzenia niezbędnych prac naprawczych.

Typowanie robót oraz ich wykonanie ma gwarantować doprowadzenie lokalu do stanu pozwalającego na jego bezpieczne użytkowanie, a nie oznacza obowiązku doprowadzenia lokalu do stanu lokalu nowobudowanego, lub do zapewnienia wysokich walorów estetycznych lokalu i jego wyposażenia.

2. Informacje o terenie budowy:

- lokale usytuowane są w obrębie miejscowości Szczecinek

3. Nazwy i kody CPV:

45453000-7 roboty remontowe i renowacyjne
45442100-8 roboty malarskie
45421000-4 roboty w zakresie stolarki budowlanej
45330000-9 roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
45310000-3 roboty instalacyjne elektryczne

II. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych

- planowane roboty należy zorganizować i prowadzić z ograniczeniami wynikającymi z funkcji użytkowej budynku
- wykonawca robót jest odpowiedzialny za jakość ich wykonania oraz zgodność z zakresem robót określonym w przedmiarze lub w dokumencie typowania robót stanowiącym załącznik nr 1 do umowy oraz poleceniami inspektora nadzoru
- wszystkie roboty Wykonawca realizuje z materiałów własnych (zakupionych przez siebie) i ponosi wszelkie koszty związane z dostarczeniem materiałóww miejsce ich wbudowania.

1. Konstrukcja

W przypadku podejrzenia konieczności wykonania prac związanych z naprawą elementów konstrukcyjnych budynku, należy dokonać stosownych odkrywek i oględzin. W przypadku potwierdzenia konieczności wykonania takich prac należy ocenić ich zasadność (biorąc pod uwagę m.in. ogólny stan techniczny i prawny budynku), a następnie przedłożyć Zamawiającemu do akceptacji robót koniecznych.

2. Ściany i ścianki

Naprawy ścian nośnych i innych elementów stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnotowych, powinny być wykonywane w porozumieniu ze wspólnotą mieszkaniową. Natomiast naprawy konstrukcji ścianek działowych, w tym ich posadowienia, należy wykonywać wyłącznie w zakresie przywracającym im sprawność techniczną.

3. Tynki

Istniejące tynki należy bezwzględnie utrzymywać. Jedynie w przypadkach jednoznacznie opisanych w typowaniu robót, co do miejsca i rozległości odparzeń, zawilgoceń lub zagrzybień skuwać uszkodzone tynki i wykonywać nowe. Wyklucza się wykonanie gładzi szpachlowych, nie zaleca się wykonywania przecierek. Dopuszcza się drobne nierówności, przebarwienia, itp. cechy estetyczne, o ile ogólne parametry techniczne nie stwarzają zagrożenia. W przypadku dużych powierzchniowo odparzeń na sufitach, dopuszcza się zastosowanie okładzin z płyt G-K, po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

W przypadku stwierdzenia zagrzybienia tynku lub elementów konstrukcyjnych, zaleca się odgrzybienie i zabezpieczenie stosownym preparatem, a następnie, w razie konieczności, naprawienie tynków i ewentualnie malowanie.

4. Roboty malarskie

m i wysokości 2 m, dla pozostałych pomieszczeń płytowe pełne. Dla pomieszczenia kuchennego szer. min 0,8 m i wysokość 2 m. Uwaga. Wysokość i szerokość drzwi jest podawana w świetle ościeżnic.

11. Zamki, okucia, klamki

Zamki okucia i klamki mogą być wymieniane jedynie w przypadku ich mechanicznego zużycia. Drzwi wejściowe w przypadku uszkodzeń zamków wyposażać w zamek z podklamkową wkładką, lub w przypadku braku możliwości montażu wkładki, w standardowy zamek z wymienną wkładką. W przypadku istnienia zamków w drzwiach wewnętrznych nie należy ich demontować, wymieniać ani naprawiać, chyba, że uniemożliwiają zamknięcie lub otwarcie drzwi. Ubytki po uszkodzeniach i zamkach uzupełniać zgodnie ze sztuką stolarską.

