

**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>

TPI/832/2026

Szczecinek, dnia 07-09-2026 r.

TELEFONY:

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

**Godziny przyjmowania
interesantów:**

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

ZAPYTANIE OFERTOWE

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. ul. Cieślaka 6b w Szczecinku zaprasza do złożenia oferty na **opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Kaszubskiej 11 oraz opracowanie dokumentacji projektowo – wykonawczej zgodnie z wytycznymi zawartymi w Załączniku nr 1 stanowiącym integralną część umowy.**

Opracowana dokumentacja posłuży jako dokumentacja wykonawcza, w związku z tym powinna zawierać kosztorys inwestorski na roboty budowlane niezbędne do wykonania w celu wyeliminowania nieprawidłowości.

W załączeniu przesyłamy protokół z okresowego przeglądu budowlanego, wzór umowy, formularz ofertowy, wytyczne zawarte w Załączniku nr 1 stanowiącym integralną część umowy.

Wykonawca we własnym zakresie zapewni wykonanie niezbędnych odkrywek i sprawdzeń dotyczących ekspertyzy (jeżeli zajdzie taka konieczność).

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 21.09.2026 r. do godz. 15⁰⁰.

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

Niewypełnienie i niepodpisanie formularza ofertowego będzie podstawą do odrzucenia oferty.
KK

DYREKTOR DS. INWESTYCJI

Beata Brzezińska

FORMULARZ OFERTOWY

.....
miejscowość, data

.....
/nazwa i adres Wykonawcy/

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

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

dotyczy:

opracowanie ekspertyzy stanu technicznego budynku przy ul. Kaszubskiej 11 oraz opracowanie dokumentacji projektowo – wykonawczej zgodnie z wytycznymi zawartymi w Załączniku nr 1 stanowiącym integralną część umowy.

Zobowiązuje się wykonać przedmiot zamówienia za wynagrodzenie ryczałtowe brutto:

brutto: zł, słownie: zł./

w tym:

netto: zł, słownie: zł./

podatek VAT w wysokości%.

1. Oświadczamy, że zobowiązujemy się wykonać przedmiot zamówienia **w terminie od dnia podpisania umowy.**
2. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze wzorem umowy i nie wnosimy zastrzeżeń oraz otrzymaliśmy wszystkie informacje niezbędne do przygotowania Oferty.
3. Oświadczamy, że jeżeli nasza Oferta zostanie wybrana zobowiązujemy się do zawarcia umowy na przedstawionych warunkach.
4. Realizowany przez nas określony w umowie przedmiot zamówienia rozliczany będzie przy zastosowaniu następujących warunków płatności: **zgodnie ze wzorem umowy.**
5. Oświadczamy, że jesteśmy świadomi konsekwencji wycofania swojej oferty po jej przyjęciu przez Zamawiającego (art. 66² 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.
6. 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

20.05.2026

W PŁYNEŁO
3653 podpis**PROTOKÓŁ 36/2026**z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego
obiektu budowlanego**Podstawa prawna:** art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2351)**I. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:**

- 1) wykonanie zaleceń z poprzednich kontroli,
- 2) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu
- 3) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska

Data kontroli:

16.05.2026r.

Data następnej kontroli:

16.05.2027r.

II. Informacje ogólne o obiekcie budowlanym:**Budynek / inny obiekt budowlany***

(* niepotrzebne skreślić)



Adres:

Ul. Kaszubska 11 , Szczecinek

Przedstawiciel
Właściciela lub
zarządcyimię,
nazwisko,
nazwa:Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Sp. Z.O.O. Szczecinek

Rodzaj konstrukcji

☐

żelbetowa

☒

murowana

☐

drewniana

☐

stalowa

☐

inna:

Kubatura	1201 m ³	Ilość kondygnacji	3
III. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli:			
Przed rozpoczęciem kontroli zapoznano się z:			
1. Protokołem z poprzedniej kontroli stanu technicznego 2. zgłoszeniami użytkowników dot. usterek, wad, uszkodzeń lub zniszczeń elementów budynku, 3. innymi dokumentami mającymi znaczenie dla oceny stanu technicznego.			
IV. Ustalenia oraz wnioski po sprawdzeniu stanu technicznego:			
<u>W trakcie kontroli ustalono:</u>			
Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, zużycie	Uwagi
Konstrukcja			
1. fundamenty	murowane	dostateczny	Liczne spękania ścian konstrukcyjnych
2. ściany nośne	murowane	dostateczny	Liczne spękania ścian konstrukcyjnych
3. słupy	-	-	-
4. stropy	odcinkowe	dobry	-
5. podciągi	-	-	-
6. konstrukcja dachu	drewniana	dobry	Należy wymienić lub wzmocnić zdegradowane biologicznie elementy konstrukcji dachu
Obudowa zewnętrzna			
1. gzymsy	-	-	-
2. attyki	-	-	-
3. filary	-	-	-
4. balkony, loggie	-	-	-
5. wyprawa elewacyjna	Tynk cementowy	dostateczny	Liczne uszkodzenia i braki – należy uzupełnić
6. Stolarka okienna	PCV / drewniane	średni	Należy wymienić drewniane okna piwniczne
Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu			
1. szyldy, reklamy	-	--	-
2. klimatyzatory	-	--	-
3. anteny	-	--	-
Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia			

