

ZARZĄDZENIE Nr 91/2016.
Burmistrza Miasta i Gminy Drobin
z dnia 31.10.2016 roku

w sprawie określenia sposobu rozliczeń z tytułu wprowadzenia przez najemcę ulepszeń w lokalu mieszkaniowego zasobu gminy Drobin

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r., poz. 1515) w związku z art. 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2016 r. poz. 1610) zarządzam, co następuje:

§ 1

Wprowadza się Regulamin określający sposób rozliczeń z tytułu poniesienia przez najemcę nakładów finansowych na wprowadzenie ulepszeń w lokalu mieszkalnym mieszkaniowego zasobu gminy Drobin stanowiący Załącznik Nr 1 do Zarządzenia

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Infrastruktury, Ochrony Środowiska i Gospodarki Komunalnej.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



Burmistrz
Miasta i Gminy Drobin

Samoraj
Andrzej Samoraj



Regulamin określający sposób rozliczeń z tytułu poniesienia przez najemcę nakładów finansowych na wprowadzenie ulepszeń w lokalu mieszkalnym mieszkaniowego zasobu gminy Drobin

Regulamin określa procedury postępowania w przypadku wprowadzenie przez najemcę ulepszeń w lokalu mieszkalnym mieszkaniowego zasobu gminy Drobin i poniesienia przez niego nakładów finansowych.

§ 1

Określenia użyte w niniejszym Regulaminie oznaczają:

1. Mieszkaniowy zasób gminy – lokale mieszkalne stanowiące własność Miasta i Gminy Drobin.
2. Ulepszenie- czynność polegające na: przebudowie, zmianie istniejącego elementu na inny, rozbudowie, rekonstrukcji tj. odtworzeniu, przerobieniu, modernizacji (unowocześnieniu) urządzeń istniejących w lokalu za zgodą Wynajmującego, związana z poniesieniem przez najemcę nakładów, za wyjątkiem prac konserwacyjnych i remontowych obciążających najemcę zgodnie z art. 6 ust 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U, 2014r., poz.150).Ulepszenie należy traktować jako modernizację, czyli wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego, lokalu mieszkalnego.

§ 2

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego. Formą akceptacji jest umowa pisemna określająca sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Wydanie zgody przez Wynajmującego poprzedza pisemny wniosek najemcy określający min: rodzaj, zakres i koszt planowanych w lokalu ulepszeń-wzór stanowi Załącznik Nr 1 do Regulaminu.

§ 3

Procedura

1. Najemca lokalu mieszkalnego komunalnego wyrażający wolę wprowadzenie na własny koszt i we własnym zakresie ulepszeń(nia) w lokalu mieszkalnym, którego jest najemcą, zobowiązany jest do uzyskania zgody Wynajmującego w sposób niżej określony:
2. Najemca wystąpi do Wynajmującego z wnioskiem –wzór określony w Regulaminie, w którym określi min. rodzaj, zakres i koszt planowanych w lokalu ulepszeń;
 - 1) Wynajmujący celem oceny zasadność wprowadzenia ulepszeń (nia) przeprowadzi wizję wykonując dokumentację zdjęciową w lokalu i sporządzi protokół z oględzin.
 - 2) Po dokonaniu oględzin Wynajmujący podejmie decyzję:
 - a) w przypadku stwierdzenia zasadności wprowadzenia ulepszeń, wyrazi zgodę następstwem której będzie zawarcie umowy wskazanej w ust 1 § 2;
 - b) w przypadku braku zasadności wprowadzenia ulepszeń odmówi możliwości odliczenia planowanego ulepszenia w czynsz uzasadniając swoją decyzję.

3. Zawarcie umowy nastąpi po wyrażeniu zgody przez Wynajmującego i przed rozpoczęciem robót.
4. Umowa określać będzie min: warunki przeprowadzenia prac, termin wykonania, zasady rozliczenia poniesionych nakładów i oświadczenie wskazujące, że najemca nie będzie rościł w czasie trwania stosunku najmu, jak i po jego ewentualnym ustaniu, prawa do zwrotu nakładów, bądź naprawy lub wymiany urządzeń stanowiących elementy ulepszenia, których realizacja spoczywa na właścicielu lokalu użytkowego na mocy przepisów Kodeksu Cywilnego.
5. Najemca może przystąpić do prac remontowych tylko i wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody od Wynajmującego i zawarciu umowy.
6. Odliczenia w czynszu może być zastosowane jedynie po spełnieniu przez najemcę warunku wskazanego w ust 1 niniejszego paragrafu.

§ 4

1. Całkowity koszt wprowadzenia do lokalu ulepszenia ponosi najemca.
2. Wynajmujący nie będzie partycypował/uczestniczył w kosztach ulepszenia.
3. Najemca nie będzie występował z roszczeniem przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów za wykonanie ulepszeń określonych w czasie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.

