

ZARZĄDZENIE NR 32/2017
WÓJTA GMINY WIELKIE OCZY

z dnia 4 kwietnia 2017 r.

w sprawie przyjęcia regulaminu remontów gminnych lokali mieszkalnych

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 446 z późniejszymi zmianami) zarządza się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Regulamin remontów gminnych lokali mieszkalnych, stanowiący Załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikowi na stanowisku ds. gospodarki komunalnej i lokalowej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt Gminy Wielkie Oczy

Tomasz Lorenc

Załącznik do Zarządzenia Nr 32/2017

Wójta Gminy Wielkie Oczy

z dnia 4 kwietnia 2017 r.

REGULAMIN REMONTÓW GMINNYCH LOKALI MIESZKALNYCH
Opracowany w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,
mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Rozdział 1.

Wstęp

§ 1. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. remont - roboty budowlane polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego elementu wyposażenie technicznego lokalu z zastosowaniem materiałów obecnie stosowanych; remont nie powoduje zmian w użytkowaniu lokalu,

2. awaria – losowe uszkodzenie elementu lokalu powodujące przerwę w jego użytkowaniu, ograniczające jego użytkowanie lub powodujące szkodę na mieniu; usuwanie awarii polega na doraźnej naprawie mającej na celu odtworzenie stanu zdadności,

3. konserwacja – zabiegi zapewniające sprawna eksploatacje elementów technicznych lokalu polegające na wykonywaniu drobnych czynności takich jak: regulacja skrzydeł, zawiasów uszczelnianie, malowanie itp.,

4. eksploatacja – racjonalne korzystanie z lokalu poprzez dbanie o stan techniczny urządzeń technicznych, ich szczelność, utrzymywanie prawidłowego przepływu powietrza, odpowiedniej temperatury oraz opalanie paliwem odpowiednim do rodzaju pieca,

5. element techniczny – integralna część lokalu umożliwiając podstawową eksploatację, a w szczególności okna, drzwi wejściowe, piece grzewcze, podłogi, instalacje, tynki.

Rozdział 2.

Wykonywanie remontów na zasadzie refundacji kosztów

§ 2. 1. Wnioski w sprawie wykonania remontów w lokalach mieszkalnych, w których najemcy wyrazili wole partycypowania w finansowaniu przedsięwzięcia, poddane są ocenie technicznej w celu uznania zasadności przeprowadzenia remontów.

2. Partycypacja kosztów remontów i jej procentowy udział określa porozumienie zawarte pomiędzy najemcą a wynajmującym. Refundowane będą tylko te remonty, na które zawarto porozumienie. Porozumienia nie będą zawierane z najemcami posiadającymi zadłużenie.

3. Do prac budowlanych podlegających refundacji zalicza się:

- 1) wymiana stolarki okiennej wraz z parapetami,
- 2) wymiana stolarki drzwiowej do lokalu mieszkalnego wraz z zamkami,
- 3) wymiana podłogi polegająca 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 wodnokanalizacyjnej od pionów do odbiorników,
- 7) wymiana tynków wewnętrznych z odgrzybianiem ścian, bez malowania,
- 8) przebudowa, budowa, przestawienie pieców kaflowych,
- 9) budowa instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz piecem,

- 10) wymiana pieców stałopalnych,
- 11) wymiana pieców akumulacyjnych,
- 12) budowa toalet dla lokali, które nie posiadają toalet w budynku.

4. Maksymalna wysokość współfinansowania 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,
- 3) 50% kosztów przy zmianie sposobu ogrzewania lub remoncie istniejącego źródła ogrzewania, nie więcej jednak niż 2500 zł,
- 4) 50% kosztów przy pozostałych pracach, nie więcej jednak niż 1500 zł.

5. W przypadku stwierdzenia zawyżonych kosztów remontów, Wójt Gminy Wielkie Oczy może dokonać refundacji na podstawie kosztorysu wykonanego przez Gminę Wielkie Oczy.

6. Refundacja przeprowadzona będzie w formie bezgotówkowej jako zaliczenie na poczet przyszłych opłat czynszowych (bez opłat za media).

7. Wykonanie remontu (ulepszenia) spoczywa na najemcy lokalu po określeniu przez wynajmującego zasad wykonania remontu, o które najemca występuje przed dokonaniem prac oraz podpisaniu porozumienia, o którym mowa w § 2 ust. 3.

