

REGULAMIN

**zawierania umów o przeprowadzenie remontu lokalu
na koszt własny przyszłego najemcy
spółki Nieruchomości - Brzeziny Sp. z o. o.**

A. Postanowienia wstępne

§ 1

Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. Regulaminie – Regulamin zawierania umów o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny przyszłego najemcy Spółki Nieruchomości-Brzeziny Sp. z o.o.
2. Spółce – Nieruchomości - Brzeziny Sp. z o.o.
3. Lokalu – lokal przeznaczony do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.
4. Wnioskodawcy – osoba fizyczna ubiegająca się o przyznanie lokalu mieszkalnego do remontu na własny koszt;
5. Osobie uprawnionej – osoba zakwalifikowana do zawarcia umowy o wykonanie remontu lokalu mieszkalnego.
6. Umowie o remont – umowa o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny przyszłego najemcy.
7. Przyszłym najemcy – osoba, z którą zawarto umowę o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny.
8. „Zakres rzeczowy” – zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac remontowych.

B. Remont lokalu mieszkalnego

§ 2

1. Spółka podaje do publicznej wiadomości informację o posiadanych wolnych lokalach przeznaczonych do remontu wraz z określeniem terminu przeznaczonego na wykonanie tego remontu.
2. Powyższą informację zamieszcza się w postaci wykazu adresowego wolnych lokali na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki oraz na stronie internetowej Spółki.
3. Lokale będą udostępniane w wyznaczonych przez Spółkę terminach celem oględzin.
4. Wnioskodawca wyraża wolę zawarcia umowy o remont lokalu poprzez złożenie w siedzibie Spółki wniosku o przydział wraz z załącznikami oraz wskazaniem lokalu, którym jest zainteresowany. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
5. Wnioskodawca ma prawo złożyć wniosek na więcej niż jeden lokal ujęty w wykazie adresowym, przy czym dla każdego lokalu należy złożyć odrębny wniosek.
6. Wniosek o gotowości przeprowadzenia remontu wskazanego lokalu winien zostać wypełniony w całości w sposób czytelny i prawidłowy.

§ 3

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy o remont mają osoby będące mieszkańcami gminy Piekary Śląskie nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub potwierdzą pisemnie utratę tego tytułu prawnego po zakończeniu umowy o remont.
2. Warunkiem zawarcia umowy o remont lokalu na koszt własny przyszłego najemcy jest spełnienie przez wnioskodawcę wymaganego kryterium dochodowego oraz brak zobowiązania finansowego wnioskodawcy z tytułu najmu.
3. Kryteria dochodowe:

- Gospodarstwo domowe jednoosobowe – wysokość dochodu na 1 osobę nie może być niższa niż 1200,00 zł netto na osobę;
 - Gospodarstwo domowe wieloosobowe – wysokość dochodu na 1 osobę nie może być niższa niż 800,00 zł netto na osobę;
 - Wysokość dochodu określa się jako średnią z trzech kolejnych miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
4. Decyzję o zawarciu umowy o remont z osobą uprawnioną podejmuje każdorazowo Zarząd Spółki na podstawie protokołu z posiedzenia Komisji Mieszkaniowej zawierającego listę zakwalifikowanych osób spełniających kryteria, mając w szczególności na uwadze zapisy ust. 1 niniejszego paragrafu przy uwzględnieniu kryterium dochodowego, o którym mowa w ust. 2 i 3.
 5. Wzór umowy o wykonanie remontu na koszt własny przyszłego Najemcy stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
 6. Uprawnienie do zawarcia umowy o remont nie podlega przeniesieniu na inną osobę.
 7. Niepodpisanie umowy o remont przez osobę uprawnioną w terminie 14 dni roboczych od daty jej pisemnego powiadomienia o przydziale lokalu, jest równoznaczne z rezygnacją tej osoby z remontu przydzielonego lokalu. Lokal zostanie wskazany kolejnej osobie z listy uprzednio zakwalifikowanych osób.
 8. Zarząd Spółki w uzasadnionych przypadkach, ze względu na trudną sytuację mieszkaniową, rodzinną lub zdrowotną dopuszcza możliwość zawarcia umowy o remont lokalu na koszt przyszłego najemcy według innych zasad niż rozwiązania regulaminowe.

§ 4

1. W celu rozpatrywania i kontroli wniosków o najem lokali mieszkalnych do remontu na koszt przyszłego najemcy oraz lokali przeznaczonych do najmu bezpośredniego wchodzących w skład zasobów zarządzanych przez Spółkę Nieruchomości – Brzeziny Sp. z o. o. w Piekarach Śląskich każdorazowo zostaje powoływana Komisja Mieszkaniowa.
2. Zasady prac Komisji Mieszkaniowej określa Regulamin pracy komisji stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

§ 5

1. Umowa o remont, w zależności od powierzchni lokalu i zakresu prac remontowych określonych w „Zakresie rzeczowym” zostaje zawarta ze Spółką Nieruchomości - Brzeziny Sp. z o. o. na okres:
 - a) 3 miesiący;
 - lub
 - b) 12 miesięcy,liczony od dnia jej obowiązywania.
2. Integralną część umowy o remont stanowi „Zakres rzeczowy” określający zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac remontowych wraz ze wskazaniem wyposażenia technicznego wymaganego do uzupełnienia. „Zakres rzeczowy” dzieli się na część obligatoryjną oraz fakultatywną.
3. W okresie obowiązywania umowy o remont Spółka jest uprawniona do kontrolowania przebiegu prac remontowych w lokalu oraz terminowości regulowania należności, o których mowa w § 6 Regulaminu i wynikających z zawartej umowy.

4. W przypadku stwierdzenia, że realizacja umowy o remont nie została rozpoczęta lub roboty zostały rozpoczęte i przerwane, Spółce przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy o remont bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez przyszłego najemcę z tytułu poniesionych kosztów finansowych, rzeczowych i nakładu pracy.
5. W przypadku niewykonania remontu w terminie określonym w umowie o remont, Spółka, w uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek przyszłego najemcy, złożony przed upływem terminu obowiązywania umowy, może wyrazić zgodę na przedłużenie czasu trwania umowy o remont na okres:
 - a) 1 miesiąca w przypadku zawarcia umowy o remont na 3 miesiące;
 - b) 1 miesiąca lub 2 miesięcy (zgodnie z wnioskiem przyszłego najemcy) w przypadku zawarcia umowy o remont na 12 miesięcy.
6. W przypadku rozwiązania umowy o remont z przyczyn leżących po stronie przyszłego najemcy lub upływu terminu obowiązywania umowy o remont i niewykonania remontu lokalu w pełnym zakresie, przyszły najemca jako osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana do niezwłocznego wydania Spółce lokalu w stanie wolnym od osób trzecich i rzeczy bez prawa dochodzenia od Spółki poniesionych nakładów.

§ 6

1. W okresie obowiązywania umowy o remont przyszły najemca ponosi koszty eksploatacji niezależne od Spółki związane z: poborem energii elektrycznej, dostawą gazu, a także reguluje do Spółki określone w indywidualnym zawiadomieniu koszty, które mogą dotyczyć:
 - dostawy wody i odprowadzania ścieków;
 - odbioru nieczystości stałych;
 - C.O.;
 - CWU;
 - energii elektrycznej związanej z oświetleniem części wspólnych;
 - anteny zbiorczej,
 - domofonów, itp.
2. W przypadku, gdy umowa zostanie przedłużona zgodnie z § 5 ust. 5 lit a) oprócz opłat, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, przyszły najemca zobowiązany jest uiszczać opłatę za korzystanie z lokalu w wysokości będącej równowartością czynszu, jaki byłby zobowiązany płacić najemca tego lokalu.

§ 6¹

1. Najemca, którego umowa przewidywała czas remontu określony w § 5 ust. 1 lit b), zwolniony jest z opłaty czynszowej na okres 12 miesięcy, licząc od dnia obowiązywania umowy najmu z zastrzeżeniem ust 2 niniejszego paragrafu.
2. Okres o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ulega skróceniu o czas na jaki została przedłużona umowa o remont zgodnie z § 5 ust. 5 lit b).
3. W okresie, o którym mowa w ust. 1,2 Najemca ponosi jedynie koszty, opisane w § 6 ust. 1.

§ 7

1. Zawarcie umowy najmu lokalu, którego dotyczy zawarta umowa o remont nastąpi po potwierdzeniu przez Spółkę:
 - a) wykonania remontu przez przyszłego najemcę zgodnie z „Zakresem rzeczowym” w części obligatoryjnej, co zostanie potwierdzone protokołem odbioru robót (wykonanie prac ujętych w części fakultatywnej nie jest wymagane do uzyskania umowy najmu);
 - b) prawidłowej realizacji przez przyszłego najemcę postanowień umowy o remont;
 - c) brak zaległości w regulowaniu opłat przez przyszłego najemcę, o których mowa w § 6 Regulaminu.
2. Przyszły najemca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółki o gotowości do odbioru zgodnie z terminem zakończenia robót określonym w Umowie o wykonanie remontu.
3. Do pisemnego powiadomienia Spółki o zakończeniu robót przyszły najemca obowiązany jest przedłożyć:
 - a) zaświadczenie zakładu kominarskiego o drożności – sprawności przewodów kominowych, wentylacyjnych, spalinowych i o prawidłowości podłączeń urządzeń grzewczych węglowych;
 - b) protokół kontroli wewnętrznej instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
 - c) dokumenty potwierdzające wywóz gruzu, odpadów budowlanych i rozbiórkowych przez profesjonalny podmiot świadczący tego rodzaju usługi.
4. Spółka przystąpi do odbioru robót w terminie do 7 dni roboczych od określonego w umowie dnia zakończenia robót.
5. Niewykonanie prac określonych w części fakultatywnej skutkuje brakiem możliwości ubiegania się przez przyszłego najemcę o ich realizację na koszt Spółki przez okres 10 lat od daty zawarcia umowy najmu.
6. Przy zawieraniu umowy najmu lokalu mieszkalnego, w którym przeprowadzono remont zgodnie z niniejszym regulaminem, zapisy zawarte w „Regulaminie najmu lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych należących do spółki Nieruchomości-Brzeziny Sp. z o.o.” stosuje się odpowiednio.

§ 8

1. Spółka prowadzi wykaz lokali zakwalifikowanych jako lokale do remontu na koszt własny przyszłego najemcy z podziałem na okres przewidziany na przeprowadzenie remontu.
2. Spółka prowadzi ewidencję realizacji zawartych umów o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny przyszłego najemcy. Ewidencja winna w szczególności zawierać niezbędne informacje o terminie ujęcia lokalu na wykazie adresowym wolnych lokali przeznaczonych do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, terminie rozpoczęcia oraz zakończenia robót remontowych, przedłużeniu czasu obowiązywania umowy.

C. Postanowienia końcowe

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zmianami) oraz przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
2. Wszelkie zmiany niniejszego Regulaminu wymagają formy pisemnej i wprowadzane są w trybie właściwym dla jego uchwalenia.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia.