**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. **WOLNOŚCI 396/5** (Zabrze) *1. pokój, kuchnia* Zimna woda Ogrzewanie: BRAK Gaz w budynku: NIE | 46,13 | 3 000,00 zł | UMOWA O REMONT W ZAMIAN ZA NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO | poddasze | *poniedziałek 23.11.2026 r.* **godz. $12^{40}$** |

**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 „LUIZA"
*mgr Sebastian Korczak*

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

## ZAKRES ROBÓT

do wykonania w ramach remontu i uzupełnienia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego położonego w Zabrzu. przy ulicy Wolności 396/5.

| 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. | Cały lokal | **12 msc** |
| 2 | Uzupełnienie instalacji elektrycznej wraz z osprzętem – po przedłożeniu skróconej wersji projektu instalacji elektrycznej oraz protokołu z pomiarów wymienionej instalacji. Opinia f-my "AMPER-BUD". | Cały lokal | **12 msc** |
| 3 | Wymiana instalacji wewnętrznej wod-kan zgodnie zgodnie z wytycznymi zawartymi w punkcie 2.5. dołączonej "Oceny stanu technicznego" i instrukcją zamieszczoną w niniejszym Załączniku. | Kuchnia | **12 msc** |
| 4 | Wykonanie podłóg i elementów wykończeniowych ( płyty OSB o grubości 22 mm). Wykończenie; co najmniej wykładzina PCV. | Cały lokal | **12 msc** |
| 5 | Wymiana stolarki okiennej na zgodną z warunkami zawartymi w "Uwagach" umieszczonych pod niniejszym Załącznikiem. Montaż nawiewników w ramach okiennych i wykonanie dodatkowej wentylacji według wytycznych zawartych w załączonej Opinii kominiarskiej. | W lokalu | **12 msc** |
| 6 | Wymiana wykładziny podłogowej/paneli, płytek ceramicznych, gresowych | Indywidualne aranżacje lokatorów | **12 msc** |
| 7 | Montaż elektrycznego podgrzewacza wody (w skróconym projekcie na wymianę instalacji elektrycznej pkt. 2) | Kuchnia | **12 msc** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **8** | Wykonanie instalacji grzewczej: ogrzewanie na pellet lub eko-groszek, 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. zgodnie z załączoną Opinią Zakładu Kominiarskiego pracującego na zlecenie GSM "LUIZA") lub ogrzewania elektrycznego (ujęcia ogrzewania elektrycznego w skróconym projekcie na wymianę instalacji elektrycznej pkt.2) . | Cały lokal | **12 msc** |
| **9** | 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.** | Według punktów poboru. (Kuchnia) | **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
3. ( 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".
4. 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
5. Obwody oświetlenia pomieszczeń należy wykonać przewodami YDYp3x1,5mm2 lub YDYt3x1,5mm2
6. Obwód gniazd wtykowych wykonać przewodami YDYp3x2,5mm2 lub YDYt3x2,5mm2
7. W obwodzie stosować gniazda podtynkowe z bolcem uziemiającym.
8. W pomieszczeniach wilgotnych tj. łazienkach, pralniach, stosować gniazda wtyczkowe z bolcem uziemiającym o stopniu ochrony nie mniejszym niż IP-44.
9. 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.
10. Każdy obwód powinien mieć odrębny wyłącznik nadprądowy typu B o prądzie zadziałania nie większym niż 16A.

11. Jako ochronę przeciwporażeniową dodatkową stosować wyłącznik różnicowo-prądowy o prądzie różnicowym 0,03A i prądzie znamionowym nie mniejszym niż 25A
12. Jako zabezpieczenie przedlicznikowe stosować rozłącznik bezpiecznikowy przystosowany do plombowania z wkładką o wartości dostosowanej do mocy zamówionej.
13. 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 Rudzie Śląskiej.

**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 stanu instalacji elektrycznej.
Ocena stanu technicznego lokalu.

*Zabrze; 16.01.2026 r.*

*Opracował:*
Artur MACKIEWICZ
Uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr ewid. 215/2000

**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. Wolności 396/5.

## Program: „Remont za Najem".

## 1. Opis ogólny.

Budynek mieszkalny, parterowy z poddaszem użytkowym i strychem, częściowo podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej. Do budynku prowadzą dwa wejścia. Fundamenty i ściany piwnic murowane, strop nad piwnicami ceglany odcinkowy, Pozostałe stropy drewniane. Schody wejściowe, do piwnicy i na parter ceglane ze szlichtą cementową, powyżej schody drewniane. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką ceramiczną, obróbki blacharskie i rynny stalowe ocynkowane, rury spustowe; PCV.
Wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej.
Rok budowy: 1924.
Opiniowany lokal nr 5 znajduje się na poddaszu. Powierzchnia użytkowa: 46,13 $m^2$.
Składa się z dwóch pomieszczeń: pokój i kuchnia.