8. Refundacji kosztów remontów nie otrzymuje się przypadku, gdy:

- 1) osoby otrzymały lokal mieszkalny przeznaczony do remontu we własnym zakresie. Okres karencji wynosi 3 lata.
- 2) osoby chcą dokonać wymiany elementu technicznego lokalu, którego stan nie wykazuje potrzeby wymiany,
- 3) remont przeprowadzony ma być w lokalu znajdującym się w budynku, którego stan techniczny nie rokuje przynajmniej 3 letniego użytkowania,
- 4) osoby nie uzyskały warunków technicznych wykonania remontu i nie dokonano odbioru elementu technicznego w ciągu 6 miesięcy od daty wystawienia faktury,

9. Remonty, utrzymywanie oraz ewentualna wymiana elementu technicznego, który został refundowany należeć będą w przyszłości do najemcy, który dokonał wymiany na zasadach refundacji.

10. Refundacja może dotyczyć wyłącznie wymiany elementu, który został zużyty z przyczyn technicznych.

11. Wzór porozumienia o którym mowa w pkt. 2 określa Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.

Rozdział 3.

Wykonywanie remontów w lokalach mieszkalnych Gminy Wielkie Oczy

§ 3. Remonty w lokalach mieszkalnych przeprowadzane na zlecenie i pod nadzorem Urzędu Gminy nie będą przeprowadzane w przypadku, gdy najemcy:

1. zalegają z opłatami czynszowymi i ich pochodnymi,
2. dopuścili się dewastacji lub przez zaniechania swoich obowiązków określonych w Rozdziale 4 doprowadzili do zniszczenia elementu technicznego lokalu mieszkalnego,
3. złożył wniosek o wykupienie mieszkania.

§ 4. Stolarka okienna wymieniana jest z drewnianej zespolonej lub skrzynkowej na PCW. Stolarka okienna wymieniana jest wraz z parapetami.

§ 5. 1. Stolarka drzwiowa wymieniana jest 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 normowej poprzez wykonanie zamurowania lub nowego przesklepienia.

3. Rodzaj drzwi przyjętych do wymiany zależeć będzie od budynku, położenia lokalu w budynku i będą dobierane indywidualnie.

§ 6. Podłogi i posadzki w lokalach mieszkalnych wymienia się w następujący sposób:

1. Technologia wymiany polega uzgodnieniu z pracownikiem. Urząd Gminy odpowiedzialny jest za nadzór nad lokalami.

2. Podłogi i posadzki mogą być wymienione w/g kosztorysu wykonawczego.

§ 7. 1. Wymiana pieca, dostawa pieca stanowi priorytet prac remontowych w lokalach mieszkalnych.

2. Piece kaflowe przebudowywane będą w lokalach mieszkalnych których najemcy wykazują dużą dbałość o lokal, widoczne są w lokalu ślady konserwacji, a stan techniczny pieca spowodowany jest jego wyeksploatowaniem spowodowanym wiekiem. Powyższe powinno być potwierdzone opinią kominiarską.

3. W lokalach mieszkalnych, których najemcy nie zalegają z opłatami czynszowymi oraz które są racjonalnie eksploatowane, wykonywane też będą remonty „średnie” pieców polegające na wykonywaniu nowych kanałów wewnątrz pieca.

4. Piece stałopalne wymieniane będą w lokalach, które:

1) posiadały poprzednio piece stałopalne,

2) posiadały piece kaflowe, których pogorszenie stanu spowodowane jest złą eksploatacją.

5. Powyższe powinno być potwierdzone opinią kominiarską.

6. Kuchnie węglowe dostarczane będą do lokali nie posiadających alternatywnych źródeł przygotowywania posiłków (brak gazu).

7. Instalacje c.o. oraz zmiana sposobu ogrzewania następować będzie tylko na zasadzie refundacji kosztów wykonania.

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

§ 9. 1. Instalacje wodnokanalizacyjne wymieniane będą w całości od odbiorników do pionów zbiorczych, bez baterii, zlewów, misek ostepowych, płuczek, wanien.

2. WC w lokalach mieszkalnych wykonywane będą na zasadzie refundacji kosztów wykonania.

§ 10. Instalacje gazowe wymieniane będą od licznika w lokalu do odbiorników – kuchenki gazowej i GPW bez ich wymiany.

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

2. Wzór wniosku o wyrażenie zgody na wykonanie remontów stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszego Regulaminu.

Rozdział 4.

Zakres prac remontowo-konserwacyjnych należących do obowiązków najemcy.

§ 12. Do remontów wykonywanych przez najemców należą prace polegające na utrzymaniu lokalu w stanie niepogorszonym oraz usuwanie awarii, a w szczególności:

1. konserwacja stolarki okiennej wraz z parapetami polegająca na malowaniu stolarki okiennej, wymiana okuć, zawiasów, parapetów, uszczelnianie stolarki, szklenie,

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

3. wymiana drzwi wewnątrzsiedlowych,
4. naprawa częściowa podłogi do powierzchni 5 m²,
5. naprawa instalacji elektrycznej, wymiana bezpieczników, żarówek, gniazdek, włączników, przełączników,
6. częściowa wymiana instalacji wodnokanalizacyjnej wraz z wymiana kranów, zlewów, umywalek, wanien, syfonów, baterii, zaworów czerpalnych, misek klozetowych, dolnopłuków, górnopłuków. Udrażnianie instalacji kanalizacyjnej,
7. wymiana GPW, kuchenek gazowych oraz pieców etażowych,
8. wymiana wykładzin podłogowych oraz posadzek,
9. wymiana okładzin ściennych – glazury,
10. naprawa, odpowietrzanie indywidualnej instalacji c.o.,
11. naprawa, konserwacja pieców węglowych i akumulacyjnych łącznie z wymiana zużytych elementów,
12. naprawa i wymiana wbudowanych mebli,
13. naprawa tynków, wymiana tapet,
14. malowanie ścian i sufitów.

Wójt Gminy Wielkie Oczy

Tomasz Lorenc

Porozumienie nr/.....

zawarte w dniuw Wielkich Oczach, pomiędzy **Gminą Wielkie Oczy** w imieniu której działa: **Wójt Gminy Wielkie Oczy**, zwany dalej Wynajmującym

a Panem(ią) zamieszkałym(a)
w
.....
zwany dalej Najemcą.

§ 1.

Przedmiotem porozumienia jest wykonanie przez Najemcę we własnym zakresie remontu lokalu mieszkalnego położonego w
przy ul. nr polegającego na:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

na podstawie oceny stanu technicznego stanowiącego załącznik do niniejszego Porozumienia.

§ 2.

1. Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie prac określonych w § 1 na warunkach określonych w niniejszym porozumieniu.
2. Maksymalna wysokość współfinansowania remontu przeprowadzonego przez Najemcę nie może przewyższać wielkości określonych w § 2 ust. 4 Regulaminu i wynosi:
 -% **kosztów** wymiany stolarki okiennej, nie więcej jednak **niż** **zł** za jedno okno i maksymalnie **zł** za całe mieszkanie,
 -% **kosztów** wymiany stolarki wejściowej do lokalu, nie więcej **niż** **zł** za sztukę,

-% **kosztów** przy zmianie sposobu ogrzewania lub remoncie istniejącego źródła ogrzewania, nie więcej jednak **niż** **zł**,
 -% **kosztów** przy pozostałych pracach, nie więcej jednak **niż** **zł**.
3. W przypadku stwierdzenia zawyżonych kosztów remontów, Wójt Gminy Wielkie Oczy może dokonać refundacji na podstawie kosztorysu wykonanego przez Gminę Wielkie Oczy.
 4. Refundacja przeprowadzona będzie w formie bezgotówkowej jako zaliczenie na poczet przyszłych opłat czynszowych (bez opłat za media).
 5. Wykonanie remontu (ulepszenia) spoczywa na najemcy lokalu po zawarciu Porozumienia.

§ 3.

Wynajmujący będzie partycypować w kosztach remontu na podstawie przedłożonych faktur oraz protokołu odbioru robót.

§ 4.

Wynajmujący zastrzega, że rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zwrot części poniesionych kosztów o których mowa w 2 ust. 2 skutkuje rozwiązaniem niniejszego porozumienia bez konieczności zwrotu poniesionych przez Najemcę kosztów.

§ 5.

Wszelkie zmiany do niniejszego porozumienia wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 6

W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 7

Sprawy wynikłe na tle stosowania postanowień porozumienia rozstrzygane będą przez Sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 8.

Porozumienie sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymują Najemca, a drugi Wynajmujący.

Najemca

Wynajmujący

.....
(wnioskodawca)

.....
(adres, nr telefonu)

Urząd Gminy Wielkie Oczy
ul. Leśna 2
37-627 Wielkie Oczy

WNIOSEK O REMONT

Wnoszę o wykonanie w zajmowanym przeze mnie lokalu komunalnym n/w prac remontowych:

(odpowiednie zaznaczyć oraz podać ilość i lokalizację)

– Wymianę pieców grzewczych

.....

– Wymianę stolarki okiennej

.....

– Wymianę stolarki drzwiowej

.....

– Wymianę podłóg

.....

– Inne

.....

Uzasadnienie:

.....

.....

.....

.....

.....

Oświadczenie:

Ja niżej podpisany/a oświadczam, że na dzień składnia w/w wniosku o remont w zajmowanym przeze mnie lokalu komunalnym nie posiadam zadłużenia z tytułu opłat czynszowych i świadczeń oraz, że nie złożyłem/-am wniosku o wykup zajmowanego mieszkania komunalnego.

.....
(podpis wnioskodawcy)