

ZARZĄDZENIE NR⁹...../2017
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia¹⁶ lutego2017r.

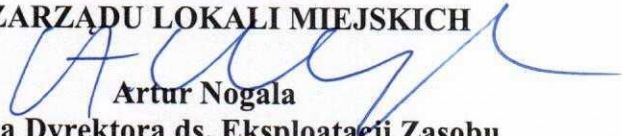
**w sprawie wprowadzenia Instrukcji postępowania przy ustalaniu zakresu
i wartości robót koniecznych w lokalach mieszkalnych**

Na podstawie § 9 ust. 2 regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich zatwierdzonego zarządzeniem Nr 5110/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 30 grudnia 2016r.

zarządzam, co następuje:

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

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

z up. DYREKTORA
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH

Artur Nogala
Z-ca Dyrektora ds. Eksploatacji Zasobu

Załącznik
do Zarządzenia Nr ...9.../2017
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia ...16 lutego... 2017r.

Instrukcja postępowania przy ustalaniu zakresu i wartości robót koniecznych w lokalach mieszkalnych.

§ 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 stanowiący załącznik Nr 1 zgodnie z kwalifikacją wynikającą z opisu stanu technicznego lokalu w protokole zdawczo – odbiorczym;
- 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 zobowiązany jest do:

- 1) udostępnienia lokalu w celu oględzin przez skierowanego;
- 2) przekazania skierowanemu stosownego wniosku stanowiącego załącznik Nr 5 do niniejszej Instrukcji i oświadczenia stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej Instrukcji oraz do udostępnienia załącznika Nr 1 i Nr 2 niniejszej Instrukcji w celu zapoznania się z jego treścią, w przypadku zainteresowania skierowanego wykonaniem remontu lokalu we własnym zakresie;
- 3) przekazania dokumentów, o których mowa w § 1 ust 1 i ust 2 do Wydziału Technicznej Obsługi Nieruchomości do dalszego procedowania.

§ 3. Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości zobowiązany jest do:

- 1) udzielenia odpowiedzi skierowanemu na złożony wniosek o wyrażenie zgody na prace remontowe w lokalu;
- 2) sporządzenia kosztorysu remontu w zakresie robót koniecznych odpowiednio do stanu technicznego lokalu;
- 3) zawarcia umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego w terminie 30 dni, uzyskując uprzednio od skierowanego stosowne oświadczenie stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej Instrukcji.

§ 4. Informację o zawartej umowie Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości przekazuje Wydziałowi Lokali Mieszkalnych na druku stanowiącym załącznik Nr 4 do niniejszej Instrukcji.

§ 5. 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, Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości zobowiązany jest do:

- 1) określenia zakresu prac i sporządzenia kosztorysu na roboty konieczne po otrzymaniu wniosku najemcy
- 2) zawarcia umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych na remont stanowiącej załącznik Nr 2 do niniejszej Instrukcji.

PROTOKÓŁ

SPISANY W DNIU
ZAKRESU ROBÓT WG STANU TECHNICZNEGO LOKALU OKREŚLONEGO
W PROTOKOLE ZDAWCZO - ODBIORCZYM LOKALU MIESZKALNEGO NR
POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY UL. Z DNIA
.....

Roboty ogólnobudowlane:*

<i>element budowlany</i>	<i>stan: dobry, dostateczny, zły/ przewidziany np. do wymiany, odnowienia, usunięcia itd.</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: dobry, zły / przewidziany np. do wymiany, montażu itd.</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: dobry, zły / przewidziany do: wymiany, uzupełnienia, montażu itd.</i>
instalacja, osprzęt - elementy instalacji, gniazda wtykowe, tablica bezpiecznikowa	

<i>element instalacji</i>	<i>stan: dobry, zły / przewidziany do: wymiany, uzupełnienia, montażu itd.</i>
przewody kablowe, puszki i gniazda 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, nieujęte dopisać*

** *niepotrzebne skreśli*

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

spisana w dniu 20.... r. 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
..... (PESEL.....) zamieszkała/ym,
....., adres doręczeń jeżeli inny....., zwaną/ym
w treści umowy „Najemcą”, zawarta została umowa następującej treści:

§ 1

Najemca lokalu mieszkalnego Nr położonego w Łodzi w nieruchomości przy ul. zobowiązuje się do wykonania remontu zajmowanego lokalu, w zakresie obciążającym Wynajmującego i rozliczenia poniesionych nakładów, a Wynajmujący zobowiązuje się do zwrotu Najemcy nakładów na lokal 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 w oparciu o składniki cenotwórcze określone w § 2 ust. 5 umowy bez uwzględnienia, jako składnika cenotwórczego zysku (Z) oraz kosztów ogólnych (Ko) z uwzględnieniem kosztów zakupu materiałów (Kz do M).

2. Po dokonanych odbiorze i wycenie robót Najemca składa oświadczenia, w którym informuje Wynajmującego o wykonanym remoncie, podając jednocześnie numer konta bankowego, na który należy przelać kwotę uznanych nakładów.

§ 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 jednorazowe w terminie 30 dni.

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.

2. Wykonane przez Najemcę, a nie objęte umową inne nakłady nie podlegają zwrotowi.

§ 6

1. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

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 umowa traci moc w przypadku niedotrzymania terminu określonego w § 3, chyba że Najemca wystąpił o przedłużenie okresu jej obowiązywania przed upływem określonego terminu.

§ 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

.....

.....

.....

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 we 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.

Jednocześnie oświadczam, że remont lokalu zostanie wykonany systemem zleconym - przez profesjonalnego wykonawcę / systemem gospodarczym – siłami własnymi.*

.....

data i podpis

* *niepotrzebne skreślić*

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

Adres lokalu mieszkalnego: <i>(ulica, nr)</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:

.....
/imię, nazwisko, nr telefonu osoby sporządzającej informację/

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

adres do korespondencji

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 Wynajmującego na wykonanie prac czyniących lokal przydatnym
do użytku**

W związku z otrzymaniem skierowania Nr z dnia
do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego Nr położonego w Łodzi przy
ul., proszę o wyrażenie zgody na wykonanie i podanie warunków
wykonania prac w lokalu oraz zawarcie umowy w sprawie rozliczenia nakładów poniesionych
na remont.

ZAŁĄCZNIKI:

- kserokopia skierowania

.....
Podpis