

# SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKRAJU”

Warszawa (02-777) ul. Kulczyńskiego 14

NIP 525 001 18 81, REGON 000005774

## SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA DOTYCZĄCA PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO NA WYKONANIE KONTROLI OKRESOWYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W ZAKRESIE INSTALACJI GAZOWYCH ORAZ PRZEWODÓW KOMINOWYCH W 2025 / 2025-2027 R.

### I. ZAMAWIAJĄCY

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju” z siedzibą i adresem w Warszawie (02-777) przy ul. Kulczyńskiego 14, NIP 525 001 18 81, REGON 000005774.

### II. INFORMACJE OGÓLNE

1. Postępowanie niniejsze prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie „Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, konserwacyjne, dostawy i usługi oraz trybu powoływania i zasad pracy komisji przetargowych w celu wyłonienia wykonawców udzielanych zamówień” obowiązującego u Zamawiającego, zamieszczonego na jego stronie internetowej lub dostępnego do wglądu w siedzibie Zamawiającego.
2. Materiały przetargowe dostępne są na stronie internetowej Zamawiającego: <https://naskraju.pl/przetargi> oraz mogą zostać przesłane po uprzednim kontakcie pod tel. 22 840 85 58, 22 643 41 65 lub adresem poczty elektronicznej [sekretariat@naskraju.pl](mailto:sekretariat@naskraju.pl)
3. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę, sporządzoną na podstawie materiałów przetargowych obejmującą całość Przedmiotu Zamówienia.
4. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z udziałem w niniejszym postępowaniu, bez względu na jego wynik.

### III. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem Zamówienia jest wykonanie kontroli okresowej obiektów budowlanych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1c oraz pkt. 3 ustawy Prawo budowlane w zakresie sprawdzenia stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.
2. Zakres prac dotyczy 99 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 11 pawilonów usługowo-handlowych oraz 8 budynków hydroforni, dokładny zakres obiektów wchodzących w skład zamówienia zawiera załącznik nr 3 do SIWZ.
3. Zamawiający przewiduje dwa warianty udzielenia zamówienia:
  - wariant I – wykonanie kontroli okresowej instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w 2025 r.
  - wariant II – wykonanie kontroli okresowej instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w 2025, 2026 oraz 2027 r.
4. Kontrola obejmuje kontrole okresową co najmniej dwa razy w roku w budynku Przybylskiego 11.
5. Kontrola obejmuje kontrole okresową co najmniej jeden raz w roku w pozostałych budynkach.
6. W budynkach występują wyłącznie przewody kominowe wentylacyjne (brak spalinowych i dymowych przewodów kominowych).
7. W większości obiektów występuje wentylacja grawitacyjna zbiorcza. Na nielicznych obiektach występuje wentylacja mechaniczna i hybrydowa.
8. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zlecenia realizacji przeglądów jedynie w zakresie kontroli przewodów wentylacyjnych (bez instalacji gazowej).
9. Szczegółowe wytyczne i zakres kontroli zawarte są w załączniku nr 2 do SIWZ będącym Szczegółowym Opiszem Przedmiotu Zamówienia.
10. Przeprowadzenie kontroli nie może naruszać zasad opisanych w Regulaminie porządku domowego, stanowiącym załącznik nr 11 do SIWZ.

### IV. ISTOTNE WARUNKI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

#### 1. Termin wykonania Przedmiotu Zamówienia:

- Wariant I:

Zakończenie prac do dnia 30.05.2025 – dot. pierwszej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2025 r.  
Zakończenie prac do dnia 30.10.2025 – dot. drugiej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2025 r.  
Zakończenie prac do dnia 30.06.2025 – dot. pozostałych budynków w 2025 r.

• **Wariant II:**

Zakończenie prac do dnia 30.05.2025 – dot. pierwszej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2025 r.  
Zakończenie prac do dnia 30.10.2025 – dot. drugiej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2025 r.  
Zakończenie prac do dnia 30.06.2025 – dot. pozostałych budynków w 2025 r.  
Zakończenie prac do dnia 30.05.2026 – dot. pierwszej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2026 r.  
Zakończenie prac do dnia 30.10.2026 – dot. drugiej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2026 r.  
Zakończenie prac do dnia 30.06.2026 – dot. pozostałych budynków w 2026 r.  
Zakończenie prac do dnia 30.05.2027 – dot. pierwszej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2027 r.  
Zakończenie prac do dnia 30.10.2027 – dot. drugiej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2027 r.  
Zakończenie prac do dnia 30.06.2027 – dot. pozostałych budynków w 2027 r.

2. **Gwarancja:**

Zamawiający oczekuje minimum 12 miesięcznej gwarancji.

3. **Zabezpieczenia:**

Zamawiający potrąci Wykonawcy tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, kwotę w wysokości 3% wartości netto z wystawionej faktury VAT. Powyższe zabezpieczenie zostanie zatrzymane przez Zamawiającego na czas trwania udzielonej gwarancji.

4. **Wartość Przedmiotu Zamówienia:**

- 1) Wartość umowna zostanie określona na podstawie oferty oraz negocjacji pomiędzy Stronami.
- 2) Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany zakresu Przedmiotu Zamówienia.

5. **Zaliczki:**

Zamawiający nie udziela zaliczek na wykonanie Przedmiotu Zamówienia.

6. **Rozliczenie Przedmiotu Zamówienia:**

Rozliczenie wykonania Przedmiotu Zamówienia będzie następowało po zakończeniu prac i podpisaniu protokołu wykonania prac, zgodnie z podpisaną umową pomiędzy Stronami, której wzór stanowi załącznik nr 10 do SIWZ. Wynagrodzenie ryczałtowe, zależne od ilości przeprowadzonych kontroli w budynkach i lokalach. Rozliczenie pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą odbywać się będzie na podstawie faktycznie zrealizowanych usług zweryfikowanych przez Zamawiającego.

7. **Wykonanie Przedmiotu Zamówienia:**

Za datę zakończenia Przedmiotu Zamówienia przyjmuje się datę przekazania protokołów z kontroli pod warunkiem dokonania ich odbioru bez istotnych usterek.

8. **Uprawnienie Zamawiającego:**

Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru wariantu, zakresu, oferty, unieważnienia przetargu bez dokonania wyboru oferty w każdym terminie bez podania przyczyn. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w zakresie Przedmiotu Zamówienia w porozumieniu z Oferentem.

V. **ZASADY SPORZĄDZANIA OFERT:**

1. **Wydanie materiałów przetargowych:**

Ofertę sporządza się na podstawie zamieszczonych materiałów na stronie internetowej Zamawiającego.

2. **Zasady sporządzenia oferty:**

Wykonana przez Oferenta oferta powinna być opracowana na podstawie i zgodnie z wytycznymi Zamawiającego na podstawie wzoru zawartego w załączniku nr 1 do SIWZ.

Wartości oferty powinny obejmować wszystkie koszty mające wpływ na ostateczną wartość.

3. **Oferty częściowe, wariantowe:**

- a) nie dopuszcza się składania ofert częściowych,
- b) **dopuszcza się złożenie oferty na jeden lub obydwa warianty,**
- c) nie dopuszcza się składania ofert niezgodnych z wytycznymi Zamawiającego opisanymi w SIWZ.

4. **Cena oferty:**

- a) cenę oferty należy podać w złotych polskich, w dwóch kwotach tzn. netto i brutto,
- b) oferta cenowa powinna zawierać cenę jednostkową przeprowadzenia danej kontroli w pojedynczym lokalu oraz szacowaną ilość lokali w których kontrola jest przewidziana – w wariantcie I: wykonanie okresowej kontroli w 2025 r., w wariantcie II: wykonanie okresowej kontroli w latach: 2025, 2026, 2027,
- c) cena oferty powinna zawierać wszystkie koszty konieczne do realizacji Zamówienia.

5. Związanie ofertą:

Termin związania ofertą wynosi 30 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

VI. **FORMALNE WARUNKI SPORZĄDZANIA OFERT:**

1. Oferta powinna być sporządzona zgodnie z postanowieniami niniejszej SIWZ.
2. Każdy Oferent może złożyć tylko jedną ofertę z uwzględnieniem jednego z dwóch lub obydwóch wariantów.
3. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim.
4. Oferta powinna być napisana wg wzoru stanowiącego materiał przetargowy w załączniku nr 1 do SIWZ.
5. Oferta powinna być podpisana i opieczetowana przez osoby upoważnione do podpisania oferty oraz ostemplowana pieczętą firmową Oferenta. Wymagane jest, aby wszystkie zapisane kartki oferty oraz załączniki, były parafowane przez osoby podpisujące ofertę. Upoważnienie do podpisania oferty winno być dołączone do oferty, o ile nie wynika ono z innych dokumentów dołączonych do oferty. Upoważnienie składane jest w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez osoby upoważnione do reprezentowania Wykonawcy.
6. W przypadku, gdy Oferent, jako załącznik do oferty dołączył kopię dokumentu, kopia ta winna być potwierdzona za zgodność z oryginałem przez osoby upoważnione do podpisania oferty wraz z datą tego potwierdzenia.
7. Wszystkie miejsca, w których Oferent naniósł zmiany, winny być parafowane przez osoby upoważnione do podpisania oferty.
8. Kompletna oferta, łącznie z załącznikami, powinna mieć ponumerowane i parafowane zapisane strony.
9. W przypadku, gdy Oferent działa jako spółka cywilna lub jako konsorcjum, przed złożeniem oferty zobowiązany jest do uzyskania od Zamawiającego szczegółowych zasad uczestnictwa.

VII. **WADIUM**

1. Oferent, który przystąpi do niniejszego postępowania jest zobowiązany do wniesienia wadium w formie pieniężnej w wysokości 5 000 zł.
2. Wadium należy wnieść na rachunek Zamawiającego w Santander Banku o numerze: 04 1090 1694 0000 0001 0829 6710, w tytule wpisując: „**Wadium – dot. przetargu na kontrole okresowe instalacji gazowych i przewodów kominowych w 2025**”.
3. Bankowe potwierdzenie wniesienia wadium powinno być dołączone do oferty lub dostarczone Spółdzielni osobno przed upływem terminu otwarcia ofert.
4. Oferta, która nie jest zabezpieczona wadium, nie weźmie udziału w przetargu.
5. Oferentowi, którego oferta została wybrana, Zamawiający zwraca wadium po podpisaniu umowy.
6. Oferent, którego oferta została wybrana, traci wadium na rzecz Zamawiającego w przypadku, gdy:
  - a) odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w przetargu;
  - b) nie przystąpi do zawarcia umowy w terminie 7 dni licząc od daty powiadomienia Oferenta o udzieleniu mu Zamówienia;
  - c) odmówi wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy (w przypadku konieczności takiego zabezpieczenia opisanego w umowie);
  - d) przedstawi w ofercie dane nieprawdziwe.
7. Oferentowi, którego oferta nie została wybrana Zamawiający zwraca wadium w terminie 14 dni od daty posiedzenia komisji przetargowej, na której wybrano Wykonawcę prac, na rachunek wskazany w oświadczeniu, który Oferent jest zobowiązany dołączyć do składanej oferty – załącznik nr 4 do SIWZ. W tym samym terminie Zamawiający zwraca wadium w przypadku unieważnienia przetargu.

