

OR.0050.164.2017.PO

Zarządzenie Nr 164 / 01 /GN-2017
Burmistrza Ząbkowice Śląskich
z dnia 16 czerwca 2017 roku

w sprawie zasad przeprowadzenia przez przyszłego najemcę remontu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Ząbkowice Śląskie

Na podstawie art. 30 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), §1 pkt 2 Uchwały Nr XXXVIII/237/2016 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie powierzenia wykonywania zadań własnych z zakresu gospodarki nieruchomościami Gminy Ząbkowice Śląskie Zakładowi Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkowicach Śląskich zarządzam, co następuje:

§1

Przyszły najemca lokalu mieszkalnego uprawniony do jego otrzymania wyłoniony zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale Nr VI/24/2004 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 28 maja 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ma możliwość otrzymania na swój wniosek - propozycji lokalu mieszkalnego wymagającego remontu.

§2

W okresie prowadzenia remontu lokalu mieszkalnego przyszły najemca zobowiązany jest do opłacania opłat za media, od dnia protokolarnego przekazania przyszłemu najemcy lokalu mieszkalnego.

§3

1. Prawo do zwolnienia z czynszu za poniesione koszty remontu lokalu mieszkalnego przez przyszłego najemcę oraz sposób rozliczenia kosztów prac remontowych wykonanych przez przyszłego najemcę we własnym zakresie określi umowa zawarta między Gminą Ząbkowice Śląskie, w imieniu której działa Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. a przyszłym najemcą. Wzór umowy na wykonanie remontu określa Załącznik nr 1.
2. Najemca, który na własny koszt wykonał remont lokalu komunalnego przed zawarciem umowy najmu na czas nie oznaczony ma prawo do zwolnienia z opłaty czynszu z tytułu najmu tego lokalu w wysokości:
 - 1) 100% czynszu przez okres jednego roku od dnia zawarcia umowy najmu tego lokalu komunalnego, jeżeli wartość remontu wyniosła co najmniej 5.000 zł i nie więcej niż 10.000 zł.
 - 2) 100% czynszu w pierwszym roku i drugim roku oraz 50% opłaty czynszu w trzecim roku od dnia zawarcia umowy najmu tego lokalu mieszkalnego, jeżeli wartość remontu wyniosła powyżej 10.000 zł.
3. Najemca lokalu socjalnego, który na własny koszt wykonał remont tego lokalu przed zawarciem umowy najmu ma prawo do zwolnienia z opłaty czynszu z tytułu najmu tego lokalu w wysokości:
 - 1) 100% czynszu przez okres jednego roku od dnia zawarcia umowy najmu tego lokalu socjalnego, jeżeli wartość remontu wyniosła co najmniej 2.000 zł i nie więcej niż 6.000 zł.
 - 2) 100% czynszu przez okres dwóch lat od dnia zawarcia umowy najmu tego lokalu socjalnego, jeżeli wartość remontu wyniosła powyżej 6.000 zł.

§4

Prawo do złożenia wniosku, o którym mowa w §1 zarządzenia przysługuje wyłącznie osobom ujętym na liście osób uprawnionych do otrzymania lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu Gminy Ząbkowice Śląskie.

§5

1. Szczegółowy zakres remontu lokalu mieszkalnego zostanie określony w protokole zdawczo-odbiorczym, spisany przez pracownika Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. i przyszłego Najemcę.
2. Zakres rzeczowo-finansowy do wykonania remontu przez przyszłego Najemcę winien być zatwierdzony przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.
3. Koszt remontu podlega weryfikacji przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., a następnie podlega zatwierdzeniu przez Gminę Ząbkowice Śląskie.
4. Szczegółowe warunki dotyczące wykonania remontu lokalu mieszkalnego przez przyszłego najemcę zostaną określone w umowie na wykonanie remontu.

§6

Remont lokalu mieszkalnego na koszt własny przyszłego najemcy należy przeprowadzić w okresie 4 miesięcy od dnia protokolarnego przekazania przyszłemu najemcy lokalu mieszkalnego. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość przedłużenia terminu wykonania remontu w maksymalnym terminie do jednego roku od dnia protokolarnego przekazania przyszłemu najemcy lokalu mieszkalnego.

§7

Zapisy niniejszego zarządzenia nie dotyczą lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80m².

§8

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich i Prezesowi Zakładu Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Ząbkowicach Śląskich.

§9

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. BURMISTRZA
Piotr Miernik
Zastępca Burmistrza

Dyś

Uzasadnienie _____

W świetle art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016, poz. 446 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne obejmują również m.in. sprawy gospodarki nieruchomościami. Zadanie własne gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej określa także ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 poz. 150).

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/237/2016 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie powierzenia wykonywania zadań własnych z zakresu gospodarki nieruchomościami Gminy Ząbkowice Śląskie Zakładowi Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkowicach Śląskich – powierzono m.in. zadanie realizacji remontów, modernizacji obejmujących mieszkaniowy zasób gminy Zakładowi Gospodarki Komunalnej Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkowicach Śląskich.

Wynajęcie lokalu mieszkalnego wymagającego remontu może być zrealizowane na rzecz osób posiadających uprawnienie do jego wynajęcia, uzyskane w sposób i na zasadach określonych w Uchwale Nr VI/24/2004 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 28 maja 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Chodzi o przyszłych najemców, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zobowiązują się wykonać remont lokalu mieszkalnego. Taka forma dystrybucji lokali komunalnych skierowana jest do osób, które są w stanie udźwignąć finansowo remont lokalu, ale nie stać ich np. na zakup własnego mieszkania. Jest to także sposób na skrócenie kolejki oczekujących na przydział mieszkania komunalnego, o które stara się ok. 200 rodzin z Gminy Ząbkowice Śląskie.

Sporządził:

Podpis i pieczęć kierownika wydziału

KIEROWNIK
Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami
Pawel Onyszkow
Pawel Onyszkow

Radca prawny:

RADCA PRAWNY
Kamila Kuchowska-Krehut
Kamila Kuchowska-Krehut

Rozdzielnik wewnętrzny:

1. Rejestr Zarządzeń

.....
(data i podpis)

2. BIP

.....
(data i podpis)

3. a/a - GN

Onyszkow

**UMOWA NR
NA WYKONANIE REMONTU LOKALU**

zawarta w dniu roku pomiędzy:

Gminą Ząbkowice Śląskie reprezentowaną przez Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą: 57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Jasna 44, zwanym w treści umowy „WYNAJMUJĄCYM”
którą reprezentuje:

Waldemar Markiewicz – Prezes Zarządu.

a

Panem/Panią

.....
zwanym/zwaną w treści umowy „PRZYSZŁYM NAJEMCĄ”

§1

Pan/Pani oświadcza, że jest uprawniona do zawarcia niniejszej umowy dotyczącej remontu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §2 ust. 1, usytuowanego w budynku stanowiącym własność Gminy Ząbkowice Śląskie.

§2

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez przyszłego najemcę remontu - w tym uzupełnienie wyposażenia technicznego lokalu - położonego w Ząbkowicach Śląskich przy ul., składającego się z: o powierzchni pokoju/pokoi m² i powierzchni użytkowej m², celem umożliwienia przyszłemu najemcy, po wykonaniu remontu, zamieszkania w przedmiotowym lokalu.

Wyposażenie techniczne lokalu:

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

2. PRZYSZŁY NAJEMCA, do czasu wykonania przedmiotu umowy, nie jest uprawniony do zamieszkiwania w lokalu, o którym mowa w ust. 1.
3. Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsza umowa nie jest umową najmu lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 150), a także umową najmu lokalu w rozumieniu art. 680 i następnego Kodeksu cywilnego.

§3

1. PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązuje się do przeprowadzenia remontu określonego w zakresie rzeczowo – finansowym - Załącznik nr 1 do niniejszej umowy - z własnych materiałów, na własny koszt i we własnym zakresie, bez możliwości zwrotu przez WYNAJMUJĄCEGO poniesionych na ten cel nakładów z zastrzeżeniem ust.2.

Oydk

2. Najemca, który na własny koszt wykonał remont lokalu mieszkalnego przed zawarciem umowy najmu na czas nie oznaczony ma prawo do zwolnienia z opłaty czynszu z tytułu najmu tego lokalu w wysokości.....
3. PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązuje się do przeprowadzenia remontu w terminie do 4 miesięcy od dnia protokolarnego przekazania przyszłemu najemcy lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku wyrządzenia przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ - podczas wykonywania przedmiotu umowy lub w związku z jego wykonywaniem jakichkolwiek szkód w mieniu Gminy Ząbkowice Śląskie lub osób trzecich, bądź szkód na osobach, PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany będzie do ich naprawienia w pełnej wysokości.
5. W przypadku, gdy lokal, o którym mowa w §2 ust. 1 wyposażony jest w elementy o wartości zabytkowej PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany jest do złożenia oświadczenia, iż zobowiązuje się do zachowania tych elementów w niezmienionej formie, a w przypadku zamiaru dokonania jakichkolwiek zmian (np. demontażu) tychże elementów - przed ich wykonaniem - dokona stosownych uzgodnień w tym zakresie z właściwym organem i przedstawi te uzgodnienia - przed przystąpieniem do wykonania zmian – WYNAJMUJĄCEMU.

§4

1. Protokolarnego przekazania PRZYSZŁEMU NAJEMCY lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1 dokonuje WYNAJMUJĄCY, niezwłocznie po dacie zawarcia niniejszej umowy, nie później jednak, niż w terminie 7 dni roboczych po dacie zawarcia niniejszej umowy.
2. Strony zgodnie postanawiają, iż niestawienie się PRZYSZŁEGO NAJEMCY przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, u WYNAJMUJĄCEGO celem dokonania protokolarnego przejęcia lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1, jest jednoznaczne z rezygnacją PRZYSZŁEGO NAJEMCY z lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1, a tym samym z przeprowadzenia jego remontu.
3. W terminie 15 dni od daty protokolarnego przekazania lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1 PRZYSZŁY NAJEMCA jest zobowiązany do zamontowania na własny koszt, wodomierza/wodomierzy i zgłoszenia tego faktu WYNAJMUJĄCEMU, który dokona odbioru i zaplombowania wodomierza/wodomierzy. Montaż wodomierza/wodomierzy należy wykonać w sposób jednoznacznie wykluczający możliwość dokonania nieopomiarowanego poboru wody w lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1.
4. PRZYSZŁY NAJEMCA jest zobowiązany do zapewnienia odbioru odpadów budowlanych i rozbiórkowych przez profesjonalny podmiot świadczący tego rodzaju usługi. WYNAJMUJĄCY jest uprawniony do kontrolowania wykonywania przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim i żądania od PRZYSZŁEGO NAJEMCY przedkładania dowodów świadczących o opłacaniu usług odbioru odpadów budowlanych i rozbiórkowych.

§5

1. Integralną część umowy stanowi konieczny zakres rzeczowo-finansowy remontu lokalu sporządzony przez WYNAJMUJĄCEGO, stanowiący Załącznik nr 1 do umowy, określający elementy wyposażenia lokalu, które muszą zostać uzupełnione przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ.
2. W razie wykonywania robót związanych z naruszeniem elementów konstrukcyjnych budynku PRZYSZŁY NAJEMCA jest zobowiązany do przedłożenia w siedzibie WYNAJMUJĄCEGO projektu technicznego, który podlega zatwierdzeniu przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. PRZYSZŁY NAJEMCA jest zobowiązany, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, do uzgodnienia z właściwymi wydziałami Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich, Zakładem Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Ząbkowicach Śląskich bądź innymi podmiotami – poinformowania na piśmie Wynajmującego w zakresie wszelkich zmian związanych z wykonywanym remontem (ewentualną przebudową) lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1, a w szczególności:
 - okien, drzwi,
 - łazienki lub w.c.,

Ouysh

- wentylacji,
 - zmiany ogrzewania w lokalu na inny rodzaj ogrzewania.
4. W przypadku, gdy lokal, o którym mowa w §2 ust. 1 znajduje się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, a zachodzi konieczność ingerencji w część wspólną, PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany jest uzyskać na to zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej.
 5. PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa budowlanego zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z remontem lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1. Koszty uzyskania powyższych zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ bez możliwości ich zwrotu ze strony WYNAJMUJĄCEGO.
 6. PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany jest do zawarcia umowy o dostawę mediów do lokalu, o których mowa w §2 ust. 1 w terminie 1 miesiąca od daty protokolarnego przekazania przyszłemu najemcy lokalu mieszkalnego do remontu.

§6

1. Wykonanie remontu przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ potwierdzone zostanie protokołem odbioru robót sporządzonym przez WYNAJMUJĄCEGO.
2. Protokół odbioru robót, o którym mowa w ust. 1, brak zaległości z tytułu opłat, o których mowa w §8 ust. 1 oraz realizacja postanowień niniejszej umowy jest warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1.

§7

1. PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany jest do udostępnienia remontowanego lokalu WYNAJMUJĄCEMU na jego wniosek celem oględzin i dokonania bieżącej kontroli przebiegu prac remontowych w tymże lokalu.
2. W przypadku stwierdzenia przez WYNAJMUJĄCEGO nie wywiązywania się przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ z warunków niniejszej umowy, a w szczególności stwierdzenia braku rozpoczęcia remontu w lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1. WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, a PRZYSZŁY NAJEMCA zrzeka się dochodzenia zwrotu nakładów poniesionych w przedmiotowym lokalu.
3. W przypadku niewywiązania się przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ z warunków niniejszej umowy, w uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek PRZYSZŁEGO NAJEMCY złożony najpóźniej na 30 dni przed upływem terminu obowiązywania niniejszej umowy, uwzględniając stopień zaawansowania realizacji umowy o remont, dopuszcza się możliwość wydłużenia czasu trwania umowy na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

§8

1. W trakcie obowiązywania umowy, PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany będzie do uiszczania opłat za media w tym: wodę, odprowadzanie ścieków i energię elektryczną.
2. W przypadku upływu terminu wykonania przedmiotu umowy ustalonego w §3 ust 2 niniejszej umowy lub jej rozwiązania w terminie natychmiastowym i braku możliwości zawarcia umowy najmu lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1 PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany jest do opróżnienia przedmiotowego lokalu i przekazania go WYNAJMUJĄCEMU z protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie wskazanym przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. W przypadku nieprzekazania przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1, w terminie określonym w ust. 4 PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz GMINY odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości stanowiącej równowartość czynszu, jaki byłby obowiązany płacić najemca lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 1. Odszkodowanie to PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany będzie uiszczać miesięcznie w terminie i w sposób określony w §8 ust. 2, od dnia protokolarnego przekazania przyszłemu najemcy lokalu mieszkalnego, o którym mowa w §2 ust. 1 WYNAJMUJĄCEMU.

§9

1. W trakcie remontu PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany jest przestrzegać zasad BHP oraz utrzymywać porządek na klatce schodowej i obejściu budynku, na bieżąco wywozić gruz, a po zakończeniu remontu doprowadzić do właściwego stanu sanitarno - porządkowego lokal, o którym mowa w §2 ust. 1, klatkę schodową oraz otoczenie budynku.
2. Remont wykonywany przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ nie może w żaden sposób utrudniać korzystania z budynku przez pozostałych mieszkańców i innych osób.

§10

1. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie możliwość rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) nienależytego wykonania remontu - niezgodnego ze sztuką budowlaną,
 - b) zalegania z płatnością opłat, o których mowa w §8 ust. 1 niniejszej umowy co najmniej za trzy pełne okresy płatności,
 - c) nie przestrzegania postanowień niniejszej umowy,
 - d) gdy podczas oględzin lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1 WYNAJMUJĄCY stwierdzi, że PRZYSZŁY NAJEMCA nie dokonał rozpoczęcia prac remontowych.
2. W przypadkach wskazanych w ust. 1 PRZYSZŁY NAJEMCA zrzeka się od WYNAJMUJĄCEGO zwrotu nakładów poniesionych w przedmiotowym lokalu ani ich zaliczenia na poczet opłat, o których mowa w §8 ust. 1.

§11

Po rozwiązaniu niniejszej umowy PRZYSZŁY NAJEMCA zrzeka się dochodzenia roszczeń z tytułu poniesionych nakładów w związku z przeprowadzonym remontem od WYNAJMUJĄCEGO.

§12

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy obustronnego pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§14

Wszelkie spory będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.

§15

1. PRZYSZŁY NAJEMCA wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 677) wyłącznie w celach związanych z realizacją niniejszej umowy.
2. PRZYSZŁY NAJEMCA wyraża zgodę na udostępnianie swoich danych osobowych innym podmiotom w celu realizacji umowy jak również w celu realizacji zadań związanych z kontrolą i nadzorem przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. PRZYSZŁY NAJEMCA oświadcza, że przyjmuje do wiadomości, iż:
 - 1) administratorem jego danych osobowych jest Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z siedzibą: 57-200 Ząbkowice Śląskie, ul. Jasna 44.
 - 2) jego dane osobowe są zbierane i przetwarzane przez administratora danych wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy;
 - 3) ma prawo do kontroli przetwarzania jego danych osobowych zgodnie z art. 32 powołanej ustawy.

§16

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Przyszły Najemca, jeden - Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., jeden - Gmina Ząbkowice Śląskie.

.....
PRZYSZŁY NAJEMCA

.....
WYNAJMUJĄCY

Dyda

**SZCZEGÓŁOWY ZAKRES RZECZOWO-FINANSOWY
REMONTU LOKALU**

1. Adres lokalu
2. Struktura lokalu
3. Powierzchnia użytkowa lokalu
4. Powierzchnia mieszkalna lokalu
5. Wykaz prac/robót budowlanych w lokalu mieszkalnym:

Lp.	Przewidywany zakres prac do wykonania w lokalu	Remont po stronie wynajmującego/ przyszłego najemcy*	Szacunkowy koszt remontu	Uwagi
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

Zakres wykonania w/w prac uzgodniono w dniu

.....
PRZYSZŁY NAJEMCA

.....
WYNAJMUJĄCY

* W kolumnę należy wpisać skrót „W” - wynajmujący lub ” PP” – przyszły najemca)