



REGULAMIN PROGRAMU „NASZ DOM”

1. Program "Nasz Dom" (nazywany dalej PROGRAMEM) stanowi element przyjętej przez Radę Miasta Polityki Mieszkaniowej oraz Strategii Renowacji i dotyczy wspólnot mieszkaniowych w budynkach na terenie Miasta Szczecina, w których znajdują się lokale stanowiące własność Miasta lub komunalnych osób prawnych.
2. Celem PROGRAMU jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez poprawę stanu technicznego budynków oraz jakości ich otoczenia, ze szczególnym uwzględnieniem aspektów ekologii; cel realizowany będzie poprzez dofinansowanie wspólnot mieszkaniowych występujących z inicjatywą udziału w kosztach ulepszenia/remontu części wspólnych budynków.
3. W ramach PROGRAMU wspólnoty mieszkaniowe mogą współfinansować remont w uzgodnionym zakresie, także obejmującym prace rozpoczęte a nie zakończone, dotyczące likwidacji zagrożeń katastrofą budowlaną, koszty związane z wykonaniem dokumentacji, opinii, ekspertyz i audytów w ramach prowadzonych przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Miasto może dofinansować w większym stopniu remonty tych części wspólnych, które:
 - 1) stanowią największe obciążenie finansowe dla wspólnoty mieszkaniowej, lub
 - 2) wpływają na bezpieczeństwo nieruchomości, lub
 - 3) wpływają na estetykę nieruchomości, lub
 - 4) remont będzie połączony z modernizacją remontowanych elementów lub technologii ich remontu.
4. Z PROGRAMU wyłączone są budynki:
 - 1) które są przeznaczone do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
 - 2) w których ilość lokali jest mniejsza niż 5,
 - 3) wymagające poważnej ingerencji w podstawowe elementy konstrukcyjne, z wyłączeniem sytuacji, w której ingerencja wynika z likwidacji skutków katastrofy budowlanej.
5. Wzór wniosku o dofinansowanie audytu lub remontu przeprowadzanego w ramach PROGRAMU stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
6. Finansowanie.
 - 1) Środkami przeznaczonymi na dofinansowanie remontów w ramach niniejszego Regulaminu dysponuje Wydział Mieszkalnictwa i Lokali Użytkowych.
 - 2) Dofinansowaniem mogą być objęte przede wszystkim remonty: dachów, elewacji, instalacji (gazowej, c.o., elektrycznej, wod.-kan.), balkonów, stolarki okiennej i drzwiowej. Wysokość dofinansowania może wynosić:
 - a) w przypadku remontu dachu, instalacji (gazowej, c.o., elektrycznej) – do 45 % bilansu wszystkich kosztów, a przy remoncie połączonym z modernizacją tych elementów lub technologii remontu – do 50 % całkowitych kosztów tego remontu,
 - b) w przypadku wykonania audytu energetycznego w związku z planowanym przedsięwzięciem termomodernizacyjnym – do 100 % kosztów związanych z wykonaniem tego audytu, z zastrzeżeniem pkt 6.3 i 6.4,
 - c) w przypadku prowadzenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i przyznaniu premii termomodernizacyjnej – do 20 % kwoty przypadającej na koszty tego przedsięwzięcia, jaka pozostaje wspólnocie do spłacenia w ramach zaciągniętego kredytu po odliczeniu kwoty przekazanej premii termomodernizacyjnej,
 - d) w przypadku remontu elewacji bez wykonywania audytu energetycznego z przyczyn leżących po stronie wspólnoty – do 10 % kosztów związanych remontem elewacji,

