

Zarządzenie Nr³⁹⁹...../2014
Prezydenta Miasta Wałbrzycha
z dnia ..^{30.04}..... 2014

w sprawie zmiany Zarządzenia nr 107/2014 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 11.02.2014 w sprawie wprowadzenia zasad przeprowadzenia przez najemcę remontu w wynajmowanym lokalu użytkowym i sposobu rozliczania nakładów podwyższających trwale wartość lokalu użytkowego będącego w zasobie Gminy Wałbrzych.

Na podstawie art. 30 ust. 2, pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z póź. zm.) oraz uchwały nr IX/85/2007 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 6 czerwca 2007 r. w sprawie ogólnych zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i garażami oraz ustalenia stawek czynszu za lokale użytkowe znajdujące się w zasobie Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2010 r., Nr 78, poz. 1198) zarządzam, co następuje:

§ 1

W Zarządzeniu nr 107/2014 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 11.02.2014 roku w sprawie wprowadzenia zasad przeprowadzenia przez najemcę remontu w wynajmowanym lokalu użytkowym i sposobu rozliczania nakładów podwyższających trwale wartość lokalu użytkowego będącego w zasobie Gminy Wałbrzych w miejsce obowiązującego Załącznika nr 1 wprowadza się nowy wzór porozumienia remontowego w sprawie realizacji remontu lokalu użytkowego, w brzmieniu nadanym Załącznikiem nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Biura Lokalowego.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu

Prezydent
Miasta Wałbrzycha
Roman Szalowski

RADA PRAWNY
Jolanta Szewczyk

POROZUMIENIE REMONTOWE

w sprawie realizacji remontu lokalu użytkowego

przy ul.

zawarte w dniu pomiędzy Gminą Wałbrzych w imieniu której działa Miejski Zarząd Budynków sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Gen. Andersa 48 w Wałbrzychu zwanym dalej w treści Wynajmującym a

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

§ 1

Porozumienie dotyczy wykonania przez Najemcę robót budowlanych, polegających na:

1.
2.
3.
4.
5.
6.

Zatwierdzonych przez Wynajmującego.

§ 2

Prace wykazane w § 1 pkt..... będą, zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Wałbrzycha zawartą w piśmie Biura Lokalowego Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu nr z dnia podlegały rozliczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi gospodarki lokalami użytkowymi po protokolarnym przekazaniu lokalu do dyspozycji wynajmującego, według wartości wyliczonej na dzień zwrotu lokalu, zgodnie z zapisem § 10.

§ 3

Przed przystąpieniem do robót ujętych w § 1 pkt najemca winien opracować dokumentację techniczną i uzyskać pozwolenie na budowę z Biura Administracji Architektoniczno – Budowlanej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu /oraz zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.w Wałbrzychu/*

§ 4

1. Wynajmujący upoważnia inwestora tj. p. do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie określonym w § 1 pkt
2. Zgoda na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w zakresie dotyczącym części wspólnych nieruchomości wynikać będzie z Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, o której mowa powyżej – jeżeli Wspólnota taką uchwałę podejmie./*

§ 5

Najemca zobowiązany jest do:

1. Wystąpienia do właściwej komórki Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu w celu uzyskania pozwolenia na budowę oraz innych uzgodnień.
2. Zgłoszenia na piśmie Wynajmującemu gotowości przystąpienia do robót i przejęcia terenu z upływem terminu, o którym mowa w art. 30 ust. 5 / art. 41 ust. 4 Prawa budowlanego, pod rygorem odstąpienia od porozumienia.
3. Zlecenia robót osobom z odpowiednimi uprawnieniami, jeżeli charakter prac remontowych tego wymaga.
4. Zapewnienia pełnienia nadzoru nad robotami przez osobę do tego uprawnioną.
5. Zgłoszenie na piśmie do Wynajmującego odbioru wykonania robót.
6. W przypadku konieczności zajęcia terenu na roboty, określone w § 1 niniejszego porozumienia uprzednio uzyskania zgody właściciela terenu, we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 6

Najemca 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.

§ 7

1. Najemca ma obowiązek stosowania się do zaleceń Wynajmującego co do sposobu wykonywania robót oraz uporządkowania terenu po zakończeniu robót budowlanych.
2. Wynajmujący ma prawo, w każdym czasie sprawdzić postęp robót i sposób ich wykonywania.
3. Uniemożliwienie Wynajmującemu 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 Wynajmującego od porozumienia w trybie określonym w § 8 niniejszego porozumienia.

