

REGULAMIN

wymiany przez Najemców niektórych elementów wyposażenia technicznego w lokalach gminnych za częściowym zwrotem kosztów.

§ 1

1. Regulamin ma zastosowanie do lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miasto Elbląg przekazanych w zarządzanie Zarządowi Budynków Komunalnych w Elblągu.
2. Regulamin ustala jednolite zasady i warunki uzyskania przez Najemców zgody Wynajmującego i częściowego zwrotu kosztów za wymianę, niektórych elementów wyposażenia technicznego lokalu we własnym zakresie.

§ 2

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu, zwany dalej ZBK,
 - 2) Najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności,
 - 3) DAO, PON, FF, FWC – należy przez to rozumieć komórkę organizacyjną ZBK.
 - 4) Czynnemu – należy przez to rozumieć czynsz wraz z opłatami niezależnymi od Wynajmującego.
2. Do ubiegania się o wydanie zgody na wymianę niektórych elementów wyposażenia technicznego we własnym zakresie za częściowym zwrotem kosztów uprawnieni są tylko Najemcy, którzy:
 - 1) posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
 - 2) nie zalegają w opłatach za lokal (w momencie zawarcia umowy).
3. Wymianie za częściowym zwrotem kosztów podlegają elementy:
 - 1) stolarka okienna z parapetami wewnętrznymi,
 - 2) stolarka drzwiowa (wejściowa do lokalu),
 - 3) podłogi, posadzki i wykładziny podłogowe z wylewkami i listwami przyściennymi,
 - 4) wodomierze,
 - 5) inne elementy stanowiące wyposażenie lokalu, które zgodnie z umową najmu i ustawą z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, winny być wymieniane przez Wynajmującego.

§ 3

1. Zgodę na wymianę elementów wyposażenia technicznego za częściowym zwrotem kosztów udziela wyłącznie Dyrektor ZBK.
2. Wyrażenie zgody winno być poprzedzone dokonaną przez właściwy Punkt Obsługi Najemców (PON) opinią kwalifikacyjną określającą stan techniczny oraz obmiary elementów w oparciu, o które przygotowana zostanie wstępna wycena prac określająca maksymalną wartość częściowego zwrotu kosztów. Opinię należy sporządzić zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego regulaminu.
3. Spełnienie warunków, o których mowa w § 2 ust. 2 oraz dokonana opinia, o której mowa w ust. 2, stanowią podstawę do zawarcia z Najemcą umowy. Wzór umowy stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Dyrektor ZBK ma prawo wyrazić zgodę na zawarcie umowy, z osobami nie spełniającymi warunków określonych w § 2 ust. 2, na podstawie sporządzonej przez właściwy PON lub DAO opinii uzasadniającej ewentualność skorzystania przez Najemcę z możliwości wymiany elementów wyposażenia za częściowym zwrotem kosztów.

§ 4

1. Częściowy zwrot kosztów za wymianę przez Najemców elementów, o których mowa w § 2 ust.3 następować będzie w oparciu o obowiązujący w ZBK cennik. Cennik zwrotu kosztu za wymianę określa załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu.
2. Wstępna wycena robót, o której mowa w § 3 ust. 2 odbywać się będzie w oparciu o wymiary elementów wyposażenia technicznego przed ich wymianą. Maksymalna kwota dofinansowania nie może przekraczać 50% wartości wstępnie wycenionych robót, jednak nie może być wyższa od 50% wartości, ustalonej na podstawie rzeczywistych wymiarów, wymienionych elementów wyposażenia technicznego, określonych w protokole odbioru, z zastrzeżeniem ust. 3. Wycena robót odbywać się będzie wg cennika, o którym mowa w ust. 1.
3. Ostateczną wysokość kwoty zwrotu kosztów za wymianę zakwalifikowanych elementów wyposażenia technicznego określonego w § 2 ust. 3 ustala się w wysokości 50% wartości robót (materiał i robocizna) określonych w fakturze lub rachunku w części dotyczącej zakresu prac, lecz nie więcej niż 50% wartości wycenionych, według zasad określonych w ust. 2, robót.
4. W przypadku zmiany statusu prawnego lokalu (uzyskania tytułu własności do lokalu) przed określonym w umowie, o której mowa w § 3 ust.3, terminem zwrotu kosztów lub w przypadku nie wykonania prac w terminie określonym w umowie, ustaje prawo żądania przyrzeczonego przez ZBK częściowego zwrotu kosztów.



