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. **WĘGIELNA 26a/4** (Zabrze) *2. pokoje, kuchnia* Zimna woda Ogrzewanie: BRAK Gaz w budynku: NIE	37,56	3 000,00 zł	UMOWA O REMONT W ZAMIAN ZA NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO	I PIĘTRO	*poniedziałek 23.11.2026 r.* **godz. 12^{00}**

Przetarg odbędzie się w dniu 27.11.2026 r. 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 **26.11.2026 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 – **na dzień przed przetargiem (!)**
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. Informacji dotyczących wysokości opłat czynszowych udziela Dział Czynszów tel. 32 278-67-13 wew. 31,33,38.
8. **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 przetargu.
4. 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. Jakiekolwiek odstępstwo od zakresu robót określonych w Załączniku nr 1 wymaga uzyskania pisemnej zgody Działu Technicznego spółdzielni.
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 „LUZA"
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 Węgielnej 26A/4.

L.p	Rodzaj robót	Lokalizacja	Termin
1	Rozbiórka i demontaż elementów podlegających wymianie oraz roboty przygotowawcze takie jak: demontaż starych wykładzin, 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 (wykonanie) instalacji wod-kan. Według wytycznych zawartych w "Uwagach" umieszczonych pod tabelką.	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 i uzupełnienie stolarki okiennej (zgodność z aktualnymi współczynnikami przenikania ciepła i normami) + montaż nawiewników w ramach okiennych + parapety zewnętrzne i wewnętrzne. W uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków.	W mieszkaniu	**12 msc**

7	Wymiana wykładziny podłogowej/paneli, płytek ceramicznych, gresowych.	Indywidualne aranżacje lokatorów	**12 msc**
8	Montaż elektrycznego podgrzewacza wody (w skróconym projekcie na wymianę instalacji elektrycznej pkt. 2).	Kuchnia/Łazienka	**12 msc**
9	Wykonanie instalacji grzewczej: ogrzewanie spełniające warunki ECO Projektu z wkładem kominowym - 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). Demontaż istniejących urządzeń grzewczych wskazanych w załączonej Opinii Kominiarskiej.	Całe mieszkanie	**12 msc**
10	Przed rozpoczęciem robot, zgłoszenie w Dziale Wodnym GSM „LUIZA" montażu i plombowania wodomierza(y) – tel. (32) 278-67-12 wew. 38. **Wodomierze po stronie Spółdzielni.**	Całe mieszkanie	**12 msc**

Po rozebraniu podłóg, usunięciu tynków ze ścian i sufitów, czy innych okładzin, mogą ujawnić się biodegradacje drewnianych elementów konstrukcyjnych, takich jak słupy, rygle, zastrzały lub belki stropowe. Naprawy lub wymiany uszkodzonych elementów dokona Spółdzielnia.

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; 21.04.2026r.

Opracował:

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

Zabrze, _____ r.

_____
IMIĘ I NAZWISKO

_____
PESEL

_____
ADRES ZAMIESZKANIA

_____
NR TEL/ADRES E-MAIL

OŚWIADCZENIE
O ZAPOZNANIU SIĘ ZE STANEM NIERUCHOMOŚCI

Działając w imieniu własnym oświadczam, że:

1. Zapoznałem/zapoznałam się ze stanem nieruchomości lokalowej położonej przy ul. _____ w _____, w tym z jej stanem technicznym oraz funkcjonalnym i nie wnoszę z tego tytułu żadnych zastrzeżeń i uwag.
2. Posiadam wiedzę na temat stanu technicznego nieruchomości poprzez osobiste sprawdzenie wszystkich elementów konstrukcyjnych budynku od piwnicy po sam dach.
3. Nie będę zgłaszać roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu stanu technicznego oraz wad ukrytych mając na względzie, iż w żaden sposób nie utrudniono mi wykonania wnikliwych oględzin, ekspertyz oraz wizji nieruchomości pod kątem stwierdzenia stanu technicznego oraz stopnia przydatności nieruchomości oraz wszystkich instalacji co do przydatności i możliwości ich eksploatacji.
4. Wnoszę o zawarcie umowy o remont oraz umowy najmu nieruchomości w takim stanie, w jakim ona się znajduje na dzień zawarcia wyżej wymienionych umów.

Ponadto, oświadczam, że zapoznałem/zapoznałam się z następującymi dokumentami dotyczącymi wskazanej wyżej nieruchomości:

- Regulaminem organizowania przetargów na lokale mieszkalne oraz nieruchomości w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza" w Zabrzu;
- 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 3 do ogłoszenia;
- Klauzulą Informacyjną dot. przetwarzania danych osobowych.

