

Zarządzenie Nr117/2017

Burmistrza Miasta Sanoka

z dnia10 LIPCA 2017r.

w sprawie zatwierdzenia regulaminu określającego zasady wykonywania remontów lokali użytkowych,
przez najemców/dzierżawców tych lokali.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
(j.t. Dz.U. 2016 poz. 446 z późn. zmianami)

zarządzam, co następuje:

§ 1

Zatwierdzam regulamin określający zasady wykonywania remontów lokali użytkowych, przez najemców/dzierżawców tych lokali, stanowiący Załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Traci moc Zarządzenie Nr 70/2004 Burmistrza Miasta Sanoka z dnia 27.05.2004 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu określającego zasady wykonywania remontów lokali użytkowych, przez najemców/dzierżawców tych lokali oraz Zarządzenia Nr 182/2007 z dnia 9.11.2007 r. Nr 223/2015 z dnia 23.10.2015 r. Nr 83/2016 z dnia 19.05.2015 r. zmieniające Zarządzenie Nr 70/2004 Burmistrza Miasta Sanoka z dnia 27.05.2004 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu określającego zasady wykonywania remontów lokali użytkowych, przez najemców/dzierżawców tych lokali.

§ 3

Wykonanie Zarządzenia powierzam Prezesowi Sanockiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Sanoku.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Miasta Sanoka

BURMISTRZ
Miasta Sanoka
Tadeusz Pióro

Z upoważnienia
adw. Radosława Bulwana
apl. adw. Artur Słemp

27.06.2017

Gonczymski

Załącznik

do Zarządzenia

Nr 117/2017

Burmistrza Miasta Sanoka

z dnia 10 lipca 2017 r.

Regulamin

Zasady określające wykonywanie remontów lokali użytkowych przez dzierżawców/najemców tych lokali.

§ 1

Definicje pojęć:

1. Nakłady konieczne są to naprawy, które są niezbędne do utrzymania przedmiotu najmu (lokalu) w stanie przydatnym do umówionego użytku i zgodnie z art. 663 kodeksu cywilnego, obciążają wynajmującego.
2. Nakłady użyteczne są to ulepszenia, modernizacje w wyniku których podnoszony jest standard lokalu.

§ 2

Wykaz robót zaliczonych do prac remontowych, dotyczących nakładów użytecznych w lokalach, stanowiących mienie komunalne miasta Sanoka finansowanych przez Wydierżawiającego/Wynajmującego:

1. Wykonanie, remont lub wymiana instalacji c.o.
2. Wykonanie, remont lub wymiana instalacji wod.-kan.
3. Wykonanie, remont lub wymiana instalacji gazowej.
4. Wykonanie, remont lub wymiana instalacji elektrycznej bez osprzętu.
5. Wymiana stolarki lub ślusarki okiennej lub drzwiowej.
6. Remont elewacji.
7. Remont lub wymiana pokrycia dachowego.
8. Remont tynków wewnętrznych.

§ 3

1. Dzierżawca/Najemca może wykonać nakłady użyteczne w lokalu określone w § 1 tylko za zgodą Wydierżawiającego/Wynajmującego tj. Sanockiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Sanoku, które wykonuje usługi administrowania lokalami komunalnymi, działając w imieniu i na rachunek Gminy Miasta Sanoka i na podstawie pisemnej umowy określającej zakres robót oraz sposób rozliczenia z tego tytułu. Wzór umowy stanowi załącznik do niniejszego „Regulaminu”
2. Zatwierdzone zakresy remontów, ulepszeń z wykazu robót określonego w § 1 danego lokalu nie mogą przekraczać jednorazowo kwoty 60.000 zł netto i sumy 60 miesięcznego czynszu brutto.
3. Ponad kwotę określoną w ust. 2 mogą być wykonywane remonty określane mianem tzw. napraw koniecznych (zaakceptowanych przez Wydierżawiającego/Wynajmującego), bez których lokal nie nadawałby się do umówionego użytku.
4. Zakres remontu lub ulepszeń (modernizacji) lokalu wymaga zatwierdzenia przez Komisję powołaną przez Sanockie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Sanoku w skład której wchodzi przedstawiciel Urzędu Miasta Sanoka jak i Inspektor nadzoru wskazany przez Urząd Miasta.

