

REGULAMIN

wymiany stolarki w zasobach mieszkaniowych stanowiących własność Sokołowskiego T.B.S. Spółka z o.o. oraz zasobach mieszkaniowych komunalnych w budynkach administrowanych przez Sokołowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Sokołowie Podlaskim.

Niniejszy regulamin ustala jednolite zasady wymiany stolarki okiennej i drzwiowej realizowanej przez Sokołowskie TBS w lokalach komunalnych stanowiących własność Miasta Sokołowa Podlaskiego oraz zasobach mieszkaniowych stanowiących własność Sokołowskiego T.B.S. Spółka z o.o. w Sokołowie Podlaskim.

§ 1

Ilekcroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Wynajmującym – należy przez to rozumieć Sokołowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Sokołowie Podlaskim,
- 2) Lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności,
- 3) Przez wymianę stolarki okiennej i drzwiowej – rozumie się czynności polegające na demontażu zużytych i montażu nowych okien oraz drzwi.

§ 2

- 1. Do ubiegania się o wymianę zużytej stolarki uprawnieni są wyłącznie najemcy lokali, którzy posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu.
- 2. W przypadku zmiany statusu prawnego lokalu (uzyskanie tytułu własności lokalu) ustaje prawo żądania przyrzeczonej przez wynajmującego wymiany stolarki.

§ 3

Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na koszt wynajmującego następować będzie w oparciu o określoną niżej procedurę:

- 1. najemca składa pisemny wniosek do wynajmującego o wymianę zużytej stolarki okiennej lub drzwiowej,
- 2. zatwierdzenie do wymiany stolarki winna poprzedzać ocena stanu technicznego dokonana przez 2 osobową komisję – dwóch pracowników Sokołowskiego TBS,
- 3. od decyzji komisji wymienionej w § 2 pkt b lokatorowi przysługuje prawo złożenia odwołania do Prezesa Sokołowskiego T.B.S.,
- 4. stolarka kwalifikowana do planowanej wymiany w okresie najbliższych dwóch lat winna cechować się stopniem zużycia większym niż 60% zgodnie z załączonymi do niniejszego regulaminu kryteriami oceny,
- 5. stolarka kwalifikowana do jak najszybszej wymiany, najpóźniej w następnym roku winna cechować się stopniem zużycia większym niż 70% zgodnie z załączonymi do niniejszego regulaminu kryteriami oceny stopnia zużycia elementów stolarki,
- 6. stwierdzone podczas przeglądu zniszczenia stolarki spowodowanego brakiem dbałości najemcy o powierzone mienie eliminuje jej wymianę na koszt wynajmującego,
- 7. przeglądem i kwalifikacją może być objęta stolarka w całym mieszkaniu lub pojedyncze okna i drzwi w zależności od treści wniosku najemcy lokalu,
- 8. wymiana stolarki realizowana będzie wg kolejności składania wniosków do czasu wyczerpania środków określonych w planie remontów na dany rok.

§ 4

Dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zużytej w stopniu 41÷60 % w oparciu o określoną niżej procedurę:

- 1. najemca składa pisemny wniosek do wynajmującego o wymianę zużytych okien lub drzwi z równoczesną deklaracją partycypacji w kosztach realizacji powyższego w wysokości większej niż 50%,
- 2. zatwierdzenie do wymiany stolarki winna poprzedzać ocena stanu technicznego zgodnie z § 2 pkt b regulaminu,
- 3. stolarkę kwalifikującą się do wymiany winien cechować stopień zużycia większy niż 40 % zgodnie z wytycznymi oceny stopnia zużycia elementów stolarki zawartymi w załączniku do niniejszego regulaminu,
- 4. wymianę stolarki winno poprzedzić zawarcie umowy cywilnoprawnej określającej warunki techniczne i finansowe przedmiotowego przedsięwzięcia,
- 5. wymiana stolarki z 50% udziałem w kosztach najemcy lokalu realizowana będzie przez wynajmującego wg kolejności składania wniosków do wyczerpania środków określonych w planie remontów na dany rok.

