GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „LUIZA" Z SIEDZIBĄ W ZABRZU PRZY UL. WOLNOŚCI 412 OGŁASZA PRZETARG USTNY

NA ZAWARCIE UMOWY O REMONT LOKALU MIESZKALNEGO W ZAMIAN ZA NAJEM

ADRES LOKALU	Pow. użytkowa (m^2)	CENA WYWOŁAWCZA JEDNORAZOWEJ WPŁATY NA WYODRĘBNIONY FUNDUSZ REMONTOWY	LICYTOWANE PRAWO	POŁOŻENIE LOKALU	TERMIN OGLĄDANIA
ul. **BARLICKIEGO 6/2** **(Zabrze)** 2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, 2.pom. gospodarcze Zimna woda Ogrzewanie: brak Gaz w budynku: brak Rok budowy budynku: 1920	**64,12**	**3 000,00 zł**	**UMOWA O REMONT** **W ZAMIAN ZA NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO**	**I PIĘTRO + PODDASZE**	***poniedziałek 21.07.2025 r.*** **godz. 14^{00}**

Przetarg odbędzie się w dniu 25.07.2025 o godz. 11^{00}

w siedzibie GSM „Luiza" w Zabrzu przy ul. Wolności 412, parter.

Zasady przeprowadzania przetargu:

1. Stopa postępu ceny wywoławczej wynosi **100,00 zł.**
2. Licytanci zobowiązani są do wpłacenia wadium w wysokości **2 000,00 zł** z opisem: „wadium na przetarg mieszkanie za remont" na konto spółdzielni w: **ING Bank Śląski o/Gliwice 89 1050 1588 1000 0002 0054 9590 najpóźniej!** do dnia **24.07.2025 r.** (data wpływu na rachunek spółdzielni!) oraz do złożenia w Dziale Członkowsko-Prawnym spółdzielni oświadczenia o zapoznaniu się z Regulaminem Przetargu dostępnym na stronie internetowej spółdzielni pod adresem: *www.gsmluiza.pl/regulaminy* oraz z niniejszym ogłoszeniem a także do złożenia oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu.
3. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest również brak zobowiązań wobec spółdzielni. Do przetargu przystąpić może wyłącznie osoba wpłacająca wadium – za okazaniem dowodu osobistego bądź posiadająca upoważnienie notarialne.
4. !Brak dopełnienia formalności wynikających z obowiązującego Regulaminu w wyznaczonym terminie skutkuje przepadkiem wadium. Wniesione wadium uprawnia do wylicytowania jednego lokalu i zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty.
5. Informacji dot. postępowania przetargowego udziela Dział Członkowsko-Prawny spółdzielni tel. 32 278-67-13 wew. 32,47,48.
6. Informacji dot. spraw techniczno-remontowych udziela Dział Techniczny spółdzielni tel. 32 278-67-13 wew. 66,70,71.
7. **Przetarg wygrywa osoba, która:**
   a. wylicytuje najwyższą kwotę jednorazowej wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy,
   b. dokona wpłaty wylicytowanej kwoty w terminie 30 dni od daty przetargu – wniesiona kwota nie podlega zwrotom,
   c. w terminie wskazanym przez spółdzielnię zawrze umowę o remont przedmiotu przetargu - remont

odbywa się na wyłączny koszt i odpowiedzialność przyszłego najemcy w zakresie i terminie określonym w niniejszym ogłoszeniu

Ważne informacje:

1. Zakres koniecznych prac remontowych znajduje się w Załączniku nr 1 do Ogłoszenia.
2. Nieruchomość nie posiada dostępu do instalacji gazowej.
3. Remont należy wykonać w terminie 12 m-cy od dnia podpisania umowy o remont.
4. **Do budynku przynależy ogródek, którego dzierżawa objęta będzie odrębną umową.**
5. Osoba, która wygrała przetarg zobowiązana jest w terminie 30-stu dni od daty przetargu dokonać wpłaty wylicytowanej kwoty na wyodrębniony fundusz remontowy. **Wniesiona kwota nie podlega zwrotowi.**

Zasady podpisania umowy o remont oraz umowy najmu:

1. Osoba, która wygrała przetarg i wpłaciła wysokość wylicytowanej kwoty na wyodrębniony fundusz remontowy zobowiązana jest w terminie wskazanym przez Spółdzielnię stawić się w siedzibie celem zawarcia Umowy o remont lokalu mieszkalnego.
2. Wydanie kluczy do lokalu nastąpi po spełnieniu ww. warunków za protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Remont lokalu odbywa się na wyłączny koszt i odpowiedzialność przyszłego najemcy (wnioskodawcy).
4. Realizacja warunków umowy potwierdzona zostanie końcowym protokołem zdawczo-odbiorczym oraz odbiorami technicznymi przeprowadzanymi przez Pion Techniczny Spółdzielni w trakcie realizacji prac remontowych w terminach i na warunkach określonych w umowie o remont.
5. Niewywiązanie się z warunków zawartych w umowie w terminie skutkuje rozwiązaniem umowy o remont i unieważnieniem przetargu w części dotyczącej danego lokalu. W takiej sytuacji przekazanie lokalu mieszkalnego do dyspozycji Spółdzielni nastąpi w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy za protokołem zdawczo-odbiorczym.
6. Wadium (i nakłady poniesione na remont w lokalu) przepadają na rzecz Spółdzielni, jeżeli wygrywający przetarg nie dopełni warunków zawartych w regulaminie lub w zawartej Umowie o remont. Poniesione nakłady remontowe nie podlegają rozliczeniu /kompensacji/ w czynszu ani zwrotowi w innej formie.
7. W czasie obowiązywania umowy o remont przyszły najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów i opłat niezależnych od spółdzielni a także do zawarcia umów z dostawcami mediów w imieniu własnym.
8. Po spełnieniu warunków wynikających z umowy o remont spółdzielnia zawiera umowę najmu przedmiotu przetargu na czas nieoznaczony. Umowa najmu może być zawarta wyłącznie z osobą fizyczną wskazaną w oświadczeniu o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, która wniesie kaucję zabezpieczającą w wysokości 6. krotności stawki czynszu przedmiotu przetargu.

