**REGULAMIN Programu „Mieszkanie za remont”**

Niniejszy Regulamin ustanawia zasady przeprowadzenia naboru i oceny wniosków o najem lokalu mieszkalnego przeznaczonego do generalnego remontu lub modernizacji na koszt przyszłego Najemcy bez możliwości uzyskania zwrotu poczynionych nakładów poprzez zwolnienie z czynszu lub jego obniżkę oraz zasady zawarcia umowy o wykonanie remontu i umowy najmu lokalu w ramach ustalonej procedury pn. „Program Mieszkanie za remont” .

**§1 Nabór wniosków**

1. Nabór wniosków odbywa się na podstawie Ogłoszenia o naborze (dalej jako: „Ogłoszenie”).
2. Ogłoszenie zawiera:
3. szczegółowy opis lokalu (adres, powierzchnie, stan techniczny, orientacyjny zakres remontu),
4. termin w którym możliwe będzie obejrzenie lokalu,
5. warunki udziału w Programie,
6. wzór wniosku o udział w Programie wraz z wymaganymi załącznikami
7. czas i miejsce składania wniosków oraz ich formę,
8. czas (datę) rozstrzygnięcia naboru oraz sposób powiadomienia w wynikach naboru.

**§2 Uczestnicy Programu**

1. Udział w programie wziąć mogą osoby, które spełnią łącznie następujące warunki:
2. nie dysponują tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Bytom (dotyczy również osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania),
3. złożą oświadczenie, z którego wynikało będzie, iż lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny nabędą poprzez udział w Programie służył będzie do zaspokajania ich własnych potrzeb mieszkaniowych,
4. złożą oświadczenie o posiadaniu środków na remont lokalu objętego naborem wniosków,
5. osiągnęły w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek średni miesięczny dochód brutto, który zgodnie z *Ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,* dla gospodarstwa domowego nie może przekraczać kwoty 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, o więcej niż:

* 5 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
* 55 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
* o dalsze 35 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym.

1. złożą kompletny wniosek, o którym mowa w §1 ust 2 lit. d (dalej jako: „Uczestnicy”)
2. W wyniku udziału w Programie każdy Uczestnik uzyskać może tylko jeden tytuł prawny do lokalu mieszkalnego.
3. Przed przystąpieniem do Programu każda osoba zainteresowana ma prawo dokonania oględzin lokalu mieszkalnego w celu zapoznania się z jego stanem technicznym. Osobie która z prawa tego nie skorzysta nie przysługuje prawo kwestionowania stanu technicznego lokalu, w szczególności zaś podnoszenia zarzutu niezgodności stanu faktycznego lokalu z opisem zamieszczonym w Ogłoszeniu oraz kwestionowania szacowanego kosztu remontu lokalu.

**§3 Wniosek**

1. Wzór wniosku o udział w Programie stanowi Załącznik nr 1 do Regulaminu.
2. Wniosek złożony po terminie lub wniosek niespełniający wymogów określonych w Ogłoszeniu podlega odrzuceniu, o ile nie zostanie uzupełniony lub poprawiony w terminie 7 dni od dnia wezwania Uczestnika do dokonania takiej czynności.

**§4 Komisja, Postępowanie**

1. Celem weryfikacji wniosków składanych w odpowiedzi na Ogłoszenie Zarząd Spółki powołuje Komisję, w skład której wchodzą co najmniej trzy osoby:
2. Pracownik ZBM-TBS Sp. z o.o.
3. Pracownik ZBM-TBS Sp. z o.o.
4. Osoba wskazana przez Prezydenta Miasta Bytomia
5. W pierwszej kolejności Komisja weryfikuje wnioski pod względem zgodności z wymogami formalnymi tj. w zakresie poprawności i kompletności treści wniosku oraz wymaganych załączników.
6. Wnioski niekompletne lub nieprawidłowo sporządzone podlegają uzupełnieniu na wezwanie Komisji, w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania Uczestnikowi.
7. Wezwania wysłane na adres wskazany we wniosku a nieodebrane w terminie uznaje się za doręczone z upływem ostatniego dnia terminu wyznaczonego na odbiór przesyłki pocztowej.
8. Wnioski spełniające wymogi formalne Komisja ocenia, przyznając im odpowiednią liczbę punktów według następujących kryteriów:
9. Ilość osób, które będą zamieszkiwały w lokalu - za osobę1punkt
10. Ilość dzieci (do 18 roku życia) wychowywanych przez wnioskodawcę, które będą zamieszkiwać z nim w lokalu objętym wnioskiem za każde dziecko 1 punkt
11. Stan zdrowia wnioskodawcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (kryterium uwzględniane dla wybranych lokali mieszkalnych – znajdujących się na parterze lub w budynku z windą):

* Orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji, zaś w przypadku dzieci do 16. roku życia orzeczenie o niepełnosprawności 2 pkt
* Orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności lub całkowita niezdolność do pracy 1 pkt