§ 5

- 1.Stolarka okienna wykonana w technologii z PCV z nawiewnikami uznawana jest za standard. W przypadkach uzasadnionych (np. opinia Konserwatora Zabytków) dopuszcza się możliwość montażu stolarki drewnianej.
- 2.Skrzydło drzwiowe płycinowe wraz z futryną metalową uznawane są za standard. W przypadku realizowanego na życzenie najemcy (wyrażonego na piśmie) montażu drzwi innych niż standardowe, różnicą kosztów obciążony zostanie najemca wg odrębnych rozliczeń.
- 3.Wymieniane okna mogą być montowane wyłącznie w kolorze istniejącym i nie mogą odbiegać od wymiarów, kształtu i podziału kwater stolarki istniejącej w danym budynku.
- 4.Nowe okna muszą odpowiadać warunkom określonym w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Tekst jednolity Dz.U.z 2003r Nr 207, poz. 2016, z póź. zm.).
- 5.Po zakończeniu prac montażowych dokonywany jest komisyjny odbiór robót z równoczesnym sporządzeniem stosownego protokołu odbioru.

§ 6

Z uwagi na ściśle określony w danym roku poziom środków finansowych przeznaczonych na wymianę stolarki nie będą rozpatrywane przypadki samowolnej wymiany z pominięciem zasad określonych w niniejszym Regulaminie oraz żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu nakładów finansowych.

§ 7

Wymiana stolarki we własnym zakresie przez najemcę lub właściciela lokalu mieszkalnego winna być każdorazowo uzgodniona z wynajmującym.

§ 8

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

§ 9

- 1. Regulamin obowiązuje od 01 stycznia 2008 roku.
- 2. Niniejszy regulamin ujednolica zasady i warunki, jakimi winni kierować się lokatorzy oraz wynajmujący.

§ 10

Regulamin podlega ogłoszeniu przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Siedzibie Sokołowskiego T.B.S. Sp. zo.o. w Sokołowie Podlaskim , ul. Kosowska 75 oraz tablicach ogłoszeń w budynkach administrowanych przez Sokołowskie T.B.S.

Sokołów Podlaski, 2007.12.14.

Zatwierdził
Prezes Zarządu Sokołowskiego TBS

Sokołów Podlaski, 20..... r.

PROTOKÓŁ OCENY STANU TECHNICZNEGO STOLARKI: okiennej, drzwiowej

Adres:

Najemca:

Komisja:

- 1.
- 2.

Kryteria oceny stopnia zużycia elementów stolarki:

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego, % zużycia elementu	Objawy zużycia	Wskazanie znakiem „X” odpowiedniego stanu technicznego				Uwagi
			Pomieszczenia				
1.	Dobry 0 ÷20	Brak spękań w skrzydłach otworów, co najwyżej drobne szczeliny w futrynach (ościeżnicach), brak deformacji, przyleganie skrzydeł szczelne					
2.	Zadowalający 21 ÷40	Drobne pęknięcia w skrzydłach otworów, nieduże szczeliny w ościeżnicach, nieznaczne łuszczenie się farby. Deformacje niewidoczne. Potrzebny remont konserwacyjny, zaprawienie szczelin, poprawienie okuć, dopasowanie w celu zapewnienia szczelności zamknięcia					
3.	Średni 41 ÷ 60	Częściowe rozeschnięcie i wypaczenia, okucia zluzowane. Ościeżnice zawilgocone. Ślady porażenia przez biologiczne szkodniki drewna. Skrzydła mogą mieć szczeliny w ramach, spękanie płyciny, rozluźnione okucia. Potrzebny częściowy remont kapitalny.					
4.	Słaby 61 ÷ 70	Skrzydła nieznacznie wypaczone, odstawanie płycin, zawilgocenie ościeżnic, ogniska porażenia przez szkodniki biologiczne. Uszkodzenia zawieszenia skrzydeł i okuć. Potrzebny remont kapitalny lub planowana wymiana w okresie do dwóch lat.					
5.	Zły 71 ÷100	Znaczne wypaczenia skrzydeł. Duże uszkodzenia przez biologiczne szkodniki drewna. Stolarka nie nadaje się do naprawy. Należy zaplanować wymianę stolarki najpóźniej do końca następnego roku.					

Podpisy komisji:

Najemca lokalu:

- 1.
- 2.