

**Uchwała nr 183/926/2012  
Zarządu Powiatu w Tarnowskich Górach  
z dnia 31 lipca 2012 roku**

**w sprawie:  
wprowadzenia „Regulaminu prowadzenia i finansowania prac wykonywanych przez najemców  
w zasobach mieszkaniowych Powiatu Tarnogórskiego”**

Na podstawie art.96 i 98 Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 1964r. Nr 16 poz.93 z późniejszymi zmianami<sup>1</sup>)  
art.32 ust.2 pkt 3) oraz art.48 ust.2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym  
(tekst jednolity Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1592 z późniejszymi zmianami<sup>2</sup>)

**Zarząd Powiatu  
uchwała:**

**§ 1**

Wprowadza się „Regulamin prowadzenia i finansowania prac wykonanych przez najemców w zasobach mieszkaniowych Powiatu Tarnogórskiego”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wicestarosie Tarnogórskiemu.

**§ 3**

1. Uchyla się Uchwałę nr 162/1143/2005 Zarządu Powiatu w Tarnowskich Górach z dnia 14 czerwca 2005 roku w sprawie wprowadzenia „Regulaminu prowadzenia i finansowania prac wykonanych przez najemców w zasobach mieszkaniowych Powiatu Tarnogórskiego” oraz zmiany uchwały nr 117/852/2004 Zarządu Powiatu w Tarnowskich Górach z dnia 29 września 2004 roku w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości.
2. Uchyla się Uchwałę nr 48/236/2007 Zarządu Powiatu w Tarnowskich Górach z dnia 17 lipca 2007 roku w sprawie zmiany uchwały nr 162/1143/2005 Zarządu Powiatu w Tarnowskich Górach z dnia 14 czerwca 2005r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu prowadzenia i finansowania prac wykonanych przez najemców w zasobach mieszkaniowych Powiatu Tarnogórskiego oraz zmiany uchwały nr 117/852/2004 Zarządu Powiatu w Tarnowskich Górach z dnia 29 września 2004 roku w sprawie określenia stawek czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład powiatowego zasobu nieruchomości.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**WICESTAROSTA**  
  
Andrzej Pilot

<sup>1</sup> Przepisy wprowadzające zmiany opublikowano w: Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93; zm.: Dz.U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252; z 1976 r. Nr 19, poz. 122; z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147, Nr 30, poz. 210; z 1984 r. Nr 45, poz. 242; z 1985 r. Nr 22, poz. 99; z 1989 r. Nr 3, poz. 11, Nr 33, poz. 175; z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321, Nr 79, poz. 464; z 1991 r. Nr 107, poz. 464, Nr 115, poz. 496; z 1993 r. Nr 17, poz. 78; z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388, Nr 105, poz. 509; z 1995 r. Nr 83, poz. 417, Nr 141, poz. 692; z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646, Nr 149, poz. 703; z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751; z 1998 r. Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 758; z 1999 r. Nr 52, poz. 532; z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855, Nr 74, poz. 857, Nr 88, poz. 983, Nr 114, poz. 1191; z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450, Nr 145, poz. 1638; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 141, poz. 1176; z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592, Nr 124, poz. 1151; z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804, Nr 281, poz. 2783; z 2005 r. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316, Nr 172, poz. 1438; z 2006 r. Nr 133, poz. 935, Nr 164, poz. 1166; z 2007 r. Nr 80, poz. 538, Nr 82, poz. 557, Nr 181, poz. 1287; z 2008 r. Nr 116, poz. 731, Nr 163, poz. 1012, Nr 220, poz. 1425, Nr 220, poz. 1431, Nr 228, poz. 1506; z 2009 r. Nr 42, poz. 341, Nr 79, poz. 662, Nr 131, poz. 1075; z 2010 r. Nr 40, poz. 222, Nr 155, poz. 1037; z 2011 r. Nr 80, poz. 432, Nr 85, poz. 458, Nr 230, poz. 1370

<sup>2</sup> Przepisy wprowadzające zmiany opublikowano w: Dz.U. z 2002 Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 200 poz. 1688, Nr 214 poz. 1806, z 2003 Nr 162 poz. 1568, z 2004 Nr 102 poz. 1055, z 2007 Nr 173 poz. 1218, z 2008 Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 Nr 92 poz. 753, Nr 157 poz. 1241, z 2010 Nr 28 poz. 142, poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281 oraz Nr 149 poz. 887

**„Regulamin prowadzenia i finansowania prac wykonanych przez najemców w zasobach mieszkaniowych Powiatu Tarnogórskiego”**

**§ 1**

Niniejszy regulamin określa:

- 1) Zasady wykonywania oraz finansowania prac remontowych wykonywanych przez najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości, innych niż leżących po stronie najemcy, tj. określonych w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w art. 6b pkt 2, tj. prace:
  - a) leżące po stronie Wynajmującego wykonywane przez Najemcę bez udziału finansowego Wynajmującego,
  - b) leżące po stronie Wynajmującego wykonywane przez Najemcę z udziałem finansowym Wynajmującego.
- 2) Zasady wykonywania oraz finansowania ulepszeń dokonanych przez najemcę, tj:
  - a) nie mających wpływu na wysokość czynszu najmu.
  - b) mających wpływ na wysokość czynszu najmu
- 3) Tryb postępowania w sprawie przyłączenia do lokalu mieszkalnego części wspólnej bądź powierzchni będącej przedmiotem najmu innego Najemcy.

**§ 2**

1. Wynajmującego reprezentują Kierownicy jednostek organizacyjnych – jako administratorzy lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach jednostek organizacyjnych, w zakresie udzielonych upoważnień.
2. Wynajmującego reprezentuje Przedsiębiorstwo NOVA Sp. z o.o. – jako administrator pozostałych lokali mieszkalnych nie mieszczących się w budynkach jednostek organizacyjnych, w zakresie udzielonego upoważnienia.

**§ 3**

Najemca może dokonać ulepszeń w wynajmowanym lokalu lub wykonać we własnym zakresie prace remontowe leżące po stronie Wynajmującego tylko po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

**§ 4**

Warunkiem uzyskania zgody na wykonanie prac, o których mowa w § 1 pkt 1 i 2 jest zawarcie porozumienia, w którym określony zostanie zakres rzeczowy i finansowy robót, a Najemca stwierdzi, że ponad kwoty ustalone w umowie nie żąda i nie będzie żądał w przyszłości od Wynajmującego pokrycia kosztów wykonanych prac, a wykonanie ulepszenia i zamontowane w ramach prac remontowo – modernizacyjnych elementy budowlane stają się własnością Wynajmującego od dnia dokonania końcowego technicznego odbioru robót.

**§ 5**

W przypadku prac remontowo – modernizacyjnych leżących po stronie Wynajmującego, które Najemca planuje wykonać bez udziału finansowego Wynajmującego, przyjmuje się następujący tryb postępowania:

- 1) Najemca pisemnie informuje Wynajmującego o zamiarze wykonania prac remontowo – modernizacyjnych w wynajmowanym lokalu mieszkalnym.
- 2) Wraz z informacją Najemca przedstawia pisemnie zakres planowanych robót wraz z szacunkowym kosztem ich wykonania.
- 3) Administrator wykonuje na swój koszt, wstępny kosztorys budowlany w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 roku w sprawie metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym.
- 4) Po zgłoszeniu przez Najemcę zakończenia prac remontowo – modernizacyjnych administrator dokona końcowego technicznego odbioru robót z udziałem przedstawicieli Wydziału Inwestycji i Gospodarki Mieniem tutejszego Starostwa Powiatowego, potwierdzając to stosownym protokołem.

W przypadku prac remontowo – modernizacyjnych leżących po stronie Wynajmującego, które Najemca planuje wykonać przy udziale finansowym Wynajmującego, przyjmuje się następujący tryb postępowania:

- 1) Najemca pisemnie informuje Wynajmującego o zamiarze wykonania prac remontowo – modernizacyjnych w wynajmowanym lokalu mieszkalnym.
- 2) Wraz z informacją Najemca przedstawia pisemnie zakres planowanych robót wraz z szacunkowym kosztem ich wykonania.
- 3) Administrator wykonuje na swój koszt wstępny kosztorys budowlany w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 roku w sprawie metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym.
- 4) Wynajmujący zawiera porozumienie z Najemcą, w którym ustala zakres rzeczowy i finansowy prac oraz udział procentowy Wynajmującego, nie przekraczający 50% całości kosztów robót.
- 5) Po zgłoszeniu przez Najemcę zakończenia prac remontowo – modernizacyjnych administrator dokona końcowego technicznego odbioru robót z udziałem przedstawicieli Wydziału Inwestycji i Gospodarki Mieniem tutejszego Starostwa Powiatowego, potwierdzając to stosownym protokołem.
- 6) Po zakończeniu prac i dokonaniu odbioru technicznego, Najemca wnioskuje do Wynajmującego o zwrot kwoty stanowiącej wkład finansowych Wynajmującego, w wysokości, o której mowa w pkt 4.

