

ZARZĄDZENIE NR³⁵/2016
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia 30. września 2016 r.

**w sprawie wprowadzenia Instrukcji postępowania przy ustalaniu zakresu
i wartości robót koniecznych w lokalach użytkowych obciążających wynajmującego**

Na podstawie regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich zatwierdzonego zarządzeniem Nr 3260/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 31 marca 2016 r.

zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadzam w Zarządzie Lokali Miejskich Instrukcję postępowania przy ustalaniu zakresu i wartości robót koniecznych obciążających wynajmującego, w brzmieniu stanowiącym załącznik do zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**p.o. DYREKTORA
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH**

Andrzej Chojnacki



Załącznik
do Zarządzenia Nr 35/2016
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia 30.11.2016 r.

Instrukcja postępowania przy ustalaniu zakresu i wartości robót koniecznych w lokalach użytkowych obciążających wynajmującego.

§ 1.1. Miejski Administrator Nieruchomości przejmując lokal, który będzie skierowany do wynajmu zobowiązany jest do:

- 1) sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego przejęcia lokalu,
- 2) sporządzenia wykazu koniecznych robót remontowych zgodnie z kwalifikacją wynikającą z opisu stanu technicznego lokalu w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1,
- 3) uzyskania pozytywnej opinii kominiarskiej dla lokalu.

2. W przypadku lokalu położonego w budynku będącym pod ochroną konserwatorską, uzyskania wytycznych konserwatora odnośnie zamierzenia remontowo-budowlanego, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych uzyskania uzgodnień od Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie robót dotyczących części wspólnej.

§ 2. Miejski Administrator Nieruchomości przekazuje do Wydziału Technicznej Obsługi Nieruchomości dokumenty, o których mowa w § 1, w celu wykonania kosztorysów remontu lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

§ 3. Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości wykonane kosztorysy dotyczące danego lokalu wraz z dokumentami, o których mowa w § 1 przekazuje do Wydziału Lokali Użytkowych w celu skierowania lokalu do wynajmu.

§ 4. Wydział Lokali Użytkowych oferując lokal do wynajmu jest zobowiązany osobom zainteresowanym wynajmem lokalu udostępnić dokumenty wymienione w § 1 i 2 wraz ze wzorem umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont lokalu stanowiącym załącznik nr 2.

§ 5. Osobom zainteresowanym wynajmem lokalu Miejski Administrator Nieruchomości jest zobowiązany udostępnić lokal do oględzin.

§ 6. Wydział Lokali Użytkowych po wyborze przyszłego najemcy przekazuje do Wydziału Technicznej Obsługi Nieruchomości dane osobowe oraz dane kontaktowe (tel., e-mail) wskazanego najemcy lokalu użytkowego, które są konieczne do zawarcia umowy w sprawie rozliczenia nakładów koniecznych poniesionych na remont lokalu, a obciążających wynajmującego.

§ 7. Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości zobowiązany jest do zawarcia umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont lokalu w zakresie obciążającej wynajmującego w terminie określonym w regulaminie właściwego przetargu stanowiącym odpowiednio załącznik nr 1/2/3 do Zarządzenia nr 3270/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 01.04.2016 r. w sprawie regulaminów przetargów oraz ustalenia składów komisji przetargowych.) uzyskując uprzednio od wskazanego najemcy stosowne oświadczenie stanowiące załącznik nr 3.

§ 8. Informacja o zawartej umowie, o której mowa w § 7 Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości przekazuje Wydziałowi Lokali Użytkowych na druku wg załącznika nr 4.

§ 9. W celu adaptacji lokalu do charakteru prowadzonej działalności gospodarczej, wykonania ulepszeń, modernizacji, czy zmiany struktury najmowanego lokalu, a także zainstalowania w nim urządzeń technicznych najemca winien uzyskać zgodę wynajmującego składając stosowny wniosek wg załącznika nr 5.

§ 10. Jeśli w trakcie obowiązywania umowy najmu, zachodzi konieczność wykonania w lokalu robót obciążających wynajmującego, a najemca zgłasza wolę ich wykonania we własnym zakresie za zwrotem kosztów przez wynajmującego zastosowanie mają niżej wymienione reguły w Instrukcji:

- 1) Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości, informuje najemcę o zasadach rozliczenia nakładów wg wzoru umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont wg załącznika nr 2,
- 2) po otrzymaniu wniosku najemcy określa zakres prac i sporządza kosztorys na roboty konieczne,
- 3) zawiera umowę w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont wg załącznika nr 2.

§ 11. Przypadki szczególne dotyczące wykonania robót w innym trybie niż określony wyżej, będą rozpatrywane przez powołaną odrębnym zarządzeniem Dyrektora, Komisję ds. rozliczeń nakładów koniecznych w lokalach.

