

# REGULAMIN

postępowania w przypadkach wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych w lokalach mieszkalnych stanowiących własność ZGM TBS Sp. z o.o. w Szczecinku lub Miasta Szczecinek

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

1. Regulamin określa zasady indywidualnych postępowań w przypadkach wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych w lokalach mieszkalnych stanowiących własność ZGM TBS Sp. z o.o. w Szczecinku lub Miasta Szczecinek.
2. W zakresie nie uregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio przepisy:
  - a) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2000, Nr 80, 903 z późn. zm.)
  - b) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
  - c) Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 1964, Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)
  - d) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002, Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)
  - d) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. 2006, Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)
  - e) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003, Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.)
  - f) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

### § 2

Ilekoć w dalszej części Regulaminu jest mowa o:

1. „**Wynajmującym**” należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Szczecinku.
2. „**Zarządzie Wynajmującego**” należy przez to rozumieć Zarząd ZGM TBS Sp. z o.o. w Szczecinku.
3. „**Najemcy**” należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną użytkującą lokal na podstawie umowy najmu.
4. „**Wymianie stolarki okiennej**” należy przez to rozumieć czynności polegające na demontażu starej i montażu nowej stolarki wraz z materiałami pomocniczymi.
5. „**Wymianie drzwi wejściowych**” – należy przez to rozumieć czynności polegające na demontażu skrzydła drzwiowego i montażu nowego skrzydła, a w szczególnych przypadkach skrzydła wraz z ościeżnicą.

### § 3

1. Wynajmujący dokonuje wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych w lokalach mieszkalnych stanowiących własność ZGM TBS Sp. z o.o. w Szczecinku lub Miasta Szczecinek w ramach realizacji Planu Remontów i Ulepszeń w danym roku kalendarzowym.
2. Do ubiegania się o wymianę wyeksploatowanej stolarki uprawnieni są wyłącznie najemcy lokali, którzy posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

3. Zmiana stanu prawnego lokalu, polegająca na uzyskaniu przez najemcę prawa do jego własności skutkuje wygaśnięciem roszczenia o wymianie stolarki okiennej w stosunku do Wynajmującego.

#### § 4

1. Wszczęcie procedury związanej z kwalifikacją do wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych, następuje z dniem wpływu wniosku Najemcy lub osoby pisemnie przez niego upoważnionej do Zarządu Wynajmującego.
2. Za dzień wpływu wniosku o którym mowa w pkt. 1 uważa się dzień jego zarejestrowania w dzienniku korespondencyjnym Wynajmującego. Zarejestrowany wniosek kierowany jest następnie do Działu Eksploatacji Wynajmującego, gdzie podlega ponownej rejestracji w „Rejestrze oczekujących na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej”.
3. Każdy zarejestrowany wniosek otrzymuje swój numer identyfikacyjny, odpowiadający kolejności jego wpływu, co nie jest równoznaczne z pozytywnym rozpatrzeniem zawartego w nim żądania.
4. Rejestr wniosków prowadzony jest przez Wynajmującego w sposób zapewniający jego trwałość. Jest to system ujednolicony dla wszystkich administrowanych przez niego zasobów mieszkaniowych.
5. Wniosek nie kompletny lub podpisany przez osobę nie uprawnioną lub nie posiadającą stosownego umocowania ze strony Najemcy, podlega zwrotowi bez wzywania przez Wynajmującego do uzupełniania braków. Wniosek zwrócony nie wywołuje żadnych skutków, jakie niniejszy regulamin wiąże z jego wniesieniem.
6. Zatwierdzenie do wymiany stolarki, następuje na podstawie czynności sprawdzających mających na celu ocenę jej stanu technicznego. Czynności te dokonywane są wyłącznie przez upoważnionych przez Zarząd Wynajmującego pracowników Administracji Budynków i Nieruchomości.
7. Dział Eksploatacji Wynajmującego w ciągu miesiąca od dnia zarejestrowania wniosku, przekazuje Najemcy na piśmie zawiadomienie o przewidywanym terminie przeglądu i komisyjnej oceny technicznej zgłoszonej do wymiany stolarki.
8. O każdym przypadku niezłażenia wniosku w terminie określonym w pkt. 7, Wynajmujący obowiązany jest zawiadomić Najemcę, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin złażenia sprawy. Ten sam obowiązek ciąży na Wynajmujący również w przypadku zwłoki w złażeniu wniosku z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.

#### § 5

Brak systematyczności w regulowaniu przez Najemcę jakiegokolwiek z zobowiązań finansowych z tytułu najmu lokalu, jest dla Wynajmującego podstawą do pozostawienia wniosku o którym mowa w § 4 pkt. 1 bez rozpoznania - o czym zawiadamia się Najemcę.

#### § 6

1. Zarząd Wynajmującego powołuje komisję, której skład osobowy wybierany jest spośród pracowników Administracji Budynków i Nieruchomości, a która to komisja uprawniona jest do dokonywania przeglądu i kwalifikacji stolarki zgłaszanej do wymiany przez Najemców lokali.
2. Komisja w obecności Najemcy lokalu dokonuje oględzin stolarki oraz z powyższej czynności sporządza tak zwany „protokół przeglądu” w którym określa jej faktyczny stan techniczny. Jedyne ustalenia zawarte w protokole przeglądu, mogą być podstawą do zakwalifikowania stolarki w danym lokalu do wymiany bądź do bieżącego remontu.
3. Protokół przeglądu stolarki podpisują członkowie komisji.
4. Przeglądem i kwalifikacją może być objęta stolarka okienna i drzwi wejściowe występujące w całym lokalu oraz pojedyncze okna, w zależności od zakresu wniosku Najemcy lokalu.

## II. Postanowienia szczegółowe

## **Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych na koszt Wynajmującego**

### **§ 7**

1. Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych na koszt Wynajmującego realizowana jest tylko w przypadku łącznego spełnienia poniżej wymienionych kryteriów:

- a) ilość okien i drzwi przeznaczonych do wymiany w danym roku kalendarzowym jest ściśle określona w Planie Remontów i Ulepszeń w dziale stolarka okienna i drzwiowa.
- b) podstawą do wymiany stolarki w danym lokalu jest komisyjne zakwalifikowanie stolarki do wymiany (protokół przeglądu) w trybie określonym w § 6, oraz umieszczenie wnioskowanej przez Najemcę stolarki na liście okien /drzwi wejściowych do wymiany w danym roku kalendarzowym.
- c) systematyczne regulowanie zobowiązań finansowych przez Najemcę wobec Wynajmującego.
- d) stolarka zakwalifikowana do wymiany winna cechować się stopniem zużycia większym niż 70% zgodnie z załączonymi do niniejszego regulaminu kryteriami oceny stopnia zużycia elementów stolarki.
- e) wymiana stolarki realizowana będzie wg kolejności wpływu wniosków o której mowa § 4 pkt. 2 i będzie trwała do wyczerpania limitu na dany rok kalendarzowy ujęty w Planie Remontów i Ulepszeń.

## **Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych na koszt Wynajmującego i Najemcy**

### **§ 8**

1. Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych na koszt Wynajmującego i Najemcy realizowana jest tylko w przypadku łącznego spełnienia poniżej wymienionych kryteriów:

- a) ilość okien i drzwi przeznaczonych do wymiany w danym roku kalendarzowym jest ściśle określona w Planie Remontów i Ulepszeń w dziale stolarka okienna i drzwiowa.
- b) podstawą do wymiany stolarki w danym lokalu jest komisyjne zakwalifikowanie stolarki do wymiany (protokół przeglądu) w trybie określonym w § 6, oraz umieszczenie wnioskowanej przez Najemcę stolarki na liście okien /drzwi wejściowych do wymiany w danym roku kalendarzowym.
- c) systematyczne regulowanie zobowiązań finansowych przez Najemcę wobec Wynajmującego.
- d) stolarkę kwalifikującą się do wymiany winien cechować stopień zużycia większy niż 50% zgodnie z załączonymi do niniejszego regulaminu kryteriami oceny stopnia zużycia elementów stolarki.
- e) wymiana stolarki realizowana będzie wg kolejności wpływu wniosków o której mowa § 4 pkt. 2 i będzie trwała do wyczerpania limitu na dany rok kalendarzowy ujęty w Planie Remontów i Ulepszeń.
- f) Najemca lub osoba przez niego pisemnie upoważniona, partycypuje w poniesionych kosztach wymiany stolarki, poprzez swój udział własny w wysokości 50% ogółu kosztów. Pozostałe koszty wymiany pokrywa Wynajmujący.

2. Przed przewidywanym terminem wymiany stolarki nastąpi podpisanie umowy pomiędzy Wynajmującym, a Najemcą lub osobą przez niego pisemnie upoważnioną, w której określone zostaną warunki realizacyjno – finansowe związane z wymianą stolarki.

### **§ 9**

1. W przypadku okien i drzwi nietypowych o wymiarach i powierzchniach innych od standardowych, decyzja o ich kwalifikacji i sposobie rozliczania kosztów, dokonywana będą każdorazowo w oparciu o kryteria zatwierdzone przez Zarząd Wynajmującego.

- a) partycypacja, o której mowa w § 8 ust. 1 lit. f) winna być zadeklarowana przez Najemcę lub osobę przez niego pisemnie upoważnioną, we wniosku o którym mowa w § 4 pkt. 1, a następnie uiszczona w formie zaliczki na rachunek wskazany przez Wynajmującego.
- b) rozliczenie ostateczne pomiędzy stronami umowy o której mowa § 8 ust. 2, nastąpi w formie faktury VAT po zamontowaniu stolarki i końcowym odbiorze robót. Dowodem odbioru robót jest potwierdzony przez strony umowy „protokół odbioru robót”.

c) wnioski Najemców przyjmowane będą do końca listopada danego roku, jeżeli wymiana ma być realizowana w roku następnym. Wnioski złożone po tym terminie będą rozpatrywane w latach kolejnych.

d) warunkiem wymiany stolarki w danym lokalu będzie uiszczenie do końca grudnia danego roku zaliczki określonej przez Wynajmującego w wysokości 50% szacunkowej wartości stolarki .

## **Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych na koszt Najemcy z refundacją kosztów przez Wynajmującego**

### § 10

1. Wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych na koszt Najemcy z refundacją kosztów przez Wynajmującego realizowana jest tylko w przypadku łącznego spełnienia poniżej wymienionych kryteriów:

- a) podstawą do wymiany stolarki w danym lokalu jest komisyjne jej zakwalifikowanie do wymiany w trybie określonym w § 6.
- b) systematyczne regulowanie zobowiązań finansowych przez Najemcę wobec Wynajmującego.
- c) stolarkę kwalifikującą się do wymiany winien cechować stopień zużycia większy niż 50% zgodnie z załączonymi do niniejszego regulaminu kryteriami oceny stopnia zużycia elementów stolarki.
- d) Najemca lub osoba działająca w jego imieniu wybiera typ stolarki i firmę, która ją dostarczy i zamontuje. Najemca w całości ponosi koszty wykonania usługi, a zapłatę przekazuje na wskazany przez firmę rachunek.
- e) Dowód zapłaty należności i fakturę za wymianę stolarki, Najemca niezwłocznie przedkłada Wynajmującemu, celem przyznania częściowej refundacji kosztów.