## 2. Ocena stanu technicznego.

### 2.1. Przedpokój.

**Brak**

### 2.2. Łazienka/W.C.

**Brak**

### 2.3. Kuchnia.

Podłoga; gumolit na płytach drewnianych klejonych i wiórowych. Stan mierny. Wymiana. Po zerwaniu starych podłóg należy zastosować płytę OSB g 22mm. Wykończenie co najmniej wykładzina PCV.
Ściany, sufit: tynki trzcinowe + gładzie gipsowe na zabudowie drewnianej i płytach g-k. (ściana okienna murowana). Wymiana. Zalecane zastosowanie ścianek z g-k, gładzie gipsowe. Indywidualne aranżacje lokatorów.
Stolarka okienna i drzwiowa; drewniana. Skrzydło drzwiowe zdewastowane. Stolarka okienna do wymiany na spełniającą obecne normy i wymagania (Załącznik Nr 1 do Umowy). Konieczność zamontowania nawiewnika okiennego.

### 2.4. Pokój.

Podłoga; gumolit na płytach podłogowych. Znaczny stopień zużycia, nadpalenia, zawilgocenia. Wymiana. Po zerwaniu starych podłóg należy zastosować płytę OSB g 22mm. Wykończenie co najmniej wykładzina PCV.
Ściany, sufit; tynki trzcinowe + gładzie gipsowe na ścianach murowanych, zabudowie drewnianej i płytach g-k. Skucie tynków i położenie nowych cementowo-wapiennych lub gipsowych, zastosowanie płyt g-k. Inne aranżacje lokatorów.
Stolarka okienna; drewniana. Wymiana według warunków podanych w Załączniku Nr 1 do „Umowy". Konieczność montażu nawiewnika okiennego.

### 2.5. Instalacje

Instalacja elektryczna. Uzupełnienie instalacji zgodnie z załączoną Opinią firmy „AMPER".

Instalacja wodno-kanalizacyjna. Wykonanie instalacji wod-kan. według wytycznych zawartych w Załączniku nr 1 do „Umowy".

Instalacja grzewcza i wentylacyjna. Według zaleceń Zakładu Kominiarskiego.

## 3. Wnioski.

**Ogólnie ocenia się stan techniczny mieszkania jako zadowalający, adekwatny do usytuowania oraz wieku budynku. Wymagający przeprowadzenia gruntownych prac remontowych.**
**Wszystkie prace budowlane należy wykonać zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Umowy określającym minimalny Zakres Robót do wykonania, po akceptacji Zarządu Spółdzielni.**
**Zamiar zmiany aranżacji lokalu (układu ścian) bezwzględnie wymaga akceptacji Działu Technicznego Spółdzielni.**

Zabrze; 15.01.2026 r.

*Opracował;*

Artur MACKIEWICZ
Uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr ewid. 215/2000

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**

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

Zabrze 29.10.2025.r.

**Opinia kominiarska wstępna zlec 2757/25/625**
**do celów remontowych**
**dla Administracji GSM LUIZA**
**ZABRZE ul. Wolności 396/5**
poddasze

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.**

**kuchnia:**
1.Wentylacja pomieszczenia wykonana przez zewnętrzną ścianę budynku należy pozostawić.
2.Urządzenia grzewczego brak -Przewód kominowy jest drożny.
Głębokość przewodu kominowego 10,40m ,przekrój przewodu 21x21cm.
**łazienka;**
1.Wentylacji pomieszczenia brak -należy wentylację pomieszczenia podłączyć do nowo powstałego komina metalowego ocieplonego o średnicy 13cm i wyprowadzić ponad dach na wysokość 1m od połaci dachu .Komin osadzić na suficie pomieszczenia i opatrzyć kratką bez żaluzji .Ponad dachem komin zakończyć nasadą stałą lub obrotową
**pokój** -Brak komina w pomieszczeniu.

Informacja dla osoby oglądającej mieszkanie;
Przewód kominowy w mieszkaniu nadaje się jedynie do podłączenia urządzeń grzewczych spełniających warunki ECO Projektu z wkładem kominowym żaroodpornym brak możliwości podłączenia innych urządzeń grzewczych na paliwo stałe do istniejącego przewodu komiowego lub wykonanie ogrzewania elektrycznego o czym należy powiadomić nabywce mieszkania .

Okna stare drewniane 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 m-c od daty wystawienia

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

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










UWAGA PILNE

**Należy wyremontować wnętrze komina łużne i rozchodzące się cegły,brak przegrody między kanałami . Zał zdj**

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

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

# AMPER-BUD RYSZARD GORCZYCA

INSTALACJE ELEKTRYCZNE, USŁUGI BUDOWLANE

Zabrze 24.10.2025 r.

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
LUIZA

Sekretariat GSM "Luiza"
wpł. dn. 2025 -10- 24
nr dz. 9109
skier.

## O P I N I A

dotyczy: stanu instalacji elektrycznej w mieszkaniu przy ul. Wolności 396/5 w Zabrzu.

Po dokonaniu przeglądu istniejącej instalacji elektrycznej stwierdzono jej sprawność-wykonane nowe kable oraz brak skrzynki rozdzielczej z zabezpieczeniem różnicowo-prądowy co jest niezgodne z obecnymi wymogami.

AMPER - BUD
Instalacje elektryczne, usługi budowlane
Ryszard Gorczyca
41-800 Zabrze, ul. Wolności 412
NIP 6481056837, REGON 241289703
tel. 516 041 324

Nr. upr. G-1/D/737/049/2024