

Regulamin przeprowadzania remontów lub adaptacji lokali przez przyszłych najemców i rozliczania poniesionych nakładów

1. Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach na podstawie § 1 ust. 2 Zarządzenia Nr 266/2020 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 8 lipca 2020 r., corocznie wyznacza pustostany z puli wolnych i niezamieszkałych lokali/pomieszczeń znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Kielce, do remontu lub adaptacji przez przyszłych najemców we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Pustostany o których mowa w pkt. 1 to lokale, powierzchnie i pomieszczenia będące w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków wymagające poniesienia nakładów finansowych w celu przystosowania ich do zamieszkania.
3. Ilość wyznaczonych pustostanów zależy od ilości wszystkich pustostanów oczekujących na remont lub adaptację i nie może przekroczyć 15% wolnych lokali mieszkalnych, znajdujących się w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków.
4. Informacja o pustostanach przeznaczonych do remontu lub adaptacji podawana jest do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibach Urzędu Miasta i Miejskiego Zarządu Budynków oraz na stronach internetowych Urzędu Miasta Kielce i Miejskiego Zarządu Budynków.
5. O remont lub adaptację pustostanów mogą ubiegać się osoby znajdujące się na liście osób oczekujących na wynajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, które spełniają warunki dochodowe określone w § 3 ust. 1 uchwały Nr XXIX/565/2020 Rady Miasta w Kielcach z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce i złożą Wniosek o zamiarze przystąpienia do Programu „Mieszkanie za Remont”.
6. Wniosek o zamiarze przystąpienia do Programu „Mieszkanie za Remont”, który jest Załącznikiem Nr 1 do niniejszego Regulaminu, składa się do odpowiedniego wydziału Urzędu Miasta ds. mieszkaniowych. We wniosku można wskazać maksymalnie trzy adresy lokali przeznaczonych do remontu.
7. Wyboru osób, które otrzymają skierowanie do zawarcia z Miejskim Zarządem Budynków umowy remontowej, dokonuje wydział Urzędu Miasta ds. mieszkaniowych w oparciu o kryteria określone w § 12 ust. 1 i 2 uchwały, o której mowa w punkcie 5.
8. W przypadku zgłoszenia się jednej osoby zainteresowanej remontem lub adaptacją pustostanu, do zawarcia umowy o remont kieruje się tą osobą, a w przypadku zgłoszenia się kilku osób z równą ilością punktów, o wyborze osoby, z którą zostanie zawarta umowa remontowa, decydować będzie data złożenia wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, o którym mowa § 15 ust. 5 uchwały Nr XXIX/565/2020 Rady Miasta w Kielcach z dnia 18 czerwca 2020 r.
9. Umowa remontowa zawierana jest z Dyrektorem Miejskiego Zarządu Budynków, zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu
10. Zgodnie z umową, przyszły najemca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt remont lub adaptację lokalu.
11. Po zawarciu umowy remontowej, Miejski Zarząd Budynków sprawuje kontrolę nad jej realizacją, dokonuje odbioru robót oraz po zakończeniu robót weryfikuje zasadność i wysokość nakładów poniesionych przez przyszłego najemcę.

12. W przypadku remontów, adaptacji pustostanów położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub usytuowanych na terenach objętych ochroną konserwatorską, przed przystąpieniem do robót wymagane jest uzyskanie pozytywnej opinii właściwego konserwatora zabytków.
13. Uzyskanie opinii i zgód odpowiednich organów wymaganych przepisami prawa budowlanego i innych, należy do przyszłego najemcy, który podpisał umowę remontową.
14. Po wykonaniu robót remontowych oraz protokolarnym odbiorze robót przez Miejski Zarząd Budynków, wydział Urzędu Miasta ds. mieszkaniowych wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu.
15. W przypadku wykazanych usterek podczas odbioru prac remontowych, usunięcie ich musi nastąpić w ciągu 10 dniu roboczych, w czasie trwania umowy remontowej.
16. Istnieje możliwość jednokrotnego przedłużenia terminu obowiązywania umowy remontowej aneksem nie dłużej niż do 3 miesięcy licząc od pierwotnej daty zakończenia obowiązywania umowy remontowej, po wcześniejszej akceptacji Dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach. Po tym terminie następuje rozwiązanie umowy.
17. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się z Miejskim Zarządem Budynków na czas nieokreślony.
18. Osoba, która wykonała remont lub adaptację lokalu na własny koszt i podpisała umowę najmu lokalu, może z tego tytułu zostać zwolniona z czynszu przez okres do 60 miesięcy.
19. Zwolnienie z czynszu nie dotyczy opłat związanych z używaniem i eksploatacją lokalu tj. za energię elektryczną, gaz, wodę, odprowadzenie ścieków, gospodarowanie odpadami itp., które najemca zobowiązany jest terminowo uiszczać na rachunek bankowy wskazany przez Miejski Zarząd Budynków.
20. Zwolnienie z czynszu może nastąpić na pisemny Wniosek, którego wzór stanowi Załącznik Nr 3 do niniejszego Regulaminu.
21. Do Wniosku, który należy złożyć do Miejskiego Zarządu Budynków w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy najmu, dołącza się dokumenty (faktury, rachunki) potwierdzające poniesione przez najemcę nakłady związane z remontem lub adaptacją lokalu. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu prace adaptacyjne nie zostaną rozliczone, a najemca nie zostanie zwolniony z czynszu.
22. Miejski Zarząd Budynków uzna koszty materiałów i robót, które trwale związane są z remontowanym, lub adaptowanym lokalem i były konieczne do poniesienia w celu prawidłowego użytkowania lokalu (w tym: koszt materiałów budowlanych, usług remontowych).
23. W przypadku gdy wartość uznanych nakładów wyrażona w złotych wynosi brutto:
 - a. poniżej 15.000,00 zł – zwolnienie z czynszu przysługuje w okresie do 36 miesięcy,
 - b. między 15.000,00, a 30.000,00 zł – zwolnienie z czynszu przysługuje w okresie do 48 miesięcy,
 - c. powyżej 30.000,00 zł – zwolnienie z czynszu przysługuje w okresie do 60 miesięcy.
24. Wartość zwolnienia z czynszu nie może być większa niż wartość wykonanych przez najemcę robót i prac, uznanych przez Miejski Zarząd Budynków - zgodnie z punktem 22 i punktem 23.
25. Termin rozpatrzenia Wniosku, o którym mowa w pkt 20 wynosi do 30 dni od dnia złożenia przez Najemcę kompletu wymaganych dokumentów. O sposobie rozpatrzenia Wniosku najemca zostaje pisemnie poinformowany.
26. Zwolnienie z czynszu następuje od 1-go dnia kolejnego miesiąca po miesiącu, w którym Wniosek został rozpatrzony pozytywnie.
27. W przypadku niewywiązywania się z obowiązku terminowego uiszczania opłat określonych w punkcie 19, obowiązują regulacje zawarte w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).
28. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu przed upływem okresu zwolnienia z czynszu, zwolnienie przestaje obowiązywać, a najemcy nie przysługuje zwrot kosztów w wysokości czynszu zaplanowanego do rozliczenia w kolejnych okresach