

Zarządzenie nr 65 /2014

Dyrektora Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych
Samorządowego Zakładu Budżetowego
z dnia 22.07.2014

w sprawie warunków przyznawania najemcy na czas trwania najmu prawa do zwrotu poniesionych kosztów na wynajęty lokal.

Działając na podstawie § 14 ust. 4-5 załącznika do uchwały Nr XLVI/1034/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska na lata 2014 - 2018 oraz zarządzenia nr 1458/06 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 12 grudnia 2006 roku (z późn. zm.) w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych
- Zakładu Budżetowego w Gdańsku

zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Określa się warunki przyznawania najemcy prawa do zwrotu nakładów poniesionych w czasie trwania najmu na zajmowany lokal mieszkalny, o których mowa w § 14 ust. 4-5 uchwały Nr XLVI/1034/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska na lata 2013 - 2018 oraz zgodnie z Zarządzeniem 644/10 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 12 maja 2010 r.
2. Prawo do zwrotu kosztów wykonanych w wynajętym lokalu przysługuje najemcy tylko w zakresie następujących robót budowlanych:
 - 1) wymiany stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych,
 - 2) wydzielenia w lokalach mieszkalnych pomieszczenia WC lub łazienki,
 - 3) modernizacji istniejącego źródła ciepła na źródło o niskiej emisji CO₂,
3. Koszty innych poniesionych przez najemcę nakładów niż wymienione w ust. 2 na lokal nie będą przez wynajmującego zwracane.
4. Wykonanie przez najemcę robót nie podlega ustawie - Prawo zamówień publicznych i ich wartość nie może przekroczyć równowartości 30.000 EUR.



5. Wszelkie sprawy dotyczące rozpatrywania wniosków najemców lokali mieszkalnych w zakresie przyznania prawa do zwrotu poniesionych nakładów, o których mowa w ust. 2, prowadzone będą przez Dział Nadzoru Wykonawczego, zwanego dalej TN.

§ 2

1. Najemca może uzyskać zwrot poniesionych nakładów na wynajęty lokal, o których mowa w § 1 ust. 2, tylko przy zachowaniu procedur przewidzianych w niniejszym zarządzeniu.

2. Przed podpisaniem umowy z GZKN regulującej zasady i sposób wykonywania robót remontowych najemca winien uprzednio wystąpić do TN z pisemnym wnioskiem o wyrażenie zgody na wykonanie prac remontowych, o których mowa w § 1 ust. 2 zarządzenia.

3. Wniosek winien zawierać:

- a) projekt robót o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 2 i 3 z kosztorysem wstępnym sporządzonym na podstawie średnich cen SEKOCENBUD z ostatniego kwartału,
- b) wstępną kalkulację robót, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1. W przypadku okien nietypowych wymagany jest projekt okien wykonany przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane,
- c) jeżeli lokal jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej - uchwałę wspólnoty o wyrażeniu zgody na wykonanie opisanych we wniosku robót,
- d) opinię kominiarską ze wskazaniem (w przypadku gdy jest wymagana przepisami),
- e) opinię BOM/TE o możliwości i zasadności wymiany stolarki/wydzielenia/likwidacji pieca - zmiany ogrzewania / instalacji łazienki + WC,
- f) kopię umowy najmu,
- g) zakres wstępny prac remontowych do wykonania oraz wskazanie wykonawcę robót, który zapewni wykonanie prac zgodnie z wymogami budowlanymi a na wykonane prace udzieli gwarancji na zasadach unormowanych w Kodeksie cywilnym.

Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu innych poniesionych kosztów jak koszty projektu, opinii, ekspertyz itp.

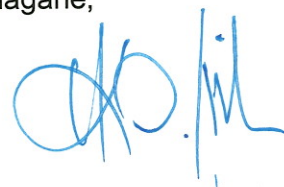
Przewidywane ceny nie mogą przekroczyć średniego poziomu cen materiałów i usług budowlanych SEKOCENBUD obowiązujących w kwartale roku złożenia wniosku.

4. Prawo do zwrotu poniesionych nakładów o których mowa w § 1 ust 2, na podstawie podpisanej z najemcą umowy, o której mowa w § 1 ust. 6 zarządzenia, przysługuje najemcy lokalu mieszkalnego, jeżeli:

- 1) posiada prawo najmu lokalu potwierdzonego umową najmu,
 - 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
 - 3) nie korzystał z umorzeń z tytułu zadłużenia wobec Gminy Miasta Gdańska,
 - 4) jeżeli nie posiada zadłużenia wobec Gminy Miasta Gdańska oraz przedłoży zaświadczenie o braku zobowiązań wobec GZNK z działu windykacji EZ,
 - 5) jeżeli BOM/TE potwierdzi na piśmie zasadność wymiany /wydzielenia / modernizacji,
 - 6) jeżeli budynek, w którym usytuowany jest lokal najemcy nie jest przeznaczony do rozbiórki (nakazy PINB, WINB), w tym z uwagi na nieopłacalność remontu budynku,
 - 7) jeżeli zajmowany lokal nie jest lokalem socjalnym,
 - 8) jeżeli umowa najmu nie została rozwiązana lub nie jest w okresie jej wypowiedzenia.
5. Po spełnieniu warunków opisanych w ust. 3 i 4 TN może wyrazić zgodę na wykonanie prac remontowych, o których mowa w zarządzeniu a następnie GZNK podpisze z najemcą umowę. Udzielenie najemcy zgody na remont winno nastąpić w treści z najemcą umowy na wykonanie prac remontowych.
6. Wydana przez TN/BOM opinia oraz zgoda nie uprawnia jeszcze najemcy do wykonania prac. Wymienione w zarządzeniu roboty mogą być wykonane tylko po podpisaniu z GZNK umowy, pod rygorem utraty prawa do zwrotu kosztów poniesionych przez najemcę nakładów. Umowa winna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Wzór umowy stanowi załącznik do zarządzenia.
7. Decyzje o wyrażeniu zgody na wykonanie robót budowlanych oraz podjęcie decyzji o przyznaniu prawa do zwrotu kosztów poniesionych nakładów, o których mowa w § 1 ust. 2 niniejszego zarządzenia, przysługuje DT.
8. Uprawnienia najemcy wynikające z niniejszego zarządzenia przysługują tylko w przypadku gdy ich koszt nie przekroczy ustalonego w Planie finansowym GZNK progu kosztów przeznaczonych na obniżenia czynszów z tytułu poniesionych nakładów na lokal.

§ 3

1. Najemca, który wykonał remont w lokalu zgodnie z podpisaną umową i niniejszym zarządzeniem może ubiegać się o zwrot poniesionych nakładów. W tym celu winien złożyć pisemny wniosek do DT, za pośrednictwem Kancelarii Głównej GZNK.
2. Do wniosku o którym mowa w ust. 1 powinny zostać dołączone następujące dokumenty:
 - 1) pozwolenie na budowę lub zgłoszenie, jeżeli takie dokumenty były wymagane,
 - 2) uzgodnienia z Konserwatorem zabytków, jeśli takie były wymagane,



- 3) kosztorys powykonawczy (nie dotyczy wymiany stolarki i drzwi),
- 4) faktury VAT dokumentujące poniesione koszty,
- 5) kopię umowy najmu remontowanego lokalu,
- 6) atesty, pomiary, próby szczelności, branżowe protokoły odbioru instalacji, dopuszczenia serwisowe,
- 7) protokół ostatecznego odbioru robót wraz z zweryfikowanym przez inspektora nadzoru BOM/TE kosztorysem powykonawczym (kosztem robót),
- 8) gwarancje na urządzenia,
- 9) gwarancje wykonawcy na wykonane roboty,
- 10) TN może zażądać przedłożenia innych dokumentów wymaganych Prawem budowlanym.

Uwaga:

Koszt materiałów i usług nie może być większy niż średni poziom cen SEKOCENBUD obowiązujący w danym kwartale roku złożenia kosztorysu powykonawczego (faktur za wymianę okien i drzwi).

3. Ostateczne przyznanie najemcy prawa do zwrotu kosztów poniesionych nakładów w postaci obniżenia czynszu następuje po weryfikacji wniosku o którym mowa w § 3 i 4 zarządzenia.

§ 4

1. Wniosek najemcy, o którym mowa w § 3, jest weryfikowany przez pracowników Działu Nadzoru Wykonawczego TN / Działu Energetycznego TE / BOM w celu określenia:

- 1) czy zakres wykonanych robót kwalifikuje je do nakładów na prace remontowe wymienione w § 1 ust. 2 zarządzenia,
- 2) prawidłowości i zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową (jeżeli była sporządzona) lub kosztorysem wstępnym,

2. W trakcie weryfikacji wniosku najemcy, Dział Nadzoru Wykonawczego/BOM/Dział Energetyczny występuje do EZ z zapytaniem czy:

- 1) najemca posiada zadłużenie z tytułu najmu lokalu
- 2) najemca posiada zadłużenie wobec GZNK z jakiegokolwiek innego tytułu

4. Zweryfikowane dokumenty przekazywane są z TN do EZ w celu aktualizacji czynszu.

§ 5

1. Jeżeli wniosek najemcy, o którym mowa w § 2 został zweryfikowany i spełnione zostały wszelkie określone w zarządzeniu wymogi, DT wydaje zgodę przyznającą najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na remont, w określonej kwocie, poprzez obniżenie o 40% czynszu najmu (nie obejmującego opłat niezależnych od wynajmującego) obniżonego o ulgi techniczne i dochodowe do czasu pokrycia pełnej kwoty nominalnej tych nakładów, z zastrzeżeniem § 2 ust. 8 oraz § 5 ust. 2 i 9. Najemca winien pokwitować odbiór zgody na zwrot poniesionych nakładów w podanej w piśmie wysokości, pod rygorem utraty prawa do zwrotu kosztów poniesionych nakładów. W przypadku dopuszczalnego zadłużenia wobec wynajmującego przyznana należność może być pomniejszona o wysokość zadłużenia.
2. DT będzie wyrażał zgodę, o której mowa w ust. 1, w miarę posiadanych środków na dany rok kalendarzowy, zgodnie z zatwierdzonym Planem finansowym, wg kolejności składanych wniosków.
3. Zasady prowadzenia prac remontowych określa umowa o prace remontowe zawarta pomiędzy wynajmującym a najemcą, której wzór stanowią załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszego zarządzenia.
4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu remontowanego lokalu (w szczególności w następstwie wykupu lokalu lub jego zamiany), w okresie po dokonaniu odbioru prac remontowych, najemca jak i jego spadkobiercy tracą prawo do dalszego zwrotu poniesionych nakładów na lokal.
5. Do remontów zakończonych lub rozpoczętych przez najemcę - nawet jeśli wcześniej były zakwalifikowane przez BOM/TE/TN - przed wejściem w życie niniejszego zarządzenia - przepisy zarządzenia nie mają zastosowania.
6. Komplet dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 2 jest przekazywany na BOM (dołączony do KOB) w celu stałego monitorowania, a oryginał zgody jest przekazywany do EO.
7. Kopia zgody, o której mowa w ust. 1, jest przekazywana do Działu Opłat i Rozliczeń w celu dokonania obniżki czynszu
8. Druga kopia zgody jest przekazywana do Głównego Księgowego - Głównego Ekonomisty w celu zabezpieczenia środków w planie finansowym.
9. Kwotę środków finansowych przeznaczonych na obniżenie czynszów określa Plan Finansowy Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych.

§ 6

1. Nadzór nad wykonaniem niniejszego zarządzenia sprawuje Zastępca Dyrektora ds. Techniczno - Eksploatacyjnych.
2. Zobowiązuje się pracowników GZNK realizujących postanowienia niniejszego zarządzenia, do udzielenia najemcom zainteresowanych przeprowadzeniem remontów, pełnej informacji w tej sprawie.
3. Traci moc zarządzenie nr 59/2011 z dnia 9 września 2011 roku.
4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

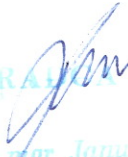

DYREKTOR
Jacek Łapiński

Z-ca DYREKTORA
ds. techniczno-eksploatacyjnych


mgr inż. Ewa Sienkiewicz

Główny Księgowy / Główny Ekonomista


Danuta Lewandowska


mgr Janusz Kosinski

Umowa nr
na wykonanie remontu lokalu mieszkalnego w zakresie modernizacji
źródła ciepła

zawarta w dniu w Gdańsku

pomiędzy:

Gdańskim Zarządem Nieruchomości Komunalnych Samorządowym Zakładem Budżetowym
w Gdańsku,

ul. Partyzantów 74, zarządcą lokalu mieszkalnego położonego w Gdańsku przy ul.
reprezentowanym przez:

- Zastępcę Dyrektora ds. Techniczno – Eksploatacyjnych – mgr inż. Ewa Sienkiewicz
zwanym w umowie Wynajmującym,

a Panią / Panem

Najemcą lokalu mieszkalnego nr przy ul. na podstawie umowy najmu
z dnia zwanym w treści umowy Najemcą.

§ 1

1. Umowa określa zasady oraz sposób prowadzenia prac remontowych przez Najemcę lokalu mieszkalnego nr położonego przy ul. w zakresie modernizacji istniejącego źródła ciepła na źródło o niskiej emisji CO₂, prowadzonych zgodnie z Uchwałą XLVI/1034/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska na lata 2014-2018 oraz Zarządzeniem Nr 19/2011 Dyrektora Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych z dnia w sprawie warunków przyznawania najemcy na czas trwania najmu prawa do zwrotu kosztów poniesionych nakładów na wynajęty lokal.
2. Zakres robót obejmuje (np. – wykonanie instalacji wewnętrznych rurowych + montaż urządzeń np. kocioł grzewczy, grzejnik itp.)
3. Wynajmujący wyraża zgodę na remont wymieniony w niniejszej, a Najemca zobowiązuje się roboty te wykonać w terminie do

4. Wartość remontu określa zatwierdzony przez GZNK kosztorys wstępny na kwotę stanowiący załącznik do umowy.
5. Przewidywane ceny nie mogą przekroczyć średniego poziomu cen materiałów i usług budowlanych SEKOCENBUD obowiązujące w kwartale roku złożenia wniosku o wyrażenia zgody na remont.
6. Nie wykonanie pełnego zakresu prac remontowych oraz nie wykonanie robót w terminie spowoduje utratę Najemcy do prawa zwrotu poniesionych nakładów.
7. Remont lokalu Najemcy przeprowadza pod nadzorem zarządcy budynku i lokalu - Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych, na własny koszt i ryzyko, z prawem zwrotu poniesionych kosztów zgodnie z wymienionymi w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy przepisami.
8. Przekroczenie wymienionego zakresu robót i wartości określonej w kosztorysie obciąża w całości Najemcę, bez prawa zwrotu tych nakładów.

§ 2

1. Najemca wykonuje obowiązki inwestora w rozumieniu Prawa budowlanego. Najemca winien uzyskać decyzję UM w Gdańsku WUAiOZ o pozwoleniu na budowę.
2. Prace remontowe Najemca jest zobowiązany wykonać z należytą starannością, zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP i przeciwpożarowymi oraz projektem.
3. Zakres prac obejmuje także wykonanie na koszt Najemcy projektu technicznego modernizacji źródła ciepła w uzgodnieniu z Działem Technicznym.
4. Najemca winien dokonać wszelkich uzgodnień dokumentacji technicznej i uzyskać stosowne pozwolenia wymaganych prawem budowlanym oraz uzyskanie warunków technicznych od dostawców energii (GPEC, PSG, Energia) i uzyskanie pozytywnej opinii kominiarskiej (w tym ewentualnie związanych z wykonaniem nowych przewodów wentylacyjnych na potrzeby wydzielanych pomieszczeń projektowanych w częściach wspólnych budynku, zgoda w postaci uchwały Wspólnoty i decyzji Konserwatora Zabytków).
5. Najemca winien uzyskać zgodę współwłaścicieli budynku, wyrażonej w formie stosownej uchwały, w przypadku gdy budynek stanowi współwłasność osób fizycznych i prawnych.
6. Najemca zobowiązuje się do bieżącego zabezpieczenia terenu, na którym prowadzone są prace remontowe oraz do zatrudnienia firmy posiadającej odpowiednie kwalifikacje.

7. Najemca zobowiązuje się wykonywać prace remontowe przy użyciu materiałów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie oraz w sposób uniemożliwiający naruszenie istniejących instalacji wewnętrznych.
8. Najemca zobowiązany jest zawiadomić pisemnie Wynajmującego o zamiarze wykonania robót zanikowych lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem ustalonym z inspektorem nadzoru GZNK.
9. Najemca zobowiązany jest do opracowania i przekazania Wynajmującemu dokumentacji powykonawczej odbiorczej wraz z dokumentami pozwalającymi na ocenę prawidłowego wykonania robót.

§ 3

1. Najemca ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących osób zamieszkałych w budynku oraz osób trzecich, powstałych w związku z prowadzonymi robotami.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność na zasadach Kodeksu Cywilnego za szkody wynikłe na obiekcie powstałe przy wykonywaniu określonych w umowie robót.

§ 4

1. Zakończenie przez Najemcę robót, powinno być zgłoszone na piśmie Wynajmującemu w celu ich odbioru protokolarnego.
2. Razem z wnioskiem o dokonanie odbioru końcowego robót Najemca okaże przy odbiorze Wynajmującemu dokumenty o których mowa w § 5 ust. 2 umowy.
3. Protokół odbioru końcowego powinien zawierać co najmniej:
 - datę sporządzenia protokołu,
 - potwierdzona ilość i jakość robót,
 - prawidłowość wykonanych prac powinna być potwierdzona stosownymi protokołami prób szczelności, protokołami serwisowymi uruchomienia urządzeń grzewczych, opiniami kominarskimi w zakresie prawidłowości podłączeń kominowych,
 - wymienienie ewentualnych wad i usterek,
 - terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad i usterek,
 - decyzje Wynajmującego co do przyjęcia robót,
 - wykaz osób uczestniczących w odbiorze wraz z ich podpisami,
 - okresy gwarancji urządzeń.

4. Najemca ponosi odpowiedzialność za jakość wykonanego remontu i zobowiązuje się egzekwować od wykonawcy robót uprawnienia wynikające z tytułu gwarancji i rękojmi za wady fizyczne i prawne przez okres obniżenia czynszu.

§ 5

1. Najemca, który wykonał remont w lokalu zgodnie z podpisaną umową i wymienionymi w § 1 ust. 1 przepisami może ubiegać się o zwrot poniesionych nakładów.

W tym celu powinien złożyć pisemny wniosek do Działu Technicznego GZNK, za pośrednictwem Kancelarii Głównej GZNK.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, Najemca winien dołączyć następujące dokumenty:

- 1) pozwolenie na budowę,
- 2) faktury VAT dokumentujące poniesione koszty,
- 3) kosztorys powykonawczy,
- 4) dokumentację powykonawczą
- 5) kopię umowy najmu remontowanego lokalu,
- 6) protokół z badania prób szczelności, instalacji elektrycznej, gazowej i przewodów kominowych, serwisowymi uruchomienia urządzeń grzewczych, opiniami kominiarskimi w zakresie prawidłowości podłączeń kominowych,
- 7) atesty, dopuszczenia serwisowe, wymagane pomiary,
- 8) protokół ostatecznego odbioru robót wraz z zweryfikowanym przez inspektora nadzoru Wynajmującego kosztu robót,
- 9) gwarancję na urządzenia i usługi,

3. Przekroczenie wymienionego zakresu robót i wartości określonej przez Wynajmującego, obciąża w całości Najemcę, bez prawa zwrotu tych nakładów.

§ 6

1. Jeżeli wniosek Najemcy został zweryfikowany i spełnione zostały wszelkie określone w przepisach, o których mowa w § 1 ust. 1 wymogi, Dział Techniczny wydaje zgodę przyznającą Najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na remont, w określonej kwocie, poprzez obniżenie o 40 % czynszu najmu (nie obejmującego opłat niezależnych od wynajmującego) do czasu pokrycia pełnej kwoty nominalnej tych

nakładów, z zastrzeżeniem ust. 2. Najemca winien pokwitować odbiór zgody na zwrot poniesionych nakładów w podanej w piśmie wysokości.

2. Dział Techniczny będzie wyrażał zgodę, o której mowa w ust. 1 w miarę posiadanych środków na dany rok kalendarzowy zgodnie z zatwierdzonym Planem finansowym.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu lokalu remontowanego, w okresie po dokonaniu odbioru prac remontowych, Najemca traci prawo do dalszego zwrotu kosztów poniesionych nakładów na lokal.
4. Uprawnienia jakie nabył Najemca na podstawie niniejszej umowy nie mogą, bez zgody Wynajmującego, podlegać potrąceniu w rozumieniu art. 498 Kodeksu Cywilnego. Brak zapłaty przez Najemcę czynszu ponad przyznaną obniżkę oraz opłat niezależnych od wynajmującego stanowić będzie zadłużenia Najemcy uprawniające Wynajmującego do dochodzenia zapłaty zadłużenia przed sądem oraz wypowiedzenia Najemcy umowy najmu.

§ 7

Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą być dokonywane za zgodą obu Stron w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 8

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

KADCA
mgr Janusz Kosiński

Umowa nr
na wykonanie remontu lokalu mieszkalnego poprzez wymianę stolarki okiennej
i drzwi zewnętrznych

zawarta w dniu w Gdańsku

pomiędzy:

Gdańskim Zarządem Nieruchomości Komunalnych Samorządowym Zakładem Budżetowym
w Gdańsku, ul. Partyzantów 74, administratorem lokalu mieszkalnego położonego
w Gdańsku przy

ul. reprezentowanym przez:

- Zastępcę Dyrektora ds. Techniczno – Eksploatacyjnych – mgr inż. Ewa Sienkiewicz
zwanym w umowie Wynajmującym,

a Panią / Panem

Najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. na podstawie umowy najmu
z dnia zwanym w treści umowy Najemcą.

§ 1

1. Umowa określa zasady oraz sposób prowadzenia prac remontowych przez Najemcę lokalu mieszkalnego w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych w lokalu nr przy ul. w ilości sztuk okien/drzwi, zgodnie z Uchwałą XLVI/1034/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska na lata 2014-2018 oraz Zarządzeniem Nr 19/2011 Dyrektora Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych z dnia w sprawie warunków przyznawania najemcy na czas trwania najmu prawa do zwrotu kosztów poniesionych nakładów na wynajęty lokal.

2. Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie remontu wymienionego w niniejszej Umowie, a Najemca zobowiązuje się roboty te wykonać w terminie do

3. Zakres prac obejmuje:

- demontaż istniejącej stolarki okiennej / drzwi zewnętrznych,
- demontaż parapetów zewnętrznych z blachy cynkowej bądź płytek ceramicznych,
- wywóz zdemontowanej stolarki okiennej i parapetów,
- montaż stolarki okiennej PCV / drewnianej – w przypadku nakazu konserwatora

- montaż parapetów zewnętrznych z blachy powlekanej białej,
 - montaż parapetów wewnętrznych typu postforming lub PCV,
 - montaż nawietrzaków higrosterowanych,
 - obróbka ościeży okiennych z dwukrotnym malowaniem farbą emulsyjną,
4. Wartość remontu określa zatwierdzona przez GZNK, wstępna kalkulacja robót, stanowiąca załącznik nr 2 do umowy. Przewidywane ceny nie mogą przekroczyć średniego poziomu cen materiałów i usług budowlanych SEKOCENBUD obowiązujących w kwartale roku złożenia wniosku o wyrażenia zgody na remont (w przypadku wymiany okien nietypowych wymagany jest projekt okien).
 5. Wymieniana stolarka (okna i drzwi) nie może odbiegać od standardowych wymogów jakości okien / drzwi.
 6. Dane techniczne stolarki określa załącznik nr 1 do umowy.

§ 2

1. Nie wykonanie pełnego zakresu prac remontowych oraz nie wykonanie robót w terminie spowoduje utratę Najemcy do prawa zwrotu poniesionych nakładów.
2. Remont lokalu Najemcy przeprowadza pod nadzorem zarządcy budynku - Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych jako administratora lokalu, na własny koszt i ryzyko, z prawem zwrotu poniesionych kosztów zgodnie z wymienionymi w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy przepisami.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się dokonać zgłoszenia planowanej wymiany stolarki okiennej do Wydziału Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków Urzędu Miejskiego ul. Nowe Ogrody 8/12 na 30 dni przed zamiarem przystąpienia do robót (dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską znajdujących się na terenie układów urbanistycznych i budynków indywidualnych wpisanych do rejestru zabytków).
2. Najemca zobowiązany jest przed przystąpieniem do robót uzyskać pozytywną opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków w przypadku budynków objętych ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, i przed przystąpieniem do robót uzyskać pozwolenie w formie decyzji właściwego Konserwatora Zabytków (Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Miejskiego Konserwatora Zabytków).
3. Najemca zobowiązuje się wykonać wymianę okien, o których mowa w ust. 1 i 2, zgodnie z treścią wydanej decyzji.

§ 4

1. Zakończenie przez Najemcę robót powinno być zgłoszone na piśmie Wynajmującemu w celu ich odbioru protokolarnego.
2. Razem z wnioskiem o dokonanie odbioru końcowego robót Najemca okaże przy odbiorze Wynajmującemu dokumenty o których mowa w § 5 ust. 2 umowy.
3. Protokół odbioru końcowego powinien zawierać co najmniej:
 - datę sporządzenia protokołu,
 - potwierdzoną ilość i jakość robót,
 - wymienienie ewentualnych wad i usterek,
 - terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad i usterek,
 - decyzje Wynajmującego co do przyjęcia robót,
 - wykaz osób uczestniczących w odbiorze wraz z ich podpisami,
 - okres gwarancji.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za jakość wykonanego remontu i zobowiązuje się egzekwować od wykonawcy robót uprawnienia wynikające z tytułu gwarancji i rękojmi za wady fizyczne i prawne przez okres obniżenia czynszu.

§ 5

1. Najemca, który wykonał remont w lokalu zgodnie z podpisaną umową i wymienionymi w § 1 ust. 1 przepisami może ubiegać się o zwrot poniesionych nakładów.
W tym celu powinien złożyć pisemny wniosek do Działu Nadzoru Wykonawczego GZNK, za pośrednictwem Kancelarii Głównej GZNK.
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, Najemca winien dołączyć następujące dokumenty:
 - 1) zgłoszenie wymiany okien / drzwi,
 - 2) uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków, jeśli takie były wymagane,
 - 3) faktury VAT dokumentujące poniesione koszty,
 - 4) kopię umowy najmu remontowanego lokalu,
 - 5) atesty dla okien / drzwi,
 - 8) protokół ostatecznego odbioru robót wraz z zweryfikowanym przez inspektora nadzoru BOM kosztem robót,
 - 9) gwarancję na okna / drzwi.
3. Przekroczenie wymienionego zakresu robót i wartości określonej przez Wynajmującego, obciąża w całości Najemcę, bez prawa zwrotu tych nakładów.

§ 6

1. Jeżeli wniosek Najemcy został zweryfikowany i spełnione zostały wszelkie określone w przepisach, o których mowa w § 1 ust. 1 wymogi, Dział Nadzoru Wykonawczego wydaje zgodę przyznającą Najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na remont, w określonej kwocie, poprzez obniżenie o 40 % czynszu najmu (nie obejmującego opłat niezależnych od wynajmującego) do czasu pokrycia pełnej kwoty nominalnej tych nakładów, z zastrzeżeniem ust. 2. Najemca winien pokwitować odbiór zgody na zwrot poniesionych nakładów w podanej w piśmie wysokości.
2. Dział Nadzoru Wykonawczego będzie wyrażał zgodę, o której mowa w ust. 1 w miarę posiadanych środków na dany rok kalendarzowy zgodnie z zatwierdzonym Planem finansowym.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu lokalu remontowanego, w okresie po dokonaniu odbioru prac remontowych, Najemca traci prawo do dalszego zwrotu kosztów poniesionych nakładów na lokal.
4. Uprawnienia jakie nabył Najemca na podstawie niniejszej umowy nie mogą, bez zgody Wynajmującego, podlegać potrąceniu w rozumieniu art. 498 Kodeksu Cywilnego. Brak zapłaty przez Najemcę czynszu ponad przyznaną obniżkę oraz opłat niezależnych od wynajmującego stanowić będzie zadłużenia Najemcy uprawniające Wynajmującego do dochodzenia zapłaty zadłużenia przed sądem oraz wypowiedzenia Najemcy umowy najmu.

§ 7

Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą być dokonywane za zgodą obu Stron w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 8

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

RADCO PRAWNY

mgr Jolanta Kosińska

Umowa nr
na wykonanie remontu lokalu mieszkalnego poprzez wydzielenie pomieszczenia
WC lub łazienki

zawarta w dniu w Gdańsku

pomiędzy:

Gdańskim Zarządem Nieruchomości Komunalnych Samorządowym Zakładem Budżetowym
w Gdańsku,

ul. Partyzantów 74, zarządcą lokalu mieszkalnego położonego w Gdańsku przy

ul. reprezentowanym przez:

- Zastępcę Dyrektora ds. Techniczno – Eksploatacyjnych – mgr inż. Ewa Sienkiewicz

zwanym w umowie Wynajmującym,

a Panią / Panem

Najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. na podstawie umowy najmu

z dnia zwanym w treści umowy Najemcą.

§ 1

1. Umowa określa zasady oraz sposób prowadzenia prac remontowych przez Najemcę lokalu mieszkalnego nr położonego przy ul. w zakresie wydzielenia w lokalu pomieszczenia WC lub łazienki, prowadzonych zgodnie z Uchwałą XLVII/1034/13 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Gdańska na lata 2014-2018 oraz Zarządzeniem Nr 19/2011 Dyrektora Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych z dnia w sprawie warunków przyznawania najemcy na czas trwania najmu prawa do zwrotu kosztów poniesionych nakładów na wynajęty lokal.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na remont wymieniony w niniejszej umowie, a Najemca zobowiązuje się roboty te wykonać w terminie do
3. Wartość remontu określa zatwierdzony przez GZNK kosztorys wstępny na kwotę stanowiący załącznik do umowy.
4. Przewidywane ceny nie mogą przekroczyć średniego poziomu cen materiałów i usług budowlanych SEKOCENBUD obowiązujący w kwartale roku złożenia wniosku o wyrażenie zgody na remont.

5. Nie wykonanie pełnego zakresu prac remontowych oraz nie wykonanie robót w terminie spowoduje utratę Najemcy do prawa zwrotu poniesionych nakładów.
6. Remont lokalu Najemca przeprowadza pod nadzorem zarządcy budynku i lokalu - Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych, na własny koszt i ryzyko, z prawem zwrotu poniesionych kosztów zgodnie z wymienionymi w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy przepisami.
7. Przekroczenie wymienionego zakresu robót i wartości określonej w kosztorysie obciąża w całości Najemcę, bez prawa zwrotu tych nakładów.

§ 2

1. Najemca wykonuje obowiązki inwestora w rozumieniu Prawa budowlanego. Najemca winien uzyskać decyzję UM w Gdańsku WUAiOZ o pozwoleniu na budowę.
2. Prace remontowe Najemca jest zobowiązany wykonać z należytą starannością, zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP i przeciwpożarowymi oraz projektem.
3. Zakres prac obejmuje także wykonanie na koszt Najemcy projektu technicznego wydzielenia łazienki z WC w oparciu o wytyczne branżowe (budowlane, sanitarne, elektryczne oraz rozwiązanie wentylacji wydzielanego pomieszczenia) i w uzgodnieniu z Działem Nadzoru Wykonawczego.
4. Zakres prac obejmuje
5. Najemca winien dokonać wszelkich uzgodnień dokumentacji technicznej i uzyskać stosowne pozwolenia wymaganych prawem budowlanym (w tym związanych z wykonaniem nowych przewodów wentylacyjnych na potrzeby wydzielanych pomieszczeń projektowanych w częściach wspólnych budynku, zgoda w postaci uchwały Zarządcy Budynku i Konserwatora Zabytków).
6. Najemca zobowiązuje się do bieżącego zabezpieczenia terenu, na którym prowadzone są prace remontowe oraz do zatrudnienia firmy posiadającej odpowiednie kwalifikacje.
7. Najemca zobowiązuje się wykonywać prace remontowe przy użyciu materiałów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie oraz w sposób uniemożliwiający naruszenie istniejących instalacji wewnętrznych.
8. Najemca zobowiązany jest zawiadomić pisemnie Wynajmującego o zamiarze wykonania robót zanikowych lub ulegających zakryciu z wyprzedzeniem ustalonym z inspektorem nadzoru GZNK.
9. Najemca zobowiązany jest do opracowania i przekazania Wynajmującemu dokumentacji powykonawczej odbiorczej wraz z dokumentami pozwalającymi na ocenę prawidłowego wykonania robót.

