

Załącznik do Uchwały Nr 19/2020

Zarządu Siedleckiego Towarzystwa

Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

z dnia 14 grudnia 2020 r.

REGULAMIN

WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH Siedleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Siedlcach

I. PODSTAWY PRAWNE:

1. *Ustawa Prawo Budowlane,*
2. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,*
3. *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,*
4. *Ustawa o wyrobach budowlanych,*
5. *Umowa Spółki STBS Siedlce.*

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

1. Regulamin określa zasady wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych.
2. Pod pojęciem stolarka okienna należy rozumieć okna oraz drzwi balkonowe.
3. Pod pojęciem użytkownik lokalu mieszkalnego należy rozumieć osobę posiadającą prawo do lokalu.
4. Przez koszt wymiany rozumie się sumę kosztów nabycia okna standardowego, materiałów pomocniczych i robocizny, z uwzględnieniem demontażu i montażu okna oraz parapetów zewnętrznych. **Koszt nowego parapetu wewnętrznego pokrywa w całości użytkownik lokalu.**
5. STBS Siedlce nie prowadzi wymiany [demontażu i montażu] stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych. Wymianę stolarki okiennej dokonuje użytkownik lokalu.

III. PRZEGLĄD I OCENA STOLARKI OKIENNEJ

1. Na pisemny wniosek użytkownika mieszkania, komisja z udziałem przedstawiciela administracji osiedla i sekcji technicznej, w terminie do 30 dni dokonuje oceny stolarki okiennej. Do wniosku o wymianę stolarki okiennej należy załączyć ofertę wykonania demontażu oraz montażu okien z wyceną i specyfikacją techniczną okien.
2. Zadaniem komisji jest stwierdzenie czy stolarka okienna kwalifikuje się do wymiany, czy wymaga naprawy, konserwacji bądź regulacji. Naprawa, konserwacja i regulacja należy do obowiązku użytkownika mieszkania.
3. Komisja z przeglądu stolarki okiennej sporządza protokół, który podpisują członkowie komisji oraz użytkownik mieszkania. Wzór protokołu stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu..
4. Na podstawie protokołu z przeglądu oraz oceny oferty wymiany okien pod względem technicznym i finansowym, zarząd STBS Sp. z o.o. w Siedlcach wydaje pisemną zgodę użytkownikowi lokalu na wymianę stolarki okiennej.

IV. WARUNKI TECHNICZNE WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ

1. Wymiana stolarki okiennej dokonywana jest przez użytkownika lokalu we własnym zakresie tzn. sam dokonuje wyboru firmy i rodzaju okien.
2. Wymieniona stolarka ma spełniać warunki techniczne określone w pisemnej zgodzie - odpowiedzi na wniosek o wymianę (wzór pisma stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego regulaminu).
3. Użytkownik lokalu mieszkalnego odpowiada za wymienioną stolarkę okienną, eksploatuje ją zgodnie z instrukcją producenta i warunkami gwarancji.
4. Stolarka okienna po zamontowaniu staje się integralną częścią lokalu mieszkalnego. W przypadku rezygnacji najemcy z wynajmu mieszkania nie podlega zwrotowi.

V. WARUNKI TECHNICZNE JAKIM POWINNA ODPOWIADAĆ WYMIENIONA STOLARKA OKIENNA

Wymieniona stolarka powinna spełniać następujące warunki techniczne:

1. Okna i drzwi balkonowe muszą zachować dotychczasowe gabaryty, kolorystykę i podział,

2. Montaż stolarki do ścian powinien być wykonany na uchwyty montażowe lub na kotwy do bocznych i górnych elementów ościeży,
3. Parapety zewnętrzne muszą być zamontowane pod dolny ramiak ościeżnicy okna z odpowiednim spadkiem i wyprowadzeniem poza obrys muru,
4. Zewnętrzny fragment ściany pod oknem na którym ma się oprzeć parapet zewnętrzny należy wyrównać zaprawą cementową przy zachowaniu spadku na zewnątrz,
5. Parapety zewnętrzne powinny mieć odgięte obrzeża z boków lub zamontowane boczne końcówki zagłębione w elewacji,
6. Stolarka okienna musi być wyposażona w nawiewnik higrosterowany dwustrumieniowy, po jednym nawiewniku w oknie każdego pomieszczenia z wyjątkiem łazienki i WC. W uzasadnionych przypadkach stolarka okienna nie musi być wyposażona w nawiewnik, pod warunkiem:
 - a. wykonania szczelin infiltracyjnych w uszczelkach przylgowych zewnętrznych i wewnętrznych celem uzyskania współczynnika infiltracji powietrza zawartym w przedziale $0,5 - 1 \text{ m}^3$,
 - b. zamontowania okuć uchylno-rozwieralnych, rozwieralnych i uchylnych do okien i drzwi balkonowych z trybem pracy tzw. mikrowentylacji,
7. Zamontowana stolarka okienna musi posiadać Aprobaty Techniczne i Certyfikat (świadcstwo) zgodności wydany przez Instytut Techniki Budowlanej i znakowanie CE,
8. Po wymianie stolarki stan elewacji łącznie z ościeżami musi być doprowadzony do stanu pierwotnego (kolor i struktura).
9. W przypadku zamontowania okien nie spełniających wydanych warunków technicznych, użytkownik lokalu mieszkalnego bierze odpowiedzialności za ewentualne zawilgocenie mieszkania a refundacja nie przysługuje.