VIII. **WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU:**

O udzielenie Zamówienia mogą ubiegać się Oferenci, którzy nie podlegają wykluczeniu z postępowania o udzielenie Zamówienia (należy złożyć oświadczenie wg załącznika nr 5 do SIWZ) oraz którzy spełniają warunki dotyczące:

- a) posiadania uprawnień do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.

Warunek ten Zamawiający uzna za spełniony jeżeli wykonawca przedstawi aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do CEIDG, wystawionej nie wcześniej niż 90 dni przed upływem składania ofert

- b) nie zalegają z opłacaniem podatków oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne

W celu potwierdzenia spełnienia niniejszego warunku Wykonawcy zobowiązani są przedstawić oświadczenie, że Wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu wg. załącznika nr 6 do SIWZ

c) posiadania wiedzy i doświadczenia w zakresie objętym Zamówieniem.

Warunek powyższy uznany zostanie za spełniony, jeżeli Wykonawca udokumentuje wykonanie w okresie pięciu lat przed datą złożenia ofert wykonanie co najmniej jednego Zamówienia odpowiadającego zakresem i wartością prac zamówieniu na które składa ofertę.

W celu potwierdzenia spełnienia niniejszego warunku Wykonawcy zobowiązani są przedstawić (wg. załącznika nr 7 do SIWZ): wykaz wykonanych robót nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich rodzaju, wartości, daty, miejsca wykonania i podmiotów, na rzecz których roboty te zostały wykonane, z załączeniem dowodów określających czy te roboty zostały wykonane należyście, w szczególności informacji o tym czy roboty zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończone, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego roboty budowlane były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - inne dokumenty;

d) dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania Zamówienia (wg. załącznika nr 8 do SIWZ).

Warunek ten zostanie uznany za spełniony jeżeli Wykonawca wykaże dysponowanie osobą:

- z uprawnieniami bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych.
- posiadającą kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji gazowych (świadcstwo kwalifikacyjne Eksploatacyjne i Dozoru – Grupa G3).
- posiadającą kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim

e) sytuacji ekonomicznej i finansowej.

Warunek ten Zamawiający uzna za spełniony jeżeli wykonawca przedstawi opłaconą polisę, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z Przedmiotem Zamówienia na kwotę co najmniej wartości składanej oferty.

## IX. SKŁADANIE I OTWARCIE OFERT ORAZ NEGOCJACJE

1. Pisemną ofertę wraz z wymaganymi oświadczeniami i dokumentami należy złożyć w jednym egzemplarzu, w nieprzejrzystej zamkniętej i opieczętowanej kopercie lub opakowaniu, uniemożliwiającym otwarcie bez pozostawienia trwałych śladów, oznaczonym pełną nazwą Oferenta, adresem Zamawiającego oraz opisem Przedmiotu Zamówienia tj. „Oferta – dot. przetargu na kontrole okresowe instalacji gazowych i przewodów kominowych w 2025”.
2. Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego pokój nr 4 w terminie do dnia 20.03.2025 r. do godz. 13.00.
3. Za termin złożenia oferty uważa się datę i godzinę jej dotarcia do miejsca składania ofert. Oferty, które wpłyną do Zamawiającego po upływie terminu ich składania, nie będą rozpatrywane ani zwracane.
4. Komisyjne otwarcie ofert nastąpi w dniu 20.03.2025 r. do godz. 13.05 w sali konferencyjnej pok. 32 w siedzibie Zamawiającego.
5. Obecność przedstawicieli Oferentów przy otwarciu ofert nie jest obowiązkowa.
6. Bezpośrednio po otwarciu ofert odbędą się negocjacje z Oferentami.
7. Oferent nie musi uczestniczyć w negocjacjach, w takim przypadku bieżę się pod uwagę złożoną pisemną ofertę Oferenta w postępowaniu przetargowym.
8. Podczas otwierania kopert z ofertami Zamawiający ogłosi nazwy oferentów, ich adresy i ceny ofertowe.

## X. DODATKOWE INFORMACJE PRZETARGOWE

1. Zamawiający, wzywa oferenta, który złożył najkorzystniejszą ofertę do uzupełnienia jeżeli zawiera braki bądź błędy w wyznaczonym przez siebie terminie nie krótszym niż 3 dni.
2. W przypadku bezskutecznego upływu wskazanego wyżej terminu Zamawiający odrzuca ofertę, w której stwierdzono nieusunięte braki.
3. Zamawiający wykluczy z postępowania Oferenta, który nie wniósł wadium w całości.

4. Zamawiający może odrzucić ofertę napisaną nieczytelnie oraz gdy Oferent nie zgadza się na poprawienie oczywistej pomyłki w tekście oferty, lub zakres rzeczowy oferty jest niezgodny z wymaganiami określonymi w materiałach przetargowych.
5. Oferty złożone nie podlegają zwrotowi bez względu na wynik postępowania.
6. Zamawiający nie zwołuje zebrania Oferentów.
7. Osobą upoważnioną do kontaktów z Oferentami z ramienia Zamawiającego jest:  
Katarzyna Nawra - nr tel. 22 840 82 58, 730 003 142 lub e-mail: [k.nawra@naskraju.pl](mailto:k.nawra@naskraju.pl)
8. Wszelkiego rodzaju oświadczenia, wnioski, zawiadomienia, informacje itp., Zamawiający i Oferenci przekazują drogą elektroniczną z zastrzeżeniem, że każda ze stron, na żądanie drugiej, niezwłocznie potwierdzi fakt ich otrzymania, lub pisemnie.
9. Korespondencję, także dotyczącą udzielenia wyjaśnień co do treści materiałów przetargowych, uważa się za złożoną w terminie, jeżeli jej treść dotarła do Zamawiającego na - nie mniej niż 6 dni przed upływem terminu składania ofert lub w terminie określonym w zawiadomieniu, wezwaniu.
10. Treść zapytań dotyczących materiałów wraz z wyjaśnieniami Zamawiający udostępnia na stronie internetowej Zamawiającego w miejscu informacji o realizowanym przetargu.
11. Zamawiający nie będzie udzielał wyjaśnień odnośnie decyzji podjętych w trakcie przetargu.
12. Oferent winien dokonać wizji lokalnej terenu i obiektów będących Przedmiotem Zamówienia. W przypadku uwag lub niezgodności powinien pisemnie o nich powiadomić Zamawiającego.
13. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wyłączenia z umowy przeglądu budynku Kulczyńskiego 14 w Warszawie. Umowa na wykonanie kontroli tego budynku może zostać podpisana odrębnie z Wspólnotą budynku Kulczyńskiego 14.

#### XI. WARUNKI I FORMALNOŚCI ZWIĄZANE Z PODPISANIEM UMOWY.

1. O miejscu i terminie zawarcia umowy Oferent, którego oferta została wybrana zostanie poinformowany odrębnym zawiadomieniem przesłanym na podany przez Oferenta adres mailowy.
2. Umowa zostanie zawarta z wybranym Oferentem w terminie 14 dni licząc od daty powiadomienia Oferenta o udzieleniu mu Zamówienia.

#### XII. KRYTERIA WYBORU NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY

1. Wyboru najkorzystniejszej oferty dokona Komisja Konkursowa Zamawiającego uwzględniając walory i mankamenty każdej z rozpatrywanych ofert i rekomenduje ją Zarządowi Zamawiającego w celu zawarcia umowy.
2. Zamawiający będzie kierował się następującymi kryteriami:
  - 90% - cena,
  - 10% - ocena potencjału technicznego i wiarygodność firmy.

#### XIII. WYKAZ OŚWIADCZEŃ LUB DOKUMENTÓW, JAKIE NALEŻY DOSTARCZYĆ W CELU POTWIERDZENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W PRZETARGU

1. Oferta Wykonawcy powinna zawierać:
  - a) Formularz ofertowy – wg. załącznika nr 1 do SIWZ
  - b) Oświadczenie o zwrocie wadium – wg. załącznika nr 4 do SIWZ
  - c) Oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia z przetargu – wg. załącznika nr 5 do SIWZ
  - d) Oświadczenie o spełnieniu warunków w przetargu – wg. załącznika nr 6 do SIWZ
  - e) Oświadczenie o spełnieniu warunku wiedzy i doświadczenia wykonanych robót – wg. załącznika nr 7 do SIWZ
  - f) Oświadczenie o dysponowaniu odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania Zamówienia – wg. załącznika nr 8 do SIWZ
  - g) Zaakceptowana podpisem klauzula informacyjna RODO - załącznik nr 9 do SIWZ
  - h) Zaakceptowany podpisem wzór umowy – załącznik nr 10 do SIWZ
  - i) Kopie opłaconej polisy, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z Przedmiotem Zamówienia o wartości co najmniej równej wartości składanej oferty
  - j) Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do CEIDG, wystawionej nie wcześniej niż 90 dni przed upływem składania ofert
  - k) Potwierdzenie uiszczenia wadium
  - l) Przykładowy protokół z przeprowadzonej kontroli

2. Dokumenty, o których mowa powyżej, składane są w formie oryginału. W przypadku, gdy Oferenta reprezentuje pełnomocnik, do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo, z którego wynika jego zakres. Pełnomocnictwo winno być podpisane przez osoby uprawnione do reprezentowania Oferenta i złożone w oryginale, w przypadku załączenia kopii pełnomocnictwa, winna ona być potwierdzona notarialnie.

#### XIV. ZAŁĄCZNIKI DO SIWZ

Załącznik nr 1 – Formularz ofertowy

Załącznik nr 2 – Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia

Załącznik nr 3 – Wykaz obiektów stanowiący Przedmiot Zamówienia

Załącznik nr 4 – Oświadczenie o zwrocie wadium

Załącznik nr 5 – Oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia z przetargu

Załącznik nr 6 – Oświadczenie o spełnieniu warunków w przetargu

Załącznik nr 7 – Oświadczenie o spełnieniu warunku wiedzy i doświadczenia wykonanych robót

Załącznik nr 8 – Oświadczenie o dysponowaniu odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania Zamówienia

Załącznik nr 9 – Klauzula informacyjna RODO

Załącznik nr 10 – Wzór umowy

Załącznik nr 11 – Regulamin porządku domowego



FORMULARZ OFERTOWY

WYKONANIE KONTROLI OKRESOWYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH W ZAKRESIE INSTALACJI GAZOWYCH ORAZ PRZEWODÓW KOMINOWYCH W 2025 / 2025-2027 r.

Dane Oferenta:

Nazwa .....

Adres .....

NIP .....

REGON .....

e-mail .....

telefon .....

Wariant I – wykonanie kontroli okresowej w 2025 r.

Lp.	Opis	Orientacyjna ilość lokali w budynkach w roku 2025	Cena jednostkowa netto [zł/lokal]	łącznie wartość netto [zł]	łącznie wartość brutto [zł]
1	Wykonanie kontroli okresowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pawilonów usługowo-handlowych, hydroforni - w zakresie przeglądu instalacji gazowej i przewodów kominowych	5858			
2	Wykonanie kontroli okresowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pawilonów usługowo-handlowych, hydroforni - w zakresie przeglądu przewodów kominowych	5858			

Wariant II – wykonanie kontroli okresowej w 2025 - 2027 r.

