**REGULAMIN NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH**

**§ 1
Postanowienia ogólne**

1. Niniejszy regulamin został ustalony w oparciu o przepisy:
	1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, 1496).
	2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320).
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:
	1. Zakładzie – rozumie się przez to Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie
	2. Najemcy – rozumie się przez to osobę fizyczną używającą lokal na podstawie zawartej umowy najmu a także osoby współzamieszkujące oraz osoby fizyczne zajmującą lokal bez tytułu prawnego
	3. Lokalu – rozumie się przez to lokal mieszkalny będący własnością Miasta Leszna
	i w zarządzie Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych w Lesznie.
	4. Administrator – rozumie się przez to pracownika Zakładu pełniącego funkcję administratora danego budynku.
	5. Ulepszenie – rozumie się przez to nakłady w lokalu, które służą zwiększeniu jego wartości lub użyteczności. Nie są to jednak nakłady o charakterze konserwacyjnym lub związane
	ze zwykłym używaniem lokalu a obciążające Najemcę.
	6. Ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, 1496).

**§ 2
Zawarcie umowy najmu**

1. Podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego jest uzyskanie przez przyszłego Najemcę decyzji Prezydenta Miasta Leszna o przydziale tego lokalu, złożenie oświadczenia
o ilości zamieszkujących osób oraz zapoznanie się i podpisanie informacji o przetwarzaniu danych osobowych (RODO).
2. W związku z najmem lokalu zostanie naliczona kaucja zabezpieczająca pokrycie wszelkich należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Zakładowi zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Leszna oraz obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej Leszna w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Leszna.
3. W przypadku zamiany bądź wymiany lokalu dotychczasowa kaucja podlega rozliczeniu
na zasadach określonych w ustawie.
	1. W przypadku rozliczenia kaucji bez waloryzacji przy zawieraniu umowy najmu nowego lokalu kolejna kaucja nie jest pobierana.
	2. W przypadku rozliczenia kaucji zwaloryzowanej w związku z najmem nowego lokalu zostanie naliczona kaucja zabezpieczająca w wysokości określonej uchwałą Rady Miejskiej Leszna.
4. Lokal nie może być wydany Najemcy przed dniem podpisania umowy najmu i wpłaty kaucji.
5. Podstawą do przekazania lokalu jest podpisany przez Zakład i Najemcę protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
6. W protokole określa się:
	1. Dane najmowanego lokalu w tym metraż pomieszczeń
	2. Stany wszystkich występujących w lokalu liczników mediów – wodomierzy, gazomierzy, liczników energii elektrycznej, ciepłomierzy, podzielników ciepła.
	3. Rodzaj, stan i zużycie urządzeń technicznych w lokalu.
	4. Stan ścian, sufitów, podłóg, posadzek oraz stolarki.
7. Powierzchnię pomieszczeń lokali ustala się zgodnie z wykonaną inwentaryzacją budynku
a w przypadku braku inwentaryzacji zgodnie z pomiarami dokonanymi przez Administratora
wg załącznika 2.

**§ 3
Obowiązki Najemcy**

Najemca zobowiązany jest przede wszystkim do:

1. Utrzymywania lokalu oraz pomieszczeń, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
2. Dokonywania obciążających Najemcę napraw i konserwacji:
	1. Podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
	2. Okien i drzwi,
	3. Wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
	4. Trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych
	i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
	5. Osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów
	6. Osprzętu anteny zbiorczej,
	7. Pieców węglowych i akumulacyjnych
	8. Etażowego centralnego ogrzewania
	9. Przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
	10. Innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
		1. Malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
		2. Malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Dokonywania obciążających najemcę wymian elementów wyposażenia:
	1. Wbudowanych mebli
	2. Trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych
	i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
	3. Zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych
	4. Etażowego centralnego ogrzewania gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Zakładu.