§ 5

1. Prawo do odliczeń nakładów poniesionych przez najemcę lokalu mieszkalnego na wprowadzenie ulepszeń przysługuje na wniosek najemcy, za zgoda Wynajmującego w przypadku:
 - 1) wymiany stolarki okiennej – prawo do zwrotu 50% poniesionych nakładów na najmowany lokal, nie więcej niż 400,00 zł;
 - 2) wymiany stolarki drzwiowej - prawo do zwrotu 50% poniesionych nakładów finansowych, nie więcej niż 500,00 zł;
 - 3) wymiana pieca grzewczego- prawo do zwrotu 50 % poniesionych nakładów finansowych, nie więcej niż 1.000,00 zł;
 - 4) wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, tynku- prawo do zwrotu 15 zł za 1 m² powierzchni wymienionej podłogi, nie więcej niż 1.000,00zł;
 - 5) naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - prawo do zwrotu 50 % poniesionych nakładów finansowych, nie więcej niż 1.000,00 zł;
 - 6) naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej - prawo do zwrotu 50 % poniesionych nakładów finansowych, nie więcej niż 1.000,00 zł;
2. Rozliczenie dotyczy jedynie wysokości czynszu¹. Z odliczenia wyłączone są opłaty niezależne od Wynajmującego.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek najemcy możliwy jest zwrot nakładów przysługujących najemcy lokalu mieszkalnego poniesionych na ulepszenie lokalu związany z poprawą jego funkcjonowania mającą wpływ na bezpieczeństwo użytkownika, nie więcej jednak niż 50 % kosztu brutto ulepszenia

¹ Czynsz naliczony zgodnie z Zarządzeniem Nr 73/2008 Burmistrza Miasta i Gminy Drobin z dnia 27 maja 2008 roku w sprawie ustalenia nowych stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drobin oraz art. 7 i art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014r., poz.150)

4. Miesięczne obniżenie wysokości czynszu nie może przekroczyć 25% jego wysokości i aż do momentu wyczerpania kwoty do zwrotu której, otrzymał Najemca prawo na podstawie niniejszej umowy.

§ 6

1. Podstawą do dokonania rozliczeń będą oryginały dowodów zakupu materiałów, usług (faktury, rachunki) dostarczone przez Najemcę.
2. W przypadku cen zakupu materiałów, usług wskazanych na dowodach zakupu odbiegających znacznie od wartości ogólnie stosowanych przez Wynajmującego w zamówieniach udzielanych przez Wynajmującego, do rozliczenia będą przyjmowane ceny stosowane w rozliczeniach usług i zakupu materiałów tego samego typu przy pracach w mieszkaniowym zasobie gminy.
3. Rozliczenie kosztów ulepszenia nastąpi po sporządzeniu przez uprawnionego pracownika Wynajmującego protokołu odbioru, który potwierdzi wprowadzenie ulepszenia w lokalu.

§ 7

1. Wprowadzenie w lokalu ulepszeń przez najemcę bez uprzednio uzyskanej zgody Wynajmującego w sposób wskazany w § 3, powoduje brak możliwości zastosowania procedury określonej w Regulaminie i w efekcie brak możliwości zastosowania odliczenia w czynszu.
2. Możliwość ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów mają najemcy uiszczający na bieżąco czynsz przysługujący Miastu i Gminie lokal za najmowany przez niego lokal mieszkalny
3. Na dzień złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na wprowadzenie ulepszeń w lokalu, Najemca nie może posiadać zadłużenia z tytułu najmu, chyba że warunkowo przed podpisaniem umowy na wprowadzenie ulepszeń, ureguje zaległość w całości.
4. Rozliczenie nie nastąpi jeśli ulepszenie zostanie wprowadzone niezgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie oraz bez uzyskania stosownych opinii i wszelkich uzgodnień jeśli są wymagane dla tego rodzaju przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa min: ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz.U. 2013r., poz. 1409).

