

**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](mailto:zgm@zgm-tbs.szczecinek.pl) Internet: <http://www.zgm-tbs.szczecinek.pl>

od 7:30 do 15:00  
• Piątek

**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/800/2026

Szczecinek, dnia 31.08.2026 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 15 kl. 13 (pustostan) przy ul. Mikołaja Reja 8-13 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 składania 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](mailto:oferty@zgm-tbs.szczecinek.pl), w terminie do dnia **07.09.2026 r. do godz. 15<sup>00</sup>**. 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 się 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.

KK

DYREKTOR DS. INWESTYCJI

Beata Brzezińska

Szczecinek, dnia 28.08.2025r.

**Opis robót celu wykonania drobnych robót naprawczych  
w lokalu mieszkalnym**

**adres:** ul. M. Reja 13/15

**forma zasiedlenia:** lokal przeznaczony do najmu

**termin realizacji:**

**Zlecający:** dział TR

**Zakres prac do wykonania w lokalu:**

**Roboty budowlane i sanitarne:**

**P. pokój 6,58m<sup>2</sup>**

- ściany: rozbiórka szafy wnękowej, naprawa tynków i malowanie
- sufit: naprawa tynków, malowanie
- wymiana podłogi na panele podłogowe
- malowanie rur
- konserwacja drzwi wejściowych

**Pokój – 14,00m<sup>2</sup>**

- ściany: naprawa tynku, malowanie
- sufit: naprawa tynku, malowanie
- wymiana okna z drzwiami balkonowymi z nawietrzakiem okiennym i parapetem
- malowanie rur i grzejników
- wymiana PCV na panele podłogowe
- wymiana drzwi z ościeżnicą

**Pokój – pow. 8,79m<sup>2</sup>:**

- ściany: naprawa tynku, malowanie
- sufit: naprawa tynku, malowanie
- wymiana okna z nawietrzakiem okiennym i parapetem
- malowanie rur i grzejników
- wymiana PCV na panele podłogowe
- wymiana drzwi z ościeżnicą

**Kuchnia 4,37m<sup>2</sup>**

- ściany - naprawa tynków, malowanie ścian, ułożenie fartucha glazury przy zlewozmywaku i kuchence
- naprawa tynku, malowanie
- wymiana kratki wentylacyjnej
- podłoga – czyszczenie terakoty
- wymiana okna z nawietrzakiem okiennym i parapetem
- malowanie rur i grzejników
- wymiana drzwi z ościeżnicą
- czyszczenie kuchenki gazowej i wymiana zlewozmywaka z baterią

**Łazienka 2,96m<sup>2</sup>:**

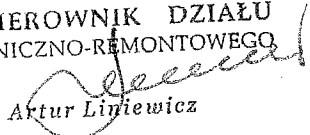
- ściany: naprawa tynków, wykonanie fartucha glazury w obrębie wanny i umywalki, malowanie
- sufit: naprawa pęknięć, malowanie,
- podłoga do czyszczenia
- wymiana drzwi z ościeżnicą (kpl. łazienkowe z kratką nawiewną min 220cm<sup>2</sup>)
- wymiana kratki wentylacyjnej
- malowanie rur i grzejników
- urządzenia: wymiana wanny z bateriami, wymiana umywalki i WC kpl.
- wymiana przewodu odprowadzającego spaliny na rurę spiro, sprawdzenie podgrzewacza gazowego z jego konserwacją, naprawą lub w razie uszkodzeń przewyższających naprawę wymianę urządzenia

**Roboty elektryczne:**

- protokolarnie sprawdzić instalację elektryczną w całym lokalu oraz uzupełnić osprzęt elektryczny.

Uwagi: po robotach wykonać próbę szczelności inst. wod-kan i sprawdzić protokolarnie szczelność instalacji gazowej. Sprawdzić wentylację w lokalu wraz z opinią kominiarską. W przypadku rozbieżności lub innych zaistniałych należy zgłosić do koordynatora prac.

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 15 (pustostan) kl. 13 przy ul. Mikołaja Reja 8-13 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 60 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<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

**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 wykonania 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 materiałów w 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 zagrzybień tynku lub elementów konstrukcyjnych, zaleca się odgrzybienie i zabezpieczenie stosownym preparatem, a następnie, w razie konieczności, naprawienie tynków i ewentualnie malowanie.

