

„REGULAMIN REMONTÓW GMINNYCH LOKALI MIESZKALNYCH”

sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkalnym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.).

Ilekcroć w regulaminie jest mowa o:

1. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Braniewa.
2. Najemcy – należy przez to rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do zajmowanego lokalu komunalnego.
3. Lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć lokal będący własnością Gminy Miasta Braniewa.
4. Remontcie – należy przez to rozumieć remont bieżący obejmujący roboty budowlane polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego elementu wyposażenia technicznego lokalu z zastosowaniem materiałów obecnie stosowanych. Remonty nie powodują zmian w użytkowaniu lokalu.
5. Awarii – należy przez to rozumieć losowe uszkodzenie elementu powodujące przerwę w jego użytkowaniu, ograniczające użytkowanie lub powodujące szkodę w mieniu. Usuwanie awarii polega na doraźnej naprawie mającej na celu odtworzenie zdolności do użytkowania.
6. Eksploatacji - należy przez to rozumieć racjonalne korzystanie z lokalu poprzez dbanie o stan techniczny urządzeń technicznych, ich drożność, szczelność, utrzymanie prawidłowego przepływu powietrza, odpowiedniej temperatury oraz opalanie paliwem odpowiednim do rodzaju pieca.
7. Elementem wyposażenia technicznego – należy przez to rozumieć integralną część lokalu umożliwiającą podstawową eksploatację, a w szczególności stolarkę okienną, stolarkę drzwiową, podłogi, piece grzewcze, instalacje, tynki.

§1

1. Regulamin określa zasady wykonywania remontów w gminnych lokalach mieszkalnych.
2. Zakład Gospodarki Komunalnej w Braniewie, zwany dalej ZGK, dokonuje remontów w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Braniewa w ramach realizacji planu remontów na dany rok kalendarzowy, uwzględniającego różne źródła finansowania.

§2

1. Podstawą do rozpoczęcia procedury związanej z kwalifikacją elementów wyposażenia technicznego do wymiany jest umotywowany wniosek najemcy lokalu mieszkalnego skierowany do Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Braniewa, zwanego dalej WGM, o dokonanie kwalifikacji do wymiany, stanowiący załącznik nr 1 do Regulaminu.
2. WGM przekazuje wniosek wraz ze zleceniem o dokonanie kwalifikacji elementów wyposażenia technicznego do ZGK.
3. Zakwalifikowanie elementów wyposażenia technicznego do wymiany oznacza istnienie przesłanek uzasadniających wpisanie ich na listę oczekujących na wymianę ze względu na stopień pogorszenia walorów użytkowych i nie jest równoznaczne z uznaniem, iż elementy wyposażenia technicznego nie są przydatne do umówionego użytku.

4. Elementy wyposażenia technicznego, tj. stolarka okienna, stolarka drzwiowa, podłogi, piece grzewcze, instalacje, tynki, nieprzydatne do umówionego użytku są wymieniane i realizowane poza kolejnością wynikającą z listy oczekujących.

§3

1. Pracownicy działu technicznego ZGK sprawdzają stan techniczny elementów wyposażenia technicznego i sporządzają protokół oceny stanu technicznego, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do regulaminu. W trakcie przeglądu ustala się między innymi, czy istniejące elementy wyposażenia technicznego były prawidłowo konserwowane przez najemcę.
2. Podczas oceny stanu technicznego elementów wyposażenia technicznego powstaje dokumentacja fotograficzna.
3. Na podstawie oceny stanu technicznego, o której mowa w ust. 1 dokonuje się kwalifikacji elementów wyposażenia technicznego zgodnie z kryteriami określonymi w §6.

§4

1. Po przeprowadzeniu kwalifikacji, o której mowa w §3 ust. 3, elementy wyposażenia technicznego danego lokalu wpisywane są na listę oczekujących, stanowiącą załącznik nr 3 do regulaminu.
2. Listę oczekujących na wymianę elementów wyposażenia technicznego na kolejny rok kalendarzowy tworzy się na podstawie kwalifikacji wniosków nowo złożonych oraz zweryfikowanych wniosków, które były podstawą do wpisania na listę oczekujących w poprzednim roku kalendarzowym.
3. O miejscu na liście oczekujących decyduje stopień wypełnienia warunków, o których mowa w §6, a przy jednakowym stopniu spełnienia tych warunków decyduje termin złożenia wniosku.
4. Wymiana elementów wyposażenia technicznego realizowana będzie w miarę posiadanych środków finansowych.
5. Zmiana statusu prawnego lokalu lub podjęcie czynności, polegające na złożeniu podania o wycenę nieruchomości lokalowej, a także uzyskaniu przez najemcę prawa własności, skutkuje skreśleniem z listy oczekujących na wymianę.
6. Weryfikacja, o której mowa w ust. 2, polega na corocznej, ponownej kwalifikacji wniosków w oparciu o § 6 ust. 1 pkt 3 – 10, a w odniesieniu do kryteriów wymienionych w § 6 ust. 1 pkt 1 – 2, weryfikacja następuje co 3 lata.
7. Weryfikacji wniosków zgodnie z ust. 6 należy dokonać do 31 marca każdego roku.

§5

1. Wymiana elementów wyposażenia technicznego realizowana jest kolejno z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) Kwota przeznaczona na wymianę elementów wyposażenia technicznego w danym roku kalendarzowym zależy od możliwości finansowych zabezpieczonych w budżecie finansowym ZGK na dany rok kalendarzowy i jest określana ściśle w planie remontów ZGK,
 - 2) Podstawą wymiany elementów wyposażenia technicznego w danym lokalu jest komisyjne zakwalifikowanie do wymiany oraz umieszczenie lokalu na liście oczekujących,

- 3) Posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do lokalu i nie pozostawianie w okresie wypowiedzenia umowy najmu,
- 4) Z uwagi na ściśle określony poziom środków finansowych przeznaczonych na wymianę elementów wyposażenia technicznego w danym roku, przypadki samowolnej wymiany z pominięciem zasad określonych w niniejszym regulaminie oraz żądanie zwrotu poniesionych nakładów przez najemcę, nie będą rozpatrywane.

§6

1. O kolejności wymiany elementów wyposażenia technicznego decydują następujące czynniki:
 - 1) Stopień pogorszenia walorów użytkowych elementów wyposażenia technicznego,
 - 2) Stopień wypełniania obowiązków najemcy w zakresie konserwacji elementów wyposażenia technicznego,
 - 3) Stopień zadłużenia lokalu,
 - 4) Systematyczność w dokonywaniu wpłat czynszu i pozostałych opłat skutkująca brakiem zaległości przekraczających 3 pełne okresy płatności,
 - 5) Systematyczność w spłacie zadłużenia,
 - 6) Jednorazowa spłata znaczącej części lub całości zadłużenia,
 - 7) Korzystanie z ofert odpracowywania zaległości czynszowych w formie świadczenia rzeczowego i solidna ich realizacja,
 - 8) Posiadanie decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku zaległości przekraczających 3 pełne okresy płatności,
 - 9) Sytuacja materialna najemcy mająca wpływ na stopień zadłużenia,
 - 10) Podejmowanie innych działań zmierzających do zmniejszenia zadłużenia np. zamiana mieszkania na mniejsze, zamiana na mieszkanie o niższym czynszu itp.,
 - 11) W przypadku zakwalifikowania elementów wyposażenia technicznego do wymiany przed wejściem w życie niniejszego regulaminu, czas oczekiwania na wymianę.

§7

1. Wymiana elementów wyposażenia technicznego poza kolejnością ustaloną zgodnie z niniejszym regulaminem dopuszcza się gdy:
 - 1) Obowiązek taki wynika z przepisów prawa,
 - 2) Elementy wyposażenia technicznego nie są przydatne do umówionego użytku, tj. zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
 - 3) Stan techniczny stwarza zagrożenie dla mienia znacznej wartości,
 - 4) Wymiana związana jest z nakazem uprawnionych instytucji,
 - 5) Wymiana związana jest ze zdarzeniem losowym, stanem klęsk żywiołowych lub stanami o podobnym charakterze,
 - 6) Wymiana związana jest z termomodernizacją elewacji budynku,
 - 7) Wymiana związana jest z przekazaniem lokalu do ponownego zasiedlenia.

§8

1. W przypadku:
 - 1) Stwierdzenia średniego stanu technicznego, zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkalnym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zm.) najemca zobowiązany

jest do naprawienia elementów wyposażenia technicznego we własnym zakresie i z własnych środków finansowych, a wniosek zostaje rozpatrzony negatywnie,

- 2) Uszkodzeń spowodowanych celowym zniszczeniem, a jednocześnie stwarzających zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynajmujący usuwa stwierdzone uszkodzenia, a kosztami wymiany obciąża najemcę.

§9

1. Do remontów wykonywanych przez najemców lokali należą prace polegające na utrzymaniu stanu technicznego lokalu w stanie nie pogorszonym oraz usuwanie awarii, a w szczególności naprawa i konserwacja:
 - 1) Podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 2) Stolarki okiennej wraz z parapetami, polegająca na malowaniu stolarki okiennej, wymianie okuć, zawiasów, parapetów, uszczelnieniu stolarki, szkleniu,
 - 3) Stolarki drzwiowej polegająca na malowaniu stolarki drzwiowej, wymianie zamków, okuć, klamek, zawiasów, uszczelnieniu stolarki, szkleniu,
 - 4) Wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 5) Trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 6) Osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - 7) Pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów (czyszczenie pieca/ów wraz z kanałami, wylepienie palenisk i uzupełnienie fug międzykaflowych, wymiana uszkodzonych, zużytych elementów takich jak drzwiczki czy ruszta),
 - 8) Etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - 9) Przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich drożności,
 - 10) Innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

§10

1. O partycypację w kosztach wymiany elementów wyposażenia technicznego w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Braniewa mogą wnioskować najemcy, posiadający tytuł prawny do zajmowanego mieszkania.
2. Partycypacja w kosztach wymiany elementów wyposażenia technicznego wynosi do 50% wartości wymienianych elementów wraz z usługą związaną z wymianą.
3. Partycypacja będzie zaliczana na poczet opłat czynszowych (bez opłat za media), a jej realizacja rozpocznie się w kolejnym miesiącu po protokolarnym odbiorze prac pod warunkiem wcześniejszego skompletowania dokumentów.

4. Partycypacja w kosztach wymiany elementów wyposażenia technicznego, pozwala na ich wymianę w szybszym terminie przy spełnieniu poniższych warunków:
 - 1) Złożenie wniosku o dokonanie kwalifikacji elementów wyposażenia technicznego do wymiany z zadeklarowaną procentową wartością udziału w finansowaniu kosztów wymiany,
 - 2) Zweryfikowany przez dział techniczny ZGK stan techniczny kwalifikujący elementy wyposażenia technicznego do wymiany,
 - 3) Pisemna zgoda wynajmującego/wspólnoty mieszkaniowej na wymianę elementów wyposażenia technicznego,
 - 4) Dokonanie zgłoszenia lub uzyskanie pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym wraz z uzyskaniem pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przy czym stroną postępowania jest wynajmujący na wniosek najemcy (w przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujących się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków),
 - 5) Podpisana umowa o wykonanie ulepszenia, określająca warunki i sposób rozliczenia ulepszeń,
 - 6) Systematyczność w dokonywaniu wpłat czynszu i pozostałych opłat skutkująca brakiem zaległości,
 - 7) Jednorazowa spłata całości zadłużenia,
 - 8) Wymiany elementów wyposażenia technicznego najemca wykonuje we własnym zakresie z uwzględnieniem warunków wymiany określonych przez wynajmującego oraz zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), a także z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 9) Po wykonaniu prac najemca zgłasza fakt wymiany w Wydziale Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Braniewa celem dokonania odbioru wykonanych prac,
 - 10) Rozliczenie następuje po dokonaniu protokólnego odbioru robót przez wynajmującego.
5. Podstawą udzielenia partycypacji w kosztach wymiany elementów wyposażenia technicznego są następujące dokumenty:
 - 1) Zgoda wynajmującego/wspólnoty mieszkaniowej na wykonanie prac,
 - 2) Dokonanie zgłoszenia lub uzyskanie pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym wraz z uzyskaniem pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przy czym stroną postępowania jest wynajmujący na wniosek najemcy (w przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujących się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków),
 - 3) Umowa o wykonanie ulepszenia,
 - 4) Protokół odbioru wykonanych prac, stanowiący załącznik nr 4 do regulaminu,
 - 5) Oryginały faktur VAT za zakup materiałów i wykonane usługi.
6. Nie partycypuje się w kosztach wymiany elementów wyposażenia technicznego w następujących przypadkach:
 - 1) Niezłożenie wniosku o dokonanie kwalifikacji do wymiany,
 - 2) Niezakwalifikowanie elementów wyposażenia technicznego do wymiany,
 - 3) Brak pisemnej zgody wynajmującego/wspólnoty mieszkaniowej na wymianę,

- 4) Brak zgłoszenia robót, brak pozwolenia na budowę lub brak pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (w przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujących się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków),
 - 5) Brak umowy o wykonanie ulepszenia,
 - 6) Najemca uzyskał prawo własności lub zostało złożone podanie o wycenę nieruchomości lokalowej,
 - 7) Elementy wyposażenia technicznego nie spełniają warunków określonych w piśmie wyrażającym zgodę, w umowie o wykonanie ulepszenia lub zostaną wykonane niezgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. W przypadkach rozwiązania umowy najmu, zamiany lub zdania lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, pozostała kwota partycypacji nie podlega zwrotowi.

§11

1. Najemca może wymienić elementy wyposażenia technicznego bez względu na ich stan w przypadku gdy:
 - 1) Złoży wniosek o wymianę elementów wyposażenia technicznego z uwzględnieniem sfinansowania wymiany w 100% ze środków własnych,
 - 2) Uzyska zgodę wynajmującego/wspólnoty na wymianę,
 - 3) Zostanie dokonane zgłoszenie lub uzyskane pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym wraz z uzyskaniem pozwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przy czym stroną postępowania jest wynajmujący na wniosek najemcy (w przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujących się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków),
 - 4) Systematycznie dokonuje wpłat czynszowych i pozostałych opłat, skutkujących brakiem zaległości,
 - 5) Jednorazowo ureguluje wszystkie należności,
 - 6) Zostanie podpisana umowa o wykonanie ulepszenia, określająca warunki i sposób rozliczenia ulepszeń,
 - 7) Wymiana elementów wyposażenia technicznego zostanie wykonana we własnym zakresie z uwzględnieniem warunków wymiany określonych przez wynajmującego oraz zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), a także z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 8) Po wykonaniu prac zgłosi fakt wymiany w Wydziale Gospodarki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Braniewa.