



**ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ  
TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Spółka z o.o.**

**78-400 Szczecinek ul. Cieślaka 6B**

KRS: 0000163868 NIP: 673-15-97-062 REGON: 330582529 Kapitał zakładowy: 34 163 000,00

Konto: Bałtycki Bank Spółdzielczy w Darłowie 78-400 Szczecinek Plac Sowińskiego 2  
71 8566 1042 0500 5794 2004 0001

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

**TELEFONY:**

prefix – 94

Sekretariat

37 412 12 (+ fax)

37 142 54

37 412 25

37 142 98

Dział

zarządzania

nieruchomościami

37 461 74

Dział tech.-inwest.

37 461 75

Zakład Eksploatacji

Nieruchomości

37 401 33

37 231 67

37 427 40

37 202 44

Godziny przyjmowania  
interesantów:

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

TI -221b/972/2017

Szczecinek, dnia 06-08-2017r

**ZAPYTANIE OFERTOWE**

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. ul. Cieślaka 6b w Szczecinku działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. 28 Lutego 48-50 w Szczecinku zaprasza do złożenia oferty na opracowanie dokumentacji projektowo - wykonawczej wraz z ekspertyzą stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 28 Lutego 48-50 w Szczecinku, położonego na terenie działki nr 353/1 w obr. 20, ze wskazaniem zakresu robót budowlanych do wykonania w razie stwierdzenia nieprawidłowości, zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinku Nr 5162.18.2016.BA z dnia 28 lipca 2017r.

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

**W załączeniu przesyłamy wzór umowy, formularz ofertowy oraz decyzję PINB.**

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

Formularz ofertowy z podaniem ceny oraz terminem realizacji prosimy złożyć w zamkniętej kopercie do dnia 27-09-2017r. do godz. 15<sup>00</sup> w siedzibie spółki (Biuro Obsługi Lokatora).

Powyższe zaproszenie będzie rozpatrywane poza Ustawą Prawo Zamówień Publicznych.

Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od wyboru oferty oraz podpisania umowy bez podania przyczyny.

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

KK

PREZES ZARZĄDU

Tomasz Welek

## FORMULARZ OFERTOWY

.....  
miejscowość, data

.....  
/nazwa i adres Wykonawcy/

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

**Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położona w Szczecinku przy ul. 28 Lutego 48-50 w imieniu której działa Zarządca Nieruchomości - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.  
ul. Cieślaka 6b 78-400 Szczecinek**

dotyczy: opracowania inwentaryzacji dla zadania pn:

**Opracowanie dokumentacji projektowo - wykonawczej wraz z ekspertyzą stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 28 Lutego 48-50 w Szczecinku, położonego na terenie działki nr 353/1 w obr. 20, ze wskazaniem zakresu robót budowlanych do wykonania w razie stwierdzenia nieprawidłowości, zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinku Nr 5162.18.2016.BA z dnia 28 lipca 2017r.**

Zobowiązuje się wykonać przedmiot zamówienia za wynagrodzenie brutto :

brutto: ..... zł, słownie: ..... zł./

1. Oświadczamy, że zobowiązujemy się wykonać przedmiot zamówienia **w terminie** ..... **od dnia podpisania umowy.**
2. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze wzorem umowy i nie wnosimy zastrzeżeń oraz otrzymaliśmy wszystkie informacje niezbędne do przygotowania Oferty.
3. Oświadczamy, że jeżeli nasza Oferta zostanie wybrana zobowiązujemy się do zawarcia umowy na przedstawionych warunkach.
4. Realizowany przez nas określony w umowie przedmiot zamówienia rozliczany będzie przy zastosowaniu następujących warunków płatności: **zgodnie ze wzorem umowy.**
5. Oświadczam, że jestem świadomy konsekwencji wycofania swojej oferty po jej przyjęciu przez Zamawiającego (art. 66<sup>2</sup> KC) i obciążeniem przez Zamawiającego za rzeczywistą szkodę oraz wykluczeniem z listy wykonawców współpracujących z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o. o.

