



Laureat „Euro Symbolu 2012 i Tytułu „Dobra Spółdzielnia 2013”



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MIECHOWICE”

e-mail: smmiechowice@konto.pl
www.smmiechowice.bytom.pl

tel. (32) 396 72 01, fax. (32) 396 72 22,
ul. Felińskiego 19, 41-908 Bytom
NIP: 626 001 18 54, REGON: 271083912

REGULAMIN KONSERWACJI, NAPRAWY I WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MIECHOWICE” W BYTOMIU

I. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U., z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. 2016r. , poz. 1570).
3. Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. (Dz. U. Z 2017r., poz. 1560 z późn. zm.).
4. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U., z 2017r., poz. 1596).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Miechowice” w Bytomiu.
6. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz. U., z 2015r., poz. 1892 z późn. zm.).

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady postępowania w zakresie konserwacji, naprawy i wymiany stolarki okiennej w Spółdzielni Mieszkaniowej Miechowice w Bytomiu.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Uprawniony do refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej**, w rozumieniu niniejszego regulaminu, to osoba fizyczna bądź osoba prawna posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego bądź posiadająca umowę najmu lokalu mieszkalnego, którego jest użytkownikiem, spełniająca warunki o jakich mowa w § 8 pkt 13.
2. **Części wspólne nieruchomości** – to części budynku, urządzeń oraz instalacji, które nie służą wyłącznie właścicielom i użytkownikom lokali mieszkalnych (np.: klatki schodowe, pomieszczenia wspólnego użytku – suszarnie, wózkownie, strychy, korytarze piwniczne, pomieszczenia techniczne, instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, centralnego ogrzewania i elektryczne).
3. **Użytkownik lokalu** - w rozumieniu niniejszego regulaminu, to osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, fizycznie użytkująca ten lokal.
4. **Konserwacja** - w rozumieniu niniejszego regulaminu, to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej i użytkowej stolarki okiennej w należytym stanie.
5. **Naprawa bieżąca** - w rozumieniu niniejszego regulaminu, to okresowy remont elementów stolarki okiennej, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie stolarki okiennej we właściwym stanie technicznym i użytkowym.

§ 3

1. Pod pojęciem stolarki okiennej, w rozumieniu niniejszego regulaminu, rozumie się okna oraz drzwi balkonowe z przynależnymi do nich parapetami zewnętrznymi wraz z końcówkami – z wyłączeniem parapetów wewnętrznych.



Laureat „Euro Symbolu 2012 i Tytułu „Dobra Spółdzielnia 2013”



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MIECHOWICE”

e-mail: smmiechowice@konto.pl
www.smmiechowice.bytom.pl

tel. (32) 396 72 01, fax. (32) 396 72 22,
ul. Felińskiego 19, 41-908 Bytom
NIP: 626 001 18 54, REGON: 271083912

2. Stolarka okienna typowa jest to stolarka okienna drewniana lub wykonana z innych materiałów, które 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 są konserwowane na koszt użytkowników i wymieniane zgodnie z § 10 pkt 1.

§ 4

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

§ 5

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

III. Postanowienia szczegółowe

§ 6

1. Konserwacja stolarki okiennej, jej prawidłowa eksploatacja i naprawy określone w § 4 i § 5 należą do obowiązków użytkownika.
2. Koszty konserwacji, prawidłowej eksploatacji i napraw stolarki okiennej określone w § 4 i § 5 ponosi w całości użytkownik.

§ 7

Wymianę stolarki okiennej należy wykonać przy spełnieniu niżej wymienionych warunków technicznych i zasad:

1. Umowa na wykonanie robót zawierana jest między uprawnionym do wymiany stolarki okiennej, a dowolnie wybraną firmą. Umowa powinna zawierać warunki gwarancji, z okresem gwarancyjnym nie krótszym niż 3 lata.
2. Stolarka okienna powinna być wymieniona bez zmiany gabarytów, podziału kwater z dostosowaniem do elewacji budynku zgodnie z dokumentacją techniczną i w kolorze białym.
3. Stolarka okienna powinna posiadać mikrouchyl, mikrowentylację, a także inne systemy wentylacyjne (np.: nawiewniki higrosterowalne), z uwagi na fakt, iż w związku z większym doszczelnieniem otworów okiennych zmniejszona zostaje naturalna cyrkulacja powietrza w przewodach wentylacyjnych, co może być między innymi przyczyną zagrzybienia tynków w mieszkaniu, jak również odwrotnego ciągu w przewodach wentylacyjnych i spalinowych. Spełnienie powyższych warunków technicznych



Laureat „Euro Symbolu 2012 i Tytułu ”Dobra Spółdzielnia 2013”



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MIECHOWICE”

e-mail: smmiechowice@konto.pl
www.smmiechowice.bytom.pl

tel. (32) 396 72 01, fax. (32) 396 72 22,
ul. Felińskiego 19, 41-908 Bytom
NIP: 626 001 18 54, REGON: 271083912

będzie podstawą do honorowania zażaleń w sprawie ewentualnego zagrzybienia tynków w lokalu mieszkalnym.