§ 5

Ustala się następującą organizację obiegu dokumentów i czynności poszczególnych komórek biorących udział w procesie załatwiania sprawy:

1. Sprawy o wymianę niektórych elementów wyposażenia technicznego za częściowym zwrotem kosztów realizowane są przez właściwy PON oraz DAO.
2. Właściwy PON sprawdza czy spełnione są warunki określone w § 2 ust. 2 oraz dokonuje oceny technicznej elementu wyposażenia i w przypadku zakwalifikowania go do wymiany przekazuje do DAO pismo Najemcy oraz swoją opinię, o której mowa w § 3 ust. 2, w celu zatwierdzenia opinii przez Dyrektora ZBK.
3. W przypadku nie zakwalifikowania elementu wyposażenia do wymiany lub gdy Najemca nie spełnia warunków określonych w § 2 ust. 2 – właściwy PON pisemnie go o tym informuje.
4. DAO po zatwierdzeniu przez Dyrektora ZBK opinii, o której mowa w ust 2, przygotowuje na jej podstawie umowę, o której mowa w § 3 ust. 3 i przedkłada ją do podpisu. Umowę sporządza się w 3 egzemplarzach – jeden dla Najemcy, dwa dla ZBK (DAO i PON).
5. Właściwy PON oraz inspektor nadzoru ZBK, po zgłoszeniu przez Najemcę wykonania robót sprawdzają czy w przypadkach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane uzyskane zostało pozwolenie na budowę lub czy zgłoszony został zamiar wykonania prac do Departamentu Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Elblągu i w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia nie został wniesiony, w drodze decyzji, sprzeciw oraz dokonują, po sprawdzeniu zgodności wykonania zadania z ustalonymi warunkami, odbioru prac, sporządzając protokół odbioru robót, stanowiący załącznik nr 4.
6. Właściwy PON przekazuje do DAO:
 - 1) protokół odbioru robót podpisany przez komisję odbiorową wraz z pisemnym zgłoszeniem Najemcy o wykonaniu prac oraz z pozostałą dokumentacją w sprawie, w tym pisma i decyzje organu administracji budowlanej i konserwatora zabytków.
 - 2) kserokopie potwierdzonych za zgodność z oryginałem faktur lub rachunków wraz ze specyfikacją prac,
7. Dział Administracyjno-Organizacyjny :
 - 1) prowadzi rejestr oraz kompletuje i archiwizuje całość dokumentów dotyczących zawartych umów,
 - 2) sprawdza pod względem merytorycznym i rachunkowym dokumentację dot. realizacji zadania,
 - 3) sprawdza w Zintegrowanym Systemie Informatycznym czy Najemca posiada zadłużenie wobec ZBK,



- 4) przekazuje dyspozycję rozliczenia zrealizowanej umowy do komórki FF oraz FWC zgodnie z załącznikiem nr 5.
- 5) pisemnie powiadamia Najemcę o wysokości uznanej kwoty zwrotu i o sposobie jej przekazania oraz prowadzi w tym zakresie korespondencję z Najemcą.

§ 6

1. Uznane środki finansowe za wymianę, zgodnie z pisemną dyspozycją Najemcy, której wzór stanowi załącznik nr 6 do niniejszego regulaminu, mogą być zaliczone na poczet czynszu lub przekazane na wskazany rachunek bankowy.
2. Jeżeli na dzień rozliczenia należności z tytułu wymiany niektórych elementów wyposażenia technicznego, Najemca posiada zadłużenie wobec ZBK, kwota podlegająca zwrotowi zostanie zaliczona w pierwszej kolejności na poczet tego zadłużenia na zasadzie potrącenia wzajemnych należności.

§ 7

W planowanym budżecie ZBK na dany rok zabezpiecza się kwoty zwrotu kosztów dla Najemców, zgodnie z terminami określonymi w zawartych umowach.

ZATWIERDZAM

DYREKTOR

.....
mgr Artur Adamczuk

UMOWA Nr/...../.....

z dnia w sprawie wymiany niektórych elementów wyposażenia technicznego za częściowym zwrotem kosztów, zawarta pomiędzy Zarządem Budynków Komunalnych z siedzibą Elblągu przy ul. Ratuszowej 4, zwanym w treści „Wynajmującym”, w imieniu którego działają:

1. - Dyrektor ZBK
2. - Główny Księgowy ZBK
- a zamieszkałym(a) w Elblągu przy
ul..... PESEL-.....

zwanym(a) dalej „Najemcą”, o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem umowy jest wymiana:

- 1.....
(nazwa elementu do wymiany wraz z podaniem lokalizacji, ilości i jednostki miary)

w lokalu mieszkalnym przy ul.

§ 2

Najemca oświadcza, że zapoznał się z „Regulaminem wymiany przez Najemców niektórych elementów wyposażenia technicznego w lokalach gminnych za częściowym zwrotem kosztów” i przyjmuje jego postanowienia bez zastrzeżeń.

§ 3

1. Obowiązkiem Najemcy w celu uzyskania częściowego zwrotu kosztów za wymianę elementów wyposażenia technicznego jest:
 - 1) spełnienie niżej wymienionych warunków:
 - a) zachowanie tego samego kształtu, wielkości i podziału geometrycznego wymienianych elementów wyposażenia technicznego,
 - b) wyposażenie okien w rozszczelniacze oraz nawiewniki automatyczne (ciśnieniowe) o minimalnym przepływie strumienia powietrza zewnętrznego nie mniejszym niż 20m³/h, w części skrzydła okiennego,
 - c) uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenie zamiaru wykonania prac do Departamentu Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Elblągu w przypadkach przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - d) przestrzegania zakresu robót oraz warunków technicznych (w przypadku montażu lub legalizacji wodomierza) ujętych w załączniku nr 2 do umowy,
 - e) dostarczenie do Punktu Obsługi Najemców (PON) Nr.....mieszczącego się w Elblągu przy ul.oryginałów faktur/rachunków dotyczących dokonanej wymiany (wraz ze specyfikacją wykonanych robót budowlanych) oraz dostarczenie aprobaty technicznej zamontowanych nawiewników,

- 2) wykonanie wszelkich prac zgodnie ze sztuką budowlaną oraz warunkami określonymi przez właściwe służby budowlane i konserwatorskie,
- 3) pisemne zgłoszenie do ww PON-u faktu wykonania prac najpóźniej w terminie określonym w § 5 ust. 3, celem dokonania technicznego odbioru robót,
- 4) Umożliwienie pracownikom ww PON-u dokonania odczytu z wodomierza przy odbiorze oraz po upływie jednego miesiąca od dnia montażu (w celu ustalenia normy zaliczkowej).

§ 4

1. Częściowy zwrot za wymianę elementów wyposażenia lokalu, o których mowa w § 1 ustala się w wysokości brutto do zł. Wstępna wycena robót wyliczona zgodnie z „Regulaminem wymiany przez najemców ...” stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Wstępna wycena robót, o której mowa w ust.1 sporządzona została w oparciu o wymiary elementów wyposażenia technicznego przed ich wymianą. Maksymalna kwota dofinansowania nie może przekraczać 50% wartości wstępnie wycenionych robót, jednak nie może być wyższa od 50% wartości, ustalonej na podstawie rzeczywistych wymiarów, wymienionych elementów wyposażenia technicznego, określonych w protokole odbioru, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Wartość częściowego zwrotu kosztów wynosić będzie 50% wartości robót brutto (materiał i robocizna) określonych w fakturze lub rachunku w części dotyczącej zakresu prac, lecz nie więcej niż 50% wartości wycenionych, według zasad określonych w ust.2, robót.
4. Częściowy zwrot kosztów dotyczyć będzie wyłącznie materiałów i robocizny ujętych w fakturach lub rachunkach.
5. Częściowy zwrot kosztów nastąpi w terminie do dnia
6. Uznane środki finansowe za wymianę zgodnie z pisemną dyspozycją Najemcy mogą być zaliczone na poczet czynszu lub przekazane na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy.
7. Jeżeli na dzień rozliczenia należności z tytułu wymiany elementów, Najemca posiada zadłużenie wobec ZBK, kwota podlegająca zwrotowi zostanie zaliczona w pierwszej kolejności na poczet tego zadłużenia na zasadzie potrącenia wzajemnych należności.

§ 5

1. Termin rozpoczęcia prac nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia do Departamentu Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Elblągu, robót budowlanych wyznacza data zawarcia niniejszej umowy.
2. Do wykonywania robót budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na budowę można przystąpić po jego uzyskaniu. Zaś do wykonywania robót budowlanych, wymagających zgłoszenia do Departamentu Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Elblągu, można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia nie zostanie wniesiony, w drodze decyzji, sprzeciw.
3. Termin zakończenia prac ustala się do 6 miesięcy od daty zawarcia umowy.
4. W przypadku nie dotrzymania oznaczonego w ust.3 terminu umowa ulega rozwiązaniu.

§ 6

1. Najemca przejmuje na siebie wszelką odpowiedzialność prawną oraz odpowiedzialność za jakość wykonanych prac i ewentualne wady oraz usterki związane z ich wykonaniem przez okres 5 lat od dnia odbioru robót.
2. W przypadku zmiany statusu prawnego lokalu (uzyskania tytułu własności do lokalu) przed ustalonym dla wymiany terminem zwrotu kosztów określonym w § 4 ust. 5, jak również w przypadku nie wykonania prac w terminie określonym w § 5 ust.3, ustaje prawo żądania przez lokatora przyrzeczonego przez ZBK zwrotu kosztów.

§ 7

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 8

Wszelkie spory wynikające z umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny w Elblągu.

§ 9

Umowę spisano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - jeden dla Najemcy, dwa dla ZBK,

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:



WSTĘPNA WYCENA ROBÓT

związanych z wymianą elementów wyposażenia technicznego za częściowym zwrotem kosztów w lokalu mieszkalnym zlokalizowanym w Elblągu przy ul.

L.p.	Element wyposażenia	Ilość sztuk	Wymiar [m]	Powierzchnia elementu [m ²]	Cena jednostkowa		Wartość [zł]	
					Robocizna	Materiał	Robocizna	Materiał
1.	stolarka drzwiowa	.....	..... x .....	.....	.....zł/m ²	.....zł/m ²	.....zł	..... zł
2.	stolarka okienna	.....	..... x .....	.....	.....zł/m ²	.....zł/m ²	.....zł	..... zł
3.	podokiennik wewnętrzny	.....	..... x .....	.....	.....zł/m ²	.....zł/m ²	.....zł	..... zł
4.	wykładzina PCV	.....	..... x .....	.....	.....zł/m ²	.....zł/m ²	.....zł	..... zł
5.	nawiewnik okienny	.....	.....	szt.	.....zł/szt.	.....zł/szt.	.....zł	.....zł
6.	wodomierz (montaż lub legalizacja)	.....	.....	szt.	.....zł/szt.	.....zł/szt.	.....zł	.....zł
7.	listwy przyściennie	.....	.....	mb.	.....zł/mb.	.....zł/mb.	.....zł	.....zł
8.	inne niż w/w elementy stanowiące wyposażenie lokalu, które zgodnie z umową najmu i ustawą z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego winny być wymieniane przez Wynajmującego				podstawę wyceny stanowi kosztorys przygotowany przez inspektora nadzoru ZBK		.....zł	.....zł
WYCENA WSTĘPNA-OGÓLEM:							..... zł	
50% wyceny wstępnej :							..... zł	

Elbląg, dnia

.....
/ pieczęć i podpis pracownika merytorycznego/

.....
/pieczęć i podpis Kierownika DAO/

Zatwierdzam

.....
/ pieczęć i podpis Dyrektora ZBK/

(występuje wyłącznie przy wymianie lub legalizacji wodomierzy)

Zakres robót do montażu wodomierza:

1. Wstawienie wodomierza w instalację wodociągową – na odgałęzieniu od pionu wodociągowego.
2. Zamontowanie przed wodomierzem zaworu kulowego – odcinającego.
3. Wykonanie niezbędnej ilości przekuć ścian i bruzd do montażu wodomierza,
4. Zamurowanie i przywrócenie ścian do stanu pierwotnego.
5. Ewentualne przerobienie instalacji wodociągowej - podłączenie wszystkich odbiorników do jednego ujęcia umożliwiającego opomiarowanie (np. łazienki) jednym licznikiem.
6. Montaż maskownicy lub drzwiczek ochronnych w miejscu zamontowanego wodomierza o wielkości umożliwiającej zaplombowanie i jego wymianę.

Warunki techniczne montażu wodomierza:

1. Zamontować wodomierz o przepływie $0,6 \text{ m}^3/\text{h}$ z możliwością plombowania,
2. Miejsce montażu musi umożliwiać jego wymianę.
3. Przed wodomierzem zamontować zawór odcinający.
4. Wodomierz zamontować zgodnie z jego instrukcją.
5. Wodomierz zamontować "na sztywno".
6. Przy baterii stojącej w kuchni dopływ zamontować "na sztywno" (z możliwością oplombowania) - wypływ dopuszcza się na metalowy wężyk z atestem.
7. W danym pomieszczeniu, np. w łazience, ma być zamontowany jeden wodomierz na instalacji wodociągowej z dokonaniem niezbędnych przeróbek instalacji wodociągowej.
8. W przypadku zasilania łazienki i kuchni z jednego pionu - należy opomiarować całość jednym wodomierzem (z dokonaniem niezbędnych przeróbek instalacji wodociągowej). W przypadku braku takiej możliwości wykonać odrębne opomiarowanie dla kuchni i łazienki.
9. W przypadku występowania w budynku centralnej ciepłej wody użytkowej, montować dodatkowo wodomierze ciepłej wody o przepływie $q=0,6 \text{ m}^3/\text{h}$ wg warunków jak dla wodomierzy wody zimnej.

INSPEKTOR NADZORU
w specjalności instalacyjno-inżynierskiej

inż. Arkadiusz Lewandowski
upr. bud. nr 1416/EL/89

ZATWIERDZAM
DYREKTOR

inż. Artur Wiekowski
/Dyrektor ZBK/

CENNIK

L.p.	Elementy wyposażenia	Jednostka przeliczeniowa	Robocizna zł	Materiał zł
1	2	3	4	5
Cennik dotyczy 100% wartości scalonych kosztów brutto zgodnie z technologią ich wykonania w ramach jednostki przeliczeniowej.				
1.	a) wymiana stolarki okiennej o powierzchni do 1,00 m ²	m ²	62,96	396,00
	b) wymiana stolarki okiennej o powierzchni 1,00 - 2,00 m ²	m ²	62,96	340,00
	c) wymiana stolarki okiennej o powierzchni powyżej 2,00 m ²	m ²	62,96	300,00
2.	Wymiana drzwi wejściowych do lokalu	m ²	65,28	255,00
3.	Wymiana podokiennika wewnętrznego	m ²	26,52	90,00
4.	Wymiana wykładziny PCV (z wyrównaniem podłoża)	m ²	17,28	23,30
5.	Wymiana listew przyściennych	mb	0,90	4,00
6.	Montaż wodomierza	szt.	89,67	134,11
7.	Wymiana - legalizacja wodomierza	szt.	20,09	63,37
8.	Montaż nawiewnika okiennego	szt.	6,94	129,43
9.	Inne niż w/w elementy stanowiące wyposażenie lokalu, które zgodnie z umową najmu i ustawą z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego winny być wymieniane przez Wynajmującego		Podstawę wyceny stanowi kosztorys przygotowany przez inspektora nadzoru ZBK	

INSPEKTOR NADZORU
ds. robót budowlanych

mgr Dariusz Wądołowski

ZATWIERDZAM
DYREKTOR

mgr Artur Adamczyk
/Dyrektor ZBK/

AB

Elbląg, dnia.....

.....
/imię i nazwisko/

.....
/adres zamieszkania/

Zarząd Budynków Komunalnych
ul. Ratuszowa 4
82-300 Elbląg.

Oświadczenie dot. dokonania rozliczenia umowy nr .../...../..... w sprawie wymiany niektórych elementów wyposażenia technicznego za częściowym zwrotem kosztów.

Ja niżej podpisany /a oświadczam, że wyrażam zgodę na dokonanie rozliczenia wykonanych prac zgodnie z przedmiotową umową * :

1. na wskazany rachunek bankowy nr :.....
2. na poczet czynszu najmu i opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego przy ul. :

.....
/podpis składającego oświadczenie/

* wypełnić zgodnie z dyspozycją.