- Po rozpatrzeniu wniosku dzierżawcy/najemcy, Komisja, o której mowa powyżej dokonuje przeglądu lokalu i ocenia czy zaproponowany przez dzierżawcę/najemcę remont, ulepszenie jest zasadne, dopuszczalne oraz zatwierdza jego zakres.
5. Po zatwierdzeniu zakresu remontu, ulepszeń Dzierżawca/Najemca jest zobowiązany do opracowania na własny koszt dokumentacji technicznej w tym kosztorysu planowanych robót oraz przedłożenia Wydzierżawiającemu/Wynajmującemu i inspektorowi nadzoru. Do Dzierżawcy/Najemcy należy także uzyskanie na przedmiotowe roboty niezbędnych zezwoleń. Termin wykonywania remontu, ulepszeń wymaga uzgodnienia z wydzierżawiającym/wynajmującym.
 6. Po przedłożeniu Wydzierżawiającemu/Wynajmującemu dokumentacji o której mowa w pkt.5 podpisywana jest umowa na przeprowadzenie prac remontowych.
 7. W celu uzyskania rozliczenia zakresu remontu, ulepszeń w lokalu Dzierżawca/Najemca winien przedłożyć szczegółowy kosztorys powykonawczy robót wg cenników i stawek nie przekraczających stawek stosowanych przez Sanockie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z uwzględnieniem maksymalnego 10% zysku. W przypadku realizacji remontu, ulepszeń samodzielnie przez dzierżawcę/najemcę zatwierdzony zostanie tylko zakup materiałów, bez uwzględnienia kosztów robocizny i innych narzutów. W tym celu należy przedłożyć faktury VAT zakupu materiałów.
 8. Nadzór nad prawidłowym przebiegiem w/w robót w dzierżawionym/wynajmowanym lokalu prowadzi inspektor nadzoru wskazany przez Urząd Miasta Sanoka, który zatwierdza również kosztorysy przedłożone przez dzierżawcę/najemcę.

§ 4

1. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę/Najemcę na remont lub modernizację lokalu, zatwierdzone przez inspektora nadzoru zostaną rozliczone w opłatach czynszowych poprzez miesięczne kompensaty czynszu brutto wynikającego z umowy dzierżawy/najmu przez okres 60-m-cy.
2. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Sanoka może skrócić okres kompensaty na pisemny wniosek Dzierżawcy/Najemcy w przypadku uzasadnionego ważnego interesu publicznego lub interesu dzierżawcy/najemcy, który wykonał remont, modernizację zgodnie z regulaminem.
3. W przypadku, gdy comiesięczna kompensowana kwota, nie przekracza kwoty brutto czynszu z faktury Gminy Miasta Sanoka – różnicę Dzierżawca/Najemca powinien zapłacić na rachunek Wydzierżawiającego/Wynajmującego.
4. W przypadku, wystąpienia zaległości w zapłacie przez Dzierżawcę/Najemcę wynikających z ust.3 przez 3 kolejne miesiące, umowa dzierżawy/najmu może być przez Gminę Miasta Sanoka wypowiedziana zgodnie z umową dzierżawy/najmu.
5. Dzierżawca/Najemca prowadzący działalność gospodarczą będący czynnym podatnikiem VAT wystawia co miesiąc fakturę VAT na Gminę Miasta Sanoka na wartość netto poniesionych nakładów (z uwzględnieniem obowiązującej stawki VAT), która wynika z przyjętego okresu rozliczenia zatwierdzonych nakładów (jest to kwota wynikająca z podzielenia wartości poniesionych nakładów przez ilość miesięcy kompensaty). Jedną kopię faktury przekazuje do SPGM Sp. z o.o.
6. W przypadku, gdy Dzierżawca/Najemca nie jest podatnikiem VAT, na poniesione comiesięczne nakłady wystawia fakturę lub rachunek na Gminę Miasta Sanoka.
7. W przypadku gdy rozliczenie dotyczy osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej dokumentem na podstawie którego będzie dokonany zwrot jest comiesięczna nota księgowa sporządzona na podstawie protokołu spisane przez Zarządcę nieruchomości.
8. Kompensata nakładów z miesięcznym czynszem nastąpi począwszy od dnia 1 stycznia następnego roku po wykonaniu robót.
9. W terminie do 10- tego dnia każdego następnego miesiąca SPGM sp. z o.o. w imieniu Gminy Miasta Sanoka wystawia dla Dzierżawcy/Najemcy miesięczną kompensatę wg wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do regulaminu, z jednoczesnym przesłaniem 1 egzemplarza do Gminy Miasta Sanoka, jak również wykazu najemców/dzierżawców z którymi rozliczenie remontów odbywa się poprzez kompensatę czynszu.

