

ZARZĄDZENIE NR 0050.321.2017  
BURMISTRZ BYSTRZYCY KŁODZKIEJ  
z dnia 27.11.2017 r.

**w sprawie: wprowadzenia Regulaminu rozliczania nakładów poniesionych przez najemcę lokalu użytkowego będącego własnością Gminy Bystrzyca Kłodzka**

na podstawie: art 30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875), art. 453 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459)

zarządzam co następuje:

§ 1

W celu uregulowania zasad uzyskiwania przez najemców lokali użytkowych zgody na przeprowadzenie remontu i dokonanie ulepszeń lokalu oraz warunków rozliczania poniesionych nakładów w czynszu wprowadzam **Regulamin rozliczania nakładów poniesionych przez najemcę lokalu użytkowego będącego własnością Gminy Bystrzyca Kłodzka.**

§ 2

Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta i Gminy Bystrzyca Kłodzka oraz Prezesowi Zakładu Usług Komunalnych w Bystrzycy Kłodzkiej sp. z o.o.

§ 3

1. Traci moc Zarządzenie nr 50.237.2012 Burmistrz Bystrzycy Kłodzkiej z dnia 5.06.2012 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu wymiany stolarki okiennej/drzwiowe oraz refundacji jej kosztów w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Bystrzyca Kłodzka.
2. Regulamin rozliczania nakładów poniesionych przez najemcę lokalu użytkowego będącego własnością Gminy Bystrzyca Kłodzka stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1.01.2018 r.

Burmistrz  
Bystrzycy Kłodzkiej  
  
Renata Surma

## **Regulamin rozliczania nakładów poniesionych przez najemcę lokalu użytkowego będącego własnością Gminy Bystrzyca Kłodzka**

### **§ 1**

Regulamin ustala zasady uzyskiwania przez najemców lokali użytkowych zgody na przeprowadzenie remontu i dokonania ulepszeń lokalu oraz warunki rozliczenia poniesionych nakładów w czynszu.

### **§ 2**

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. Wynajmującym - należy przez to rozumieć Gminę Bystrzyca Kłodzka.
2. Najemcy - należy przez to rozumieć najemcę lokalu użytkowego lub osobę zajmującą lokal użytkowy na podstawie innego tytułu prawnego.

### **§ 3**

Nakłady poniesione na remont lub ulepszenie lokalu użytkowego mogą zostać rozliczone Najemcy w czynszu na zasadach określonych niniejszym regulaminem, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

1. Najemca uzyskał pisemną zgodę Wynajmującego na przeprowadzenie remontu lub ulepszenie lokalu użytkowego i rozliczenie poniesionych nakładów w czynszu,
2. Wynajmujący dokonał odbioru wykonanych prac,
3. Najemca nie posiada zaległości w opłatach za najem lokalu użytkowego,
4. Najemca dokonał nakładów do których nie był zobowiązany na podstawie obowiązujących postanowień umowy najmu (§ 3 ust.5 umowy najmu lokalu użytkowego).

### **§ 4**

Ustala się następujący tryb udzielania zgody o której mowa w § 3 pkt. 1:

1. Najemca składa pisemny wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie we własnym zakresie prac remontowych lub ulepszeń lokalu.
2. Ulepszenie lokalu może nastąpić tylko w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania w nim bez względu na branżę prowadzonej działalności.
3. Wynajmujący rozpatruje wniosek biorąc pod uwagę:
  - konieczność przeprowadzenia wnioskowanych prac,
  - stan techniczny elementów objętych wnioskiem,
  - interes Wynajmującego oraz Najemcy,
4. W przypadku kiedy wniosek Najemcy jest uzasadniony, Wynajmujący wydaje Najemcy pisemną zgodę na wykonanie prac. Zgoda określa:
  - zakres prac,
  - wskazanie na jakich warunkach będzie możliwe dokonanie rozliczenia nakładów w czynszu,
  - zastrzeżenia, że: wszelkie prace będą podlegały odbiorowi dokonanyemu przez Wynajmującego, pod rygorem braku możliwości rozliczenia dokonanych nakładów.

### **§ 5**

Ustala się następujące zasady rozliczenia nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub ulepszenie lokalu użytkowego:

1. wartość poniesionych przez Najemcę nakładów ustala się w oparciu o przedłożone oryginały faktur, które pozostają w aktach Wynajmującego;
2. rozliczeniu podlegają prace w zakresie udzielonej zgody Wynajmującego;
3. rozliczenia nakładów dokonuje się poprzez obniżenie o 40% czynszu najmu do czasu pokrycia uzgodnionej wartości poniesionych nakładów. Wynajmujący w formie pisemnego zawiadomienia potwierdza wartość nakładów podlegających rozliczeniu oraz ustaloną wysokość obniżonego czynszu za dane miesiące w okresie rozliczenia nakładów.
4. W uzasadnionych przypadkach Burmistrz może obniżyć do 100% obowiązującą stawkę czynszu miesięcznego do wysokości poniesionych i rozliczonych nakładów remontowych wcześniej uzgodnionych.

#### § 6

1. Jeżeli Najemca przyczynił się do złego stanu elementów technicznych lokalu Wynajmujący wydaje zgodę na dokonanie remontu lub wymiany bez możliwości rozliczenia poniesionych nakładów.
2. Wynajmujący może wyrazić zgodę na zwrot nierozliczonych nakładów z uwzględnieniem stopnia zużycia wykonanych prac w przypadku rozwiązania umowy najmu przez Najemcę lub w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn dotyczących Najemcy.

#### § 7

W uzasadnionych przypadkach Wynajmujący za zgodą Burmistrza Bystrzycy Kłodzkiej może określić inne sposoby rozliczeń nakładów poniesionych przez Najemców.

Burmistrz  
Bystrzycy Kłodzkiej  
*R. Surma*  
Renata Surma