Lp.	Opis	Orientacyjna ilość lokali w budynkach w latach: 2025, 2026, 2027	Cena jednostkowa netto [zł/lokal]	łącznie wartość netto [zł]	łącznie wartość brutto [zł]
1	Wykonanie kontroli okresowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pawilonów usługowo-handlowych, hydroforni - w zakresie przeglądu instalacji gazowej i przewodów kominowych	17574			
2	Wykonanie kontroli okresowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, pawilonów usługowo-handlowych, hydroforni - w zakresie przeglądu przewodów kominowych	17574			

\* można złożyć ofertę na jeden lub obydwa warianty

1. Oferta dotyczy kontroli okresowej instalacji gazowej i przewodów kominowych wszystkich budynków będących w zakresie Spółdzielni Mieszkaniowej "Na Skraju" w częściach wspólnych i lokalach mieszkalnych.
2. W cenie jednostkowej zawarta jest wycena kontroli części wspólnej budynku jak i części mieszkalnej.
3. Końcowe określenie wysokości wynagrodzenia Wykonawcy za wykonanie przedmiotu zamówienia zostanie określone na podstawie ilości faktycznie przeprowadzonych prac w lokalach i ich cen jednostkowych (rozliczenie na podstawie ilości skontrolowanych lokali mieszkalnych).
4. Oferujemy gwarancję wynoszącą 12 miesięcy na przedmiot zamówienia licząc od dnia protokolarnego jego przekazania-odbioru podpisanego przez obie Strony.
5. Ponadto oświadczamy, że:
  - a) zapoznaliśmy się ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia wraz z załącznikami SIWZ i przyjmujemy je bez zastrzeżeń
  - b) dane zawarte w przedstawionych dokumentach, zaświadczeniach i wyrytgu z rejestru stwierdzają stan prawny firmy, są aktualne na dzień składania ofert.
6. Akceptujemy formę przekazania informacji o wyniku niniejszego postępowania za pośrednictwem poczty e-mail oraz przyjmujemy do wiadomości, że potwierdzeniem odbioru tej informacji będzie dowód transmisji danych z poczty elektronicznej Zamawiającego.
7. Razem z niniejszą ofertą składamy niżej wymienione załączniki, zgodnie z wymogami SIWZ:

- Oświadczenie o zwrocie wadium – wg. załącznika nr 4 do SIWZ
- Oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia z przetargu – wg. załącznika nr 5 do SIWZ
- Oświadczenie o spełnieniu warunków w przetargu – wg. załącznika nr 6 do SIWZ
- Oświadczenie o dysponowaniu odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania Zamówienia – wg. załącznika nr 8 do SIWZ
- Zaakceptowana podpisem klauzula informacyjna RODO - załącznik nr 9 do SIWZ
- Zaakceptowany podpisem wzór umowy – załącznik nr 10 do SIWZ
- Kopie opłaconej polisy, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z Przedmiotem Zamówienia o wartości co najmniej równej wartości składanej oferty
- Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do CEIDG, wystawionej nie wcześniej niż 90 dni przed upływem składania ofert
- Potwierdzenie uiszczenia wadium
- Przykładowy protokół z przeprowadzonej kontroli

..... dn. .... 2025 r.  
(miejsowość) (data)

.....  
podpis uprawnionych przedstawicieli Wykonawcy



**SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA****WYKONANIE KONTROLI OKRESOWYCH OBIEKTÓW BUDOWLANAYCH W ZAKRESIE INSTALACJI  
GAZOWYCH ORAZ PRZEWODÓW KOMINOWYCH W 2025 / 2025-2027 R.****I. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMOWIENIA**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie okresowej kontroli stanu technicznego instalacji gazowej oraz przewodów kominowych w obiektach wchodzących w skład zasobów SM „Na Skraju” wyszczególnionych w załączniku nr 3 do SIWZ.

**II. WYTYCZNE DOTYCZĄCE WYKONANIA I ORGANIZACJI ROBÓT**

1. Okresową kontrola instalacji gazowej oraz przewodów kominowych należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, warunkami technicznymi pod stałym nadzorem, z zachowaniem obowiązujących przepisów.
2. Harmonogram przeglądów dla wszystkich nieruchomości należy przedstawić Zamawiającemu, w ciągu 1 miesiąca od podpisania umowy.
3. O terminie przeglądu należy powiadomić mieszkańców lokali w budynku, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń w budynkach (drzwi wejściowe klatek schodowych i gabloty). W powiadomieniu o drugim i trzecim terminie kontroli, należy wskazać konkretne numery mieszkań / lokali, których dotyczy kontrola (nieskontrolowanych w terminach wcześniejszych).
4. Treść ogłoszeń wywieszanych na budynkach z informacją o planowanej kontroli należy uzgodnić z Zamawiającym.
5. Należy przeprowadzić 3 terminy prób wejścia do lokali. Odstąpienia pomiędzy terminami na danym budynku powinny wynosić co najmniej 10 dni.
6. Dwa terminy kontroli należy przeprowadzić w godzinach 16:00 - 20:00.
7. Na Wykonawcy spoczywa obowiązek dokonania kontroli w pomieszczeniach mieszkalnych, usługowych, użytkowych i technicznych.
8. Okresowa kontrola stanu technicznego musi być wykonywana przez osoby posiadające właściwe uprawnienia dla przedmiotu dokonywanej kontroli określone w Ustawie Prawo budowlane.
9. Wykonywanie okresowej kontroli przez osoby nie posiadające uprawnień do ich przeprowadzenia będzie uznane przez Zamawiającego za naruszenie warunków umowy z równoczesnym jej wypowiedzeniem Wykonawcy.
10. Pracownicy dokonujący przeglądów powinny mieć imienne identyfikatory, powinni być także wyposażeni w odpowiedni sprzęt i urządzenia niezbędne do przeprowadzenia kontroli oraz mieć ochraniacze na obuwie.
11. Wykorzystywane przez Wykonawcę przyrządy i urządzenia służące do wykonania wszelkich pomiarów, muszą być sprawne i posiadać aktualne świadectwa wzorcowania / legalizacji.
12. Z przeprowadzenia kontroli należy przedstawić listę mieszkań z podpisami mieszkańców potwierdzającymi wykonanie przeglądu.
13. Wykonawca zobowiązany jest przekazać mieszkańcom zalecenia z kontroli w formie pisemnej (należy udokumentować przekazanie zaleceń).
14. Z przeprowadzonej kontroli w budynkach należy sporządzić protokół z opisem usterek i nieprawidłowości, wykonaniem szkicy w celu określenia lokalizacji, podaniem przyczyn oraz propozycji dotyczących usunięcia usterek.

### III. ODBIOR WYKONANEJ KONTROLI TECHNICZNEJ

1. Należy sporządzić protokoły z danego budynku z przeprowadzonej kontroli instalacji gazowej i przewodów kominowych w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej (skany wersji papierowej).
2. W protokole powinny znaleźć się m.in. następujące informacje:
  - a) data przeprowadzonego kontroli,
  - b) wykaz lokali w których odbyta się kontrola oraz wykaz lokali w których nie została wykonana kontrola,
  - c) skład zespołu przeprowadzającego kontrole,
  - d) zakres kontroli,
  - e) ustalenia wynikające z wizji lokalnej i przeprowadzonych badań,
  - f) ustalenia dotyczące dopuszczenia instalacji do dalszej eksploatacji,
  - g) wnioski i zalecenia w sprawie przeprowadzenia niezbędnych prac
  - h) podpisy osób wykonujących kontrolę,
  - i) podpisy mieszkańców potwierdzające dokonanie kontroli,
  - j) dokumentacja z przekazania mieszkańcom zaleceń dotyczących nieprawidłowości występujących w lokalach.
3. Wykonawca po wykonaniu wszystkich kontroli jest zobowiązany do przekazania Zamawiającemu tabeli ze wszystkimi zaleceniami z podziałem na lokale i budynki w formie papierowej i elektronicznej w formacie xls (Excel).
4. Wykonawca sporządzi z kontroli protokół elektroniczny i zamieści go w systemie CEEB Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego.
5. Zamawiający ma 14 dni na sprawdzenia dokumentacji i sporządzenie protokołu odbioru robot.
6. Podstawą wstawienia faktury jest podpisany przez obie strony protokół odbioru robot stwierdzający kompletność złożonej dokumentacji i jej zgodności ze szczegółowym opisem Przedmiotu Zamówienia.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA  
"Na Skraju"  
ul. Kulezyńskiego 14  
02-737 Warszawa

## Zestawienie budynków mieszkalnych w zasobach SM Na Skraju

Lp.	Adres budynku	Ilość kond. (bez schod.)	Ilość klatek schod.	Ilość mieszkań
1.	POLINEZYJSKA 1	XIII/XI	3	118+72A
2.	POLINEZYJSKA 2	XIII/XI	2	84+72A
3.	POLINEZYJSKA 3	XI	2	76
4.	POLINEZYJSKA 4	XIII/XI	2	85
5.	POLINEZYJSKA 5	XI	2	77
6.	POLINEZYJSKA 6	XI	2	86
7.	POLINEZYJSKA 7	XIII/XI	2	85
8.	POLINEZYJSKA 12	XI	3	96+52A
9.	MAGELLANA 1	V	3	30
10.	MAGELLANA 2	VIII	2	46
11.	MAGELLANA 3	V	2	30
12.	MAGELLANA 4	V	3	30
13.	MAGELLANA 5	IV	3	24
14.	MAGELLANA 6	V	3	29
15.	MAGELLANA 7	V	2	30
16.	MAGELLANA 8	VIII	2	48
17.	MAGELLANA 9	V	3	30
18.	MAGELLANA 10	V	3	30
19.	MAGELLANA 11	VIII	4	94
20.	MAGELLANA 12	XII	2	71
21.	MAGELLANA 14	XII	2	72
22.	STRZELECKIEGO 1	V	4	40
23.	STRZELECKIEGO 2	V	4	40
24.	STRZELECKIEGO 3	VIII	2	47
25.	STRZELECKIEGO 4	VIII	2	47
26.	STRZELECKIEGO 5	X	2	59
27.	STRZELECKIEGO 6	XII	2	70
28.	STRZELECKIEGO 8	X	4	120
29.	TELIGI 2	XII	2	71
30.	TELIGI 4	X	2	60
31.	TELIGI 6	V	3	30

Lp.	Adres budynku	Ilość kond. (bez piwnicy)	Ilość klatek schod.	Ilość mieszkań
32.	POLAKA 1	XVI	1	95
33.	POLAKA 3	XI	4	136+43A
34.	POLAKA 5	XI	3	106+106A,B,C,D
35.	POLAKA 7	XI	2	75
36.	KULCZYŃSKIEGO 1	V	2	20
37.	KULCZYŃSKIEGO 3	IV	3	24
38.	KULCZYŃSKIEGO 4	IV	3	24
39.	KULCZYŃSKIEGO 5	IV/V	6	54
40.	KULCZYŃSKIEGO 6	IV	4	31+1A
41.	KULCZYŃSKIEGO 7	V/IV	10	96
42.	KULCZYŃSKIEGO 8	V	4	45
43.	KULCZYŃSKIEGO 9	XI	3	105+1A+106
44.	KULCZYŃSKIEGO 10	IV	4	32
45.	KULCZYŃSKIEGO 12	XI	4	136+106A+74A
46.	KULCZYŃSKIEGO 16	XI	2	75
47.	KULCZYŃSKIEGO 18	V	K11 i 2	20
48.	KULCZYŃSKIEGO 22	XI	K13 i 4	65
49.	KULCZYŃSKIEGO 24	V	K11 i 2	20
		XI	K13 i 4	65

Lp.	Adres budynku	ilość kond. (bez piwnicy)	ilość klatek schod.	ilość mieszkań
50.	GRZEGORZEWSKIEJ 1	IX/XI	3	100+67A
51.	GRZEGORZEWSKIEJ 2	XI	2	88+88A
52.	GRZEGORZEWSKIEJ 3	IV/V	3	30
53.	GRZEGORZEWSKIEJ 4	IX/XI	3	100
54.	GRZEGORZEWSKIEJ 5	V	3	35
55.	GRZEGORZEWSKIEJ 6	XI	3	119+115A+117A
56.	GRZEGORZEWSKIEJ 8	IV	4	36
57.	GRZEGORZEWSKIEJ 11	IV/V	4	35+27A
58.	GRZEGORZEWSKIEJ 13	IV/V	4	35
59.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 5	IV	3	28
60.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 6	IX	2	52+52A
61.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 7	V	2	25
62.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 8	IV	4	36
63.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 9	IX	2	52
64.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 10	IV/V	3	30
65.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 11	IX	2	61
66.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 12	IV	4	36
67.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 14	IV/V	3	30
68.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 15	XVI	1	95
69.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 17	XVI	1	95
70.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 19	XVI	1	95
71.	SZOLC-ROGOZIŃSKIEGO 21	XVI	1	95

Lp.	Adres budynku	ilość kond. (bez piwnicy)	ilość klatek schod.	ilość mieszkań
72.	CISZEWSKIEGO 5	IX/VII	3	82
73.	GUTTA 1	IX	2	62
74.	GUTTA 2	IX	2	62
75.	KOPCIŃSKIEGO 1	IV	1	16
76.	KOPCIŃSKIEGO 3	III	1	12
77.	KOPCIŃSKIEGO 4	IV	1	16
78.	KOPCIŃSKIEGO 5	V	1	20
79.	KOPCIŃSKIEGO 6	III	1	12
80.	KOPCIŃSKIEGO 8	V	1	20
81.	KOPCIŃSKIEGO 9	VII/V/IV	8	100+95A,B
82.	KOPCIŃSKIEGO 12	IV	4	48
83.	KOPCIŃSKIEGO 14	V/IV	4	57
84.	KOPCIŃSKIEGO 16	IX/VII/V/IV	6	114
85.	KOPCIŃSKIEGO 18	VII/V/IV	5	79
86.	NUGAT 2	V	1	20
87.	NUGAT 8	VII/IX	3	82
88.	PRZYBYLSKIEGO 1	IV	1	12
89.	PRZYBYLSKIEGO 2	III	1	12
90.	PRZYBYLSKIEGO 3	III	1	12
91.	PRZYBYLSKIEGO 4	IV	1	16
92.	PRZYBYLSKIEGO 5	IV	1	16
93.	PRZYBYLSKIEGO 6	IV	1	16
94.	PRZYBYLSKIEGO 7	V	1	20
95.	PRZYBYLSKIEGO 8	III	1	12
96.	PRZYBYLSKIEGO 9	III	1	12
97.	PRZYBYLSKIEGO 10	IV	1	16
98.	PRZYBYLSKIEGO 11	IV/V	10	114+17A
99.	PRZYBYLSKIEGO 12	V	1	20

Hydroformnie zbiorcze wolnostojące	
1	Polinezyjska 3a
2	Magellana (14)
3	Polaka 3a
4	Kulczyńskiego 24a Brak wyposażenia, została tablica rozdzielcza zasilająca sąsiedni pawilon (nie jest własnością SM "Na Skraju") (hydroformnia nie jest użytkowana)
5	Grzegorzewskiej (5)
6	Szolc-Rogozińskiego (11)
7	Gutta (1-2)
8	Strzeleckiego (2-4)  (hydroformnia nie jest użytkowana)

Wykaz pawilonów usługowych	
1	Nugat 4
2	Teligi 5/8
3	Polinezyjska 8
4	Polinezyjska 10
5	Polinezyjska 10A
6	Szolc-Rogozińskiego 1
7	Szolc-Rogozińskiego 3
8	Szolc-Rogozińskiego 4
9	Kulczyńskiego 14
10	Cynamonowa 1  (pawilon nie jest użytkowany)
11	Cynamonowa 3  (pawilon nie jest użytkowany)



.....  
Wykonawca

**OŚWIADCZENIE O ZWROCIE WADIUM**

Wniesione w dniu ..... wadium dot. przetargu nieograniczonego na:

wykonanie kontroli okresowych obiektów budowlanych w zakresie instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w 2025 / 2025-2027 r.

proszę zwrócić na konto nr: .....

w banku .....

....., dn. .... 2025 r.  
(miejsowość) (data)

.....  
podpis osoby/osób uprawnionych  
do występowania w imieniu Wykonawcy

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"Na Głaju"  
u. Kazimierzkiego 14  
02-117 Warszawa





.....  
Wykonawca

**OŚWIADCZENIE O BRAKU PODSTAW DO WYKLUCZENIA Z PRZETARGU**

Składając ofertę w przetargu o udzielenie zamówienia na:

**wykonanie kontroli okresowych obiektów budowlanych w zakresie instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w 2025 / 2025-2027 r.**

oświadczamy, że nie podlegamy wykluczeniu z postępowania na podstawie niżej wymienionych przestępstw.

Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się:

1. Wykonawców, którzy wyrządzili szkodę nie wykonując zamówienia lub wykonując je nienależycie, jeżeli szkoda ta została stwierdzona orzeczeniem sądu, które uprawomocniło się w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania;
2. Wykonawców, z którymi dany zamawiający rozwiązał albo wypowiedział umowę, albo odstąpił od umowy z powodu okoliczności, za które wykonawca ponosi odpowiedzialność, jeżeli rozwiązanie albo wypowiedzenie umowy, albo odstąpienie od niej nastąpiło w okresie 3 lat przed wszczęciem postępowania, a wartość niezrealizowanego zamówienia wynosiła co najmniej 5 % wartości umowy;
3. Wykonawców, w stosunku do których otwarto likwidację lub których upadłość ogłoszono, z wyjątkiem wykonawców, którzy po ogłoszeniu upadłości zawarli układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego;
4. Wykonawców, którzy zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków, gdy uzyskali oni przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;
5. podmioty zbiorowe, wobec których sąd orzekł zakaz ubiegania się o zamówienia na podstawie przepisów o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary.

....., dn. .... 2025 r.  
(miejscowość) (data)

.....  
podpis osoby/osób uprawnionych  
do występowania w imieniu Wykonawcy

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"Na Skraju"  
ul. K. Józefowskiego 14  
02-117 Warszawa



.....  
Wykonawca

**OŚWIADCZENIE O SPEŁNIANIU WARUNKÓW W PRZETARGU**

Składając ofertę w postępowaniu o udzielenie zamówienia na:

**wykonanie kontroli okresowych obiektów budowlanych w zakresie instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w 2025 / 2025-2027 r.**

oświadczamy, że spełniamy warunki udziału w postępowaniu :

- nie zalegamy z opłacaniem podatków i/lub uzyskaliśmy przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu
- nie zalegamy z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne i/lub uzyskaliśmy przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

....., dn. .... 2025 r.  
(miejscowość) ( data)

.....  
podpis osoby/osób uprawnionych  
do występowania w imieniu Wykonawcy

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"Marszałku"  
ul. M. Skłodowskiej 14  
02-777 Warszawa



Wykonawca

**OŚWIADCZENIE O SPEŁNIENIU WARUNKU WIEDZY I DOŚWIADCZENIA WYKONANYCH ROBÓT**

Składając ofertę w postępowaniu o udzielenie zamówienia na:

**wykonanie kontroli okresowych obiektów budowlanych w zakresie instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w 2025 / 2025-2027 r.**

oświadczamy, że spełniamy warunki dotyczące wiedzy i doświadczenia wykonanych robót oraz niniejszym przedkładamy wykaz robót budowlanych o charakterze i złożoności porównywalnej do przedmiotu zamówienia, w zakresie niezbędnym do wykazania spełnienia warunku wiedzy i doświadczenia, wykonanych w okresie ostatnich pięciu lat przed upływem terminu składania ofert.

L.p.	Zamawiający	Rodzaj obiektu (przeznaczenie) i robót	Wartość robót brutto	Data i miejsce wykonywania robót
1.				
2.				
3.				

....., dn. .... 2025 r.  
(miejscowość) (data)

.....  
podpis osoby/osób uprawnionych  
do występowania w imieniu Wykonawcy

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"Na Skraju"  
ul. Kułczyńskiego 14  
02-707 Warszawa



.....  
Wykonawca

**OŚWIADCZENIE O DYSPONOWANIU ODPOWIEDNIM POTENCJAŁEM TECHNICZNYM ORAZ OSOBAMI ZDOLNYMI DO WYKONANIA ZAMÓWIENIA**

Składając ofertę w postępowaniu o udzielenie zamówienia na:

**wykonanie kontroli okresowych obiektów budowlanych w zakresie instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w 2025 / 2025-2027 r.**

przedkładamy wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych dla wykonania zamówienia, a także w zakresie wykonywanych przez nie czynności:

Lp.	Imię i nazwisko	Opis kwalifikacji niezbędnych do wykonania zamówienia (opis i numer posiadanych uprawnień)	Posiadane doświadczenie (opis zadania)
1			
2			
3			

Oświadczamy, że osoby, które będą kierować wykonywaniem zamówienia posiadają ważne uprawnienia do kierowania robotami w branży budowlanej oraz posiadają aktualny wpis na listę członków właściwej Izby Samorządu Zawodowego.

....., dn. .... 2025 r.  
(miejscowość) (data)

.....  
podpis osoby/osób uprawnionych  
do występowania w imieniu Wykonawcy

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"Na Skryżu"  
ul. Kulczyńskiego 14  
02-777 Warszawa





.....  
Wykonawca

### KLAUZULA INFORMACYJNA

#### dla Wykonawcy będącego osobą fizyczną oraz pracowników i współpracowników Wykonawcy skierowanych do kontaktów w sprawie realizacji zamówienia ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Skraju”

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 14 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych 2016/679 – dalej jako „**RODO**”, w odniesieniu do:

1. Zamawiający tj. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”, 02-777 Warszawa, ul. Stanisława Kulczyńskiego 14, tel.: (22) 643-41-65, adres e-mail: [sekretariat@naskraju.pl](mailto:sekretariat@naskraju.pl) informuje osoby fizyczne reprezentujące Wykonawcę oraz pracowników i współpracowników Wykonawcy skierowanych do kontaktów w sprawie realizacji Umowy, że jest Administratorem ich danych osobowych.
2. Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych, z którym można się skontaktować pisząc na adres e-mail: [iod@naskraju.pl](mailto:iod@naskraju.pl).
3. Przetwarzanie danych osobowych odbędzie się w następujących celach:
  - a. zawarcia, wykonywania i zakończenia umowy z Wykonawcą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
  - b. realizacji obowiązków wynikających z przepisów o podatkach i rachunkowości tzn. rozliczenia finansowego i podatkowego (np. rozliczenie faktur lub rachunków) (art. 6 ust. 1 lit. c RODO),
  - c. ewentualnego dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami, co stanowi prawnie uzasadniony interes Administratora zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. f RODO.
  - d. kontaktowania się z Wykonawcą i jego pracownikami w sprawie realizacji umowy na podstawie prawnie uzasadnionego interesu Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO) jakim jest kontakt w celu realizacji umowy.
4. Dane osobowe będą przechowywane przez okres przedawnienia roszczeń wynikających z przepisów prawa. Dokumenty księgowe (faktury) mogące zawierać dane osobowe będą przechowywane przez okres 5 lat licząc od końca roku w którym dany dokument finansowy powstał.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być podmioty świadczące dla Administratora usługi informatyczne (hosting skrzynek mailowych, hosting serwera), prawne i doradcze na podstawie stosownych umów oraz podmioty upoważnione do otrzymania Pani/Pana danych osobowych na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
6. Podanie danych osobowych niezbędnych do zawarcia i realizacji umowy jest warunkiem umownym, ich niepodanie skutkuje brakiem możliwości zawarcia i realizacji umowy.
7. W przypadku gdy jest Pani/Pan pracownikiem lub współpracownikiem Wykonawcy, podanie Pani/Pana danych osobowych może być obowiązkiem wynikającym z relacji służbowej lub innej pomiędzy Panią/Panem, a Wykonawcą.
8. Przysługuje Pani/Panu prawo do:
  - a. dostępu do treści swoich danych oraz żądania ich kopii (art. 15 RODO);
  - b. żądania sprostowania swoich danych osobowych (art. 16 RODO);
  - c. żądania usunięcia danych (art. 17 RODO);
  - d. żądania ograniczenia przetwarzania danych (art. 18 RODO);
  - e. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych na podstawie prawnie uzasadnionego interesu (art. 21 RODO).
9. W celu realizacji swoich praw prosimy skierować żądanie na adres e-mail: [sekretariat@naskraju.pl](mailto:sekretariat@naskraju.pl), [iod@naskraju.pl](mailto:iod@naskraju.pl) lub pocztą na adres siedziby Administratora.
10. Każda osoba fizyczna posiada również prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeśli uzna, iż przetwarzanie danych osobowych jej dotyczących narusza przepisy RODO.
11. Pani/Pana dane osobowe nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji w tym profilowaniu oraz nie będą przekazywane poza teren Europejskiego Obszaru Gospodarczego.



**Umowa nr DT/...../2025/U**

zawarta w dniu .....2025 pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Skraju” z siedzibą i adresem w Warszawie (02-777) przy ul. Kulczyńskiego 14, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 000005774, REGON 011020741, NIP 5250011881, zwaną dalej w Umowie „Zamawiającym”, reprezentowaną przez:

..... – Prezesa Zarządu

..... – Zastępcę Prezesa Zarządu

a

.....  
z siedzibą w .....

przy ul. ....

KRS nr ....., REGON nr ....., NIP nr .....

reprezentowaną przez:

.....

.....

zwaną dalej w Umowie „Wykonawcą”,

wspólnie zwanymi dalej „Stronami”,

po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, zgodnie ze Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia, które wraz z załącznikami do niego stanowią integralną część niniejszej Umowy

o następującej treści:

**§1 Przedmiot Umowy**

1. Zamawiający zleca Wykonawcy, a ten przyjmuje do wykonania przeprowadzenie okresowej kontroli obiektów budowlanych obejmującej sprawdzenie stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych, w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” w zakresie zgodnym z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - zgodnie szczegółowym zakresem prac stanowiącym **Załącznik nr 2**.

2. Szczegółowy wykaz obiektów budowlanych objętych Zamówieniem zawiera **Załącznik nr 3**.

3. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania dokumentacji pokontrolnej zawierającej protokoły z kontroli, z opisem nieprawidłowości, podpisane przez osoby je wykonujące mające odpowiednie, wymagane prawem uprawnienia, w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej.

4. Wykonawca oświadcza, że Przedmiot Umowy jest mu znany oraz że jego wykonanie, na podstawie otrzymanych od Zamawiającego dokumentów, jest możliwy do realizacji zgodnie z literą prawa.

5. W zakresie Przedmiotu Umowy jest wykonanie kontroli w całym budynku: zarówno w częściach wspólnych jak i w udostępnione lokalach mieszkalnych / użytkowych.

## **§2 Termin realizacji**

1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania Przedmiotu Umowy do dnia:

### **Wariant I:**

30.05.2025 r. – dot. pierwszej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2025 r.,

30.10.2025 r. – dot. drugiej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2025 r.,

30.06.2025 r. – dot. pozostałych budynków w 2025 r.

### **Wariant II:**

30.05.2025 r. – dot. pierwszej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2025 r.,

30.10.2025 r. – dot. drugiej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2025 r.,

30.06.2025 r. – dot. pozostałych budynków w 2025 r.

30.05.2026 r. – dot. pierwszej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2026 r.,

30.10.2026 r. – dot. drugiej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2026 r.,

30.06.2026 r. – dot. pozostałych budynków w 2026 r.

30.05.2027 r. – dot. pierwszej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2027 r.,

30.10.2027 r. – dot. drugiej kontroli budynku Przybylskiego 11 w 2027 r.,

30.06.2027 r. – dot. pozostałych budynków w 2027 r.

2. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu harmonogramu wykonania Przedmiotu Umowy z podziałem na poszczególne budynki i lokale w ciągu jednego miesiąca od dnia podpisania niniejszej Umowy.

3. W przypadku nieudostępnienia lokali w terminach, o których mowa w ust. 1, lokale, w których nie została wykonana kontrola, zostaną wyłączone z Przedmiotu Umowy, a Wykonawca nie będzie uprawniony do otrzymania jakiegokolwiek wynagrodzenia, ani rekompensaty z tego tytułu.

4. Za datę wykonania Przedmiotu Umowy uznaje się datę dostarczenia Zamawiającemu ostatniego dokumentu z przeprowadzonych przeglądów.

## **§3 Obowiązki Wykonawcy**

1. Wykonawca przejmuje pełną odpowiedzialność materialną za szkody powstałe z winy Wykonawcy w czasie świadczenia pracy na rzecz Zamawiającego.

2. Realizacja Przedmiotu Umowy odbywać się będzie w terminach ustalonych w harmonogramie opracowanym przez Wykonawcę i zaakceptowanym przez Zamawiającego.

3. Wykonawca jest zobowiązany do:

a) powiadomienia użytkowników budynku każdorazowo z siedmiodniowym wyprzedzeniem o terminach przeglądów oraz podanie kontaktu do osób odpowiedzialnych ze strony Wykonawcy, poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń w budynkach (drzwi wejściowe klatek schodowych i gabloty). W powiadomieniu o drugim i trzecim terminie kontroli, należy wskazać konkretne numery mieszkań / lokali, których dotyczy kontrola (nieskontrolowanych w terminach wcześniejszych).

b) wyposażenia na swój koszt pracowników wykonujących przegląd w niezbędny sprzęt, identyfikatory oraz ochroniaczy na obuwie.

4. Wykonawca zobowiązany jest do przeprowadzenia trzech prób wejścia do lokali mieszkalnych / użytkowych celem dokonania kontroli.

5. Jeżeli podczas realizacji Przedmiotu Umowy pracownicy Wykonawcy stwierdzą, że stan instalacji gazowej / wentylacyjnej stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, Wykonawca jest

zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego oraz zabezpieczyć odpowiednio instalację w celu usunięcia zagrożenia.

6. Wykonawca ma obowiązek przestrzegania przepisów Regulaminu porządku domowego.
7. Za naruszenie przepisów PPOŻ. i BHP Wykonawca odpowiada w trybie i na zasadach określonych we właściwych przepisach.
8. Protokoły okresowej kontroli sporządzane będą odrębnie dla poszczególnych budynków wg. załącznika nr 5.
9. Wykonawca zobowiązuje się do należytego wykonania Przedmiotu Umowy.

#### §4 Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że za wykonanie Przedmiotu Umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe zależne od ilości przeprowadzonych kontroli w lokalach obliczone według iloczynu: ilości lokali w których przeprowadzono kontrole przez stawkę jednostkową za lokal - zgodnie z treścią załącznika nr 1 do niniejszej Umowy. Cena jednostkowa za lokal wynosi: ..... zł netto + VAT = ..... zł brutto.
2. Do kwot ustalonych zgodnie z ust. 1 należy doliczyć podatek VAT, w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
3. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i nie podlega waloryzacji z jakiegokolwiek tytułu, w szczególności z tytułu wzrostu cen towarów i usług.

#### §5 Warunki płatności

1. Rozliczenie między Stronami za wykonanie Przedmiotu Umowy będzie następowało po wykonaniu Przedmiotu Umowy na podstawie dostarczonych przez Wykonawcę i zaakceptowanych przez Zamawiającego doręczonych protokołów z kontroli.
2. Strony ustalają, że Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie określone w § 4 na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT wraz z protokołem odbioru wykonanych przeglądów w terminie 14 dni od daty złożenia Zamawiającemu faktury przez Wykonawcę
3. Zapłata wynagrodzenia zostanie dokonana przelewem bankowym na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.
4. Kwota wynagrodzenia, o którym mowa w § 4, obejmuje wszelkie koszty wszystkich czynności zapewniających prawidłową realizację Przedmiotu Umowy. Wykonawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot jakichkolwiek kosztów i wydatków poniesionych w związku z wykonaniem Umowy, a ustalone Umową wynagrodzenie wyczerpuje wszelkie roszczenia Wykonawcy związane z jej wykonaniem.
5. Za termin dokonania zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
6. Wykonawca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem VAT. Wykonawca zobowiązuje się zawiadomić Zamawiającego o każdej zmianie ww. informacji następnego dnia roboczego. Wykonawca zobowiązuje się do terminowego wykonywania ciążących na nim obowiązków podatkowych.

#### §6 Przedstawiciele Stron

1. Nadzór nad pracami stanowiącymi Przedmiot Umowy pełnią:
  - ze strony Zamawiającego: ..... tel. ....  
adres e-mail .....
  - ze strony Wykonawcy: ..... tel. ....  
adres e-mail .....
2. Przedstawiciele Zamawiającego:
  - 1) są uprawnieni do kontroli oraz wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością prac, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z umową wykonania Przedmiotu Umowy;
  - 2) nie posiadają pełnomocnictwa do podejmowania w imieniu Zamawiającego decyzji niosących skutki finansowe wykraczające poza umowę i powodującej zwiększenie wynagrodzenia Wykonawcy.
3. Strony ustalają, że zmiana osób wskazanych w ust. 1 nie powoduje zmiany niniejszej Umowy. O ich zmianie Strony są zobowiązane do wzajemnego poinformowania się na piśmie.

### **§7 Odbiór Przedmiotu Umowy**

1. Zamawiający po dostarczeniu przez Wykonawcę kompletu dokumentacji, dokona jej weryfikacji w ciągu 14 dni licząc od dnia jej przekazania. Przekazanie powinno być potwierdzone protokołem przekazania.
2. W przypadku wykrycia błędów, bądź braków w dokumentacji, Wykonawca w terminie nie dłuższym niż 7 dni zobowiązany jest do ich poprawy i/lub uzupełnienia.
3. Po dokonaniu weryfikacji dostarczonego kompletu dokumentacji zostanie obustronnie podpisany Protokół odbioru.
4. Za datę odbioru końcowego Strony przyjmują datę podpisania końcowego protokołu odbioru bez uwag.

