

**Regulamin**  
**wymiany stolarki budowlanej w zasobach mieszkaniowych**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej "Podzamcze" w Wałbrzychu**

**Rozdział 1**

**§ 1**

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- **stolarce budowlanej** - należy przez to rozumieć drzwi balkonowe i stolarkę okienną ( bez parapetów wewnętrznych, których koszt wymiany pokrywa w 100% użytkownik lokalu ),
- **użytkownikowi lokalu** - **właściciel** ( właściciele) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności bez względu na to, czy jest (są) lub też nie jest (są) członkiem ( członkami ) Spółdzielni,
  - **członek Spółdzielni** posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
  - **najemca lokalu** posiadający tytuł do lokalu mieszkalnego na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią”,
  - **osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.**
- **nawiewniku** - należy przez to rozumieć urządzenie umożliwiające w sposób ciągły dopływ powietrza zewnętrznego do pomieszczeń, oraz samoczynną regulację ilości powietrza w zależności od temperatury i wilgotności w tych pomieszczeniach,
- **aprobacie technicznej** - należy przez to rozumieć pozytywną ocenę techniczną wyrobu stwierdzającą jego przydatność do stosowania w budownictwie,
- **Komisja** -
  - w przypadku oceny stanu technicznego stolarki -udział w Komisji biorą dwie osoby z Działu Eksploatacji (Administratorzy) ,
  - w przypadku kwalifikacji stolarki do wymiany poza kolejnością tj. w trybie przyspieszonym – udział w Komisji biorą Inspektor Nadzoru oraz Administrator,
  - w przypadku kwalifikacji stolarki do wymiany w trybie przyspieszonym z uwagi na wady ukryte stolarki drewnianej lub PCV - udział w Komisji biorą Inspektor Nadzoru oraz Administrator

2. Wymieniana stolarka budowlana musi spełniać wymogi wskazane w przepisach:

- art. 10 Ustawy - Prawo budowlane ( Dz.U. Nr 89 poz. 414 z 04.07.1994r. z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2019r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. 2022 poz. 1225 ) - § 155 ust. 1, 3 i 4,
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych ( Dz. U. 2006 nr 156 poz. 1118 z późn. zm.) - § 8 ust. 2 i § 21 ust. 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. Nowo wymieniona stolarka budowlana PCV lub drewniana nie może zmieniać elewacji budynku tj. winna zachować podział i rozmieszczenie skrzydeł okiennych i drzwi balkonowych oraz kolorystykę białą, zachować funkcję okien (nie może być witryna) oraz spełniać wymagania związane z oszczędnością energii poprzez zastosowanie stolarki z właściwym współczynnikiem przenikania ciepła „U” okien i drzwi balkonowych – zgodnie z przepisami obowiązującymi podczas dokonywania wymiany stolarki,
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

1. Wymiana stolarki budowlanej może nastąpić w sposób niżej wskazany:
  - **w trybie normalnym** - wymiana stolarki budowlanej przez Spółdzielnię, realizowana jest zgodnie z kolejnością zgłoszeń, po zaopiniowaniu przez Komisję (ocena stanu technicznego), w oparciu o prowadzony rejestr wymiany stolarki. Wymiana stolarki uzależniona będzie od posiadanych przez nieruchomość środków finansowych na funduszu remontowym, z przeznaczeniem na ten cel,
  - **w trybie przyspieszonym** - wymiana stolarki budowlanej przez Spółdzielnię realizowana jest poza kolejnością, ze względu na pogorszenie się stanu technicznego - po zaopiniowaniu przez Komisję (ponowna ocena stanu technicznego). Wymiana realizowana jest ze środków finansowych nieruchomości zgromadzonych na funduszu remontowym, z przeznaczeniem na ten cel. W przypadku braku środków, decyzję o wymianie stolarki i sposobie finansowania podejmie Zarząd Spółdzielni,
  - **w trybie indywidualnym** - wymiana stolarki budowlanej przez użytkownika lokalu we własnym zakresie, po dokonaniu oceny stanu technicznego przez Komisję, z częściową refundacją kosztów wymiany, w terminie określonym przez Spółdzielnię. Możliwość uzyskania zwrotu częściowej refundacji oraz termin zwrotu refundacji uzależniony jest od stanu finansowego danej nieruchomości. W przypadku braku środków na funduszu remontowym nieruchomości użytkownik otrzyma zgodę na wymianę stolarki z podanymi warunkami tej wymiany bez możliwości uzyskania refundacji.

