

**Regulamin**  
**wymiany stolarki budowlanej w zasobach mieszkaniowych**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp.**

**Rozdział 1**  
**Zasady ogólne.**

**§ 1**

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
  - *stolarce budowlanej* - należy przez to rozumieć drzwi wejściowe do mieszkań, drzwi balkonowe i stolarkę okienną drewnianą standardową lub z tworzywa PCV,
  - *członek Spółdzielni* - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która na podstawie złożonej deklaracji członkowskiej została przyjęta w poczet członków Spółdzielni,
  - *najemca* - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która wynajmuje od Spółdzielni mieszkanie lub lokal użytkowy,
  - *nawiewnik* - należy przez to rozumieć urządzenie umożliwiające dopływ powietrza zewnętrznego do pomieszczeń oraz regulację ilości powietrza w zależności od temperatury i wilgotności w tych pomieszczeniach,
  - *aprobaty techniczne* - należy przez to rozumieć pozytywną ocenę techniczną wyrobu stwierdzającą jego przydatność do stosowania w budownictwie,
  - *administracja* - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni oraz podległe jemu służby techniczno – ekonomiczne.
  
2. Wymieniana stolarka budowlana musi spełniać wymogi wskazane w przepisach:
  - art. 10 i art.30 ust. 1 pkt 2 Ustawy - Prawo budowlane (Dz. U.Nr 89 poz. 414 z 04.07.1994r. z póź. zm.),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z póź. zm.) - § 155 ust. 3 i 4,
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz. 836) - § 8 ust. 2 i § 21 ust. 2 pkt 1,2,
  - Polskiej Normy - PN - 83/B - 03430 wraz ze zm. Az3:2000 dot. wentylacji w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej,

**§2**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodzisku Wlkp. dokonuje wymiany stolarki budowlanej w ramach posiadanych środków na funduszu remontowym danej nieruchomości, przeznaczonych na ten cel w planie remontów na dany rok – zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Ilość środków na funduszu remontowym danej nieruchomości przeznaczonych na wymianę stolarki budowlanej na dany rok kalendarzowy określana jest przez Spółdzielnię w oparciu o wnioski złożone do 30 października roku poprzedniego.
3. Przez wymianę stolarki budowlanej rozumie się ogół czynności polegających na demontażu starej i montażu nowej stolarki wraz z materiałami pomocniczymi i obróbką budowlaną.

### § 3

1. Nowo wymieniona stolarka budowlana, nie może zmieniać elewacji budynku oraz musi spełniać swoją funkcję (nie może być witryną).
2. Wymieniona stolarka budowlana winna posiadać zamontowane urządzenia nawiewne (nawiewniki), samoczynnie regulujące w sposób ciągły przepływ powietrza w lokalu mieszkalnym, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach powołanych w § 1 ust. 2.
3. Stolarka budowlana podlega wymianie tylko i wyłącznie za zgodą Spółdzielni na pisemny wniosek zainteresowanego członka/najemcy.

### § 4

1. Podstawą do rozpoczęcia procedury związanej z kwalifikacją stolarki budowlanej do wymiany jest wniosek członka/najemcy – użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego skierowany do Zarządu Spółdzielni o sprawdzenie stanu technicznego stolarki w zajmowanym lokalu wraz z uzasadnieniem jej wymiany.
2. Członek/najemca zgłasza wyłącznie pisemnie wniosek o wymianę stolarki budowlanej w swoim lokalu.
3. Zarząd Spółdzielni powołuje komisję kwalifikującą stolarkę budowlaną do wymiany w składzie:
  - pracownik administracji,
  - stolarz,
  - przedstawiciel Komisji Osiedlowej.
4. Komisja kwalifikująca sprawdza zasadność zgłoszenia, dokonując oceny stanu technicznego stolarki budowlanej. Komisja może skorzystać z opinii Inspektora Nadzoru, przy czym wydana przez niego opinia jest ostateczna.
5. Członek/najemca lokalu składający wniosek o wymianę stolarki zostaje powiadomiony przez Spółdzielnię o przewidywanym terminie przeglądu i komisyjnej ocenie technicznej zgłoszonej do wymiany stolarki na 7 dni przed planowaną wizją.
6. Administracja z przeprowadzonych oględzin stolarki budowlanej sporządza protokół oraz prowadzi rejestr stolarki zakwalifikowanej do wymiany.
7. O podjętej decyzji, dotyczącej stanu technicznego stolarki budowlanej, jej zakwalifikowaniu i zasadach wymiany, członek/najemca jest powiadomiony na piśmie.

### § 5

Warunkiem podstawowym rozpatrzenia wniosku o wymianę stolarki budowlanej jest:

- a) systematyczne regulowanie wszelkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp. przez co najmniej 6 miesięcy przed rozpoczęciem

- procedury związanej z wymianą stolarki,
- b) przestrzeganie zasad ujętych w regulaminie w sprawie zasad utrzymania porządku domowego w budynkach należących do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

## **Rozdział 2** **Zasady szczegółowe.**

### **§ 6**

Wymiana stolarki budowlanej może nastąpić w sposób niżej wskazany:

- **w trybie normalnym** - wymiana stolarki budowlanej przez Spółdzielnię, realizowana jest zgodnie z kolejnością zgłoszeń, w oparciu o prowadzony rejestr wymiany stolarki. Wymiana realizowana jest przez wykonawcę wyłonionego przez Spółdzielnię w drodze przetargu,
- **w trybie przyspieszonym** - wymiana stolarki budowlanej przez Spółdzielnię realizowana poza kolejnością,
- **w trybie indywidualnym** - wymiana stolarki budowlanej przez członka/najemcę w własnym zakresie.

### **§ 7**

1. Finansowanie wymiany stolarki budowlanej następuje z udziałem środków finansowych członka/najemcy w wysokości:
  - a) **w trybie normalnym** realizowanym przez Spółdzielnię, wysokość partycypacji członka/najemcy wynosi **50%** kosztów standardowej stolarki budowlanej z tworzywa PCV wyposażonej w nawiewniki,
  - b) **w trybie przyspieszonym** realizowanym przez Spółdzielnię, wysokość partycypacji członka/najemcy wynosi **70%** kosztów standardowej stolarki budowlanej z tworzywa PCV wyposażonej w nawiewniki,
  - c) **w trybie indywidualnym** realizowanym przez członka/najemcę z jego własnych środków finansowych. Członkowi/najemcy przysługuje refundacja kosztów jej wymiany w wysokości **50%** standardowej stolarki z tworzywa PCV wyposażonej w nawiewniki, pod warunkiem dokonania odbioru przez administrację Spółdzielni,
  - d) **w każdym trybie, w przypadku wymiany okien z PCV eksploatowanych krócej niż 25 lat**, wysokość partycypacji członka/najemcy wynosi **70%** kosztów standardowej stolarki budowlanej z tworzywa PCV wyposażonej w nawiewniki, **bez kosztów robocizny**.
2. Wysokość udziałów środków członka-najemcy w finansowaniu wymiany stolarki budowlanej, wynikającej z zapisu § 7 ust. 1 Regulaminu, ustalana jest o obowiązujące cenniki producentów/dostawców standardowej stolarki z tworzywa PCV wyposażonej w nawiewniki, wg których Spółdzielnia dokonuje zakupu.

### **§ 8**

Realizacja wymiany stolarki budowlanej w **trybie normalnym**, zgodnie z kolejnością, przebiega następująco:

1. W oparciu o prowadzony rejestr wymiany stolarki, członek/najemca zostanie poinformowany pisemnie o wysokości i terminie wpłaty kwoty stanowiącej 50% planowanych kosztów wymiany standardowej stolarki z tworzywa PCV, wyposażonej w nawiewniki, ustalonej na podstawie cennika dostawcy, obowiązującego na dzień powiadomienia zainteresowanego (data wystawienia pisma przez Spółdzielnię).
2. Po dokonaniu wpłaty (okazaniu dowodu wpłaty) zostanie zawarte porozumienie pomiędzy

Spółdzielnią, a członkiem/najemcą, określające szczegóły wymiany stolarki, (Administracja prowadzi rejestr zawartych porozumień).