Załączniki:

1. *Załącznik nr 1 do ogłoszenia - Zakres robót;*
2. *Załącznik nr 2 do ogłoszenia - Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem nieruchomości lokalowej;*
3. *Załącznik nr 3 do ogłoszenia - Umowa o remont;*
4. *Załącznik nr 4 do ogłoszenia – Ocena stanu technicznego*
5. *Załącznik nr 5 do ogłoszenia – Opinia kominiarska wstępna*
6. *Załącznik nr 6 do ogłoszenia – Opinia dot. stanu instalacji elektrycznej*

PREZES ZARZĄDU
GSM „LUIZA"
mgr Sebastian Korczak

Załącznik nr 1 do ogłoszenia/ Umowy dot. przetargu na remont lokalu mieszkalnego w zamian za najem Zakres robot.

ZAKRES ROBÓT

do wykonania w ramach remontu i uzupełnienia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego położonego w Zabrzu przy ulicy Barlickiego 6/2.

L.p	Rodzaj robót	Lokalizacja	Termin
1	Rozbiórka i demontaż elementów podlegających wymianie oraz roboty przygotowawcze takie jak: demontaż starej wykładziny, demontaż elementów podłogi podlegającej wymianie, skucie tynków podlegających wymianie, przygotowanie podłoża pod wykonanie warstw wykończeniowych i inne	Całe mieszkanie	**12 msc**
2	Wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem – po przedłożeniu skróconej wersji projektu instalacji elektrycznej oraz protokołu z pomiarów wymienionej instalacji. W przypadku, gdy licznik znajduje się w mieszkaniu, konieczność wyniesienia na klatkę schodową – po uzyskaniu zgody GSM „LUIZA".	Całe mieszkanie	**12 msc**
3	Wymiana instalacji wod-kan.	Kuchnia /Łazienka/WC	**12 msc**
4	Wykonanie podłóg i elementów wykończeniowych (płyty OSB o grubości 22 mm Wykończenie; co najmniej wykładzina PCV).	Całe mieszkanie	**12 msc**
5	Wymiana drzwi zewnętrznych (zgodność z aktualnymi współczynnikami przenikania ciepła i normami) z zachowaniem miejsca osadzania stolarki, dostosowaniem wielkości otworu drzwiowego (200x90) oraz kierunku otwierania do wnętrza mieszkania).	Do lokalu	**12 msc**
6	Wymiana stolarki okiennej (zgodność z aktualnymi współczynnikami przenikania ciepła i normami) + montaż nawiewników w ramach okiennych + parapety zewnętrzne i wewnętrzne.	W mieszkaniu	**12 msc**
7	Wykonanie elementów konstrukcyjnych i wyrównawczych takich jak wylewki, zaprawy itp.	Całe mieszkanie	**12 msc**

8	Wymiana wykładziny podłogowej/paneli, płytek ceramicznych, gresowych.	Całe mieszkanie	**12 msc**
9	Montaż elektrycznego podgrzewacza wody (w skróconym projekcie na wymianę instalacji elektrycznej pkt. 2).	Kuchnia/Łazienka	**12 msc**
10	Wykonanie instalacji grzewczej: ogrzewanie węglowe, które spełnia minimum standard emisyjny zgodnie z 5 klasą pod względem granicznych wartości emisji zanieczyszczeń według normy PN-EN 303-5:2012 (zgodnie z uchwałą sejmiku nr V/36/1/2017 z dnia 07.04.2017 r. - po uzyskaniu zgody Zakładu Kominiarskiego pracującego na zlecenie GSM "LUIZA") lub ogrzewania elektrycznego (ujęcia ogrzewania elektrycznego w skróconym projekcie na wymianę instalacji elektrycznej pkt.2).	Całe mieszkanie	**12 msc**
11	Montaż wodomierza/y wg ilości ujęć. Zgłoszenie plombowania wodomierza/y (wodomierz jednostrumieniowy suchobieżny DN 15 Qn 1,6 m^3/h – produkcji Apator – Powogaz JS z odczytem radiowym - Smart+) w Dziale Wodnym GSM „LUIZA" – tel. (32) 278-67-12 wew. 38.	Całe mieszkanie	**12 msc**

