ZARZĄDZENIE NR 1602/2026
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 22 września 2026 r.

w sprawie ogłoszenia II 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 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn.zm.), § 4, § 6, § 7 oraz § 9 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.), § 6 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., § 4 ust. 2 Zarządzenia Nr 1177/2013 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych i pomieszczeń przynależnych w zasobie Gminy Miasta Racibórz oraz realizując Zarządzenie Nr 4/2010 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 17 grudnia 2010 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu przetargów o najem lokali użytkowych i garaży w zasobie Gminy Miasta Racibórz z późn.zm.

zarządza się, co następuje :

§ 1. Ogłasza się II publiczny przetarg ustny nieograniczony na wysokość miesięcznego czynszu najmu wolnego lokalu użytkowego nr 1A położonego w Raciborzu przy ul. ks. Londzina 5, zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Ustala się termin przetargu, który odbędzie się w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz na dzień **14.10.2026 r. o godz. 12.00**

§ 3. 1. Powołuje się Komisję Przetargową w składzie:

1) Agnieszka Mróz - Węglorz, Naczelnik Wydziału Lokalowego - Przewodniczący komisji;

2) Aneta Olbrecht, inspektor w Wydziale Lokalowym - Zastępca Przewodniczącego komisji;

3) Agnieszka Hanzel, inspektor w Wydziale Lokalowym - członek komisji;

4) Gabriela Ignacy, inspektor w Wydziale Lokalowym - członek komisji;

5) Marcin Ciuberek, technik w Miejskim Zarządzie Budynków w Raciborzu, członek komisji;

6) Dawid Budziak, technik w Miejskim Zarządzie Budynków w Raciborzu, członek komisji

2. Komisja prowadzi prace w składzie co najmniej trzech osób z wymienionych w ust. 1.

3. W przypadku nieobecności Przewodniczącego, pracami komisji kieruje jego Zastępca.

4. W przypadku równoczesnej nieobecności Przewodniczącego i Zastępcy Przewodniczącego, pracami komisji przetargowej kieruje Przewodniczący, którego co najmniej trzyosobowy skład komisji wybiera ze swojego grona.

5. W czynnościach przetargowych uczestniczyć będzie Radca Prawny Urzędu Miasta Racibórz, jako podmiot doradczy.

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

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Jacek Wojciechowicz

Załącznik do Zarządzenia Nr 1602/2026

Prezydenta Miasta Racibórz

z dnia 22 września 2026 r.

WYKAZ

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

<u>ul. ks. Londzina 5 lokal nr 1A w Raciborzu</u> – lokal znajduje się na parterze w budynku stanowiącym własność Wspólnoty Mieszkaniowej i składa się z dziesięciu pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 102,88 m² oraz pomieszczenia przynależnego (piwnicy) o powierzchni 39,11 m² .
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 przyziemie	0.2 pom. przynależne przyziemie	0.3 pom. przynależne przyziemie	0.4 pom. przynależne przyziemie	0.5 pom. przynależne przyziemie	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^2											
3. Powierzchnia pomieszczenia przynależnego											
Pomieszczenie piwniczne							39,11 m^2 - Część lokalu w przyziemiu				

4. Ochrona konserwatorska zabytków miejska/ ~~wojewódzka~~ *
Tak/~~Nie~~*

**** niepotrzebne skreślić***

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. PRZEDMIOT PRZETARGU ORAZ CENA WYWOŁAWCZA

1. Przedmiotem publicznego przetargu ustnego (licytacji) jest kwota miesięcznego czynszu za najem przedmiotowego lokalu użytkowego.
2. **Cena wywoławcza** wynosi **1 220,00 zł (netto).** Nadmienia się, iż do ceny czynszu doliczony zostanie podatek od towarów i usług /VAT/ w wysokości 23%.
3. Przy przetargu pierwsze postąpienie /minimalne przebicie/ równa się 10 % ceny wywoławczej.
4. Zaoferowana przez uczestnika przetargu ustnego cena przestaje go wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje cenę wyższą.
5. Po ustaniu postąpień prowadzący przetarg ustny uprzedza obecnych, że po trzecim obwieszczeniu zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie będą przyjęte. Następnie

ogłasza trzykrotnie ostatnią zaoferowaną cenę, zamyka przetarg na najem lokalu i wymienia jako najemcę tego, który zaoferował najwyższą cenę a która stanowi podstawę ustalania opłat z tytułu miesięcznego czynszu najmu.