12. Instalacja elektryczna

1. Należy dążyć do zapewnienia sprawnego działania instalacji elektrycznej i osprzętu,.
2. **Przy wymianie należy stosować niżej określone wymogi :**

a) lokal powinien posiadać instalację elektryczną trójprzewodową (przewód fazowy L, przewód neutralny N i przewód ochronny PE) lub w przypadku odbiorników trójfazowych i instalacji pięcioprzewodowej (przewody fazowe L1, L2, L3, przewód neutralny N, przewód ochronny PE),

b) instalacja winna posiadać:

– zabezpieczenie przedlicznikowe na tablicy piętrowej,

– układ pomiarowy wyniesiony z mieszkania na klatkę schodową (jeżeli jest taka możliwość),

– zasilanie od tablicy piętrowej do tablicy mieszkaniowej przewodem YDYp 3 lub 5 - żyłowym w zależności od odbiorników znajdujących się w lokalu,

– tablicę mieszkaniową z zabezpieczeniami w postaci wyłączników nadmiarowo-prądowych typu B, bezpiecznika przeciwporażeniowego różnicowo-prądowego,

– obwody elektryczne wykonane z przewodów YDYp 3 lub 5– żyłowe, wyodrębnione dla: oświetlenia górnego, gniazd wtyczkowych do urządzeń odbiorczych w kuchni, gniazd wtyczkowych do urządzeń odbiorczych w łazience, odbiorników zainstalowanych na stałe (terma, kuchnia elektryczna, piec akumulacyjny). Każdy z obwodów powinien mieć oddzielne zabezpieczenie przed skutkami nadmiernego przeciążenia lub zwarcia,

– środek ochrony przed dotykiem bezpośrednim w postaci: izolowania części czynnych, obudowy o stopniu ochrony co najmniej IP2X, wyłączników różnicowoprądowych o prądzie zadziałania nie większym niż 30 mA, gniazda wtyczkowe ze stykami ochronnymi,

c) przekroje przewodów powinny być następujące:

– dla obwodów oświetlenia nie mniej niż 1,5 mm^2,

– dla obwodów gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia nie mniej niż 1,5 mm^2,

– dla odbiorników zainstalowanych na stałe nie mniej niż 2,5 mm^2.

d) oprawy oświetleniowe I lub II klasy ochronności i z przewodem ochronnym PE,

e) osprzęt: gniazda wtyczkowe ze stykami ochronnymi, standard - kolor biały; wyłączniki, przełączniki standard - kolor biały; ilość gniazd wtyczkowych podwójnych gniazdka wtyczkowe z bolcem:

- 1 szt. w łazience hermetyczne,
- 2 szt. w kuchni,
- 2 szt. w pokojach,
- 1 szt. w przedpokoju.

4. Obwody oświetlenia, gniazda, wyłączniki oraz WLZ od tablicy piętrowej, mogą być wymienione tylko w przypadkach nie spełniania aktualnych przepisów, np. braku:

- rozdzielności obwodów;
- systemu zabezpieczenia od porażeń;
- niedostatecznej oporności izolacji;
- przeciążenia linii lub braku możliwości doprowadzenia istniejących obwodów do sprawności.

5. W innych niż wymienione w pkt 4 przypadkach należy doprowadzić do pełnej sprawności istniejącą instalację i osprzęt.

6. Przy wycenie elektrycznych tablic rozdzielczych należy przyjmować ceny poszczególnych elementów składowych tych tablic. Nie wolno przyjmować ceny tablicy rozdzielczej wraz z wyposażeniem, jako prefabrykatu warsztatowego.

13. Instalacja gazowa

Należy dążyć do zapewnienia bezpiecznego funkcjonowania instalacji gazowej. W przypadku instalacji gazowej poprowadzonej pod tynkiem należy przebudowywać instalację w sposób zgodny z obowiązującymi normami i wymaganiami prawa.

W przypadku zasłonięcia instalacji gazowej szafami, pawlaczami, ekranami itp., należy ją odsłonić. Przy czym dopuszcza się częściowy demontaż, zapewniający odsłonięcie instalacji, przy jednoczesnym zachowaniu pozostałej części szafy lub pawlacza lub demontaż drzwiczek od szafy bądź pawlacza, bez demontażu pozostałych elementów konstrukcyjnych.W przypadku wymiany należy wykonać między licznikiem a odbiornikiem gazu instalację spawaną, z rur stalowych czarnych bez szwu. Podłączenia odbiorników winny być dokonane na sztywno.