§ 3

1. Najemca ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących osób zamieszkałych w budynku oraz osób trzecich, powstałych w związku z prowadzonymi robotami.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność na zasadach Kodeksu Cywilnego za szkody wynikłe na obiekcie powstałe przy wykonywaniu określonych w umowie robót.

§ 4

1. Zakończenie przez Najemcę robót, powinno być zgłoszone na piśmie Wynajmującemu w celu ich odbioru protokolarnego.
2. Razem z wnioskiem o dokonanie odbioru końcowego robót Najemca przekaże Wynajmującemu dokumenty o których mowa w § 5 ust. 2 umowy.
3. Protokół odbioru końcowego powinien zawierać co najmniej:
 - datę sporządzenia protokołu,
 - potwierdzoną ilość i jakość robót,
 - przy odbiorze Najemca winien dołączyć protokół z badania instalacji elektrycznej, gazowej i przewodów kominowych,
 - wymienienie ewentualnych wad i usterek,
 - terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad i usterek,
 - decyzje Wynajmującego co do przyjęcia robót,
 - wykaz osób uczestniczących w odbiorze wraz z ich podpisami,
 - okres gwarancji.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za jakość wykonanego remontu i zobowiązuje się egzekwować od wykonawcy robót uprawnienia wynikające z tytułu gwarancji i rękojmi za wady fizyczne i prawne przez okres obniżenia czynszu.

§ 5

1. Najemca, który wykonał remont w lokalu zgodnie z podpisaną umową i wymienionymi w § 1 ust. 1 przepisami może ubiegać się o zwrot poniesionych nakładów.
W tym celu powinien złożyć pisemny wniosek do Działu Nadzoru Wykonawczego GZNK, za pośrednictwem Kancelarii Głównej GZNK.
2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, Najemca winien dołączyć następujące dokumenty:
 - 1) pozwolenie na budowę,

- 2) faktury VAT dokumentujące poniesione koszty,
 - 3) kosztorys powykonawczy,
 - 4) dokumentację powykonawczą
 - 5) kopię umowy najmu remontowanego lokalu,
 - 6) protokół z badania instalacji elektrycznej, gazowej i przewodów kominowych,
 - 7) atesty, dopuszczenia serwisowe, wymagane pomiary,
 - 8) protokół ostatecznego odbioru robót wraz z zweryfikowanym przez inspektora nadzoru BOM lub TE kosztem robót,
 - 9) gwarancję na urządzenia i usługi,
3. Przekroczenie wymienionego zakresu robót i wartości określonej przez Wynajmującego, obciąża w całości Najemcę, bez prawa zwrotu tych nakładów.

§ 6

1. Jeżeli wniosek Najemcy został zweryfikowany i spełnione zostały wszelkie określone w przepisach, o których mowa w § 1 ust. 1 wymogi, Dział Nadzoru Wykonawczego wydaje zgodę przyznającą Najemcy prawo do zwrotu poniesionych nakładów na remont, w określonej kwocie, poprzez obniżenie o 40 % czynszu najmu (nie obejmującego opłat niezależnych od wynajmującego) do czasu pokrycia pełnej kwoty nominalnej tych nakładów, z zastrzeżeniem ust. 2. Najemca winien pokwitować odbiór zgody na zwrot poniesionych nakładów w podanej w piśmie wysokości.
2. Dział Techniczny będzie wyrażał zgodę, o której mowa w ust. 1 w miarę posiadanych środków na dany rok kalendarzowy zgodnie z zatwierdzonym Planem finansowym.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu lokalu remontowanego, w okresie po dokonaniu odbioru prac remontowych, Najemca traci prawo do dalszego zwrotu kosztów poniesionych nakładów na lokal.
4. Uprawnienia jakie nabył Najemca na podstawie niniejszej umowy nie mogą, bez zgody Wynajmującego, podlegać potrąceniu w rozumieniu art. 498 Kodeksu Cywilnego. Brak zapłaty przez Najemcę czynszu ponad przyznaną obniżkę oraz opłat niezależnych od wynajmującego stanowić będzie zadłużenia Najemcy uprawniające Wynajmującego do dochodzenia zapłaty zadłużenia przed sądem oraz wypowiedzenia Najemcy umowy najmu.

§ 7

Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą być dokonywane za zgodą obu Stron w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 8

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

RADCA PRAWNY

mgr Jacek Kosiniński