

REGULAMIN

Programu: „Publiczna oferta najmu lokali mieszkalnych w zamian za wykonanie remontu we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę”

§ 1. SŁOWNICZEK

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - 1) **Ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 2) **Uchwale** – należy przez to rozumieć Uchwałę Nr XIII/264/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego;
 - 3) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miasta Gdańska;
 - 4) **WGK** – należy przez to rozumieć Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku;
 - 5) **Publicznej ofercie najmu** – należy przez to rozumieć podanie do publicznej wiadomości, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie, wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem na rzecz osób spełniających określone w § 6 ust. 1 Uchwały kryteria do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lecz nieobjętych roczną listą komunalną oraz roczną listą komunalną pieczy zastępczej z uwagi na uzyskanie zbyt małej ilości punktów w ramach dokonanej kwalifikacji punktowej, które to osoby zadeklarowały wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt bez roszczenia o zwrot poniesionych nakładów;
 - 6) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wymagający remontu przeznaczony do najmu w drodze Publicznej oferty najmu;
 - 7) **Dogrywce** - należy przez to rozumieć ponowne podanie do publicznej wiadomości - na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie - wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem, które nie zostały zagospodarowane zgodnie z zasadami niniejszego Regulaminu;
 - 8) **ID klienta** – indywidualny numer przypisany osobie uprawnionej do udziału w Publicznej ofercie najmu lokali;
 - 9) **Interaktywna lista** - Udostępniony na stronie internetowej **Gdańskich Nieruchomości** wykaz lokali, zawierający szkice lokali oraz podstawowe dane dotyczące poszczególnych lokali, a w szczególności:
 - a) nazwę dzielnicy w jakiej znajduje się lokal (bez dokładnego adresu budynku, w którym się znajduje),
 - b) powierzchnię użytkową lokalu,
 - c) usytuowanie lokalu na kondygnacji,
 - d) wyposażenie lokalu w instalacje techniczne,
 - e) ogólny niezbędny zakres remontu lokalu.
2. **Publiczna oferta najmu nie jest ofertą w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego.**

§ 2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Publiczna oferta najmu skierowana jest do osób spełniających określone w § 6 ust. 1 Uchwały kryteria do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony lecz nieobjętych roczną listą komunalną oraz roczną listą komunalną pieczy zastępczej z uwagi na uzyskanie zbyt małej ilości punktów w ramach dokonanej kwalifikacji punktowej.

2. W ramach Publicznej oferty najmu w określonym przedziale czasu nazwanym edycją podane zostaną do publicznej wiadomości wykazy wolnych lokali przeznaczonych do najmu.
3. Wykazy lokali będą sporządzane przez WGK na podstawie przekazanych przez Gdańskie Nieruchomości zgłoszeń wolnych lokali wymagających remontu.
4. Przygotowane przez WGK wykazy lokali po zweryfikowaniu ich stanu technicznego przez Gdańskie Nieruchomości, podane będą do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej Gdańskich Nieruchomości i Gminy.
5. Remont lokalu zostanie wykonany we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego najemcę bez prawa do roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.