14. Urządzenia gazowe:

a) **podgrzewacze gazowe**

W przypadku istnienia w lokalu podgrzewacza gazowego, należy sprawdzić, czy spełnia on wymogi aktualnie obowiązujących przepisów. Jeśli nie, należy go zdemontować i zastąpić nowym. Jeśli pobieżne oględziny wskazują na to, że piec może spełniać obowiązujące normy, należy go poddać dokładnemu sprawdzeniu i w razie spełnienia norm, pozostawić w lokalu, lub zainstalować w innym lokalu.

W przypadku gdyby wymiana podgrzewacza wiązała się z nadmiernymi kosztami (np, związanymi z koniecznością znacznej przebudowy instalacji gazowej i/lub wodnej, lub koniecznością montażu wkładów kwasoodpornych w przewodzie kominowym), zaleca się zastąpienie pieca elektrycznym ogrzewaczem wody,

b) **kuchnie gazowe**

2. Łazienka i wc

W łazience należy dążyć do zachowania istniejącego wyposażenia, jeżeli tylko spełnia ono swoją podstawową rolę. Urządzenia sanitarne (miska klozetowa, umywalka, wanna, kabina prysznicowa, brodzik, krany) mogą zostać wymienione tylko, jeśli nie nadają się do użytku ze względu na uszkodzenie uniemożliwiające wykorzystywanie ich zgodnie z przeznaczeniem, np. pęknięcie, dziura, znaczące uszkodzenie powłoki zabezpieczającej, urwanie uchwytów mocujących itp.

W przypadku wymiany urządzeń należy stosować następujące parametry:

Wanna blaszana bez obudowy standard wyposażona w baterię wannową ścienną dwupokrętłową z prysznicem standard lub kabina natryskowa narożna z tworzywa sztucznego z brodzikiem blaszanym lub z tworzywa wyposażona w baterię ścienną natryskową dwupokrętłową standard z ruchomą rączką natryskową i wieszak,

Umywalka ceramiczna biała szerokości 50 cm wyposażona w baterię ścienną dwupokrętłową z ruchomą wylewką, lub sztorcową, ze stałą lub ruchoma wylewką.

Dopuszcza się stosowanie baterii z „mieszaczem" pod warunkiem, że ich cena jednostkowa nie będzie wyższa od baterii dwupokrętłowej analogicznego typu.

Miska ustępowa ceramiczna biała kompakt z deską sedesową z tworzywa sztucznego lub miska z dolnopłukiem z deską,

Umywalka wyposażona w syfon pojedynczy plastykowy,

Wanna wyposażona w syfon podwannowy, nadstropowy, plastykowy,

Natrysk wyposażony w syfon brodzikowy, nadstropowy, plastykowy.

W przypadku braku łazienki w lokalu, który ma zostać wynajęty jako komunalny lub zamienny, zaleca się doposażenie go w łazienkę, a w przypadku braku takiej możliwości w kabinę prysznicową w innym pomieszczeniu.

III. Wymagania dotyczące sprzętu

- sprzęt używany do wykonania zamówienia zapewnia wykonawca łącznie z zapewnieniem jego jakości i bezpieczeństwa BHP.

IV. Wymagania dotyczące środków transportu

- transport materiałów do wbudowania oraz materiałów z rozbiórkowych do wywiezienia zapewnia Wykonawca we własnym zakresie.

V. Wymagania dotyczące wykonania robót budowlanych

- roboty w budynkach należy prowadzić z zachowaniem czystości, porządku składowania materiałów do wbudowania ze szczególnym uwzględnieniem odpowiedniego składowania i wywożenia materiałów z demontażu.
- wszystkie roboty budowlano-instalacyjne musza być wykonane zgodnie i w oparciu o stosowne wymagania zawarte w wytycznych i obowiązujących normach. Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgonie z umową oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonanych robót, za ich zgodność z wymaganiami STWiOR oraz poleceniami Inspektora Nadzoru.

VI. Opis działań związanych z kontrolą, badaniami

- farby niezależnie od ich rodzajów powinny odpowiadać wymaganiom norm państwowych lub świadectwom dopuszczenia do stosowania w budownictwie do wnętrz i posiadać Atest Higieniczny
- wymagania jakości materiałów powinna być potwierdzona przez producenta przez zaświadczenia jakości (deklaracja zgodności lub certyfikat zgodności) lub znakiem kontroli jakości zamieszczonym na opakowaniu
- wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia odpowiednich atestów na materiały. Nie dopuszcza się stosowania do robót materiałów, których właściwości nie odpowiadają wymaganiom technicznym.