IV . WYSOKOŚĆ, FORMA, TERMIN I SPOSÓB WNIESIENIA WADIUM:

1. Uczestnik przetargu winien wnieść wadium w wysokości **2 440,00 zł** na rachunek bankowy nr 97 1050 1070 1000 0004 0003 3544 prowadzony przez ING Bank Śląski S.A., z zastrzeżeniem, iż wpłata winna być uznana na rachunku Gminy Miasta Racibórz najpóźniej w dniu **08.10.2026 r.**
2. **Dowód wpłaty wadium winien wskazywać jednoznacznie, kto wpłacił wadium i tym samym jest uprawniony do wzięcia udziału w przetargu na dany lokal użytkowy oraz wskazywać lokal użytkowy, którego wpłata dotyczy.**
3. Uczestnikom przetargu, którzy nie zostali najemcami lokalu, zwraca się wpłacone wadium w terminie do siedmiu dni od dnia przeprowadzenia przetargu na podany przez nich rachunek bankowy, zgodnie z dyspozycją złożoną przez uczestnika przetargu po zamknięciu przetargu.

V. WARUNKI UCZESTNICTWA W PRZETARGU:

1. **Uczestnikami przetargu mogą być:**
   - **a)** Osoby fizyczne o pełnej zdolności do czynności prawnych, jeżeli wpłacą wadium w określonej wysokości i w wyznaczonym terminie.
   - **b)** Osoby prawne właściwie reprezentowane, jeżeli wpłacą wadium w określonej wysokości i w wyznaczonym terminie.
2. **W przetargu <u>nie mogą</u> brać udziału :**
   a) Osoby wchodzące w skład Komisji Przetargowej oraz osoby im bliskie w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1154 z późn.zm.)
   b) Osoby zalegające z płatnościami wobec Gminy Miasta Racibórz.
3. **Uczestnik przetargu bezpośrednio przed przetargiem przedstawia prowadzącemu przetarg:**
   a) Dowód osobisty lub inny dokument stwierdzający dane personalne /imię, nazwisko, nr pesel oraz miejsce zamieszkania/, a w przypadku osoby prawnej dokumenty dotyczące działalności statutowej,
   b) Dowód wpłacenia wadium,
   c) Składa oświadczenie według wzoru, że nie zalega z płatnościami wobec Gminy Miasta Racibórz.
   d) Składa oświadczenie według wzoru, że nie pozostaje z członkami Komisji Przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości, co do bezstronności Komisji Przetargowej.
   e) Składa potwierdzenie zapoznania się z informacją o przetwarzaniu danych osobowych, stosownie do art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE **(**Dz. U. UE. L. Nr 119 poz.1z 2016 r.)

VI. WARUNKI FINANSOWE

1. Uczestnik wykona remont i adaptację lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.
2. W okresie wykonywania remontu i adaptacji Uczestnik, z którym zostanie zawarta umowa ponosi wyłącznie opłaty niezależne od wynajmującego.
3. Uczestnik, który wygra przetarg na wynajem lokalu nr 1A przy ul. ks. Londzina 5 w Raciborzu 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. Podstawę zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego stanowi protokół z przetargu.
6. Umowa najmu winna być zawarta w terminie 14 dni roboczych od daty przetargu, o ile wcześniejsze warunki nie stanowią inaczej.
7. 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.
8. Jedno z zabezpieczeń, o których mowa w pkt 7 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.
9. 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.
10. 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.
11. W przypadku gdy ustalona na przetargu wysokość czynszu najmu będzie niższa niż wysokość wynikająca ze stawek czynszu za $1m^2$ powierzchni, ustalonych zarządzeniem Prezydenta Miasta, najemca będzie płacił czynsz według tych stawek.
12. Poza czynszem najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z najmem lokalu, które mogą być wprowadzone jednostronnie przez wynajmującego.
13. Najemca zobowiązany jest również do płacenia podatku od nieruchomości.

VII. 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.

VIII. 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 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. 8^{00} do 19^{00}.
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 pieczątką 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

Zarządzeniem Nr 1519/2026 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 14 sierpnia 2026 r. ogłoszono I publiczny przetarg ustny nieograniczony na wysokość miesięcznego czynszu najmu wolnego lokalu użytkowego nr 1 A położonego w Raciborzu przy ul. ks. Londzina 5.

Oddanie przedmiotowego lokalu użytkowego w najem w pierwszym przetargu nie doszło do skutku, ze względu na brak zainteresowanych.

W związku z powyższym ogłasza się drugi przetarg, przy zachowaniu stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkwej czynszu ustalonego do pierwszego przetargu.