Uwagi

Instalacja elektryczna

1. Przed przystąpieniem do robót należy pisemnie zgłosić się do GSM z gotowością do przeprowadzenia montażu podlicznika energii elektrycznej przez firmę pracującą na zlecenie Spółdzielni (rozliczenie zużycia energii elektrycznej – co miesiąc).
2. W przypadku wymiany instalacji elektrycznej przed realizacją robót należy przedłożyć w GSM „LUIZA" skróconą wersję projektu technicznego (opis, schemat ideowy, obliczenia) opracowaną przez osobę uprawnioną do projektowania instalacji elektrycznej, a po dokonaniu tejże instalacji do odbioru należy przedłożyć protokoły instalacji elektrycznej (rezystancji izolacji przewodów, badania wyłącznika różnicowo – prądowego, skuteczności ochrony przeciwporażeniowej) sporządzone przez osobę posiadającą uprawnienia do dokonywania pomiarów instalacji elektrycznej wraz z kopią aktualnych uprawnień „E" i „D".
3. Przy wymianie instalacji elektrycznej należy pamiętać aby zasilanie jednofazowe lokalu mieszkalnego w energię elektryczną wykonać jako trzyżyłowe (L,N,PE) przewodami o przekroju min. 4mm² typu 3xDY w rurze instalacyjnej Ø23mm lub przewodem typu YDYżox4mm2
4. Obwody oświetlenia pomieszczeń należy wykonać przewodami YDYp3x1,5mm2 lub YDYt3x1,5mm2
5. Obwód gniazd wtykowych wykonać przewodami YDYp3x2,5mm2 lub YDYt3x2,5mm2
6. W obwodzie stosować gniazda podtynkowe z bolcem uziemiającym.
7. W pomieszczeniach wilgotnych tj. łazienkach, pralniach, stosować gniazda wtyczkowe z bolcem uziemiającym o stopniu ochrony nie mniejszym niż IP-44.
8. Wyodrębnić następujące obwody odbiorcze:
    a. obwód oświetleniowy ogólnego przeznaczenia,

b. obwód gniazdek wtyczkowych ogólnego przeznaczenia,
c. obwód gniazd wtyczkowych do kuchni,
d. obwód gniazda wtyczkowego do pralki.

9. Każdy obwód powinien mieć odrębny wyłącznik nadprądowy typu B o prądzie zadziałania nie większym niż 16A.
10. Jako ochronę przeciwporażeniową dodatkową stosować wyłącznik różnicowo-prądowy o prądzie różnicowym 0,03A i prądzie znamionowym nie mniejszym niż 25A
11. Jako zabezpieczenie przedlicznikowe stosować rozłącznik bezpiecznikowy przystosowany do plombowania z wkładką o wartości dostosowanej do mocy zamówionej.
12. Wszystkie przewody muszą mieć izolację nie mniejszą niż 450/750V.

Stolarka okienna

1. W przypadku wymiany stolarki okiennej na drewnianą lub plastikową należy zachować te same parametry (kształt, rozmiar, podział, kolor) co dotychczas oraz należy uzyskać wstępną zgodę GSM „LUIZA".
2. W przypadku nie dostosowania się do co najmniej jednego z powyższych wymienionych parametrów należy dodatkowo uzyskać zgodę Wydziału Budownictwa Urzędu Miejskiego w Zabrzu.
3. W przypadku, gdy budynek jest zabytkiem, należy dodatkowo uzyskać zgodę Miejskiego Konserwatora Zabytków w Zabrzu.

Instalacja wodno-kanalizacyjna

1. W przypadku wymiany instalacji wod-kan przed realizacją robót należy uzyskać zgodę GSM „LUIZA".
2. Instalację wodociągową należy wykonać z rur polipropylenowych PN16, PN20 o połączeniach zgrzewanych, na ciepłej wodzie należy stosować rury stabilizowane wkładką aluminiową. wodomierz jednostrumieniowy suchobieżny DN 15 Qn 1,6 m^3/h - produkcji Apator - Powogaz JS z odczytem radiowym Smart +).
3. Łączniki z polipropylenu do zgrzewania: trójniki, redukcje, mufy, kolana. Łączniki z polipropylenu przejściowe z końcówką gwintowaną.
4. Elementy mocujące obejmy metalowe z wkładka gumową.
5. Instalacja wodociągowa podtynkowa winna być izolowana izolacją przeciwwilgociową materiałem izolującym prefabrykowanym z otuliny z polietylenu.
6. Rury przepustowe ochronne z rur z tworzywa grubościennego np PE.
7. Instalacja kanalizacyjna musi zostać wykonana z rur kanalizacyjnych kielichowych z PVCU, uszczelnionych w kielichach gumowymi pierścieniami.
8. Rury PVC łączyć kielichowo i układać w ten sposób, aby kielich znajdował się od strony napływu ścieków.
9. W trakcie montażu instalacji wodociągowej z rur PP należy zwrócić uwagę na prawidłowe wykonanie połączeń zgrzewanych.

Załączniki:
Opinia kominiarska wstępna do celów remontowych.
Opinia dotycząca instalacji elektrycznej.
Ocena stanu technicznego lokalu.

Zabrze;

Opracował:

Artur MACKIEWICZ
Uprawnienia [illegible] kierowania robotami budow[illegible]
w specjalności konstrukcyjno budowlanej
nr ewid. 2[illegible]5/2000

Załącznik nr 2 - Oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem nieruchomości lokalowej

Zabrze, _____ r.