##### **4. Roboty malarskie**

W przypadku wykonania prac polegających na przebudowie lub budowie nowych ścian działowych (np. doposażenie w łazienkę), a także w przypadku odgrzybiania znacznych powierzchni ścian, dopuszcza się malowanie powierzchni nowo wybudowanych i powierzchni bezpośrednio z nimi sąsiadujących, oraz powierzchni ścian lub sufitów, które były zagrzybione na znacznej powierzchni w kolorze białym. Dopuszcza się pomalowanie całego lokalu, w przypadku jego szczególnego zniszczenia lub zabrudzenia, po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

Stolarka, rurociągi metalowe i z PCW, istniejące elementy wyposażenia wykonane z drewna, metalu lub tworzyw sztucznych, mogą być malowane w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

#### **5. Glazury, terakoty i boazerie**

Glazury i terakoty winny pozostawać w stanie istniejącym, jeżeli nie są odspojone. Brakujące płytki należy wymienić w granicach niezbędnej konieczności, dopuszczając materiał zbliżony kolorystycznie. Dopuszcza się skucie części glazury w celu wyrównania jej linii. Wymianę glazury lub terakoty dopuszcza się tylko wówczas, gdyby wykonanie niezbędnych napraw miało być droższe niż wymiana. Przy całkowitej wymianie glazury należy ją zastępować lamperiami w kolorze białym, pamiętając o konieczności dochowania normatywu 2 m wysokości w łazienkach i WC oraz 1,5 m w kuchni. Przy całkowitej wymianie terakoty, należy ją zastępować wykładziną PCW, pod warunkiem, że posadzka jest wodoszczelna.

Boazerie należy demontować tylko wówczas, gdy jest to spowodowane koniecznością wymiany znajdujących się pod nią instalacji, lub gdy jej istnienie jest niezgodne z obowiązującymi przepisami. Zaleca się częściowy demontaż, jeśli pozostała część boazerii nie koliduje z prowadzonymi pracami i nie stanowi zagrożenia. Po zdemontowaniu boazerii należy naprawić dziury w ścianach pozostałe po kółkach montażowych. Jeżeli ściana jest otynkowana i w sposób rażący nie odróżnia się od pozostałych, nie należy jej wygładzać ani malować.

#### **6. Podłogi**

Należy dążyć do zachowania istniejących podłóg.

W przypadku występowania braków (np. brakujące klepki), należy je uzupełnić, o ile nie będzie to droższe od wymiany podłogi na wykonaną w technologii tańszej.

W przypadkach występowania naniesień dodatkowych warstw w postaci PCW, wykładziny dywanowej itp., przy równoczesnym właściwym stanie technicznym podłogi znajdującej się pod tym naniesieniem, należy przywracać wykończenie pierwotne, o ile nie będzie to droższe od wymiany podłogi na wykonaną w technologii tańszej.

Dopuszcza się pozostawienie istniejących podłóg w stanie zaplamionym lub niejednorodnym kolorystycznie. Dopuszcza się występowanie różnych materiałów w pomieszczeniach tego samego lokalu.

Zaleca się ułożenie listew przyściennych, w przypadku ich braku.

W przypadku konieczności wymiany podłogi, w kuchni, łazience i wc, należy stosować wykładzinę PCW, a w przedpokoju i pokojach panele podłogowe lub wykładzinę PCW. Nowe nawierzchnie, w miarę możliwości należy układać na istniejącym podłożu.

#### **7. Okna**

Należy dążyć do zachowania istniejących okien, o ile zapewniają one podstawową izolację termiczną, a także zapewniają możliwość wietrzenia lokalu. W przypadku ogólnego dostatecznego stanu okna i niewielkiego uszkodzenia jednej z szyb, należy wymienić szybę. W przypadku gdyby koszt wymiany szyb był niewspółmiernie wysoki do wartości okna, należy rozważyć jego wymianę. W razie konieczności dopuszcza się wymianę okuć i klamek.