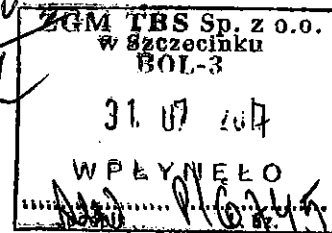
.....  
Imię i nazwisko oraz podpis osoby upoważnionej do składania oświadczeń w imieniu Wykonawcy

POWIATOWY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO  
w SZCZECINKU  
ul. 28 Lutego 16  
78-400 SZCZECINEK

PINB.5162.18.2016.BA

Szczecinek, dnia 28 lipca 2017 r.

## POSTANOWIENIE



### Na podstawie:

- art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zmianami/
- art. 62 ust. 3 w związku z art. 81 c ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane /Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 tekst jednolity/

## POSTANAWIAM

nałożyć na Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. 28 Lutego 48-50 w Szczecinku

obowiązek dostarczenia w terminie do ~~31.07.2017 r.~~

ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 28 Lutego 48-50 w Szczecinku, położonego na terenie działki nr 353/1 w obrębie 20, ze wskazaniem zakresu robót budowlanych do wykonania w razie stwierdzenia nieprawidłowości, sporządzonej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane i legitymujące się przynależnością do właściwej izby samorządu zawodowego.

## Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Szczecinku po piśmie p. ~~.....~~ z dnia 26 lipca 2016 r. /data wpływu do PINB w Szczecinku 28.07.2016 r./ przeprowadził w dniu 25 sierpnia 2016 r. kontrolę stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 28 Lutego 48-50 w Szczecinku. W trakcie kontroli ustalono, że na terenie działki nr 353/1 w obrębie 20 znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi. Obiekt wybudowany został w 1929 r. w technologii tradycyjnej, trzykondygnacyjny, podpiwniczony. Ściany murowane z cegły, strop nad piwnicą typu Kleina, pozostałe drewniane, więźba dachowa drewniana, pokrycie dachówka ceramiczna. Obiekt wyposażony jest w instalację wod. – kan., elektryczną, gazową i ogrzewczą zasilaną z sieci miejskiej lub kotłów gazowych. W dniu kontroli pobrano książkę obiektu budowlanego wraz z protokołami z okresowych przeglądów technicznych obiektu. Dołączone do książki obiektu budowlanego protokoły z przeglądu kominów z dnia 23 sierpnia 2016 r. sporządzone przez mistrza kominarskiego Zdzisława Lewandowskiego wskazują nieprawidłowości w podłączeniach do przewodów kominowych. W świetle powyższego pismem znak PINB.5162.18.2016.BA z dnia 31 sierpnia 2016 r. wszczęto z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 28 Lutego 48 – 50 w Szczecinku, położonego na terenie działki nr 353/1 w obrębie 20 i zgodnie z art. 10 § 1 kpa umożliwiono stronie postępowania zapoznanie się z aktami sprawy oraz składanie wniosków i zastrzeżeń. Ponieważ współwłaściciele obiektu budowlanego tworzą tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową,