## § 4

1. Użytkownik lokalu zgłasza wyłącznie pisemnie wniosek o wymianę stolarki budowlanej w swoim lokalu mieszkalnym.
2. Dział Eksploatacji sprawdza zasadność zgłoszenia, dokonując poprzez pracę Komisji oceny stanu technicznego stolarki. Dział Eksploatacji może skorzystać z opinii Inspektora Nadzoru, przy czym wydana przez niego opinia jest ostateczna.

3. Dział Eksploatacji prowadzi rejestr stolarki zakwalifikowanej do wymiany,
4. O ocenie stanu technicznego stolarki budowlanej, jej ewentualnym zakwalifikowaniu do wymiany i zasadach wymiany, użytkownik lokalu jest powiadomiony na piśmie.

## § 5

1. Pokrycie kosztów wymiany stolarki budowlanej następuje z udziałem środków finansowych użytkownika lokalu w wysokości:
  - a/ **w trybie normalnym** realizowanym przez Spółdzielnię, wysokość partycypacji użytkownika lokalu wynosi **60%** kosztów stolarki budowlanej z tworzywa PCV, wyposażonej w nawiewniki, bez kosztów robocizny i bez kosztów parapetów wewnętrznych i zewnętrznych,
  - b/ **w trybie przyspieszonym** realizowanym przez Spółdzielnię, wysokość partycypacji użytkownika lokalu wynosi **80%** kosztów stolarki budowlanej z tworzywa PCV, wyposażonej w nawiewniki, bez kosztów robocizny i bez kosztów parapetów wewnętrznych i zewnętrznych,
  - c/ **w trybie przyspieszonym w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię wady ukrytej stolarki budowlanej drewnianej lub PCV** nie objętej gwarancją lub rękojmią, wymagającą pilnej wymiany, ze względu na bezpieczeństwo osób trzecich, Spółdzielnia dokona takiej wymiany poza kolejnością. Wadliwa stolarka drewniana lub PCV zostanie wymieniona na stolarkę z tworzywa PCV. Finansowanie wymiany stolarki w takim przypadku nastąpi z udziałem środków finansowych użytkownika lokalu w wysokości **60%** kosztów stolarki z tworzywa PCV wyposażonej w nawiewniki, bez kosztów robocizny i bez kosztów parapetów wewnętrznych i zewnętrznych,
  - d/ **w trybie indywidualnym** wymiana stolarki budowlanej realizowana jest przez użytkownika lokalu z jego własnych środków finansowych. Użytkownikowi lokalu przysługuje refundacja kosztów jej wymiany w wysokości **40%** stolarki z tworzywa PCV, wyposażonej w nawiewniki bez kosztów robocizny i bez kosztów parapetów wewnętrznych i zewnętrznych pod warunkiem dokonania odbioru przez Dział Eksploatacji Spółdzielni i dopełnienia formalności wskazanych w zgodzie na wymianę.
2. Kwota udziału użytkownika lokalu w finansowaniu wymiany stolarki budowlanej, ustalana jest w oparciu o obowiązujące cenniki producentów (dostawców) stolarki z tworzywa PCV i nawiewników, wg których Spółdzielnia dokonuje zakupu.

## Rozdział II

### § 6

Realizacja wymiany stolarki budowlanej **w trybie normalnym**, tj. zgodnie z kolejnością zgłoszeń.

1. W oparciu o prowadzony rejestr wymiany stolarki, w systemie Dom 5 użytkownik lokalu zostanie poinformowany pisemnie o wysokości i terminie wpłaty kwoty stanowiącej **60%** kosztów stolarki z tworzywa PCV, wyposażonej w nawiewnik (bez kosztów robocizny i bez kosztów parapetów wewnętrznych i zewnętrznych), 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 użytkownikiem lokalu , określające szczegóły wymiany stolarki. Porozumienia rejestrowane są w systemie Dom 5.
3. Zarejestrowane porozumienie jest podstawą do realizowania wymiany stolarki przez Spółdzielnię.
4. W przypadku, kiedy użytkownik lokalu nie jest w stanie dokonać wpłaty wymaganej kwoty (niskie dochody, trudna sytuacja finansowa itp.) w określonym przez Spółdzielnię terminie - może zwrócić się do Zarządu Spółdzielni na piśmie o uregulowanie tej należności w ratach.

O decyzji Zarządu zainteresowany zostanie poinformowany na piśmie:

- w sytuacji rozłożenia wymaganej kwoty na raty przez Zarząd Spółdzielni, wymiana stolarki budowlanej nastąpi po wpłaceniu ostatniej raty i podpisaniu porozumienia,
- w przypadku, kiedy użytkownik lokalu ma trudną sytuację finansową (udokumentowaną) a stolarka stwarza zagrożenie bezpieczeństwa Zarząd Spółdzielni każdorazowo może wyrazić zgodę na wymianę stolarki podczas spłacania wymaganej należności w ustalonych ratach.  
W tej sytuacji Spółdzielnia dokona wymiany po podpisaniu umowy z zainteresowanym.

## § 7

Realizacja wymiany stolarki w trybie przyspieszonym poza kolejnością.

1. W przypadkach wystąpienia użytkownika lokalu do Spółdzielni o przyspieszenie wymiany stolarki w lokalu poza kolejnością - ujętej w rejestrze wymiany - ze względu na pogorszenie się stanu technicznego stolarki, Spółdzielnia powołuje Komisję w składzie: **Administrator oraz Inspektor Nadzoru**, która dokonuje ponownej oceny stanu technicznego stolarki i wydaje ostateczną opinię,
2. **Zarząd Spółdzielni** w oparciu o opinię **Komisji** dot. oceny stanu technicznego stolarki podejmuje decyzję o możliwości realizacji wymiany stolarki w trybie przyspieszonym, o czym użytkownik lokalu zostaje poinformowany na piśmie.
3. W wyniku nie zakwalifikowania stolarki budowlanej do wymiany kolejne wystąpienie użytkownika lokalu do 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.
4. W wyniku zakwalifikowania stolarki budowlanej do wymiany w trybie przyspieszonym poza kolejnością ,użytkownik lokalu zostanie powiadomiony pisemnie o wysokości i terminie wpłaty kwoty stanowiącej **80%** kosztów stolarki z tworzywa PCV, wyposażonej w nawiewniki ( bez kosztów robocizny i bez kosztów parapetów wewnętrznych i zewnętrznych ), ustalonej na podstawie cennika dostawcy, obowiązującego na dzień powiadomienia zainteresowanego ( data wystawienia pisma przez Spółdzielnię).
5. Co do dalszego sposobu postępowania obowiązuje zapis § 6 ust. 2, 3 oraz ust. 4 niniejszego Regulaminu.
6. W przypadkach wystąpienia użytkownika lokalu do Spółdzielni o wymianę stolarki w lokalu , ze względu na wystąpienie wady ukrytej stolarki budowlanej drewnianej lub PCV **Komisja** dokona oceny stanu technicznego stolarki – stwierdza zasadność

wystąpienia użytkownika lokalu.

**O decyzji Zarządu Spółdzielni**, podjętej w oparciu o ocenę **Komisji** dot. stanu technicznego stolarki użytkownika lokalu zostaje poinformowany na piśmie.

W przypadku potwierdzenia przez **Komisję** występowania wady ukrytej stolarki, jej wymiana nastąpi przez Spółdzielnię zgodnie z zapisem § 5 ust. 1 pkt c niniejszego Regulaminu.

## § 8

Realizacja wymiany stolarki budowlanej w trybie indywidualnym.