## § 7

W przypadku wykonania przez Najemcę ulepszeń niemających wpływu na wysokość naliczanego czynszu:

- 1) Najemca pisemnie informuje Wynajmującego o zamiarze wykonania ulepszeń w wynajmowanym lokalu mieszkalnym.
- 2) Wraz z informacją Najemca przedstawi pisemnie zakres planowanych robót wraz z szacunkowym kosztem ich wykonania.
- 3) Administrator wykonuje na swój koszt wstępny kosztorys budowlany w sposób zgody z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 roku w sprawie metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym.
- 4) Po zgłoszeniu przez Najemcę zakończenia prac remontowo – modernizacyjnych administrator dokona końcowego technicznego odbioru robót z udziałem przedstawicieli Wydziału Inwestycji i Gospodarki Mieniem tutejszego Starostw Powiatowego, potwierdzając to stosownym protokołem.
- 5) Koszty dotyczące wykonanych ulepszeń ponosi Najemca.

## § 8

W przypadku wykonania przez Najemcę ulepszeń mających wpływ na wysokość naliczanego czynszu przyjmuje się następujący tryb postępowania:

- 1) Najemca pisemnie informuje Wynajmującego o zamiarze wykonania ulepszeń w wynajmowanym lokalu mieszkalnym.
- 2) Wraz z informacją Najemca przedstawia pisemnie zakres planowanych robót wraz z szacunkowym kosztem ich wykonania.
- 3) Administrator wykonuje na swój koszt, wstępny kosztorys budowlany w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 roku w sprawie metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym.
- 4) Po zgłoszeniu przez Najemcę zakończenia prac remontowo – modernizacyjnych administrator dokona końcowego technicznego odbioru robót z udziałem przedstawicieli Wydziału Inwestycji i Gospodarki Mieniem tutejszego Starostwa Powiatowego, potwierdzając to stosownym protokołem.
- 5) Koszty dotyczące wykonanych ulepszeń ponosi Najemca.
- 6) Administrator będzie naliczał należny wyższy czynsz Najemcy od miesiąca następującego po dokonaniu końcowego technicznego odbioru robót. Przez okres trwania robót, o których mowa w pkt 2 Najemca zwolniony jest z obowiązku regulowania czynszu najmu, jednak nie dłużej niż przez okres 2 m-cy.



## § 9

Wnioski o wykonanie prac remontowych leżących po stronie Wynajmującego wymienionych w § 1 pkt 1 lit. b) mogą być przez administratora realizowane do wysokości środków zagwarantowanych w budżecie Powiatu Tarnogórskiego określonego na rok budżetowy, po uprzednim wyrażeniu zgody przez Zarząd Powiatu. Wysokość kwot przeznaczonych do realizacji wniosków będzie ustalona corocznie wraz z uchwalaniem budżetu Powiatu na przyszły rok budżetowy.

## § 10

1. Najemca ma obowiązek uzyskania niezbędnych pozwoleń na budowę lub dokonanie zgłoszeń zgodnie z prawem budowlanym w zakresie prowadzonych prac, jeżeli jest to wymagane przez właściwe przepisy prawa.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za przeprowadzenie prac remontowych zgodnie z prawem budowlanym, a powstałe ewentualne szkody pokryje we własnym zakresie.

## § 11

W przypadku wniosku Najemcy o przyłączenie do lokalu mieszkalnego części wspólnej bądź powierzchni będącej przedmiotem najmu innego Najemcy przyjmuje się następujący tryb postępowania:

- 1) Najemca zwraca się do administratora z pisemnym wnioskiem o wydanie zgody na przyłączenie do lokalu mieszkalnego dodatkowych powierzchni.
- 2) Wydanie zgody na przyłączenie do lokalu mieszkalnego części wspólnej nieruchomości może nastąpić tylko po wcześniejszym uzyskaniu opinii najemców, których interes faktyczny mógłby zostać naruszony tym przyłączeniem.
- 3) Wydanie zgody na przyłączenie do lokalu mieszkalnego powierzchni będącej przedmiotem najmu innego Najemcy może nastąpić tylko po przedstawieniu pisemnej zgody dotychczasowego Najemcy.
- 4) Po wydaniu zgody na przyłączenie do lokalu mieszkalnego części wspólnej lub będącej przedmiotem najmu innego Najemcy zawarte zostaną nowe umowy najmu uwzględniające zmianę najmowanej powierzchni oraz jej standard.
- 5) Koszty prac związanych z przyłączeniem powierzchni opisanych w pkt 2 i 3 obciążają Najemcę lokalu, na wniosek, którego następuje przyłączenie.

**WICESTAROSTA**

  
Andrzej Pilot