_____
IMIĘ I NAZWISKO

_____
PESEL

_____
NR TEL/ADRES E-MAIL

OŚWIADCZENIE
O ZAPOZNANIU SIĘ ZE STANEM NIERUCHOMOŚCI

Działając w imieniu własnym oświadczam/oświadczamy, że:

1. zapoznałem się ze stanem nieruchomości lokalowej położonej przy ul. _____, w tym z jej stanem technicznym oraz funkcjonalnym i nie wnoszę/wnosimy z tytułu tego stanu żadnych zastrzeżeń i uwag.
2. posiadam/posiadamy wiedzę na temat stanu technicznego nieruchomości/lokalu poprzez osobiste sprawdzenie wszystkich elementów konstrukcyjnych budynku od piwnicy po sam dach.
3. nie będę/nie będziemy zgłaszać roszczeń z tytułu stanu technicznego oraz wad ukrytych mając na względzie, iż w żaden sposób nie utrudniano nam zapoznania się, wykonania wnikliwych oględzin, ekspertyz oraz wizji nieruchomości pod kątem stwierdzenia stanu technicznego oraz stopnia przydatności nieruchomości oraz wszystkich instalacji co do przydatności i możliwości eksploatacji.
4. wnoszę/wnosimy o zawarcie umowy o remont oraz umowy najmu nieruchomości w takim stanie, w jakim ona się znajduje na dzień zawarcia umów.
5. Zgodnie z § 1 ust. 8 Regulaminu Przetargów wskazuję, że osobą fizyczną, z którą Spółdzielnia zawierać będzie umowę najmu: _____ (PESEL: _____).

Ponadto, oświadczam/oświadczamy, że zapoznaliśmy się z następującymi dokumentami:

☐ - Regulaminem przetargów na lokale mieszkalne i nieruchomości w GSM 'Luiza";
☐ - Ogłoszeniem o przetargu na zawarcie umowy o remont w zamian za najem;
☐ - Zakresem robót określonym w załączniku nr 1 do ogłoszenia:
☐ -Projektem umowy o Remont stanowiącym załącznik nr 4;

oraz Klauzulą Informacyjną – załącznik nr 3 do ogłoszenia

W przypadku nie wygrania przetargu wniesione przeze mnie wadium proszę zwrócić na konto bankowe nr:

.....

_____	_____
miejscowość i data	*czytelny podpis*

Załącznik nr 3 – wzór umowy o remont

UMOWA
O WYKONANIE PRAC REMONTOWYCH
NR …../REM/……../2025

zawarta w dniu …….. w Zabrzu pomiędzy:

Górniczą Spółdzielnią Mieszkaniową "Luiza" z siedzibą Zabrzu przy ul. Wolności 412, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000043688, NIP: 6481009962,

w imieniu której działają:

a) Sabina Mick – Zastępca Prezesa Zarządu GSM Luiza,
b) Sebastian Korczak – Członek Zarządu GSM Luiza,

zwaną dalej **„Spółdzielnią"** lub **„GSM Luiza"**,

a p. ……... posiadającą/ym PESEL ……., zam. w ……... przy ul. ……

zwanymi dalej **„Wykonawcą"**,

wspólnie dalej zwanymi „Stronami", oddzielnie zaś „Stroną".

§ 1

1. Strony oświadczają, że niniejsza umowa o wykonanie prac remontowych została zawarta w wyniku dokonania przez Spółdzielnię wyboru Wykonawcy, w przetargu przeprowadzonym zgodnie z rozdziałem IIa Regulaminu organizowania przetargów na lokale mieszkalne oraz nieruchomości w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Luiza" w Zabrzu (Sygn. RN/2024/141), i dotyczy lokalu mieszkalnego, mieszczącego się w …….. przy ul. ……..
2. Treść Regulaminu, o którym mowa w ust. 1 dostępna jest na stronie internetowej https://gsmluiza.pl/ i stanowi integralną część niniejszej umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu niniejszej umowy z należytą starannością, zgodnie ze sztuką budowlaną, współczesną wiedzą techniczną, obowiązującymi przepisami i normami oraz zgodnie niniejszą umową.

§ 2

1. Zakres prac remontowych, które zobowiązany jest wykonać Wykonawca określa **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy. Wykonawca oświadcza, że zakres prac jest dla niego zrozumiały i nie budzi żadnych wątpliwości.
2. Jeśli do zgodnego z prawem lub właściwymi normami wykonania prac remontowych niezbędne będzie uzyskanie stosownych pozwoleń, zgód, opinii, sprawdzeń, dopuszczeń, uzgodnień bądź tym podobnych dokumentów, Wykonawca zobowiązany jest do ich pozyskania we własnym zakresie i na swój koszt, przy czym jeśli wiązać się to będzie z koniecznością udzielenia przez Spółdzielnię stosownych pełnomocnictw na rzecz Wykonawcy, Spółdzielnia zobowiązuje się do udzielenia takich pełnomocnictw.

§ 3

1. Wykonawca oświadcza, że przed zawarciem umowy zapoznał się dokładnie ze stanem technicznym lokalu, jego właściwościami oraz otoczeniem i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.
2. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania, w terminie wskazanym w § 4, na własny koszt i ryzyko, prac remontowych, w zakresie określonym w Załączniku nr 1 do umowy.
3. Wykonanie innych prac, aniżeli wskazane w ust. 2, w tym mających na celu ulepszenie lokalu w zakresie wykraczającym poza określone w Załączniku nr 1 prace remontowe (dalej rozumianych jako „ulepszenia"), możliwe jest wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody GSM Luiza, w treści której określony zostanie zakres rzeczowy oraz warunki techniczne wykonania prac. Spółdzielnia może żądać usunięcia przez Wykonawcę ulepszeń, na koszt Wykonawcy, które wykonane zostały bez uprzedniej zgody Spółdzielni.
4. Z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 4 umowy, Strony zgodnie ustalają, iż dokonane przez Wykonawcę nakłady na remont lokalu oraz jego ewentualne ulepszenia Spółdzielnia uprawniona jest zatrzymać bez obowiązku zapłaty ich wartości na rzecz Wykonawcy. Postanowienia powyższe pozostają w mocy także w razie rozwiązania niniejszej umowy lub odstąpienia od niej.
5. Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i zastosowanych do ich wykonania materiałów.
6. Wykonawca odpowiada za szkody wobec GSM Luiza oraz osób i podmiotów trzecich, powstałe w trakcie wykonywania prac remontowych z winy Wykonawcy lub z winy podmiotów, przy pomocy których Wykonawca realizować będzie prace. Powyższej odpowiedzialności Wykonawcy nie wyłącza powierzenie realizacji prac lub związanych z nimi usług podmiotom profesjonalnie zajmującym się wykonawstwem takich prac lub świadczeniem takich usług.
7. W przypadku niewykonania w wyznaczonym terminie prac remontowych przez Wykonawcę, na uzasadniony, pisemny wniosek Wykonawcy, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na wydłużenie terminu wykonania prac, jednak nie więcej, niż o 3 miesiące.