VII. Wymagania dotyczące przedmiaru i obmiaru

- jednostką obmiarową i przedmiarową są jednostki występujące w książce przedmiarów inwestora
- przed przystąpieniem do robót Wykonawca powinien sprawdzić w naturze wymiary wszystkich elementów przeznaczonych do remontu. Jakikolwiek błąd lub przeoczenie w ilościach podanych w przedmiarze robót lub specyfikacji technicznej nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku ukończenia wszystkich robót.

VIII. Odbiór robót

Odbiór końcowy polega na :

- sprawdzeniu wyglądu zewnętrznego powłok malarskich, równomierne rozłożenie farby, jednolitego natężenie barwy i zgodności ze wzorem producenta braku prześwitu
- sprawdzenie prawidłowości podłączenia urządzeń sanitarnych i elektrycznych
- sprawdzenie zgodności ich wykonania ze specyfikacją techniczną wykonania odbioru robót z przedmiarem
- sprawdzenie certyfikatów lub deklaracji zgodności zastosowanych wyrobów budowlanych oraz ich jakości
- nie dopuszcza się stosowania materiałów przeterminowanych
- osadzenie stolarki okiennej i drzwiowej w przygotowanych otworach z uszczelnieniem i ewentualnym obiciem listwami
- dopasowanie i wyregulowanie
- sprawdzenie działania skrzydeł okiennych i drzwiowych i okuć oraz ich funkcjonowania
- sprawdzenie jakości materiałów z których została wykonana stolarka.

KIEROWNIK DZIAŁU
TECHNICZNO-REMONTOWEGO
Artur Liniewicz

Szczecinek, dnia. .....r.

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 /obiektu 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 zastaną w momencie fizycznego wejścia Wykonawcy na plac budowy/obiektu 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:**

Szczecinek, dnia .....
(miejsce i data)

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

*niepotrzebne skreślić

PROTOKÓŁ KOŃCOWEGO ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

Sporządzony dnia ..... w sprawie odbioru i przekazania do użytku zadania pn.:
.....
.....
na podstawie umowy z dnia .....

Komisja w składzie:

1. .....- Przewodniczący Komisji ZGM TBS Sp. z o.o.
2. .....- Członek Komisji ZGM TBS Sp. z o.o.
3. .....- Członek Komisji ZGM TBS Sp. z o.o.
4. .....- Członek Komisji Zarząd WMN

przy udziale Wykonawcy:

.....

w obecności Inspektora Nadzoru Inwestorskiego:

1. ..... – Inspektor robót ..... ZGM TBS Sp. z o.o.

stwierdza co następuje:

I. Inwestorem w/w robót jest : WMN .....,
w imieniu której występuje :
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Szczecinku

II. Wykonawcą w/w robót jest: .....

III. Roboty rozliczone zostaną na podstawie kosztorysu powykonawczego / kwoty ryczałtowej*.

IV. Roboty wykonane zostały zgodnie z umową z dnia .....
oraz zgłoszonym pisemnie w dniu..... ...oświadczeniem o gotowości robót do odbioru.
Roboty zostały wykonane w okresie **od ..... do .....**
Termin zakończenia robót został / nie został* dotrzymany. Nastąpiło opóźnienie o .....dni.
Wykonawca udziela gwarancji jakości na okres ..... lat, liczony od daty odbioru.

V. Komisja stwierdza usterki w zakresie:
.....
.....
.....
.....
które zostaną usunięte do dnia:.....
*W związku z tym, że usterki w/w **uniemożliwiają** użytkowanie przedmiotu umowy Komisja przerywa spisywanie protokołu oraz wyznacza termin ponownego odbioru na dzień: .....
*niepotrzebne skreślić

VI. Orzeczenie Komisji oraz wnioski:

W związku ze stwierdzeniem, że zakres prac objętych umową został wykonany a stwierdzone usterki nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy komisja dokonuje ostatecznego odbioru robót budowlanych i przyjmuje obiekt do eksploatacji.

Na tym protokół zakończono i podpisano:

Przewodniczący Komisji:	Członkowie:	Wykonawca:	Inspektorzy Nadzoru:
1.	2.	1.	1.
	3.		2.
	4.		3.