

REGULAMIN
WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. J. SŁOWACKIEGO
W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM

I. Podstawy prawne

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2023 r poz. 438 z późn.zm.).
2. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 682).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego.
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz. U. 2022 r. poz. 1225).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. nr 74, poz.836 z poz. zmianami).
6. Ustawa o wyrobach budowlanych z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1213).

II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.
2. Pod pojęciem „użytkownik lokalu mieszkalnego” (zwanego dalej użytkownikiem lokalu) należy rozumieć osobę:
 - a) będącą członkiem spółdzielni, posiadającą lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - b) będącą odrębnym właścicielem,
 - c) zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
 - d) wynajmującą lokal mieszkalny od Spółdzielni.
3. Przez „koszty wymiany” rozumie się sumę kosztów nabycia okna standardowego, materiałów pomocniczych i robocizny, z uwzględnieniem demontażu i montażu okna oraz parapetów zewnętrznych. Koszt nowego parapetu wewnętrznego pokrywa w całości użytkownik lokalu.
4. Wymianę stolarki okiennej dokonuje użytkownik lokalu mieszkalnego we własnym zakresie – sam dokonuje wyboru wykonawcy.
5. Spółdzielnia nie prowadzi wymiany stolarki okiennej w lokalach użytkowych i nie partycypuje w kosztach jej wymiany.
6. Prowadzi się rejestr wniosków o zakwalifikowanie stolarki do wymiany. Do wymiany kwalifikuje się stolarkę okienną, która jest eksploatowana minimum 20 lat.
7. Warunkiem zakwalifikowania do wymiany oraz do wypłaty dofinansowania jest brak zaległości płatniczych wobec Spółdzielni oraz dodatni Fundusz Remontowy Nieruchomości.
8. Złożony wniosek o wymianę i dofinansowanie wymiany stolarki okiennej jest realizowany według kolejności wpływu.

III. Przegląd i ocena stolarki okiennej

1. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, komisja z udziałem przedstawicieli administracji osiedla, w terminie 30 dni od jego złożenia dokonuje oceny stanu technicznego stolarki okiennej.
2. Zadaniem komisji jest stwierdzenie czy stolarka okienna kwalifikuje się do wymiany, czy wymaga naprawy, konserwacji, bądź regulacji. Naprawa, konserwacja i regulacja należy do obowiązku użytkownika lokalu i koszt jej jest w całości przez niego pokrywany. Wymiana okien jest dofinansowywana przez Spółdzielnię.
3. Komisja dokonuje przeglądu stolarki okiennej i sporządza protokół, który podpisują członkowie komisji oraz użytkownik lokalu. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 1, 1A do niniejszego regulaminu
4. Na podstawie protokołu z przeglądu, komisja wydaje pisemną zgodę użytkownikowi lokalu na wymianę stolarki okiennej określając warunki techniczne jakim powinna odpowiadać wymieniona stolarka – załącznik nr 2.
5. Pisemna zgoda o której mowa w ust. 4 obowiązuje przez okres 1 roku od daty wydania.

IV. Warunki techniczne wymiany stolarki okiennej

Parametry techniczne stolarki okiennej

Stolarka okienna winna posiadać następujące parametry techniczne:

1. Profil pięciokomorowy z nieplastyfikowanego PCV o szerokości minimum 70mm. Profil zakwalifikowany do materiałów niepalnych, wewnątrz wzmocniony kształtownikiem stalowym systemowym. Profil w klasie A.
2. Stolarka okienna pozbawiona metali ciężkich.
3. Izolacyjność cieplna okien wg obowiązujących norm – ujętych w załączniku nr 2.
4. Okucie obwiedniowe z funkcją skrzydła uchylno – rozwiernego z mikrowentylacją oraz zaczepem antywyważeniowym, blokadą błędnego położenia klamki.
5. Klamki okienne metalowe.
6. Okna w pomieszczeniach kuchennych powinny posiadać zamontowany nawiewnik okienny (mechaniczny) sterowany ręcznie o wymienności powietrza minimum 10 m³ na godzinę.
7. Zastosowany system profili winien uwzględnić normy obciążeń wiatrem wg PN-EN 1991-1-4:2008, dopuszczalnych ugięć elementów okna, charakterystyki wytrzymałościowej stalowych kształtowników wzmacniających oraz spełniać warunki zachowania szczelności na przenikalność wody i prawidłową infiltrację powietrza.
8. Parapety zewnętrzne powinny być wykonane ze stali o grubości minimum 0,75mm. malowane proszkowo, szerokość parapetów proporcjonalna do szerokości ościeża i jednolite na całej szerokości okna. Parapet standardowo powinien być wyposażony w zatyczkę boczną z PCV.
9. Po wymianie stolarki stan elewacji łącznie z ościeżami musi być doprowadzony do stanu pierwotnego (kolor i struktura).