§ 4

a) Strony ustalają następujące terminy wykonania praz remontowych objętych umową:
   a) termin protokolarnego przekazania lokalu Wykonawcy: ……,
   b) termin zakończenia prac remontowych: ……..
b) Rozpoczęcie prac nastąpi po protokolarnym przekazaniu lokalu Wykonawcy.
c) Jeżeli Wykonawca będzie się opóźniał z rozpoczęciem lub wykonywaniem prac remontowych tak dalece, że w ocenie Spółdzielni nie jest prawdopodobne, by zdołał je ukończyć w terminach wskazanych powyżej, Spółdzielnia może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu zakończenia przedmiotu umowy. Uprawnienie do odstąpienia do umowy przysługuje Spółdzielni także, jeśli Wykonawca nie zakończy prac remontowych w terminie określonym w ust. 1 pkt. b) niniejszego paragrafu.

§ 5

GSM Luiza zobowiązuje się do:

1. współdziałania z Wykonawcą w trakcie realizacji prac remontowych;
2. przeprowadzania odbiorów prac wykonanych przez Wykonawcę.

§ 6

a) Wykonawca obowiązany jest w szczególności do:
   1. terminowego wykonania przedmiotu umowy;
   2. wykonania przedmiotu umowy przy użyciu dostarczonych przez siebie materiałów odpowiadających wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z ustawą Prawo budowlane i ustawą z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych, a także przy użyciu sprzętu zapewniającego należyte wykonanie prac remontowych. Wszelkie materiały wykorzystane w trakcie realizacji przedmiotu umowy winny posiadać stosowne certyfikaty, atesty, aprobaty techniczne i świadectwa dopuszczenia ITB, PZH, itp.

b) Wykonawca ponosi koszty opłat dotyczących lokalu wskazane w **załączniku nr 2** do niniejszej umowy, a także koszty związane z poborem energii elektrycznej – wg wskazań licznika, koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków – wg wskazań wodomierzy, płatne do 10-go dnia miesiąca lub stosownie do terminów wskazanych w umowie z dostawcą mediów.

c) Wykonawca będzie odpowiedzialny za utrzymanie i zabezpieczenie własnego sprzętu, materiałów oraz urządzeń w lokalu, na własny koszt.

d) Prace remontowe mogą być realizowane wyłącznie w czasie określonym w regulaminie porządku domowego, obowiązującym w GSM Luiza. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania postanowień tego regulaminu.

e) Wykonawca zobowiązany jest do właściwego składowania i utylizacji gruzu oraz innych odpadów powstałych w wyniku realizacji prac, na własny koszt, zgodnie z przepisami prawa, a na wezwanie GSM Luiza zobowiązany jest przedłożyć dokument (umowę, fakturę, rachunek) potwierdzający wykonanie tego obowiązku.

§ 7

Zatrudnienie przez Wykonawcę jakichkolwiek osób lub podmiotów do wykonania prac remontowych odbywa się na wyłączny koszt i odpowiedzialność Wykonawcy. Spółdzielnia nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec takich osób oraz podmiotów za zapłatę należnego im wynagrodzenia.

§ 8

1. W ramach realizacji niniejszej umowy występować będą następujące odbiory:
   1. odbiór robót/prac zanikających i ulegających zakryciu,
   2. odbiór końcowy przedmiotu umowy,
2. Odbioru wymienionego w ust.1 pkt a) dokonuje Spółdzielnia w terminie 7 dni od zgłoszenia przez Wykonawcę.
3. W przypadku gdy z winy Wykonawcy nie dokonano odbioru robót ulegających zakryciu, Spółdzielnia może nakazać Wykonawcy – na jego koszt – odkrycie lub też wykonanie otworów we wskazanych częściach robót, które nie zostały odebrane.
4. Odbioru końcowego dokonuje Spółdzielnia przy udziale Wykonawcy.
5. Spółdzielnia wyznaczy termin odbioru w ciągu 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o osiągnięciu gotowości do odbioru.
6. W okresie trwania prac remontowych Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania kontroli stanu lokalu oraz postępu i jakości prac. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić przedstawicielom Spółdzielni dostęp do lokalu nie później, niż w ciągu 3 dni od otrzymania prośby o udostępnienie lokalu.
7. Jeżeli w toku czynności odbioru prac zostaną stwierdzone wady:
   1. nieistotne, to Spółdzielnia dokona odbioru prac, wyznaczając Wykonawcy co najmniej 7 dniowy termin na usunięcie stwierdzonych wad,

2. istotne, Spółdzielnia może odmówić dokonania odbioru i żądać wykonania wadliwych prac po raz drugi w terminie nie krótszym, niż 14 dni, a jeśli Wykonawca prac tych w wyznaczonym terminie nie wykona- Spółdzielnia uprawniona jest od niniejszej umowy odstąpić.

