

**ZAŁĄCZNIK NR 4 DO WYKAZU LOKALI MIESZKALNYCH PRZEZNACZONYCH
DO REMONTU PRZEZ PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ Z DNIA 02.01.2026 r.**

ADRES: Racibórz, ul. Stalmacha 12a m 4

I. INFORMACJE DOTYCZĄCE POZYSKANEGO LOKALU:

1. Ilość i rodzaj pomieszczeń wchodzących w skład lokalu									
Ilość pom.	Ip.	Iip.	IIIp.	spiżarnia	łazienka	kuchnia	p.p.	wc	Uwagi:
7	22,94 m ²	15,39 m ²	--m ²	10,16 m ²	5,40 m ²	12,53 m ²	9,26 m ²	2,05 m ²	Lokal znajduje się na III piętrze
2. Powierzchnia lokalu									
mieszkalna					użytkowa				
38,33 m ²					77,73 m ²				
3. Powierzchnia pomieszczenia przynależnego									
Piwnica nr 12a/4					7,87 m ²				
4. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne									
Ogrzewanie					c.o. miejskie				
Instalacje					wodno- kanalizacyjna				
					elektryczna				
					gazowa				

II. ZAKRES REMONTU DO WYKONANIA W LOKALU: Stalmacha 12a lok 4

A) ZAKRES PRAC KONIECZNYCH DO WYKONANIA :

Roboty elektryczne:

1. Częściowa wymiana instalacji elektrycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami z wykonaniem dodatkowych obwodów elektrycznych.
2. Wykucie bruzd pod przewody - 75,00 mb,
3. Wymiana przewodów YDYP 3 x 1,5 mm² – 40,00 mb,
4. Wymiana przewodów YDYP 3 x 2,5 mm² – 35,00 mb,
5. Zaprawienie bruzd o szer. do 5 cm - 75,00 mb,
6. Wymiana gniazdek wtyczkowych z/u p/t – 19 szt.,
7. Wymiana puszek łączeniowych głębokich - 9 szt.,
8. Wymiana wyłącznika zwykłego p/t - 7 szt.,
9. Zakup i montaż bezpieczników automatycznych S-B16A - 4 szt.,
10. Zakup i montaż bezpiecznika różnicowoprądowego trójfazowego - 1 szt.,
11. 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 na ścianie - 1 szt.,
2. Zakup i montaż syfonu z tworzywa sztucznego - 1 szt.,
3. Zakup i montaż baterii zlewozmywakowej - 1 szt.,
4. Zakup i montaż miski ustępowej ze spłuczką i sedesem typu "kompakt" - 1 kpl.

Roboty instalacyjne:

1. Wykonanie próby szczelności instalacji gazowej.

Roboty ogólnobudowlane:

1. Podłączenie wentylacji w WC i Łazience z obsadzeniem krater wentylacyjnych.
2. Drobna naprawa, dopasowanie i regulacja stolarki drzwiowej - 2 szt.,
3. Wykucie z muru ościeżnic drzwiowych - 1 szt.,
4. Zakup i osadzenie stalowych ościeżnic drzwiowych z uzupełnieniem tynków - 2 szt.,
5. Zakup i montaż skrzydła drzwiowego pokojowego, pełnego o szer. 80 cm - 2 szt.,
6. Zakup i montaż klamek i szyldów - 2 kpl.,
7. Wymiana krater wentylacyjnych 14x21 cm bez żaluzji - 1 szt.,
8. Wywóz i utylizacja gruzu, stolarki i innych odpadów budowlanych.

B) ZAKRES PRAC WARUNKOWYCH DO WYKONANIA :

Roboty ogólnobudowlane:

1. Zerwanie wykładziny z tworzyw sztucznych - 30,56 m²
2. Zerwanie drewnianych listew przypodłogowych z uzupełnieniem tynków - 36,18 mb
3. Skucie płytek ceramicznych ze ścian - 29,61 m²
4. Wymiana okładzin z płyt g-k na ścianach - 29,61 m²
5. Skucie płytek ceramicznych z posadzek - 7,92 m²
6. Wymiana płyt podłogowych w łazience i WC na płyty cementowo - włóknowe lub gipsowo - włóknowe - 7,92 m²
7. Wykonanie izolacji podpłytkowej z folii w płynie w łazience i wc z wklejeniem taśm izolacyjnych na styku ścian i posadzki - 7,92 m²
8. Ułożenie płytek ceramicznych na posadzce w łazience i wc - 7,92 m²
9. Wykonanie cokolików z płytek ceramicznych w łazience i wc - 14,20 mb
10. Demontaż sufitu podwieszanego w łazience i WC - 7,92 m²
11. Wykonanie sufitu podwieszanego w łazience i WC - 7,92 m²
12. Demontaż boazerii ze ścian - 10,59 m²
13. Jednokrotne gruntowanie ścian - 15,59 m²
14. Jednokrotne gruntowanie ścian gruntem szepnym - 17,03 m²
15. Wykonanie tynków na ścianach - 17,03 m²
16. Wykonanie warstwy zbrojącej - zatapianie warstwy siatki na ścianach - 15,59 m²
17. Jednokrotne szpachlowanie ścian - 32,62 m²
18. Przygotowanie powierzchni pod malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków z poszpachlowaniem nierówności - 254,59 m²
19. Jednokrotne gruntowanie ścian i sufitów - 287,21 m²
20. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi sufitów - 79,73 m²
21. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi ścian - 207,48 m²
22. Dwukrotne malowanie farbą olejną lamperii w łazience, wc i kuchni bez szpachlowania - 28,94 m²
23. Dwukrotne malowanie farbami olejnymi ościeżnic drzwiowych - 4 szt.
24. Dwukrotne malowanie farbami olejnymi rur kanalizacyjnych - 3,50 mb,
25. Przybicie do podłóg w pokojach płyt OSB - 41,25 m²

26. Wykonanie warstwy wyrównawczej pod posadzki z tworzyw sztucznych - 71,81 m²
27. Zakup i ułożenie wykładziny PCW na kleju – 71,81 m²
28. Zakup i ułożenie przypodłogowych listew PCW – 75,00 mb

III. TERMIN WYKONANIA REMONTU:

6 miesięcy.

IV. WARUNKI FINANSOWE:

1. Uczestnik wykona remont i adaptację lokalu we własnym zakresie 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. Wpłacone wadium zostanie zaliczone w poczet czynszu najmu zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta.
4. 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.
5. Uczestnikowi przetargu, który wygra przetarg i odstąpi od zawarcia umowy najmu lokalu, wpłaconego wadium nie zwraca się.
6. Poza czynszem najmu, najemca będzie zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od wynajmującego, przez które rozumie się opłaty za dostawę do lokalu energii, gazy, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
7. W przypadku, gdy ustalona na przetargu wysokość czynszu najmu będzie niższa niż wysokość wynikająca ze stawek czynszu za 1m² powierzchni, ustalonych zarządzeniem Prezydenta Miasta, najemca będzie płacił czynsz według tych stawek.

V. PODSTAWA WYKONANIA REMONTU I ODBIORU ROBÓT:

1. Podstawą wykonania remontu 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.

VI. WARUNKI TECHNICZNE WYKONANIA WW. 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 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. Adameczyka 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 pieczętką z numerem uprawnień.

* Umowa na dostawę energii cieplnej zostanie zawarta przez zarządcę po podpisaniu umowy najmu.

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