za stronę w postępowaniu uznano Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. 28 Lutego 48-50 w Szczecinku – właściciela obiektu i terenu działki nr 353/1 w obrębie 20. Z możliwości tej strona nie skorzystała. W dniach 20 i 21 września 2016 r. mistrz kominiarski Zdzisław Lewandowski legitymujący się uprawnieniami nr 9746 dostarczył uzupełnione opinie kominiarskie ze wskazaniem nieprawidłowości w podłączeniach i sposobie ich usunięcia. Zgodnie z przedłożonymi opiniami należy: w klatce schodowej nr 48 w lokalu nr 1 z przewodu kominowego nr 25 na parterze zdemontować kratkę wentylacyjną a otwór po niej zaślepić, z przewodu nr 27 na parterze zdemontować okap a w jego miejsce wstawić kratkę wentylacyjną, dla pomieszczenia łazienki dobudować przewód wentylacyjny dwuścienny ocieplony o średnicy wewnętrznej 15 cm. W lokalu nr 2 – z przewodu kominowego nr 25 na I piętrze zdemontować okap a w jego miejsce wstawić kratkę wentylacyjną, z przewodu nr 26 na I piętrze zdemontować grzejnik gazowy wody przepływowej a otwór po nim zaślepić, dobudować przewód wentylacyjny dla pomieszczenia łazienki o średnicy wewnętrznej 15 cm i przewód spalinowy z rury kwasoodpornej o średnicy wewnętrznej 11 cm. W lokalu nr 5 z przewodów kominowych nr 26 i 27 na poddaszu zdemontować kratki wentylacyjne a otwory po nich zaślepić, dobudować przewody wentylacyjne dla pomieszczeń kuchni i łazienki z rury stalowej dwuściennej ocieplonej o średnicy wewnętrznej 15 cm. W lokalu nr 4 z przewodu nr 22 na poddaszu zdemontować kratkę wentylacyjną a otwór po niej zaślepić, dla pomieszczenia łazienki dobudować przewód wentylacyjny z rury stalowej dwuściennej ocieplonej o średnicy wewnętrznej 15 cm. W klatce schodowej nr 50 w lokalu nr 3 dla pomieszczenia łazienki dobudować przewód wentylacyjny z rury stalowej dwuściennej ocieplonej o średnicy wewnętrznej 15 cm. W lokalu nr 5 dla pomieszczenia kuchni dobudować przewód wentylacyjny rurą stalową dwuścienną ocieploną o średnicy wewnętrznej 15 cm, istniejącą kratkę wentylacyjną zdemontować a otwór zaślepić. W opinii z dnia 19 września 2016 r. mistrz kominiarski zwrócił uwagę na uciążliwość /stuki w ścianie kominowej/ występujące w lokalu nr 5 podczas eksploatacji kotłów gazowych w lokalach nr 2 i 3. W lokalu nr 6 dobudować przewód wentylacyjny dla pomieszczenia łazienki. Zebrane podczas prowadzonego postępowania dowody nasunęły uzasadnione wątpliwości co do stanu technicznego ww. obiektu budowlanego. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 170 ust. 1 cyt.: „urządzenia gazowe mogą być instalowane wyłącznie w pomieszczeniach spełniających warunki dotyczące ich wysokości, kubatury, wentylacji i odprowadzania spalin, a także dopływu powietrza do spalania określone w rozporządzeniu, w Polskich Normach i przepisach odrębnych”, § 77 ust. 1 określa, cyt. „pomieszczenia higieniczno-sanitarne powinny mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych”. Przedłożone opinie z oględzin urządzeń grzewczo-kominowych z dnia 19 września 2016 r., sporządzone przez mistrza kominiarskiego Zdzisława Lewandowskiego wskazują nieprawidłowości, natomiast brak jest informacji na temat sposobu wykonania robót budowlanych, zastosowania wyrobów do budowy przewodów wentylacyjnych, ich usytuowania wraz z określeniem sposobu przejścia przez stropy. Nie zbadano również przyczyn występowania stuków w ścianie kominowej w lokalu nr 5 w klatce schodowej nr 50.

Zgodnie z przepisem art. 61 ustawy Prawo budowlane to właściciel lub zarządca jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2, a więc między innymi, w należyтым stanie technicznym. Nieodpowiedni stan techniczny obiektu upoważnia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinku, do nałożenia na właściciela obiektu, zgodnie z art. 62 ust. 3 w związku z art. 81 c ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane, obowiązku przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 28 Lutego 48-50

w Szczecinku, położonego na terenie działki nr 353/1 w obrębie 20, ze wskazaniem robót budowlanych niezbędnych do wykonania w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, sporządzonej przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane i legitymujące się przynależnością do właściwej izby samorządu zawodowego.

Uwzględniając powyższe na podstawie przepisu art. 62 ust. 3 w związku z art. 81 c ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Na postanowienie przysługuje prawo złożenia zażalenia do Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie.



POWIATOWY INSPEKTOR  
Nadzoru Budowlanego w Szczecinku

mgr inż. Dorota Rusin-Hardenbicker

**pouczenie:**

W razie niedostarczenia w wyznaczonym terminie żądanej ekspertyzy stanu technicznego obiektu, albo w razie dostarczenia ekspertyzy, która niedostatecznie wyjaśnia sprawę będącą jej przedmiotem, organ nadzoru budowlanego może zlecić wykonanie ekspertyzy na koszt osoby zobowiązanej do jej dostarczenia.

