Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Wełniany Rynek 3
66-400 Gorzów Wlkp.
tel. sekr. 095/7387101; fax 095/7387100
NIP 599-011-28-92. REGON 003161962

Załącznik nr 1
do Zarządzenia nr 7/2020
Dyrektora ZGM z dn.9.10.2020r.

Zasady
ustalania zakresu remontów oraz ulepszeń przeprowadzanych przez najemców lokali mieszkalnych i sposób rozliczania poniesionych nakładów z tego tytułu.

Powyższe Zasady opracowane zostały w oparciu o art. 6d Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami, która umożliwia wykonanie przez Najemcę robót remontowych oraz ulepszeń tylko za zgodą Wynajmującego.
Ubieganie się o zwrot poniesionych nakładów, nastąpi w formie zwolnienia z opłat czynszowych do wysokości 50% podstawy wymiaru czynszu miesięcznie – do wyczerpania kwoty wynikającej z rozliczenia remontów wykonanych przez Najemcę jako zwrot kosztów za wykonane prace remontowe.

I Do robót, będących podstawą do ubiegania się o okresowe obniżenie czynszu zaliczone będą:

1. zgłoszony przez Najemcę i zaakceptowany przez Wynajmującego zakres rzeczowy robót.
2. uzgodnione i udokumentowane nakłady poniesione na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych.
3. roboty remontowe wynikłe w trakcie prowadzonego remontu, zgłoszone przez Najemcę i zaakceptowane przez Wynajmującego - ADM.

II Tryb postępowania :

1. Pisemny wniosek najemcy wraz z określeniem zakresu rzeczowego robót.
2. Uzyskanie zgody Wynajmującego na proponowany zakres robót z powiadomieniem o zakwalifikowaniu robót, które stanowić mogą podstawę do ubiegania się o okresowe obniżenie czynszu.
3. Podpisanie umowy *(wg wzoru w załączniku nr 1a)* określającej:
   - zakres robót zakwalifikowanych do wykonania i stanowiących podstawę do zwolnienia z opłat czynszowych do wysokości 50% podstawy wymiaru czynszu miesięcznie, aż do zrekompensowania wartości poniesionych nakładów.
   - termin wykonania.
   - zasady rozliczenia robót.
4. Pisemne zgłoszenie Wynajmującemu zakończenia robót celem dokonania ich odbioru.
5. Odbiór techniczny i spisanie protokołu odbioru robót przez Inspektora Technicznego ADM.
6. Pisemny wniosek Najemcy o okresowe obniżenie czynszu.
7. Przedstawienie przez Najemcę kosztorysu powykonawczego i jego weryfikacja przez Wynajmującego (Inspektora Technicznego ADM).
8. Właściwa Administracja Domów Mieszkalnych pisemnie powiadamia Najemcę o okresowym zwolnieniu z opłat czynszowych.

III Podstawowe wytyczne do wykonania wybranych robót :

1. wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z urządzeniami:
   - 1 szt. wanna lub kabina natryskowa + 1 szt. bateria z natryskiem,
   - 1 szt. umywalka + 1 szt. Bateria,
   - 1 szt. miska ustępowa typu „kompakt" + sedes,
   - urządzenia pomiarowe (wodomierz – ilość uzależniona od ilości pionów wodnych),
   - 1 szt. zlewozmywak dwukomorowy.
2. wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem zakończona pomiarami skuteczności zerowania i oporności izolacji oraz różnicowo-prądowe – potwierdzona przez osobę uprawnioną.

3. wykonanie instalacji c.o. wraz z grzejnikami, piecem i wkładem kominowym dla ogrzewania etażowego – po wcześniejszym wykonaniu projektu i przedłożeniu 1 egz. u Wynajmującego.
4. wymiana instalacji c.o. wraz z grzejnikami.
5. wymiana lub wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej (w tym terma gazowa. Montaż termy zakończony próbą szczelności instalacji i urządzenia - wykonanie tylko przez uprawnione osoby).
6. wymiana instalacji gazowej zakończona próbą szczelności instalacji i urządzeń – tj. kuchenka gazowa czteropalnikowa z piekarnikiem - wykonanie tylko przez uprawnione osoby.
7. wykonanie przebudowy lokalu w uzasadnionych przypadkach pod nadzorem osoby z uprawnieniami.
8. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w przypadku uzasadnionej wymiany z uwagi na zły stan techniczny.

IV Zasady rozliczania nakładów poniesionych przez najemcę, będących podstawą do ubiegania się o okresowe obniżenie czynszu.

Podstawą rozliczenia jest kosztorys powykonawczy zweryfikowany przez Inspektora Technicznego ADM według poniższych zasad:

Robocizna – stawkę roboczogodziny bez wskaźników narzutu dla robót ogólnobudowlanych - remontowych przyjąć na poziomie minimalnym SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.

Materiały :

1. Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę okienną wraz z montażem, obróbką, parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi wynosi :
   - Okna PCV - 400,00 zł / m^2
   - Okna drewniane bez ozdób - 600,00 zł / m^2
   - Okna drewniane z ozdobami - 700,00 zł / m^2

2. Wysokość do zwrotu za nawiewnik *(z montażem)* wynosi 70 zł / szt.

3. Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę drzwiową wraz z ościeżnicą i montażem wynosi:
   - Drzwi wewnętrzne standard - 250,00 zł / m^2
   - Drzwi zewnętrzne - 450,00 zł / m^2

Uwaga !

- Pomiaru stolarki okiennej i drzwiowej dokonywać należy po obrysie okna i drzwi.
- W celu dokonania rozliczenia za wymienioną stolarkę okienną lub drzwiową Najemca powinien dostarczyć kopię faktury.
  Brak faktury oznacza brak możliwości dokonania zwrotu.
- W przypadku, gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są wyższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z przedstawioną fakturą.
- W przypadku gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są niższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto)– zwrotu należy dokonać zgodnie z wyliczeniem.

4. Pozostałe materiały rozliczać (*bez kosztów zakupu, kosztów ogólnych i zysku, VAT*) według minimalnych cen SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.

5. Materiały nie ujęte w SEKOCENBUD rozliczać na podstawie faktur zakupu (wartość brutto).

6. Zwrot kosztów za wykonane prace remontowe nastąpi w formie zwolnienia z opłat czynszowych do wysokości 50% podstawy wymiaru czynszu miesięcznie – do wyczerpania kwoty wynikającej z rozliczenia remontów wykonanych przez Najemcę.

Gorzów Wlkp. 09.10.2020r.

DYREKTOR

mgr Paweł Nowacki

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Wełniany Rynek 3
66-400 Gorzów Wlkp.
tel. sekr. 095/7387101; fax 095/7387100
NIP 599-011-28-92, REGON 003161962

Załącznik **nr 1a** do „Zasad ustalania zakresu remontów oraz ulepszeń przeprowadzanych przez **najemców lokali mieszkalnych** i ...."
- Zarządzenie nr 7/2020r. Dyrektora ZGM z dn.9.10.2020r.

U M O W A Nr ..... /ADM nr ... /20...
na wykonanie remontu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. .....

zawarta w dniu ..... r. w Gorzowie Wlkp., pomiędzy: Administracją Domów Mieszkalnych nr ... z siedzibą w Gorzowie Wlkp. przy ul..... - Oddziałem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, zwanym dalej **„Wynajmującym"**, reprezentowanym przez:
..... – Kierownika ADM nr ...
a
.....
(imię i nazwisko najemcy)

zwanym dalej „**Najemcą"**
o następującej treści:

§ 1

Najemca zobowiązuje się do wykonania we własnym zakresie prac remontowych w lokalu o powierzchni ..... m^2, położonego w Gorzowie Wlkp. przy ulicy .....
nr ..... .

§ 2

1. Rozpoczęcie robót remontowych nastąpi po podpisaniu umowy, a zakończenie robót ustala się do **dnia ..... .**
2. W uzasadnionych przypadkach termin wskazany w ust.1 na odrębny wniosek Najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wykonania remontu.

§ 3

1. Prace remontowe w lokalu Najemca przeprowadzi zgodnie z ustalonym z Wynajmującym zakresem robót , stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca po zakończeniu remontu zobowiązany jest pisemnie zgłosić w Administracji gotowość do odbioru technicznego zakończonego spisaniem protokołu.
3. Podstawą rozliczenia robót zakwalifikowanych do wykonania i stanowiących podstawę do ubiegania się o okresowe obniżenie czynszu celem zwrotu poniesionych nakładów jest kosztorys sporządzony przez Najemcę po wykonaniu robót i zweryfikowany przez inspektora technicznego Administracji.
4. Ustala się poniższy sposób rozliczanie nakładów poniesionych przez Najemcę:

   1) **Robocizna** – stawkę roboczogodziny (bez wskaźników narzutu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT) dla robót ogólnobudowlanych - remontowych przyjąć na poziomie minimalnym SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.

   2) Materiały :
   a) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę okienną wraz z montażem, obróbką, parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi wynosi :
      - Okna PCV - 400,00 zł / m^2
      - Okna drewniane bez ozdób - 600,00 zł / m^2
      - Okna drewniane z ozdobami - 700,00 zł / m^2

   b) Wysokość do zwrotu za nawiewnik (z montażem) wynosi 70 zł / szt.
   c) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę drzwiową wraz z ościeżnicą i montażem wynosi :
      - Drzwi wewnętrzne standard - 250,00 zł / m^2
      - Drzwi zewnętrzne - 450,00 zł / m^2

Uwaga !

- Pomiaru stolarki okiennej i drzwiowej dokonywać po obrysie okna i drzwi.
- W celu dokonania rozliczenia za wymienioną stolarkę okienną lub drzwiową Najemca powinien dostarczyć kopię faktury.
  Brak faktury oznacza brak możliwości dokonania zwrotu.
- W przypadku, gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są wyższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z przedstawioną fakturą.
- W przypadku gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są niższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z wyliczeniem.

5. Pozostałe materiały będą rozliczane (bez kosztów zakupu, w tym kosztów pośrednich i zysku, VAT) według minimalnych cen SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.
6. Materiały nie ujęte w SEKOCENBUD będą rozliczane na podstawie faktur zakupu (wartość brutto).
7. Zwrot kosztów za wykonane prace remontowe nastąpi w formie zwolnienia z opłat czynszowych do wysokości 50% podstawy wymiaru czynszu miesięcznie – do wyczerpania kwoty wynikającej z rozliczenia remontów wykonanych przez Najemcę.

§ 4

W przypadku nie wywiązania się przez Najemcę z obowiązku określonego w § 1 w terminie ustalonym przez strony, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów.

§ 5

Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe podczas przeprowadzanego remontu do pełnej wysokości. Dotyczy to szkód wyrządzonych w nieruchomości, jak też szkód wyrządzonych osobom trzecim. Każda szkoda powinna być ustalona protokolarnie z udziałem przedstawiciela Wynajmującego i osoby zgłaszającej szkodę.

§ 6

Najemca oświadcza, że z chwilą wykupu lokalu, nie będzie mu przysługiwać roszczenie o zwrot nierozliczonych w czynszu najmu nakładów poniesionych na remont nabywanego lokalu.

§ 7

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 8

Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Najemca **Wynajmujący**

DYREKTOR
mgr Paweł Nowacki