1. pokrycie dachu	blachodachówka	dobry	-
2. kominy	murowane	dobry	-
3. obróbki blacharskie	Blacha ocynkowana	dobry	-
4. rynny	Blacha ocynkowana	dobry	-
5. rury spustowe	Blacha ocynkowana	dobry	-
Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku			
1. hydranty	-	-	-
2. drogi ewakuacyjne	Klatka schodowa	dostateczny	Wymagany ggeneralny remont
Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska			
1. kanalizacja sanitarna	pcv	dobry	-
2. kanalizacja deszczowa	-	-	-
3. zbiorniki bezodpływowe	-	-	-
4. urządzenia do oczyszczania ścieków	-	-	-
5. urządzenia filtrujące	-	-	-
6. urządzenia wygłuszające	-	-	-
Przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne)			
1. dymowe	murowane	dobry	-
2. spalinowe, wentylacyjne -grawitacyjne	murowane	dobry	-
3. spalinowe, wentylacyjne z ciągiem wymuszonym	-	-	-
4. kominy wolnostojące	-	-	-
5. kominy przemysłowe	-	-	-
6. urządzenia wentylacyjne	-	-	-
Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków			
1. woda	stal	dobry	-
2. kanalizacja sanitarna	pcv	dobry	-
V. Określenie:			
zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania			
1. Z uwagi na liczne spękania ścian konstrukcyjnych należy wykonać ekspertyzę stanu technicznego 2. Należy wymienić lub wzmocnić zdegradowane biologicznie elementy konstrukcji dachu 3. Liczne uszkodzenia i braki – należy uzupełnić tynki zewnętrzne			

U M O W A-wzór

zawarta w dniu2026 r. w Szczecinku pomiędzy:

Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Szczecinku przy ul. Cieślaka 6b, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000163868, o kapitale zakładowym 45 992 000,00zł; NIP 673-15-97-062; REGON 330582529 zwanym dalej **ZAMAWIAJĄCYM** reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu

Łukasza Maciejunasa

a

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

§ 1

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zadanie pn. :

Opracowana dokumentacja posłuży jako dokumentacja wykonawcza, w związku z tym powinna zawierać kosztorys inwestorski na roboty budowlane niezbędne do wykonania w celu wyeliminowania nieprawidłowości.

Wykonawca we własnym zakresie zapewni wykonanie niezbędnych odkrywek i sprawdzeń dotyczących wykonania ekspertyzy.

2. Ekspertyza o której mowa w ust.1 powinna zawierać szczegółowy zakres i technologię robót do wykonania w celu wyeliminowania zagrożenia konstrukcyjnego oraz służyć do celów wykonawczych.
3. Wykonawca obowiązany jest wykonać ekspertyzę zgodnie z Umową, obowiązującymi przepisami i normami oraz oświadcza, że zostanie wydana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
4. Wykonana przez Wykonawcę ekspertyza z chwilą przekazania jej Zamawiającemu staje się własnością Zamawiającego i może być przez niego dowolnie wykorzystana w zakresie prac dotyczących obiektu, do którego opracowanie się odnosi.
5. Koordynatorem zakresu opracowania ze strony Zamawiającego jest p. Dawid Gąsior (tel. 604 139 849).

§ 2

1. Ustala się następujące terminy realizacji:
 - 1.1 rozpoczęcie prac -2026 r.
 - 1.2 Wykonawca do dnia –2026 r. złoży dokumenty będące przedmiotem zamówienia u Zamawiającego.
 - 1.3 Wykonawca przekaze Zamawiającemu kompletną dokumentację określoną w § 1 ust 1 w 3 egzemplarzach.

