

ZARZĄDZENIE NR 570/23
PREZYDENTA MIASTA SZCZECIN
z dnia 1 grudnia 2023 r.

w sprawie przyjęcia regulaminu Programu Małych Ulepszeń

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), w związku z § 29 pkt 1 Uchwały Nr XXX/873/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 czerwca 2021r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2021r. poz.3495) **zarządzam, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się regulamin Programu Małych Ulepszeń dla zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność Gminy Miasto Szczecin, w brzmieniu stanowiącym załącznik do Zarządzenia.

§ 2. Traci moc Zarządzenie Nr 63/19 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 8 lutego 2019 r. w sprawie przyjęcia regulaminu Programu Małych Ulepszeń (zm. Zarządzenie Nr 367/21 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 9 lipca 2021 r.), z zastrzeżeniem, że do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia, dla których wydane zostały warunki, stosuje się przepisy dotychczasowego regulaminu Programu Małych Ulepszeń przez okres nie dłuższy niż 3 miesiące od daty wejścia w życie niniejszego Zarządzenia.

§ 3. Nadzór nad realizacją Zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta Miasta ds. mieszkaniowych oraz jakości utrzymania miasta.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Piotr Krzystek

REGULAMIN

PROGRAMU MAŁYCH ULEPSZEŃ

DLA ZASOBU MIESZKANIOWEGO

GMINY MIASTO SZCZECIN

Program Małych Ulepszeń, zwany dalej PMU, służy poprawie stanu technicznego lub funkcjonalnego lokalu oraz poprawie jakości powietrza poprzez likwidację niskiej emisji indywidualnych źródeł ogrzewania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin, opalanych paliwem stałym. Program skierowany jest do lokatorów komunalnych lokali mieszkalnych, przez których należy rozumieć najemcę lub użytkownika lokalu, którym jest osoba nieposiadająca tytułu prawnego regulująca bieżące należności z tytułu jego użytkowania lub osoba, która wywiązuje się regularnie z zawartej umowy w zakresie spłaty zadłużenia co najmniej przez okres 6 miesięcy przed datą złożenia wniosku o dofinansowanie w ramach PMU oraz wywiązuje się z innych obowiązków związanych z jego użytkowaniem lub osoba, która zawarła umowę udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych.

Dofinansowanie z PMU rozpatrywane jest każdorazowo przy uwzględnieniu racjonalnych zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Szczecin i skierowane jest do lokatorów, którzy na dzień złożenia wniosku o dofinansowanie spełniają warunki określone w PMU.

§ 1.

1. Programem Małych Ulepszeń objęte są lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin, położone w budynkach w których:

- 1) nie przeprowadzono kompleksowej renowacji, rewitalizacji, modernizacji lub remontów kapitalnych;
- 2) zgodnie z wieloletnimi planami inwestycyjnymi Gminy Miasto Szczecin, termin rozpoczęcia remontu kapitalnego, modernizacji lub rewitalizacji nie jest planowany wcześniej niż przed upływem trzech lat od daty złożenia wniosku o dofinansowanie z PMU.

2. Z możliwości ubiegania się o dofinansowanie w ramach PMU wyłączeni są lokatorzy lokali mieszkalnych:

- 1) zajmowanych na podstawie umowy najmu socjalnego lokali wskazanych w ramach realizacji prawomocnego wyroku sądowego o wydanie lokalu mieszkalnego, którzy zalegają z opłatami z tytułu użytkowania jakiegokolwiek lokalu komunalnego i nie realizują zawartej z Gminą Miasto Szczecin umowy w zakresie spłaty zadłużenia;
- 2) usytuowanych w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, wskazanych przez Prezydenta Miasta;
- 3) wspólnych.

3. Osoba lub osoby, które wykonują w lokalu prace remontowe na podstawie umowy udostępnienia lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia prac remontowych mogą ubiegać się o dofinansowanie w ramach PMU na zasadach tożsamyh jak lokatorzy lokali mieszkalnych.

§ 2.

Celem PMU jest poprawa warunków mieszkaniowych poprzez wspieranie inicjatyw lokatorów, polegających na wprowadzaniu ulepszeń technicznych lub funkcjonalnych lokalu mieszkalnego oraz dodatkowo w połączeniu z nimi poprawa jakości powietrza poprzez likwidację niskiej emisji indywidualnych źródeł ogrzewania lokali mieszkalnych opalanych paliwem stałym.