4. Współczynnik przenikania ciepła stolarki okiennej powinien wynosić $1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$, a od 2021r. nie będzie mógł przekroczyć wartości $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$.
5. Wymianę stolarki okiennej należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej.
6. Gruz i inne odpady poremontowe po wymianie stolarki okiennej powinny być wywiezione na składowisko odpadów przez firmę wykonującą usługę remontową.
7. Fakt zakończenia robót należy zgłosić do Działu Eksploatacji, pokój nr 1 (parter) tel. (32) 396-72-19 celem umówienia terminu odbioru robót przez służby techniczne Spółdzielni.

§ 8

1. Wymiana stolarki okiennej, za wyjątkiem lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu, dokonywana jest przez uprawnionego do wymiany stolarki okiennej użytkownika lokalu we własnym zakresie wg warunków oraz zasad określonych w § 7 niniejszego regulaminu.
2. Uprawnionym do refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej Spółdzielnia zwraca 30% kosztów wymiany stolarki okiennej, tj. cenę zakupu: okna, parapetów zewnętrznych oraz robociznę obliczonych wg pkt. 4 – z wyłączeniem kosztów parapetów wewnętrznych.
3. Wymiany stolarki okiennej, w lokalach mieszkalnych użytkowanych na podstawie umowy najmu, dokonuje Spółdzielnia po uzgodnieniu z najemcą terminu wymiany. Koszty tej wymiany w 100% ponosi Spółdzielnia.
4. Podstawę 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 użytkownika lokalu mieszkalnego okien jest niższa niż wyliczona wg cen SEKOCENBUD to Spółdzielnia zwraca 30 % wartości wg faktury zakupu stolarki okiennej.
5. W przypadku wymiany stolarki okiennej drewnianej na wykonaną z tworzyw sztucznych, rozliczenie następuje jak przy wymianie stolarki okiennej drewnianej standardowej.
6. 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 5 % odpisu na fundusz remontowy.
7. Stosownie do posiadanych środków finansowych partycypacja Spółdzielni, w kosztach planowanej wymiany stolarki okiennej, realizuje się sukcesywnie poprzez miesięczne potrącenia z wpłat użytkownika na fundusz remontowy - w wysokości nie przekraczającej miesięcznej wpłaty na ten fundusz.
8. Nie zrealizowane w danym roku dofinansowanie wymienionej stolarki okiennej przechodzi automatycznie jako pierwsze do realizacji w roku następnym.
9. Pokrycie kosztu wymiany stolarki okiennej w wysokości 30% bądź 100% wartości standardowego okna drewnianego przysługuje uprawnionemu do refundacji wymiany stolarki okiennej, który zamieszkuje w danym lokalu przez okres minimum 5 lat.
10. Zainteresowany wymianą stolarki okiennej zobowiązany jest złożyć w Spółdzielni pisemny wniosek w sprawie zamiaru wymiany stolarki okiennej. Wniosek ten podlega rejestracji wg kolejności zgłoszeń.
11. Komisja dokonuje protokolarnej oceny potrzeby wymiany stolarki okiennej (zał. nr 1). Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej przysługuje uprawnionemu raz na dwadzieścia lat i wg zasad określonych w niniejszym regulaminie bez względu na termin dokonania wymiany, o którym decyduje użytkownik lokalu.
12. Spółdzielnia nie partycypuje w kosztach wymiany stolarki okiennej w następujących przypadkach:
 - a) w dniu zwrotu kosztów wymiany stolarki okiennej lokal mieszkalny stanowi odrębność własność,
 - b) zabudowana stolarka okienna nie spełnia warunków technicznych określonych w § 7 niniejszego regulaminu,
 - c) uprawniony do refundacji wymiany stolarki okiennej posiada zadłużenie wobec Spółdzielni,
 - d) w razie utraty tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,



Laureat „Euro Symbolu 2012 i Tytułu ”Dobra Spółdzielnia 2013”



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MIECHOWICE”

e-mail: smmiechowice@konto.pl
www.smmiechowice.bytom.pl

tel. (32) 396 72 01, fax. (32) 396 72 22,
ul. Felińskiego 19, 41-908 Bytom
NIP: 626 001 18 54, REGON: 271083912