2. Refundacja kosztów przez Wynajmującego obejmuje:

2.1. 50% kosztów wymiany stolarki z zastrzeżeniem, że:

- a) stolarka spełnia wymagania określone w § 12 niniejszego Regulaminu.
- b) minie okres trzech lat od dnia protokolarnego odbioru wymienionej stolarki.
- c) ceny na fakturze wystawionej przez firmę wykonującą wymianę stolarki, zarówno w zakresie materiałów jak i robocizny, mieszczą się w cenie średniej tych usług na rynku lokalnym. W przeciwnym wypadku refundacja kosztów nastąpi w oparciu o średnie ceny materiałów i robocizny, przyjęte przez Wynajmującego na dany rok.

2.2. Refundację kosztów dokonuje Wynajmujący wg kolejności wpływu wniosków o której mowa w § 4 pkt. 2 oraz w miarę posiadanych na ten cel środków finansowych. Termin refundacji kosztów nie może być dłuższy niż 5 lat od daty odbioru robót, o której mowa § 9 ust. 1 lit. b

3. Refundacja zostanie uruchomiona przez Zarząd Wynajmującego po skontrolowaniu faktu wymiany stolarki na podstawie protokołu odbioru robót o którym mowa w § 9 ust. 1 lit. b i atestów na wymienioną stolarkę.

## **III. Postanowienia końcowe**

### § 11

1. Komisja, o której mowa w § 6 kierując się kryteriami zawartymi w niniejszym Regulaminie sporządza wykaz lokali objętych wymianą stolarki w danym roku kalendarzowym i przedkłada go do zatwierdzenia Zarządowi Wynajmującego.
2. Wykaz lokali objętych wymianą stolarki okiennej i drzwi wejściowych wywieszony zostaje do wiadomości na tablicy ogłoszeń w Administracji Budynków i Nieruchomości jako obowiązujący do realizacji w danym roku kalendarzowym.
3. Wysokość środków finansowych na modernizację stolarki zatwierdza w każdym roku finansowym Rada Nadzorcza ZGM TBS Sp. z o.o. w Planie remontów i modernizacji.

### § 12

1. Wymiana stolarki realizowana jest przez Wynajmującego, który wyłoni wykonawcę usługi w trybie przetargu nieograniczonego (nie dotyczy to trybu wymiany określonego w § 10 niniejszego regulaminu).
2. Za standard uznawana jest stolarka okienna z PCV wyposażona w samoregulujący system wentylacji sterowany różnicą ciśnień po dwóch stronach okna oraz skrzydła okienne zapewniające funkcję mikrowentylacji.
  - a) W przypadkach uzasadnionych ( np. opinii Konserwatora Zabytków ) dopuszcza się możliwość montażu stolarki drewnianej.
  - b) W przypadku montażu okna drewnianego na życzenie Najemcy (wyrażonej na piśmie) i po przyjęciu przez Najemcę do wiadomości kosztów ich wymiany, różnica kosztorysowa pomiędzy oknem standardowym z PCV, a drewnianym będzie dodatkowo pokrywana przez Najemcę wg rozliczeń określonych w § 9 ust. 1 lit. b-d.
3. Wymieniona stolarka okienna będzie montowana wyłącznie wg ujednoczonych wzorów w kolorze białym i nie będzie odbiegać od wymiarów i podziału skrzydeł od istniejącej stolarki okiennej w danym budynku.
4. Stolarka okienna kwalifikowana do montażu w administrowanych zasobach mieszkaniowych będzie posiadać wymagane dokumenty atestacyjne i spełniać między innymi następujące warunki techniczne:
  - a) aprobatę techniczną na okna i drzwi balkonowe wydaną przez Instytut Techniki Budowlanej,
  - b) certyfikat zgodności wyrobu z aprobatą techniczną wydaną przez Instytut Techniki Budowlanej,
  - c) Atest Higieniczny wydany przez Państwowy Instytut Higieniczny,
  - d) świadectwo badań Instytutu Szkła i Ceramiki na szyby,
  - e) aprobatę techniczną na okucia wydaną przez Instytut Techniki Budowlanej lub Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Przemysłu Wyposażenia Budownictwa METALPLAST,
  - f) aprobatę techniczną na uszczelki,
  - g) aprobatę techniczną na samoregulujący system wentylacyjny sterowany różnicą ciśnień po dwóch stronach okna,
  - h) rękojmię wynikającą z zawartej umowy,
  - i) instrukcję użytkowania i konserwacji stolarki.
5. Skrzydła drzwiowe płycinowe wraz z ościeżnicą metalową uznawane są za standard. W przypadku montażu drzwi innych niż standardowe na życzenie Najemcy (wyrażone na piśmie) i po przyjęciu przez Najemcę do wiadomości kosztów ich wymiany, różnica kosztorysowa pomiędzy drzwiami standardowymi a innymi będzie dodatkowo pokrywana przez Najemcę wg rozliczeń określonych w § 9 ust. 1 lit. b-d.
6. Po zakończeniu prac montażowych dokonywany jest zgodnie z zawartą umową, z wykonawcą wyłonionym w przetargu komisyjny, odbiór robót pod kątem właściwej jakości ich wykonania przyjmując równocześnie ewentualne uwagi i reklamacje Najemcy.
7. Na okoliczność odbioru zamontowanej stolarki sporządzony jest stosowny protokół odbioru przy udziale zainteresowanych stron.