VI. DOFINANSOWANIE KOSZTÓW DO WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ:

1. Koszt wymiany stolarki okiennej obciąża w całości użytkownika lokalu. Z poniesionych kosztów udokumentowanych oryginałami faktur STBS Sp. z o.o. refunduje procentową amortyzację wynikającą z ilości lat kalendarzowych eksploatacji zgodnie z załącznikiem 3.
2. Maksymalna wysokość refundacji wynosi 50 % kosztu wymiany stolarki okiennej obliczonego na podstawie faktury wystawionej przez firmę wykonującą usługę.

3. Koszt wymiany okien ustala się uśredniając cenę brutto 1 m² powierzchni okna przy zastosowaniu średniej ceny SEKOCENBUD/EUROCENBUD obowiązującej w IV kwartale roku poprzedzającego wypłatę. Oferta wymiany stolarki okiennej może być wyższa maksymalnie do 10 % ceny wynikającej z SEKOCENBUD/EUROCENBUD.

3. Kalkulację wymiany stolarki okiennej przyjmuje się zgodnie z załącznikiem 3.

4. Przez koszt wymiany rozumie się sumę kosztów nabycia okna standardowego, materiałów pomocniczych i robocizny, uwzględniające demontaż i montaż okna i parapetów zewnętrznych. Koszt nabycia nowego parapetu wewnętrznego pokrywa w całości użytkownik lokalu mieszkalnego (tj. 100% wartości).

5. Wywóz zdemontowanej stolarki okiennej do punktu odbioru odpadów należy do użytkownika lokalu mieszkalnego.

6. *STBS Sp. z o.o. nie refunduje części kosztów wymiany stolarki okiennej w przypadku:*

- a. braku we wniosku o refundację części kosztów bądź faktury(rachunku) za wymianę,*
- b. niezgodności pomiędzy ofertą wykonawcy na wymianę stolarki okiennej a fakturą za wykonanie usługi,*
- c. stwierdzenia wymiany stolarki okiennej niezgodnej z warunkami technicznymi określonymi w rozdziale V,*
- d. eksploatacji stolarki okiennej niezgodnie z treścią § 10 ust. 1 b umowy najmu lokalu mieszkalnego.*

7. Wypłata należności nastąpi na wskazane przez osobę posiadającą prawo do lokalu konto bankowe.

8. W przypadku jeśli najemca zalega z opłatami, kwota do wypłaty zostanie zaliczona na poczet zaległości lub pomniejszona o kwotę zaległości.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

1. W przypadkach szczególnych (uszkodzenie stolarki w wyniku włamania lub stan grożący wypadnięciem okna) potwierdzonych przez komisijną ocenę, STBS Sp. z o.o. może zlecić wymianę okien na koszt STBS.

2. W przypadkach dotyczących zdarzeń losowych (po pożarze, wybuch gazu w budynku) STBS Siedlce zleci wykonanie wymiany okien na koszt STBS.

VIII. Załączniki do regulaminu :

Załącznik Nr 1

PROTOKÓŁ Nr...../.....

*z przeprowadzonej wizji w lokalu mieszkalnym przy ulicy..... zam. przez
Panią/Pana..... w dniu.....*

*Komisja w składzie:..... dokonała przeglądu oceny stanu
technicznego stolarki okiennej w mieszkaniu i postanowiła zakwalifikować (nie
zakwalifikować) do wymiany okna: w kuchni, pokoju i łazience*

UWAGI KOMISJI:

Na tym protokół zakończono i podpisano:

Podpisy Komisji:

Podpis użytkownika lokalu mieszkalnego:

*Rozliczenie finansowe za wymienioną stolarkę okienną (zwrot ekwiwalentu pieniężnego w
wysokości określonej w Regulaminie wymiany stolarki okiennej) nastąpi w terminie
wynikającym z rejestru oczekujących na rozliczenie.*

Siedlce dnia

(podpis Kierownika Administracji)

Decyzja Zarządu (akceptacja) Siedlce, dnia (podpis)

Załącznik Nr 2

Siedlce dnia.....

PAN/**PANI** zamieszkały
w Siedlcach ul. /

Zarząd STBS Sp. z o.o. w Siedlcach informuje, iż wyraża zgodę na wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie w oparciu o protokół Nrz dnia.....dotyczy wymiany okien w lokalu mieszkalnym .