- e) w przypadku bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego,
f) w przypadku zbycia mieszkania (sprzedaży, zamiany, darowizny, spadkobrania, licytacji, itp.).
13. Zwrot kosztów za wymienioną stolarkę okienną następuje na podstawie protokołu odbioru wymiany stolarki okiennej dokonanej przez służby techniczne Spółdzielni w obecności użytkownika lokalu (zał. nr 2) oraz po spełnieniu następujących warunków:
- a) posiadania spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego bądź posiadania obowiązującej umowy najmu lokalu mieszkalnego,
 - b) złożenia pisemnego wniosku o wymianę stolarki okiennej;
 - c) spisania protokołu konieczności wymiany stolarki okiennej (zał. nr 1);
 - d) wymiany stolarki okiennej zgodnie z warunkami określonymi w § 7 niniejszego regulaminu;
 - e) protokołu odbioru wymiany stolarki okiennej dokonanej przez służby techniczne Spółdzielni (zał. nr 2),
 - f) dofinansowanie przez Spółdzielnię kosztów wymiany stolarki okiennej zostało ujęte w planie remontów na dany rok;
 - g) złożenia : umowy, faktury, rachunku – dokumentujących wymianę stolarki okiennej.
14. O przyznanej refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej Spółdzielnia powiadomi uprawnionego do refundacji oddzielnym pismem wraz ze wskazaniem sposobu potrącania należnej kwoty od wpłat na fundusz remontowy.

§ 9

1. W przypadkach losowych (tzn. niezależnych od użytkownika i/lub Spółdzielni i na który użytkownik i/lub Spółdzielnia nie miały wpływu) na wniosek zainteresowanego użytkownika lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może:
 - a) wykonać wymianę lub naprawę stolarki okiennej na zlecenie Spółdzielni, a poniesione koszty określone zgodnie z § 8 pkt. 4 rozłożyć na wniosek zainteresowanego na raty;
 - b) podjąć decyzję o przyspieszeniu zwrotu kosztów za wymienioną stolarkę okienną, wyliczonych zgodnie z § 8 ust. 4.
2. W przypadku przyspieszenia zwrotu poniesionych kosztów wymiany stolarki okiennej wypłacone dofinansowanie ustala się w wysokości ostatnio obowiązującej stawki określonej w § 8 ust. 4 i uznaje się je za ostateczne.
3. W szczególnych przypadkach dotyczących zdarzeń losowych (np.: pożaru, wybuchu gazu w budynku) Spółdzielnia zleci wykonanie wymiany okien na swój koszt, przejmując rozliczenie z firmą ubezpieczeniową.
4. W wyjątkowych uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni może odstąpić od ww. zasad.

§ 10

1. Stolarka okienna zamontowana na klatkach schodowych, komórkach piwnicznych, korytarzach piwnicznych, w pomieszczeniach technicznych oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania wymieniana jest w razie potrzeb przez Spółdzielnię, a finansowana ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości.
2. Naprawy bieżące oraz konserwacja stolarki okiennej w piwnicach przynależnych do lokali mieszkalnych należą do obowiązków użytkowników.
3. Stolarka okienna zamontowana na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, w pomieszczeniach technicznych oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania naprawiana i konserwowana jest przez Spółdzielnię, a finansowana ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości.

§ 11

1. W przypadku wyodrębnienia się danej nieruchomości (budynku) ze struktur Spółdzielni Mieszkaniowej Miechowice w Bytomiu niezrealizowane wnioski o dofinansowanie wymiany stolarki okiennej nie będą rozpatrywane.



Laureat „Euro Symbolu 2012 i Tytułu „Dobra Spółdzielnia 2013”



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MIECHOWICE”

e-mail: smmiechowice@konto.pl
www.smmiechowice.bytom.pl

tel. (32) 396 72 01, fax. (32) 396 72 22,
ul. Felińskiego 19, 41-908 Bytom
NIP: 626 001 18 54, REGON: 271083912

2. W przypadku wyodrębnienia się lokalu mieszkalnego w odrębną własność uprawniony do refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej utraci to uprawnienie z chwilą zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu.

Niniejszy regulamin zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej Nr 38/2017 w dniu 14.11.2017 r. i obowiązuje od dnia 01.01.2018r..

Załączniki:

- nr 1 Protokół konieczności wymiany stolarki okiennej
- nr 2 Protokół odbioru wymiany stolarki okiennej
- nr 3 Wyczerpania partycypacji Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki okiennej