- e) w przypadku remontu części wspólnych innych niż wymienione w lit. a-c, - do 40 % bilansu wszystkich kosztów,
 - 3) Warunkiem podpisania umowy w sprawie przyznania dofinansowania, o którym mowa w pkt. 6.2.b, jest pozytywna weryfikacja audytu energetycznego przez bank udzielający kredyt i przyznanie przez ten bank premii termomodernizacyjnej.
 - 4) Wspólnota mieszkaniowa zobowiązana jest zwrócić otrzymaną kwotę dofinansowania, o którym mowa w pkt. 6.2.b wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wypłaty tego dofinansowania, w terminie 14 dni od wystąpienia Gminy Szczecin, w przypadku jeżeli:
 - a) w ramach podpisanej umowy o kredyt termomodernizacyjny nie wykona remontu w ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w terminie 12 miesięcy od dnia wypłaty dofinansowania, o którym mowa w pkt 7.2.b, lub
 - b) nie otrzyma przyznanej premii termomodernizacyjnej, z przyczyn leżących po stronie wspólnoty mieszkaniowej.
 - 5) Jeśli najemcy komunalnych lokali wystąpią z inicjatywą pokrycia części kosztów remontu, po zakończeniu remontu ich wkład finansowy zostanie im zwrócony poprzez zawieszenie poboru czynszu.
 - 6) W przypadku prac kompleksowych w budynku, zarządca może udzielić mieszkańcom dotacji na ulepszenia w lokalach przewidziane w Programie Małych Ulepszeń
 - 7) Koszt sporządzenia dokumentacji, nadzorów i odbiorów technicznych, poniesionych opłat za zajęcie gruntu Gminy lub za zajęcie pasa drogowego, zalicza się do kosztu remontu (ulepszenia), w oparciu o załączone rachunki.
7. Procedura i odpowiedzialność.
- 1) Po podjęciu przez wspólnotę stosownej uchwały o przeprowadzeniu remontu części wspólnych, Zarząd tej wspólnoty składa w odpowiedniej jednostce organizacyjnej lub podmiocie reprezentującym interesy Gminy Szczecin we wspólnocie, wypełniony wniosek, o którym mowa w pkt 5, celem jego zaopiniowania. Po zaopiniowaniu, jednak nie dłużej niż w ciągu 14 dni, wniosek wraz z załącznikami przesyłany jest do Wydziału Mieszkalnictwa i Lokali Użytkowych Urzędu Miejskiego w Szczecinie celem jego rejestracji.
 - 2) Warunkiem rejestracji wniosku, jest właściwe jego wypełnienie, pozytywna opinia osób reprezentujących interesy Gminy Szczecin w danej wspólnocie oraz dołączenie wszystkich wymaganych załączników.
 - 3) Jeżeli w terminie do 30 dni od daty wniesienia wniosku do Urzędu, wspólnota mieszkaniowa nie otrzyma odmowy przyjęcia wniosku lub wezwania do jego uzupełnienia (złożenia wyjaśnień), jest to jednoznaczne z rejestracją wniosku i jego przyjęciem do realizacji.
 - 4) W terminie 30 dni od daty podjęcia decyzji o zakwalifikowaniu wniosku do realizacji w danym roku budżetowym, wspólnocie przedkładana jest do podpisu umowa o dofinansowanie remontu lub audytu.
 - 5) W imieniu Gminy Szczecin umowę podpisuje Zastępca Prezydenta Miasta odpowiedzialny za sprawy gospodarowania mieniem lub osoba przez niego upoważniona.
 - 6) Jeżeli na dzień podpisania umowy o dofinansowanie, wartość środków finansowych Gminy Szczecin wynikająca z kwoty dofinansowania z PROGRAMU oraz z udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, wynosi co najmniej 50 % ogólnej kwoty planowanego remontu, wybór wykonawcy robót winien nastąpić w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177).
 - 7) Zawierana umowa o dofinansowanie winna określać w szczególności:
 - a) stronę umowy, która będzie inwestorem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
 - b) termin realizacji zadania i harmonogram jego finansowania,
 - c) zakres rzeczowy zadania,
 - d) źródła finansowania zadania (nazwy podmiotów i wielkość ich udziałów w finansowaniu zadania),
 - e) zasady przekazywania przez Miasto środków finansowych na realizację zadania,
 - f) zakres i sposób nadzorowania realizacji zadania, w tym obowiązki sprawozdawcze wspólnoty,

