

Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A.



REGULAMIN

**zawierania umów o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt
własny przyszłego najemcy Spółki Restrukturyzacji Kopalń
Spółka Akcyjna**

Bytom, dnia 03.09.2019 r.



A. Postanowienia wstępne

§ 1

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółce – Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A.,
- 2) lokalu - lokal przeznaczony do remontu na koszt własny przyszłego najemcy,
- 3) osoba uprawniona - osoba fizyczna lub prawna ujęta do listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu wolnych lokali wymagających przeprowadzenia remontu na koszt własny przyszłego najemcy, przydział na listę uprawnionych odbywa się wg kolejności wpływu oświadczeń o gotowości przeprowadzeniu remontu z uwzględnieniem kryterium ekonomicznego zapewniającego osobie uprawnionej możliwość regulowania należności, o których mowa w § 5 ust 11 Regulaminu oraz § 9 ust 12 Regulaminu.
- 4) umowie o remont - umowa o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny przyszłego najemcy,
- 5) przyszłym najemcy - osoba, z którą zawarto umowę o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny,
- 6) Dyrektorem Oddziału – Dyrektor Oddziału Administracja Zasobów Mieszkaniowych.

§ 2

B. Remont lokalu mieszkalnego

1. Spółka podaje do publicznej wiadomości informację o posiadanych wolnych lokalach przeznaczonych do remontu.
2. Powyższą informację podaje się poprzez zamieszczenie wykazu adresowego wolnych lokali przeznaczonych do remontu na koszt własny przyszłego najemcy. Wykaz, o którym mowa w niniejszym ustępie umieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki, a także na stronie internetowej Spółki.
3. Lokale udostępniane będą celem oględzin od dnia ogłoszenia, o którym mowa w powyższym ustępie, w godzinach pracy zarządcy.
4. Osoby uprawnione wyrażają wolę zawarcia umowy o remont lokalu poprzez złożenie w siedzibie Spółki oświadczenia o przydział ze wskazaniem lokalu, którym są zainteresowane. Wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 1 do Regulaminu.
5. Osoba uprawniona będąca osobą prawną ma prawo złożyć oświadczenia na więcej niż 1 lokal.
6. Osoba uprawniona będąca osobą fizyczną ma prawo złożyć oświadczenia na nie więcej niż 1 lokal.
7. Oświadczenia o gotowości przeprowadzenia remontu wskazanego lokalu winny zostać wypełnione w całości w sposób czytelny i prawidłowy.

8. Oświadczenia, które nie zostały w całości wypełnione lub zostały wypełnione błędnie, będą odrzucane przy weryfikacji i nie będą rozpatrywane.
9. Zastrzega się, że powierzchnia pokoi lokalu wskazywanego w oświadczeniu przez osobę uprawnioną, przypadająca na członka gospodarstwa domowego, nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego - mniejsza niż 10 m².
10. Warunkiem zawarcia umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu lokalu na własny koszt przez osobę fizyczną jest brak tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem ust.11.
11. O zawarcie umowy dotyczącej przeprowadzenia na własny koszt remontu lokalu mogą ubiegać się osoby uprawnione będące osobami fizycznymi - posiadające tytuł prawny do lokalu, pod warunkiem pisemnego potwierdzenia utraty tego tytułu prawnego, po zakończeniu umowy dotyczącej przeprowadzenia na własny koszt remontu lokalu.
12. Uprawnienie do zawarcia umowy o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny przyszłego najemcy nie podlega przeniesieniu na inną osobę.

