

**ZAŁĄCZNIK NR 11 DO WYKAZU LOKALI MIESZKALNYCH PRZEZNACZONYCH
DO REMONTU PRZEZ PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ Z DNIA 02.01.2026 r.**

ADRES: Racibórz, ul. Stalmacha 1/6

I. INFORMACJE DOTYCZĄCE POZYSKANEGO LOKALU:

1. Ilość i rodzaj pomieszczeń wchodzących w skład lokalu								
Ilość pom.	Ip.	IIp.	IIIp.	kuchnia	wc	pom. gospod	p.p.	Uwagi:
7	24,30 m ²	30,28 m ²	16,04 m ²	10,66 m ²	1,22 m ²	2,50 m ²	8,19 m ²	Lokal znajduje się na III piętrze
2. Powierzchnia lokalu								
mieszkalna				użytkowa				
70,62 m ²				93,16 m ²				
3. Powierzchnia pomieszczenia przynależnego								
Piwnica nr 6				27,56 m ²				
4. Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne								
Ogrzewanie				piecowe				
Instalacje				wodno - kanalizacyjna				
				elektryczna				
				gazowa				
5. Termin wykonania remontu								
6 miesięcy								
6. Czynsz za m ²								
6,48 zł								

II. ZAKRES REMONTU DO WYKONANIA W LOKALU: STALMACHA 1 LOK 6

A) ZAKRES PRAC KONIECZNYCH DO WYKONANIA :

Roboty elektryczne :

1. Wykucie bruzd w ścianach z cegły – 90 mb.,
2. Wymiana przewodu 3 x 1,5 mm² – 40 mb.,
3. Wymiana przewodu 3 x 2,5 mm² – 50 mb.,
4. Zaprawianie bruzd – 0 mb.,
5. Wymiana gniazdek elektrycznych z/u p/t – 14 szt.,
6. Wymiana puszkii łączeniowej głębokiej – 22 szt.,
7. Wymiana wyłącznika – 3 szt.,
8. Wymiana wyłącznika seryjnego - 2 szt.,
9. Wymiana listwy zaciskowej 12 x 4 mm² – 2 szt.,
10. Wymiana skrzynki bezpiecznikowej S 12 – 1 szt.,
11. Wymiana bezpieczników automatycznych S 16A – 6 szt.,
12. Wymiana bezpieczników automatycznych S 10A – 1 szt.,

13. Wykonanie instalacji elektrycznej w łazience. Przygotowanie instalacji do zwiększonego poboru mocy. Montaż przewodów do gniazdek elektrycznych hermetycznych. Wykonanie obwodu elektrycznego pod bojler elektryczny, grzejnik drabinkowy i pralkę wraz z zabezpieczeniem
 - 3 kpl. Montaż gniazdek elektrycznych hermetycznych z uziemieniem
 - 3 szt. Wykonanie obwodu elektrycznego pod punkt świetlny wraz z wyłącznikiem napięcia - 1 szt., - 1 kpl.,
14. 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. Zlewozmywak dwukomorowy z syfonem – 1 szt.,
2. Bateria zlewozmywakowa – 1 szt.,
3. Muszla – 1 szt.,
4. Sedes – 1 szt.,
5. Służeczka – 1 szt.,
6. Wodomierz – 1 szt.,

Roboty demontażowe:

- demontaż kuchenki gazowej 4 – ro palnikowej z piekarnikiem – 1 szt.,
- demontaż umywalki – 1 szt.,
- demontaż kranu czerpalnego – 1 szt.,
- demontaż muszli – 1 szt.,
- demontaż służeczki – 1 szt.,
- demontaż sedesu – 1 szt.,
- demontaż wodomierza – 1 szt.,

Roboty instalacyjne

1. Remont instalacji wodno – kanalizacyjnej – 1 kpl.,
2. Przewody wentylacyjne z blachy stalowej, kolowe, typ S(Spiro) o śr. 160 mm - w skład przewodów wchodzi: elementy przyłączeniowe , zakończenia pionowe ocieplane (wywiewki), obróbki blacharskie z uszczelnieniem pokrycia, wyczystki podłączeniowe, kołnierze przeciwdeszczowe, kolana ocieplane , przewody ocieplane wełną, elementy przejściowe, trójnik przyłączeniowy, zakup i montaż nasady „Rotowent”, przejścia przez strop i stropodach oraz obudowa płytami kartonowo - gipsowymi, - 1 kpl.,
3. Wykonanie kompletnego centralnego ogrzewania etażowego gazowego - 1kpl.,
4. (Wykonanie obejmuje: demontaż istniejącej instalacji gazowej, wykonanie nowej instalacji gazowej w lokalu wraz z podejściami, zakup i montaż kotła kondensacyjnego – 1 szt, montaż pompy obiegowej, montaż grzejników konwertorowych z zaworami oraz montaż rur instalacji centralnego ogrzewania, wykonanie próby szczelności instalacji wraz z urządzeniami na zimno i na gorąco, malowanie rur instalacyjnych, montaż komina spalinowo-powietrznego koncentrycznego z blachy kwasoodpornej typu turbo o średnicy 80/125 mm, montaż elementów przyłączeniowych kotła, zakończenie pionowe, wyczystki podłączeniowe,

