

Zarządzenie Nr 144/2020

Burmistrza Słubic

z dnia 1 lipca 2020 r.

w sprawie ustalenia regulaminu wprowadzania przez najemców ulepszeń w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Słubice

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. z 2020 r., poz. 611) zarządzam co następuje:

§ 1. Ustalam Regulamin wprowadzania przez najemców ulepszeń w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Słubice, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam dyrektorowi Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Słubicach.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Słubic

Mariusz Olejniczak

Regulamin

wprowadzania przez najemców ulepszeń w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Słubice

Regulamin określa procedury wprowadzania ulepszeń w zakresie wykonania łazienki i, lub WC w wynajmowanych lokalach mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Słubice oraz sposób rozliczania nakładów na ulepszenia poniesionych przez najemców.

§ 1. 1. Celem wprowadzenia Regulaminu jest trwale zwiększenie użyteczności lokalu poprzez wspieranie inicjatyw najemców, polegających na wprowadzeniu ulepszeń funkcjonalnych lokalu mieszkalnego.

2. Regulamin dotyczy lokali mieszkalnych, które w dniu jego wprowadzenia nie posiadają łazienki i, lub WC.

3. Regulamin dotyczy najemców lokali, którzy na dzień złożenia wniosku o ulepszenie lokalu posiadają tytuł prawny do lokalu na czas nieoznaczony i nie posiadają zaległości w opłatach za czynsz i niezależnych od właściciela.

4. Za ulepszenie, o którym mowa w Regulaminie należy rozumieć wykonanie robót budowlanych polegających na trwałym zwiększeniu użyteczności lokalu poprzez jego przebudowę na jego powierzchni użytkowej objętej najmem w wyniku, których powstaną pomieszczenia usytuowane dotychczas poza powierzchnią lub nie usytuowane w nim tj. WC i, lub łazienka.

5. W wyniku wprowadzenia zmian w strukturze lokalu mieszkalnego łączna powierzchnia pokoi przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 10 m².

§ 2. 1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

2. Najemca występuje z pisemnym wnioskiem do wynajmującego o wyrażenie zgody na wykonanie ulepszenia o którym mowa w § 1 ust. 2 Regulaminu.

3. Najemca do wniosku o wykonanie ulepszenia załącza program funkcjonalno-użytkowy ulepszenia, który zawiera:

- 1) nazwę ulepszenia;
- 2) imię i nazwisko najemcy i adres lokalu;

- 3) opis robót budowlanych, który będzie wskazywał na szczegółowy zakres robót niezbędnych do wykonania zmian, z podziałem na poszczególne branże budowlane, układem wszystkich instalacji wewnętrznych znajdujących się w stanie obecnym oraz projektowanych instalacji oraz ich połączeń z instalacjami zewnętrznymi;
- 4) szczegółowy układ ścian istniejących i planowanych w postaci odpowiednich rysunków, rzutów, przekrojów z naniesionymi wymiarami oraz wykaz materiałów z których ściany planowane będą wykonane;
- 5) opis wykonania wentylacji nowoprojektowanych pomieszczeń;
- 6) opis sposobu zabezpieczenia przeciwwilgociowego stropów i ścian;
- 7) kosztorys przewidywanych prac remontowych;
- 8) informację, która będzie jednoznacznie określała czy planowane ulepszenie będzie wymagało odpowiednich zgłoszeń lub uzyskania pozwoleń wynikających z prawa budowlanego lub innych przepisów w zakresie planowanych prac;
- 9) dane osób sporządzających wymagane opracowanie zawierające imiona i nazwiska osób posiadających właściwe uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności wraz z określeniem zakresu ich opracowania oraz datę opracowania i podpisy;
- 10) inne nie opisane powyżej, a niezbędne dla pełnego opisu planowanego do wprowadzenia ulepszenia.

4. Wynajmujący rozpoznaje wniosek w terminie 60 dni od dnia jego złożenia. Po pozytywnej ocenie możliwości wykonania ulepszenia w lokalu mieszkalnym wynajmujący wyraża pisemną zgodę na przeprowadzenie robót budowlanych, w której określa warunki, które najemca będzie musiał spełnić aby doszło do zawarcia umowy na wykonanie ulepszeń.

5. Po spełnieniu przez najemcę warunków, które określił wynajmujący w wydanej zgodzie na przeprowadzenie robót budowlanych, wynajmujący zawiera pisemną umowę z najemcą określającą zakres i wysokość nakładów, sposób udokumentowania poniesienia nakładów i sposób rozliczeń nakładów.

6. Po zakończeniu robót budowlanych wynajmujący przy udziale najemcy sporządza protokół odbioru robót zawierający opis weryfikujący zgodność ich wykonania z umową i programem funkcjonalno-użytkowym ulepszenia.

§ 3. 1. Poniesione przez najemcę nakłady na wprowadzone ulepszenia w lokalu będą rozliczone przez wynajmującego do wysokości nakładów kwalifikowanych jednak nie więcej niż:

- 1) za wykonanie WC 2500,00 zł brutto;
- 2) za wykonanie łazienki z WC 4500,00 zł brutto;
- 3) za wykonanie łazienki i WC jeżeli nie może ono być usytuowane w łazience 5500,00 zł brutto.

2. Do nakładów kwalifikowanych poniesionych przez najemcę na ulepszenie zalicza się:

- 1) zakup niezbędnych materiałów;
- 2) wykonanie projektu budowlanego, instalacji gazowej, elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej;
- 3) zakup niezbędnych usług.

3. Wysokość nakładów kwalifikowanych zostanie wyliczona przez wynajmującego według minimalnych cen czynników produkcji budowlanej w odniesieniu do nakładów planowanych na podstawie danych przedstawionych we wniosku o ulepszenie, a jeżeli będzie to niemożliwe w oparciu o ceny materiałów i usług zakupionych przez Wynajmującego lub powszechnie dostępnych w handlu detalicznym.

4. Wysokość kwalifikowanych nakładów poniesionych przez najemcę na wprowadzenie ulepszeń określonych w umowie zalicza się w poczet czynszu na zasadach określonych w tej umowie.

5. Miesięczne rozliczenie nakładów na ulepszenie nie może przekroczyć 75% wysokości miesięcznego czynszu.

6. Po wykonaniu ulepszenia i podpisaniu protokołu odbioru robót, wynajmujący od następnego miesiąca kalendarzowego będzie naliczał najemcy czynsz bez uwzględnienia przysługujących mu dotychczas czynników obniżających stawkę czynszu.

§ 4. Złożenie wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego celem ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz najemcy wyłącza prawo do złożenia wniosku o ulepszenie, a złożenie go w czasie obowiązywania umowy o wprowadzenie i rozliczenie nakładów jest podstawą do jej rozwiązania.

§ 5. Szczegółowy zakres i sposób rozliczeń określony zostanie w umowie o wprowadzenie i rozliczenie nakładów.