

ZARZĄDZENIE Nr 29/2023
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia 11 grudnia 2023 r.

w sprawie określenia zakresu obowiązku odnowienia lokalu i dokonania w nim niezbędnych napraw przez najemców/byłych najemców przy zwrocie lokalu.

Na podstawie § 9 ust. 2 pkt 4 Regulaminu organizacyjnego Zarządu Lokali Miejskich, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 8921/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich, zmienionego zarządzeniami Prezydenta Miasta Łodzi Nr 522/2022 z dnia 14 marca 2022 r. i Nr 310/2023 z dnia 15 lutego 2023 r.

zarządzam, co następuje:

§ 1.1. Ustalam zasady określające zakres obowiązku odnowienia lokalu i dokonania w nim niezbędnych napraw przez najemców przy najemców/ byłych najemców przy zwrocie lokalu.

2. Sposób realizacji obowiązku najemcy/byłego najemcy odnowienia lokalu (stałych elementów lokalu) i dokonania w nim obciążających go napraw oraz obowiązku zwrotu wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) jest ustalany w odrębnym dokumencie pn. protokół zdawczo-odbiorczy (wstępny) – warunki wykonania prac i rozliczeń, stanowiącym załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 33/2021 Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia Procedury postępowania opisującej proces przejścia lokalu oraz ustalenia ścieżki obrotu wolnym lokalem wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi bądź pomieszczeniem tymczasowym.

§ 2. 1. Najemca jest zobowiązany do odnowienia lokalu i dokonania w nim obciążających go napraw oraz obowiązku zwrotu wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego – w terminie 30 dni od dnia sporządzenia wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Warunki wykonania prac i rozliczeń sporządza pracownik Rejonu Obsługi Najemców po dokonaniu oględzin lokalu i przed zakończeniem umowy najmu. Przy określaniu zakresu prac należy kierować się kryteriami i standardami określonymi w załączniku do zarządzenia. Z czynności oględzin sporządzany jest protokół, w którym odnotowuje się również wyjaśnienia najemcy/byłego najemcy lokalu.

3. W przypadku niewykonania przez najemcę/użytkownika obowiązków określonych w warunkach prac i rozliczeń, wzywa się go do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość obciążających go prac, obliczonych według stanu z dnia zwrotu przedmiotu najmu oraz równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego lokalu.

§ 3.1. Najemca/były najemca nie jest zobowiązany do odnowienia lokalu w przypadku konieczności wymiany instalacji elektrycznej w obrębie lokalu. Konieczność remontu lub wymiany instalacji elektrycznej musi wynikać z innych dokumentów, np. opinii technicznej. Najemca lokalu mimo zwolnienia z obowiązku odnowienia lokalu, jest zobowiązany do demontażu założonych okładzin ściennych oraz do wymiany zużytych elementów wyposażenia technicznego. Przepis § 2 ust. 3 stosuje się.

2. Ustalenie wartości prac oraz równowartości zużytych elementów wyposażenia

technicznego lokalu dokonuje pracownik Rejonu Obsługi Najemców w oparciu o aktualny cennik prac i urządzeń, o którym mowa w § 6.

§ 4.1. Najemca/były najemca nie jest zobowiązany do odnowienia lokalu oraz zwrotu wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego w przypadku, gdy zły stan techniczny lokalu nie wynika z przyczyn przez niego zawinionych (np. z powodu nadmiernego ugięcia stropu, zalania z dachu, wyłączenia lokalu lub budynku z użytkowania, itp.)

2. Ustalenia, że lokal nie będzie podlegał odnowieniu dokonuje kierownik Rejonu Obsługi Najemców na podstawie dostępnych danych w tym oceny technicznej oraz protokołu oględzin lokalu w formie adnotacji w aktach lokalu.

§ 5. 1. Najemca/były najemca, który zużył lub zniszczył na skutek nieprawidłowego użytkowania elementy wyposażenia lokalu, takie jak: kuchenki gazowe lub elektryczne, piece na opał stały, zlewozmywaki, umywalki, baterii, krany czerpalne, wanny, brodziki, miski ustępowe, grzejniki, bojler elektryczne lub gazowe, agregaty rozdrabniająco-tłoczące, jak również stolarki drzwiowe oraz okładziny podłogowe, jest zobowiązany, w terminie 30 dni od sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego (wstępnego), wedle własnego wyboru do dostarczenia nowego sprzętu o podobnej klasie w zamian za zniszczony albo zapłaty na rzecz wynajmującego jego wartości. Ustalenie wartości następuje w oparciu o cennik prac i urządzeń, o którym mowa w § 6.

2. Jeżeli elementy wyposażenia technicznego nie posiadają uszkodzeń mechanicznych, są kompletne i są one sprawne należy je pozostawić.

§ 6. Cennik prac i urządzeń, przygotowuje i aktualizuje, raz na kwartał, Wydział Remontów i Budynków i Lokali (po publikacji biuletynu Sekocenbud) i przekazuje go do Wydziału Informatyki, celem rozesłania do pracowników za pośrednictwem HelpDesk.

§ 7.1. W przypadku zmian dokonanych w lokalu bez zgody wynajmującego najemca/użytkownik zobowiązany jest na żądanie wynajmującego do przedłożenia dokumentacji wielobranżowych potwierdzających ich wykonanie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

2. W sytuacji nieprzedłożenia dokumentacji, o której mowa w ust. 1, najemca/użytkownik zostaje obciążony kosztami:

- 1) sporządzenia opinii,
- 2) przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego – w przypadku ustalenia, że wprowadzone zmiany w lokalu nie zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną.

§ 8. Wykonanie zarządzenia powierzam kierownikom Rejonów Obsługi Najemców oraz w zakresie aktualizacji cennika prac i urządzeń, kierownikowi Wydziału Remontów Budynków i Lokali oraz kierownikowi Wydziału Informatyki w zakresie § 6.

§ 9. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**DYREKTOR
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH**

Kryteria i standardy, jakie należy przyjąć przy określaniu zakresu odnowienia lokalu przez Najemcę/użytkownika – zdającego.

1. Ściany i sufity:

- a) tynki na ścianach i sufitach należy poddać naprawie;
- b) glazurę na ścianach należy pozostawić w stanie istniejącym, jeżeli jest kompletna, nieodspojona i niepopękana;
- c) w przypadkach braków płytek ubytki uzupełnić, dopuszczając materiał zbliżony kolorystycznie;
- d) przy znacznych uszkodzeniach glazury należy ją skuć, a miejsca przy urządzeniach typu: wanna, umywalka, zlewozmywak, malować farbą wodoodporną;
- e) okładziny ścienne typu: boazeria, tapety, panele itp. należy zlikwidować.

2. Podłogi:

- a) podłogi wykonane z desek należy pomalować farbą olejną, przy punktowo zniszczonych deskach częściowo je uzupełnić;
- b) drewniane, pokryte parkietem należy wycyklinować i polakierować.
Jeżeli parkiet jest w znacznym stanie zużyty tzn. bez klepek, wybruszony, luźne klepki, wówczas należy go zdemontować, a podłogę drewnianą naprawić i pomalować, w przypadku podłogi cementowej (posadzki) uzupełnić i pokryć wykładziną PCV;
- c) cementowe (posadzki), pokryte płytkami podłogowymi PCV lub terakotą (kompletną nieodspojoną i niepopękaną) należy pozostawić w stanie istniejącym. W innych przypadkach należy płytki wymienić w granicach niezbędnej konieczności, dopuszczając materiał zbliżony kolorystycznie.
Jeżeli płytki posiadają ww. ślady zużycia należy je zdemontować, posadzkę uzupełnić i naprawić;
- d) cementowe (posadzki), pokryte panelami, jeżeli panele nie są wybruszone, kompletne i bez zarysowań lub wytarć należy pozostawić.
Natomiast jeżeli panele posiadają ww. ślady zużycia technicznego należy je zdemontować, posadzkę uzupełnić lub naprawić oraz pokryć wykładziną PCV;
- e) cementowe, pokryte wykładziną PCV należy pozostawić w stanie istniejącym. W przypadku widocznych uszkodzeń tj. popękanie, rozdarcie lub częściowy jej brak, wykładzinę należy zdjąć, posadzkę uzupełnić lub naprawić i pokryć wykładziną PCV.

3. Stolarki otworowe:

- a) stolarkę okienną drewnianą nadającą się do dalszego użytkowania należy pozostawić, poddać naprawie regulacji oraz pomalować;
- b) stolarkę drzwiową nadającą się do dalszego użytkowania pozostawić, poddać naprawie, regulacji, dopasowaniu oraz pomalować.

4. Ogrzewanie:

- a) węglowe – pozostawić piec, jeżeli był na wyposażeniu lokalu, sprawny i podłączony do przewodu kominowego;
- b) elektryczne – pozostawić sprawne grzejniki konwektorowe lub piece akumulacyjne, jeżeli były na wyposażeniu lokalu;
- c) gazowe – pozostawić sprawny piec gazowy, jeżeli był na wyposażeniu lokalu, podłączony do przewodu kominowego wraz z całą instalacją grzewczą (grzejniki).

5. Elektryka:

- a) osprzęt – włączniki, gniazdka w dobrym stanie należy pozostawić, w przypadku braków należy uzupełnić.