3. Zarejestrowane porozumienie jest podstawą do realizowania wymiany stolarki przez Spółdzielnię.

## § 9

Realizacja wymiany stolarki w **trybie przyspieszonym** poza kolejnością, przebiega następująco:

1. W przypadkach wystąpienia przez członka/najemcę do Spółdzielni o przyspieszenie wymiany stolarki w lokalu poza kolejnością ujętej w rejestrze wymiany ze względu na pogorszenie się stanu technicznego stolarki, Spółdzielnia powołuje dodatkową Komisję.
  - a) powołana Komisja w składzie: pracownik administracji oraz inspektor nadzoru dokonuje ponownej oceny stanu technicznego stolarki i wydaje ostateczną opinię,
  - b) o decyzji Komisji członek/najemca zostaje poinformowany na piśmie - w przypadku zakwalifikowania stolarki do wymiany w trybie przyspieszonym poza kolejnością, jej wymiana nastąpi przez Spółdzielnię,
  - c) kolejne wystąpienie członka/najemcy Spółdzielni o wymianę stolarki w trybie przyspieszonym będzie rozpatrywane **nie wcześniej niż po upływie 1 roku**, licząc od daty ostatniego pisma Spółdzielni, dotyczącego wymiany stolarki z wyjątkiem sytuacji awaryjnych.
2. W wyniku zakwalifikowania stolarki budowlanej do wymiany w trybie przyspieszonym poza kolejnością członek/najemca zostanie powiadomiony pisemnie o wysokości i terminie wpłaty kwoty stanowiącej 70% kosztów standardowej stolarki z tworzywa PCV, wyposażonej w nawiewniki, ustalonej na podstawie cennika dostawcy, obowiązującego na dzień powiadomienia zainteresowanego (data wystawienia pisma przez Spółdzielnię).
3. Co do dalszego sposobu postępowania obowiązuje zapis § 8 ust. 2 i 3 Regulaminu.

## § 10

Realizacja wymiany stolarki budowlanej w **trybie indywidualnym** przebiega następująco:

1. Na pisemne wystąpienie członka/najemcy do Spółdzielni o wyrażenie zgody na wymianę stolarki we własnym zakresie wraz z częściową refundacją kosztów wymiany, stosuje się tryb indywidualny.
2. Warunkiem otrzymania zgody na wymianę stolarki budowlanej jest ocena jej stanu technicznego przez Administrację Spółdzielni w oparciu o którą Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję.  
Decyzja pozytywna stanowi jednocześnie zgodę na refundację części kosztów wymiany stolarki.  
Decyzję Zarządu zainteresowany otrzymuje na piśmie.
3. W decyzji Zarządu wskazane będą wymogi (zgodnie z przepisami podanymi w § 1 ust. 2 oraz w § 11 ust. 3) jakie musi spełnić wymieniona stolarka budowlana przez członka/najemcę oraz określona wartość stolarki, która stanowi podstawę do wyliczenia wysokości refundacji (50% ceny standardowej stolarki z tworzywa PCV wyposażonej w nawiewniki), obowiązującej w Spółdzielni, jak też termin i wielkość miesięcznych rat odliczeń, o które członek/najemca będzie sobie pomniejszał wpłaty z tytułu użytkowania lokalu.
4. W przypadku wymiany stolarki nie zakwalifikowanej w rejestrze na dany rok kalendarzowy decyzja Zarządu może dotyczyć refundacji w następnym roku kalendarzowym.