Postanowienia ust. 5 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do zawiadomienia Spółdzielni przez Wykonawcę o usunięciu wad lub wykonaniu prac po raz drugi.

8. Zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy najmu lokalu powstaje pod warunkiem, iż wykonane prac remontowe nie będą posiadały wad,

§ 9

1. Poza innymi przypadkami określonymi w niniejszej umowie Spółdzielnia ma prawo do odstąpienia od tej umowy (w całości lub części) w razie niewykonywania lub nienależytego wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę, jeżeli w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania zawiadomienia, Wykonawca nie podejmie działań bezpośrednio prowadzących do należytego wykonania przedmiotu umowy.
2. Postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają prawa do odstąpienia od umowy w pozostałych przypadkach i trybach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku, gdyby:
   - z przyczyn zawinionych przez Spółdzielnię wykonanie prac remontowych w lokalu przez Wykonawcę, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy, okazało się technicznie niemożliwe lub
   - pomimo należytego wykonania niniejszej umowy przez Wykonawcę Spółdzielnia uchylała się od zawarcia umowy najmu lokalu,

   Wykonawca uprawniony jest odstąpić od umowy i ubiegać się od Spółdzielni o zwrot udokumentowanych nakładów na remont lokalu oraz jego ulepszenia, zaakceptowane uprzednio przez Spółdzielnię, stosownie do § 3 ust. 3 umowy, na podstawie przedstawionych przez Wykonawcę faktur VAT/rachunków oraz dowodów poniesienia wynikających z nich kosztów przez Wykonawcę, przy czym Spółdzielni przysługuje prawo weryfikacji przedstawionych dokumentów, w szczególności w zakresie ich rzetelności oraz wartości. Roszczenie o zwrot nakładów wyczerpuje inne ewentualne roszczenia Wykonawcy wobec Spółdzielni w związku z odstąpieniem od umowy przez Wykonawcę i Wykonawca niniejszym zrzeka się takich roszczeń.
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, a po ukończeniu prac, jeśli Wykonawca zrezygnuje z zawarcia umowy najmu lokalu z przyczyn leżących po jego stronie – Spółdzielnia wyznaczy Wykonawcy termin zwrotu lokalu, a Wykonawca przed upływem tego terminu zobowiązany jest usunąć wszelkie ruchomości oraz odpady z lokalu i następnie przekazać go Spółdzielni w stanie uporządkowanym. Z czynności zwrotu lokalu sporządzony zostanie protokół, określający stan lokalu w chwili jego zwrotu.
5. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Wykonawcę, Strony zgodnie przyjmują, że Wykonawca pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzucenia, a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości, co upoważnia Spółdzielnie do postąpienia z nimi wedle swojego uznania, w tym ich utylizacji.
6. GSM Luiza ma prawo obciążyć Wykonawcę kosztami opróżnienia lokalu tj. usunięcia ruchomości i odpadów z lokalu.

§ 10

a) Strony wskazują następujące dane kontaktowe, na które należy kierować korespondencję:
   1. GSM LUIZA:
   a. adres: ul. Wolności 412 (4180 Zabrze);

b. e-mail: [illegible];

2. Wykonawca:

a. adres: .....

b. e-mail:.....

b) Jeżeli umowa nie przewiduje wyraźnie inaczej, wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy Stronami będą uważane za doręczone, jeżeli zostały doręczone na piśmie osobiście, e-mailem, pocztą kurierską lub listem poleconym. Korespondencję uważa się za doręczoną w momencie doręczenia na wskazany w ust. 1 adres.

c) O zmianie adresu strony są zobowiązane informować się wzajemnie w terminie 3 dni od daty dokonania zmiany.

d) Kontakty pomiędzy Spółdzielnią a Wykonawcą będą się odbywały w terminach ustalonych pomiędzy Stronami. Spotkania będą się odbywać w siedzibie Spółdzielni.

§ 11

Po wykonaniu prac remontowych przez Wykonawcę, ich odbiorze końcowym przez Spółdzielnię i spełnieniu pozostałych wymaganych do zawarcia umowy najmu warunków określonych w niniejszej umowie oraz Regulaminie organizowania przetargów na lokale mieszkalne oraz nieruchomości w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Luiza" w Zabrzu , Strony, w terminie do 30 dni, zobowiązują się zawrzeć umowę najmu lokalu na czas **nieoznaczony**. Wzór obowiązującej w spółdzielni umowy najmu dostępny jest do wglądu w jej siedzibie.

§ 12

1. Wszelkie zmiany umowy oraz jej rozwiązanie lub odstąpienie od niej wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ilekroć postanowienia niniejszej umowy przewidują prawo odstąpienia od umowy, oświadczenie o odstąpieniu złożone może zostać przez Stronę najpóźniej w terminie do 30 dni od upływu terminu zakończenia prac remontowych, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. b).
3. Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych przez Spółdzielnię stanowi **Załącznik nr 3** do umowy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej Strony.

WYKONAWCA: **G.S.M. LUIZA:**

Załączniki:

1. Zakres prac remontowych
2. Wykaz opłat miesięcznych
3. Informacja dot. przetwarzania danych osobowych

OCENA STANU TECHNICZNEGO

LOKALU MIESZKALNEGO. ZABRZE, ul. Barlickiego 6/2.