§ 8

1. W przypadku wykonywania robót:
 - niezgodnie z zaopiniowaną dokumentacją i sztuką budowlaną,
 - ingerujących w części wspólne budynku bez uprzedniej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażonej w postaci stosownej Uchwały,
 - w sposób zagrażający bezpieczeństwu ludzi lub mienia, albo ograniczający możliwość korzystania z lokali przez innych użytkowników,
 - w sposób uciążliwy dla użytkowników sąsiednich lokali oraz mieszkańców,
 - w sposób zakłócający porządek domowy,

- w przypadku stwierdzenia braku właściwego nadzoru technicznego nad prowadzonymi robotami przez osobę uprawnioną,

Wynajmujący wyznaczy Najemcy pisemnie termin do doprowadzenia robót do stanu zgodnego z przepisami i zatwierdzoną dokumentacją techniczną.

2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący może odstąpić od niniejszego porozumienia. Na żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego. Jednocześnie Najemca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń związanych z odstąpieniem przez Wynajmującego od porozumienia remontowego.

§ 9

1. Kontrolę nad wykonywanymi pracami ze strony Wynajmującego prowadzą inspektorzy nadzoru:

- p. w zakresie robót ogólnobudowlanych
- p. w zakresie robót

2. Najemca zawiadomi Wynajmującego o uporządkowaniu terenu i zakończeniu robót, o których mowa w § 1, w celu dokonania ich odbioru przez BOK przy udziale inspektora nadzoru, przedstawiając stosowne protokoły badań i sprawdzeń. W dacie odbioru winny być uporządkowane i naprawione ewentualne szkody powstałe w wyniku prowadzenia robót.

3. Przekazanie Wynajmującemu robót, o których mowa w ust 2, nastąpi na podstawie protokołu odbioru robót.

§ 10

1. Wszelkie roboty, o których mowa w § 1 objęte niniejszym porozumieniem, Najemca wykonuje na własny koszt i we własnym zakresie.

2. Zwrot poniesionych nakładów może nastąpić, po protokolarnym przekazaniu lokalu, na podstawie kosztorysów powykonawczych sporządzonych według obowiązujących zasad kosztorysowania, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektora nadzoru zarządcy oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż minimalne z Wydawnictwa SEKOCENBUD, z okresu wybudowania, pomniejszone o wskaźnik zużycia technicznego (amortyzacja) nie wyższe niż rzeczywiste. Zwrot poniesionych nakładów nastąpi na podstawie pisemnej ugody określającej kwotę zwrotu, a w przypadku najemców będących podatnikami VAT czynnymi, dodatkowo po wystawianiu faktury.

3. Najemca oświadcza, iż zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na remont i modernizację użytkowanego lokalu użytkowego w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb Najemcy oraz nakładów poniesionych na wymianę elementów, które nie były zakwalifikowane do wymiany protokołem, z uwagi na stopień zużycia, zarówno w czasie trwania umowy najmu, jak też po ustaniu stosunku najmu i zdaniu lokalu użytkowego Wynajmującemu.

§ 11

1. W związku z wykonywaniem robót, Najemca zobowiązuje się do uzgodnienia z Wynajmującym wysokości opłat i warunków zużycia wody, wywozu śmieci oraz usuwania odpadów budowlanych na czas trwania robót budowlanych.

2. W przypadku konieczności odłączenia jakichkolwiek mediów, Najemca zobowiązany jest powiadomić pozostałych użytkowników sąsiednich lokali oraz Wynajmującego z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem.

3. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu robót uporządkować teren i naprawić ewentualne szkody powstałe w wyniku prowadzonych robót.

4. Najemca zobowiązany jest do bieżącego usuwania odpadów budowlanych i nie gromadzenia ich w miejscu ogólnodostępnym na odpady komunalno - bytowe użytkowników.

§ 12

Przed przystąpieniem do wykonania robót ulegających zakryciu bądź zanikających, Najemca zobowiązany jest zawiadomić Wynajmującego celem ich sprawdzenia, z wyprzedzeniem co najmniej 3 – dniowym.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem mają zastosowanie postanowienia umowy najmu, a także przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszego porozumienia wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 15

1. Wynajmujący ma prawo odstąpić od niniejszego porozumienia w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie porozumienia nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia porozumienia, w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Najemcy przysługiwać będzie w stosunku do Wynajmującego roszczenie o zwrot nakładów poniesionych do czasu oświadczenia przez Wynajmującego o odstąpieniu od porozumienia, określonego w zdaniu poprzedzającym.
2. W przypadku, gdy rozwiązanie umowy najmu nastąpi z przyczyn leżących po stronie Najemcy zwrot za trwałe ulepszenie lokalu nie przysługuje, a Najemca zobowiązany jest do przywrócenia na żądanie Wynajmującego lokalu użytkowego do stanu pierwotnego.
3. Najemca zobowiązuje się wykonać prace najpóźniej w terminie /określonym w protokole z negocjacji/* lub w terminie uzgodnionym z zarządcą w zależności od rodzaju prac remontowych od dnia zawarcia niniejszego porozumienia, pod rygorem odstąpienia przez Wynajmującego od porozumienia.

§ 16

Niniejsze porozumienie zostało sporządzone w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

*/ niepotrzebne skreślić