

**ZARZĄDZENIE NR 1098/2025  
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ**

z dnia 3 grudnia 2025 r.

**w sprawie oddania w najem w drodze publicznego przetargu ustnego nieograniczonego na  
wysokość miesięcznego czynszu najmu wolnego lokalu użytkowego nr 1A położonego  
w Raciborzu przy ul. ks. Londzina 5**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz § 4, § 6 oraz § 7 Uchwały Nr XLV/709/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 września 2010 r. 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.)

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1.** Oddaje się w najem, w drodze publicznego przetargu ustnego nieograniczonego na wysokość miesięcznego czynszu najmu wolny lokal użytkowy, zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.** Wykaz, o którym mowa w § 1 niniejszego zarządzenia podlega podaniu do publicznej wiadomości przez okres 21 dni na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Racibórz, w widocznym miejscu w lokalu, który ma być przedmiotem przetargu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

**§ 3.** Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Lokalowego Urzędu Miasta Racibórz, a nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierza się I Zastępcy Prezydenta Miasta.

**§ 4.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Jacek Wojciechowicz

**WYKAZ**

**wolnych lokali użytkowych podlegających oddaniu w najem w drodze publicznego przetargu ustnego nieograniczonego na wysokość miesięcznego czynszu najmu:**

**ul. ks. Londzina 5 lokal nr 1A w Raciborzu** – lokal znajduje się na parterze w budynku stanowiącym własność Wspólnoty Mieszkaniowej i składa się z dziesięciu pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 102,88 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależnego (piwnicy) o powierzchni 39,11 m<sup>2</sup>.

Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną oraz wodno – kanalizacyjną. W lokalu brak ogrzewania oraz 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 | Toalety | 0.1 pom. przynależne przyziemi e | 0.2 pom. przynależne przyziemie                  | 0.3 pom. przynależne przyziemie | 0.4 pom. przynależne przyziemie | 0.5 pom. przynależne przyziemi e | Uwagi:                         |
| 10                                                       | 42,94  | 8,74    | 5,05     | 33,21  | 12,94   | 18,07                            | 3,02                                             | 2,13                            | 1,67                            | 14,22                            | Lokal znajduje się na parterze |
| 2. Powierzchnia użytkowa lokalu                          |        |         |          |        |         |                                  |                                                  |                                 |                                 |                                  |                                |
| 102,88 m <sup>2</sup>                                    |        |         |          |        |         |                                  |                                                  |                                 |                                 |                                  |                                |
| 3. Powierzchnia pomieszczenia przynależnego              |        |         |          |        |         |                                  |                                                  |                                 |                                 |                                  |                                |
| Pomieszczenie piwniczne                                  |        |         |          |        |         |                                  | 39,11 m <sup>2</sup> - Część lokalu w przyziemiu |                                 |                                 |                                  |                                |
| 4. Ochrona konserwatorska zabytków miejska/ wojewódzka * |        |         |          |        |         |                                  |                                                  |                                 |                                 |                                  |                                |
| Tak/Nie*                                                 |        |         |          |        |         |                                  |                                                  |                                 |                                 |                                  |                                |

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

1. Całkowita wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
2. Wykonanie dodatkowych obwodów elektrycznych.
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:
  - a) Wykonanie projektu przyłącza gazowego pod kocioł gazowy kondensacyjny (uzyskanie wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń prawem przewidzianych).
  - b) Montaż kotła gazowego kondensacyjnego z zamkniętą komorą spalania jeżeli istnieje taka możliwość (konieczna opinia kominiarska, zgoda konserwatora zabytków).
  - c) Projekt techniczny kotłowni wraz z przebiegiem instalacji centralnego ogrzewania (zaznaczone miejsce podłączenie kotła) opracowany przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia branżowe.
  - d) Wykonanie systemu ogrzewania elektrycznego (konieczność dostosowania instalacji elektrycznej).

### **Roboty ogólnobudowlane :**

1. Skucie luźnych tynków (pomieszczenia gospodarcze) ponowne otynkowanie.
2. Zamurowanie przekuć (pomieszczenia gospodarcze).
3. Uzupełnienie brakujących tynków.
4. Wymiana okładziny podłogowej.
5. Przygotowanie powierzchni (z naprawą ubytków i ewentualnych pęknięć ścian i sufitów) pod malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków z poszpachlowaniem nierówności + malowanie ścian i sufitów.
6. Konserwacja stolarki okiennej i drzwiowych.

## **II. TERMIN WYKONANIA REMONTU:**

**Termin wykonania remontu ustala się na okres sześciu miesięcy.**

## **III. WARUNKI FINANSOWE**

1. Uczestnik wykona remont i adaptację lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.
2. W okresie wykonywania remontu i adaptacji lokalu na potrzeby prowadzenia działalności Uczestnik, z którym zostanie zawarta umowa ponosi wyłącznie opłaty niezależne od wynajmującego.
3. Uczestnik, który wygra przetarg na najem lokalu użytkowego nr 1A położonego w Raciborzu przy ul. ks. Londzina 5 zostanie najemcą lokalu, a wpłacone przez niego wadium zalicza się na poczet czynszu.
4. Uczestnikowi przetargu, który wygra przetarg i odstąpi od zawarcia umowy najmu lokalu, wpłaconego wadium nie zwraca się.
5. 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.
6. Jedno z zabezpieczeń, o których mowa w pkt 5 winno być złożone w chwili zawarcia umowy. Nie przedłożenie przez najemcę weksla lub dowodu wpłaty zabezpieczenia stanowi przeszkodę do zawarcia umowy i utratę wadium, jeżeli umowa nie zostanie zawarta w terminie 14 dni roboczych od dnia przetargu.
7. 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.

8. 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.
9. W przypadku gdy ustalona na przetargu wysokość czynszu najmu będzie niższa niż wysokość wynikająca ze stawek czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni, ustalonych zarządzeniem Prezydenta Miasta, najemca będzie płacił czynsz według tych stawek.

#### **IV. PODSTAWA WYKONANIA REMONTU**

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

#### **V. 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 Kominiańskim.
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. 8<sup>00</sup> do 19<sup>00</sup>.
13. Klatkę schodową wraz z otoczeniem budynku należy w trakcie robót utrzymywać 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.**

**PREZYDENT MIASTA**  
Jacek Wojciechowicz

### **Uzasadnienie**

Wymieniony w załączniku do niniejszego zarządzenia lokal użytkowy wykazany został przez wynajmującego jako wolny.

Stosownie do przepisów 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 lokale oddaje się w najem osobom fizycznym lub prawnym oraz jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej w trybie przetargu ustnego nieograniczonego na wysokość miesięcznego czynszu najmu.

W związku z powyższym postanowiono, jak w sentencji niniejszego zarządzenia.