

w sprawie: wprowadzenia regulaminu rozliczania nakładów poniesionych przez najemców na ulepszenia w gminnych lokalach mieszkalnych

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 6 lit. „d” ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zmian.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadza się Regulaminu rozliczania nakładów poniesionych przez najemców na ulepszenia w gminnych lokalach mieszkalnych, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Referatu Gospodarki Komunalnej i Inwestycji.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WÓJT GMINY

Marta Kamińska

Regulamin rozliczania nakładów poniesionych przez najemców na ulepszenia w gminnych lokalach mieszkalnych

§ 1. Najemca może wprowadzić w gminnym lokalu mieszkalnym, zwanym dalej lokalem, ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego. Formą akceptacji jest pisemna umowa określająca sposób rozliczeń z tego tytułu, stanowiąca załącznik nr 1 do regulaminu.

Procedura związana ze zwrotem kosztów w zamian za remont wykonany w lokalu:

1. Wniosek najemcy złożony w sprawie zamiaru przeprowadzenia remontu we własnym zakresie oraz zwrotu kosztów za ten remont, stanowiący załącznik nr 2 do regulaminu.
2. Sprawdzenie stanu lokalu przed dokonaniem ulepszenia (dokumentacja fotograficzna).
3. Pisemna zgoda na przeprowadzenie remontu przez najemcę.
4. Umowa na wykonanie ulepszenia w lokalu.
5. Protokolarny odbiór prac, stanowiący załącznik nr 3 do regulaminu (dokumentacja fotograficzna).

Po spełnieniu powyższych warunków można zastosować odliczenie w czynszu. Wyliczeń kwoty odliczenia dokonuje się na podstawie imiennych dowodów zakupu materiałów lub usług (faktura VAT, rachunek).

Niezachowanie ww. procedury powoduje brak możliwości rozliczenia nakładów poniesionych na ulepszenia w lokalu.

§ 2. 1. Rozliczenie ulepszenia może zostać dokonane poprzez umorzenie należności za czynsz w następującej wysokości:

- 1) nie więcej jak 90 % wartości za zmianę sposobu ogrzewania lokalu,
- 2) nie więcej jak 80 % wartości za wymianę stolarki okiennej,
- 3) nie więcej jak 80 % wartości za wymianę drzwi wejściowych,
- 4) nie więcej jak 70 % wartości za wymianę tynków,
- 5) nie więcej jak 70 % wartości za wymianę podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
- 6) nie więcej jak 70 % wartości za malowanie pomieszczeń, w przypadku, gdy lokal tego wymagał w momencie zawierania umowy najmu,
- 7) pozostałe prace nie wymienione wyżej będą rozpatrywane indywidualnie z możliwością zwrotu w wysokości nie większej niż 70% wartości prac remontowych.

2. Prace związane z wymianą instalacji elektrycznej oraz gazowej mogą być wykonywane tylko przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje.

3. Nakłady poniesione na ulepszenia wlicza się w czynsz najmu za lokal.

§ 3. Jeżeli Najemca przyczynił się do złego stanu technicznego elementów lokalu, Wynajmujący wydaje zgodę na dokonanie remontu lub wymiany bez możliwości rozliczenia poniesionych nakładów.

§ 4. Najemca ubiegający się o rozliczenie nakładów poniesionych na ulepszenie lokalu nie może posiadać zadłużenia za najem lokalu przed złożeniem wniosku w sprawie zamiaru przeprowadzenia remontu.

§ 5. Warunek wymieniony w § 4 uważa się za spełniony, jeżeli dłużnik złoży oświadczenie o uznaniu zadłużenia i zobowiązania do spłaty w ustalonych z wierzycielem terminach stanowiący załącznik nr 4 do niniejszego regulaminu.

§ 6. W przypadku wykupienia lokalu mieszkalnego w trakcie trwania rozliczeń określonych w § 2 ust. 1 regulaminu roszczenie najemcy do wynajmującego wygasa.

WÓJT GMINY

Marta Kamińska

UMOWA

na wykonanie ulepszenia w gminnym lokalu mieszkalnym

zawarta w dniu 2019 roku pomiędzy Gminą Barciany ul. Szkolna 3, 11-410
Barciany, posługującą się numerem identyfikacyjnym NIP: 7422076963

reprezentowana przez:

1. Marta Kamińska – Wójt Gminy przy kontrasygnacie
2. Magdy Świercz – Skarbnika Gminy

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”.

a

.....zwanym w dalszej
części umowy „Najemcą”.

§1. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Najemcę ulepszenia w gminnym lokalu
mieszkalnym, zwanym dalej lokalem, położonym wbędącym
własnością Gminy Barciany, polegającego na:.....

.....
.....i rozliczenie z tego tytułu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej umowy są:

- wniosek Najemcy z dnia
- pismo - zgoda Wynajmującego na wykonanie ulepszenia.

§ 3. Ulepszenia w lokalu o którym mowa w § 1 Najemca wykona do dnia
.....„zgodnie ze wskazaniem Wynajmującego podanymi w piśmie
wyrażającym zgodę na wykonanie ulepszeń, na podstawie przepisów prawa
budowlanego i zgodnie ze sztuką budowlaną.

§ 4. Podstawą do dokonania rozliczeń będą oryginały dowodów zakupu materiałów
i usług (do wglądu i wykonanie kserokopii faktury VAT i rachunki) dostarczone przez
Najemcę. W przypadku cen zakupu materiałów i usług wskazanych w dowodach zakupu
znacznie odbiegających od ogólnie stosowanych przez Wynajmującego, do rozliczenia
przyjmuje się ceny stosowane w rozliczeniach tego typu przez Wynajmującego przy
remontach lokalu.

§ 5.1. Rozliczenie kosztów ulepszenia następuje po dokonaniu protokolarnego odbioru
robót przez pracownika Wynajmującego.

2. Na oryginale dowodu zakupu materiałów i usług Wynajmujący dokona adnotacji
o przyznanej kwocie do zwrotu i zwróci dowód zakupu Najemcy.

§ 6. 1. Tytułem niniejszej umowy Najemca nie będzie rościł, w czasie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu, prawa do zwrotu poniesionych nakładów na ulepszenia, bądź też nie będzie występował do właściciela lokalu o wykonanie napraw lub wymianę urządzeń lub elementów lokalu, za które na mocy stosownych przepisów odpowiada właściciel lokalu.

2. Rozwiązanie umowy najmu w czasie trwania okresu rozliczeniowego, z przyczyn dotyczących Najemcy, spowoduje wygaśnięcie prawa do zwrotu dotychczas nierozliczonych kosztów ulepszenia.

§ 7. Po zakończeniu i odbiorze robót, na czas trwania najmu lokalu przyznaje się Najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na lokal w wysokości odpowiadającej rodzajowi ulepszenia, tj. poprzez obniżenie miesięcznego czynszu najmu aż do czasu zwrotu kwot uznanych nakładów. W przypadku wzrostu stawek czynszu w zasobie Gminy Barciany nastąpi także wzrost czynszu za ulepszony lokal.

§ 8. Rozliczenie nie nastąpi, jeżeli ulepszenie nie będzie przeprowadzone w oparciu o wskazanie Wynajmującego lub wykonane zostanie niezgodnie z obowiązującymi przepisami (np. przepisami prawa budowlanego).

§ 9. Sporne sprawy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....

.....

Barciany, dnia.....

.....
(imię i nazwisko najemcy lokalu)

.....
(adres) (telefon kontaktowy)

Wójt Gminy Barciany

WNIOSEK

o wydanie zezwolenia na wprowadzenie ulepszeń w gminnym lokalu mieszkalnym

Na podstawie § 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234) zwracam się z prośbą o wydanie zezwolenia na wprowadzenie ulepszeń w lokalu mieszkalnym

1. Zakres ulepszeń z ich opisem (np. rodzaj stolarki okiennej - drewno, PCV, c. o. gazowe, węglowe, okładziny podłogowe syntetyczne, drewniane, panele itp.);

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

2. Uzasadnienie konieczności wprowadzenia ulepszeń:

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

3. Przewidywany czas wykonywania robót budowlanych związanych z wprowadzonymi ulepszeniami.....

4. Przewidywana kalkulacja kosztów ulepszeń..... zł.

.....
(Podpis Najemcy)

Protokół odbioru prac wykonanych przez najemcę na ulepszenie gminnego lokalu

sporządzony w, dnia.....roku w sprawie odbioru prac
wykonanych przezw gminnym lokalu w.....na
podstawie umowy z dnia.....

Komisja odbioru w składzie:

1.
2.
3.

przy udziale Najemcy:

1.
2.

przeprowadziła w dniu.....roku odbiór przedmiotu umowy.

Po dokładnym zbadaniu zakresu robót wykonanych Komisja stwierdza, co następuje:

1. Roboty wykonane zostały zgodnie z umową z dnia.....
2. Roboty rozpoczęto dnia zakończono dnia.....
3. Termin wykonania robót został dotrzymany / przekroczony* odni z powodu.....

Komisja postanowiła:

1. Uznać roboty za wykonane bez wad.
2.

Zastrzeżenia i uwagi Komisji:

.....
.....

Na tym odbiór prac został zakończony, co członkowie Komisji stwierdzają przez
podpisanie niniejszego protokołu.

Podpisy:

I. Członkowie Komisji:

II. Najemca:

- 1
- 2.....
- 3

- 1.....
- 2.....

Oświadczenie o uznaniu długu

Ja, zamieszkały w
....., przy ulicy
11-410 Barciany, najemca lokalu komunalnego oświadczam, iż uznaję mój dług
wynikający z zaległości w opłatach związanych z wynajmowanym lokalem komunalnym
(czynsz najmu, koszty windykacji zaległości itp.): w wysokości zł wobec
Gminy Barciany i zobowiązuję się spłacić całą należność powyżej
wskazaną w terminie/terminach do..... każdego miesiąca w
równych ratach, poczynając od dnia....., wraz z ustawowymi odsetkami od
dnia..... do dnia zapłaty.

Należność będę wpłacać na podane konto bankowe:

Nazwa i numer konta - **BGŻ BNP PARIBAS S.A. 50 1600 1462 1028 4493 5000 0016**

.....
(miejsowość, data, własnoręczny podpis dłużnika)