### **§8 Gwarancja**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 12 miesięcznej gwarancji na należyte wykonanie Przedmiotu Umowy.
2. Okres gwarancji rozpoczyna swój bieg od dnia podpisania przez Strony końcowego protokołu odbioru Przedmiotu Umowy bez uwag.
3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość korzystania z uprawnień wynikających z rękojmi w okresie trwania gwarancji.
4. Wykonawca odpowiedzialny jest z tytułu rękojmi za usunięcie wad prawnych i fizycznych prac objętych Umową w okresie gwarancji. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność z tytułu rękojmi na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.
5. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi za wady także po upływie terminu rękojmi, jeżeli zgłosi wadę przed upływem tego terminu.
6. W razie wystąpienia wad lub usterek Zamawiający zgłosi je Wykonawcy na piśmie, pod rygorem nieważności, niezwłocznie po ich ujawnieniu. Wykonawca będzie przyjmował zgłoszenia w swojej siedzibie, pod adresem .....
7. W okresie gwarancji Wykonawca jest obowiązany do usunięcia wad lub usterek najpóźniej w ciągu 7 dni od daty otrzymania zgłoszenia. Termin ten, w technicznie uzasadnionych przypadkach, może zostać wydłużony za zgodą Zamawiającego.
8. W razie nieusunięcia wad i usterek w terminie, o którym mowa w ust 7, Zamawiający może usunąć je na koszt Wykonawcy z zachowaniem swoich praw wynikających z gwarancji lub rękojmi. Zamawiający powiadomi Wykonawcę pisemnie, pod rygorem nieważności o skorzystaniu z powyższego uprawnienia. W takim przypadku pełną należność za wykonane prace Zamawiający ma prawo potrącić z kwoty wniesionego przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, o którym mowa w § 9.
9. W przypadku wystąpienia awarii związanych z realizacją Przedmiotu Umowy Zamawiający jest zobowiązany niezwłocznie poinformować Wykonawcę o zdarzeniu. Ze zdarzenia zostanie sporządzony protokół określający w szczególności przyczyny awarii i jej zakres.

### **§9 Kaucja gwarancyjna**

1. Zamawiający potrąci Wykonawcy tytułem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, kwotę w wysokości 3% wartości netto z wystawionej faktury VAT dokumentującej wykonanie Przedmiotu Umowy.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy służy do pokrycia i potrącenia wszelkich roszczeń wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy.
3. Powyższe zabezpieczenie zostanie zatrzymane przez Zamawiającego na czas trwania udzielonej gwarancji i zostanie zwrócone na wniosek Wykonawcy, pod warunkiem uprzedniego usunięcia wszelkich zgłoszonych wad.

### **§10 Odstąpienie od Umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy we wszystkich przypadkach przewidzianych przepisami prawa, a także z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy w szczególności, gdy:

1) Wykonawca z nieuzasadnionych przyczyn nie rozpoczął prac w ciągu 10 dni roboczych liczonych od ustalonego dnia rozpoczęcia realizacji Przedmiotu Umowy, pomimo wezwania do rozpoczęcia prac złożonego Wykonawcy przez Zamawiającego na piśmie listem poleconym pod rygorem nieważności, na adres: .....

2) Wykonawca przerwał realizację prac i przerwa ta trwa dłużej niż 5 dni roboczych pomimo wezwania do kontynuacji prac złożonego Wykonawcy przez Zamawiającego na piśmie pod rygorem nieważności na adres wskazany w pkt. 1),

3) w przypadku opóźnienia realizacji Umowy powyżej 15 dni

4) w przypadku stwierdzenia wykonywania badań i pomiarów niezgodnie z przepisami prawa i właściwymi normami – dotyczy to użycia nieodpowiednich mierników lub nieposiadających aktualnej legalizacji, wykonywania pomiarów przez osoby nieupoważnione itp., oraz notorycznego nieprzestrzegania zasad określonych w § 3 ust. 4-8.

2. Odstąpienie od Umowy, o którym mowa w ust. 1, musi nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.

3. W wypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego, Wykonawcę obciążają następujące obowiązki szczegółowe:

a) w terminie 3 dni od daty odstąpienia od Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół wykonanych prac według stanu na dzień odstąpienia;

b) Wykonawca zgłosi do dokonania przez Zamawiającego odbioru prac wykonanych.

4. Zamawiający w razie odstąpienia od Umowy obowiązany jest do dokonania odbioru prac przerwanych i przedstawionych do zapłaty wynagrodzenia z uwzględnieniem §4 oraz dokonania zapłaty wynagrodzenia za prace, które zostały wykonane do dnia odstąpienia, zgodnie z protokołem odbioru.

5. Z prawa do odstąpienia od Umowy każda ze Stron może skorzystać w terminie 14 dni od dnia wystąpienia przyczyny to uzasadniającej, nie później jednak niż do końca trwania niniejszej Umowy.

#### **§11 Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

1) za zwłokę w wykonaniu Przedmiotu Umowy w wysokości 0,5% wartości brutto łącznej sumy wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 4 za każdy dzień liczony od terminu wskazanego w § 2 ust.1;

2) za zwłokę w usunięciu wad lub usterek stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi w wysokości 0,5% wartości brutto łącznej sumy wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 4 za każdy dzień.

2. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca lub gdy zwłoka w wykonaniu Umowy przekracza 30 dni, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 20% wartości brutto sumy wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 4.

3. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kwoty naliczonych kar umownych bezpośrednio przy zapłacie faktury VAT wystawionej za realizację Przedmiotu Umowy. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość kar umownych, do wysokości poniesionej szkody.

#### **§12 Postanowienia końcowe**

1. Prawa ani obowiązki wynikające z niniejszej Umowy nie mogą być scedowane lub w inny sposób przeniesione przez Wykonawcę na osoby trzecie bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, pod rygorem nieważności.

2. W przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Wykonawcy jest on zobowiązany niezwłocznie, ale nie później niż w ciągu 3 dni roboczych, powiadomić o tym Zamawiającego.

3. Każda zmiana Umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że Umowa w wyraźny sposób wskazuje inny tryb zmian określonych postanowień.
4. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz inne przepisy właściwe ze względu na Przedmiot Umowy.
5. Wszelkie spory wynikające z Umowy lub powstające w związku z nią, Strony zobowiązują się rozstrzygać na drodze ugodowej, a w przypadku braku osiągnięcia porozumienia w terminie 30 dni, przekazać sprawę do rozstrzygnięcia przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wykonawcy i Zamawiającego.

**Integralną część Umowy stanowią następujące załączniki:**

- Załącznik nr 1 - Oferta Wykonawcy
- Załącznik nr 2 - Szczegółowy zakres prac
- Załącznik nr 3 - Wykaz budynków objętych kontrolą
- Załącznik nr 4 - Umowa powierzenia danych osobowych
- Załącznik nr 5 - Wzór protokołu z przeglądu

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**



Załącznik nr 11 do SIWZ

Załącznik do uchwały Nr <sup>19</sup>...  
RN SM „Na Skraju” z dnia ... 22.05.2024r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NA SKRAJU"  
Warszawa ul. Kulczyńskiego 14

**REGULAMIN  
UŻYWANIA LOKALI ORAZ ZASAD PORZĄDKU  
DOMOWEGO**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"Na Skraju"  
ul. Kulczyńskiego 14  
02-177 Warszawa

Warszawa, 2024 r.

*Leon*  
*Jan*

Spis treści:

Strona

I. Przepisy ogólne .....	3
II. Przepisy w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym mieszkań, budynków, urządzeń i instalacji.....	
III. Opłaty za używanie lokali.....	7
IV. Przepisy w zakresie współżycia mieszkańców i estetyki budynków... ..	9
V. Przepisy z zakresu bezpieczeństwa.....	11
VI. Przepisy końcowe .....	12

## POJĘCIA UŻYWANE W REGULAMINIE

1. **Użytkownik lokalu** - lokator - osoba fizyczna lub prawna, która używa lokal mieszkalny lub użytkowy w zasobach SM 'Na Skraju' na podstawie tytułu prawnego do lokalu (własność, spółdzielcze prawo do lokalu, najem) a także osoby zajmujące lokal bez uregulowanego tytułu prawnego.
2. **Opłaty** — opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami, kosztów remontów i utrzymania nieruchomości.

## 1. PRZEPISY OGÓLNE.

### § 1

Spółdzielnia, organy samorządowe, członkowie a także właściciele, najemcy i inni użytkownicy lokali i terenów Spółdzielni SM „Na Skraju” mają obowiązek dbać o utrzymanie lokali, budynków i ich otoczenia oraz wszystkich urządzeń w należytym stanie technicznym i estetycznym.

### § 2

1. Postanowienia Regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, użytkowników lokali, zwiększania bezpieczeństwa mieszkańców, zapewnienie estetyki budynków i ich otoczenia oraz zapewnienie warunków zgodnego współżycia mieszkańców.
2. Użytkownik jest odpowiedzialny w świetle postanowień Regulaminu za wszystkie osoby, których prawa reprezentuje (domowników, podnajemców, gości).
3. Spółdzielnia jest odpowiedzialna zgodnie z postanowieniami Regulaminu, za osoby fizyczne i prawne, które w ramach umów ze Spółdzielnią realizują usługi na rzecz mieszkańców.

## 11. PRZEPISY W ZAKRESIE UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM MIESZKAŃ, BUDYNKÓW, URZĄDZEŃ I INSTALACJI.

### PRAWA I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

### § 3

1. W przypadku zawarcia umowy o spółdzielcze prawo<sup>o</sup> do lokalu lub umowy najmu Spółdzielnia obowiązana jest do protokolarnego:
  - a) przekazania lokalu w stanie zdatnym do użytku. Nie dotyczy to umów zawieranych w ramach prawa pierwszeństwa, zgodnie z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15. 12.2000 r. z późniejszymi zmianami.
  - b) odbioru lokalu w przypadku zdania go przez użytkownika do dyspozycji Spółdzielni w stanie zdatnym do użytku.
2. Protokół powinien być podpisany przez użytkownika oraz pracowników pionu technicznego i eksploatacyjnego Spółdzielni.  
W protokole określa się: liczbę pomieszczeń, powierzchnię użytkową, wyposażenie lokalu, zainstalowane urządzenia i ich stan techniczny w dniu przejęcia.
3. Zdający lub obejmujący lokal ma prawo w ciągu 14 dni od daty podpisania protokołu odwołać się do Zarządu Spółdzielni od ustaleń zawartych w protokole.

### § 4

1. Spółdzielnia obowiązana jest do:
  - a) naprawy przewodów instalacji kanalizacyjnej wraz z podejściami do urządzeń (do syfonów), w tym:

- przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego instalację lokalową włącznie,
  - przewodów instalacji wody ciepłej i zimnej do zaworu odcinającego przy pionie, z włączeniem przyłączy elastycznych i odbiorników (baterii),
  - przewodów instalacji kanalizacyjnej wraz z podejściami do urządzeń (bez syfonów),
  - przewodów instalacji elektrycznej z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników i bezpieczników,
  - przewodów wentylacyjnych,
  - instalacji centralnego ogrzewania,
- b) naprawy lub wymiany uszczelki w zaworach odcinających przy pionach,
- c) naprawy szlichty na balkonach i loggiach,
- d) naprawy i wymiany pokryć dachowych,
- e) usuwania uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni,
- f) dbania o stan techniczny i sanitarno-porządkowy budynków i ich otoczenia jak: place zabaw, piaskownice, altany śmietnikowe oraz pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytku jak: korytarze klatki schodowej, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkarnie itp.
- g) zapewnienia wyposażenia domów w informacje porządkowe i administracyjne,
- h) oświetlenia miejsc przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców w tym budynków, dróg wewnętrznych osiedli,
- i) utrzymania w sezonie grzewczym we wszystkich pomieszczeniach budynków temperatury zgodnej z projektem technicznym instalacji obowiązującym dla danego budynku,
- j) zapewnienia dostawy do mieszkań wszystkich przewidywanych projektem mediów,
- k) zapewnienia stałego funkcjonowania dźwigów,
- l) zabezpieczenia klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku przed utratą ciepła,
- ł) zabezpieczenia ogólnych wejść do piwnic i na dachy budynków,
- m) zapewnienia stałej konserwacji i naprawy urządzeń technicznych (zainstalowanych przez Spółdzielnię lub przejętych w konserwację),
- n) zapewnienia systematycznego wywozu śmieci,
- o) dokonywanie corocznej deratyzacji budynków,
- p) naprawy i wymiany ślusarki okiennej na klatkach schodowych,
- r) malowania klatek schodowych,
- s) dbania o stan techniczny i porządek dróg wewnętrznych osiedli.
2. Wymienione naprawy w pkt. la, lb, ld, le i lm Spółdzielnia ma obowiązek "konać w terminie I miesiąca od daty zgłoszenia, a w przypadkach awaryjnych - bezzwłocznie. W przypadkach nie wykonania tych robót przez Spółdzielnię w podanych terminach, lokator może zlecić ich wykonanie we własnym zakresie, a powstałymi w związku z tym kosztami obciążyć Spółdzielnię. Kwota podlegająca zwrotowi nie może być wyższa niż wynikająca ze stawek cen obowiązujących w Spółdzielni w danym roku.
3. Pozostałe naprawy Spółdzielnia zobowiązana jest wykonywać w ramach bieżącej konserwacji i remontów.

## § 5

1. Jeżeli zajmujący lokal odmawia udostępnienia lokalu dla dokonania przez Spółdzielnię naprawy bądź wymiany instalacji określonych w S 4 pkt la, b, a także gdy Spółdzielnia stwierdzi, że sposób używania instalacji przez lokatora jest niewłaściwy i grozi uszkodzeniem lokalu lub sąsiednich pomieszczeń. Spółdzielnia może odłączyć instalacje od zasilania.
2. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem znacznych szkód, zajmujący lokal obowiązany jest na żądanie Spółdzielni do niezwłocznego udostępnienia lokalu. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu lub nieobecności zajmującego lokal, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika kosztami usuwania zniszczeń powstałych z jego winy.
4. Spółdzielnia ma prawo obciążenia użytkownika kosztami spowodowanymi nieudostępnieniem Spółdzielni lokalu w wyznaczonym terminie w celu usunięcia awarii instalacji.

## PRAWA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

## § 6

W lokalu mieszkalnym dopuszcza się wykonywanie pracy zawodowej, usługowej lub rzemieślniczej, która nie jest uciążliwa dla sąsiadów i nie zagraża bezpieczeństwu. O zmianie sposobu używania lokalu i okolicznościach mających wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, użytkownik zobowiązany jest powiadomić na piśmie Zarząd Spółdzielni.

## § 7

- I. Użytkownik lokalu jest obowiązany:
  - a) utrzymywać zajmowany lokal i inne oddane mu do używania pomieszczenia we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz zgłaszać zauważone awarie instalacji,
  - b) udostępnić lokal na czas i w zakresie niezbędnym do wykonania naprawy instalacji i urządzeń określonych w § 4,  
W przypadku nie udostępnienia lokalu użytkownik obowiązany jest do zapłaty odszkodowania za szkody powstałe z tego powodu.
  - c) dokonywać wewnątrz lokalu :
    - naprawy i wymiany podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
    - naprawy powierzchni ścian wykładanych płytkami ceramicznymi,
    - regulacji, naprawy i wymiany stolarki okiennej,

*Jan J.*

- pasowania, regulacji, naprawy i wymiany stolarki drzwiowej,
- wymiany uszkodzonych szyb w oknach i drzwiach,
- naprawy i wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody od zaworu odcinającego na pionie,
- naprawy i wymiany wszystkich urządzeń sanitarnych i technicznych (baterii, wanien, kuchni gazowych i elektrycznych, słupek ustępowych wraz z armaturami, sedesów, umywalek, uszczelek, przyłączy elastycznych itp.).
- usuwania zatorów w przewodach kanalizacyjnych spowodowanych przez zajmującego lokal,
- naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego i bezpieczników,
- konserwacji, naprawy i wymiany wszystkich elementów nie stanowiących pierwotnego wyposażenia lokalu.

d) odnawiać zajmowany lokal to jest:

- naprawiać posadzki na balkonach i loggiach, z wyłączeniem szlichty
- malować sufity i ściany wraz z usuwaniem uszkodzeń tynków,
- malować farbami olejnymi drzwi, okna, lamperie oraz grzejniki i inne elementy występujące w mieszkaniach malowane olejno - dla zabezpieczenia ich przed korozją.

2. Wymienione w punkcie I czynności powinny być wykonywane w okresach gwarantujących stałe utrzymanie pomieszczeń w czystości, a urządzeń w sprawności technicznej.

3. Na balkonach, tarasach i loggiach oraz w ogródkach przydomowych zabrania się palenia papierosów oraz innych wyrobów tytoniowych oraz składowania i wyrzucania odpadów z balkonów, tarasów i loggii, wyrzucania niedopałków, strzepywania popiołu itp.

4. Użytkownik jest obowiązany do likwidacji zniszczeń powstałych w związku z niewykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem ciężących na nim obowiązków.

## § 8

1. Użytkownik lokalu może dokonywać przebudowy lokalu, zmian konstrukcyjnych oraz zmian w jego układzie funkcjonalnym po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego.

2. Uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni i dostosowanie rozwiązań technicznych do standardów i technologii obowiązujących w Spółdzielni jest wymagane również w następujących przypadkach:

- wykonywania jakichkolwiek prac związanych ze zmianami w instalacji gazowej,
- montowania nowych instalacji elektrycznych, np. dla potrzeb wykonania podgrzewanych podłóg, montażu kuchni elektrycznych, piekarników itp.

- prowadzenia jakichkolwiek przewodów: elektrycznych, telefonicznych, telewizji kablowej itp. na klatkach schodowych, elewacjach budynków lub między budynkami,
- wykańczania nawierzchni balkonów gresem, terakotą itp. wykładzinami ceramicznymi,
- wykonywania prac będących obowiązkiem Spółdzielni określonych w S 4 ust. 1a, b, c, d niniejszego regulaminu.

3. Wszystkie prace wg pkt 2 muszą być wykonane w taki sposób, aby pozostawić dostęp do instalacji wodociagowych, kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania oraz puszek i gniazd instalacji elektrycznej. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia i zniszczenia tego wyposażenia o ile użytkownik lokalu nie zastosował się do powyższej zasady.

4. W przypadku wykonania przez Użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni prac zleconych przez Spółdzielnię z zachowaniem rozwiązań technicznych i standardów obowiązujących w Spółdzielni, po odbiorze technicznym przez Spółdzielnię, Spółdzielnia jest zobowiązana zrefundować Użytkownikowi koszty robocizny i materiałów do wysokości wynikającej z kosztorysu sporządzonego dla zakresu robót będących obowiązkiem Spółdzielni według stawek i cen stosowanych przez Spółdzielnię w zleceniach zewnętrznych lub w przypadku braku danych według cen „SEKOCENBUD”.

### § 9

1. Montowanie jakichkolwiek anten (TV, SAT, CB, internetowych) na dachach i elewacjach budynków, rozprowadzanie kabli po elewacjach lub ścianach części wspólnych budynków, zakładanie szyldów, szafek reklamowych oraz dokonywanie wszelkich przeróbek na zewnątrz mieszkania (np. instalowanie krat w oknach, zadaszeń i obudowy balkonów oraz loggii) wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, a także spełnienia wymogów określonych prawem budowlanym.

2. Za umieszczenie reklamy obowiązuje wnoszenie opłaty wg zasad i w wysokości określonej przez Spółdzielnię.

### § 10

1. Użytkownikowi lokalu nie wolno naprawiać poza obrębem mieszkania jakichkolwiek urządzeń technicznych, przewodów instalacyjnych i ich zabezpieczeń ( w tym zwłaszcza zabezpieczeń elektrycznych), ze względu na grożące niebezpieczeństwo oraz możliwość zniszczeń.

2. W przypadku uszkodzenia instalacji należy niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię lub odpowiednie pogotowie techniczne.

3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz obiektów i urządzeń stanowiących własność Spółdzielni, powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób, których prawa reprezentuje (52 pkt. 2 regulaminu) obciążają użytkownika.

**§ 11**

1. Upoważnieni przez Zarząd pracownicy są uprawnieni, a każdy z użytkowników lokalu jest zobowiązany do umożliwienia komisji w uzgodnionym terminie (dzień, godzina) wejścia do lokalu celem skontrolowania stanu technicznego urządzeń i ogólnego stanu lokalu.
2. Komisja sporządza protokół, którego kopie za poświadczeniem na oryginale otrzymuje użytkownik lokalu.
3. Użytkownik lokalu ma prawo odwołania się do Zarządu Spółdzielni w ciągu 14 dni - od ustaleń zawartych w protokole, co nie wstrzymuje obowiązku natychmiastowego usunięcia awarii i zagrożeń.

**III. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI****§ 12**

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do pokrywania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni w zakresie ustalonym przez Statut Spółdzielni. Wysokość opłat za używanie lokali ustalana jest przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku rozliczeniowego następuje zmiana cen dostaw mediów niezależna od Spółdzielni powodująca zmiany wysokości kosztów, to korekta zaliczkowo ustalonych opłat dokonywana jest przez Zarząd bez konieczności podjęcia przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały.

**§ 13**

1. Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca za pośrednictwem poczty, banku lub kasy w Spółdzielni. Za wnoszenie opłat solidarnie odpowiadają stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika. Obowiązek ustaje z dniem zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

**§ 14**

1. Użytkownikom lokali przysługuje bonifikata w opłatach eksploatacyjnych, zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, z tytułu:
  - a) niedogrzanania lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - b) przerw w dostawie ciepłej i zimnej wody,
  - c) zaniżenia parametrów ciepłej wody,





- d) awarii dźwigów osobowych,
  - e) występującego w lokalu zagrzybienia i wad technologicznych potwierdzonych przez Spółdzielnię na podstawie ekspertyz własnych lub specjalistycznych instytucji.
2. Niedogrzanie lokalu, brak ciepłej lub zimnej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
- Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.
- Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.
3. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6,00 do 22,00 był czynny mniej niż 8 godzin.
- Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są kontrolki pracy dźwigu poświadczone przez gospodarza budynku.
4. Dopuszcza się możliwość informowania o udzielonych bonifikatach poprzez wywieszanie informacji na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych.

