

Zarządzenie Nr 202/2017
Burmistrz Miasta Sanoka
z dnia 13-12-2017r

zmieniające zarządzenie
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. 2017 poz. 1875)

zarządzam, co następuje:

§ 1

W Zarządzeniu Nr 117/2017 z dnia 10 lipca 2017 wprowadza się następujące zmiany:
Załącznik nr 1 do Regulaminu – „Zasady określające wykonanie remontów lokali użytkowych
przez dzierżawców/ najemców tych lokali.” otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszego
Zarządzenia.

§ 2

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

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Miasta Sanoka


BURMISTRZ
Miasta Sanoka
Cezary Pióro

12.12.2017

ADWOKAT

Michał Soltys

*Załącznik nr. 1 do Regulaminu
określającego zasady wykonywania
remontów lokali użytkowych przez
najemców/dzierżawców tych lokali*

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 „**Wydzierżawiającym**” z jednej strony

a

.....
zwanym dalej „**Dzierżawcą**” z drugiej strony,

następującej treści:

§1

1. Umowa dotyczy wykonania przez Dzierżawcę robót budowlanych w lokalu użytkowym przy ul. w Sanoku, określonych w protokole z dnia..... sporządzonym przez obie strony umowy stanowiący załącznik nr. 1 do niniejszej umowy jako jej integralna część.
2. Szczegółowy zakres robót określono w kosztorysie wstępnym wg cenników i stawek stosowanych przez SPGM sp. z o.o., z uwzględnieniem 10% zysku zatwierdzonym przez inspektora nadzoru na kwotę netto (słownie:.....zł) stanowiący załącznik nr. 2 do niniejszej umowy.
3. Wartość robót określona w ust. 2 zostanie zweryfikowana po zakończeniu robót kosztorysem powykonawczym.

§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 Wydierżawiającego, co do sposobu wykonywania robót oraz uporządkowania terenu po zakończeniu robót budowlanych.
2. Wydierżawiający ma prawo, w każdym czasie sprawdzić postęp robót i sposób ich wykonywania.
3. Uniemożliwienie Wydierżawiającemu 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 Wydierżawiającego 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 uprawnioną

Wydierżawiający wyznaczy Dzierżawcy pisemnie termin do doprowadzenia robót do stanu zgodnego z przepisami i zatwierdzoną dokumentacją techniczną.

2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wydierżawiający może odstąpić od niniejszej umowy. Na żądanie Wydierżawiającego, Dzierżawca zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego. Jednocześnie Dzierżawca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń związanych z odstąpieniem przez Wydierżawiającego od umowy.

§6

1. Kontrolę nad wykonywanymi robotami ze strony Wydierżawiającego prowadzi inspektor nadzoru.
2. Dzierżawca zawiadomi Wydierżawiającego 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 Wydierżawiającego 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 przez Dzierżawcę wg cenników i stawek stosowanych przez SPGM sp. z o.o., z uwzględnieniem 10% zysku. W przypadku realizacji remontu, ulepszeń samodzielnie przez Dzierżawcę zatwierdzony zostanie tylko zakup materiałów, bez uwzględnienia kosztów robocizny i innych narzutów. Przedłożone dokumenty zostaną zweryfikowane przez inspektora nadzoru.
3. Zwrot poniesionych nakładów netto zatwierdzonych przez inspektora nadzoru nastąpi na zasadach określonych w § 4 Załącznika nr 1 do Zarządzenia Nr 117/2017 Burmistrza Miasta Sanoka z dnia 10 lipca 2017 w sprawie zatwierdzenia regulaminu określającego zasady wykonywania remontów lokali użytkowych przez najemców/dzierżawców tych lokali.
4. Nakłady poniesione przez Dzierżawcę na remont lub modernizację lokalu, zatwierdzone przez inspektora nadzoru zostaną rozliczone w opłatach czynszowych poprzez miesięczne kompensaty czynszu brutto wynikającego z umowy dzierżawy przez okres 60 – m-cy.
W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Miasta Sanoka może skrócić okres kompensaty na pisemny wniosek Dzierżawcy w przypadku uzasadnionego ważnego interesu publicznego lub interesu dzierżawcy, który wykonał remont, modernizację zgodnie z regulaminem.
5. W przypadku, gdy comiesięczna kompensowana kwota, nie przekracza kwoty brutto czynszu z faktury Gminy Miasta Sanoka – różnicę Dzierżawca powinien zapłacić na rachunek Wydierżawiającego.
6. W przypadku wystąpienia zaległości w zapłacie przez Wydierżawiającego, wynikających z ust. 5 przez 3 kolejne miesiące umowa dzierżawy/najmu może być przez Gminę Miasta Sanoka wypowiedziana zgodnie z umową dzierżawy/najmu.
7. Dzierżawca prowadzący działalność gospodarczą będący czynnym podatnikiem VAT wystawia co miesiąc fakturę VAT na Gminę Miasta Sanoka na kwotę netto wynikającą z podzielenia wartości poniesionych nakładów netto przez ilość miesięcy kompensaty. Jedną kopię faktury przekazuje do SPGM Sp. z o.o.
8. Kompensata nakładów z miesięcznym czynszem nastąpi począwszy od dnia 1 stycznia następnego roku po wykonaniu robót.
9. 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 Wydierżawiającego od umowy.

§11

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

WYDIERŻAWIAJĄCY

DZIERŻAWCA

ADWOKAT

Michał Soltys