**§ 4
Obowiązki Zakładu**

Zakład zobowiązany jest przede wszystkim do:

1. Utrzymania w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia.
2. Dokonywania obciążających Zakład napraw:
	1. wewnętrznej instalacji wodociągowej – bez armatury i wyposażenia,
	2. wewnętrznej instalacji gazowej – bez armatury i wyposażenia,
	3. wewnętrznej instalacji ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia,
	4. wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej – pionów zbiorczych,
	5. wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
	6. wewnętrznej instalacji elektrycznej bez osprzętu.
3. Dokonywania obciążających Zakład wymian elementów wyposażenia:
	1. pieców grzewczych,
	2. stolarki okiennej i drzwiowej,
	3. podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
	4. tynków,
	5. wewnętrznej instalacji wodociągowej – bez armatury i wyposażenia,
	6. wewnętrznej instalacji gazowej – bez armatury i wyposażenia,
	7. wewnętrznej instalacji ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia,
	8. wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej – pionów,
	9. wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami gdy została zainstalowana na koszt Zakładu,
	10. wewnętrznej instalacji elektrycznej bez osprzętu.

**§ 5
Najem lokali w drodze przetargu**

1. Lokale mieszkalne mogą być oddane w najem w drodze przetargowej tylko i wyłącznie za zgodą Prezydenta Miasta Leszna.
2. Przetarg lokalu mieszkalnego przeprowadzany jest w oparciu o regulamin przetargu zatwierdzany przez Dyrektora Zakładu.
3. Stawkę wywoławczą określa Dyrektor Zakładu.

**§ 6
Ulepszenie lokalu oraz normatywy zużycia**

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Zakładu i na podstawie pisemnej umowy remontowej określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
	1. Umowa remontowa sporządzona jest zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 3. Umowa winna określać przede wszystkim:
		1. czy ulepszenie będzie podlegało rozliczeniu,
		2. w przypadku gdy ulepszenie podlega rozliczeniu szacowaną wartość ulepszenia oraz przewidywany okres amortyzacji z uwzględnieniem normatywów zużycia.
		3. termin realizacji prac,
		4. szczegółowy zakres realizowanych prac.
	2. Wprowadzenie ulepszeń bez zgody Zakładu jest podstawą do odmowy uwzględnienia jego kosztów w rozliczeniu najmu lokalu. Zakład może wyrazić zgodę na pozostawienie ulepszenia wówczas:
		1. sporządzany jest szacunkowy kosztorys wykonanych prac przy uwzględnieniu wartości elementów wyposażenia określonych w normatywie zużycia,
		2. w miarę możliwości określana jest data wprowadzenia ulepszenia,
		3. szacowany jest przewidywany okres amortyzacji z uwzględnieniem normatywów zużycia,
		4. ulepszenie jest rozliczane po zdaniu lokalu na zasadach analogicznych jak pozostałe elementy wyposażenia.
	3. Nie dotrzymanie terminu realizacji umowy lub nienależyte wykonanie prac jest podstawą do odmowy uwzględnienia całości lub części ulepszenia w rozliczeniu.
2. Jeżeli Najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów wyposażenia technicznego o których mowa w § 3 ust. 2 przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia.
	1. Zwrot dokonany będzie po zdaniu lokalu
	2. Warunkiem uwzględnienia wymiany w rozliczeniu jest zgłoszenie faktu wymiany bezpośrednio po jej zakończeniu lub posiadanie dokumentu zakupu elementu wyposażenia.
	3. Rozliczenie nastąpi zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust. 4.
3. Zużycie elementów wyposażenia lokalu określane jest w pełnych miesiącach.
4. W przypadku gdy lokal był najmowany przez okres krótszy niż jeden, pełen miesiąc uznaje się, że okres użytkowania wyposażenia wynosił zero miesięcy z zastrzeżeniem § 8 ust. 4.