PROTOKÓŁ

SPISANY W DNIU
ZAKRESU ROBÓT WG STANU TECHNICZNEGO LOKALU OKREŚLONEGO
W PROTOKOLE ZDAWCZO - ODBIORCZYM LOKALU UŻYTKOWEGO NRU
PRZY UL. Z DNIA

Roboty ogólnobudowlane:*

<i>element budowlany</i>	<i>stan / przewidziany do:</i>
tynki	
zawilgocenie ścian	
stolarka okienna i drzwiowa	
posadzki	
powłoki malarskie	
inne	

Roboty instalacyjne wod -kan oraz c.o.*

<i>element instalacji</i>	<i>stan / przewidziany do:</i>
instalacja kanalizacyjna, podejścia, urządzenia	
instalacja wodociągowa, podejścia, armatura	
instalacja gazowa, armatura, wyposażenie	
instalacja centralnego ogrzewania, armatura, wyposażenie	
inne	
próby itp.	

Roboty instalacyjne elektryczne.*

<i>element instalacji</i>	<i>stan / przewidziany do:</i>
instalacja, osprzęt - elementy instalacji, gniazda wtykowe, tablica bezpiecznikowa	
przewody kablowe, puszk i gniazda	

<i>element instalacji</i>	<i>stan / przewidziany do:</i>
wtykowe, łączniki	
elementy osprzętu	
inne	
próby, badania itp.	

Lokal jest usytuowany w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej / komunalnym*, który jest / nie jest objęty ochroną konserwatorską. (Rejestr Zabytków; Gminna Ewidencja Zabytków)*

* *niepotrzebne pominąć, nieuwjęte dopisać*

UMOWA NR ../ZW/ZLM/2016/U
w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont

W dniu 20.... . w Łodzi pomiędzy Miastem Łódź reprezentowanym przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi przy al. Kościuszki 47 (adres do korespondencji: Zarząd Lokali Miejskich, Pl. Barlickiego 11, 90-615 Łódź) zwanym dalej „Wynajmującym” w imieniu, którego działa:

.....,

a

..... zamieszkałym, / prowadzącym/ą zarejestrowanym/ą w CEIDG działalność gospodarczą pod nazwą:

„.....”

NIP:....., REGON:, adres doręczeń

....., zwanym w treści umowy „Najemcą”, zawarta została umowa następującej treści:

§1

Najemca lokalu użytkowego Nr położonego w Łodzi w nieruchomości przy ul. zobowiązuje się do wykonania remontu zajmowanego lokalu, w czasie trwania stosunku najmu, w zakresie obciążającym Wynajmującego i rozliczenia poniesionych nakładów na warunkach ustalonych w niniejszej umowie.

§ 2

1. Szczegółowy zakres rzeczowy robót remontowych obciążających Wynajmującego określają pozycje załączonego kosztorysu inwestorskiego dla remontowanego lokalu.
2. Zakres określonych w kosztorysie robót może ulec zmianie jedynie w przypadku, gdy w trakcie realizacji remontu zajdzie uzasadniona konieczność wykonania innych, nieobjętych kosztorysem prac.
3. Zmiany dokonuje się w drodze porozumienia stron poprzez sporządzenie protokołu konieczności wykonania robót dodatkowych, kosztorysu oraz stosownego aneksu do umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont.
4. Wartość robót obciążających Wynajmującego, które wykona Najemca strony ustalają do kwoty zł brutto (słownie:+00/100) stosownie do kosztorysu inwestorskiego stanowiącego integralną część niniejszej umowy.
5. Kosztorys inwestorski został sporządzony w oparciu o Katalogi Nakładów Rzeczowych (KNR) przyjmując do jego rozliczeń dla robocizny (R), kosztów materiałów (M) i kosztów sprzętu (S) stawki nie wyższe niż średnie dla kwartału poprzedzającego rozliczenie robót określone w Informacji o Cenach Materiałów "SEKOCENBUD" oraz narzuty i zysk w wysokości obowiązującej w danym kwartale, przy czym:
 - narzut kosztów zakupu (Kz) stosuje się wyłącznie do kosztów materiałów (M),
 - narzut kosztów ogólnych (Ko) stosuje się do kosztów robocizny (R) i sprzętu (S),

- zysk (Z) stosuje się do kosztów robocizny (R), sprzętu (S) i kosztów ogólnych (Ko).

§ 3

1. Termin wykonania remontu strony ustalają na dzień.....
2. Niezwłocznie po wykonaniu remontu Najemca powiadomi o tym Wynajmującego wnosząc o rozliczenie nakładów.