§ 8

1. Najemca nie będzie występował z roszczeniem przeciwko Wynajmującemu o zwrot nakładów za wprowadzenie ulepszeń w czasie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu, ani też nie będzie występował do właściciela lokalu o wykonanie napraw lub wymianę urządzeń lub elementów ulepszenia lokalu użytkowego, za które na mocy stosownych przepisów odpowiada właściciel lokalu.
2. Rozwiązanie umowy najmu w czasie trwania okresu rozliczeniowego, z przyczyn po stronie Najemcy, spowoduje wygaśnięcie prawa do zwrotu dotychczas nierozliczonych kosztów ulepszenia.
3. Prawo najemcy do zwrotu wartości ulepszenia tzw. nakładów ulepszających powstaje w przypadku rozwiązaniu umowy najmu, opuszczeniu najmowanego lokalu i protokolarnego przekazania go, kiedy Najemca wprowadził ulepszenie w lokalu bez uprzednio uzyskanej zgody Wynajmującego i nie zawarł umowy z Wynajmującym określającej sposób rozliczeń. Dopuszcza się wówczas zgodnie z art. 676 KC następujące rozwiązania:
 - 1) wynajmujący żąda usunięcia ulepszenia i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to „substancji lokalu” na koszt najemcy;
 - 2) wynajmujący zatrzymuje ulepszenie za zwrotem jego wartości w dniu opróżnienia lokalu. (suma odpowiadająca wartości w chwili zwrotu) Kwota zwrotu odpowiada wartości równej różnicy między wartością ulepszenia wg stanu w momencie wprowadzenia do

lokalu a wartością określoną wg stanu w dniu opróżnienia lokalu. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu opróżnienia lokalu uwzględniając stopień zużycia. Uwzględnia się stopień zużycia ulepszeń na dzień opróżnienia lokalu. Stopień zużycia ulepszeń określa się uwzględniając stawki amortyzacyjne obowiązujące w terminie dokonywania rozliczenia.

- 3) najemca pozostawia ulepszenie w lokalu bez żądania zwrotu jego wartości, przyjęcie ulepszenia nastąpi poprzez podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Sposób powyższego rozwiązania ustalony zostanie przez strony (wynajmujący i najemca) i określony w protokole zdawczo-odbiorczym. Rozliczenie albo przywrócenie stanu poprzedniego następuje dopiero po zakończeniu najmu.
5. Roszczenie najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów poniesionych na lokal mieszkalny mieszkaniowego zasobu gminy Drobin przedawnia się z upływem roku od opuszczeniu najmowanego lokalu i protokolarnego przekazania go Wynajmującemu- zgodnie z art. 677 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2016 Dz.U.2016r., poz. 380)

§ 9

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

§ 10

1. Najemca lokalu mieszkalnego ma prawo skorzystać tylko z jednego z opisanych powyżej sposobów rozliczania nakładów na ulepszenia poniesionych przez najemców w komunalnych lokalach mieszkalnych i socjalnych.
2. Najemca lokalu socjalnego jedynie poprzez umorzenie należności za czynsz.
3. W przypadku wykupienia lokalu mieszkalnego w trakcie trwania rozliczeń z tytułu wprowadzenia w lokal ulepszeń roszczenie najemcy wobec o wygasa.

....., dnia
(miejscowość)

.....
(imię i nazwisko Najemcy lokalu)

.....
(adres)

.....
(telefon kontaktowy)

.....
(PESEL)

Burmistrz Miasta i Gminy Drobin

**WNIOSEK
o wydanie zezwolenia na wprowadzenie ulepszeń w lokalu mieszkalnym**

Na podstawie § 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz.U. z 2016r., poz. 1610) zwracam się z prośbą o wyrażenie zgody na wprowadzenie ulepszeń w lokalu mieszkalnym komunalnym/socjalnym*

1. Nr i data zawarcia umowy najmu lokalu, ugoda o spłacie zaległości i innych świadczeń:

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

2. Rodzaj i zakres ulepszeń wraz z opisem (np. rodzaj stolarki okiennej, PCV, c.o. gazowe, węglowe, okładziny podłogowe syntetyczne, drewniane, panele itp.);

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

3. Uzasadnienie konieczności wprowadzenia ulepszeń:

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

.....
.....
.....
4. Przewidywany okres czasu wykonywania robót budowlanych związanych z wprowadzonymi ulepszeniami lokalu (termin rozpoczęcia prac (przewidywalny termin zakończenia)

.....
.....
.....
5. Szacowany koszt wprowadzenia ulepszeń

6. Oświadczenie o gotowości poniesienia kosztów w tytułu wprowadzenia ulepszeń

Oświadczam, że znajduje/my się w sytuacji ekonomicznej i finansowej pozwalającej na wprowadzenie ulepszeń w lokalu mieszkalnym, którego jestem najemcą zgodnie z określonym przeze mnie zakresie.

.....
(data i podpis Najemcy)

* niepotrzebne skreślić

UMOWA Nr
określająca sposób rozliczeń z tytułu
wprowadzenia ulepszenia
w lokalu mieszkaniowego zasobu gminy

zawarta w dniu roku w Drobinie pomiędzy Miastem i Gminą Drobin z siedzibą w Drobinie przy ul. Marszałka Piłsudskiego 12, 09-210 Drobin reprezentowanym przez:

Burmistrza Miasta i Gminy Drobin przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta i Gminy Drobin – dalej Wynajmującym
a

..... zamieszkałym w miejscowości.....
....., 09-210 Drobin zwaną/ym dalej Najemcą
w sprawie określenia sposobu rozliczeń z tytułu wprowadzenia ulepszenia w lokalu mieszkaniowego zasobu gminy

§ 1

1. Najemca na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony z dnia roku posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego komunalnego zlokalizowanego w miejscowości, gmina Drobin.
2. Właścicielem lokalu mieszkalnego komunalnego o powierzchnim² zlokalizowanego w miejscowości jest Gmina Drobin.

§ 2

Przedmiotem umowy jest:

1. wykonanie przez Najemcę ulepszenia w lokalu mieszkalnym komunalnym usytuowanym w budynku komunalnym w miejscowości, gmina Drobin polegającego na
2. określenie sposobu rozliczeń z tytułu wprowadzenia ulepszenia określonego w ust. 1 w lokalu będącym własnością Miasta i Gminy Drobin, do którego Najemca od dnia posiada tytuł prawny w formie umowy najmu.

§ 3

1. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez Najemcę ulepszeń w lokalu mieszkalnym zgodnie z zakresem określonym w ust 1 § 2
2. Wyrażenie zgody przez Wynajmującego na wykonanie przez Najemcę ulepszeń, o których mowa w pkt 1 nie zwalnia Najemcy od uzyskania stosownych dokumentów, uzgodnień i pozwoleń jeśli są wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dla tego rodzaju przedsięwzięcia.
3. Ulepszenia w lokalu, o których mowa w pkt § 1 Najemca wykona do dnia roku, zgodnie ze wskazaniami Zarządcy, na podstawie przepisów prawa budowlanego i zgodnie ze sztuką budowlaną.

§ 4

1. Podstawą do dokonania rozliczeń będą oryginały faktur/rachunki za zakup materiałów i usług (do wglądu i wykonanie kserokopii) dostarczone przez Najemcę.
2. Na oryginale faktury przedłożonej przez Najemcę, uprawniona osoba reprezentująca Wynajmującego dokona adnotacji o przyznanej kwocie do zwrotu i zwróci fakturę Najemcy.

3. Rozliczenie kosztów ulepszenia w sposób określony w § 6 następuje po dokonaniu protokolarnego odbioru robót przez pracownika.
4. Podstawą do dokonania rozliczeń będą oryginały faktur zakupu materiałów i usług bądź rachunki dostarczone przez Najemcę.

§ 6

1. Po dokonaniu odbioru robót, w okresie trwania najmu lokalu przez okres miesięcy przyznaje się Najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na najmowany lokal, w wysokościzł, co stanowi% wartości poniesionych nakładów finansowych.
2. Przez okres kolejnych miesięcy, począwszy od roku Najemcy przysługuje prawo do dokonania opłaty należności czynszowej pomniejszonej o kwotę zł stanowiącej% kwoty wyliczonej w sposób określony w ust 1 niniejszego paragrafu aż do momentu wyczerpania kwoty do zwrotu której, otrzymał Najemca prawo na podstawie niniejszej umowy.
3. Wydatek poniesiony przez Najemcę jest kosztem, za które na mocy stosownych przepisów odpowiada właściciel lokalu.
4. Wydatek poniesiony przez najemcę zostanie rozliczony na poczet przyszłych należności czynszowych w sposób następujący:
 - 1) Najemca będzie dokonywać przez okres miesięcy, comiesięcznych opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego komunalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i Gminy Drobin w wysokości zł wyliczonej w sposób następujący:
 - a) Opłaty niezależne od wynajmującego (nieczystości stałe i inne) w wysokości dotychczas obowiązującej;
 - b) Czynsz w wysokości zł co stanowi różnicę pomiędzy wysokością czynszu należnego² a wartością stanowiącą% kwoty wyliczonej w sposób określony w ust 1 niniejszego paragrafu.
5. W przypadku zmiany wysokości czynszu zmianie ulega kwota zwrotu.

§ 7

Na dzień rozliczenia Najemca nie może posiadać długu za najem lokalu.

§ 8

1. Prawo najemcy do zwrotu zwrot wartości ulepszenia tzw. nakładów ulepszających wygasa w momencie całkowitego rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę w sposób określony w § 6
2. Ulepszenia od dnia zakończenia prac przechodzą na własność Wynajmującego.

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności

² Czynsz naliczony zgodnie z Zarządzeniem Nr 73/2008 Burmistrza Miasta i Gminy Drobin z dnia 27 maja 2008 roku w sprawie ustalenia nowych stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Drobin oraz art. 7 i art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014r., poz.150)