**§ 7
Wznowienie umowy najmu**

1. Podstawą do wznowienia umowy najmu jest decyzja Prezydenta Miasta Leszna.
2. Kaucja zabezpieczającą dotycząca pierwotnej umowy, o ile została ustanowiona, przechodzi
na poczet nowo zawartej umowy najmu lokalu.
3. W przypadku gdy lokal dotychczasowo pozostawał w dyspozycji Najemcy nie sporządza się ponownego protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Podstawą do rozliczenia lokalu po zakończeniu najmu jest protokół przekazania lokalu załączony do pierwotnej umowy.

**§ 8
Rozliczenie najmu lokalu**

1. Z przekazania lokalu przez Najemcę do Zakładu sporządzany jest protokół zgodnie z załącznikiem nr 1.
2. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest zobowiązany do przekazania Zakładowi lokal w stanie odnowionym (z uwzględnieniem normalnego zużycia) i dokonania w nim napraw i wymian wszystkich zużytych urządzeń wyposażenia technicznego, które znajdowały się
w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
3. W przypadku nieodnowienia lokalu przez Najemcę Zakład ma prawo wykonać niezbędne prace a kosztami obciążyć Najemcę.
4. Po zakończeniu Najmu Zakład dokona rozliczenia elementów technicznych lokalu.
	1. Rozliczenie zostanie dokonane na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych z dnia przekazania oraz z dnia zdania lokalu.
	2. Ceny urządzeń przyjmowane będą według normatywów stanowiących załącznik nr 4 obowiązujących w dniu rozliczenia.
	3. Zużycie elementów w dniu zdania lokalu określane będzie według normatywów stanowiących załącznik nr 4.
	4. Rozliczeniu podlega wyposażenie wymienione w załączniku nr 4 z wyłączeniem kotłów C.O., szaf i mebli.
	5. Zużycie elementów może zostać zwiększone w przypadku widocznych śladów uszkodzenia wyposażenia bądź stwierdzenia jego niesprawności. Zwiększone zużycie jest określane jako dwukrotność normatywnego zużycia elementów. W przypadku urządzenie niesprawnego uznaje się jego zużycie na poziomie 100%.
	6. W przypadku braku elementu wyposażenia, które pierwotnie znajdowało się w lokalu, uznaje się jego zużycie na poziomie 100%.
	7. Rozliczenie zostanie sporządzone według wzoru stanowiącego załącznik nr 5
5. Po zakończeniu Najmu Zakład dokona rozliczenia finansowego lokalu.
	1. Rozliczenie wykonywane jest w dwóch etapach – wstępne i końcowe.
	2. Rozliczenie wstępne obejmuje rozliczenie stanu konta czynszowego, wpłaconej kaucji, rozliczenie elementów wyposażenia oraz stan spraw windykacyjnych.
	3. Z rozliczenia wstępnego sporządzane jest przez Dział Eksploatacji pismo do Najemcy.
	4. Po dokonaniu rozliczenia wstępnego pozostała nadpłata, w tym kaucja, jest niezwłocznie zwracana na konto najemcy.
	5. Rozliczenie wstępne wraz z zwrotem nadpłaty winno być sporządzone w przeciągu miesiąca od dnia zdania lokalu.
	6. Rozliczenie końcowe obejmuje rozliczenie wstępne zaktualizowane o rozliczenie mediów oraz ewentualne odsetki.
	7. Rozliczenie końcowe winno być sporządzone w przeciągu miesiąca od dnia rozliczenia ostatniego medium w lokalu.
	8. Z rozliczenia końcowego sporządzane jest przez Dział Księgowości pismo do Najemcy.
	9. Rozliczenie zostanie sporządzone według wzoru stanowiącego załącznik nr 5
6. W przypadku umów najmu lokalu co do których nie został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy w dniu przekazania oraz w historii lokalu nie zostały udokumentowane zmiany wyposażenia lokalu pozwalające ustalić stan pierwotny lokalu dopuszcza się odstąpienie
od rozliczenia zużycia elementów wyposażenia. Administrator w takim wypadku sporządza notatkę służbową.

