

ZARZĄDZENIE NR 0050.302.2022
BURMISTRZA TOSZKA

z dnia 6 października 2022 r.

**w sprawie wprowadzenia regulaminu kierowania osób uprawnionych do zawarcia umów o remont
lokalu na koszt własny przyszłego najemcy**

Działając na podstawie art. 30 ust. ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z dnia 09.03.2022 r.), §3 pkt. 4 uchwały nr XXXVII/475/2022 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek.

zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się regulamin kierowania osób uprawnionych do zawarcia umów o remont lokalu na koszt własny przyszłego najemcy

§ 2. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierza się Zastępcy Burmistrza Toszka

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Toszka

Grzegorz Kupczyk

Regulamin kierowania osób uprawnionych do zawarcia umów o remont lokalu na koszt własny przyszłego najemcy

§ 1. 1. Wolne lokale, które ze względu na stopień zużycia elementów budowlanych i urządzeń technicznych kwalifikują się do remontu, mogą zostać oddane w najem osobom, które wykonają remont zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie umowy zawartej z zarządcą zasobu mieszkaniowego, określającej zakres i sposób rozliczenia wykonanych prac.

2. Zarządca zasobu mieszkaniowego przekazuje Burmistrzowi wykaz lokali mieszkalnych, które wymagają przeprowadzenia remontu i mogą być przeznaczone do remontu na koszt własny przyszłego najemcy. Wraz ze zgłoszeniem Zarządca przekazuje kartę stanu technicznego zawierającą planowany zakres i koszt remontu oraz wykaz wyposażenia technicznego do uzupełnienia w ramach remontu.

3. O przeznaczeniu lokali do remontu na koszt własny przyszłego najemcy decyduje Burmistrz.

§ 2. 1. W miarę posiadanych wolnych lokali, Gmina nie rzadziej niż 2 razy do roku podaje do publicznej wiadomości, w szczególności poprzez zamieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Toszku oraz na stronie internetowej Gminy, wykazu adresowego wolnych lokali przeznaczonych do remontu na koszt własny przyszłego najemcy. Wykaz zawierać będzie adres lokalu, stan techniczny, powierzchnię użytkową i mieszkalną oraz wykaz prac niezbędnych do wykonania w ramach umowy remontowej. Wykaz będzie podawany do wiadomości publicznej na 21 dni kalendarzowych.

2. W ciągu 21 dni od daty wywieszenia listy lokali osoby zainteresowane zawarciem umowy o remont na koszt własny przyszłego najemcy, mogą dokonywać oględzin lokali po wcześniejszym, indywidualnym umówieniu się z Zarządcą lokali komunalnych, tj. PUK Toszek Sp. z o.o.

3. O lokal do remontu mogą w pierwszej kolejności ubiegać się osoby spełniające łącznie poniższe kryteria:

- a) zamieszkałe na terenie gminy, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lecz nie spełniają w całości kryteriów określonych w § 3. rozdz. 2 uchwały nr XXXVII/475/2022 rady miejskiej w Toszku z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Toszek albo posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, ale chcą dobrowolnie zmienić go na inny lokal mieszkalny zakwalifikowany do remontu;
- b) nie posiadają prawa własności do innego lokalu mieszkalnego;
- c) nie posiadają zobowiązań finansowego z tytułu najmu, bezumownego zajmowania lokalu lub rozszczenia regresowego;
- d) wysokość dochodu w gospodarstwie jednoosobowym nie może być niższa niż 100% i wyższa niż 250% najniższej emerytury;
- e) wysokość dochodu w gospodarstwie wieloosobowym nie może być niższa niż 90% i wyższa niż 200% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę;
- f) wysokość dochodu w gospodarstwie jenoosobowym - osoba niepełnosprawna w staopniu znacznym - nie może być niższa niż 100% i wyższa niż 300% najniższej emerytury;
- g) wysokość dochodu w gospodarstwie wieloosobowym - na osobę w przypadku niepełnosprawności w stopniu znacznym wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego - nie może być niższa niż 90% i wyższa niż 250% najniższej emerytury w przeliczeniu na osobę.

4. Osoby wyrażające chęć zawarcia umowy o remont lokalu umieszczonego na liście, o której mowa w ust. 1, powinny złożyć wniosek mieszkaniowy ze wskazaniem wybranego adresu w terminie do 21 dni od momentu publikacji wykazu adresowego lokali przeznaczonych do remontu na koszt własny przyszłego najemcy i zawrzeć w nim dane wszystkich osób wskazanych do wspólnego, przyszłego zamieszkiwania lokalu. Wnioski należy składać w budynku Urzędu Miejskiego w Toszku w godzinach jego urzędowania.

5. Osoba składająca wniosek ma prawo wskazać w nim więcej niż jeden adres lokalu do remontu.

6. Wnioski powinny zostać wypełnione w całości w sposób czytelny i prawidłowy.

7. Do wniosku należy załączyć oświadczenie o gotowości przeprowadzenia remontu we wskazanych w § 3ust. 4 i 11 terminie oraz zgodnie z przedstawionym zakresem prac niezbędnych do wykonania.

8. Wnioski które nie zostały wypełnione w całości, bez dołączonego oświadczenia o którym mowa w ust. 7 lub też zostały złożone po terminie, nie będą rozpatrywane.

§ 3. 1. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu przez kilka osób o pierwszeństwie w zawarciu umowy o remont lokalu decyduje liczba punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej wniosku,

2. Kryteria punktowe:

a) Powierzchnia mieszkalna na 1 osobę w dotychczas zajmowanym lokalu:

- poniżej 8m² 8 pkt
- od 8 m² do 9,99 m² 6 pkt
- od 10 m² do 12 m² 4 pkt
- powyżej 12m² 2 pkt

Osoby bezdomne (status bezdomności potwierdzony przez Ośrodek Pomocy Społecznej) 10 pkt

b) Liczba osób zamieszkujących w obecnie zajmowanym lokalu: na osobę 1 pkt

W przypadku Wnioskodawców zamieszkujących osobno, liczbę osób w zajmowanych lokalach mieszkalnych sumuje się i dzieli przez dwa.

c) W przypadku orzeczonej przez organ właściwy do spraw orzekania o niepełnosprawności wobec wnioskodawcy lub członka jego rodziny 4pkt

d) Małżeństwa lub partnerzy zamieszkujący osobno i posiadający dzieci 4pkt

e) Małżeństwa, partnerzy lub osoby samotne posiadające dzieci 3 pkt

f) Małżeństwa lub partnerzy zamieszkujący sobno 2 pkt

g) Okres zamieszkiwania wnioskodawcy lub członka jego rodziny na terenie gminy Toszek:

- do 1 roku 2 pkt
- powyżej 1 roku 5 pkt

§ 4. 1. O przyznaniu bądź nieprzyznaniu lokalu do remontu osoby wyrażające chęć zawarcia umowy zostaną poinformowane pisemnie.

2. Osoby którym przyznano lokal do remontu mają 7 dni roboczych od daty otrzymania powiadomienia na zawarcie umowy remontowej. Niepodpisanie przedmiotowej umowy jest równoznaczne z rezygnacją.

3. Umowę na remont w imieniu Gminy zawiera Prezes Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Toszku jako Zarządca lokali komunalnych.

4. Umowę na remont zawiera się na czas oznaczony tj. 6 miesięcy, licząc od daty jej zawarcia.

5. Integralną częścią umowy o remont stanowi przygotowany przez Zarządcę lokali zakres rzeczowy koniecznego do wykonania remontu, wraz ze wskazaniem wyposażenia technicznego wymaganego do uzupełnienia, obejmujący prace, po wykonaniu których lokal będzie nadawał się do zasiedlenia.

6. W okresie obowiązywania umowy o remont Zarządca lokali komunalnych kontroluje przebieg prac remontowych w lokalu.

7. W celu potwierdzenia stopnia zaawansowania i realizacji prac oraz wywiązywania się przez przyszłego najemcę z warunków zawartej umowy o remont, Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. przeprowadza oględziny lokalu, z których sporządza się protokół, zawierający opis zaawansowania realizacji umowy o remont:

a) Pierwsze oględziny po upływie 2,5 miesiąca, licząc od daty zawarcia umowy;

b) Drugie oględziny po upływie 5 miesięcy, licząc od daty zawarcia umowy.

8. Niezależnie od oględzin lokalu, o których mowa w ust. 7 Zarządca jest uprawniony do przeprowadzania kontroli dotyczącej przebiegu prac i stopnia zaawansowania prac remontowych w lokalu przez cały okres obowiązywania umowy o remont.

9. W przypadku stwierdzenia, w trakcie pierwszych oględzin, że realizacja umowy o remont nie została rozpoczęta, Zarządcy przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy o remont.

10. W przypadku rozwiązania umowy o remont protokolarne zdanie lokalu powinno nastąpić w terminie do 3 dni od daty rozwiązania umowy.

11. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, niezawinionych przez przyszłego najemcę, Zarządca na uzasadniony, pisemny wniosek przyszłego najemcy, może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy o remont za porozumieniem stron.

12. W przypadku niewykonania remontu w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy o remont, Zarządca, w uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek przyszłego najemcy, złożony przed upływem terminu obowiązywania umowy, uwzględniając stopień zaawansowania realizacji umowy o remont, może wyrazić zgodę na przedłużenie czasu trwania umowy o remont.

13. Przyszły najemca wykonuje remont na koszt własny bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów niezależnie od tego czy akonczy remont i wstąpi w stosunek najmu lokalu, czy też nastąpi rozwiązanie umowy o remont. Oznacza to że nie otrzyma on zwrotu kosztów ani za robociznę, ani też za zakupione wyroby i materiały budowlane potrzebne do przeprowadzenia remontu.

14. W okresie obowiązywania umowy o remont, jednakże nie dłużej niż w czasie pierwszych 6 miesięcy, przyszły najemca zwolniony jest z uiszczania opłaty czynszowej. W przypadku wydłużenia terminu obowiązywania umowy o remont przyszły najemca zobowiązany jest uiszczać wynagrodzenie za korzystanie z lokalu w wysokości będącej równoważnością czynszu, jaki byłby obowiązywał płać jako najemca tego lokalu za każdy kolejny miesiąc.

15. W okresie obowiązywania umowy o remont przyszły najemca jest zobowiązany uiszczać opłaty za:

- a) dostawę wody i odprowadzanie ścieków;
- b) abonament za wodomierz główny
- c) pozostałe media

16. Obowiązkiem przyszłego najemcy jest systematyczne usuwanie we własnym zakresie i na własny koszt odpadów budowlanych powstałych w trakcie prowadzenia remontu.

§ 5. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu przyznanego jako lokal do remontu na koszt własny przyszłego najemcy nastąpi po potwierdzeniu przez Zarządcę spełnienia łącznie następujących warunków:

- a) Wykonanie remontu zgodnie z zakresem rzeczowym, co zostało potwierdzone protokołem odbioru robót;
- b) Prawidłowej realizacji postanowień umowy o remont;
- c) Niezalegania z zapłatą opłat, o których mowa w § 3 ust. 14 i 15.

2. Umowa powinna zostać zawarta na czas nieoznaczony.

§ 6. 1. Zarządca może wyrazić zgodę zawarcia umowy najmu z osobą, która nie zachowała terminu wykonania remontu lokalu, lecz wykonała prace remontowe po terminie określonym umową, jeżeli spełnione zostały łącznie następujące warunki:

- a) Remont został wykonany przez przyszłego najemcę po upływie obowiązywania umowy o remont, co zostało potwierdzone w protokole odbioru robót;
- b) Przyszły najemca nie posiada zaległości z tytułu opłat, o których mowa w § 3 ust. 14 i 15;
- c) Przyszły najemca nie posiada zaległości z tytułu bieżących należności.

§ 7. 1. Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Toszku prowadzi ewidencję lokali zakwalifikowanych jako lokale do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

2. Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Toszku prowadzi ewidencję zawartych umów o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny przyszłego najemcy. Ewidencja winna w szczególności zawierać niezbędne informacje o terminie rozpoczęcia oraz zakończenia umów czy wydłużenia czasu trwania umowy zawartej z przyszłymi najemcami.