Program: „Remont za Najem".

1. Opis ogólny.

Budynek mieszkalny, wolnostojący, dwukondygnacyjny, dwu-klatkowy, częściowo podpiwniczony, wybudowany w konstrukcji szkieletowej (ryglowej) drewnianej wypełnionej cegłą ceramiczną. Ściany piwnic murowane z cegły ceramicznej pełnej, zwieńczone stropem odcinkowym na belkach stalowych (Kleina). Budynek zankrowany. Elewacje frontowa i szczytowa segmentu nr 6 na parterze ocieplona styropianem. Ściana szczytowa od poziomu piętra zabudowana boazerią z desek wykazującą znaczny stopień degradacji biologicznej.
Fundamenty murowane. Strop nad piwnicą odcinkowy ceglany, pozostałe drewniane. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką ceramiczną, obróbki blacharskie i odwodnienie stalowe ocynkowane, od strony podwórka rury spustowe z PCV. Stolarka okienna segmentu nr 6 mieszana: parter; PCV, piętro i strych; drewniana zdewastowana.
Wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.
Rok budowy: 1920.
Opiniowany lokal 6/2 znajduje się na pierwszym piętrze. Pow. użytkowa wraz z poddaszem 64,12 m^2 i składa się z 6-ciu pomieszczeń: Piętro; 2 pokoje, kuchnia, łazienka i przedpokój. Poddasze; pomieszczenie gospodarcze zaadoptowane na pokój mieszkalny + strych.

2. Ocena stanu technicznego.

2.1. Przedpokój.

Drzwi wejściowe do mieszkania; nie spełniają wymagań. Wymiana, wcześniej należy doprowadzić wymiary ościeży do możliwości osadzenia stolarki drzwiowej zgodnej z obowiązującymi przepisami (w świetle ościeżnicy co najmniej 90x200cm). Drzwi muszą otwierać się do wewnątrz.
Podłoga; krzywa (osiadanie spowodowane dawniejszą eksploatacją górniczą) . Wymiana. Po zerwaniu istniejącej i wypoziomowaniu należy zastosować płyty OSB o grubości 22mm. Wykończenie; co najmniej wykładzina PCV.
Ściany i sufit; tynki trzcinowe. Wymiana na cementowo-wapienne lub płyty g-k, indywidualne aranżacje lokatorów.

2.2. Łazienka/W.C.

Zdewasowana.

Podłoga; krzywa (osiadanie spowodowane dawniejszą eksploatacją górniczą) . Wymiana. Po wypoziomowaniu należy zastosować płyty OSB o grubości 22mm. Wykończenie; co najmniej wykładzina PCV. Zalecane płytki ceramiczne.
Ściany, sufit; minimum tynki cementowe. Indywidualne aranżacje lokatorów. Zalecane płytki ceramiczne na ścianach, sufit podwieszany.
Stolarka okienna i drzwiowa; brak.

2.3. Kuchnia.

Podłoga; drewniana (płyty paździerzowe pokryte resztkami wykładziny pcv. Wymiana. Po spoziomowaniu należy zastosować płyty OSB o grubości 22 mm. Wykończenie; co najmniej wykładzina PCV.
Ściany, sufit; tynki trzcinowe, wymiana na cementowo-wapienne lub płyty g-k, indywidualne aranżacje lokatorów.
Stolarka okienna; drewniana. Wymiana na PCV zgodnie z wytycznymi zawartymi w Załączniku Nr 1 do Umowy. Konieczność zamontowania nawiewnika okiennego.

2.4. Pokoje.

Podłogi; drewniane pokryte zniszczonymi wykładzinami pcv. Wymiana. Po wypoziomowaniu należy zastosować płyty OSBo grubości 22 mm. Wykończenie; co najmniej wykładzina PCV.
Ściany, sufit; tynki trzcinowe. Wymiana na cementowo-wapienne (zalecane gładzie gipsowe, płyty k-g), indywidualne aranżacje lokatorów.
Stolarka okienna; drewniana. Wymiana na PCV zgodnie z wytycznymi zawartymi w Załączniku Nr 1 do Umowy. Konieczność zamontowania nawiewników okiennych.

2.5. Instalacje.

Instalacja elektryczna. Wymiana na zgodną z obowiązującymi przepisami. (Opinia firmy AMPER-BUD).
Instalacja wodno-kanalizacyjna. Wymiana na spełniającą obecne wymagania.

Instalacja grzewcza. Według zaleceń Zakładu Kominiarskiego.

3. Wnioski.

Ogólnie ocenia się stan techniczny mieszkania jako dopuszczający, adekwatny do wieku budynku, jednakże wymagający przeprowadzenia gruntownych prac remontowych.

Wszystkie roboty budowlane należy wykonać zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Umowy określającym Zakres Robót do wykonania, po otrzymaniu zezwoleń Zarządu Spółdzielni.

Zabrze; 08.05.2025 r.