- g) kary umowne za odstąpienie przez wspólnotę od umowy z przyczyn leżących po stronie wspólnoty,
 - h) sposób dokonywania zmian w zawartej umowie.
- 8) Wypłata dofinansowania następuje po końcowym odbiorze robót. Dopuszcza się wypłatę dofinansowania po częściowym odbiorze robót, o ile strony uzgodniły to w podpisanej umowie. Warunkiem wypłaty dofinansowania jest przedłożenie do Wydziału Mieszkalnictwa i Lokali Użytkowych wymaganych umową dokumentów rozliczeniowych zawierających w szczególności:
- a) zweryfikowany przez wspólnotę a następnie zaopiniowany przez pełnomocnika Gminy Szczecin reprezentującego interesy gminy we wspólnocie kosztorys powykonawczy,
 - b) poświadczone za zgodność z oryginałem kserokopie faktur wystawionych przez wykonawców robót i usług.
8. Wydział Mieszkalnictwa i Lokali Użytkowych (WMiLU):
- 1) przyjmuje, rejestruje i realizuje wnioski w ramach środków pozostających do dyspozycji na dany rok budżetowy,
 - 2) koordynuje proces przebiegu realizacji PROGRAMU,
 - 3) przeprowadza analizę funkcjonowania PROGRAMU,
 - 4) przygotowuje propozycje i wnioskuje do Zastępcy Prezydenta Miasta odpowiedzialnego za sprawę gospodarowania mieniem o zmiany aktualizujące niniejszy regulamin.
9. Pierwszeństwo w realizacji mają wnioski według podanej niżej kolejności a dotyczące:
- a) dofinansowania remontu z zaistniałej katastrofy budowlanej lub pożaru – jeżeli zgodę taką wyrazi Zastępca Prezydenta Miasta odpowiedzialny za sprawę gospodarowania mieniem,
 - b) likwidacji zagrożeń katastrofą budowlaną lub awarią instalacji gazowej; wykonania audytu energetycznego w związku z planowanym przedsięwzięciem termomodernizacyjnym; przedsięwzięcia termomodernizacyjnego,
 - c) remontów dachów.
10. Realizacja wniosków oczekujących:
- 1) W przypadku nie zrealizowania w danym roku budżetowym zarejestrowanego wniosku, wniosek taki może być rozpatrzony w latach następnych.
 - 2) Warunkiem rozpatrywania w danym roku budżetowym wniosku, o którym mowa w pkt. 1), jest dostarczenie przez Wspólnotę do WMiLU, nie później niż do 15 stycznia tego roku, dokumentu potwierdzającego aktualność zarejestrowanego wniosku.
 - 3) Jeżeli w przypadku aktualizacji zapisów wniosku co do zakresu remontu lub planowanej jego wartości wynika, że nowy zakres remontu lub jego wartość zmienia dotychczasową treść podjętej uchwały, Wspólnota winna dostarczyć uchwałę potwierdzającą aktualizowane zapisy. Terminy, o których mowa w pkt. 2), stosuje się w sposób odpowiedni.
 - 4) Nie dostarczenie dokumentu, o którym mowa w pkt. 2), lub nie dochowanie terminów, o których mowa w pkt. 2) lub 3), powoduje skreślenie wniosku z listy wniosków oczekujących na realizację
 - 5) Jeżeli po podpisaniu umowy o dofinansowanie a przed rozpoczęciem prac objętych dofinansowaniem wspólnota mieszkaniowa zwróci się z umotywowanym wnioskiem o przełożenie realizacji dofinansowania na następny rok budżetowy. Prezydent Miasta może wyrazić zgodę w sytuacji:
 - a) podpisania umowy nie później niż do 30 października danego roku, oraz
 - b) wystąpienia przyczyn nie leżących po stronie wspólnoty (np. zmiana wcześniej zaplanowanych źródeł finansowania, konieczność dochowania procedur i terminów związanych z wyborem wykonawcy)na przyrzeczenie wspólnocie zawarcia w przyszłym roku nowej umowy w miejsce dotychczasowej, która ulegnie wówczas rozwiązaniu. Oświadczenie o przyrzeczeniu zawarcia umowy powinno zawierać zastrzeżenie o uzależnieniu zawarcia nowej umowy od istnienia na ten cel środków w budżecie.

WNIOSEK Nr
z dnia
o dofinansowanie remontu

1. Wspólnota mieszkaniowa:
2. Zarząd Wspólnoty:
.....
.....
3. Adres nieruchomości remontowanej: Szczecin ul.
4. Podstawą przeprowadzenia prac remontowych jest:
.....
.....
5. Prace remontowe obejmują następujące elementy części wspólnych nieruchomości:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
6. Proponowany okres realizacji remontu:
.....
.....
.....
7. Inne uwagi:
.....
.....

1) 2) 3)
podpis członków Zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Załączniki obligatoryjne do wniosku:

1. Potwierdzona za zgodność kopia treści podjętej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej: nr z dnia
2. Zakres remontu: kosztorys wstępny*/ powykonawczy* nr z dnia
(dokument sporządzony w oparciu o właściwe przepisy dotyczące kosztorysowania robót budowlanych)

Załączniki dodatkowe do wniosku:

1.
2.

Opinia podmiotu realizującego interesy właścicielskie Gminy Miasta Szczecin we wspólnocie mieszkaniowej:

1. Proponuję: 1) przyjąć i realizować wniosek *, 2) nie przyjmować wniosku do realizacji *, 3) zwrócić wniosek do wnioskodawcy.
2. Uzasadnienie wyboru opinii 2) lub 3):

Szczecin, dnia

* *niepotrzebne skreślić*

.....
(podpis Dyrektora ZBiLK, lub Prezesa TBS)