BURMISTRZ
Miasta Sanoka
Tadeusz Pióro

UMOWA

w sprawie realizacji remontu lokalu użytkowego położonego

w Sanoku przy ul.

Zawarta w dniu pomiędzy Gminą Miasta Sanoka w imieniu którego działa Sanockie
Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. reprezentowane przez:

Prezesa Zarządu - mgr inż. Jana Paszkiewicza

zwanym w dalszej części umowy „Wydierżawiającym” z jednej strony

a

zwanym dalej „Dzierżawcą” z drugiej strony,

następującej treści:

§1

Umowa dotyczy wykonania przez Dzierżawcę robót budowlanych w lokalu użytkowym przy ul.
....., określonych szczegółowo w protokole z dnia.....sporządzonym
przez obie strony umowy, dołączonym do niniejszej umowy jako jej integralna część.

§2

1. Wydierżawiający wyraża zgodę na wykonanie przez Dzierżawcę zakresu robót wskazanych w §1 niniejszej umowy, na prawach inwestora bezpośredniego tj. na koszt Dzierżawcy i jego staraniem
2. Wyrażenie przez Wydierżawiającego zgody na przeprowadzenie przez Dzierżawcę remontu lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1, wymaga od Dzierżawcy uzyskania stosownych dokumentów i zgód koniecznych dla danego przedsięwzięcia/inwestycji przez inne przepisy prawa.
3. **Dzierżawca zobowiązany jest w szczególności do:**
 - a. uzyskania pozwolenia na budowę oraz innych uzgodnień (jeśli dotyczą).
 - b. zlecenia robót podmiotom z odpowiednimi uprawnieniami, jeżeli charakter prac remontowych tego wymaga.
 - c. w przypadku konieczności zajęcia terenu na roboty, określone w § 1 niniejszej umowy, uprzednio uzyskania zgody właściciela terenu, we własnym zakresie i na własny koszt.
4. **Nadzór nad robotami pełni inspektor nadzoru wyznaczony przez Wydierżawiającego.**

§3

Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody, jakie mogą wyniknąć w związku z prowadzonymi robotami i zobowiązuje się do niezwłocznego ich usunięcia w przypadku ich powstania, we własnym zakresie i na własny koszt.

§4

1. Dzierżawca ma obowiązek stosowania się do zaleceń Wydzierżawiającego, co do sposobu wykonywania robót oraz uporządkowania terenu po zakończeniu robót budowlanych.
2. Wydzierżawiający ma prawo, w każdym czasie sprawdzić postęp robót i sposób ich wykonywania.
3. Uniemożliwienie Wydzierżawiającemu dokonania oględzin wykonywanych robót, wykonywanie ich w sposób sprzeczny z zaleceniami, a także prowadzenie robót w sposób uciążliwy dla innych użytkowników budynku - może spowodować odstąpienie przez Wydzierżawiającego od umowy w trybie określonym w § 5.

