

ZARZĄDZENIE NR 49/2021
BURMISTRZA PIŁAWY GÓRNEJ

z dnia 15 kwietnia 2021 r.

w sprawie przyjęcia „Regulaminu partycypacji w kosztach remontów gminnych lokali mieszkalnych”

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn.zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Regulamin partycypacji w kosztach remontów gminnych lokali mieszkalnych”, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie będzie realizowane przez Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. z siedzibą w Piławie Górnej ul. Piastowska 15a.

§ 3. Nadzór nad wykonaniem Zarządzenia powierzam Zastępcy Burmistrza Piławy Górnej.

§ 4. Traci moc zarządzenie Nr 73/2012 Burmistrza Piławy Górnej z dnia 16 lipca 2012r. w sprawie przyjęcia regulaminu remontów gminnych lokali mieszkalnych.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Piławy Górnej.

Załącznik Nr 1 do zarządzenia Nr 49/2021

Burmistrza Piławy Górnej

z dnia 15 kwietnia 2021 r.

„REGULAMIN PARTYCYPACJI W KOSZTACH 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.

§ 1. Użyte w regulaminie pojęcia oznaczają:

remont – przez remont lokalu mieszkalnego rozumie się 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.

awaria – przez awarię rozumie się 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 zdatności do użytkowania.

eksploatacja – przez eksploatację lokalu mieszkalnego rozumie się 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.

element techniczny – przez element techniczny lokalu rozumie się integralną część lokalu umożliwiającą podstawową eksploatację, a w szczególności okna, drzwi wejściowe, podłogi, piece grzewcze, instalacje, tynki, przewody kominowe.

plan remontów - jest to zestawienie konkretnych gminnych lokali mieszkalnych, w których w danym roku budżetowym zostaną wykonane remonty elementów technicznych wraz z określeniem zakresu prac i z prognozowanymi kosztami remontów.

Plan remontów sporządzany jest przez Zarząd Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Piławie Górnej (zwany dalej ZBM) i zatwierdzany przez Burmistrza Piławy Górnej.

Podstawę sporządzania planu remontów stanowią: analiza potrzeb remontowych w mieszkaniowym zasobie Gminy, wielkość środków finansowych planowanych na dany rok budżetowy oraz zasady określone w rozdziale II i III regulaminu.

Rozdział 1. ZASADY WYKONYWANIA REMONTÓW

§ 2. W celu zwiększenia ilości remontów w lokalach komunalnych przyczyniających się do polepszenia warunków bytowych mieszkańców oraz pozyskiwania większej ilości środków finansowych na realizację tych zadań ustala się poniższe zasady.

1. Preferuje się do wykonania w pierwszej kolejności remonty, w lokalach których najemcy będą partycypować w finansowaniu tych kosztów.

2. Prace budowlane objęte refundacją to:

- 1) Wymiana stolarki okiennej wraz z parapetami i nawietrznikami,
- 2) Wymiana stolarki drzwiowej w lokalu mieszkalnym wraz z zamkami,
- 3) Wymiana podłogi polegającej na wykonaniu nowej posadzki w całym pomieszczeniu bez wykładzin podłogowych,
- 4) Wymiana instalacji gazowej od licznika do odbiorników,
- 5) Wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej bez przełączników oraz źródeł światła,
- 6) Wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej od pionów do odbiorników,

- 7) Wymiana tynków wewnętrznych z odgrzybianiem ścian, bez malowania,
- 8) Przebudowa, budowa, przestawianie pieców kaflowych,
- 9) Wykonanie instalacji C.O. wraz z grzejnikami oraz piecem,
- 10) Wymiana pieców stałopalnych typu „EKONOMIK”,
- 11) Wymiana pieców akumulacyjnych,
- 12) Budowa toalet, dla lokali, które nie posiadają toalet w budynku.

3. Maksymalna wysokość refundacji kosztów remontu przeprowadzonego na zlecenie najemcy nie może przewyższać następujących wielkości:

- 1) 50% kosztów wymiany stolarki okiennej nie więcej jednak niż 500 zł za jedno okno i maksymalnie 3000 zł za całe mieszkanie,
- 2) 50% kosztów wymiany stolarki wejściowej do lokalu nie więcej niż 750 zł za sztukę stolarki,
- 3) 50% kosztów zmiany sposobu ogrzewania lub remontu istniejącego źródła ogrzewania nie więcej niż 2.500 zł,
- 4) 50% kosztów przy pozostałych pracach nie więcej jednak niż 1.500 zł,

4. W przypadku stwierdzenia zawyżonych kosztów remontu, ZBM może dokonać refundacji na podstawie kosztorysu sporządzonego przez ZBM lub na zlecenie ZBM.

5. Refundacja przeprowadzona będzie w formie bezgotówkowej - zaliczana na poczet przyszłych opłat czynszowych (bez opłat za media)

6. Refundacji kosztów remontów nie otrzymują osoby, które:

- 1) otrzymały lokal mieszkalny przeznaczony do remontu we własnym zakresie, okres karencji w tym przypadku wynosi 3 lata,
- 2) dokonały dobrowolnej zamiany lokali. Okres karencji wynosi 3 lata,
- 3) wynajmują lokal socjalny,
- 4) chcą dokonać wymiany elementu technicznego lokalu, którego stan nie wykazuje potrzeby wymiany,
- 5) nie uzyskały warunków technicznych wykonania remontu i nie dokonano odbioru elementu technicznego w ciągu 6 miesięcy od daty wystawienia faktury (rachunku).
- 6) złożyły wniosek o wykup lokalu.

7. Osoby, które otrzymały lokal mieszkalny do remontu we własnym zakresie oraz osoby, które dokonały dobrowolnej zamiany lokali mogą ubiegać się o refundację 50 % kosztów przy pracach określonych w §2 ust. 3 pkt. 8,9,10,11,12 regulaminu, nie więcej jednak niż 3.000,00 zł.

8. Utrzymanie i konserwacja oraz ewentualna wymiana elementu technicznego, który został refundowany, należeć będzie w przyszłości do lokatora. Refundacja może dotyczyć wymiany elementu zużytego wskutek wieloletniego użytkowania.

Rozdział 2.

WYKONANIE REMONTÓW I MODERNIZACJI W LOKALACH MIESZKALNYCH PRZEZ ZBM SP. Z O.O. W PIŁAWIE GÓRNEJ

§ 3. Remonty w lokalach mieszkalnych przeprowadzone przez ZBM lub na zlecenie i pod nadzorem ZBM ujęte są w Planach Remontów.

W Planach Remontów nie będą uwzględniane lokale których najemcy:

- 1) Zalegają z opłatami czynszowymi i ich pochodnymi,
- 2) Dopuścili się dewastacji bądź poprzez zaniechanie swoich obowiązków, określonych w załączniku nr 3, doprowadzili do zniszczenia elementu technicznego lokalu mieszkalnego,
- 3) Uzyskali lokal w wyniku wzajemnej dobrowolnej zamiany,

- 4) Uzyskali lokal w wyniku wskazania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, gdzie warunkiem podpisania umowy najmu było wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt,
- 5) Posiadają lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbiórki (z wyłączeniem remontu zabezpieczającego),
- 6) Wynajmują lokal socjalny i w wyniku remontu chcą podwyższyć standard lokalu - przy czym po wykonaniu takiego remontu lokal nie może w dalszym ciągu pozostawać lokalem socjalnym,
- 7) Złożyli wniosek o wykupienie lokalu.

§ 4. Wymiana stolarki okiennej

Stolarka okienna wymieniana jest z drewnianej zespolonej lub skrzynkowej na PCV. Stolarka okienna wymieniana jest wraz z parapetami – (nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską).

§ 5. Stolarka Drzwiowa

1. Stolarka drzwiowa wymieniana będzie z drewnianej na drzwi:

- 1) Płycinowe wraz z ościeżnicą, okuciami, klamkami i zamkami,
- 2) Drewniane wraz z ościeżnicą, okuciami, klamkami i zamkami.

2. Stolarka drzwiowa, której wymiary nie odpowiadają aktualnym normom, zostaną znormalizowane do wielkości normowanej poprzez wykonanie zamurowania lub nowego nadproża.

3. Rodzaj drzwi przyjętych do wymiany zależy będzie od budynku, położenia lokalu w budynku i będzie dobierany indywidualnie.

§ 6. Podłogi i posadzki

1. Podłogi i posadzki w lokalach mieszkalnych wymieniane będą w następujący sposób:

- 1) zerwanie istniejącej podłogi z desek, płyt lub skucie posadzki betonowej,
- 2) odciążenie stropu poprzez usunięcie polepy zalegającej pomiędzy legarami,
- 3) w przypadku złego stanu legarów – wzmocnienie ich,
- 4) ocieplenie ślepego pułapu,
- 5) odeskowanie nowymi deskami podłogowymi lub płytami – bez wykładzin podłogowych.

2. W przypadku lokali mieszkalnych znajdujących się na parterze, wymiana podłogi następuje na ocieploną posadzkę cementową, bez wykładzin podłogowych i polega na wykonaniu:

- 1) podkładu betonowego,
- 2) izolacji przeciwwilgociowej,
- 3) izolacji cieplnej,
- 4) posadzki.

§ 7. Piece kaflowe, stałopalne, typu ekonomik, akumulacyjne

1. W lokalach mieszkalnych których najemcy nie zalegają z opłatami czynszowymi oraz racjonalnie je eksploatują wykonywane też będą remonty „średnie” pieców polegające na wykonaniu nowych kanałów wewnątrz pieca.

2. Piece stałopalne wymieniane będą w lokalach:

- 1) które posiadały poprzednio piece stałopalne,
- 2) w których stan pieca kaflowego spowodowany jest złą eksploatacją (odpowiednia opinia kominiarska).

3. Piece typu Ekonomik wymieniane będą w lokalach:

- 1) które posiadają takie źródło ciepła,
- 2) których najemcy są zadłużeni w opłatach czynszowych.

4. Kuchnie węglowe dostarczane będą do lokali nieposiadających alternatywnych źródeł przygotowania posiłków (brak gazu).

5. Piece akumulacyjne mogą być wymienione w lokalach które, posiadały poprzednio takie samo źródło ciepła.

§ 8. 1. Preferowana przez właściciela lokali – Gminę Piława Górna jest wymiana lub modernizacja pieców kaflowych, stałopalnych na instalacje elektryczne (grzałki, piece akumulacyjne, napromienniki).

2. W przypadku, gdy najemca nie akceptuje wykonania zmiany sposobu ogrzewania zgodnie z **ust. 1**, może dokonać zmiany ogrzewania na zasadzie refundacji zgodnie z **§ 2** lub skorzystać z wewnętrznych programów Gminy.

3. Łączna pomoc uzyskana z Gminy (refundacja, dotacja) na wymianę dotychczasowego ogrzewania lokalu nie może przekroczyć kwoty określonej w **§ 2 ust. 4 pkt. 3**.

4. Zmiana przez najemcę sposobu ogrzewania na gazowe następować będzie tylko na zasadzie refundacji kosztów wykonania.

5. Instalacje C.O. oraz zmiana sposobu ogrzewania na gazowe następować będzie tylko na zasadzie refundacji kosztów wykonania.

6. Piece gazowe nie będą wymieniane w lokalach w przypadku braku przeglądów, potwierdzenia serwisowania. W tym przypadku obowiązek wymiany środka grzewczego spoczywa na najemcy.

§ 9. Instalacje elektryczne wymieniane będą z aluminiowych na miedziane wraz z włącznikami i gniazdkami w standardowej jakości i ilości.

§ 10. Instalacje wodno - kanalizacyjne wymieniane będą w całości od odbiorników do pionów zbiorczych – bez baterii, zlewów, misek ustępowych, spłuczek do WC, wanien.

§ 11. Instalacje gazowe wymieniane będą od licznika w lokalu do odbiorników – kuchenki gazowej i gazowych przepływowych podgrzewaczy wody bez ich wymiany.

