

REGULAMIN

WPROWADZANIA PRZEZ NAJEMCÓW ULEPSZEŃ W LOKALACH NALEŻĄCYCH DO GMINNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO

Regulamin określa procedury postępowania z najemcami gminnych zasobów mieszkaniowych, którzy dokonali ulepszeń na własny koszt w wynajmowanych z zasobu gminnego lokalach.

§ 1

1. Zgodnie z § 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Najemca występuje z pisemnym wnioskiem do wynajmującego o wyrażenie zgody na wykonanie prac remontowych mających na celu poprawę standardu zajmowanego lokalu.
3. Najemca przystępuje do prac remontowych po uzyskaniu pisemnej zgody od wynajmującego.

§ 2

Najemca zobowiązany jest do zawarcia pisemnej umowy z wynajmującym, która określa sposób rozliczeń z tego tytułu, w jednym z wskazanych poniżej sposobów:

1. w przypadku, gdy najemca dokonał w lokalu ulepszenia poprzez założenie instalacji CO, wod.-kan., gazowej, elektrycznej, itp. na własny koszt, a którego istnienie ma wpływ na wysokość czynszu najmu, wynajmujący zwraca najemcy wartość ulepszenia i podwyższa odpowiednio czynsz najmu.
Przed zawarciem umowy najemca dostarczy i przedstawi możliwości techniczne, ustalenia szczegółowe związane z ulepszeniem (np. projekt gazowy, plan instalacji i podłączenia do kanalizacji, itp.), oraz przedmiar robót. Wykonawca ustali w umowie koszt, który będzie stanowił podstawę określenia kwoty zwrotu, a po zakończeniu robót spisany zostanie protokół zdawczo-odbiorczy. Forma zwrotu ustalonego kosztu ustalona zostanie w umowie i przybrać może formę rozliczenia w obniżce czynszu maksymalnie do 25%, a podwyżka czynszu nastąpi po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. w przypadku, gdy najemca dokonał w lokalu ulepszenia poprzez założenie instalacji CO, wod.-kan., gazowej, elektrycznej, itp. na własny koszt, a których istnienie ma wpływ na wysokość czynszu najmu, a wynajmujący nie zwraca najemcy wartości ulepszenia to tym samym nie podwyższa czynszu najmu. Ustala się w umowie, że wynajmujący zatrzymuje ulepszenia wprowadzone przez najemcę, jednakże wartość ulepszenia podlega rozliczeniu z najemcą w ten sposób, że wynajmujący nie dokona podwyżki czynszu wynikającej z wprowadzonego ulepszenia przez okres do całkowitego rozliczenia kwoty wydatkowanej na wykonanie ulepszenia, w stosunku do kwot potencjalnych podwyżek czynszu.

Wybór powyższego rozwiązania ustalony zostanie przez strony (wynajmujący i najemca) i określony w umowie oraz protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 3

W przypadku, gdy wynajmujący nie zawarł umowy z najemcą w momencie wprowadzania przez najemcę ulepszeń, a następuje rozwiązanie stosunku najmu lokalu, dopuszcza się następujące rozwiązania:

1. wynajmujący żąda usunięcia ulepszenia i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu na koszt najemcy;
2. wynajmujący zatrzymuje ulepszenie za zwrotem jego wartości w dniu opróżnienia lokalu. Zwrot kwoty odpowiada różnicy wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu, oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu opróżnienia lokalu uwzględniając stopień zużycia.
3. najemca pozostawia ulepszenie w lokalu bez żądania zwrotu jego wartości, przyjęcie ulepszenia nastąpi poprzez podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Wybór powyższego rozwiązania ustalony zostanie przez strony (wynajmujący i najemca) i określony w umowie oraz protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 4

W przypadku, gdy wynajmujący wprowadził ulepszenia na własny koszt, to po zakończeniu robót i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, podwyższa czynsz najemcy, poprzez zdjęcie zastosowanej zniżki.

§ 5

Ulepszenie traktować należy jako modernizację, czyli wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego. Wyrażenie modernizacja mieści się w zakresie pojęciowym remontu, przebudowy lub rozbudowy.

§ 6

Wykaz ulepszeń – modernizacji, których wykonanie obligatoryjnie poprzedzić musi zawarcie umowy:

1. Ulepszenia - modernizacje mające wpływ na wysokość czynszu, tj. montaż instalacji: sanitarnej, centralnej ciepłej wody, gazu sieciowego, ogrzewania, oraz kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej.
2. Ulepszenia – modernizacje, które obciążają wynajmującego:
 - naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej (z wyjątkiem osprzętu), ciepłej wody (bez armatury i wyposażenia);
 - wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 7

Wykaz ulepszeń – modernizacji, wykonanie których nie wymaga formy pisemnej, czyli związane z normalną eksploatacją lokalu obciążające najemcę, tj. naprawa i konserwacja:

- podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- okien i drzwi;
- wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów

czterpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

- osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

§ 8

Z upływem roku od dnia wygaśnięcia (utruty) tytułu prawnego do lokalu przedawniają się zarówno roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy, jak również najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów.

§ 9

1. Niniejszy Regulamin został wprowadzony Zarządzeniem Nr 149/2011 Burmistrza Miasta i Gminy Nakło nad Notecią, z dnia 21 września 2011 r. i wchodzi w życie z dniem 1 października 2011 r.
2. Do spraw wszczętych i nie zakończonych wydaniem zgody przez wynajmującego przed dniem 1 października 2011 r. zastosowanie mają zapisy niniejszego zarządzenia.