**§ 9
Postanowienia końcowe**

1. Pierwszeństwo w zastosowaniu nad niniejszym regulaminem mają zapisy ustawy z dnia
21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, 1496) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320).
2. Niniejszy regulamin wprowadzony został do stosowania Zarządzeniem wewnętrznym
nr 21/2021 przez Dyrektora Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych w Lesznie.
3. Regulamin obowiązuje od dnia 1 maja 2021 roku.

 Dyrektor MZBK

**Załączniki:**

1. Protokół zdawczo-odbiorczy
2. Protokół obmiaru lokalu
3. Umowa remontowa
4. Normatywy zużycia elementów wyposażenia
5. Rozliczenie finansowe lokalu

 **PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY** Załącznik nr 1

Sporządzony w dniu **XXX r**. w Lesznie.

Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie przekazuje/przejmuje

a najemca **XXX** przekazuje/przejmuje

lokal mieszkalny będący przedmiotem najmu przy ul**. XXX**

Lokal położony jest w **XXX – XXX piętro** i składa się z:

Lokal wyposażony jest w instalacje:

Pomieszczeniem przynależne jest pomieszczenie – gospodarcze o pow. **X m2 (nr. ).**

**CZĘŚĆ I**

**RODZAJ I METRAŻ POMIESZCZEŃ LOKALU**

| Izba A |  | m2 | Kuchnia |  | m2 | Stan wodomierza nr |  | m3 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Izba B |  | m2 | Holl |  | m2 | Stan wodomierza nr |  | m3 |
| Izba C |  | m2 | P. pokój |  | m2 | Stan licznika gazu |  | m3 |
| Izba D |  | m2 | Łazienka z WC |  | m2 | Stan licznika energii |  | kWh |
| Izba E |  | m2 | W-C |  | m2 |  |  |  |
| Izba F |  | m2 | W-C poza lokalem |  | m2 |  |  |  |
| Izba G |  | m2 | Inne pom |  | m2 |  |  |  |
| Izba H |  | m2 | Inne pom |  | m2 |  |  |  |
| **Razem** |  | m2 | **Razem** |  | m2 | Ogólna powierzchnia lokalu |   | m2 |

**CZEŚĆ II**

**RODZAJ I STAN URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH W LOKALU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Instalacja wodno-kanalizacyjna | Opis | Zużycie |
| Kran wodociągowy czerpalny, przelotowy, zlew, zlewozmywak z baterią, bojlerw komplecie, miska ustępowa, spłuczka itp., wanna wraz z armaturą, bidet wrazz armaturą, natrysk, umywalka z baterią, piecyk kąpielowy, terma, itp. |  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Instalacja elektryczna | Opis | Zużycie |
| Gniazdka wtyczkowe, wyłączniki, oprawki hermetyczne, gniazdka antenowe, dzwonki elektryczne, kuchenka elektryczna, bojler elektryczny, itp. |  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Instalacja gazowa | Opis | Zużycie |
| Kuchenka gazowa, podstawa do kuchenki itp., gazowy grzejnik wody przepływowej, kocioł gazowy |  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Instalacja grzejna | Opis | Zużycie |
| Trzony piecowe, trzony kuchenne w komplecie, etażowy kocioł C.O. o pow. grzejnej, grzejniki - kaloryfery o żeberkach itp. |  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Inne wyposażenie | Opis | Stan |
| Ściany i sufity |  |  |
| Podłogi i posadzki |  |  |
| Zamki/klucze |  |
| Stolarka | Opis | Szt. | Opis | Szt. | Opis | Szt. |
| Stolarka drzwiowa | Drewniane |  | PCV |  | Inne |  |
| Stolarka okienna oszklenie pełne | Drewniane |  | PCV |  | Inne |  |
| Stolarka okienna oszklenie niepełne | Drewniane |  | PCV |  | Inne |  |
| Uwagi |  |
|  |
|  |
|  |
|   |

Telefon kontaktowy:

Adres korespondencyjny:

Lokal **przekazuje/przyjmuje** Pan/Pani

 *Najemca Przedstawiciel MZBK Wynajmujący*

 *dotyczy zdawania lokalu*

Czynność zdania lokalu przez najemcę jest równoznaczna z rozwiązaniem umowy najmu na ten lokal. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego, samodzielnego rozwiązania umów na dostawę energii elektrycznej, gazu i innych mediów (internet, telewizja itp.). Jednocześnie Najemca posiada świadomość, że nierozwiązanie w/w umów może skutkować naliczaniem przez operatorów dalszych opłat.

Jednocześnie oświadczam, że nie roszczę żadnych praw do przedmiotów pozostawionych w lokalu
i w myśl zapisów Kodeksu Cywilnego art. 180 wszystkie pozostawione przedmioty należy uznać jako porzucone.

 *Najemca*

*Zużycie elementów wyposażenia:*

*N – wg normatywów zużycia elementów wyposażenia*

*Z – zwiększone zużycie – 2x normatywy zużycia elementów wyposażenia*

*U – uszkodzone – zużycie 100%,*

*B – brak elementu – zużycie 100%*

Normatywne zużycie elementów wyposażenia

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Nazwa urządzenia | Cena stosowana przy rozliczeniu | Okres trwałości |
| Lata | Miesiące |
| 1 | Kuchnia gazowa 2-3 palnikowa | 110 | 10 | 120 |
| 2 | Kuchnia gazowa 4 palnikowa | 700 | 10 | 120 |
| 3 | Kuchnia elektryczna 2 polowa | 130 | 15 | 180 |
| 4 | Kuchnia elektryczna 4 polowa | 1400 | 15 | 180 |
| 5 | Płyta kuchenna gazowa | 400 | 10 | 120 |
| 6 | Płyta kuchenna elektryczna | 450 | 15 | 180 |
| 7 | Piekarnik gazowy do zabudowy | 750 | 10 | 120 |
| 8 | Piekarnik elektryczny do zabudowy | 750 | 15 | 180 |
| 9 | Gazowy grzejnik wody przepływowy | 800 | 10 | 120 |
| 10 | Elektryczny podgrzewacz wody przepływowy mały do 5 kW | 170 | 15 | 180 |
| 11 | Elektryczny podgrzewacz wody przepływowy duży 15-20 kW | 850 | 15 | 180 |
| 12 | Elektryczny podgrzewacz wody pojemnościowy | 350 | 15 | 180 |
| 13 | Gazowe urządzenie dwufunkcyjne | 3000 | 10 | 120 |
| 14 | Węglowy kocioł C.O lub C.W.U | 1900 | 15 | 180 |
| 15 | Baterie kuchenne | 100 | 15 | 180 |
| 16 | Baterie umywalkowe | 30 | 15 | 180 |
| 17 | Baterie wannowe | 220 | 15 | 180 |
| 18 | Baterie prysznicowe | 150 | 15 | 180 |
| 19 | Zawory czerpalne | 40 | 15 | 180 |
| 20 | Wanna emaliowana mała | 630 | 15 | 180 |
| 21 | Wanna emaliowana duża | 680 | 15 | 180 |
| 22 | Wanna z tworzyw sztucznych | 400 | 10 | 120 |
| 23 | Brodzik emaliowany | 200 | 15 | 180 |
| 24 | Brodzik z tworzyw sztucznych | 250 | 10 | 120 |
| 25 | Kabina natryskowa | 550 | 10 | 120 |
| 26 | Zlewozmywak emaliowany | 200 | 15 | 180 |
| 27 | Zlewozmywak stalowy | 200 | 20 | 240 |
| 28 | Umywalka ceramiczna | 110 | 15 | 180 |
| 29 | Bidet ceramiczny | 200 | 15 | 180 |
| 30 | Misa klozetowa | 150 | 15 | 180 |
| 31 | Zbiornik płuczący | 70 | 15 | 180 |
| 32 | Kompakt WC | 260 | 15 | 180 |
| 33 | Szafki zlewozmywakowe | 170 | 15 | 180 |
| 34 | Szafki pod umywalkę | 170 | 15 | 180 |
| 35 | Meble wbudowane | Wg faktury | 15 | 180 |

 **PROTOKÓŁ POMIARU POWIERZCHNI** Załącznik nr 2

|  |  |
| --- | --- |
| Adres nieruchomości |  |
| Data pomiaru |  |

| Pomieszczenie | Metraż | Pomieszczenie | Metraż |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 |  |  | m2 | 9 |  |  | m2 |
| 2 |  |  | m2 | 10 |  |  | m2 |
| 3 |  |  | m2 | 11 |  |  | m2 |
| 4 |  |  | m2 | 12 |  |  | m2 |
| 5 |  |  | m2 | 13 |  |  | m2 |
| 6 |  |  | m2 | 14 |  |  | m2 |
| 7 |  |  | m2 | 15 |  |  | m2 |
| 8 |  |  | m2 | 16 |  |  | m2 |
| **Razem** |  | m2 | **Razem** |  | m2 |

Zgodnie z powyższym pomiarem ogólna powierzchnia użytkowa wynosi:  **m2**

UWAGI:

 Podpis przedstawiciela MZBK Lokator lub osoba upoważniona

Załącznik nr 3

**UMOWA NA WYKONANIE REMONTU LOKALU MIESZKALNEGO**

z dnia XXX

Zawarta pomiędzy:

Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie z siedzibą przy ul. J. Dekana 10

reprezentowanym przez:

Dyrektor – Kamila Mulczyńska

Zwanym dalej „Zakładem”

a

XXX, zamieszkała przy ul. XXX w Lesznie

Zwaną dalej „Wykonujący”

§1

1. Wykonujący zobowiązuje się do wykonania prac remontowych w lokalu mieszkalnym przy
**ul. XXX** w Lesznie.
2. Wykonujący oświadcza, że jest w posiadaniu kluczy do w/w lokalu a jego stan techniczny jest znany.
3. Zakres rzeczowy prac leżących po stronie Wykonującego określa załącznik nr 1, który stanowi integralną część umowy.
4. Wykonujący wszelkie prace wynikające z niniejszej umowy wykona na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów.

§2

1. Remont należy wykonać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami budowlanymi w zakresie wykonania robót budowlano-montażowych.
2. Wszelkie obowiązki wynikające z przepisów w zakresie realizacji prac remontowo-budowlanych leżą po stronie Wykonującego.
3. Wykonujący zobowiązany jest do usunięcia wszelkich szkód powstałych w wyniku prowadzenia prac oraz eksploatacji urządzeń.
4. Wykonujący, bez wcześniejszego uzgodnienia z Zakładem, nie wolno wykonywać prac obejmujących:
	1. zmianę wielkości otworów drzwiowych i/lub okiennych,
	2. wykonywanie nowych otworów,
	3. wyburzanie ścian wewnętrznych i zewnętrznych a także ich części,
	4. stawianie nowych ścian działowych,
	5. ingerowanie w instalację gazową i/lub centralnego ogrzewania.
	6. ingerowanie w przewody kominowe,
	7. ingerowanie w piony wodno-kanalizacyjne,
	8. inne prace wymagające zgodnie z Prawem Budowlanym uzyskania pozwolenia
	na budowę lub dokonania zgłoszenia robót budowlanych.

§3

1. Termin wykonania prac ustala się na dzień **XXX**.
2. Zakończenie prac należy zgłosić Zakładowi celem dokonania odbioru robót.
3. Wykonujący jest zobowiązany do przedstawienia w dniu odbioru protokołu aktualnych badań instalacji elektrycznej na modyfikowanych odcinkach.

§4

Wykonujący po zakończeniu prac potwierdzonych pozytywnym odbiorem zobowiązany jest
do zawarcia umowy najmu.

§5

1. Zmiany w treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowania przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikające z treści niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Powszechny właściwy dla Zakładu.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej
ze stron.

 *(Wykonujący) (Zakład)*

Załącznik:

1. Zakres rzeczowy prac

Sprawę prowadzi: XXX

Załącznik nr 1 do umowy remontowej

**ZAKRES RZECZOWY PRAC**

Adres lokalu: ul. XXX w Lesznie.

Wykonujący: XXX

1. **Zakres prac leżący po stronie Wykonującego:**
	1. Pierwsza pozycja prac do wykonania.
	2. Druga pozycja prac do wykonania.
	3. Trzecia pozycja prac do wykonania.
	4. Czwarta pozycja prac do wykonania.
	5. Piąta pozycja prac do wykonania.
2. **Zakres prac leżący po stronie Zakładu:**
	1. Pierwsza pozycja prac do wykonania.
	2. Druga pozycja prac do wykonania.
	3. Trzecia pozycja prac do wykonania.

 *(Wykonujący) (Zakład)*

Sprawę prowadzi: XXX

 **NORMATYWY ZUŻYCIA ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA** Załącznik nr 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Nazwa urządzenia | Cena stosowana przy rozliczeniu | Okres trwałości |
| Lata | Miesiące |
| 1 | Kuchnia gazowa 2-3 palnikowa | 110 | 10 | 120 |
| 2 | Kuchnia gazowa 4 palnikowa | 700 | 10 | 120 |
| 3 | Kuchnia elektryczna 2 polowa | 130 | 15 | 180 |
| 4 | Kuchnia elektryczna 4 polowa | 1400 | 15 | 180 |
| 5 | Płyta kuchenna gazowa | 400 | 10 | 120 |
| 6 | Płyta kuchenna elektryczna | 450 | 15 | 180 |
| 7 | Piekarnik gazowy do zabudowy | 750 | 10 | 120 |
| 8 | Piekarnik elektryczny do zabudowy | 750 | 15 | 180 |
| 9 | Gazowy grzejnik wody przepływowy | 800 | 10 | 120 |
| 10 | Elektryczny podgrzewacz wody przepływowy mały do 5 kW | 170 | 15 | 180 |
| 11 | Elektryczny podgrzewacz wody przepływowy duży 15-20 kW | 850 | 15 | 180 |
| 12 | Elektryczny podgrzewacz wody pojemnościowy | 350 | 15 | 180 |
| 13 | Gazowe urządzenie dwufunkcyjne | 3000 | 10 | 120 |
| 14 | Węglowy kocioł C.O lub C.W.U | 1900 | 15 | 180 |
| 15 | Baterie kuchenne | 100 | 15 | 180 |
| 16 | Baterie umywalkowe | 30 | 15 | 180 |
| 17 | Baterie wannowe | 220 | 15 | 180 |
| 18 | Baterie prysznicowe | 150 | 15 | 180 |
| 19 | Zawory czerpalne | 40 | 15 | 180 |
| 20 | Wanna emaliowana mała | 630 | 15 | 180 |
| 21 | Wanna emaliowana duża | 680 | 15 | 180 |
| 22 | Wanna z tworzyw sztucznych | 400 | 10 | 120 |
| 23 | Brodzik emaliowany | 200 | 15 | 180 |
| 24 | Brodzik z tworzyw sztucznych | 250 | 10 | 120 |
| 25 | Kabina natryskowa | 550 | 10 | 120 |
| 26 | Zlewozmywak emaliowany | 200 | 15 | 180 |
| 27 | Zlewozmywak stalowy | 200 | 20 | 240 |
| 28 | Umywalka ceramiczna | 110 | 15 | 180 |
| 29 | Bidet ceramiczny | 200 | 15 | 180 |
| 30 | Misa klozetowa | 150 | 15 | 180 |
| 31 | Zbiornik płuczący | 70 | 15 | 180 |
| 32 | Kompakt WC | 260 | 15 | 180 |
| 33 | Szafki zlewozmywakowe | 170 | 15 | 180 |
| 34 | Szafki pod umywalkę | 170 | 15 | 180 |
| 35 | Meble wbudowane | Wg faktury | 15 | 180 |

Okres trwałości został określony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia
12 lutego 2016 r. w sprawie gospodarowania lokalami mieszkalnymi przez Agencję Mienia Wojskowego (Dz. U. 2016 poz. 275) załącznik nr 2.