

REGULAMIN

przekazania i odbioru lokali administrowanych przez Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie oraz zasady ustalenia zużycia technicznego elementów budowlanych, instalacyjnych i urządzeń sanitarnych.

§ 1

1. Podstawy prawne:

- 1) Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz.266 z późn. zm.)
- 2) Ustawa z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)
- 3) Rozporządzenie MSWiA z 16 sierpnia 1999 r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U., nr 74, poz.836 z późn. zm.)
- 4) Publikacja - Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych - WACETOB Warszawa 1997.

§ 2

1. Przed wydaniem lokalu sporządzany jest protokół przekazania -odbioru, w którym określa się stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
2. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
3. Stronami protokołu są: najemca (cy) i wynajmujący (przedstawiciele administracji MZZK).

§ 3

1. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- 1) zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych, ciepła, energii elektrycznej, oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określonych odrębnymi przepisami,
- 2) wymiana całkowicie zużytych elementów wyposażenia lokalu, pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych a także tynków,
- 3) dokonanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.

§ 4

Do obowiązków najemcy należy w szczególności:

1. Naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, ceramicznych i innych,
- 2) okien i drzwi - w tym wymiana i uzupełnienie oszklenia, okuć i okitowania,
- 3) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
- 4) trzonów kuchennych, kuchni, pogrzewaczy wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), wanien, brodzików, mis ustępowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów.

2. Malowanie:

- 1) malowanie oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów (chyba, że protokół odbioru stanowi inaczej),
- 2) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych,
- 3) cyklinowanie i malowanie podłóg.

§ 5

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest zobowiązany zwrócić lokal w stanie niepogorszonym w stosunku do zapisów w protokole odbioru a w szczególności odnowić lokal (jeżeli w chwili odbioru był odnowiony np. odmalowany) i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy lub odkupić zużyte wyposażenie.
2. Zasady rozliczenia zużytych elementów ustala się w oparciu o procentowe zużycie techniczne urządzeń liczone proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez najemcę, dla normatywnych okresów trwałości ujętych w załączniku nr 1. Wartość zużytego wyposażenia wynosi: **aktualna cena x procent zużycia technicznego urządzeń.**
3. Aktualna cena, o której mowa w pkt.2 ustalona zostanie na podstawie cen średnich z SEKOCENBUD lub rynkowych, ustalonych przez Dział Techniczny MZZK.
4. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. W tym celu niezbędne jest okazanie przez najemcę dowodu zakupu lub innych dokumentów. Zasada rozliczania: **aktualna cena urządzenia o podstawowym standardzie x procent różnicy wartości urządzeń.**
5. Rozliczenie o którym mowa w pkt. 4 nastąpi w oparciu o aktualne ceny średnie z SEKOCENBUD lub rynkowe, ustalone przez Dział Techniczny MZZK.

§ 6

W przypadku braku protokołu określonego w § 5 najemca zobowiązany jest zgodnie z ustawą odnowić lokal, natomiast urządzenia odbierane będą w istniejącym stanie technicznym.

§ 7

1. W przypadku stwierdzenia dokonania dewastacji w lokalu, najemca zobowiązany jest przywrócić stan techniczny lokalu do stanu z protokołu w tym naprawić lub wymienić zniszczone elementy.
2. W przypadku nie wywiązania się z zapisu § 7 ust. 1 MZZK dokona napraw, a najemca zostanie obciążony kosztami naprawy lub wymiany zniszczonych elementów.

§ 8

Integralną częścią w/w regulaminu jest:

- 1) Załącznik Nr 1 przedstawiający normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, materiałów podłogowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej, niezbędny przy sporządzaniu protokołu zdawczo-odbiorczego i do określenia procentowego zużycia urządzeń.
- 2) Załącznik Nr 2 przedstawiający wzór protokołu rozliczeń użytkowania urządzeń w lokalu.

§ 9

Postanowienia niniejszej procedury mają zastosowanie do wszystkich lokali administrowanych przez Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie.

**NORMATYWNE OKRESY UŻYTKOWANIA URZĄDZEŃ TECHNICZNO-SANITARNYCH
ORAZ MATERIAŁÓW PODŁOGOWYCH**

Lp	Wyszczególnienie	Trwałość w latach
I	Urządzenia techniczno sanitarne	
1	Bateria wannowa	10
2	Bateria zlewozmywakowa lub umywalkowa	10
3	Umywalka	15
4	Zlewozmywak emaliowany/ze stali nierdzewnej z syfonem	10/15
5	Miska ustępowa fajansowa z dolnopłukiem/ typu kompakt	10
6	Deska sedesową,	6
7	Spluczka ustępowa	10
8	Wanna	12
9	Brodzik z kabiną	10
10	Terma gazowa - komplet	10
11	Terma elektryczna - komplet	10
12	Kuchnia gazowa z piekarnikiem	10
13	Kuchnia elektryczna z piekarnikiem	10
14	Trzon kuchenny węglowy przenośny	15
15	Trzony kuchenne ceramiczne	20
16	Piece kafłowe	25
17	Oszklenie	25
II	Materiały podłogowe	
1	Parkiet	50
2	Mozaika parkietowa	25
3	Płytki PCV	15
4	Wykładzina PCV	5
5	Lastryko	25
6	Wykładzina dywanowa	10
7	Posadzki ceramiczne	20
8	Panele podłogowe	7
III	Stolarka	
1	Okna i drzwi zewnętrzne	35
2	Drzwi wewnętrzne	40

Uwaga: Naliczenie z tytułu zużycia elementów wymienionych w pkt. II i III następuje w przypadku dewastacji lub braku ich konserwacji.

Protokół rozliczeń użytkowania urządzeń lokalu do protokołu z dnia

L.p.	Nazwa urządzenia z krótkim opisem	Trwałość w latach	Zużycie w % w dniu przekazania	Zużycie w % w dniu zdania	Cena w dniu zdania	Kwota do obciążenia w zł	Kwota do zwrotu w zł	Uwagi
1.	Urządzenia techniczno sanitarne Bateria wannowa	10						
2.	Bateria zlewozmywakowa	10						
3.	Bateria umywalkowa	10						
4.	Umywalka	15						
5.	Zlewozmywak emaliowany/ze stali nierdzewnej z syfonem	10/15						
6.	Miska ustępowa fajansowa z dolnopłukiem / typu kompakt	10						
7.	Deska sedesowa	6						
8.	Spłuczka ustępowa	10						
9.	Wanna	12						
10.	Brodzik prysznicowy z kabiną	10						
11.	Terma gazowa -komplet	10						
12.	Terma elektryczna -komplet	10						
13.	Kuchnia gazowa z piekarnikiem	10						
14.	Kuchnia elektryczna z piekarnikiem	10						
15.	Trzon kuchenny ceramiczny	20						
16.	Trzon kuchenny węglowy przenośny	15						
17.	Piec kaflowy	25						
18.	Oszklenie	25						

L.p.	Nazwa urządzenia z krótkim opisem – koszty związane z dewastacją i brakiem konserwacji	Trwałość w latach	Zużycie w % w dniu przekazania	Zużycie w % w dniu zdania	Cena w dniu zdania	Kwota do obciążenia w zł	Kwota do zwrotu w zł	Uwagi
19	Materiały podłogowe Parkiet	50						
20.	Mozaika parkietowa	25						
21	Płytki PCV	15						
22	Wykładzina PCV	5						
23	Lastryko	25						
24	Wykładzina dywanowa	10						
25	Posadzki ceramiczne	20						
26	Panele podłogowe	7						
27	Okna i Drzwi zewnętrzne	35						
28	Drzwi wewnętrzne	40						

Chrzanów, dnia

Podpisy:

MZZK Chrzanów:

.....

.....

Zdający:

.....

.....