

**Zarządzenie 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**

Najemca lokalu użytkowego, który zamierza przeprowadzić prace remontowe w wynajmowanym lokalu użytkowym z zasobów Gminy Wałbrzych, zobowiązany jest złożyć wniosek o wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu, stanowiący załącznik nr 1 do Zarządzenia.

**§ 2**


Po wyrażeniu pisemnej zgody przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha na wykonanie remontu lokalu użytkowego, pomiędzy stronami umowy najmu lokalu użytkowego zostaje podpisane porozumienie remontowe w sprawie realizacji remontu lokalu użytkowego, stanowiące załącznik nr 2 do Zarządzenia.

**§ 4**

Wykonanie zarządzenia powierzam Kierownikowi Biura Lokalowego.

**§ 5**

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

  
Prezydent  
Miasta Wałbrzycha  
Roman Szelemej

załącznik nr 1  
do Zarządzenia ..... 101/2014  
Prezydenta Miasta Wałbrzycha  
z dnia 19.02.2014

Wałbrzych, dnia .....

Najemca:

.....

Adres:

.....

Tel. kontaktowy: .....

## Gmina Wałbrzych

### Wniosek o wydanie zgody na remont lokalu użytkowego

Dotyczy: lokalu użytkowego przy ul. ....

Zwracam się z prośbą o wydanie zgody na przeprowadzenie prac remontowych w ww. lokalu w zakresie:

1. roboty budowlane:
  - .....
  - .....
2. roboty w instalacjach sanitarnych:
  - .....
  - .....
3. roboty w instalacji elektrycznej:
  - .....
  - .....
4. Inne roboty
  - .....

Jednocześnie informuję, nie będę rościł żądań o zwrot nakładów poniesionych na remont i modernizację najmowanego lokalu w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb oraz nakładów poniesionych na wymianę elementów, które nie były zakwalifikowane do wymiany, z uwagi na stopień zużycia, zarówno w czasie trwania umowy najmu, jak też po ustaniu stosunku najmu i zdaniu lokalu do zarządcy.

Załączniki:

- 1.....
- 2.....
- 3.....

Podpis .....

## POROZUMIENIE REMONTOWE

w sprawie realizacji remontu lokalu użytkowego położonego w Wałbrzychu  
przy ul.....

zawarte w dniu ..... pomiędzy Gminą Wałbrzych w imieniu której działa .....  
.....  
.....  
zwanym dalej „Wynajmującym”,  
a .....  
.....  
.....  
zwanym w dalszej części „Najemcą”

### § 1

Porozumienie dotyczy wykonania przez Najemcę robót budowlanych w lokalu użytkowym przy ul....., polegających na:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

zatwierdzonych przez Wynajmującego.

### § 2

1. Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie przez Najemcę zakresu robót wskazanych w §1 niniejszego porozumienia, na podstawie dokumentacji określonej w §3 - na prawach inwestora bezpośredniego (tj. na koszt Najemcy i jego staraniem).
2. Wyrażenie przez Wynajmującego zgody na przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1, nie zwalnia Najemcy od uzyskania stosownych dokumentów i zgód wymaganych dla danego przedsięwzięcia/inwestycji przez inne przepisy prawa.

### § 3

#### **Najemca zobowiązany jest w szczególności 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. Zgłoszenia 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.

### § 4

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.

### § 5

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 § 6 niniejszego porozumienia.

### § 6

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.

### § 7

1. Kontrolę nad wykonywanymi robotami ze strony Wynajmującego prowadzą inspektorzy nadzoru.
2. Najemca zawiadomi Wynajmującego o uporządkowaniu terenu i zakończeniu robót, o których mowa w § 1, w celu dokonania ich odbioru przy udziale inspektorów 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.

## § 8

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.

## § 9

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.

## § 10

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

## § 11

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

## § 12

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

## § 13

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 ..... 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 ..... miesięcy od dnia zawarcia niniejszego porozumienia, pod rygorem odstąpienia przez Wynajmującego od porozumienia.

## § 14

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

Wynajmujący

Najemca

.....

.....