

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Razem”

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

Łaziska Górne, 2020r.

§ 1

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

§ 2

1. Pod pojęciem stolarki okiennej rozumie się okna, drzwi balkonowe wraz z przynależnymi do nich akcesoriami (tj. parapety zewnętrzne, parapety wewnętrzne oraz nawiewniki okienne).
2. Stolarka okienna typowa jest to stolarka okienna drewniana lub wykonana z innych materiałów, której współczynnik przenikania ciepła jest zgodny z obowiązującymi wymaganiami (izolacyjności cieplnej i innymi wymaganiami związanymi z oszczędnością energii), współczynnik infiltracji powietrza oraz ich konstrukcja są zgodne z obowiązującymi przepisami oraz posiadają certyfikat zgodności lub deklarację zgodności.
3. Konserwacja i naprawa okien w części nieruchomości wspólnej finansowana jest ze środków funduszu remontowego nieruchomości.

§ 3

1. Pod pojęciem konserwacji stolarki okiennej drewnianej i jej prawidłowej eksploatacji rozumie się między innymi:
 - 1) malowanie stolarki okiennej odpowiednią farbą, od strony zewnętrznej i wewnętrznej (co najmniej raz na trzy lata);
 - 2) uzupełnianie oszklenia (wg potrzeb);
 - 3) uzupełnianie uszczelnień (wg potrzeb);
 - 4) uzupełnianie ubytków w stolarce okiennej;
 - 5) 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

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są prace remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów stolarki okiennej tj.: naprawa lub wymiana między innymi :

1. zasuwnic balkonowych;
2. zasuwnic okiennych;
3. zamków wpuszczanych;
4. elementów konstrukcji stolarki;
5. regulacja stolarki okiennej;
6. usuwanie nieszczelności;
7. nawiewników;
8. uszczelnień.

§ 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 stolarki.

§ 6

Zasady dokonywania wymiany stolarki:

1. wymiana stolarki okiennej dokonywana jest przez zainteresowanego użytkownika lokalu we własnym zakresie zgodnie z obowiązującymi w dniu wymiany przepisami w szczególności w zakresie współczynnika przenikania ciepła (wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania związane z oszczędnością energii), współczynnika infiltracji powietrza oraz konstrukcji, potwierdzone certyfikatem zgodności lub deklaracją zgodności, wydane przez producenta.
2. Spółdzielnia zwraca 50% kosztów wymiany stolarki, tj. kwoty określonej na fakturze (wystawionej zgodnie z zapisami §6 ust. 15 pkt. 7), zgodnie z zakresem wynikającym z §2 ust. 1 z zastrzeżeniem lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zwraca 50% kosztów montażu nawiewników zabudowanej wcześniej stolarki okiennej określonych w fakturze (wystawionej zgodnie z zapisami §6 ust. 15 pkt. 7) zgodnie z zakresem wynikającym z §2 ust. 1 z zastrzeżeniem lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni.

4. Roczne potrzeby finansowe Spółdzielni w zakresie partycypacji w kosztach wymiany stolarki okiennej bilansowane są w okresie do 31 grudnia każdego roku. Suma odpisu na fundusz celowy określana jest w planie remontów na podstawie stosownej uchwały Rady Nadzorczej.
5. Stosownie do posiadanych wydzielonych środków partycypacja w kosztach wymiany okien jest realizowana sukcesywnie w ciągu roku, w którym została zaplanowana, chyba że ilość wydzielonych środków finansowych pozwala na realizację poszczególnych wniosków z lat kolejnych.
6. Pokrycie kosztu wymiany stolarki okiennej w wysokości 50% kosztów wymiany zgodnie z §6 ust. 2 przysługuje użytkownikowi, który zamieszkuje w danym lokalu przez okres minimum trzech lat z zastrzeżeniem lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni.
7. Pokrycie kosztu montażu nawiewników w wysokości 50% kosztów wymiany zgodnie z §6 ust. 3 przysługuje użytkownikowi w trybie przyśpieszonym z zastrzeżeniem lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni.
8. Użytkownik zobowiązany jest do złożenia pisemnego wniosku o zamiarze wymiany stolarki okiennej z zastrzeżeniem lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni. Wniosek ten podlega rejestracji wg. kolejności zgłoszeń.
9. Użytkownik nie jest zobowiązany do złożenia wniosku na montaż nawiewników dla stolarki o której mowa w z §6 ust. 3.
10. Komisja dokonuje protokolarnego odbioru stolarki okiennej wraz z akcesoriami i określa przewidywany termin zwrotu 50% kosztów wymiany. Od użytkownika uzależniony jest termin faktycznej wymiany stolarki.
11. Ponowne dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej wymaga przeprowadzenia oceny stanu technicznego stolarki przez komisję kwalifikacyjną.
12. Spółdzielnia nie partycypuje w kosztach wymiany stolarki okiennej w poniższych przypadkach z zastrzeżeniem lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni:
 - 1) zabudowana stolarka nie spełnia warunków technicznych określonych w §2 Regulaminu.
 - 2) w mieszkaniach posiadających zadłużenie wobec Spółdzielni (zaległość w opłatach czynszowych i niezależnych).
 - 3) w przypadku zbycia mieszkania (sprzedaży, zamiany, darowizny, spadkobrania, licytacji, itp.) za wyjątkiem opisanym w § 6 ustęp 13.

13. W przypadku naruszania przez użytkownika zapisów pozostałych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni - Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może odstąpić od partycypowania w kosztach wymiany stolarki okiennej.
14. W przypadku zbycia mieszkania o którym mowa w § 6 ust. 12 pkt. 4) 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.
- 1) Przedłożenie w Spółdzielni Aktu Notarialnego o którym mowa w § 6 ust. 14 potwierdzającego prawo do dożywotniego zamieszkiwania w lokalu leży w gestii osoby ubiegającej się o dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej.
 - 2) Poprzez „faktyczne zamieszkiwanie w lokalu” o którym mowa w § 6 ust. 14 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.
 - 3) Warunki o których mowa w § 6 ust. 14 muszą być spełnione łącznie. W razie spełnienia wyłącznie jednego z nich dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej nie przysługuje.
15. Zwrot kosztów za wymienioną stolarkę okienną wraz z akcesoriami następuje na podstawie „Protokołu komisyjnego odbioru wymiany stolarki okiennej i nawiewników” sporządzonego przez Spółdzielnię w obecności użytkownika lokalu oraz po spełnieniu poniższych warunków z zastrzeżeniem lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni:
- 1) złożenie pisemnego wniosku o wymianę stolarki okiennej;
 - 2) spisanie protokołu z komisyjnego przeglądu stolarki okiennej;
 - 3) brak zadłużenia wobec Spółdzielni;
 - 4) dokonanie wymiany stolarki zgodnie z warunkami określonymi §2 Regulaminu;
 - 5) uwzględnienie warunków techniczno-materiałowych:
 - a) zachowanie podziału kwater zgodnie ze stolarką zabudowaną na danej elewacji budynku;
 - b) zachowanie kolorystyki zewnętrznej części stolarki okiennej zgodnie z określaniem w protokole z komisyjnego przeglądu stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym;

- c) wyposażenie w nawiewniki okienne.
- 6) Usunięcie odpadów powstałych przy wymianie stolarki okiennej (w tym okien) należy do użytkownika lokalu. Odpady należy usunąć z terenu nieruchomości na własny koszt. Zabrania się ich składowania w miejscu gromadzenia odpadów (śmietniku).
- 7) złożenie kompletu dokumentów:
 - a) faktur, które w sposób szczegółowy określać mają zakres robót (np. zakup i montaż stolarki okiennej oraz/lub nawiewników okiennych) ilość szt., wartość netto i wartość brutto;
 - b) certyfikatów lub deklaracji.

§ 7

- 2. W przypadkach losowych - na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może:
 - 1) zlecić wymianę lub naprawę stolarki okiennej zewnętrznemu podmiotowi (firmie), a poniesione koszty określone zgodnie z § 6 rozłożyć na wniosek zainteresowanego na raty;
 - 2) podjąć decyzję o przyspieszeniu zwrotu kosztów za wymienioną stolarkę okienną, wyliczonych zgodnie z § 6 (w przypadku udokumentowania dodatkowych wydatków ponoszonych na specjalistyczne leczenie przez użytkownika);
- 3. W przypadku przyspieszenia zwrotu poniesionych kosztów wymiany stolarki okiennej wypłacone dofinansowanie ustala się w wysokości określonej zgodnie z § 6 ust. 2 i uznaje się je za ostateczne.
- 4. 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.
- 5. W szczególnych przypadkach dotyczących zdarzeń losowych (w szczególności po pożarze, wybuchu gazu w budynku itp.) Spółdzielnia zleci wykonanie wymiany okien na swój koszt, przejmując rozliczenie z firmą ubezpieczeniową.
- 6. Zapisy ust. 1 – 4 nie dotyczą lokali będących własnością Spółdzielni.
- 7. W wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach Zarząd po akceptacji Rady Nadzorczej może odstąpić od w/wym zasad.

§ 8

1. Koszt naprawy, konserwacji i wymiany okien w piwnicach (użytkowników jak i w pomieszczeniach wspólnych) jest pokrywany ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości lub funduszu remontowego mienia Spółdzielni.
2. Bieżące remonty, naprawy oraz konserwacja okien należą do obowiązków użytkowników w tym użytkowników mieszkań będących własnością Spółdzielni.
3. Koszt naprawy, konserwacji i wymiany okien dachowych poza mieszkaniami jest pokrywany ze środków funduszu remontowego. W przypadku przeprowadzania przez Spółdzielnię remontu kapitalnego pokrycia dachowego budynku koszt wymiany okien dachowych w lokalach użytkowników może zostać pokryty z funduszu remontowego lub interwencyjnego Spółdzielni.

§ 9

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

Niniejszy regulamin zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2020 w dniu 20.02.2020r. i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.