W przypadku niewygrania przetargu wniesione przeze mnie wadium proszę zwrócić na konto bankowe o numerze:

_____

_____ _____

miejscowość i data *czytelny podpis*

Zgodnie z art. 13 i 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. 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. L 119 z 4.5.2016, p. 1–88) Zarząd Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza" informuje, że:

1. Administratorem danych osobowych mieszkańców zasobów mieszkaniowych GSM „Luiza" jest Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Luiza" w Zabrzu z siedzibą przy ul. Wolności 412, 41-800 Zabrze KRS: 00000436882.
2. Z Administratorem Danych bezpośrednio można się skontaktować poprzez adres e-mail: gsmluiza@gsmluiza.pl lub telefonicznie 32/278-67-12, bądź za pośrednictwem realizującego zadania w zakresie ochrony danych podmiotu pod adresem e-mail: iod@gsmluiza.pl
3. Dane osobowe przetwarzane będą zgodnie z działalnością statutową Spółdzielni na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558), ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz w Statutu G.S.M. „Luiza" zamieszczonym na stronie www.gsmluiza.pl w celu:
   - umożliwienia udziału w przetargu (art. 6 ust. 1 lit. b) RODO);
   - złożenia zgłoszenia udziału w przetargu oraz oświadczenia o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu oraz o znajomości warunków i zasad przetargu, określonych w Regulaminie Przetargu,
   - zawarcia i wykonania umowy (art. 6 ust. 1 lit. b) RODO);
   - ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami, co jest prawnie uzasadnionym interesem Spółdzielni (art. 6 ust. 1 lit. f) RODO);
   - archiwizacji – dla zabezpieczenia informacji na wypadek prawnej potrzeby wykazania faktów, co jest prawnie uzasadnionym interesem Spółdzielni (art. 6 ust. 1 lit. f) RODO);
   - kontaktowania się z uczestnikami przetargu (art. 6 ust. 1 lit. b) RODO);
4. Odbiorcą danych osobowych będą: organy i instytucje państwowe, samorządowe, podmioty, osoby fizyczne i prawne umocowane ustawowo, bądź w ramach zawartych umów w zakresie realizacji celów statutowych GSM „LUIZA".
5. Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich, organizacji międzynarodowych.
6. Dane osobowe przechowywane będą przez okres uwzględniając:
   - przepisy prawa, które obligują Spółdzielnię do przetwarzania danych przez określony czas;
   - okres, który jest niezbędny do ochrony interesów Spółdzielni Administratora Danych;
   - okres niezbędny do wykonywania zarządu związanego obsługą Państwa nieruchomości;
   - okres, na jaki została udzielona ew. zgoda.
7. Osoby, których dane dotyczą posiadają prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, (art. 15-22 RODO).
8. Osoby, których dane dotyczą mają prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych w przypadku przetwarzania ich w celu realizacji uzasadnionego interesu Spółdzielni (art. 6 ust. 1 lit. f) RODO.
9. Dane osobowe pozyskiwane są tylko w niezbędnym zakresie oraz w celu wypełnienia umów, obowiązku prawnego ciążącego na administratorze zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt lit c) RODO. Przetwarzanie jest niezbędne do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt. f bądź RODO; Podanie przez uczestników przetargu powyższych danych osobowych jest warunkiem koniecznym do udziału w przetargu i zawarcia umowy sprzedaży wylicytowanego lokalu. Brak podania danych osobowych wiązać się będzie z brakiem możliwości udziału w przetargu oraz zawarciem umowy sprzedaży.
10. W przypadkach uznania, iż przetwarzanie przez Spółdzielnię danych osobowych narusza przepisy RODO do wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, tj. do Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
11. Dane osobowe osób, których dane dotyczą nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.

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: gsmluiza@gsmluiza.pl;

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. Węgielna 26A/4.

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). Fundamenty murowane. Zewnętrzne ściany konstrukcyjne nadziemia po przeprowadzonym remoncie (wymianach uszkodzonych elementów konstrukcyjnych). Stropy nad parterem i piętrem drewniane belkowe.
Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką, obróbki blacharskie i odwodnienie stalowe powlekane. Dach po przeprowadzonym w 2025 roku remoncie.
Stolarka okienna drewniana zdewastowana. Schody do piwnicy i na parter ceglane, powyżej drewniane. Obecnie trwają wewnętrzne prace remontowe na parterze i klatce schodowej.
Wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej.
Rok budowy: 1921. Budynek znajduje się na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.
Opiniowany lokal 26A/4 znajduje się na piętrze. Pow. użytkowa; 37,56 m^2
i składa się z trzech pomieszczeń: 2 pokoje i kuchnia.

2. Ocena stanu technicznego.

2.1. Drzwi wejściowe do mieszkania.

Prowadzą bezpośrednio do kuchni, a drugie do pokoju nr 1. 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.

2.2. Łazienka/W.C.

Brak.
Możliwość wygospodarowania z powierzchni któregoś z pomieszczeń po przedłożeniu projektu budowlanego w Dziale Technicznym Spółdzielni i jego akceptacji.