§ 3

1. Lokale mieszkalne, które nie znalazły nabywcy w przetargach komercyjnych, których sprzedaż jest prawnie niemożliwa lub ekonomicznie niecelowa, nie zostały zasiedlone na podstawie *Regulaminu zasiedlania oraz sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców Spółki Restrukturyzacji Kopalń Spółka Akcyjna* mogą być oddane w najem po przeprowadzeniu remontu lokalu na koszt własny przyszłego najemcy.
2. Lista lokali do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, o którym mowa w § 2 ust. 1 stanowić będzie odrębną pulę lokali nie przewidzianych do innej formy zagospodarowania.
3. Listę lokali do remontu na koszt własny przyszłego najemcy zatwierdza Dyrektor Oddziału.
4. Osoby uprawnione, pisemnie potwierdzają w siedzibie Spółki gotowość wynajęcia lokali, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 4

1. Sporządzenie przez osobę uprawnioną aktualnego prawidłowo wypełnionego oświadczenia o przydział lokalu do remontu powoduje, że Spółka przygotowuje dokument wewnątrzkorporacyjny - zwany w dalszej części „skierowaniem” do zawarcia umowy o przeprowadzenie remontu wcześniej wskazanego lokalu.
2. Dokumenty, o których mowa w ust.1 (tj. oświadczenie o przydział lokalu do remontu oraz skierowanie) podpisuje również małżonek osoby uprawnionej oraz pełnoletnie osoby, które zgodnie ze złożonym oświadczeniem wspólnie ubiegają się o lokal.
3. Niepodpisanie skierowania przez osobę uprawnioną w terminie do 14 dni roboczych od daty jej powiadomienia, jest równoznaczne z rezygnacją osoby uprawnionej z tegoż lokalu, a lokal zostanie wskazany kolejnej osobie z listy uprzednio zakwalifikowanych osób.



4. O rezygnacji, której mowa w ustępie powyższym Spółka informuje osobę ubiegającą się o status przyszłego najemcy na adres kontaktowy podany w oświadczeniu wskazanym w § 2 ust 3 Regulaminu.

§ 5

1. Umowę o remont zawiera Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A. – Oddział Administracji Zasobów Mieszkaniowych.
2. Umowę o remont zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 36 miesięcy, licząc od daty jej zawarcia.
3. Integralną część umowy o remont stanowi zakres rzeczowy koniecznego do wykonania remontu wraz ze wskazaniem wyposażenia technicznego wymaganego do uzupełnienia oraz kosztorys inwestorski sporządzony metodą uproszczoną zaopiniowany lub sporządzony przez służby techniczne Oddziału Administracji Zasobów Mieszkaniowych.
4. W okresie obowiązywania umowy o remont Spółka kontroluje przebieg prac remontowych w lokalu oraz terminowość regulowania należności, o których mowa w § 5 ust. 11 wynikających z zawartej umowy.
5. W celu potwierdzenia stopnia zaawansowania i realizacji prac oraz wywiązywania się przez przyszłego najemcę z warunków zawartej umowy o remont, Spółka przeprowadza oględziny lokalu, z których sporządza protokół, zawierający opis zaawansowania realizacji umowy o remont przy czym:
 - 1) pierwsze oględziny po upływie sześciu miesięcy, licząc od daty zawarcia umowy,
 - 2) drugie oględziny po upływie dwunastu miesięcy, licząc od daty zawarcia umowy,
 - 3) trzecie oględziny po upływie dwudziestu czterech miesięcy, licząc od daty zawarcia umowy.
6. Niezależnie od oględzin lokalu, o których mowa w ust 5, Spółka jest uprawniona do przeprowadzania kontroli dotyczącej przebiegu i stopnia zaawansowania prac remontowych w lokalu przez cały okres obowiązywania umowy o remont.
7. W przypadku stwierdzenia, w trakcie pierwszych oględzin, że realizacja umowy o remont nie została rozpoczęta lub roboty zostały rozpoczęte i przerwane, Spółce przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy o remont bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez przyszłego najemcę z tytułu poniesionych kosztów finansowych, rzeczowych i nakładu pracy.
8. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, niezawinionych przez przyszłego najemcę, Spółka, na uzasadniony pisemny wniosek przyszłego najemcy, może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy o remont za porozumieniem stron, z jednoczesnym przywróceniem wniosku przyszłego najemcy do listy osób uprawnionych do zawarcia umów najmu.
9. W szczególnych przypadkach, wypełniających dyspozycję wskazaną w ustępie powyższym, na pisemnie uzasadniony wniosek przyszłego najemcy Spółka może podjąć



decyzję o zwrocie środków pieniężnych proporcjonalnie do wykonanego zakresu robót w oparciu o kosztorys wymieniony w § 5, pkt. 3.

10. W przypadku niewykonania remontu w terminie 36 miesięcy od daty zawarcia umowy o remont, Spółka, w uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek przyszłego najemcy, złożony najpóźniej na 30 dni przed upływem terminu obowiązywania umowy - uwzględniając stopień zaawansowania realizacji umowy o remont - może wyrazić zgodę na przedłużenie czasu trwania umowy o remont na okres nie dłuższy jednak niż 6 miesięcy.
11. W okresie obowiązywania umowy o remont, jednakże nie dłużej niż przez okres 36 miesięcy, przyszły najemca jest zobowiązany uiszczać opłaty za:
 - 1) odbiór nieczystości stałych,
 - 2) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
 - 3) centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 4) inne opłaty eksploatacyjne występujące w nieruchomości tj. oświetlenie klatki schodowej i piwnicy, utrzymanie porządku, czystości i itp.
12. W przypadku, gdy umowa zostanie przedłużona powyżej 36 miesięcy, oprócz opłat, o których mowa w ust. 11 pkt. 1-4, przyszły najemca zobowiązany jest uiszczać wynagrodzenie za korzystanie z lokalu w wysokości będącej równowartością czynszu, jaki byłby obowiązywał płać najemca tego lokalu.
13. W przypadku rozwiązania umowy o remont z przyczyn leżących po stronie przyszłego najemcy lub upływu terminu obowiązywania umowy o remont i niewykonania remontu lokalu w pełnym zakresie, przyszły najemca jako osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany do niezwłocznego wydania Spółce lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy bez prawa dochodzenia od Spółki poniesionych dotychczas nakładów na remont lokalu oraz do zapłaty kary umownej będącej różnicą pomiędzy wysokością naliczonej opłaty eksploatacyjnej a wysokością czynszu, jaki byłby obowiązywał płać najemca tego lokalu. Kara umowna dotyczy okresu, za który była naliczana opłata eksploatacyjna, o której mowa w § 5 ust. 11 pkt. 4.
14. Kara umowna nie będzie naliczona w przypadku określonym w ust. 8.

§ 6

Zawarcie umowy najmu lokalu, którego dotyczy zawarta umowa o remont na koszt własny przyszłego najemcy nastąpi po potwierdzeniu przez Spółkę:

- 1) wykonania remontu przez przyszłego najemcę zgodnie z zakresem rzeczowym, co zostanie potwierdzone protokołem odbioru robót,
- 2) prawidłowej realizacji przez przyszłego najemcę postanowień umowy o remont,
- 3) brak zaległości przez przyszłego najemcę z zapłatą opłat, o których mowa w § 5 ust. 11 i ust. 12.

§ 7

Spółka może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z osobą, która nie zachowała terminu wykonania remontu lokalu, lecz wykonała prace remontowe po terminie określonym umową, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:

- 1) remont został wykonany przez przyszłego najemcę po upływie obowiązywania umowy o remont, co potwierdzi w protokole odbioru robót zarządca,
- 2) przyszły najemca nie posiada zaległości z tytułu opłat, o których mowa w § 5 ust. 11 i ust. 12,
- 3) przyszły najemca nie posiada zaległości z tytułu bieżących należności,
- 4) przyszły najemca uiścił karę umowną, o której mowa w § 5 ust. 13.

§ 8

1. Spółka prowadzi ewidencję lokali zakwalifikowanych jako lokale do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.
2. Spółka prowadzi ewidencję realizacji zawartych umów o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny przyszłego najemcy. Ewidencja winna w szczególności zawierać niezbędne informacje o dacie zgłoszenia lokalu do Spółki, terminie ujęcia lokalu na wykazie adresowym wolnych lokali przeznaczonych do remontu na koszt własny przyszłego najemcy, terminie rozpoczęcia oraz zakończenia umowy, wydłużeniu czasu trwania umowy.

C. Remont przyłączanego lokalu mieszkalnego lub jego części.

§ 9

1. Z najemcą lokalu, który wnioskuje o przyłączenie do zajmowanego na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego innego lokalu, jego części, pomieszczenia niemieszkalnego lub jego części (dalej zwanych: lokalem przyłączanym) zawierana jest umowa dotycząca przeprowadzenia remontu przyłączonego lokalu na koszt własny najemcy.
2. Koszty prac remontowych ponosi najemca i nie przysługuje mu roszczenie o zwrot lub dokonanie ich rozliczenia.
3. Umowę o remont zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż 36 miesięcy, licząc od daty jej zawarcia.
4. Integralną część umowy o remont stanowi zakres rzeczowy koniecznego do wykonania remontu wraz ze wskazaniem wyposażenia technicznego wymaganego do uzupełnienia oraz kosztorys inwestorski sporządzony metodą uproszczoną.



5. W okresie obowiązywania umowy o remont Spółka kontroluje przebieg prac remontowych w lokalu oraz terminowość regulowania należności, o których mowa w § 9 ust. 12 wynikających z zawartej umowy.
6. W celu potwierdzenia stopnia zaawansowania i realizacji prac oraz wywiązywania się przez najemcę z warunków zawartej umowy o remont, Spółka przeprowadza oględziny lokalu przyłączanego, z których sporządza protokół, zawierający opis zaawansowania realizacji umowy o remont przy czym:
 - 1) pierwsze oględziny po upływie pięciu miesięcy, licząc od daty zawarcia umowy;
 - 2) drugie oględziny po upływie dziewięciu miesięcy, licząc od daty zawarcia umowy.
7. Niezależnie od oględzin lokalu przyłączanego, o których mowa w ust. 6, Spółka jest uprawniona do przeprowadzania kontroli dotyczącej przebiegu i stopnia zaawansowania prac remontowych w lokalu przyłączanego przez cały okres obowiązywania umowy o remont.
8. W przypadku stwierdzenia, w trakcie pierwszych oględzin, że realizacja umowy o remont nie została rozpoczęta lub roboty zostały rozpoczęte i przerwane, Spółce przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy o remont bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez najemcę z tytułu poniesionych kosztów finansowych, rzeczowych i nakładu pracy na remont lokalu przyłączanego.
9. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, niezawinionych przez przyszłego najemcę, Spółka, na uzasadniony pisemny wniosek przyszłego najemcy, może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy o remont za porozumieniem stron.
10. W uzasadnionych przypadkach, Spółka, na uzasadniony pisemny wniosek najemcy może podjąć decyzję o zwrocie środków pieniężnych proporcjonalnie do wykonanego zakresu robót w lokalu przyłączanym w oparciu o kosztorys wymieniony w § 9, pkt. 4.
11. W przypadku niewykonania remontu w terminie 36 miesięcy od daty zawarcia umowy o remont, Spółka, w uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek najemcy, złożony najpóźniej na 30 dni przed upływem terminu obowiązywania umowy, uwzględniając stopień zaawansowania realizacji umowy o remont, może wyrazić zgodę na przedłużenie czasu trwania umowy o remont na okres nie dłuższy jednak niż 6 miesięcy.
12. W okresie obowiązywania umowy o remont, najemca, niezależnie od obowiązku terminowego uiszczania opłat z tytułu zajmowanego dotychczas na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać opłaty dotyczące lokalu mieszkalnego za:
 - 1) odbiór nieczystości stałych,
 - 2) dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
 - 3) centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 4) wynagrodzenie za korzystanie z lokalu przyłączanego w wysokości będącej równoważnością czynszu, jaki byłby obowiązany płacić najemca tego lokalu, z zastrzeżeniem pkt. 5,

- 5) w przypadku przyłączania pomieszczenia niemieszkalnego - wynagrodzenie za korzystanie z pomieszczenia w wysokości opłaty eksploatacyjnej występującej w danej nieruchomości.
13. W przypadku rozwiązania umowy o remont z przyczyn leżących po stronie najemcy lub upływu terminu obowiązywania umowy o remont i niewykonania remontu lokalu przyłączanego w pełnym zakresie, najemca jako zajmujący lokal przyłączany bez tytułu prawnego jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania za korzystanie z lokalu w wysokości będącej równowartością czynszu, jaki byłby obowiązany płacić najemca tego lokalu a w przypadku przyłączania pomieszczenia niemieszkalnego – w wysokości równej wynagrodzeniu za korzystanie z pomieszczenia w wysokości opłaty eksploatacyjnej występującej w danej nieruchomości.
14. Po zakończeniu remontu lokalu przyłączanego zawierany jest aneks do umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu zwiększający powierzchnię tego lokalu o powierzchnię przyłączoną.
15. Zawarcie aneksu nastąpi po potwierdzeniu przez Spółkę:
 - 1) wykonania remontu przez najemcę zgodnie z zakresem rzeczowym, co zostanie potwierdzone protokołem odbioru robót,
 - 2) prawidłowej realizacji przez najemcę postanowień umowy o remont,
 - 3) brak zaległości przez najemcę z zapłatą opłat, o których mowa w ust. 12 oraz opłat za dotychczas zajmowany lokal.
16. Spółka może wyrazić zgodę na zawarcie aneksu, o którym mowa w ust. 14 z osobą, która nie zachowała terminu wykonania remontu, lecz wykonała prace remontowe po terminie określonym umową, jeżeli spełnione zostały następujące warunki:
 - 1) remont został wykonany przez najemcę po upływie obowiązywania umowy o remont, co potwierdzi w protokole odbioru robót zarządca,
 - 2) najemca nie posiada zaległości z tytułu opłat, o których mowa w ust. 12,
 - 3) najemca nie posiada zaległości z tytułu bieżących należności za dotychczas zajmowany lokal,
 - 4) najemca uiszczył odszkodowanie, o którym mowa w ust. 13.

D. Podział lokalu mieszkalnego remontowanego na koszt własny przyszłego najemcy

§ 10

1. W przypadku lokali umożliwiających podział na dwa lub więcej lokali samodzielnych Spółka przewiduje procedurę opisaną w poniższych ustępach.
2. Jeżeli w wyniku podziału lokalu mieszkalnego powstaną lokale samodzielne, koszty robót wynikających z podziału ponosi wnioskujący o podział lokalu.
3. Jeżeli zwolniona część lokalu zostanie przyłączona do innego lokalu mieszkalnego, koszty robót wynikających z podziału i przyłączenia ponosi wnioskujący o przyłączenie.





Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A.

4. Osobom, o których mowa w ust. 1 i 2 nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych kosztów lub dokonanie rozliczenia wykonanych robót.
5. Zakres robót, o których mowa w ust. 1 i 2 jest każdorazowo zatwierdzany przez Spółkę i wymaga protokolarnego odbioru wykonanych robót przez Spółkę.

E. Postanowienia końcowe

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
2. Wszelkie zmiany niniejszego Regulaminu wymagają formy pisemnej i wprowadzane są, po uzgodnieniu ze stronami podpisującymi niniejszy regulamin, w trybie właściwym dla jego uchwalenia,
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A. w Bytomiu
WICEPREZES ZARZĄDU
ds. Likwidacji Kopalń
Stanisław Konsek

Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A. w Bytomiu
WICEPREZES ZARZĄDU
ds. Gospodarki Mieszkaniowej
Wojciech Włodzimierz Frank

Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A. w Bytomiu
Oddział w Bytomiu
Administracja Zasobów Mieszkaniowych
DYREKTOR ODDZIAŁU

Marek Matuszak

Regulamin zawierania umów o przeprowadzenie remontu lokalu na koszt własny przyszłego najemcy Spółki Restrukturyzacji Kopalń Spółka Akcyjna

RADCA PRAWNY

Ewa Kwiatek
Kt 1947