1. Na pisemne wystąpienie użytkownika lokalu 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 Dział Eksploatacji Spółdzielni w oparciu, o którą Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję.  
Decyzja pozytywna stanowi jednocześnie zgodę na refundację części kosztów wymiany stolarki. Decyzję Zarządu Spółdzielni zainteresowany otrzymuje na piśmie.
3. W decyzji Zarządu Spółdzielni wskazane będą wymogi (zgodnie z przepisami podanymi w § 1 ust. 2 ) jakie musi spełnić stolarka budowlana z tworzywa PCV wymieniona przez użytkownika lokalu oraz określona wysokość refundacji ( **40%** ceny stolarki z tworzywa PCV wyposażonej w nawiewniki) bez kosztów robocizny i kosztów wymiany parapetów wewnętrznych i zewnętrznych , obowiązującej w Spółdzielni, jak też termin i wielkość miesięcznych rat odliczeń, o które użytkownik lokalu będzie sobie pomniejszał wpłaty z tytułu użytkowania lokalu. W przypadku zamontowania stolarki drewnianej spełniającej wymogi dla tego typu stolarki ( współczynnik przenikania ciepła „U” ) użytkownik lokalu po pozytywnym odbiorze otrzyma refundację wyliczoną wg cen stolarki z PCV.  
Wymienione parapety zewnętrzne winny być blaszane i nawiązywać szerokością do istniejących w pionie mieszkań obróbek blacharskich.  
W przypadku wymiany parapetów zewnętrznych blaszanych na PCV , płytki lub inne, Spółdzielnia nie będzie ponosiła odpowiedzialności za ich uszkodzenie.
4. Wysokość refundacji , o której mowa w ust. 3 ustalona zostanie na podstawie obowiązujących cenników producentów (dostawców) stolarki budowlanej i nawiewników, wg których Spółdzielnia dokonuje zakupu. Wielkość miesięcznych rat odliczeń stanowi opłata wnoszona na fundusz remontowy i eksploatację przez użytkownika lokalu.
5. Decyzja określona w ust. 2 ważna jest **6 miesięcy**, licząc od daty wystawienia pisma przez Spółdzielnię.  
Dopuszcza się możliwość jednokrotnego przedłużenia terminu realizacji wymiany stolarki budowlanej **o dalsze 6 miesięcy**, w przypadku wystąpienia na piśmie użytkownika lokalu , przy zachowaniu terminu i wysokości miesięcznych rat odliczeń, określonych w decyzji .
6. W terminie **3 miesięcy** po zamontowaniu stolarki użytkownik lokalu zobowiązany jest zawiadomić Dział Eksploatacji Spółdzielni , celem dokonania odbioru robót. Odbiór wymienionej stolarki nastąpi najpóźniej w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia do Spółdzielni.
7. Po dokonaniu odbioru i zgłoszeniu się użytkownika lokalu do Działu Finansowo - Księgowego Spółdzielni, z oryginałem i kserokopią faktur za zakup i montaż stolarki budowlanej, Spółdzielnia dokona częściowego zwrotu kosztów wymiany stolarki, zgodnie

z zasadami określonymi w ust. 3 § 8 Regulaminu.

8. W przypadku realizacji **niezgodnej z wydaną decyzją, refundacja nie przysługuje.**
9. W przypadku realizacji wymiany stolarki budowlanej **bez zgody Spółdzielni, refundacja nie przysługuje.**
10. Kwotą przyznanej użytkownikowi lokalu refundacji w miesięcznych ratach uznaje się kartotekę finansową lokalu, w którym dokonano wymiany stolarki. Nie przysługuje użytkownikowi lokalu wypłata środków pieniężnych na rachunek bankowy z tytułu przyznanej refundacji.
11. W przypadku zbycia użytkowanego lokalu mieszkalnego ( sprzedaży, zamiany, darowizny, spadkobrania, licytacji itp.) w czasie oczekiwania przez zbywcę na refundację kosztów wymiany stolarki okiennej, refundacja nie przysługuje ani zbywającemu ani nabywającemu. Rozliczenie finansowego w tym przypadku strony winny dokonać we własnym zakresie.
12. W przypadku zbycia użytkowanego lokalu mieszkalnego ( sprzedaży, zamiany, darowizny, spadkobrania, licytacji itp.) w czasie realizacji refundacji zbywcy przysługuje zwrot kosztów wymiany stolarki do dnia zbycia użytkowanego lokalu mieszkalnego zgodnie z aktem notarialnym. Pozostała po dniu zbycia lokalu część refundacji zbywcy i nabywcy nie przysługuje. Rozliczenia finansowego w zakresie pozostałej części refundacji strony winny dokonać we własnym zakresie.
13. W przypadku posiadania przez użytkownika lokalu mieszkalnego jakichkolwiek wymagalnych zaległości wobec Spółdzielni mogą one być potrącone z kwoty refundacji przysługującej i ujętej w planie remontów za dany rok kalendarzowy na pisemny wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego.

### **Rozdział III**

#### **§ 9**

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 zamontowanej stolarki - w ciągu okresu gwarancji stolarki , zgodnie z ustaleniami wskazanymi w Karcie gwarancyjnej.
2. Użytkownik lokalu ponosi w całości koszty związane z naprawą i konserwacją oraz szkleniem stolarki budowlanej w lokalu mieszkalnym, w tym między innymi : regulacja, dopasowanie, wymiana klamek, zamków, zawiasów, okuć oraz uzupełnianie kitu lub silikonu i malowanie ( w stolarce drewnianej ), zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego.

#### **§ 10**

**Osoby zadłużone** w stosunku do Spółdzielni , do czasu uregulowania tych należności nie będą brane pod uwagę przy wymianie stolarki przez Spółdzielnię ( tryb normalny i przyspieszony) , jak również nie będą mogły ubiegać się o częściową refundację za wymianę stolarki we własnym zakresie ( tryb indywidualny ).

## **§ 11**

W przypadkach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie decyzje indywidualnie będzie podejmował Zarząd Spółdzielni.

## **§ 12**

Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia.