

ZARZĄDZENIE NR 9 /2019
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia *22 stycznia* 2019r.

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

Na podstawie § 9 ust. 2 pkt. 4 regulaminu organizacyjnego stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 9609/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 24 października 2018 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich

zarządzam, co następuje:

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

§ 2. Traci moc Zarządzenie nr 35/2016 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.

§ 3. Traci moc Polecenie Służbowe nr 9/2017 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 21 sierpnia 2017 r. w sprawie prawidłowości przygotowania protokołu zdawczo – odbiorczego lokali.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

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


Andrzej Chojnacki

Załącznik
do Zarządzenia Nr 9 /2019
Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich
z dnia 22 stycznia 2019 r.

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

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

- 1) sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego przejęcia lokalu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej Instrukcji,
- 2) sporządzenia wykazu koniecznych robót remontowych stanowiącego załącznik nr 2 do Instrukcji zgodnie z kwalifikacją wynikającą z opisu stanu technicznego lokalu w protokole zdawczo – odbiorczym,
- 3) uzyskania pozytywnej opinii kominiarskiej dla lokalu,
- 4) uzyskania wytycznych konserwatora odnośnie zamierzenia remontowo-budowlanego w przypadku lokalu położonego w budynku będącym pod ochroną konserwatorską, a w budynkach zarządzanych przez wspólnotę mieszkaniową, 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 kosztorysu remontu lokalu w zakresie obciążającym wynajmującego.

§ 3. Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości przekazuje do Wydziału Lokali Użytkowych szacunkową wartość 1 m² robót remontowych obciążających wynajmującego.

§ 4. Wydział Lokali Użytkowych oferując lokal osobom zainteresowanym wynajmem jest zobowiązany udostępnić dokumenty wymienione w § 1 wraz ze wzorem umowy w sprawie rozliczenia nakładów koniecznych poniesionych na remont lokalu stanowiącym załącznik nr 3 do Instrukcji.

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

§ 6. Wydział Lokali Użytkowych przekazuje Wydziałowi Technicznej Obsługi Nieruchomości informację o wyborze przyszłego najemcy (dane osobowe i kontaktowe), która jest konieczna przy sporządzeniu umowy w sprawie rozliczenia nakładów koniecznych poniesionych na remont.

§ 7. Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości zobowiązany jest do zawarcia umowy w sprawie rozliczenia nakładów koniecznych poniesionych na remont lokalu, w zakresie obciążającym wynajmującego w terminie określonym w regulaminie właściwego przetargu, stanowiącym odpowiednio załącznik nr 1, 2 i 3 do Zarządzenia Nr 3270/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 01 kwietnia 2016 r. w sprawie regulaminów przetargów oraz ustalenia składów Komisji przetargowych, zmienionego Zarządzeniami Nr 3927/VII/16z dnia 30 czerwca 2016 r. oraz Nr 6352/VII/17 z dnia 26 czerwca 2017 r. uzyskując uprzednio od wskazanego najemcy stosowne oświadczenie stanowiące załącznik nr 4 do Instrukcji.

§ 8. Informacja o zawartej umowie, o której mowa w § 7 Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości przekazuje Wydziałowi Lokali Użytkowych na druku stanowiącym załącznik nr 5 do Instrukcji.

§ 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 wniosek stanowiący załącznik nr 6 do Instrukcji.

§ 10. Jeżeli 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 zasady:

- 1) Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości informuje najemcę o zasadach rozliczenia nakładów zgodnie z umową stanowiącą załącznik nr 3 do Instrukcji;
- 2) po otrzymaniu wniosku najemcy, Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości określa zakres prac i sporządza kosztorys na roboty konieczne oraz zawiera umowę w sprawie rozliczenia nakładów koniecznych poniesionych na remont wg. załącznika nr 3 do Instrukcji.

§ 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.

Załącznik Nr 1
do Instrukcji

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY
LOKALU UŻYTKOWEGO/ GARAŻU^(*)
- PRZED REMONTEM / PO REMONCIE^(*)

Sporządzony w dniu

Nieruchomość stanowi własność: 100% GMINA/SP/WM/WSPWL^(*)

Zarządca:

Wynajmujący:przejmuje/przekazuje^(*)

Najemca:..... przejmuje/przekazuje^(*)

lokal nr w budynku przy ul. w Łodzi

I. Opis lokalu

- Lokal usytuowany jest w budynku: frontowym, oficynie – lewej, prawej, poprzecznej^(*)
- Piętro, parter, suterena, poddasze (piętro)^(*)
- Opis stanu otoczenia lokalu:
- Składa się z:pomieszczeń, wc, inne (jakie.....)
- Wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodociągową (sieciowa/lokalna) / możliwość poboru wody ze źródła ulicznego/ źródła podwórzowego/ beczkowsu/ woda na korytarzu; kanalizacyjną (sieciowa/lokalna); gazową, ciepłą wodę (sieciowa/lokalna); ogrzewanie centralnego (z sieci miejskiej/lokalne – węglowe/ elektryczne/ gazowe); inne - jakie.....
- Użytkowany obecnie jako: użytkowy, pomieszczenie gospodarcze, pracownia plastyczna, garaż - może być przeznaczony na

Pomieszczenie nr 1	..... m ²	W.C.	..... m ²
Pomieszczenie nr 2	..... m ²	komórka(piwnica)	..... m ²
Pomieszczenie nr 3	..... m ²	inne	..... m ²
Pomieszczenie nr 4	..... m ²	powierzchnia użytkowa lokalu	..... m ²
Pomieszczenie nr 5	..... m ²	wysokość lokalu	..... m
Pomieszczenie nr 6	..... m ²	kubatura	..... m ³
Pomieszczenie nr 7	..... m ²		
Pomieszczenie nr 8	..... m ²		
Pomieszczenie nr 9	..... m ²		

^(*) - niepotrzebne skreślić

INTEGRALNA CZĘŚCIA PROTOKOŁU JEST:

- RZUT (SZKIC) LOKALU WRAZ Z RZUTEM KONDYGNACJI, NA KTÓREJ ZNAJDUJE SIĘ LOKAL, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM JEGO POŁOŻENIA WZGLĘDEM INNYCH LOKALI (LOKALE PRZYLEGŁE),
- MAPA Z USYTUOWANIEM BUDYNKU NA NIERUCHOMOŚCI,
- OPINIA SPECJALISTÓW ODNOŚNIE STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI: GAZOWEJ, ELEKTRYCZNEJ, OGRZEWANIA (JEŚLI TAKA WYSTĘPUJE W LOKALU), PRZEWODÓW KOMINOWYCH.

wnoszę zastrzeżeń.

Załącznik nr 1 do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia lokalu

Opis stan techniczny lokalu (pomieszczenia) nr przy ul.

Stan techniczny lokalu (pomieszczenia) - określić prace do wykonania w m² – (przedmiar robót)

Tynki ścian i sufitów naprawa w m² :

malowanie klejowe/emulsyjne ścian w m²

malowanie klejowe/emulsyjne sufitów w m²

malowanie olejne w m²

okładziny ścienne– opis w m²

sztukateria– opis w m²

podłoga rodzaj – opis

do naprawy/wymiany w m²

stolarka budowlana wraz z sprzętem

drzwiowa do naprawy/ malowania

okienna do naprawy/ malowania

szafy ściennie, spizarnie podokienne

zamki, klucze.....

inne:

Uwagi:

Wyposażenie w instalację:

elektryczną - szczegółowy opis wszystkich urządzeń w danym pomieszczeniu

.....

osprzęt

.....

grzejną - opis, wymiary, ilość żeberek

.....

wodociągowo – kanalizacyjną - szczegółowy opis poszczególnych punktów poboru wody i odpływu ścieków – stan techniczny (przecieki) w odniesieniu do pomieszczenia , określenie ilościowe zakresu wymiany (naprawy) i stwierdzenie

.....

osprzęt

.....

gazową

.....

osprzęt

.....

Przewody kominowe:

wentylacyjne.....

spalinowe.....

dymowe.....

inne- domofon, antena zbiorcza, satelitarna, telefoniczna, telewizja kablowa itp.

.....

UWAGI

.....

.....

VII. Opis nieruchomości:

• KW nr działek obręb

• Ilość budynków :

• Czy nieruchomość posiada inwentaryzację: tak/ nie

• Uwagi

.....

• Ilość lokali w nieruchomości, - ogółem.....,

w tym:					
- mieszkalnych	.....	w tym: wolnych	.....,	wykupionych,
- socjalnych	.....	- pomieszczeń			
		tymczasowych,		
- użytkowych	.....	w tym: wolnych	.....,	wykupionych,
- garaży	.....	w tym: wolnych	.....,	wykupionych,
- pomieszczeń gospodarczych	.....		- pracowni	plastycznych,

VIII. Opis budynku, w którym zlokalizowany jest ww. lokal:

- Nr inwentarzowy rok budowy
- Zużycie techniczne budynku wyrażone w % -
- Ewidencja / rejestr zabytków
- Data przeglądu 5-letniego
- Wyposażenie budynku w instalacje techniczne:
-
-
-
- Uwagi (np. zawilgocenie, zagrzybienie)

IX. Dodatkowe informacje o lokalu

- Zamierzenia wynajmującego wynikające z możliwości technicznych w zakresie planowanego remontu, obejmującego zmianę struktury lokalu i powierzchni użytkowej, doposażenia, pozbawienia urządzeń

PROTOKÓŁ
wykaz robót koniecznych

SPISANY W DNIU
ZAKRESU ROBÓT WG STANU TECHNICZNEGO LOKALU OKREŚLONEGO
W PROTOKOLE ZDAWCZO - ODBIORCZYM LOKALU UŻYTKOWEGO 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	
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 skreślić*

.....
podpis osoby sporządzającej protokół

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

spisana w dniu 20.... r. w Łodzi pomiędzy Miastem Łódź reprezentowanym przez Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Łodzi przy al. T. Kościuszki 47 zwanym dalej „Wynajmującym” w imieniu, którego działa:

.....
a
..... zamieszkałym/ą,
prowadzącym/ą zarejestrowaną w CEIDG działalność gospodarczą pod nazwą
..... NIP
REGON zwanym/ą 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 remontu lokalu, stanowiący integralną część niniejszej umowy.
2. Zakres określonych w kosztorysie robót może ulec zmianie jedynie w przypadku, gdy w trakcie realizacji remontu zajdzie uzasadniona konieczność wykonania innych, nie objętych 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 koniecznych poniesionych na remont
4. Wartość robót obciążających Wynajmującego, które wykona Najemca strony ustalają do kwoty kosztorysu inwestorskiego netto (słownie:.....) 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 pośrednich (Kp) stosuje się do kosztów robocizny (R) i sprzętu (S),
 - zysk (Z) stosuje się do kosztów robocizny (R), sprzętu (S) i kosztów pośrednich (Kp).

§ 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 – na podstawie przedłożonych faktur i kosztorysu końcowego, opracowanego w oparciu o składniki cenotwórcze określone w § 2 ust. 5 umowy (w przypadku remontu wykonywanego na zlecenie Najemcy przez profesjonalnego wykonawcę) lub
 - 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 pośrednich (Kp) z uwzględnieniem kosztów zakupu materiałów (Kz do M).
 - 1.3 – po dokonaniu odbioru i wycenie robót Najemca wystawi dokumenty potwierdzające wykonanie robót budowlanych na rzecz Wynajmującego zgodnie z przepisami prawa podatkowego (Faktura VAT- ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2174 z późn. zm lub faktura (rachunek) w przypadku zwolnienia podmiotowego.

§ 5

1. Wynajmujący dokona rozliczenia nakładów koniecznych 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 do 100% czynszu miesięcznie (bez świadczeń), począwszy od miesiąca następnego po dokonaniu rozliczenia, o którym mowa w § 4 ust. 1, stosowaną do czasu, aż wartość uznanych robót zostanie skompensowana należnościami z tytułu czynszu najmu.
 - 1.2 – rozliczenia, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 1.1 i 1.2 nastąpią po dokonaniu przez Wynajmującego weryfikacji przedłożonych przez Najemcę dokumentów dotyczących remontu wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1.1 lub 1.2 umowy oraz ustalenia i uznania wartości nakładów stanowiących podstawę do dokonania rozliczenia, o czym Najemca zostanie powiadomiony w terminie 30 dni od daty odbioru prac obciążających Wynajmującego.

§ 6

1. Podatki wynikające z niniejszej umowy (pośrednie i bezpośrednie) ponosi Najemca.
2. Zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić w drodze aneksu w trybie porozumienia stron.
3. W sprawach nie uregulowanych 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 określonego § 3 ust. 1 umowy, umowa ulega rozwiązaniu chyba, że strony wystąpiły o przedłużenie okresu jej obowiązywania w ciągu 1 – go miesiąca przed upływem terminu określonego w § 3 ust. 1.

§ 9

Ustalenia dodatkowe:

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

§ 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 4
do Instrukcji

.....
(imię i nazwisko, firma)

.....
(adres)
.....

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

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zapoznałem/łam 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 koniecznych 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.

Jednocześnie oświadczam, że jestem/ nie jestem* płatnikiem podatku VAT oraz, że remont lokalu zostanie wykonany systemem zleconym - przez profesjonalnego wykonawcę / systemem gospodarczym – siłami własnymi.*

.....
podpis

* *niepotrzebne skreślić*

**Informacja o zawartej umowie w sprawie rozliczenia nakładów koniecznych poniesionych
na remont przekazana do Wydziału Lokali Użytkowych
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/

Załącznik Nr 6
do Instrukcji

.....
.....
NIP
REGON
adres do korespondencji
.....
.....
tel. kontaktowy
e-mail:

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

WNIOSEK

o uzyskanie zgody w sprawie wykonania prac adaptacyjnym w lokalu

W związku z podpisaniem umowy najmu na lokal użytkowy Nr przy ul., w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy lokalu, proszę o zawarcie umowy w sprawie rozliczenia nakładów koniecznych poniesionych na remont oraz wyrażenie zgody na wykonanie prac adaptacyjnych w lokalu i podanie warunków. Prace adaptacyjne przystosowujące lokal do potrzeb charakteru prowadzonej działalności gospodarczej, wykonam we własnym zakresie, na własny koszt bez prawa regresu do wynajmującego, w niżej wymienionym zakresie:

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

Załączniki:*

.....
.....

.....
podpis

* *niepotrzebne skreślić*

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