#### § 15

Użytkownik lokalu, a także dzierżawca terenu ma obowiązek założenia, na warunkach uzgodnionych ze Spółdzielnią, urządzeń mierzących zużycie mediów. Sposób rozliczania zużycia mediów i wnoszenia opłat określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

#### § 16

1. Rozliczenia kosztów eksploatacji lokalu za rok kalendarzowy Spółdzielnia dokonuje do 30 kwietnia roku następnego poprzez obciążenie lub zwrot nadpłaconych kwot.
2. Użytkownik bez zgody Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni za używanie lokalu.

### IV. PRZEPISY W ZAKRESIE WSPÓLŻYCIA MIESZKANCÓW I ESTETYKI BUDYNKÓW

#### § 17

1. Cisza nocna obowiązuje od 22-ej do 6-tej rano. W tym czasie nie wolno nastawiać głośno odbiorników radiowych, telewizyjnych, magnetofonów i innych urządzeń oraz w inny sposób zakłócać spokoju i ciszy mieszkańcom. W razie przeprowadzania w lokalu prac wywołujących hałas dopuszcza się ich wykonywanie w godzinach od 8<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup>.
2. Harmonogram prac o szczególnym natężeniu hałasu (np. wyburzanie ścian przy użyciu ciężkiego sprzętu), a poprzez to bardzo uciążliwych dla mieszkańców powinny być uzgadniane z Działem Technicznym, szczególnie w zakresie:

- ustalenia czasu trwania remontu, z uwzględnieniem zakazu prowadzenia robót w niedziele i święta,
  - liczby godzin prowadzenia tych prac w ciągu dnia, w ramach czasu określonego w S 17 ust. 1.
3. Trzepanie dywanów itp. może odbywać się w miejscach do tego celu przeznaczonych w godzinach od 9<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>, z wyjątkiem niedziel i świąt.  
Niedopuszczalne jest trzepanie (dywanów, pościeli, ubrań) na balkonach, loggiach, na klatkach schodowych oraz z okien.
  4. Dzieci powinny bawić się pod opieką dorosłych w miejscach przeznaczonych do tego celu. Zabrania się zabaw na klatkach schodowych, dachach oraz w piwnicach.
  5. Psy na terenie Spółdzielni należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcach. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta domowe budynków i otoczenia - właściciele zwierząt mają obowiązek sprzątać nieczystości.
  6. Wózkarnie przeznaczone są do przechowywania wózków dla dzieci, sanek oraz rowerów i nie mogą służyć jako magazyny sprzętów domowych.
  7. Przy korzystaniu z pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku ( np. suszami) mieszkańcy nie powinni nadużywać swoich uprawnień i ze zrozumieniem podchodzić do potrzeb innych.
  8. W przypadku dłuższego wyjazdu użytkownik lokalu powinien zostawić u dozorczy domu lub sąsiadów informacje o adresie osoby dysponującej kluczami do lokalu.

### § 18

1. Użytkownicy powinni dbać o czystość na klatkach schodowych, korytarzach, w piwnicach oraz innych pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku.
2. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna jakichkolwiek śmieci.
3. Podlewania kwiatów na balkonach i zmywania posadzek należy wykonywać z umiarem, tak by woda nie ściekała brudząc położone niżej okna, ściany i balkony.
4. Odpady komunalne należy składować do pojemników służących do tego celu, ustawionych w altankach śmietnikowych.  
Niedopuszczalne jest wsypywanie do pojemników na odpady komunalne gruzu oraz sprzętów domowych. Za wywiezienie gruzu na wysypisko śmieci odpowiedzialny jest użytkownik lokalu, natomiast sprzęty domowe powinny być składowane przy pojemnikach na odpady wyłącznie we wskazane przez Spółdzielnię dni tygodnia.
5. Do muszli klozetowych nie wolno wrzucać niczego, co może spowodować zatkanie przewodów kanalizacyjnych.

## § 19

1. Mieszkańcy powinni dbać o najbliższe otoczenie budynku, a w szczególności o zieleni, tak aby spełniała swoje zadania zdrowotne i estetyczne.

Zabrania się:

- deptania trawników oraz parkowania na nich samochodów,
- parkowania pojazdów w miejscach niedozwolonych,
- łamania drzew i krzewów,
- zrywania kwiatów,
- niszczenia ławek i sprzętu do zabaw dzieci oraz innych elementów zagospodarowania terenu.

2. W przypadku spowodowania przez użytkownika lub osoby, których prawa reprezentuje, zniszczeń lub dewastacji kosztami napraw Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu.

3. Mieszkańcy budynków mogą po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni zakładać ogródki przydomowe. Granice ogródka i formy ogrodzenia inne niż żywopłoty wymagają uzgodnienia z administratorem. W ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne, drzewa i krzewy karłowate.

Nie przestrzeganie powyższych zasad może spowodować ingerencję administracji w kierunku zmiany zagospodarowania terenu na koszt użytkownika.

4. Ogrodzenia ogródków, za wyjątkiem żywopłotów, wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

## § 20

1. Osiedla mieszkaniowe należące do Spółdzielni ograniczone są drogami publicznymi zwanymi ulicami, a linie rozgraniczające tych ulic są jednocześnie granicami terenów znajdujących się w użytkowaniu Spółdzielni.

Zjazdy z ww. ulic w osiedla mieszkaniowe są poprzedzone tablicami informacyjnymi „Strefa zamieszkania”. W strefie zamieszkania pieszy korzysta z prawa pierwszeństwa przed pojazdami. Po przekroczeniu tego oznakowania obowiązują zakazy i nakazy wynikające z kodeksu drogowego oraz treści poszczególnych znaków i tablic porządkowych.

2. Klasyfikacja pod względem technicznym na drogi osiedlowe czy ciągi pieszo-jezdne z informacją o dopuszczalnej prędkości pojazdów znajduje odzwierciedlenie w znakach drogowych lub tablicach informacyjnych.

3. Drogi wewnętrzne osiedli dzielą się na:

- ciągi piesze,
- ciągi rowerowe,
- ciągi pieszo-jezdne,
- drogi osiedlowe.

4. Ciągi piesze są przeznaczone wyłącznie do użytku pieszych.

Ciągi rowerowe są przeznaczone wyłącznie do użytku rowerzystów.

Ciągi pieszo-jezdne są przeznaczone do użytku przez pojazdy osobowe i uprzywilejowane, osoby piesze i rowerzystów.

Zabrania się na tych ciągach:

- ruchu pojazdów ciężarowych, z przyczepami,
- parkowania ponad godzinę w miejscach wyznaczonych, z wyjątkiem inwalidów,
- parkowania poza miejscami wyznaczonymi, z wyjątkiem inwalidów,
- blokowanie przejazdów przez inne przedmioty.

Dopuszcza się korzystanie z ciągów pieszo-jezdnych przez pojazdy, w tym również ciężarowe: dostawcze, zaopatrzenia, służb porządkowych.

5. Drogi osiedlowe są to wydzielone pasy drogowe przeznaczone wyłącznie do ruchu pojazdów jedno lub dwukierunkowe, posiadające swoją nazwę.

Na drogach osiedlowych zabrania się ruchu pojazdów ciężarowych oraz z przyczepami, a ponadto:

- używania sygnałów dźwiękowych,
- mycia pojazdów,
- postoju z włączonym silnikiem ponad jedną minutę.

Na drogach osiedlowych dopuszcza się ruch pojazdów osobowych i wszelkich pojazdów uprzywilejowanych, motocykli i rowerów, a także samochodów dostawczych, zaopatrzenia i służbowych do prac porządkowych, czy remontowych.

6. Za nieprzestrzeganie nakazów i zakazów określonych w ust. 4 i 5 oraz zasad i przepisów ruchu drogowego będą nakładane mandaty przez policję i straż miejską

## V. PRZEPISY DOTYCZĄCE BEZPIECZEŃSTWA

### § 21

W budynkach zabronione jest wykonywanie czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się, utrudnienie prowadzenia działania ratowniczego lub ewakuacji, a w szczególności :

1. W piwnicach i w obrębie klatek schodowych i korytarzy oraz innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych, jak również na tarasach, balkonach i loggiach nie wolno przechowywać materiałów niebezpiecznych pożarowo (np. kanistrów z benzyną, gazów palnych w butlach itp.).
2. Zabrania się składowania materiałów palnych (np. mebli, opakowań, dywanów itp.) na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji lub umieszczania przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach techniczno-budowlanych.
3. Zabrania się składowania materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej w piwnicach.
4. Zabrania się palenia papierosów i używania ognia w piwnicach, kabinach dźwigów i na klatkach schodowych.

5. Zabrania się wyrzucania niedopałków i tłących się przedmiotów do koszy oraz podpalania śmieci w pojemnikach.
6. Zabrania się zamykania drzwi przedzielających klatkę schodową od korytarzy bądź w przegrodach przedzielających korytarze w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie.
7. Zabrania się instalowania przegród przed drzwiami wind, uniemożliwiających swobodną komunikację w kierunku klatki schodowej.
8. Zamykanie i odgradzanie korytarzy możliwe jest wyłącznie za zgodą Spółdzielni i tylko przy spełnieniu wymogów przeciwpożarowych i budowlanych. Prace tego typu podlegają każdorazowo odbiorowi przez służby techniczne Spółdzielni.
9. Zabrania się rozpalania urządzeń do grillowania na balkonach, tarasach i loggiach budynków mieszkalnych.

## § 22

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za mienie przechowywane w komórkach lokatorskich, piwnicach i pomieszczeniach wspólnego użytku, tj. pralnie, suszarnie, wózkarnie. Odszkodowania z tytułu kradzieży i zniszczenia tych ruchomości lokator może dochodzić wyłącznie od sprawców na drodze cywilno-prawnej lub za pośrednictwem instytucji ubezpieczeniowych.
2. W pomieszczeniach określonych w ust. 1 nie można przechowywać przedmiotów łatwo psujących się i wartościowych.

## § 23

1. Obowiązkiem użytkowników lokali jest reagowanie na akty: wandalizmu, na nieprzestrzeganie zasad niniejszego regulaminu, korzystanie z mienia Spółdzielni niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz naruszania zasad współżycia społecznego, w szczególności w razie wstąpienia zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców. W zależności od okoliczności sprawy użytkownicy powinni interweniować w Spółdzielni, policji i straży miejskiej.
2. Na wniosek mieszkańców jednego lub kilku budynków Spółdzielnia może wyrazić zgodę na wynajęcie firmy ochroniarskiej. Zasady pokrywania przez użytkowników kosztów tych usług określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

## VI. PRZEPISY KOŃCOWE

### § 24

1. Uwagi, życzenia i skargi mieszkańców dotyczące pracy Spółdzielni oraz nieprzestrzegania niniejszego Regulaminu przez użytkowników lokali, należy zgłaszać do Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni, zgodnie z ich kompetencjami.
2. Odpowiedź na skargę winna być udzielona w terminie jednego miesiąca od jej wniesienia.



§ 25

1. W stosunku do użytkowników lokali nie przestrzegających postanowień Regulaminu Zarząd Spółdzielni będzie stosował upomnienia i kierował wnioski do organów porządkowych, a w szczególnych przypadkach także do Sądu Grodzkiego.
2. W razie uporczywego naruszania postanowień Regulaminu Zarząd Spółdzielni będzie kierował wnioski do Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykreślenie z rejestru członków.

RADA NADZORCZA

*Artur*  
*Łęka*