**Otrzymują:**

1. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. 28 Lutego 48-50 w Szczecinku ul. Cieślaka 6B, 78-400 Szczecinek
2. PINB w Szczecinku aa

**Do wiadomości:**

1. Starostwo Powiatowe w Szczecinku Wydział Architektury i Budownictwa

## U M O W A

zawarta w dniu ..... 2017r. w Szczecinku pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości położoną w Szczecinku przy ul. 28 Lutego 48-50, NIP 673-16-42-259** w mieniu której działa jako zarządca:

**Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Szczecinku przy ul. Cieślaka 6b, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000163868, o kapitale zakładowym 34.163.000,00zł; NIP 673-15-97-062; REGON 330582529** zwanym dalej **ZAMAWIAJĄCYM** reprezentowanym przez:

**Prezesa Zarządu**

**Tomasza Welka**

a

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

### § 1

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zadanie pn. : **opracowanie dokumentacji projektowo - wykonawczej wraz z ekspertyzą stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. 28 Lutego 48-50 w Szczecinku, położonego na terenie działki nr 353/1 w obr. 20, ze wskazaniem zakresu robót budowlanych do wykonania w razie stwierdzenia nieprawidłowości, zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinku Nr 5162.18.2016.BA z dnia 28 lipca 2017r.**

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

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

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

### § 2

1. Ustala się następujące terminy realizacji:
  - 1.1 rozpoczęcie prac - ..... 2017r.
  - 1.2 Wykonawca do dnia – ..... 2017r. złoży dokumenty będące przedmiotem zamówienia u Zamawiającego.
  - 1.3 Wykonawca przekaze Zamawiającemu kompletną dokumentację określoną w § 1 ust 1 w 4 egzemplarzach.

### § 3

1. Dokumentację będącą przedmiotem umowy Wykonawca wykona w 4 egz.
2. Zamawiający nie jest obowiązany dokonywać sprawdzenia prawidłowości wykonanej ekspertyzy.
3. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń przez Zamawiającego lub PINB (zarówno przed jak i po dokonanych odbiorze o którym mowa w ust. 5) do wykonanych opracowań Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie dokonać odpowiednich uzupełnień i poprawek, w terminie ustalonym przez Zamawiającego.
4. Zamawiający może zgłaszać zastrzeżenia, aż do momentu, kiedy uzna, iż przekazane wykonane opracowania nie wymagają dalszych poprawek/uzupełnień.
5. Odbiór przez Zamawiającego wykonanych opracowań następuje na podstawie sporządzonego i podpisanego przez Zamawiającego protokołu zdawczo-odbiorczego wykonanych opracowań bez zastrzeżeń.
6. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad, braków lub nieściśłości ekspertyzy ujawnionych w trakcie realizacji robót budowlanych, o której mowa w § 1 niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązany będzie wadę ekspertyzy usunąć na własny koszt w terminie ustalonym przez Zamawiającego, a w przypadku nieusunięcia wad przez Wykonawcę, Zamawiający usunie wady obciążając pełnymi kosztami ich usunięcia Wykonawcę.

### § 4

Wynagrodzenie za przedmiot umowy wynosi **brutto.....zł., (słownie: .....00/00).**

## § 5

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

## § 6

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

## § 7

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

## § 8

1. Zmiana postanowień Umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, w drodze aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Nieważna jest zmiana postanowień Umowy oraz wprowadzanie nowych postanowień niekorzystnych dla Zamawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy, chyba, że konieczność tych zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy.

## § 9

Wszelkie spory na tle wykonania postanowień niniejszej umowy Strony poddają Sądom Powszechnym właściwym dla siedziby Zamawiającego.

## § 10

1. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, trzy egz. dla Zamawiającego i jeden egz. dla Wykonawcy.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz właściwe przepisy.

## § 11

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

KK

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**