1. Osoby spełniające kryteria przydziału, które nie zakwalifikowały się we wcześniejszej edycji „Mieszkanie za remont” – 2 pkt
2. Wysokość zadeklarowanej partycypacji 1% - 1 pkt (w przedziale od 1% do 5% partycypacji)
3. Okres zamieszkiwania w Bytomiu:

* do roku 1 pkt
* powyżej roku 2 pkt

1. czas wykonania remontu

* 10-12 miesięcy 0 pkt
* 7-9 miesięcy 1 pkt
* 4-6 miesięcy 3 pkt
* 0-3 miesięcy 5 pkt

Przy czym zadeklarowany termin wykonana remontu jest wiążący i po upływie zadeklarowanego terminu wykonania remontu (liczonego od dnia przekazania lokalu do remontu) naliczane będą opłaty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu do czasu wykonania remontu lub zdania lokalu w wysokości 200% czynszu, który wynikałby z umowy najmu ustalonego zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Wspólników dla danego zasobu.

1. W przypadku równej ilości punktów decyduje kolejność składania wniosków, ustalana na podstawie numerów wniosków nadawanych im według kolejności wpływu do Spółki.
2. W toku oceny i badania wniosków Komisja może żądać od Uczestników dodatkowych wyjaśnień lub dokumentów potwierdzających okoliczności, na które powołują się w toku postępowania.
3. Z przeprowadzonego postępowania Komisja sporządza Protokół.
4. Protokół podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółki.
5. Zarząd Spółki może odmówić zatwierdzenia Protokołu i unieważnić postępowanie, jeżeli stwierdzi, że w jego przebiegu doszło do istotnych uchybień, które miały lub mogły mieć wpływ na jego wynik.
6. Wyniki danego postępowania publikowane są na stronie internetowej Spółki i zawierają informację o lokalu, którego postępowanie dotyczyło oraz indywidualnym numerze wniosku przypisanym Uczestnikowi, którego wniosek rozpatrzony został pozytywnie.
7. Od wyników postępowania każdemu jego Uczestnikowi przysługuje odwołanie do Zarządu Spółki. Odwołanie może zostać złożone w terminie 3 dni od dnia publikacji wyników, a rozpoznawane jest niezwłocznie nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia jego złożenia. Jeśli zarzuty odwołania są uzasadnione, a ustalone nieprawidłowości miały lub mogły mieć wpływ na  wynik postępowania - Zarząd Spółki unieważnia postępowanie. Rozstrzygnięcie Zarządu Spółki jest niezaskarżalne.

**§5 Zawarcie umowy z Beneficjentem**

1. Niezwłocznie po upływie terminu do wniesienia odwołania od wyników postępowania, bądź niezwłocznie po rozstrzygnięciu wszystkich odwołań – jeśli wniesione odwołania nie doprowadziły od unieważnienia postępowania – Spółka zawiera z Uczestnikiem postępowania którego wniosek rozpatrzony został pozytywnie (dalej jako: „Beneficjent”) umowę o wykonanie remontu lokalu mieszkalnego.
2. Wzór umowy o wykonanie remontu lokalu mieszkalnego stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
3. Jeśli Beneficjent odmówi zawarcia umowy lub do zawarcia umowy z przyczyn leżących po stronie Beneficjenta nie dojdzie w terminie 30 dni od dnia wezwania Beneficjenta do zawarcia umowy – Zarząd Spółki może zawrzeć taką umowę z kolejną osobą, która w przeprowadzonym postępowaniu uzyskała najwyższą ilość punktów. Regulację §4 ust. 6 stosuje się odpowiednio.

**§6 Remont lokalu, zawarcie umowy najmu**

1. Remont lokalu przeprowadzany jest w terminie i zakresie szczegółowo opisanych w treści umowy o wykonanie remontu lokalu mieszkalnego. Czas trwania remontu nie może być jednak dłuższy niż 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach – na wniosek Beneficjenta – termin ten może zostać jednak przedłużony. Przedłużenie terminu remontu nie zwalnia Beneficjenta z obowiązku zapłaty odszkodowania, o którym mowa w §4 ust. 5 lit. g.
2. Remont lokalu odbywa się na koszt Beneficjenta bez prawa do rekompensaty ze strony Spółki. W okresie remontu Beneficjent ponosi jedynie koszty mediów.
3. O zakończeniu remontu Beneficjent zawiadamia Spółkę na piśmie najpóźniej w ostatnim dniu terminu wyznaczonego mu na zakończenie remontu.
4. Z przeprowadzonego remontu przedstawiciele Spółki sporządzają protokół odbioru.
5. Jeśli protokół odbioru potwierdza bez uwag wykonanie przez Beneficjenta remontu zgodnego z zakresem wynikającym z umowy o remont lokalu mieszkalnego, Beneficjent i Spółka zawierają umowę najmu lokalu mieszkalnego. Umowa zawierana jest na czas nieoznaczony.