§ 3. ZASADY ZAPOZNANIA SIĘ Z LOKALAMI I ICH WYBORU W RAMACH PUBLICZNEJ OFERTY NAJMU

1. Wykaz lokali udostępniony będzie na stronie internetowej w formie Interaktywnej listy.
2. W wykazie podane zostaną podstawowe informacje dotyczące niezbędnego zakresu prac remontowych w lokalu. Szczegółowy zakres remontu, warunki oraz termin jego realizacji określony zostanie w porozumieniu zawartym pomiędzy wynajmującym a najemcą.
3. W ramach Interaktywnej listy możliwe będzie wyszukiwanie lokali według określonych pól wyboru – lokalizacja/powierzchnia użytkowa/ ilość osób.
4. Przed uruchomieniem Publicznej oferty najmu osoby uprawnione zostaną jednorazowo pisemnie powiadomione o terminach udostępnienia interaktywnej listy na stronie internetowej.
W powiadomieniu zostaną ponadto zawarte następujące informacje:
 - 1) ilość punktów przyznanych danej osobie oraz ID klienta;
 - 2) daty uruchomienia Publicznej oferty najmu lokali i ogłoszenia jej wyników.
5. Po powiadomieniu osób uprawnionych, do których skierowana jest Publiczna oferta najmu, Interaktywna lista udostępniona zostanie na stronie internetowej Gdańskich Nieruchomości - www.nieruchomoscigda.pl oraz poprzez stronę Gminy - www.gdansk.pl na okres 10 dni roboczych. Po upływie tego terminu Interaktywna lista zostanie usunięta ze strony internetowej.
6. W okresie udostępnienia Interaktywnej listy wszystkie osoby powiadomione zgodnie z zasadami opisanymi w ust. 4 będą miały możliwość wstępnego zapoznania się z wykazem lokali objętych Publiczną ofertą najmu.
7. Po dokonaniu wyboru maksymalnie 3 lokali osoby uprawnione zobowiązane będą poinformować o swoim wyborze WGK przesyłając informację na adres email: wgk@gdansk.gda.pl.
8. Osoby nieposiadające dostępu do internetu będą mogły zapoznać się z wykazem lokali umieszczonym na stronie internetowej w formie papierowej i dokonać wyboru lokali w siedzibie Referatu Lokalowego WGK – budynek B przy ul. Partyzantów 74, po uprzednim umówieniu się przez telefon – 58 323 69 09 bądź rezerwacji wizyty na stronie internetowej Miasta Gdańska.
9. Po dokonaniu wyboru lokali WGK wyda propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym wybranych lokali. W propozycji podany zostanie dokładny adres lokali.
10. Wydawanie propozycji zapoznania się z położeniem i stanem technicznym wybranych lokali na rzecz osób potencjalnie zainteresowanych ich najmem, będzie następowało w okresie udostępnienia Interaktywnej listy na stronie internetowej.
11. Propozycje zapoznania się z położeniem i stanem technicznym wybranych lokali będą wysyłane w formie elektronicznej na adres e-mail osoby uprawnionej. Osoby nieposiadające dostępu do internetu otrzymają propozycje lokali w siedzibie Referatu Lokalowego WGK.
12. Oględziny wybranych lokali przez osoby zainteresowane ich najmem odbywać się będą w terminach określonych w załączniku do propozycji zapoznania się z ich położeniem i stanem technicznym, po uprzednim, telefonicznym umówieniu się z pracownikiem właściwego Obszaru Administracyjnego. Numer telefonu do kontaktu w sprawie umówienia terminu oględzin będzie również podany w załączniku do propozycji.
13. Osoby, które dokonały oględzin wybranych lokali, zobowiązane będą zwrócić propozycje zapoznania się z ich położeniem i stanem technicznym do WGK. Zwrot propozycji będzie możliwy na adres email: wgk@gdansk.gda.pl, poprzez przesłanie pocztą albo poprzez złożenie osobiście w Urzędzie Miejskim w Gdańsku w wybranym Zespole Obsługi Mieszkańców. Osoba zwracająca

- propozycję będzie zobowiązana zaznaczyć w propozycji swoją wolę przyjęcia lub odmowy przyjęcia lokalu/lokali (maksymalnie trzech) oraz złożyć podpis pod zaznaczeniem.
14. Propozycje należy zwracać najpóźniej w dniu następnym, po terminie oględzin wskazanym w harmonogramie stanowiącym załącznik do Regulaminu. Osoba, która przyjmie propozycję lokalu, będzie zobowiązana jednocześnie zadeklarować wykonanie remontu lokalu we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa do roszczenia o zwrot poniesionych nakładów, z zastrzeżeniem § 5 ust. 4.
 15. Na podstawie przeprowadzonej analizy wybranych lokali opracowane zostaną wyniki Publicznej oferty najmu ze wskazaniem adresu lokalu oraz ID osoby wyłonionej, z uwzględnieniem zasady określonej w § 4 ust. 1.
 16. Wyniki, o których mowa w ust. 15 zostaną podane do wiadomości na stronie internetowej Gdańskich Nieruchomości i wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Referatu Lokalowego WGK Urzędu Miejskiego w Gdańsku przy ul. Partyzantów 74B.
 17. Po ogłoszeniu wyników, osoby wyłonione zostaną zobowiązane do dostarczenia, w terminie wskazanym przez WGK dokumentów i informacji niezbędnych do aktualizacji wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej, a w szczególności:
 - 1) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji;
 - 2) oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego;
 - 3) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu;
 - 4) dokumentów potwierdzających posiadanie centrum życiowego na terenie Gdańska i aktualne warunki mieszkaniowe;
 - 5) dokumentów potwierdzających wysokość dochodów podanych w deklaracji, w tym zaświadczeń z zakładu pracy lub z tytułu wykonywanej działalności, uzyskiwanych przez wszystkich członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy w okresie ostatnich 3 miesięcy.
 18. Dokumenty wskazane w ust. 17 osoby wyłonione będą zobowiązane składać w formie papierowej za pośrednictwem poczty lub osobiście po uprzednim umówieniu wizyty w WGK.
 19. WGK dokona weryfikacji dokumentów wymienionych w ust. 17.

