

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Razem”

**REGULAMIN
KONSERWACJI, NAPRAWY
I WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ**

Łaziska Górne, 2010r.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2006r., Nr 156, poz. 1118, ze zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690).
3. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. 2004r., Nr 92, poz. 881).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004r. w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania, ich znakiem budowlanym (Dz. U. 2004r., Nr 198, poz. 2041).
5. Ustawa z dnia 2 marca 2000r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny (Dz. U. 2000r., Nr 22, poz. 271).
6. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r.(Dz. U. nr 802, poz. 903 z 2000r, ze zm.).
7. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r.(Dz. U. nr 31 z 2005r. poz. 266, ze zm.).
8. Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r.(Dz. U. nr 188 z 2003r. poz. 184, ze zm.).
9. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.(Dz. U. nr 119 z 2003r. poz. 1848, ze zm.).

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady postępowania w zakresie konserwacji, naprawy i wymiany stolarki okiennej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem” obowiązujący członków i osoby nie będące członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych – zwanych dalej użytkownikami.

§ 2

- 1) Pod pojęciem stolarki okiennej rozumie się okna oraz drzwi balkonowe wraz z przynależnymi do nich akcesoriami (parapety zewnętrzne wraz z końcówkami, parapety wewnętrzne itp.).
- 2) Stolarka okienna typowa jest to stolarka okienna drewniana lub wykonana z innych materiałów, której współczynnik przenikania ciepła współczynnik infiltracji powietrza oraz ich konstrukcja są zgodne z obowiązującymi przepisami (posiadają certyfikat zgodności lub deklarację zgodności).
- 3) Okna w piwnicach przynależnych do mieszkań użytkowników oraz na gankach piwnicznych są konserwowane, naprawiane na koszt użytkowników, a wymieniane zgodnie z § 8.

§ 3

- 1) Pod pojęciem konserwacji stolarki okiennej drewnianej i jej prawidłowej eksploatacji rozumie się między innymi:
 - malowanie stolarki okiennej odpowiednią farbą, od strony zewnętrznej i wewnętrznej co najmniej raz na trzy lata;
 - uzupełnianie oszklenia – na bieżąco;
 - uzupełnianie okitowania – na bieżąco;
 - uzupełnianie ubytków w stolarce okiennej;
 - przegląd zamków, okuć obwiedniowych, zasuwnic okiennych i balkonowych.
- 2) W przypadku zamontowania innej stolarki okiennej niż drewniana czynności w zakresie konserwacji oraz prawidłowej eksploatacji powinny być przeprowadzone zgodnie z instrukcją użytkownika wydaną przez producenta.

§ 4

- 1) Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów stolarki okiennej tj.: naprawa lub wymiana między innymi :
 - a) zasuwnic balkonowych;
 - b) zasuwnic okiennych;
 - c) zamków wpuszczanych;
 - d) wymiana elementów konstrukcji stolarki;
 - e) regulacja stolarki okiennej;
 - f) uszczelnianie przecieków pod parapetami.

§ 5

- 1) Konserwacja stolarki okiennej, jej prawidłowa eksploatacja i naprawy określone w § 3 i § 4 należą do obowiązków użytkownika.
- 2) Koszty prac j.w. ponosi w całości użytkownik.

§ 6

Wymiany stolarki okiennej dokonuje się wg. następujących zasad:

1. wymiana stolarki okiennej dokonywana jest przez zainteresowanego użytkownika lokalu we własnym zakresie wg. warunków technicznych wydanych przez Spółdzielnię określonych w zał. nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. Spółdzielnia zwraca 50% kosztów wymiany stolarki, tj. cenę zakupu: okna, parapetów wewnętrznych, parapetów zewnętrznych oraz robociznę (bez narzutów) obliczonych wg. pkt. 3.
3. Podstawą wyliczenia partycypacji Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki okiennej stanowi sporządzona co najmniej jeden raz w roku, wycena wg. obowiązujących średnich cen SEKOCENBUD (zał. nr 3). Jeżeli wartość zakupionych przez lokatora okien jest niższa niż wyliczona wg. cen SEKOCENBUD to Spółdzielnia zwraca 50% wartości wg. faktury zakupu stolarki okiennej.
4. W przypadku wymiany stolarki okiennej drewnianej na wykonaną z tworzyw sztucznych, rozliczenie następuje, jak przy wymianie stolarki drewnianej standardowej.
5. Roczne potrzeby finansowe Spółdzielni w zakresie partycypacji w kosztach wymiany stolarki okiennej bilansowane są w okresie do 31 grudnia każdego roku. Pula finansowa

utworzona na ten cel określana jest w planie remontów i wynosi nie więcej niż 10% odpisu na fundusz remontowy.

6. Stosownie do posiadanych środków partycypacja w kosztach planowanej wymiany okien realizuje się sukcesywnie w ciągu roku, w którym zostały zaplanowane.
7. Nie zrealizowane w danym roku dofinansowanie wymienionych okien przechodzą automatycznie do czołówki zgłoszeń w roku następnym.
8. Pokrycie kosztu wymiany stolarki okiennej w wysokości 50% wartości standardowego okna drewnianego przysługuje użytkownikowi, który zamieszkuje w danym lokalu przez okres minimum trzech lat.
9. Użytkownik zobowiązany jest złożyć pisemny wniosek o zamiarze wymiany stolarki okiennej. Wniosek ten podlega rejestracji wg. kolejności zgłoszeń.
10. Komisja dokonuje protokolarnej oceny stolarki okiennej z określeniem przewidywanego terminu zwrotu 50% kosztów wymiany. Od użytkownika zależy czy wymiany dokona już czy dopiero w roku zwrotu dofinansowania j.w. (zał. nr 1). Dofinansowanie za wymianę kompletu stolarki okiennej przysługuje wyłącznie jednorazowo. W przypadku, gdy planowany termin dofinansowania ulegnie wydłużeniu, kwota zwrotu zostanie zwaloryzowana o procent wzrostu cen wg. SEKOCENBUD za okres opóźnienia.
11. Spółdzielnia nie partycypuje w kosztach wymiany stolarki okiennej w następujących przypadkach :
 - a) zabudowana stolarka nie spełnia warunków technicznych określonych w zał. nr 1 do niniejszego regulaminu
 - b) w mieszkaniach posiadających zadłużenie wobec Spółdzielni (zaległość w opłatach czynszowych i niezależnych)
 - c) w razie utraty członkostwa z tytułu wykluczenia z rejestru członków
 - d) w przypadku zbycia mieszkania (sprzedaży, zamiany, darowizny, spadkobrania, licytacji, itp.) za wyjątkiem opisanym w § 6 ustęp 11¹.
(zmiana brzmienia §6 ust. 11 lit. d) nastąpiła zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 113/2012 z dn. 11.09.2012r. zmiany obowiązują od dnia podpisania uchwały).

11¹. 1. W przypadku zbycia mieszkania o którym mowa w § 6 ust. 11 lit. d) poprzez dokonanie darowizny z jednoczesnym zachowaniem prawa do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu przez osobę dokonującą darowizny, Zarząd może wyrazić zgodę na partycypację w kosztach wymiany stolarki okiennej pod warunkiem udokumentowanego Aktem Notarialnym Umową Darowizny zapisu dotyczącego prawa dożywotniego zamieszkiwania przez osobę dokonującą darowizny i faktycznego jej zamieszkiwania w lokalu.

2. Przedłożenie w Spółdzielni Aktu Notarialnego o którym mowa w § 6 ust. 11¹ pkt. 1 potwierdzającego prawo do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu leży w gestii osoby ubiegającej się o dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej.

3. Poprzez „faktyczne zamieszkiwanie w lokalu” o którym mowa w § 6 ust. 11¹ pkt. 1 rozumie się pisemne zgłoszenie w Spółdzielni osoby dokonującej darowizny jako osoby faktycznie przebywającej w lokalu wraz z pozostałymi mieszkańcami, jeżeli takowi występują, zgodnie ze stosownym drukiem dostępnym w Spółdzielni lub na jej stronie internetowej.

4. Warunki o których mowa w § 6 ust. 11¹ pkt. 1 muszą być spełnione łącznie. W razie spełnienia wyłącznie jednego z nich dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej nie przysługuje.

(§11¹ dodano zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 113/2012 z dn. 11.09.2012r. zmiany obowiązują od dnia podpisania uchwały).

12. Zwrot kosztów za wymienioną stolarkę okienną następuje na podstawie protokołu odbioru wymiany stolarki okiennej sporządzonego przez Spółdzielnię w obecności użytkownika lokalu (zał. nr 2) oraz po spełnieniu następujących warunków:

- a) złożenia pisemnego wniosku o wymianę stolarki okiennej;
- b) posiadania tytułu prawnego do lokalu (użytkownik bez tytułu prawnego nie posiadający zadłużenia wobec Spółdzielni);
- c) spisania protokołu konieczności wymiany okien;
- d) wymiany stolarki zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię (zał. nr 1);
- e) dofinansowanie przez spółdzielnię kosztów wymiany stolarki okiennej zostało ujęte w planie funduszu remontowego na dany rok;
- f) zdemontowana stolarka zostaje wywieziona na koszt użytkownika we własnym zakresie;
- g) złożenia kompletu dokumentów – rachunków;

§ 7

1) W przypadkach losowych—na wniosek zainteresowanego użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może:

- a) zlecić wymianę lub naprawę stolarki okiennej siłami Spółdzielni, a poniesione koszty określone zgodnie z § 6 pkt. 2-9 rozłożyć na wniosek zainteresowanego na raty;

- b) podjąć decyzję o przyspieszeniu zwrotu kosztów za wymienioną stolarkę okienną, wyliczonych zgodnie z § 6 pkt. 2-9 (w przypadku udokumentowania wydatków na ponad standardowe leczenie przez wnioskodawcę);
- 2) W przypadku przyspieszenia zwrotu poniesionych kosztów wymiany stolarki okiennej wypłacone dofinansowanie ustala się w wysokości ostatnio obowiązującej stawki określ. w § 6 pkt. 3 i uznaje się je za ostateczne.
- 3) W przypadku zaistnienia po stronie zainteresowanego użytkownika lokalu zaległości finansowych wobec Spółdzielni należne z tytułu zwrotu poniesionych kosztów stolarki okiennej, środki przeznacza się na spłatę zadłużenia.
- 4) W szczególnych przypadkach dotyczących zdarzeń losowych (po pożarze, wybuchu gazu w budynkach) Spółdzielnia zleci wykonanie wymiany okien na swój koszt, przejmując rozliczenie z firmą ubezpieczeniową.
- 5) W wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach Zarząd po akceptacji Rady Nadzorczej może odstąpić od w/wym zasad.

§ 8

1. Okienka w piwnicach (użytkowników jak i w pomieszczeniach wspólnych) wymienione będą w razie potrzeb ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości.
2. Bieżące remonty, naprawy oraz konserwacja okien w piwnicach użytkowników należą do obowiązków lokatorów.
3. Okienka dachowe poza mieszkaniami naprawiane, konserwowane, wymieniane są ze środków funduszu remontowego.

§ 9

1. W przypadku wyodrębnienia się danej nieruchomości oznaczonej (budynku) ze struktur SM „RAZEM” niezrealizowane wnioski o dofinansowanie wymiany okien ulegają przedawnieniu.

Niniejszy regulamin zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej

nr 18/2010 w dniu 29.06.2010r. i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.