Do wymiany należy kwalifikować okna, w których koszt niezbędnych napraw, zapewniających podstawową izolacyjność (całe szyby, brak widocznych dziur), byłoby wyższy niż 50% wartości nowego okna.

W przypadku wymiany należy stosować okna z PCW (chyba, że są inne zalecenia konserwatora zabytków) w kolorze białym jednoramowe trzykomorowe wyposażone w stabilizatory profilu, z podziałem dostosowanym do pozostałych okien elewacji, skrzydła rozwieralno-uchylne, z okuciami obwiedniowymi, wyposażone w szyby zespolone ze współczynnikiem przenikania ciepła dla szyb  $K=1,1$  W/(m<sup>2</sup>k). Profile okienne winny zapewniać odpływ wody opadowej i skroplin. Okna winny posiadać nawiewniki montowane w ramach.

#### **8. Parapety**

Należy dążyć do zachowania istniejących parapetów. Dopuszcza się możliwość pozostawienia w lokalu parapetów z różnych materiałów, jak również parapetów posiadających nieznaczne uszkodzenia.

W razie konieczności wymiany, należy stosować na zewnątrz parapety wykonane z blachy aluminiowej powlekanej, a wewnątrz parapety z PCW, konglomeratu, przy założeniu, że wybierać należy materiał najtańszy.

#### **9. Drzwi wejściowe**

Należy dążyć do zachowania istniejących drzwi. Drzwi wejściowe powinny otwierać się do wewnątrz lokalu i mieć szerokość skrzydła wynoszącą co najmniej 90 cm w świetle ościeżnicy, chyba że w okresie wybudowania obowiązywały inne przepisy, oraz spełniać wymogi przepisów ppoż.. Odstępstwem mogą być przypadki, gdy istniejące uwarunkowania wykluczają poszerzenie otworu lub kierunek otwierania nie narusza przepisów ppoż. Drzwi powinny być wyposażone w co najmniej jeden zamek.

W przypadku wymiany należy stosować ościeżnice drewniane lub metalowe, z progiem o wysokości max. 20 mm skrzydło płytowe pełne z przylgą, fornirowane, szerokości min 0,90 m wysokości 2 m, kolor dopasowany do skrzydeł w klatce schodowej, zaopatrzone w co najmniej jeden zamek.

Uwaga. Wysokość i szerokość drzwi jest podawana w świetle ościeżnic.

#### **10. Drzwi wewnętrzne**

Drzwi wewnętrzne, w przypadku ich ogólnej sprawności technicznej i możliwości bezpiecznego użytkowania, nie należy wymieniać na nowe, nawet jeśli skrzydła drzwiowe są w niewielkim stopniu wypaczone, różnią się wyglądem, czy też konstrukcją, ornamentem szyb lub kształtem klamek. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich malowanie.

Dopuszcza się pozostawienie wejść do pokoi i kuchni bez drzwi, o ile poprzedni najemca przebudował lokal w sposób przewidujący otwory wejściowe bez drzwi.

Wymianę drzwi dopuszcza się tylko w przypadku ich znaczącego zniszczenia (dziury, wyłamane elementy), lub braku możliwości ich zamknięcia lub otwarcia.

W przypadku wymiany należy stosować ościeżnice drewniane, skrzydła płytowe z przylgą, fornirowane, dla pomieszczeń higieniczno sanitarnych wyposażone w otwory wentylacyjne o pow. min. 0,022 m<sup>2</sup> i odporne na zmywanie i działanie wilgoci, o szerokości min. 0,80

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<sup>2</sup>,
- dla obwodów gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia nie mniej niż 1,5 mm<sup>2</sup>,
- dla odbiorników zainstalowanych na stałe nie mniej niż 2,5 mm<sup>2</sup>.

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 gniazdko 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 porażień;
- 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

W przypadku istnienia w lokalu kuchenki gazowej, należy sprawdzić, czy spełnia ona wymogi aktualnie obowiązujących przepisów. Jeśli nie, należy ją zdemontować i zastąpić nową. Jeśli pobieżne oględziny wskazują na to, że kuchenka może spełniać obowiązujące normy, należy ją poddać dokładnemu sprawdzeniu i w razie spełnienia norm, pozostawić w lokalu, lub zainstalować w innym lokalu.