§ 4

1. Wynajmujący dokona odbioru wykonanych robót w terminie 14 dni od daty powiadomienia, a następnie dokona rozliczenia rzeczowego i finansowego:
 - 1.1 – w przypadku remontu wykonywanego na zlecenie Najemcy przez profesjonalnego wykonawcę na podstawie przedłożonych faktur i kosztorysu końcowego opracowanego w oparciu o składniki cenotwórcze określone w §2 ust 5 umowy.
 - 1.2 – w przypadku remontu wykonywanego systemem gospodarczym na podstawie kosztorysu powykonawczego, potwierdzającego zakres wykonanych prac obciążających wynajmującego sporządzonego przez służby techniczne zarządcy lokalu bez uwzględnienia, jako składnika cenotwórczego zysku (Z).
2. Po dokonaniu odbioru i wycenie robót Najemca wystawi fakturę za wykonane roboty zgodnie z obowiązującymi przepisami podatku od towarów i usług (ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług; ostatnia zmiana w Dz. U. z 2015 r. poz. 1649).

§ 5

1. Wynajmujący dokona rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę w następujący sposób:
 - 1.1 – rozliczenie nakładów finansowych poniesionych przez Najemcę na remont w części obciążającej Wynajmującego nastąpi poprzez kompensatę wzajemnych należności/zobowiązań w postaci 100% czynszu miesięcznie (bez świadczeń), począwszy od miesiąca następnego po dokonaniu rozliczenia, stosowaną do czasu, aż wartość uznanych robót zostanie skompensowana należnościami z tytułu czynszu najmu.
 - 1.2 – rozliczenie, o których mowa w pkt. 1.1 nastąpi po dokonaniu przez Wynajmującego weryfikacji przedłożonych przez Najemcę dokumentów wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1.1 lub pkt.1.2 umowy oraz ustaleniu i uznaniu wartości nakładów stanowiących podstawę do dokonania rozliczenia, o czym Najemca zostanie powiadomiony w terminie 30 dni od daty odbioru prac obciążających Wynajmującego.

§6

1. Zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić w drodze aneksu w trybie porozumienia stron.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§7

Spory wynikające z niniejszej umowy podlegają rozpatrzeniu przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§8

Strony ustalają, że w przypadku nie dotrzymania terminu podanego §3 umowy, umowa ulega rozwiązaniu chyba, że strony wystąpiły o przedłużenie okresu jej obowiązywania w ciągu 1 – go miesiąca od daty określonej w §3.

§9

Inne postanowienia:

.....

.....

.....

§10

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§11

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznik Nr 3
do Instrukcji

.....
.....
.....

Zarząd Lokali Miejskich
al. Tadeusza Kościuszki 47
90-514 Łódź

adres do korespondencji:
Pl. Barlickiego 11
90-615 Łódź

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zapoznałem się z zasadami ustalania zakresu i wartości robót koniecznych obciążających wynajmującego - czyniących lokal przydatny do użytku, kwalifikowanych w oparciu o protokół zdawczo - odbiorczy lokalu, oraz sposobu rozliczania poniesionych przez Najemcę nakładów na remont określonego w dostępnym na stronie www.zlm.lodz.pl wzorze umowy i nie będę rościł żądań o zwrot nakładów poniesionych na remont, które nie były zakwalifikowane protokołem, zarówno w czasie trwania umowy najmu, jak też po ustaniu stosunku najmu i zdaniu lokalu.

.....
Podpis

**Informacja o zawartej umowie w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont
przekazana do Wydziału Lokali Użytkowych przez Wydział Technicznej Obsługi
Nieruchomości**

Adres lokalu użytkowego: <i>(ulica, nr U)</i>
Dane Najemcy:
Data zawarcia umowy o rozliczenie nakładów (numer umowy):
Wartość robót obciążających Wynajmującego, które wykona Najemca strony ustaliły do kwoty zł brutto
Termin wykonania remontu strony ustaliły na dzień r. <i>(w okresie tym Najemca będzie zwolniony z opłat czynszowych)</i>
Wynajmujący dokona rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę zgodnie z zawartą umową o rozliczenie w następując sposób:

Bogusław Litwin kom. 500 223 098
/imię, nazwisko i telefon osoby sporządzającej informację/

.....
.....
.....
NIP:, REGON:
tel. kontaktowy
e-mail:

**Zarząd Lokali Miejskich
al. Tadeusz Kościuszki 47
90-514 Łódź**

adres do korespondencji:
Pl. Barlickiego 11, 90-615 Łódź

**WNIOSEK
o uzyskanie zgody w sprawie wykonania prac adaptacyjnych w lokalu**

W związku z podpisaniem umowy najmu na lokal użytkowy Nr przy ul. w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy lokalu, i zawarcie umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont, proszę o wyrażenie zgody na wykonanie oraz podanie warunków wykonania prac, jakie zamierzam wykonać na własny koszt bez prawa regresu do wynajmującego w celu adaptacji lokalu do potrzeb charakteru prowadzonej działalności gospodarczej a mianowicie:*

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Oświadczam, że jestem/nie jestem* płatnikiem podatku VAT.

ZAŁĄCZNIKI:*

.....
.....

* *niepotrzebne skreślić*

.....
Podpis

W przypadku zmian podziału lokalu lub przemieszczeń punktów poboru itp. wniosek winien być uzupełniony o szkic planowanych zmian.