

ZARZĄDZENIE NR 2748/2023
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 21 lipca 2023 r.

**w sprawie oddania w najem w drodze bezprzetargowej wolnego lokalu użytkowego
nr 1A położonego w Raciborzu przy ul. Stalmacha 16**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.), Uchwały Nr XLV/709/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 września 2010r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych wchodzących w skład zasobu Gminy Miasta Racibórz (Dz.Urz.Woj. Śl z dnia 01.12.2010 r. Nr 251 poz. 3884 z późn.zm.) oraz Zarządzenia Nr 1022/2016 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 11 października 2016 r. w sprawie trybu postępowania obowiązującego przy wynajęciu wolnych lokali użytkowych (garaży) wchodzących w skład zasobu Gminy Racibórz oddawanych w najem w drodze bezprzetargowej oraz podnajmu lokali użytkowych (garaży) z późn.zm

zarządzam, co następuje:

§ 1. Oddaję w najem w drodze bezprzetargowej wolny lokal użytkowy zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Lokalowego, a nadzór nad jego wykonaniem powierzam I Zastępcy Prezydenta Miasta Racibórz.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

wz. Prezydenta Miasta
Zastępcą Prezydenta

Dawid Waclawczyk

WYKAZ**wolnych lokali użytkowych podlegających oddaniu w najem w drodze bezprzetargowej:**

ul. Stalmacha 16/1A w Raciborzu – lokal znajduje się w przyziemiu, częściowo w kondygnacji piwnicznej, w budynku stanowiącym własność Wspólnoty Mieszkaniowej i składa się z czterech pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 49,53 m². Powierzchnia pomieszczenia przynależnego do lokalu (piwnicy) wynosi 15,03 m².

Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną oraz ogrzewanie etażowe węglowe (do wymiany). W lokalu brak instalacji gazowej.

Lokal wymaga remontu na potrzeby prowadzonej działalności zgodnie z niżej podanymi warunkami.

1. Ilość i rodzaj pomieszczeń wchodzących w skład lokalu								
Ilość i rodzaj pomieszczeń wchodzących w skład lokalu	I pom.	II pom.	III pom.	IV pom.	V pom	VI pom	W.C .	Uwagi:
4	18,60 m ²	11,56 m ²	17,55 m ²	-----	-----	-----	1,82 m ²	Lokal znajduje się w przyziemiu, częściowo w kondygnacji piwnicznej
2. Powierzchnia użytkowa lokalu								
49,53 m ²								
3. Powierzchnia pomieszczenia przynależnego								
Piwnica					15,03 m ²			

I. ZAKRES REMONTU DO WYKONANIA W LOKALU :**Roboty elektryczne:**

1. Uporządkowanie instalacji elektrycznej, umocowanie lamp hermetycznych + wymiana osprzętu.
2. Demontaż zamortyzowanych urządzeń (przepływowy podgrzewacz wody)
3. Wykonanie badań instalacji elektrycznej tj. sprawdzenie oraz przeprowadzenie badań instalacji elektrycznej + komplet protokołów z oświadczeniem dla TAURON.

Roboty instalacyjne:

1. Demontaż zamortyzowanych urządzeń, zakorkowanie instalacji lub wymiana urządzeń na nowe.
2. Zmiana systemu grzewczego.

Uzbrojenie lokalu w instalację gazową (wykonanie projektu instalacji gazowej, uzyskanie zgody Wynajmującego wraz z warunkami, uzyskanie pozwolenia na budowę, pozytywnej decyzji Starostwa Powiatowego w Raciborzu). Wymiana kotła etażowego węglowego na kocioł gazowy kondensacyjny z zamkniętą komorą spalania jeżeli istnieje taka możliwość (konieczna opinia kominiarska, odrębna zgoda Wynajmującego oraz zgoda Wspólnoty Mieszkaniowej) lub wykonanie systemu ogrzewania elektrycznego (konieczność dostosowania instalacji elektrycznej, uzyskanie zgody Wynajmującego wraz z warunkami, uzyskanie od TAURON Polska Energia warunków zasilania).

Roboty ogólnobudowlane :

1. Przygotowanie powierzchni (z naprawą ubytków i ewentualnych pęknięć ścian i sufitów) pod malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków z poszpachlowaniem nierówności + malowanie ścian i sufitów.
2. Konserwacja stolarki okiennej i drzwiowych 9 szt.
3. Wymiana stolarki okiennej 4 szt.

II. TERMIN WYKONANIA REMONTU

Termin wykonania remontu ustala się na okres sześciu miesięcy.

III. CENA NAJMU

Lokal użytkowy położony jest w drugiej strefie. Cena wynajmu uzależniona od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Racibórz w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych i pomieszczeń przynależnych w zasobie Gminy Miasta Racibórz. Pisemne wnioski o wynajem lokalu użytkowego nr 1A położonego w Raciborzu przy ul. Stalmacha 16 należy składać w Wydziale Lokalowym, zgodnie z przepisami obowiązującego Zarządzenia Nr 1022/2016 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 11 października 2016 r. w sprawie trybu postępowania obowiązującego przy wynajęciu lokali użytkowych (garaży) wchodzących w skład zasobu Gminy Miasta Racibórz oddawanych w najem w drodze bezprzetargowej oraz podnajmu lokali użytkowych (garaży) z późn.zm.

IV. WARUNKI FINANSOWE

1. Najemca wykona remont i adaptację lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.
2. W okresie wykonywania remontu i adaptacji Najemca ponosi wyłącznie opłaty niezależne od wynajmującego.
3. Zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego następuje na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez Prezydenta Miasta Racibórz lub osoby przez niego upoważnione.
4. Celem zabezpieczenia wykonania umowy najmu najemca złoży u wynajmującego:
 - a) równowartość trzy miesięcznych opłat czynszowych w formie gotówkowej lub
 - b) weksel in blanco poręczony przez osobę trzecią, który wynajmujący będzie mógł uzupełnić do wysokości trzy miesięcznych zaległości czynszowych lub najemca wskaże osobę trzecią, która złoży poręczenie.

5. Jedno z zabezpieczeń, o których mowa w pkt 4 winno być złożone w chwili zawarcia umowy. Nie przedłożenie przez najemcę weksla lub dowodu wpłaty zabezpieczenia stanowi przeszkodę do zawarcia umowy, jeżeli umowa nie zostanie zawarta w terminie 14 dni roboczych od dnia wystawienia skierowania, o którym mowa w pkt 3.
6. W razie rezygnacji z lokalu w czasie wykonywania remontu, lub po jego zakończeniu, a także po zakończeniu umowy najmu, Najemca nie ma prawa żądać zwrotu kosztów przeprowadzonego remontu.
7. Poza czynszem najmu, najemca będzie zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od wynajmującego, przez które rozumie się opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
8. Poza czynszem najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z najmem lokalu, które mogą być wprowadzone jednostronnie przez wynajmującego.
9. Najemca zobowiązany jest również do płacenia podatku od nieruchomości.

V. PODSTAWA WYKONANIA REMONTU

1. Podstawą wykonania robót będzie umowa najmu lokalu.
2. Przekazanie lokalu do remontu nastąpi protokołarnie.
3. Warunki wykonania i odbioru robót, terminu ich rozpoczęcia zakończenia, jak również opłaty obowiązujące w okresie remontu określone zostaną w umowie najmu.

