

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

1. Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach na podstawie zapisu zawartego w § 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 znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Kielce, do remontu lub adaptacji przez przyszłych najemców we własnym zakresie i na ich koszt.
2. Pustostany o których mowa w pkt. 1 to lokale i pomieszczenia będące w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków wymagające poniesienia znacznych nakładów finansowych, a ze względu na ograniczone środki finansowe niemożliwym jest ich poniesienie przez Gminę Kielce – Miejski Zarząd Budynków w danym roku budżetowym.
3. Ilość wyznaczonych pustostanów zależy jest 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 ubiegających się o mieszkanie 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.
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 osobę, a w przypadku zgłoszenia się kilku osób z równą ilością punktów o wyborze osoby z którą zostanie zawarta umowa remontowa, decydować będzie data złożenia dokumentu, o którym mowa § 15 ust. 5 uchwały Nr XXIX/565/2020 Rady Miasta w Kielcach z dnia 18 czerwca 2020 r.
9. Remont lub adaptację lokalu przyszły najemca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt.
10. Wzór umowy remontowej stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
11. Po zawarciu umowy remontowej, kontrolę nad jej realizacją, odbiór robót oraz dokonanie kwalifikacji wysokości poniesionych nakładów przez przyszłego najemcę po zakończeniu robót, dokonuje Miejski Zarząd Budynków.
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. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się z Miejskim Zarządem Budynków na czas nieokreślony.
16. 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.
17. Zwolnienie z czynszu nie dotyczy opłat związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokalu tj. za energię elektryczną, gaz, wodę, odprowadzenie ścieków, gospodarowanie odpadami itp., które najemca zobowiązany jest do terminowego uiszczania na wskazane przez Miejski Zarząd Budynków konto.
18. Zwolnienie z czynszu może nastąpić na pisemny Wniosek, który stanowi Załącznik Nr 3 do niniejszego Regulaminu.
19. Do Wniosku, który należy złożyć do Miejskiego Zarządu Budynków, dołącza się dokumenty (faktury, rachunki) potwierdzające poniesione przez najemcę nakłady związane z remontem lub adaptacją lokalu.
20. Miejski Zarząd Budynków uzna koszty robót, które trwale związane są z remontowanym, lub adaptowanym lokalem i były koniecznymi do poniesienia w celu prawidłowego użytkowania lokalu.
21. W przypadku gdy wartość uznanych nakładów wyrażona w złotych (brutto) wynosi:
  - a. poniżej 15.000,00 – zwolnienie z czynszu wynosi do 36 miesięcy,
  - b. między 15.000,00, a 30.000,00 – zwolnienie z czynszu wynosi do 48 miesięcy,
  - c. powyżej 30.000,00 – zwolnienie z czynszu wynosi do 60 miesięcy.
22. Wartość zwolnienia z czynszu nie może być większa niż wartość wykonanych robót i prac przez najemcę i uznanych przez Miejski Zarząd Budynków zgodnie z punktem 19 i punktem 20.
23. Termin rozpatrzenia Wniosku wynosi do 30 dni. O sposobie rozpatrzenia Wniosku najemca zostaje pisemnie poinformowany.
24. Zwolnienie z czynszu następuje od 1-go dnia kolejnego miesiąca w którym Wniosek został rozpatrzony.
25. W przypadku niewywiązywania się z obowiązku terminowego uiszczania opłat określonych w punkcie 17, obowiązują regulacje zawarte w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022 poz. 1360).
26. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu przed upływem okresu zwolnienia z czynszu, zwolnienie przestaje obowiązywać, a najemcy nie przysługuje zwrot niewykorzystanej części nieodliczonego czynszu.