Zakres prac montażowo-budowlanych

Prace montażowe powinny odbywać się zgodnie ze sztuką budowlaną oraz instrukcją montażu okien wymaganą przez producenta stolarki okiennej i składać się z :

1. Demontażu starej stolarki okiennej oraz utylizacji zdemontowanej stolarki drewnianej lub z PCV (Ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach Dz. U. z 2022 r. poz. 699 ze zm).
2. Montażu stolarki z PCV z zastosowaniem łączników systemowych, wkrętów mocujących, uszczelnieniu po wbudowaniu pianką poliuretanową.
3. Montażu parapetów zewnętrznych pod dolną ramą ościeżnicy okna z odpowiednim spadkiem i z uszczelnieniem silikonem od zewnątrz.
4. Obróbki tynkiem gipsowym wewnątrz mieszkania ubytków powstałych podczas wymiany okien, obróbki tynkiem elewacyjnym ubytków na zewnątrz budynku.
5. Montażu nawiewnika okiennego w pomieszczeniach kuchennych.
6. Regulacji zamontowanej stolarki oraz instruktarzu użytkowania i konserwacji.

Zastosowane materiały budowlane, powinny posiadać atest higieniczny stosowalności w obiektach mieszkalnych, certyfikaty, oceny higieniczne oraz aprobaty techniczne zastosowanych materiałów i wyrobów. Wymagania i badania powinny odpowiadać wymaganiom normy PN-88/B-10085.

Wykonawca winien udzielić gwarancji:

1. Na stolarkę okienną minimum 5 lat.
2. Na montaż stolarki minimum 3 lata.

V. Zasady dofinansowania kosztów wymiany stolarki okiennej

1. Źródłem dofinansowania wymiany stolarki okiennej jest Fundusz Remontowy Nieruchomości. Warunkiem dofinansowania jest posiadanie przez daną nieruchomość środków na Funduszu Remontowym.
2. Dofinansowanie do kosztów wymiany stolarki okiennej ustala się w wysokości 60 % za okres minimum 20 lat eksploatacji okien. Przy okresie eksploatacji dłuższym niż 20 lat za każdy rok powyżej, przysługuje 4% nie więcej niż 80%.
3. Kalkulację kosztów wymiany na dany rok zatwierdza Zarząd Spółdzielni. Kalkulacja kosztów stanowi podstawę rozliczeń z użytkownikiem.
4. Koszt dofinansowania nie może przekraczać 80% wartości kosztów wymiany stolarki ustalony przez Zarząd na dany rok.
5. Podstawą refundacji jest faktura, rachunek za wymianę i inne dokumenty zawarte w Specyfikacji Technicznej – Załącznik Nr 2.
6. Po wymianie stolarki przez lokatora, Spółdzielnia dokonuje odbioru robót i sporządza protokół – Załącznik Nr 3, 3A.
7. W przypadku stwierdzenia wymiany stolarki okiennej niezgodnej z warunkami technicznymi określonymi w Rozdziale IV – refundacja nie przysługuje.
8. Zwrot środków – udziału Spółdzielni nastąpi po przedłożeniu wymienionych w zgłoszeniu na wymianę dokumentów w terminie do 6 miesięcy od daty komisyjnego potwierdzenia wymiany stolarki okiennej. Wyплаты będą dokonywane wg kolejności protokołów odbioru. W przypadku zalegania przez użytkownika lokalu w opłatach na rzecz Spółdzielni z kwoty dofinansowania ulega potrąceniu kwota zaległości.

VI. Postanowienia końcowe

1. Zarząd Spółdzielni może zakwalifikować do wymiany poza kolejnością (wynikającą z rejestru) wnioski użytkowników lokali mieszkalnych znajdujących się w szczególnie trudnych sytuacjach (np. uszkodzenia stolarki w wyniku włamania)
2. W przypadkach dotyczących zdarzeń losowych (po pożarze, wybuchu gazu w budynku), Spółdzielnia zleci wykonanie wymiany okien na koszt Spółdzielni przyjmując rozliczenie z ubezpieczycielem.
3. Użytkownik lokalu mieszkalnego, który dokonał sprzedaży lub zamiany tego lokalu nie traci prawa do dofinansowania kosztów wymiany stolarki okiennej w przypadku gdy:
 - przed sprzedażą lub zamianą lokalu poniósł koszty jej wymiany,
 - dokonany został przez Spółdzielnię przed sprzedażą lub zamianą lokalu protokolarny odbiór robót wymiany tej stolarki potwierdził ich wykonanie zgodnie z warunkami technicznymi ustalonymi w Rozdziale IV Regulaminu.Jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego w dacie wypłaty zwrotu kosztów wymiany stolarki okiennej nie posiada tytułu prawnego do lokalu, ponieważ zbył go w trakcie oczekiwania na zwrot kosztów, kwota zwrotu tych kosztów zostaje pomniejszona o podatek dochodowy od osób prawnych obciążający Spółdzielnię z tytułu tego zwrotu.
4. Dofinansowanie do kosztów wymiany stolarki okiennej nie przysługuje gdy użytkownik lokalu uzyskał zwrot tych kosztów z innych źródeł np. z tytułu ubezpieczenia mieszkania. Wzór oświadczenie użytkownika lokalu w sprawie uzyskania/nieuzyskania zwrotu kosztów wymiany stolarki stanowi załącznik nr 4 do regulaminu. Odmowa jego złożenia skutkuje odmową wypłaty należnego dofinansowania kosztów wymiany stolarki.
5. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą na mocy Uchwały nr. 5 z dnia 28.07.2022

RADCA PRAWNY

mgr Wojciech Gorząd

65927