

## 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 położonych na terenie Miasta Szczecin, w których znajdują się lokale stanowiące **własność Miasta lub komunalnych osób prawnych**.
2. Celem PROGRAMU jest polepszenie wizerunku Miasta poprzez poprawę warunków mieszkaniowych, estetyki elementów zewnętrznych i 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 lecz nie zakończone, a dotyczące likwidacji skutków lub zagrożenia katastrofą budowlaną, w tym koszty związane z wykonaniem opinii i ekspertyz technicznych oraz audytów energetycznych 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.
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) w których udział gminy lub komunalnych osób prawnych wynosi mniej niż **500/1000** udziałów w nieruchomości, z wyjątkiem budynków z udziałem gminy lub komunalnych osób prawnych, o których mowa w ust. 7 pkt 3 oraz w ust. 12 pkt 3 i 4.
  - 4) wymagające poważnej ingerencji w podstawowe elementy konstrukcyjne, z wyłączeniem sytuacji, w której ingerencja wynika z likwidacji skutków katastrofy budowlanej.
5. Wzór wniosku o dofinansowanie remontu stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.
6. Środkami przeznaczonymi na dofinansowanie remontów w ramach niniejszego Regulaminu dysponuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami.
7. Dofinansowaniem mogą być objęte przede wszystkim działania polegające na remontach: dachów, elewacji, instalacji (gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej), balkonów, stolarki okiennej i drzwiowej.

Wysokość dofinansowania może wynosić:

  - 1) w przypadku prowadzenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i przyznania 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 oraz **100%** kosztów związanych z wykonaniem audytu, z zastrzeżeniem ust. 8 i 9,
  - 2) w przypadku remontu elewacji bez wykonywania audytu energetycznego z przyczyn leżących po stronie wspólnoty – **do 10 %** kosztów związanych z remontem elewacji. Warunek ten nie dotyczy remontów budynków, o których mowa w pkt 3 niniejszego ustępu,