§ 12. Roboty murarskie polegające na wymianie tynków, odgrzybianiu itp. wykonywane będą jako roboty awaryjne, dotyczy to także robót polegających na uszczelnieniu instalacji gazowej oraz usuwaniu skutków awarii (zalania).

Rozdział 3.

PRACE WYKONYWANE PRZEZ NAJEMCĘ

Do remontów wykonywanych przez najemców lokali należą prace polegające na utrzymaniu stanu technicznego lokalu w stanie nie pogorszonym oraz usuwanie awarii, a w szczególności:

1. konserwacja stolarki okiennej wraz z parapetami, polegająca na malowaniu stolarki okiennej, wymianie okuć, zawiasów, parapetów uszczelnieniu stolarki, szkleniu,

2. konserwacja drzwi wejściowych do lokali poprzez malowanie stolarki, wymianę zamków, okuć, klamek, zamków, zawiasów, uszczelnienie drzwi, szklenie,

3. wymiana drzwi wewnątrzlokalowych,

4. naprawa częściowa podłogi do pow. 5 m²,

5. naprawa instalacji elektrycznej, wymiana bezpieczników, żarówek, gniazdek, włączników, przełączników,

6. częściowa wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej wraz z wymianą kranów, zlewów, umywalek, górnopłuków oraz udroźnienie instalacji kanalizacyjnej,

7. wymiana gazowych przepływowych podgrzewaczy wody, kuchenek gazowych oraz pieców etażowych,

8. wymiana wykładzin podłogowych oraz posadzek,

9. wymiana okładzin ściennych – glazura,

10. naprawa, odpowietrzanie indywidualnej instalacji c.o.,

11. naprawa rusztów, wymiana drzwiczek w piecach,

12. naprawa i wymiana wbudowanych mebli,
13. naprawa tynków, wymiana tapet,
14. malowanie ścian i sufitów.

POROZUMIENIE

zawarte dniapomiędzy Zarządem Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Piławie Górnej, z siedzibą przy ul. Piastowskiej 15a, zwanym dalej „Zarządcą”, w imieniu, którego działa: Prezes Zarządu Pani Agnieszka Bodnarczuk

a: Panem/nią zamieszkałym/łą....., legitymującym/ą się dowodem osobistym seria Nr wydanym przez zwanym dalej „Najemcą”

w sprawie

w lokalu mieszkalnym położonym w Piławie Górnej przy ul.

§ 1. Najemca zobowiązuje się wykonać roboty polegające na:

.....
.....

na koszt własny i własnym staraniem na podstawie warunków technicznych określonych przez Zarządcę.

§ 2. 1. Refundacja kosztów wykonanych prac zostanie rozliczona po dokonaniu odbioru przez pracownika Zarządcy i na wniosek Najemcy w nieprzekraczalnym terminie 1 m-ca od dnia otrzymania faktury przez Najemcę. Przyjmuje się następującą wysokość refundacji:

- 1) 50% kosztów wymiany stolarki okiennej nie więcej jednak niż 500 zł za jedno okno i maksymalnie 3000 zł za całe mieszkanie.
- 2) 50% za wymianę stolarki wejściowej do lokalu nie więcej niż 750 zł za sztukę stolarki.
- 3) 50% przy zmianie sposobu ogrzewania lub remoncie istniejącego źródła ogrzewania nie więcej niż 2.500 zł.
- 4) 50% przy pozostałych pracach nie więcej jednak niż 1.500 zł.

2. Kwota refundacji zostanie zaliczona na poczet przyszłych podstawowych opłat czynszowych (bez wywozu śmieci, opłat za c.o., wodę i energię elektryczną).

§ 3. Najemca zobowiązuje się wykonać prace zgodnie ze sztuką budowlaną i warunkami wydanymi przez Zarządcę oraz przedstawić do odbioru dokumenty rozliczeniowe oraz odpowiednie aprobaty techniczne dopuszczające do stosowania w budownictwie.

§ 4. Wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim na skutek prowadzonych prac, „Najemca” zobowiązuje się naprawić we własnym zakresie i na koszt własny.

§ 5. Porozumienie sporządza się w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

§ 6. Porozumienie wchodzi w życie z dniem podpisania.

.....

Zarządca

Najemca