§5

1. W przypadku wykonywania robót:
 - a. niezgodnie z zaopiniowaną dokumentacją i sztuką budowlaną
 - b. ingerujących w części wspólne budynku bez uprzedniej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażonej w postaci stosownej Uchwały,
 - c. w sposób zagrażający bezpieczeństwu ludzi lub mienia, albo ograniczający możliwość korzystania z lokali przez innych użytkowników,
 - d. w sposób uciążliwy dla użytkowników sąsiednich lokali oraz mieszkańców,
 - e. w sposób zakłócający porządek domowy,
 - f. w przypadku stwierdzenia braku właściwego nadzoru technicznego nad prowadzonymi robotami przez osobę uprawnionąWydzierżawiający wyznaczy Dzierżawcy pisemnie termin do doprowadzenia robót do stanu zgodnego z przepisami i zatwierdzoną dokumentacją techniczną.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wydzierżawiający może odstąpić od niniejszej umowy. Na żądanie Wydzierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego. Jednocześnie Dzierżawca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń związanych z odstąpieniem przez Wydzierżawiającego od umowy.

§6

1. Kontrolę nad wykonywanymi robotami ze strony Wydzierżawiającego prowadzi inspektor nadzoru.
2. Dzierżawca zawiadomi Wydzierżawiającego o uporządkowaniu terenu i zakończeniu robót, o których mowa w § 1, w celu dokonania ich odbioru przy udziale inspektora nadzoru. W dacie odbioru winny być uporządkowane i naprawione ewentualne szkody powstałe w wyniku prowadzenia robót.
3. Przekazanie Wydzierżawiającego robót, o których mowa w ust. 2, nastąpi na podstawie protokołu odbioru robót.

§7

1. W terminie 2 tygodni od zakończenia prac remontowo-budowlanych dzierżawca przedłoży inspektorowi nadzoru do zatwierdzenia wyliczenie poniesionych nakładów wraz z dokumentami potwierdzającymi poniesienie tych nakładów.
2. Zwrot poniesionych nakładów może nastąpić, po protokolarnym przekazaniu lokalu, na podstawie kosztorysów powykonawczych sporządzonych według obowiązujących zasad kosztorysowania, obmiarów robót oraz opłaconych faktur za materiały budowlane i usługi za roboty. Przedłożone dokumenty zostaną zweryfikowane przez inspektora nadzoru.
3. Zwrot poniesionych nakładów netto zatwierdzonych przez inspektora nadzoru nastąpi na zasadach określonych w § 3 Załącznika do Zarządzenia Nr/2017 Burmistrza Miasta Sanoka z dnia2017 r. poprzez obniżenie miesięcznych stawek czynszowych o% począwszy od dnia 1 stycznia roku aż do spłaty całej kwoty.
4. Dzierżawca oświadcza, iż zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na remont i modernizację użytkowanego lokalu użytkowego w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb Dzierżawcy oraz nakładów poniesionych na wymianę elementów, które nie były zakwalifikowane do wymiany protokołem.

§8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie postanowienia umowy dzierżawy, a także przepisy Kodeksu Cywilnego.

§9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§10

Dzierżawca zobowiązuje się wykonać prace najpóźniej w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy, pod rygorem odstąpienia przez Wyzdierżawiającego od umowy.

§14

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

Załącznik Nr 2 do
Regulaminu
określającego zasady
wykonywania remontów
lokalu użytkowych przez
najemców/dzierżawców
tych lokali

Gmina Miasta
Sanoka ul. Rynek 1
38-500 Sanok

.....
Miejscowość i data

.....
.....
.....
dane kontrahenta

OŚWIADCZENIE O KOMPENSACIE

Zobowiązań Gminy Miasta Sanoka, wynikających z:			Należnościami Gminy Miasta Sanoka, wynikającymi z:		
Dokument (nazwa i numer)	Data dokumentu	Kwota (zł)	Dokument (nazwa i numer)	Data dokumentu	Kwota (zł)
na łączną kwotę			na łączną kwotę		

Uprzejmie informujemy, że na podstawie art. 498 Kodeksu Cywilnego dokonaliśmy kompensaty:

Po dokonaniu kompensaty do zapłaty na nasze/Państwa dobro pozostaje kwota:zł
(słownie:)

Nierozliczoną w drodze kompensaty należność prosimy przekazać na konto bankowe o numerze
..... do dniar.

Nierozliczone w drodze kompensaty zobowiązanie zostało/zostanie uregulowane w dniu/do dnia
..... r

Prosimy o zgodne z nami księgowanie.

.....
Podpis osoby upoważnionej do składania oświadczeń
w imieniu Gminy Miasta Sanoka