- 3) w przypadku remontów: elewacji ścian frontowych lub ścian bocznych, które znajdują się w bezpośrednim położeniu pasa drogowego, dachów, balkonów, bram wejściowych - budynków położonych:
  - a) pomiędzy Zamkiem Książąt Pomorskich a Urzędem Miasta w ciągu ulic: Kuśnierskiej, Pl. Żołnierza Polskiego, Al. Papieża Jana Pawła II, Pl. Lotników, Al. Papieża Jana Pawła II, Pl. Grunwaldzkim, Al. Papieża Jana Pawła II, Pl. Armii Krajowej (tzw. Złoty Szlak),
  - b) w innych miejscach, które w szczególności wpływają na estetykę i wizerunek Miasta,
    - do 70 % kosztów remontu wymienionych elewacji, jeżeli remont nie obejmuje ocieplenia,
    - do 65 % kosztów remontu elewacji, jeżeli remont połączony jest z ociepleniem ścian,
    - do 45 % kosztów remontu dachu,
    - do 45 % kosztów bram wejściowych i balkonów – jeżeli wniosek dotyczy tylko remontu tych elementów. Jeżeli remont tych elementów wykonywany jest w ramach remontu elewacji, wysokość dofinansowania kształtowana jest jak dla remontu elewacji.
- 4) w przypadku remontu innych części wspólnych - **do 40 %** wszystkich kosztów. Warunek ten nie dotyczy remontów budynków, o których mowa w pkt 3 niniejszego ustępu,
- 5) w przypadku remontów części wspólnych wykonywanych przez wspólnoty nieruchomości stanowiących zasób docelowo czynszowy – **do 80%** kosztów remontu,
- 6) w przypadku remontów części wspólnych wykonywanych przez wspólnoty, związanych z obciążeniem na wniosek Gminy Miasto Szczecin nieruchomości służebnościami drogowymi – **do 80%** kosztów remontu,
8. Warunkiem zawarcia umowy w sprawie przyznania dofinansowania, o którym mowa w ust. 7 pkt 1 jest ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę i zawiadomienie o przyznaniu premii termomodernizacyjnej.
9. Wspólnota mieszkaniowa zobowiązana jest zwrócić otrzymaną kwotę dofinansowania, o którym mowa w ust. 7 pkt 1 wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wypłaty tego dofinansowania, w terminie 14 dni od wezwania Gminy Szczecin, w przypadku jeżeli nie otrzyma przyznanej premii termomodernizacyjnej, z przyczyn leżących po stronie wspólnoty mieszkaniowej.
10. Koszt sporządzenia opinii, ekspertyz, 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/faktury.
11. Procedura i odpowiedzialność.
  - 1) Wydział Gospodarki Nieruchomościami:
    - a) przyjmuje, rejestruje i realizuje wnioski w ramach środków pozostających do dyspozycji na dany rok budżetowy,
    - b) koordynuje proces przebiegu realizacji Programu,
    - c) przeprowadza analizę funkcjonowania Programu,
    - d) przygotowuje propozycje i wnioskuje do Zastępcy Prezydenta Miasta odpowiedzialnego za sprawy mieszkalnictwa zmiany aktualizujące niniejszy regulamin.
  - 2) Warunkiem rejestracji wniosku w bazie wniosków oczekujących na realizację w danym roku budżetowym, jest prawidłowe jego wypełnienie, pozytywna opinia osób reprezentujących Gminę Szczecin w danej wspólnocie, przedłożenie załączników wyszczególnionych we wzorze wniosku, o którym mowa w ust. 5 i złożenie go w terminie od 02 stycznia do 28 lutego danego roku lub do czasu wyczerpania zaplanowanych środków.
  - 3) Wnioski dotyczące dofinansowania remontów likwidujących zagrożenie katastrofą budowlaną lub skutki zaistniałej katastrofy budowlanej rejestrowane są przez cały rok i realizowane w miarę posiadanych środków.
12. Do realizacji zakwalifikowane zostaną wnioski, w których wyrażono gotowość przeprowadzenia prac w danym roku, przy czym pierwszeństwo mają wnioski dotyczące realizacji:
  - 1) remontów budynków zakwalifikowanych jako tzw. zasób docelowo czynszowy Gminy, przy czym łączna kwota dofinansowania tych remontów nie może przekroczyć **40 %** planowanego budżetu regulaminu programu na dany rok.

- 2) remontów, o których mowa w ust. 7 pkt 3 lit. a - przy czym łączna kwota dofinansowania tych remontów nie może przekroczyć **20 %** planowanego budżetu regulaminu programu na dany rok,
  - 3) likwidacji zagrożeń katastrofą budowlaną lub awarią instalacji gazowej; przedsięwzięcia termomodernizacyjnego; remontów elewacji, o których mowa w ust. 7 pkt 3 lit. b – przy czym łączna kwota dofinansowania tych remontów nie może przekroczyć **25 %** planowanego budżetu regulaminu programu na dany rok.
  - 4) dofinansowania remontu z zaistniałej katastrofy budowlanej lub pożaru – jeżeli zgodę taką wyrazi Zastępca Prezydenta Miasta odpowiedzialny za sprawy mieszkalnictwa; remontów części wspólnych wykonywanych przez wspólnoty, które obciążają na wniosek Gminy Miasto Szczecin nieruchomości służebnościami drogowymi – przy czym łączna kwota dofinansowania tych remontów nie może przekroczyć **10%** planowanego budżetu regulaminu programu na dany rok,
13. Realizacja wniosków.
- 1) Przygotowany przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami wykaz wniosków zakwalifikowanych do realizacji w danym roku budżetowym zatwierdza Zastępca Prezydenta Miasta odpowiedzialny za sprawy mieszkalnictwa.
  - 2) 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.
  - 3) W imieniu Gminy Szczecin umowę zawiera Zastępca Prezydenta Miasta odpowiedzialny za sprawy mieszkalnictwa lub osoba upoważniona przez Prezydenta Miasta
  - 4) Jeżeli na dzień podpisania umowy o dofinansowanie, wartość netto planowanego remontu przekracza równowartość 14.000 euro, wybór wykonawcy robót winien nastąpić w trybie konkurencyjnego wyboru ofert. Przeliczenie wartości planowanego remontu winno nastąpić z uwzględnieniem aktualnie obowiązującego Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie średniego kursu złotego w stosunku do euro stanowiącego podstawę przeliczenia wartości zamówień publicznych.
  - 5) 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.
  - 6) Wypłata dofinansowania następuje po końcowym odbiorze robót. Dopuszcza się wypłatę dofinansowania po częściowym odbiorze robót, o ile strony uzgodniły to w zawartej umowie. Warunkiem wypłaty dofinansowania jest przedłożenie do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wymaganych umową dokumentów rozliczeniowych, z zastrzeżeniem ust. 13 pkt 7, zawierających w szczególności:
    - a) zweryfikowany przez wspólnotę a następnie zaopiniowany przez pełnomocnika Gminy Szczecin reprezentującego Gminę we wspólnocie, kosztorys powykonawczy lub kosztorys ofertowy stanowiący podstawę zawarcia umowy za wynagrodzeniem ryczałtowym z wykonawcą robót.
    - b) poświadczony za zgodność z oryginałem kserokopie protokołów odbioru robót i faktur wystawionych przez wykonawców robót i usług ze stosowną adnotacją inwestora o wysokości kwoty zatwierdzonej do wypłaty.

