

REGULAMIN REMONTÓW GMINNYCH LOKALI MIESZKALNYCH

w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

§ 1

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. remont - roboty budowlane polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego elementu wyposażenia 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 sprawną eksploatację 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 drożność, szczelność, utrzymywanie prawidłowego przepływu powietrza, odpowiedniej temperatury oraz opalanie paliwem odpowiednim do rodzaju pieca.
5. element techniczny – integralna część lokalu umożliwiająca podstawową eksploatację, a w szczególności okna, drzwi wejściowe, piece grzewcze, podłogi, instalacje, tynki.
6. plan remontów – zestawienie adresów lokali mieszkalnych, w których w danym roku kalendarzowym zostaną wykonane remonty elementów technicznych lokali wraz z określeniem zakresów prac i z prognozowanymi kosztami remontów. Plan remontów tworzony jest przez Dzierżoniowski Zarząd Budynków Mieszkalnych Spółkę z o.o. i zatwierdzany jest przez Burmistrza Miasta. Plan remontów tworzony jest w oparciu o analizę potrzeb remontowych, w oparciu o wielkość środków finansowych planowanych na dany rok oraz w oparciu o zasady wykonywania remontów określone w rozdziale II i III Regulaminu.

Rozdział I

Wykonywanie remontów na zasadzie refundacji kosztów

§ 2

1. Wnioski w sprawie wykonania remontów w lokalach mieszkalnych, w których najemcy wyrazili wolę 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 lokatorami posiadającymi zadłużenie.
3. Do prac budowlanych podlegających refundacji należą:

- 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 wodno-kanalizacyjnej od pionów do odbiorników,
 - 7) wymiana tynków wewnętrznych z odgrzybianiem ścian, bez malowania,
 - 8) budowa instalacji centralnego ogrzewania gazowego wraz z grzejnikami i piecem,
 - 9) budowa elektrycznego centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - 10) montaż ogrzewania na podczerwień,
 - 11) montaż grzejników elektrycznych,
 - 12) budowa wewnętrznej instalacji c.o. oraz c.w.u. zasilanej z sieci miejskiej,
 - 13) wymiana pieców akumulacyjnych,
 - 14) 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 pracach określonych w § 2 ust. 3 pkt 8, 9, 10, 11, 12 regulaminu, nie więcej jednak niż 5000 zł,
 - 4) 50% kosztów przy pozostałych pracach, nie więcej jednak niż 1500 zł.
5. W przypadku stwierdzenia zawyżonych kosztów remontów, Dzierżonowski Zarząd Budynków Mieszkalnych sp. z o.o. może dokonać refundacji na podstawie kosztorysu wykonanego przez DZBM sp. z o.o.
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 lokator występuje przed dokonaniem prac oraz podpisaniu porozumienia, o którym mowa w § 2 ust. 2.
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 dokonały dobrowolnej zamiany lokali. Okres karencji wynosi 3 lata.
 - 3) osoby zajmują lokal socjalny,
 - 4) osoby chcą dokonać wymiany elementu technicznego lokalu, którego stan nie wykazuje potrzeby wymiany,
 - 5) remont przeprowadzony ma być w lokalu znajdującym się w budynku, którego stan techniczny nie rokuje przynajmniej 3 letniego użytkowania,
 - 6) osoby nie uzyskały warunków technicznych wykonania remontu i nie dokonano odbioru elementu technicznego w ciągu 6 miesięcy od daty wystawienia faktury,
 - 7) osoby złożyły wniosek o wykupienie lokalu.
9. 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 o 5000 zł.
10. Remonty, utrzymywanie oraz ewentualna wymiana elementu technicznego, który został refundowany należeć będą w przyszłości do lokatora, który dokonał wymiany na zasadach refundacji.
11. Refundacja może dotyczyć wyłącznie wymiany elementu, który został zużyty z przyczyn technicznych.

Rozdział II

Wykonywanie remontów i modernizacji w lokalach mieszkalnych przez DZBM sp.z o.o.

§ 3

Remonty w lokalach mieszkalnych przeprowadzane na zlecenie i pod nadzorem DZBM sp. z o.o. ujęte w Planach Remontów nie będą przeprowadzane w przypadku, gdy najemcy:

- 1) zalegają z opłatami czynszowymi i ich pochodnymi,
- 2) dopuścili się dewastacji bądź przez zaniechania swoich obowiązków określonych w rozdziale III doprowadzili do zniszczenia elementu technicznego lokalu mieszkalnego,
- 3) uzyskali lokal w wyniku wzajemnej dobrowolnej zamiany (przez okres 3 lat),
- 4) uzyskali lokal w wyniku wskazania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, gdzie warunkiem podpisania umowy najmu było wykonanie remontu lokalu własnym staraniem i na własny koszt,
- 5) posiadają lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbiórki (z wyłączeniem remontu zabezpieczającego),
- 6) posiadają lokal socjalny i w wyniku remontu chcą podwyższyć standard lokalu – w takiej sytuacji lokal nie może w dalszym ciągu pozostać lokalem socjalnym,
- 7) złożyły 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) pływiny 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 zalec będzie od budynku, położenia lokalu w budynku i będą dobierane indywidualnie.

§ 6

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

- 1) oderwanie 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, tj.:
- 1) wykonanie izolacji przeciwwilgociowej,
 - 2) wykonanie izolacji cieplnej,
 - 3) wykonanie podkładu betonowego,
 - 4) wykonanie posadzki.

§ 7

1. Piece kaflowe przebudowywane będą w lokalach mieszkalnych, w których wykonanie alternatywnego ogrzewania nie będzie możliwe, a 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 lub zduńską.
2. 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.
3. Piece stałopalne wymieniane będą w lokalach, które:
 - 1) posiadały poprzednio piece stałopalne,
 - 2) posiadały piece kaflowe, których pogorszenie stanu spowodowane jest złą eksploatacją.Powyższe powinno być potwierdzone opinią kominiarską lub zduńską.
1. Piece typu Ekonomik wymieniane będą w lokalach, które:
 - 1) posiadają takie źródła ciepła,
 - 2) są zadłużone w opłatach czynszowych.
1. Kuchnie węglowe dostarczane będą do lokali nie posiadających alternatywnych źródeł przygotowywania posiłków (brak gazu).
2. Piece akumulacyjne mogą być wymieniane w lokalach, które posiadały poprzednio takie samo źródło ciepła.
3. Instalacje c.o. oraz zmiana sposobu ogrzewania na gazowe następować będzie tylko na zasadzie refundacji kosztów wykonania.

§ 8

1. Preferowana przez właściciela – Gminę Miejską Dzierżoniów - jest wymiana piecy kaflowych, piecy stałopalnych typu Ekonomik, kuchni węglowych na instalacje elektryczne (grzałki, piece akumulacyjne, napromienniki), na podstawie planu przygotowanego przez zarządcę nieruchomości w kolejności:
 - 1) zły stan techniczny / brak możliwości eksploatacji,
 - 2) najstarsze zamontowane źródło ciepła.
2. Z tytułu wykonania prac określonych w § 8 ust. 1 najemca będzie obciążony zgodnie z art. 8a ust. 4b pkt 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku, gdy najemca nie akceptuje wykonania zmiany sposobu ogrzewania zgodnie z § 8 ust. 1, może dokonać zmiany na zasadzie refundacji zgodnie z § 2 lub skorzystać z wewnętrznych programów Gminy jak Program Małych Ulepszeń.
4. Łączna pomoc uzyskana od Gminy (refundacja, dotacje) na wymianę dotychczasowego ogrzewania lokalu na ekologiczną instalację c.o. nie może przekroczyć kwoty określonej w § 2 ust. 4 pkt 3.
5. Z tytułu dokonania przez najemcę zmiany sposobu ogrzewania na ekologiczne, nie przewiduje się podwyżki czynszu.
6. Po wymianie pieca c.o. gazowego i elektrycznego wykonanego przez właściciela lokalu tj. Gminę Miejską Dzierżoniów, remonty elementów technicznych lub zakup nowego urządzenia grzewczego należeć będzie do najemcy.

§ 9

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

§ 10

1. Instalacje wodno-kanalizacyjne wymieniane będą w całości od odbiorników do pionów zbiorczych, bez baterii, zlewów, misek ustępowych, płuczek, wanien.
2. W.C. w lokalach mieszkalnych wykonywane będą na zasadzie refundacji kosztów wykonania.

§ 11

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

§ 12

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).

Rozdział III **Prace wykonywane przez lokatora**

§ 13

Do remontów wykonywanych przez najemców należą prace polegające na utrzymaniu lokalu w stanie nie pogorszonym 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 wewnątrzlokalowych,
- 4) naprawa częściowa podłogi do powierzchni 5 m²,
- 5) naprawa instalacji elektrycznej, wymiana bezpieczników, żarówek, gniazdek, włączników, przełączników,
- 6) częściowa wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z wymianą kranów, zlewów, umywalek, wanien, syfonów, baterii, zaworów czerpalnych, misek klozetowych, dolnopłuków, górnopłuków. Udrażnianie instalacji kanalizacyjnej,
- 7) wymiana GPPW, kuchenek gazowych,
- 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 wymianą zużytych elementów,
- 12) naprawa i wymiana wbudowanych mebli,
- 13) naprawa tynków, wymiana tapet,
- 14) malowanie ścian i sufitów.

ZASTĘPCY WŁAŚCICIELA

Dorota Piłkowska