W przypadku gdyby wymiana kuchenki wiązała się z nadmiernymi kosztami (np., związanymi z koniecznością znacznej przebudowy instalacji gazowej i/lub wodnej, zaleca się zastąpienie jej kuchnią elektryczną.

#### **15. Instalacje grzewcze**

Należy dążyć do zachowania instalacji grzewczych zainstalowanych w lokalu. Należy zapewnić w lokalu urządzenia grzewcze o mocy dostosowanej do kubatury pomieszczeń i paramentów termicznych ścian, podłóg i sufitów.

##### **1. Piece na paliwo stałe**

W przypadku lokali wyposażonych w piece na paliwo stałe dopuszcza się ich rozbiorę, wyłącznie w przypadku planowanego w najbliższym czasie podłączenia budynku do MEC. Jeżeli natomiast nie planuje się takiego podłączenia, a piece są niesprawne należy doposażyć je w grzałki elektryczne lub gazowe. W przypadku gdyby w ten sposób nie udało się zapewnić odpowiedniej mocy grzewczej, należy doposażyć lokal w grzejnik(i) konwektorowy(e).

##### **2. Ogrzewanie elektryczne**

W przypadku istnienia w lokalu elektrycznych urządzeń grzewczych, należy sprawdzić, czy spełniają one wymogi aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Jeśli tak, należy je pozostawić. Jeżeli nie, lub ich moc jest niewystarczająca, należy doposażyć lokal w grzejnik(i) konwektorowy(e).

##### **3. Ogrzewanie gazowe**

W przypadku istnienia w lokalu gazowych urządzeń grzewczych, należy sprawdzić, czy spełniają one wymogi aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Jeśli tak, należy je pozostawić. Jeśli nie, należy je wymienić na nowe, lub zastąpić ogrzewaniem elektrycznym – należy wybrać tańsze rozwiązanie. Nie należy doposażyć lokalu w piec dwufunkcyjny, o ile wcześniej lokal nie był w taki piec wyposażony. W przypadku gdy był, a instalacja grzewcza nadaje się do użytku, zaleca się zachowanie (po sprawdzeniu i ewent. naprawie) istniejącego pieca.

W przypadku braku możliwości zachowania, dopuszcza się jego wymianę, po uzyskaniu akceptacji Zarządu Spółki.

##### **4. Centralne ogrzewanie lub ogrzewanie z kotłowni budynku**

W ramach remontu lokalu nie należy wymieniać gałązek, grzejników, zaworów. Dopuszcza się wyłącznie ich wymianę jeżeli są pęknięte, nieszczelne, niedrożne, po uzyskaniu akceptacji Zarządu Spółki. Nie należy malować grzejników ani rur.

##### **5. Brak ogrzewania w lokalu**

W przypadku braku jakiegokolwiek systemu grzewczego należy wyposażać lokal w grzejniki konwektorowe odpowiedniej mocy.

##### **6. Niewystarczająca moc istniejącej instalacji grzewczej**

7. W przypadku gdy moc istniejącej instalacji grzewczej nie jest wystarczająca i nie da się zwiększyć poprzez regulację lub naprawę, lokal należy dodatkowo doposażyć w grzejnik(i) konwektorowy(e), w celu uzupełnienia niedoboru wymaganej prawem mocy grzewczej.

#### **16. Podgrzewanie wody**

W przypadku wyposażenia lokalu w centralną ciepłą wodę należy zapewnić sprawne działanie instalacji.

W przypadku wyposażenia lokalu w gaz, zaleca się umożliwienie podgrzewania wody piecem gazowym, o ile przystosowanie instalacji do obowiązujących przepisów nie pociąga za sobą nadmiernych kosztów.

W przypadku braku gazu w budynku należy montować w łazience podgrzewacz elektryczny pojemnościowy 80 – 100 litrów, a w kuchni podgrzewacz elektryczny przepływowy do 5 litrów z baterią.

#### **17. Przewody wentylacyjne**

Należy konieczności skontrolować drożność instalacji wentylacyjnych i w razie potrzeby udrożnić je. Kratki wentylacyjne jednoczęściowe należy wymieniać na nowe posiadające rozłączne części: kratka w stosunku do ramki. Istniejące włączenia do kanałów doprowadzić do drożności i zgodności z zaleceniami opinii kominiarskiej. Kanał wentylacyjny na poziomie lokalu należy oczyścić przed założeniem kratki.

#### **18. Instalacje wodno - kanalizacyjne**

Należy dążyć do zachowania istniejących instalacji wodnych i kanalizacyjnych. Wymiana instalacji może być dokonana gdy są dowody znacznego zużycia nie gwarantującego okresu eksploatacji dłuższego niż 5 lat.

W przypadku wymiany bądź przebudowy, całej lub części instalacji, instalację wodociagową należy wykonywać z rur z tworzyw sztucznych zgrzewanych z polipropylenu (PP). Wprowadza się obowiązek montażu liczników pomiarowych na ciepłej i zimnej wodzie, średnica ½ cala z zaworami odcinającymi. Instalację kanalizacyjną należy wykonywać z PCW wraz z podejściami do urządzeń. Instalacja powinna być rozłączna.

Nową instalację wodną należy prowadzić po wierzchu lica ścian bez względu na to, jak pierwotnie była prowadzona.

#### **19. Szafki, szafy i pawlacze**

Szafki podokienne i pawlacze oraz szafy wbudowane należy pozostawić, jeśli ich istnienie nie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami. Nie należy ich naprawiać ani remontować.

#### **20. Balkony i loggie**

Dopuszcza się naprawy balustrad, posadzek, izolacji, obróbek blacharskich i konstrukcji tych elementów, w zakresie niezbędnym dla ich bezpiecznego użytkowania, lub zabezpieczenia przed niszczącymi wpływami czynników atmosferycznych konstrukcji nośnej i balustrad logii i balkonów, a także w celu likwidacji zagrożenia. W przypadku znaczących kosztów remontu należy rozważyć zablokowanie możliwości użytkowania balkonu, zamiast wykonywania prac naprawczych, o ile stan balkonu nie stanowi zagrożenia dla przechodniów.

#### **Kuchnie, łazienki i wc**

##### **1. Kuchnia**

Kuchnia powinna być wyposażona w zlew blaszany dwukomorowy lub jednokomorowy w lokalach jednoizbowych. Zlew wyposażony w syfon jedno- lub dwukomorowy, plastikowy. Należy dążyć do zachowania istniejących zlewozmywaków. Kuchnia powinna być wyposażona w kuchenkę gazową lub elektryczną zgodnie z pkt 14 b). W lokalach nie wyposażonych w inst. gazową należy stosować kuchenki elektryczne.

## **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 ruchomą 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 plastikowy,

Wanna wyposażona w syfon podwannowy, nadstropowy, plastikowy,

Natrysk wyposażony w syfon brodzikowy, nadstropowy, plastikowy.

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 wywieżenia 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 muszą być wykonane zgodnie i w oparciu o stosowne wymagania zawarte w wytycznych i obowiązujących normach. Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie 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 wewnątrz 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 księdze 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 natężenia 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

## 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** 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. – **remont lokalu mieszkalnego nr 15 (pustostan) kl. 15 przy ul. Mikołaja Reja 8-13 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 przedmiotu 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.

### § 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:

**p. Artur Liniewicz**

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: .....
3. Wynagrodzenie ofertowe nie stanowi podstawy do rozliczenia wykonanych robót i wystawienia faktury. Jest to wynagrodzenie wstępne. W przypadku, gdy pozycja kosztorysowa budzi wątpliwości z powodu niejasnego opisu lub jej wartość istotnie odbiega od średniej rynkowej, Zamawiający ma prawo zażądać od Wykonawcy szczegółowego rozbiecia na czynniki cenotwórcze oraz okazania faktury za wbudowane materiały.
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 – 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. 1 pkt. 1.2. 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

- 1. Zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają zgody obu stron i zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2. 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. Cieślaka 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**.

KK

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

# P R O T O K Ó Ł

## 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 wywieźć 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/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:**

## 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 odступа jącymi 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 2020r. poz. 1333 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

# 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.