

**ZAŁĄCZNIK NR 5 DO WYKAZU LOKALI MIESZKALNYCH PRZEZNACZONYCH
DO REMONTU PRZEZ PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ Z DNIA 01.07.2025 r.**

ADRES: Racibórz, ul. Stalmacha 1 m 2

I. INFORMACJE DOTYCZĄCE POZYSKANEGO LOKALU:

1. Ilość i rodzaj pomieszczeń wchodzących w skład lokalu									
Ilość pom.	I p.	IIp.	IIIp.	IVp.	łazienka	kuchnia	p.p.	spiżarka	Uwagi:
6	23,93 m ²	29,51 m ²	--- m ²	--- m ²	8,24 m ²	15,69 m ²	7,93 m ²	0,90 m ²	Lokal znajduje się na I piętrze
2. Powierzchnia lokalu									
mieszkalna					użytkowa				
53,44 m ²					86,20 m ²				
3. Powierzchnia pomieszczenia przynależnego / Powierzchnia pomieszczenia do korzystania*									
Piwnica nr l.m. 2					6,37 m ²				
4. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne									
Ogrzewanie					Ogrzewanie piecowe - do zmiany na ekologiczny system ogrzewania				
Instalacje					Wodno- kanalizacyjna				
					Elektryczna				
					Gazowa				
5. Termin wykonania remontu									
6 miesięcy									

II. ZAKRES REMONTU DO WYKONANIA W LOKALU: Stalmacha 1 lok 2

A) ZAKRES PRAC KONIECZNYCH DO WYKONANIA:

Roboty elektryczne:

1. Częściowa wymiana instalacji elektrycznej w lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Wymiana całości instalacji elektrycznej w pierwszym pokoju wraz z instalacją oświetleniową.
3. Wykonanie obwodu gniazdkowego w drugim pokoju.
4. Wykonanie gniazdka pod kocioł gazowy dwufunkcyjny.
5. Sprawdzenie oraz przeprowadzenie badań instalacji elektrycznej + komplet protokołów + szkic rozmieszczenia badanych urządzeń, uziomów i obwodów oraz oświadczenie dla TAURON

Zakup i montaż urządzeń wyposażenia lokalu:

1. Zakup i montaż zlewozmywaka - 1 szt.,
2. Zakup i montaż syfonu z tworzywa sztucznego - 1 szt.,
3. Zakup i montaż baterii zlewozmywakowej - 1 szt.,
4. Zakup i montaż kuchenki gazowej 4 palnikowej z piekarnikiem - 1 szt.,

Roboty instalacyjne:

1. Demontaż zamortyzowanych urządzeń, tj.:
 - a) Bateria zlewozmywakowa
2. Wykonanie podejścia wodnego i kanalizacyjnego pod kocioł gazowy dwufunkcyjny
3. Przerobienie instalacji gazowej z wykonaniem podejść do gazomierza, kotła gazowego, kuchenki gazowej.
4. Kompleksowe wykonanie instalacji etażowego, gazowego ogrzewania tj.
 - a) Opracowanie dokumentacji projektowej z uzyskaniem decyzji pozwolenie na budowę
 - b) Zakup i montaż wkładu kominowego podwójnego ze stali kwasoodpornej pod piec z zamkniętą komorą spalania lub wykonanie komina zewnętrznego w przypadku braku wolnych kanałów w istniejących kominach wraz z uzyskaniem wymaganych zgód.
 - c) Wykonanie instalacji c.o z rur stalowych lub miedzianych
 - d) Zakup i montaż grzejników z głowicami termostatycznymi
 - e) Zakup i montaż pieca gazowego dwufunkcyjnego z zamkniętą komorą spalania
 - f) Wykonanie instalacji wodnej, elektrycznej i gazowej pod piec gazowy dwufunkcyjny
5. Wykonanie próby szczelności instalacji gazowej.

Roboty ogólnobudowlane:

1. Wymiana kratki wentylacyjnych 14 x 21 cm bez żaluzji - 2 szt.,
2. Rozebranie pieca pokojowego kaflowego z uzupełnieniem posadzki w miejscu pieca - 2 szt.,
3. Naprawa i dopasowanie stolarki drzwiowej - 4 szt.,
4. Zakup i wymiana klamek i szyldów - 4 kpl.,

III. TERMIN WYKONANIA REMONTU:

6 miesięcy

B) ZAKRES PRAC WARUNKOWYCH DO WYKONANIA :**Roboty ogólnobudowlane:**

1. Zerwanie wykładziny PCW - 16,59 m²
2. Przygotowanie powierzchni pod malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków z poszpachlowaniem nierówności - 138,31 m²
3. Jednokrotne gruntowanie ścian i sufitów - 138,31 m²
4. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi sufitów – 32,76 m²
5. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi ścian – 105,55 m²
6. Dwukrotne malowanie farbami olejnymi stolarki drzwiowej z ościeżnicami - 20,00 m²
7. Dwukrotne malowanie farbami olejnymi progów - 4 szt.,
8. Wykonanie warstwy wyrównawczej pod posadzki z tworzyw sztucznych - 16,59 m²
9. Zakup i ułożenie wykładziny PCW na kleju - 16,59 m²
10. Zakup i montaż listew przypodłogowych PCW - 20,00 mb,

IV. WARUNKI FINANSOWE:

1. Remontujący wykona remont lokalu we własnym zakresie na własny koszt, a po zakończeniu najmu zobowiązany będzie do zdania lokalu mieszkalnego w stanie nie pogorszonym od stanu określonego w protokole przekazania lokalu.
2. Remontujący nie jest zobowiązany do uiszczenia kaucji mieszkaniowej.
3. W okresie wykonywania remontu Remontujący, z którym zostanie zawarta umowa najmu lokalu nie uiszcza czynszu, zobowiązany będzie wyłącznie do uiszczania opłat niezależnych od Wynajmującego z tytułu:
 - a) gospodarowania odpadami komunalnymi.
 - b) za dostawę do lokalu energii elektrycznej.
 - c) za dostawę do lokalu energii cieplnej.

- d) za dostawę do lokalu gazu.
 - e) za dostawę do lokalu wody oraz odbiór ścieków.
4. Remontujący zawrze umowę z:
 - a) Zakładem Energetycznym na dostarczanie energii elektrycznej,
 - b) Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Raciborzu umowę na dostarczenie i rozliczenie wody oraz odprowadzenie ścieków,
 - c) Zakładem Gazowniczym na dostarczanie gazu
 5. W razie rezygnacji z lokalu w czasie wykonywania remontu, lub po jego zakończeniu, a także po zakończeniu umowy najmu, Remontujący nie ma prawa żądać zwrotu kosztów przeprowadzonego remontu.

V. PODSTAWA WYKONANIA REMONTU I ODBIORU ROBÓT:

1. Podstawą wykonania robót będzie umowa na remont i najem lokalu mieszkalnego.
2. Przekazanie lokalu do remontu nastąpi protokolarnie.
3. Robót, o których mowa w pkt. II A wymagają odbioru przez Wynajmującego dokonanego w formie protokolarnej.

VI. WARUNKI TECHNICZNE WYKONANIA W/W 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 Kominarskim.
8. W przypadku konieczności czasowego pozbawienia dopływu wody innych użytkowników, 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.

Dodatkowe informacje udzielane są przez Zespół Administracyjny Nr I Oddziału Gospodarki Mieszkaniowej pod nr telefonu 32 415-43-20 wew. 25.