

Regulamin konserwacji, naprawy i wymiany stolarki okiennej w Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi

I. Podstawy prawne

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

§ 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 11.
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 należyтым 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. 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 (posiadająca certyfikat zgodności lub deklarację zgodności).
2. Okna w piwnicach przynależnych do mieszkań użytkowników są konserwowane na koszt użytkowników i wymieniane zgodnie z § 9 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) uzupełnienie oszklenia – na bieżąco,
 - c) uzupełnienie okitowania – na bieżąco,
 - d) uzupełnienie 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 wydana 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 określonej 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 krótsza 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, a w budynkach zabytkowych lub objętych ochroną konserwatorską wg decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Stolarka okienna powinna posiadać mikouchył, 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.
4. Wymianę stolarki okiennej należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej.
5. Gruz i inne odpady poremontowe po wymianie stolarki okiennej powinny być wywiezione na składowisko odpadów przez firmę wykonującą usługę remontową.

6. Fakt zakończenia robót należy zgłosić do Administracji Osiedlowej celem umówienia terminu odbioru robót przez służby techniczne Spółdzielni.

§ 8

1. Wymiana stolarki okiennej, za wyjątkiem lokali użytkowych 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. Uprawniony do refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej Spółdzielnia zwraca 30% kosztów wymiany stolarki okiennej.
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 jedno raz w roku, wycena wg obowiązujących średnich cen SEKOCENBUD. Jeżeli wartość zakupionych przez użytkownika lokalu mieszkalnego okien jest niższa niż wyliczona wg cen SEKOCENBUD to Spółdzielnia zwraca 100 zł za m².
5. 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.
6. Nie zrealizowane w danym roku dofinansowanie wymienionej stolarki okiennej przechodzi automatycznie jako pierwsze do realizacji w roku następnym.
7. Pokrycie kosztów wymiany stolarki okiennej w wysokości 100 zł za m² bądź 100% wartości sztandarowego okna drewnianego przysługują uprawnionemu do refundacji wymiany stolarki okiennej, który zamieszkuje w danym lokalu przez okres minimum 5 lat.
8. Zainteresowany wymianą stolarki okiennej zobowiązany jest złożyć w Spółdzielni pisemny wniosek w sprawie zamiaru wymiany stolarki okiennej. Wniosek ten podlega rejestracji wg kolejności zgłoszeń.
9. Komisja dokonuje protokolarnej oceny potrzeby wymiany stolarki okiennej. 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.
10. Spółdzielnia nie partycypuje w kosztach wymiany stolarki okiennej w następujących przypadkach:
 - a) w dniu zwrotu kosztów wymiany stolarki okiennej lokal mieszkalny stanowi odrębną 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,
 - e) w przypadku bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego,
 - f) w przypadku zbycia mieszkania (sprzedaży, zamiany, darowizny, spadkobrania, licytacji, itp.).
11. Zwrotu kosztów za wymienioną stolarkę okienną następuje na podstawie protokołu odbioru wymiany stolarki okiennej dokonywanego przez służby techniczne Spółdzielni w obecności użytkownika lokalu 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,
 - d) wymiany stolarki okiennej zgodnie z warunkami określonymi w § 7 niniejszego regulaminu,
 - e) protokołu odbioru wymiany stolarki okiennej przez służby techniczne Spółdzielni.
12. 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. 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.

§ 10

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

§ 11

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia
2. Traci moc Regulamin w sprawie trybu i zasad wymiany okien w lokalach mieszkalnych położonych w zasobach Spółdzielni oraz administrowanych przez Spółdzielnię uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w dniu 29.11.1999 roku – Uchwała nr 30/1999 z późniejszymi zmianami.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wniosków o dofinansowanie złożonych w okresie obowiązującego Regulaminu o którym mowa w ust. 2, a dotąd niezrealizowanych.