2.3. Kuchnia.

Podłoga; krzywa (brak poziomu), deki drewniane obite płytami podłogowymi. Wykończenie; wykładzina PCV. Wymiana. Po spoziomowaniu zastosować płytę OSB o grub. 22 mm. Wykończenie co najmniej wykładzina PCV. Indywidualne aranżacje lokatorów.
Ściany, sufit, fasety; tynki „trzcinowe", na ścianach murowanych; cementowo-wapienne, na znacznych obszarach odspojone, spękane. Wykończenie; powłoki malarskie. Skucie tynku, zastosowanie wodoodpornych płyt g-k lub położenie nowych tynków cementowych. Wykończenie; indywidualne aranżacje lokatorów.
Stolarka okienna; brak. Otwory okienne zabezpieczone płytą OSB. Konieczność montażu nowych okien z zamontowanymi nawiewnikami. Zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Umowy.

2.3. Pokoje.

Podłogi; krzywe, drewniane z desek z wykończeniem płytami filcowymi. Wymiana na spoziomowaną płytę OSB o grubości 22 mm. Wykończenie; co najmniej wykładzina PCV. Indywidualne aranżacje lokatorów.
Ściany, sufity, fasety; tynki trzcinowe, na ścianach murowanych cementowo-wapienne, powłoki malarskie, tapety, kasetony i płyty styropianowe na sufitach. Wymiana na płyty g-k, gładzie gipsowe. Indywidualne aranżacje lokatorów.
Stolarka okienna; drewniana, zdewastowana. Wymiana. Konieczność zamontowania nawiewników okiennych. Zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Umowy.

2.4. Instalacje.

Instalacja elektryczna. Wymiana na zgodną z obowiązującymi przepisami. (Opinia firmy AMPER-BUD). Załącznik Nr 1 do Umowy.
Instalacja wodno-kanalizacyjna. Wykonanie nowej, spełniającej aktualne wymagania.

Instalacja grzewcza i wentylacyjna. Według zaleceń Zakładu Kominiarskiego.

3. Wnioski.

Ogólnie ocenia się stan techniczny mieszkania jako dopuszczający, adekwatny do wieku budynku, wymagający przeprowadzenia gruntownych prac remontowych. Wszystkie roboty budowlane należy wykonać zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Umowy określającym minimalny Zakres Robót do wykonania.
Budynek znajduje się na obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i w związku z tym wszystkie prace remontowe dotyczące elementów

zewnętrznych, takich jak; elewacje, pokrycia dachowe, stolarka okienna, wejściowa drzwiowa do budynku itp. muszą być uzgodnione z Konserwatorem Zabytków. Zamiar zmiany aranżacji lokalu (układu ścian nośnych czy działowych) wymaga bezwzględnej akceptacji Działu Technicznego Spółdzielni.

Zabrze; 16.04.2026 r.

Opracował;

Artur MACKIEWICZ
Uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno budowlanej nr ewid. 218/2000

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

Zabrze, 22.04.2026r.

Opinia kominiarska wstępna zlec #1164/26/625
do celów remontowych
dla Administracji GSM LUIZA
ZABRZE ul. Węgielna 26a/4, 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.

1. Wentylacja grawitacyjna w kuchni z podłączonym wentylatorem mechanicznym. Przewód kominowy jest drożny o całkowitej głębokości 6,40 metrów od dachu. Przekrój wentylacji od dachu wynosi 12x15 cm. Należy wentylację pozostawić w istniejącym miejscu a kratkę z wentylatorem mechanicznym wymienić na zwykłą kratkę grawitacyjną.

2. Urządzenia grzewczego w mieszkaniu brak - Przewód kominowy szeroki 52x53 cm. wspólny, jest drożny o całkowitej głębokości 9,60 metrów od dachu.

3. Wentylacji grawitacyjnej łazienki brak - Należy podłączyć do nowo powstałego komina metalowego ocieplonego o średnicy 13 cm. i wyprowadzić przez strych aż ponad dach na wysokość 1 metra od połaci dachu. Komin należy osadzić w suficie pomieszczenia i opatrzyć kratką wentylacyjną bez żaluzji. Ponad dachem komin zakończyć nasadą obrotową lub stałą.
- W budynku urządzenia są łączone do wspólnego szerokiego przewodu kominowego w budynku brak przewodów indywidualnych.
- Komin na dachu, strychu, w mieszkaniu oraz w piwnicy jest w stanie poprawnym i nadaje się do dalszego użytku.

Informacja dla osoby oglądającej mieszkanie:

Przewód kominowy szeroki nadaje się jedynie do podłączenia kotła EKO na PELLET lub Kotła z podajnikiem na EKO groszek z wkładem kominowym żaroodpornym. Brak możliwości podłączenia innych urządzeń grzewczych na paliwo stałe do przewodu kominowego. Istnieje również możliwość zamontowania kotła c.o. elektrycznego o czym należy powiadomić nabywce mieszkania.
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

Załącznik:

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





Wentylacja

Opiniodawca
Wilhelm OTRZONSEK
Mistrz kominiarski wpisany do Rejestru KKP

AMPER-BUD RYSZARD GORCZYCA

INSTALACJE ELEKTRYCZNE, USŁUGI BUDOWLANE

Zabrze 20.04.2026 r

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
LUIZA

O P I N I A

dotyczy: stanu instalacji elektrycznej w mieszkaniu
przy ul.Wegielnej 26a/4 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 i części wspólnej.

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

G-1/D/737/049/2024