VI. WARUNKI TECHNICZNE WYKONANIA REMONTU

1. Roboty budowlane w tym elektryczne i instalacyjne należy wykonać zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz warunkami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisami Ustawy z dnia 7- lipca 1994 r. Prawo budowlane.
2. Roboty elektryczne muszą zostać wykonane zgodnie z Przepisami Budowy Urządzeń Elektrycznych i Ochrony Przeciwporażeniowej, przez firmę posiadającą odpowiednie uprawnienia do wykonywania tego typu robót.
3. Zastosowane materiały budowlane powinny posiadać atesty oraz aktualne aprobaty techniczne, dopuszczające je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.
4. Wynajmujący zastrzega sobie, aby specjalistyczne roboty remontowe wykonywały podmioty posiadające wymagane uprawnienia.
5. W trakcie wykonywania prac zabrania się naruszania elementów konstrukcyjnych oraz dokonywania jakichkolwiek zmian w istniejącym systemie przewodów spalinowych, dymowych i wentylacyjnych.
6. Roboty remontowe ingerujące w części wspólne nieruchomości jak również inne roboty nie ujęte w niniejszym załączniku wymagają odrębnej pisemnej zgody Wynajmującego i bez uzyskanej zgody nie mogą być rozpoczęte.
7. Wszelkie prace dotyczące przewodów wentylacyjnych i spalinowych należy uzgadniać z Mistrzem Kominiarskim.
8. W przypadku konieczności czasowego pozbawienia dopływu wody innym użytkownikom, należy z odpowiednim wyprzedzeniem powiadomić ich o mającej nastąpić przerwie w dostawie wody.
9. Remontujący zobowiązuje się usunąć wszystkie usterki zauważone w trakcie robót, które uniemożliwiają uznanie prac za zgodne z przepisami. Termin usunięcia wad ustalają strony w zależności od potrzeb.
10. Remontującego obowiązuje całkowity zakaz składowania odpadów budowlanych i remontowych przy śmietnikach (w altanach lub pomieszczeniach śmietnikowych czy kontenerach na odpady komunalne). Odpady komunalne i rozbiórkowe składować należy w zamówionym na ten cel kontenerze lub worku „BIG – BAG”.
11. Wszelkie szkody powstałe na rzecz osób trzecich w trakcie robót lub na ich skutek należy usunąć we własnym zakresie i na własny koszt w terminie natychmiastowym.

12. Prace należy prowadzić nie zakłócając porządku domowego a roboty, które mogą być uciążliwe dla innych lokatorów ze względu na towarzyszący im hałas należy wykonywać w dni powszednie od godz. 8⁰⁰ do 19⁰⁰.
13. Klatkę schodową wraz z otoczeniem budynku należy w trakcie robót utrzymać w czystości.
14. Nadzór nad wykonaniem robót z ramienia Wynajmującego sprawować będzie technik Marcin Ciuberek lub inna osoba wskazana przez Wynajmującego.
15. Po zakończeniu remontu remontujący zobowiązany jest do zgłoszenia jego zakończenia w Oddziale Gospodarki Mieszkaniowej przy ul. Kolejowej 21 celem ustalenia terminu dokonania protokolarnego odbioru oraz przedłożenia niezbędnych dokumentów:
 - a. protokół z przeprowadzonych badań stanu rezystancji izolacji obwodów – sporządzony przez elektryka posiadającego uprawnienia.
 - b. protokół pomiar skuteczności samoczynnego wyłączenia,
 - c. szkic przebiegu instalacji elektrycznej,
 - d. oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania wewnętrznej instalacji gazowej, z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę (w przypadku budowy, przebudowy, zmiany usytuowania instalacji),
 - e. projekt budowlany instalacji gazu wraz z wymaganymi uzgodnieniami (w przypadku budowy, przebudowy, zmiany usytuowania instalacji),
 - f. protokół odbioru z przeprowadzonej próby szczelności instalacji gazowej,
 - g. powykonawczy protokół odbioru kominiarskiego.
 - h. przekazanie odpadów budowlanych i rozbiórkowych do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych przy ul. Adamczyka 10 w Raciborzu.Protokoły o których mowa w pkt. 15 ppkt a-h sporządzone muszą zostać przez osoby posiadające uprawnienia prawem przewidziane, podpisane oraz opatrzone pieczętą z numerem uprawnień.

Lokal można oglądać, po uprzednim uzgodnieniu terminu z pracownikiem Oddziału Gospodarki Mieszkaniowej Miejskiego Zarządu Budynków w Raciborzu przy ul. Kolejowej 21 tel. 32 415 43 20.

**wz. Prezydenta Miasta
Dawid Waclawczyk
Zastępca Prezydenta**

Uzasadnienie

Wolny lokal użytkowy nr 1A położony w Raciborzu przy ul. Stalmacha 16 nie został wynajęty w dwóch organizowanych przetargach na wysokość miesięcznego czynszu najmu.

W związku z powyższym postanowiono wyżej wymieniony lokal użytkowy oddać w najem w najem w drodze bezprzetargowej.