§ 3.

Program Małych Ulepszeń przewiduje udzielenie wsparcia w wyższej kwocie w przypadku ulepszeń grupowych, tzn. gdy wszyscy lokatorzy budynku komunalnego zdecydują się na wprowadzenie ulepszeń w lokalach mieszkalnych. W tym przypadku budynek frontowy i oficyna lub oficyny, a także poszczególne grupy lokali mieszkalnych (np. dostępne z jednej klatki schodowej), mogą być traktowane rozdzielnie i stanowić podstawę uznania ulepszenia za grupowe, o czym decyduje Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych zwany dalej ZBiLK lub zarządca mieszkaniowego zasobu komunalnego, zwany dalej zarządcą, przyznający dofinansowanie.

§ 4.

1. Dofinansowaniem w ramach PMU mogą być objęte następujące ulepszenia:

- 1) wykonanie łazienki, łazienki z w.c. wraz z rozprorowadzeniem odpowiednich instalacji i montażem urządzeń (w przypadku, gdy dotychczas w lokalu mieszkalnym nie było takiego pomieszczenia), pod warunkiem funkcjonowania w lokalu ogrzewania gazowego, elektrycznego lub z miejskiej sieci ciepłowniczej. Łazienka, łazienka z w.c. muszą być zrealizowane w obrębie danego lokalu mieszkalnego;
- 2) wykonanie w.c. w obrębie lokalu, jeżeli nie ma możliwości wykonania łazienki z w.c. Brak takiej możliwości musi określać dokument (opinia osoby z uprawnieniami, itp.) i być zaakceptowana przez przedstawiciela Gminy;
- 3) zastąpienie źródeł ogrzewania na paliwo stałe (piece węglowe lub koksowe) systemem eliminującym niską emisję spalin, tj. ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym lub z miejskiej sieci ciepłowniczej, w przypadku funkcjonowania łazienki, łazienki z w.c. w obrębie danego lokalu mieszkalnego;
- 4) zastąpienie źródeł ogrzewania na paliwo stałe (piece węglowe lub koksowe) systemem eliminującym niską emisję spalin, tj. ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, w przypadku braku możliwości wykonania łazienki, łazienki z w.c. w obrębie danego lokalu mieszkalnego. Brak takiej możliwości musi określać dokument (opinia osoby z uprawnieniami, kominiarza, itp.) i być zaakceptowana przez przedstawiciela Gminy;
- 5) zastąpienie źródeł ogrzewania na paliwo stałe (piece węglowe lub koksowe) systemem eliminującym niską emisję spalin, tj. ogrzewaniem gazowym lub elektrycznym, wyłącznie w połączeniu z wykonaniem ulepszenia, o którym mowa w pkt 1 lub z miejskiej sieci ciepłowniczej.

2. Wyłączone z dofinansowania jest:

- 1) instalowanie etażowego ogrzewania koksowego;
- 2) zakup przenośnych urządzeń grzewczyh;
- 3) montaż ustępowych mis w istniejących łazienkach.

§ 5.

1. Wysokość dofinansowania jest kwotą, którą ustala się jako procent całkowitego kosztu ulepszenia, określonego na podstawie kosztorysu inwestorskiego i wynosi:

- 1) dla ulepszeń wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 1, pkt 2 - do 90% kwoty kosztorysu inwestorskiego, jednak nie więcej niż 25.000 zł brutto lub do 95% kwoty kosztorysu inwestorskiego, jednak nie więcej niż 27 000 zł brutto, w przypadku wykonania pomieszczeń w minimum 3/4 lokali mieszkalnych w danym budynku lub klatce, wskutek grupowo złożonych wniosków;
 - 2) dla ulepszeń wymienionych w § 4 ust. 1 pkt 3, pkt 4 i pkt 5 – do 90 % kwoty kosztorysu inwestorskiego, jednak nie więcej niż 10 000 zł brutto lub do 95 % kwoty kosztorysu inwestorskiego, jednak nie więcej niż 12 000 zł brutto, jeśli w danym budynku lub klatce, wskutek grupowo złożonych wniosków, wszystkie lokale mieszkalne otrzymują centralne ogrzewanie (z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej), lub jeśli w danym budynku lub klatce, wskutek grupowo złożonych wniosków, we wszystkich lokalach mieszkalnych ogrzewanych paliwem stałym, wprowadza się instalacje etażowe (gaz, energia elektryczna) w połączeniu z wykonaniem ulepszenia, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 oraz dotyczy to ponad połowy ogólnej liczby lokali mieszkalnych w danym budynku lub klatce.
2. Podstawę do ustalenia wysokości dofinansowania stanowi kosztorys inwestorski sporządzony na potrzeby ulepszenia, o którym mowa w § 4 ust. 1.
 3. Ustala się następujące warunki na potrzeby sporządzania kosztorysów inwestorskich:
 - 1) stawkę roboczogodziny ustala się w oparciu o średnią stawkę wg Systemu Informacji Miesięcznej o Stawkach i Cenach BŁYSKAWICA (Wydawnictwo SEKOCENBUD Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa) z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym następuje rozpatrzenie wniosku o przyznanie dofinansowania;
 - 2) ceny materiałów i osprzętu, które będą użyte do wykonania ulepszenia nie mogą być wyższe niż średnie ceny wg Systemu Informacji Miesięcznej o Stawkach i Cenach BŁYSKAWICA (Wydawnictwo SEKOCENBUD Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa) z kwartału poprzedzającego kwartał, w którym następuje przyznanie dofinansowania.

§ 6.

1. Niezależnie od wysokości dofinansowania wskazanego w § 5 ust. 1 w skład kosztów wykonania ulepszeń, o których mowa w § 4 mogą wchodzić koszty wykonania dokumentacji technicznej wraz z kosztorysem inwestorskim sporządzonym wg zasad, o których mowa w § 5 ust. 3, oraz dokonania odbiorów technicznych - jednak w kwocie nie wyższej niż 5 000 zł brutto.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 ustala się na podstawie umowy o wykonanie dokumentacji, rachunków lub faktur wystawionych przez podmiot wykonujący dokumentację techniczną lub dokonujący odbioru technicznego oraz wymaganych protokołów i opinii.

§ 7.

1. W celu uzyskania dofinansowania z PMU, lokatorzy zobowiązani są do podjęcia następujących czynności według kolejności:
 - 1) uzyskania warunków technicznych wykonania danego ulepszenia;
 - 2) złożenia w siedzibie ZBiLK lub siedzibie zarządcy wniosku o przyznanie dofinansowania w ramach PMU wraz z projektem spełniającym wcześniej określone wymogi techniczne, zawierającym wymagane opinie i uzgodnienia wraz z kosztorysem inwestorskim.
2. Przyjmujący wniosek opiniuje projekt pod względem technicznym, określa warunki i termin wykonania ulepszenia, po którym nastąpi wypłata dofinansowania.
3. Regulacja wzajemnych obowiązków wynikających z tego tytułu następuje w formie zawarcia umowy cywilnoprawnej.
4. W przypadku wprowadzania zmian w trakcie realizacji ulepszenia, lokator zobowiązany jest dostarczyć kosztorys inwestorski, o którym mowa w § 5 ust. 2 i 3, uwzględniający wprowadzane zmiany.

5. Po zgłoszeniu przez lokatora zakończenia realizacji ulepszenia, następuje jego odbiór, którego dokonują pracownicy ZBiLK lub zarządcy, a następnie dokonywana jest wypłata dofinansowania na rzecz lokatora lub wskazanego przez niego wykonawcy, który ulepszenie wykonał w terminie i na zasadach wynikających z umowy, o której mowa w ust.3.

§ 8.

1. Dofinansowanie w ramach PMU obejmuje koszty związane z legalizacją samowolnie wykonanych ulepszeń wskazanych w § 4 i obejmują zwrot kosztów wykonania dokumentacji technicznej niezbędnej do zalegalizowania wykonanego ulepszenia, jednak w kwocie nie wyższej niż 5 000 zł brutto.

2. Niezależnie od wskazanych ulepszeń w § 4, dopuszcza się legalizację samowolnie wykonanej łazienki lub łazienki z w.c. bez względu na występujący rodzaj ogrzewania w lokalu. Dofinansowanie obejmuje zwrot kosztów wykonania dokumentacji technicznej niezbędnej do zalegalizowania wykonanego ulepszenia, jednak w kwocie nie wyższej niż 5 000 zł brutto.

3. W przypadku konieczności wykonania dodatkowych prac niezbędnych do legalizacji samowolnie wykonanego ulepszenia stosuje się odpowiednio postanowienia § 5.

4. Z dofinansowania w ramach PMU wyłączone są koszty samowolnie wykonanych ulepszeń.

§ 9.

1. Środki przeznaczone na dofinansowania w ramach PMU wydatkowane są do wysokości środków zaplanowanych w planach finansowych ZBiLK i zarządców.

2. Rozpatrywanie wniosków o przyznanie dofinansowania odbywa się według daty złożenia kompletnego wniosku spełniającego wymagania formalne.

3. Wnioski niekompletne, po dwukrotnym bezskutecznym wezwaniu do uzupełnienia, pozostaną bez rozpatrzenia.

§ 10.

Wypłata dofinansowania nie przysługuje lokatorowi, który spełnia co najmniej jedną z poniższych przesłanek:

1) wykonał prace modernizacyjne w sposób odbiegający od zatwierdzonej dokumentacji technicznej (w tym przy użyciu innych materiałów niż opisane w dokumentacji technicznej) a wprowadzone zmiany nie zostały uzgodnione albo zatwierdzone przez ZBiLK lub zarządcę;

2) nie wykonał prac modernizacyjnych w terminie określonym w zawartej umowie i nie poinformował o braku możliwości wykonania uzgodnionego ulepszenia w określonym terminie lub nie uzyskał zgody albo zatwierdzenia przedłużenia terminu wykonania tego ulepszenia;

3) przy wykonywaniu prac modernizacyjnych wyrządził szkodę w obrębie innego lokalu lub w częściach wspólnych nieruchomości i do dnia zgłoszenia prac do odbioru nie dokonał jej naprawy;

4) nie dokonał likwidacji wszystkich dotychczasowych służących ogrzewaniu pieców lub kotłów c.o. opalanych paliwem stałym (węglem lub drewnem). Likwidacja nie dotyczy pieców objętych ochroną konserwatorską, pod warunkiem, że piece te nie będą połączone z przewodem kominowym.

§ 11.

1. Złożenie wniosku o sprzedaż lokalu mieszkalnego wyłącza możliwość ubiegania się o dofinansowanie w ramach Programu Małych Ulepszeń.

2. W przypadku wykupu na własność lokalu mieszkalnego, w którym dokonano ulepszeń dofinansowanych w ramach Programu Małych Ulepszeń, lokatorowi nie przysługują żadne roszczenia o zwrot kwoty stanowiącej równowartość otrzymanego dofinansowania, przy czym jest on

zobowiązany do zwrotu wartości otrzymanego dofinansowania wraz z innymi kosztami wskazanymi w § 6 w następującej wysokości:

- 1) 100 % dofinansowania – jeśli do wykupu lokalu dochodzi w okresie 12 miesięcy od daty jego wypłaty;
- 2) 80 % dofinansowania – jeśli do wykupu lokalu dochodzi w okresie dwóch lat od daty jego wypłaty;
- 3) 60 % dofinansowania – jeśli do wykupu lokalu dochodzi w okresie trzech lat od daty jego wypłaty;
- 4) 40 % dofinansowania – jeśli do wykupu lokalu dochodzi w okresie czterech lat od daty jego wypłaty;
- 5) 20 % dofinansowania – jeśli do wykupu lokalu dochodzi w okresie pięciu lat od daty jego wypłaty.

§ 12.

1. W przypadku zakończenia użytkowania i protokolarnego przekazania wynajmującemu lokalu, w którym dokonano ulepszeń dofinansowanych w ramach PMU, rozliczeniu na rzecz zwalnającego lokal podlegać będzie tylko ta część nakładów, która do chwili zdania lokalu nie została zrefundowana.
2. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą lokatora, który zdaje protokolarnie lokal mieszkalny w związku z jego zamianą na inny lokal z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin lub będący w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin lub lokatora, który wykonał w lokalu prace remontowe na podstawie poprzedniej umowy udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych.

§ 13.

Odwołania dotyczące realizacji wniosków w ramach PMU rozpatruje Dyrektor ZBiLK lub właściwy organ zarządcy.