kołnierz przeciwdeszczowy, kolana 90 st., rury proste (spaliny/powietrze L=1000 mm) elementy przejściowe (fi 60/100 – 80/125), trójnik przyłączeniowy, wystąpienie z wnioskiem o przyłączenie instalacji gazowej do lokalu do PGNiG oraz wykonanie dokumentacji technicznej instalacji gazowej oraz centralnego ogrzewania etażowego gazowego w lokalu - 4 egz., wykonanie próby szczelności instalacji gazowej – 1 kpl.,)

5. Wywiezienie i utylizacja gruzu - 0,80 m³.,

Roboty ogólnobudowlane:

1. Wykonanie łazienki w lokalu oraz remont pomieszczenia ubikacji – 1 kpl.,
2. Zakup i montaż nawiewników – 2 szt.,
3. Rozebranie pieca węglowego kaflowego pokojowego wraz z zamurowaniem i otynkowaniem otworu w kominie – 3 szt.,
4. Rozebranie trzonu węglowego kaflowego kuchennego wraz z zamurowaniem i otynkowaniem otworu w kominie – 1 szt.,
5. Wyrównanie miejsc po piecach – 4 msc.,
6. Wywóz i utylizacja gruzu – 3,09 m³.,

B) ZAKRES PRAC WARUNKOWYCH DO WYKONANIA :

Roboty ogólnobudowlane:

1. Demontaż karniszy – 1 kpl., **20,00 zł**
2. Zerwanie posadzki z tworzyw sztucznych w kuchni – 10,66 m².,
3. Zerwanie listew przyściennych – 55,98 m.,
4. Wykonanie tynków uzupełniających zwykłych na stykach murów z ościeżnicami, opaskami, listwami i cokolikami podłogowymi – 55,98 m.,
5. Skucie płytek ze ściany w kuchni – 2,22 m²., **70,60 zł**
6. Uzupełnienie tynków zwykłych wewnętrznych kat. III z zaprawy cementowo-wapiennej na ścianach i słupach prostokątnych na podłożu z cegły, pustaków ceramicznych, gazo- i pianobetonów – 2,22 m².,
7. Ułożenie płyt osb w dwóch pokojach i korytarzu – 62,77 m².,
8. Przetarcie tynków wewnętrznych – 2,44 m².,
9. Naprawa , regulacja i dopasowanie stolarki drzwiowej - 7 szt.,
10. Naprawa i regulacja stolarki okiennej – 7 szt.,
11. Przygotowanie powierzchni pod malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków z poszpachlowaniem nierówności – 333,27 m².,
12. Jednokrotne gruntowanie ścian i sufitów - 333,27 m².,
13. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych sufitów – 89,47 m².,
14. Dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych ścian – 333,27 m².,
15. Dwukrotne malowanie farbami olejnymi lamperii z dwukrotnym szpachlowaniem w kuchni – 13,35 m².,
16. Dwukrotne malowanie farbami olejnymi stolarki drzwiowej – 6 szt.,
17. Dwukrotne malowanie progów drewnianych i innych elementów do 0,52 m². – 8 szt.,
18. Uzupełnienie paneli podłogowych wraz z listwami - 1 msc.,
19. Warstwy wyrównawcze z mas wygładzających pod wykładziny podłogowe z tworzyw sztucznych – 10,66 m².,

20. Ułożenie wykładziny rulonowej pcw w pokoju - 73,43 m².,
21. Ułożenie listew przyściennych pcw w 2 -ch pokojach , kuchni i p.pokoju – 55,98 m.,
22. Dwukrotne malowanie farbami olejnymi rur instalacyjnych o średnicy do 50 mm. - 13,69 m.,
23. Dwukrotne malowanie farbami olejnymi rur kanalizacyjnych o średnicy 100 mm – 2,92 m.,
24. Wywiezienie gruzu, wykładziny i zdemontowanej stolarki drzwiowej wraz z utylizacją - 0,30 m³.,

III. TERMIN WYKONANIA REMONTU:

6 miesięcy

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 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 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.

Dodatkowe informacje udzielane są przez Zespół Administracyjny Nr I Oddziału Gospodarki Mieszkaniowej pod nr telefonu 32 415-43-20 wew. 25. lub 885-021-964