### § 13

1. Przepisy niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność ZGM TBS Sp. z o.o. lub Miasta Szczecinek.
2. W przypadku gdy Najemca posiadał zarejestrowany wniosek i miał nadany numer w Rejestrze oczekujących na wymianę stolarki, a dokona on zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal okres oczekiwania przechodzi na nowego Najemcę z zachowaniem zasad niniejszego Regulaminu.

### § 14

1. Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów w przypadku samowolnej wymiany stolarki z pominięciem zasad określonych w § 4 Regulaminu.
2. W przypadku samowolnej wymiany stolarki koszty związane z wykonaniem robót ponosi Najemca bez prawa roszczenia zwrotu kosztów od Wynajmującego.
3. W przypadku zwolnienia mieszkania, rozumianego jako opuszczenie zasobów ZGM TBS Sp. z

o.o (a nie zamiany w ramach zasobów Spółki) Najemca pozostawia zamontowaną stolarkę w stanie nadającym się do dalszej eksploatacji.

4. W przypadku ustania stosunku najmu bez względu na jego przyczynę, najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów za wymianę stolarki.

#### § 15

Wymiana stolarki we własnym zakresie przez Najemcę winna być każdorazowo uzgodniona z wynajmującym budynek, który określa warunki techniczne obowiązujące przy wymianie stolarki.

#### § 16

W przypadku remontu elewacji budynku lub w innych uzasadnionych sytuacjach, m.in.: wynikających z nakazu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, dopuszcza się możliwość wymiany stolarki okiennej z pominięciem przepisów niniejszego Regulaminu za zgodą Zarządu Wynajmującego.

#### § 17

Stosowanie niniejszego Regulaminu obejmuje wnioski złożone od dnia 01 października 2008r.

#### § 18

W szczególnie uzasadnionych przypadkach nie załatwione wnioski o wymianę stolarki, złożone przed dniem 01 października 2008r., mogą być rozpatrzone decyzją Zarządu Spółki według uregulowań niniejszego Regulaminu.

#### § 19

Tekst niniejszego Regulaminu podlega wywieszeniu na Tablicy Ogłoszeń Wynajmującego oraz podaniu do publicznej wiadomości na stronie internetowej Wynajmującego.

#### § 20

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 października 2008r. ( Uchwała Zarządu ZGM TBS Sp. z o.o. w Szczecinku Nr 14/2008 z dnia 18 lipca 2008 r.)

DP