Opracował;

Artur MACKIEWICZ
Uprawnienia bu[illegible] do kierowania
robotami budowla[illegible],
w specjalności konstrukcyjno budowlanej
nr ewid. 2[illegible]5/2000

ZAKŁAD USŁUG KOMINIARSKICH
z siedzibą w Dobrodzieniu
46-380 Dobrodzień. ul. Powstańców Śl. 5 Tel. (034) 35 36 338
FILIA w ZABRZU
ZABRZE ul. JAŁOWCOWA 5/5 **tel. 664-787-985**
mail;kominiarzzabrze@gmail.com 668-802-743

AKŁAD USŁUG KOMINIARSKICH
z siedzibą w Dobrodzeniu, ul. Powstańców 5
tel. 34/ 3536-338
FILIA W ZABRZU
ul. Jałowcowa 5/5, tel. 0 664 787 985

Zabrze 16.04.2025r.

Opinia kominiarska wstępna zlec 1048/25/625
do celów remontowych
dla Administracji GSM LUIZA
ZABRZE ul.Barlickiego 6/2 piętro I

W wyniku przeprowadzonych oględzin - ekspertyzy urządzeń ogrzewczo-kominowych w dniu sprawdzenia stwierdzono przez posiadającego wymagane uprawnienia okręgowego mistrza **kominiarskiego**
Wilhelma Otrzonsek + pracownika

Budynek ogrzewany indywidualnie przez mieszkańców .
Budynek nie posiada instalacji gazu ziemnego.
Zabrania się okładania kominów płytą k-g na kominach należy wykonać nowe szczelne tynki na całej długości komina zgodnie z sztuką budowlaną .
Pilnie należy zamurować otwór prowadzący do przewodu dymowego w pokoiku na strychu

kuchnia;
1.Wentylacji grawitacyjnej brak -należy podłączyć do nowo powstałego komina metalowego ocieplonego o średnicy 13cm i wyprowadzić przez strych aż ponad dach na wysokość 1m od połaci dachu Komin osadzić na suficie pomieszczenia i opatrzyć kratką wentylacyjną bez żaluzji.Ponad dachem komin zakończyć nasadą obrotową lub stałą.
2.Urządzenia grzewczego brak -Przewód kominowy szeroki wspólny jest drożny.
łazienka
1.Wentylacji grawitacyjnej brak -należy podłączyć do nowo powstałego komina metalowego ocieplonego o średnicy 13cm i wyprowadzić przez strych aż ponad dach na wysokość 1m od połaci dachu Komin osadzić na suficie pomieszczenia i opatrzyć kratką wentylacyjną bez żaluzji.Ponad dachem komin zakończyć nasadą obrotową lub stałą.
pokój nr 1 oraz pokój nr 2 - Brak urządzeń grzewczych Przewód szeroki wspólny jest drożny.
W budynku urządzenia są łączone do wspólnego szerokiego przewodu kominowego w budynku brak przewodów indywidualnych .

Informacja dla osoby oglądającej mieszkanie ;
Przewód kominowy szeroki w mieszkaniu nadaje się jedynie do podłączenia urządzeń grzewczych spełniających warunki ECO Projektu z wkładem kominowym żaroodpornym brak możliwości podłączenia innego urządzenia grzewczego na paliwo stałe do przewodu kominowego lub wykonanie ogrzewania elektrycznego.

Okna stare. W czasie wymiany należy zamontować nawiewniki okienne .W myśl obowiązujących przepisów użytkownik właściciel lokalu jest zobowiązany do zapewnienia dostatecznego dopływu powietrza z zewnątrz do mieszkania ,poprzez zastosowanie nawiewników w oknach lub nawiewu zewnętrznego.

Opinia ważna 3-mc od daty wystawienia

KIEROWNIK ZAKŁADU
Wilhelm Otrzonsek
Mistrz kominiarski
wpisany do rejestru
KKP woj. śląskiego pod nr 652

Opiniodawca
Wilhelm OTRZONSEK
Mistrz kominiarski wpisany do Rejestru KKP
woj. opolskiego pod nr 652

Komin kuchnia

Komin ponad dachem w stanie poprawnym

W pokoiku na strychu otwór prowadzący do przewodu dymowego należy szczelnie zamurować.

KIEROWNIK ZAKŁADU
Wilhelm Otrzonsek
Mistrz Kominiarski
wpisany do rejestru
KKP woj. śląskiego pod nr 652

ZAKŁAD USŁUG KOMINIARSKICH
z siedzibą w Dobrodzeniu, ul. Powstańców 5
tel. 34/ 3536-338
FILIA W ZABRZU
ul. Jałowcowa 5/5, tel. 0 664 787 985

Opiniodawca
Wilhelm OTRZONSEK
Mistrz kominiarski wpisany do Rejestru KKP
woj. opolskiego pod nr 652

AMPER-BUD **RYSZARD GORCZYCA**

INSTALACJE ELEKTRYCZNE, USŁUGI BUDOWLANE

Zabrze 08.05.2025 r.

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
LUIZA

SEKRETARIAT
GSM "LUIZA"
wpł. dnia 2025..05..08

O P I N I A

dotyczy: stanu instalacji elektrycznej w mieszkaniu
przy ul.Barlickiego 6/2 w Zabrzu.

Po dokonaniu przeglądu istniejącej instalacji elektrycznej stwierdzono konieczność całkowitej wymiany instalacji / kable,skrzynia rozdzielcza,puszki,gniazda,wyłączniki,zabezpieczenia /. Ponadto stwierdzono konieczność wymiany WLZ, ZP, zasilanie do mieszkań, wymianę pozostałych rozdzielnic.

Nr uprawnień
G-1 /D/ 737/049/2024

AMPER-BUD
Instalacje elektryczne, usługi budowlane
Ryszard Gorczyca
41-800 Zabrze, ul. Wolności 412
NIP 6481056832, REGON 241289703
tel. 516 041 324