§ 4. ZASADY PIERWSZEŃSTWA PRZY WYDANIU OFERTY NAJMU LOKALU

1. W przypadku, gdy zgodę na najem tego samego lokalu wyrazi więcej niż jedna osoba uprawniona, pierwszeństwo najmu będzie przysługiwało osobie z większą ilością punktów. W przypadku osób z taką samą ilością punktów, o pierwszeństwie decydować będzie data złożenia wniosku o najem lokalu mieszkalnego. W przypadku gdy w wyniku weryfikacji dokumentów wymienionych w § 3 ust. 17 osoba wyłoniona (z największą ilością punktów) nie będzie spełniać kryteriów kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu zgodnie z Uchwałą, a także w przypadku rezygnacji tej osoby lub niezłożenia przez nią wymaganych dokumentów w podanym terminie - zasiedlenie lokalu nastąpi, zgodnie z preferencją wyboru, na rzecz kolejnej osoby z największą ilością punktów, która złoży niezbędne dokumenty i informacje wymienione w § 3 ust. 17 i zostanie pozytywnie zakwalifikowana do najmu lokalu.
2. Osoby, które nie zakwalifikują się na wybrane przez nich lokale z powodu zbyt małej ilości uzyskanych punktów, będą miały możliwość udziału w Dogrywce. W Dogrywce lokale zostaną udostępnione na okres 2 dni. Przepisy § 3 stosuje się odpowiednio.
3. Po pozytywnej weryfikacji dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 17 przysłanemu najemcy przedłożona zostanie oferta zawarcia umowy najmu lokalu, w której wskazany zostanie lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy, podstawa prawna ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu za najem 1 m² lokalu, konieczność zawarcia porozumienia określającego zakres, warunki i termin wykonania remontu lokalu oraz termin, nie dłuższy niż 7 dni, w którym przyszły najemca wyrazić powinien zgodę na podpisanie umowy o proponowanej treści, lub odmówić jej podpisania. Oferta zostanie wysłana pocztą albo odebrana osobiście przez osobę uprawnioną po uprzednim umówieniu wizyty w WGK.

§ 5. NAJEM LOKALU

1. Prawo najmu lokalu objętego przedmiotem Publicznej oferty najmu będzie przysługiwało osobie spełniającej określone w Uchwale przesłanki do uzyskania pomocy mieszkaniowej, która wyraziła zgodę na najem wybranego lokalu na warunkach określonych w ofercie.
2. Umowa najmu lokalu zostanie zawarta na czas nieoznaczony.
3. Zgodnie z § 17 ust. 8 Uchwały, jeżeli remont lokalu wskazanego w ofercie wykonuje w całości lub w części najemca, to w okresie wykonywania remontu lokalu, określonym w porozumieniu zawartym z Gdańskimi Nieruchomościami, nie dłuższym niż 24 miesiące licząc od dnia zawarcia umowy najmu, najemca zwolniony jest z ponoszenia opłat z tytułu należnego czynszu najmu, a jedynie zobowiązany jest do regulowania naliczonych w umowie opłat niezależnych od Gminy, związanych z korzystaniem z lokalu.
4. W przypadku gdy w zakresie wymaganych prac remontowych, określonych w zawartym z Gdańskimi Nieruchomościami porozumieniu, wyszczególniona zostanie konieczność zmiany sposobu ogrzewania na ogrzewanie ekologiczne (likwidacja ogrzewania węglowego), osobie zobowiązanej do realizacji prac remontowych przysługiwać będzie możliwość wnioskowania o zwrot nakładów poniesionych na ten cel. Warunkiem otrzymania zwrotu nakładów będzie realizacja robót zgodnie z zasadami określonymi w zawartym porozumieniu oraz uzupełnienie wniosku o zwrot nakładów o niezbędną dokumentację potwierdzającą prawidłowość wykonanych prac.

§ 6. NORMY POWIERZCHNIOWE LOKALI W RAMACH PUBLICZNEJ OFERTY NAJMU

W zależności od wielkości gospodarstwa domowego przyjmuje się normy powierzchniowe dla lokali mieszkalnych, przeznaczonych do wynajmu na rzecz osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego:

- 1) gospodarstwa 1-osobowe - do 45,50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) gospodarstwa 2-osobowe - do 52,00 m² powierzchni użytkowej;
- 3) gospodarstwa 3-osobowe - do 58,50 m² powierzchni użytkowej;
- 4) gospodarstwa 4-osobowe - do 71,50 m² powierzchni użytkowej;
- 5) gospodarstwa 5-osobowe - do 84,50 m² powierzchni użytkowej;
- 6) gospodarstwa 6-osobowe i większe - nie stosuje się ograniczenia powierzchni użytkowej.

§ 7. PRZESŁANKI POWODUJĄCE ODRZUCENIE UCZESTNIKA Z UDZIAŁU W PUBLICZNEJ OFERCIE NAJMU LOKALI

Z Publicznej oferty najmu lokali zostaną odrzucone:

- 1) osoby, które w wyniku weryfikacji dokumentów wymienionych w § 3 ust. 17 nie będą spełniały kryteriów kwalifikujących do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 2) osoby, które nie przedłożą dokumentów i informacji niezbędnych do aktualizacji wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej w wyznaczonym terminie.

§ 8. ZAŁĄCZNIKI

Harmonogram działań w ramach Publicznej oferty najmu stanowi załącznik do Regulaminu.