Wymieniona stolarka powinna spełniać następujące warunki techniczne:

- 1. okna i drzwi balkonowe muszą zachować dotychczasowe gabaryty, kolorystykę i podział,*
- 2. montaż stolarki do ścian powinien być wykonany na uchwyty montażowe lub na kotwy do bocznych i górnych elementów ościeży,*
- 3. parapety zewnętrzne muszą być zamontowane pod dolny ramiak ościeżnicy okna z odpowiednim spadkiem i wyprowadzeniem poza obrys muru,*
- 4. zewnętrzny fragment ściany pod oknem na którym ma się oprzeć parapet zewnętrzny należy wyrównać zaprawą cementową przy zachowaniu spadku na zewnątrz,*
- 5. parapety zewnętrzne powinny mieć odgięte obrzeża z boków lub zamontowane boczne końcówki zagłębione w elewacji,*
- 6. stolarka okienna musi być wyposażona w nawiewnik higrosterowany dwustrumieniowy, po jednym nawiewniku w oknie każdego pomieszczenia z wyjątkiem łazienki i WC. W uzasadnionych przypadkach stolarka okienna nie musi być wyposażona w nawiewnik pod warunkiem:*
 - a) wykonania szczelin infiltracyjnych w uszczelkach przylgowych zewnętrznych i wewnętrznych celem uzyskania współczynnika infiltracji powietrza zawartym w przedziale 0,5 - 1m3,*
 - b) zamontowania okuć uchylno - rozwieralnych, rozwieralnych i uchylnych do okien i drzwi balkonowych z trybem pracy tzw. mikrowentylacji,*
- 7. zamontowana stolarka okienna musi posiadać Aprobaty Techniczne i Certyfikat (świadectwo) zgodności wydany przez Instytut Techniki Budowlanej i znakowanie CEj,*
- 8. po wymianie stolarki stan elewacji łącznie z ościeżami musi być doprowadzony do stanu pierwotnego (kolor i struktura).*
- 9. W przypadku zamontowania okien nie spełniających wydanych warunków technicznych, użytkownik lokalu mieszkalnego bierze odpowiedzialności za ewentualne zawilgocenie mieszkania a refundacja 50% kosztów brutto wymiany nie przysługuje.*

Po wykonaniu robót użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest powiadomić administrację STBS Sp. z o.o. w Siedlcach ul. Prusa 18 , która potwierdzi protokółarnie wymianę stolarki okiennej.

Rozliczenie finansowe za wymienioną stolarkę okienną (zwrot ekwiwalentu pieniężnego w wysokości określonej w Regulaminie wymiany stolarki okiennej) nastąpi w terminie wynikającym z rejestru oczekujących na rozliczenie.

Otrzymują:

1. adresat

2. a/a

Załącznik Nr 3

5. Rozliczenie kosztów wymiany stolarki okiennej.

Rozliczenie kosztów wymiany stolarki okiennej obliczane jest z uwzględnieniem procentowego zużycia stolarki wynikającego z okresu użytkowania przez najemcę.

Tabele okresu procentowego zużycia (zamortyzowania) stolarki okiennej w poszczególnych latach kalendarzowych użytkowania.

Stolarka okienna została podzielona na:

- a. stolarkę okienną PCV ścienną, - tabela 1,
- b. stolarkę okienną drewnianą ścienną – tabela 2,
- c. stolarkę okienną PCV połaciową – tabela 3,
- d. stolarkę okienną drewnianą połaciową – tabela 4.

Tabela 1. Okres zużycia (amortyzacji) stolarki okiennej PVC ściennej

L.p.	Okres eksploatacji w latach	% zużycie stolarki
1.	20	30
2.	21	32
3.	22	34
4.	23	36
5.	24	38
6.	25	40
7.	26	42

8.	27	44
9.	28	46
10.	29	48
11.	30 lat i więcej	50

Tabela 2. Okres zużycia (amortyzacji) stolarki okiennej drewnianej.

L.p.	Okres eksploatacji w latach	% zużycie stolarki
1.	20	40
2.	21	42
3.	22	44
4.	23	46
5.	24	48
6.	25 lat i więcej	50

Tabela 3. Okres zużycia (amortyzacji) stolarki okiennej PVC połaciowej.

L.p.	Okres eksploatacji w latach	% zużycie stolarki
1.	15	30
2.	16	32
3.	17	34

4.	18	36
5.	19	38
6.	20	40
7.	21	42
8.	22	44
9.	23	46
10.	24	48
11.	25 lat i więcej	50

Tabela 4. Okres zużycia (amortyzacji) stolarki okiennej drewnianej połaciowej.

L.p.	Okres eksploatacji w latach	% zużycie stolarki
1.	10	40
2.	11	42
3.	12	44
4.	13	46
5.	14	48
6.	15 lat i więcej	50

Rozliczenie kosztów wymiany stolarki okiennej.

Rozliczenie kosztów wymiany stolarki okiennej odbywa się w oparciu o wzór:

$$R = K_w \times Z\%$$

R – kwota rozliczenia wymiany stolarki okiennej (zwrot dla najemcy),

Kw – Koszt wymiany stolarki okiennej wynikający z zaakceptowanej oferty,

Z - % zużycie stolarki - na podstawie tabeli zużycia (amortyzacji).

Prezes Zarządu

mgr Adam Zawadzki