5. Wysokość refundacji oraz wielkość miesięcznych rat odliczeń, o których mowa w ust. 3 ustalona zostanie na podstawie obowiązujących cenników producentów/dostawców stolarki budowlanej i nawiewników wg których Spółdzielnia dokonuje zakupu.
6. Decyzja określona w ust. 2 ważna jest do końca roku kalendarzowego, licząc od daty wystawienia pisma przez Spółdzielnię.
7. Członek/najemca zobowiązany jest zgłosić fakt wymiany stolarki budowlanej w Administracji, celem dokonania odbioru robót. Odbiór wymienionej stolarki nastąpi najpóźniej w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia do Spółdzielni.
8. Po dokonaniu odbioru i zgłoszeniu się członka/najemcy do Spółdzielni, z oryginałem i kserokopią rachunków za zakup stolarki budowlanej, dokumentem potwierdzającym wywóz starych okien i gruzu oraz oświadczeniem, o którym mowa w § 11 ust. 4, Spółdzielnia dokona częściowego zwrotu kosztów wymiany stolarki.
9. W przypadku realizacji niezgodnej z wydaną decyzją, refundacja nie przysługuje.
10. W przypadku realizacji wymiany stolarki budowlanej bez zgody Spółdzielni, refundacja nie przysługuje.
11. Członek Spółdzielni posiadający lokal mieszkalny wyodrębniony, w celu uzyskania refundacji za wymianę stolarki budowlanej we własnym zakresie, również musi wystąpić do Spółdzielni o zgodę na jej wymianę, a po jej otrzymaniu zobowiązany jest dokonać zgłoszenia do Organu Nadzoru budowlanego, zgodnie z art.30 ust. 1 pkt 2 Ustawy - Prawo budowlane (Dz. U. nr 89 poz. 414 z 04.07.1994r. z późn. zm.).
12. Osobę posiadającą lokal mieszkalny w Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp., a nie będącą członkiem Spółdzielni obowiązuje § 10 pkt 11 Regulaminu.

## § 11

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodzisku Wlkp. dokonuje wymiany starej stolarki okiennej na stolarkę z tworzywa PCV wyposażoną w nawiewniki powietrza zewnętrznego. Dopuszcza się możliwość montażu stolarki w innej technologii, wówczas sprawę traktuje się indywidualnie.
2. Wymieniana stolarka może być montowana wyłącznie wg ujednoczonych wzorów w kolorze białym z nawiewnikami i nie może ona odbiegać od wymiarów i podziału kwater od określonych w pisemnej zgodzie Spółdzielni.
3. Stolarka budowlana montowana przez Spółdzielnię przez wykonawców wyłonionych w drodze przetargu musi posiadać następujące dokumenty:
  - a) stolarka i nawiewniki winny mieć ważną aprobatę techniczną ITB,
  - b) okna, wkłady szybowe, okucia i nawiewniki winny mieć certyfikat zgodności ITB,
  - c) wkład szybowy winien mieć znak jakości B,
  - d) okna, uszczelki i nawiewniki winny mieć atesty higieniczne,
  - e) pisemną gwarancję producenta,
  - f) instrukcję użytkowania i konserwacji stolarki.
4. W przypadku wymiany stolarki we własnym zakresie członek/najemca lokalu zobowiązany jest złożyć oświadczenie firmy specjalistycznej o spełnieniu wymienionych w punkcie 3 warunków technicznych.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe.**

#### **§ 12**

1. Wszelkie reklamacje związane z dokonaną wymianą stolarki budowlanej przez Spółdzielnię, należy składać na piśmie w Spółdzielni:
  - w przypadku reklamacji związanej z montażem - w ciągu 30 dni od daty jej montażu,
  - w przypadku reklamacji związanej z wadami wstawionej stolarki - w ciągu okresu gwarancji stolarki.
2. Członek/najemca ponosi w całości koszty związane z naprawą i konserwacją stolarki budowlanej w lokalu mieszkalnym, w tym dopasowanie, wymiana zamków, zawiasów, okuć, uzupełnianie kitu i malowanie, zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego.

#### **§ 13**

1. Wszystkie przypadki samowolnej wymiany stolarki budowlanej z pominięciem zasad określonych niniejszym Regulaminem oraz żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu nakładów finansowych nie będą rozpatrywane.
2. W przypadku braku środków finansowych w danej nieruchomości Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Wlkp. może wstrzymać finansowanie wymiany stolarki.

#### **§ 14**

W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej lub innych uzasadnionych zdarzeń losowych dopuszcza się możliwość wymiany stolarki budowlanej z pominięciem przepisów niniejszego Regulaminu.

#### **§ 15**

1. W sytuacjach problemowych decyzje będzie indywidualnie podejmował Zarząd Spółdzielni.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem, będą stosowane przepisy Statutu, Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni oraz przepisy Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego.

#### **§ 16**

Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**

*Eliza Stefańska*

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

*Bolesław Rykowski*