- 7) Wspólnota zobowiązana jest dostarczyć oświadczenie, że wybór wykonawcy przedsięwzięcia nastąpił w oparciu o zapisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2006 r. Nr 164, poz. 1163 ze zm.) – w przypadku, gdy istnieje obowiązek stosowania przepisów tej ustawy dla wspólnoty.
- 8) Jeżeli z przyczyn nie leżących po stronie wspólnoty mieszkaniowej, nie może ona zakończyć realizacji zawartej umowy o dofinansowanie w ramach niniejszego programu – w danym roku budżetowym, dopuszcza się zakończenie realizacji umowy w roku następnym. Może to nastąpić pod łącznie występującymi warunkami zawieszającymi:
  - a) przenoszona na następny rok budżetowy kwota dofinansowania nie może wynieść więcej niż 20% ogólnej kwoty remontu,
  - b) zabezpieczenia odpowiednich kwot w budżecie Gminy. W przypadku braku takich kwot, wspólnoty nie przysługują żadne roszczenia z tego tytułu.
- 9) 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, Zastępca Prezydenta Miasta odpowiedzialny za sprawy mieszkalnictwa lub osoba upoważniona przez Prezydenta Miasta może wyrazić wspólnoty zgodę na zawarcie w przyszłym roku nowej umowy w miejsce dotychczasowej, która ulegnie wówczas rozwiązaniu, po spełnieniu łącznie warunków:
  - a) dotychczasowa umowa była zawarta nie później niż do 30 października danego roku,
  - b) wystąpienia przyczyn nie leżących po stronie wspólnoty (np. zmiana wcześniej zaplanowanych źródeł finansowania, konieczność dochowania procedur i terminów związanych z wyborem wykonawcy).

Zawarcie nowej umowy uzależnione jest od zagwarantowania na ten cel środków w budżecie Gminy.

**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 podjętej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej: nr ..... z dnia .....
2. Zakres remontu: kosztorys inwestorski/kalkulacja nr ..... z dnia .....  
(dokument sporządzony w oparciu o właściwe przepisy dotyczące kosztorysowania robót budowlanych)
3. Pozwolenie na budowę\*
4. Ekspertyza techniczna potwierdzająca wystąpienie zagrożenia katastrofą budowlaną\*
5. Zawiadomienie o przyznaniu premii termomodernizacyjnej\*
6. Oświadczenie Zarządu Wspólnoty o gotowości do realizacji remontu, w tym jego zabezpieczeniu finansowym

**Załączniki dodatkowe do wniosku:**

1. ....
2. ....

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

1. Proponuje: 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 .....

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

\* niepotrzebne skreślić