§ 3

1. Dokumentację będącą przedmiotem umowy Wykonawca wykona w następującej formie:
 - 1/ 3 egz. w wersji papierowej;
 - 2/ 2 egz. na nośnikach elektronicznych w tym:
 - 1 egz. – zapis na płycie CD w formacie PDF – całość dokumentacji,
 - 1 egz. – zapis na płycie CD: przedmiarów i kosztorysów inwestorskich w formacie ATH, dokumentacji w formacie DWG, dokumentacji – część opisowa w formacie DOC.
2. Zamawiający nie jest obowiązany dokonywać sprawdzenia prawidłowości wykonanej ekspertyzy.
3. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń przez Zamawiającego (zarówno przed jak i po dokonanych odbiorze o którym mowa w ust. 5) do wykonanych opracowań Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie dokonać odpowiednich uzupełnień i poprawek, w terminie ustalonym przez Zamawiającego.
4. Zamawiający może zgłaszać zastrzeżenia, aż do momentu, kiedy uzna, iż przekazane wykonane opracowania nie wymagają dalszych poprawek/uzupełnień.
5. Odbiór przez Zamawiającego wykonanych opracowań następuje na podstawie sporządzonego i podpisanego przez Zamawiającego protokołu zdawczo-odbiorczego wykonanych opracowań bez zastrzeżeń.
6. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad, braków lub nieścisłości ekspertyzy ujawnionych w trakcie realizacji robót budowlanych, o której mowa w § 1 niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązany będzie wadę ekspertyzy usunąć na własny koszt w terminie ustalonym przez Zamawiającego, a w przypadku nieusunięcia wad przez Wykonawcę, Zamawiający usunie wady obciążając pełnymi kosztami ich usunięcia Wykonawcę.
7. Wykonawca oświadcza, że posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej oraz dysponuje potencjałem kadrowym, środkami technicznymi, finansowymi i organizacyjnymi umożliwiającymi należyte wykonanie zobowiązań opisanych w niniejszej umowie i zobowiązuje się wykonać je ze szczególną starannością z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, standardów i reguł wykonywania prac objętych niniejszą umową. W związku z powyższym nie przewiduje się robót dodatkowych.

§ 4

Wynagrodzenie za przedmiot umowy wynosi **brutto**zł., (słownie:).

§ 5

1. Zapłata za wykonane i odebrane prace nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury w oparciu o wcześniej podpisany przez Koordynatora protokół zdawczo – odbiorczy nie zawierający zastrzeżeń ze strony Zamawiającego.
2. Zamawiający dokona zapłaty za fakturę w terminie 30 dni, licząc od daty doręczenia faktury do siedziby Zamawiającego.

§ 6

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w formie kar umownych.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w niżej podanych wypadkach i wysokościach:
 - 2.1 za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,3 % wynagrodzenia ryczałtowego za każdy dzień zwłoki,
 - 2.2 za nie usunięcie wad w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, o których mowa w § 3 ust. 3 i 6, Zamawiający naliczy karę umowną w wysokości 2.000zł,
 - 2.3 za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10 % wynagrodzenia ryczałtowego.
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w niżej podanych wypadkach i wysokościach:
 - 3.1. za zwłokę w zapłacie faktury (w wysokości odsetek ustawowych),
 - 3.2. za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10 % wynagrodzenia ryczałtowego.
4. Niezależnie od kar umownych stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania do rzeczywistej wysokości szkody.

§ 7

1. Zamawiający może odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia istotnych warunków umowy, a w szczególności:
 - a) zlecenia przez Wykonawcę wykonywanych czynności objętych umową innemu podmiotowi bez wiedzy i zgody Zamawiającego,
 - b) w przypadku niewłaściwego realizowania umowy przez Wykonawcę polegającą na nie realizowaniu umowy zgodnie z zaleceniami Zamawiającego lub z jej treścią.
2. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 1 Wykonawcy nie przysługuje z tego tytułu żadne odszkodowanie.

§ 8

1. Zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają zgody obu stron i zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Nieważna jest zmiana postanowień Umowy oraz wprowadzanie nowych postanowień niekorzystnych dla Zamawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba, że konieczność tych zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy.

§ 9

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.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

Zamawiający udziela Wykonawcy pełnomocnictwa, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej umowy, do występowania w jego imieniu i na jego rzecz przed wszelkimi instytucjami administracji państwowej i samorządowej oraz innymi instytucjami celem uzyskania wszelkich uzgodnień, opinii i warunków technicznych niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu niniejszej umowy.

MŻ

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY:

5. Przy opracowaniu projektu budowy instalacji grzewczej należy:

- a) opracować inwentaryzację istniejących instalacji grzewczych w tym:
 - źródeł ciepła z możliwością spalania paliw i odpadów stałych tj. kotłów c.o. na paliwo stałe, piece kaflowe, trzony kuchenne, westfalki oraz kominki,
 - źródeł ciepłej wody użytkowej,
- b) opracować dokumentację fotograficzną istniejących źródeł ciepła na opał stały,
- c) opracować projekt budowlany instalacji centralnego ogrzewania oraz pomieszczenia węzła cieplnego (o ile występuje) zgodnie z warunkami przyłączenia instalacji grzewczej do miejskiej sieci ciepłowniczej wydanymi przez MEC Sp. z o. o. Szczecinek uzyskanymi od Inwestora. W projekcie uwzględnić:
 - rozwiązanie zastępcze w przypadku likwidacji źródła ciepłej wody,
 - przewidzieć możliwość montażu liczników przedpłatowych w szafkach lokalowych,
- d) wykonać charakterystykę energetyczną budynku,
- e) uzgodnić projekt z Konserwatorem Zabytków (w przypadku, gdy będzie to wymagane).

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY