

Uchwała Nr 33/2022

Zarządu Spółki Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Tomaszowie Maz. z dnia 21.07.2022 r.

w sprawie przyjęcia Regulaminu wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

Działając na podstawie § 15 ust. 7 Aktu Założycielskiego Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. (t. j. obowiązujący od 06.12.2017 r.) oraz § 6 ust. 1 Regulaminu Zarządu Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. w Tomaszowie Mazowieckim

u c h w a ł a s i ę , c o n a s t ę p u j e :

§ 1

1. Przyjmuje się Regulamin wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych oraz w częściach wspólnych w budynkach zarządzanych przez Tomaszowskie TBS Spółka z o.o.
2. Treść Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

1. Kwotę za wymianę 1 m² stolarki okiennej i drzwiowej ustalono na podstawie średniej arytmetycznej cen z dwóch umów na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zawartych w 2022 roku, natomiast wartość akcesoriów do niej ustalono na podstawie rozeznania rynku.
2. Kwoty do częściowej partycypacji w wymianie stolarki okiennej i drzwiowej wraz z akcesoriami wykazano w załączniku nr 1 do Regulaminu wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Wskazane kwoty obowiązują dla robót wykonanych i zafakturowanych od dnia 25.06.2022 r.

§ 3

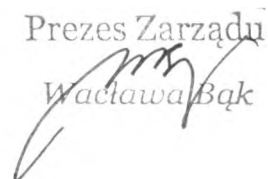
Traci moc Uchwała nr 1/2021 Zarządu Spółki Tomaszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z dnia 04.01.2021 r. w sprawie przyjęcia regulaminu wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezes Zarządu
Wacława Bąk





z dnia 15.07.2022 r.

Regulamin wymiany stolarki okiennej i drzwiowej

Niniejszy Regulamin określa zasady wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach mieszkalnych oraz w częściach wspólnych w budynkach zarządzanych przez Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. w zakresie:

- przeglądu i kwalifikacji stolarki okiennej i drzwiowej do wymiany,
- dofinansowania kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 1.

Ileokroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) Najemcy – należy przez to rozumieć najemcę lokalu mieszkalnego lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.
- 2) Wymianie stolarki okiennej lub drzwiowej (drzwi wejściowe do lokalu, drzwi do klatki schodowej, drzwi na strych lub do suteryny) – należy przez to rozumieć czynność polegającą na demontażu starej i montażu nowej stolarki wraz z materiałami i osprzętem.
- 3) Stolarka okienna i drzwiowa – minimalne wymagania:
 - okno profil bezołowiowy, współczynnik przenikania ciepła dla okna $U_{(MAX)} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, kolor biały, okucia standardowe, jednoskrzydłowe uchylno-rozwierne;
 - okno profil bezołowiowy, współczynnik przenikania ciepła dla okna $U_{(MAX)} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, kolor biały, okucia standardowe, dwuskrzydłowe, jedno skrzydło rozwierne, drugie skrzydło uchylno-rozwierne;
 - okno profil bezołowiowy, współczynnik przenikania ciepła dla okna $U_{(MAX)} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, kolor biały, okucia standardowe, wieloskrzydłowe, skrzydła rozwierne, jedno uchylno-rozwierne;
 - okno profil bezołowiowy, współczynnik przenikania ciepła dla okna $U_{(MAX)} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, kolor biały, okucia standardowe, wieloskrzydłowe, jedno skrzydło rozwierne, drugie uchylno-rozwierne, pozostałe fix;
 - okna profil bezołowiowy 7 komorowy, współczynnik przenikania ciepła dla okna $U_{(MAX)} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, kolor biały, okucia wzmocnione, antywłamaniowe, klamki z kluczykiem, jedno skrzydło rozwierne, drugie rozwierno-uchylne;
 - drzwi zewnętrzne wejściowe do budynku, współczynnik przenikania ciepła dla drzwi $U_{(MAX)} = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$, pełne, w konstrukcji stalowej pokryte blachą ocynkowaną o gr. 0,7 mm, kolor wg palety kolorów, wypełnione pianką poliuretanową, w kpl.: zamek, klamki i próg ze stali nierdzewnej, stopka, samozamykacz;
 - drzwi zewnętrzne wejściowe do budynku, współczynnik przenikania ciepła dla drzwi $U_{(MAX)} = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$, z przeszkleniem bezpiecznym (szkło hartowane lub laminowane), w konstrukcji stalowej pokryte blachą ocynkowaną o gr. 0,7 mm, kolor wg palety kolorów,

- wypełnione pianką poliuretanową, w kpl.: zamek, klamki i próg ze stali nierdzewnej, stopka, samozamykacz;
- drzwi wejściowe do lokalu, w konstrukcji stalowej pokryte blachą ocynkowaną o gr. 0,7 mm, skrzydło i futryna w okleinie drewnopodobnej PCV, wypełnione pianką poliuretanową, w kpl.: 2 polskie zamki, klamki, wizjer i próg ze stali nierdzewnej;
 - drzwi wejściowe do lokalu zewnętrzne, współczynnik przenikania ciepła dla drzwi $U_{(MAX)} = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ w konstrukcji stalowej pokryte blachą ocynkowaną o gr. 0,7 mm, skrzydło i futryna w okleinie drewnopodobnej PCV, wypełnione pianką poliuretanową, w kpl.: 2 polskie zamki, klamki, wizjer i próg ze stali nierdzewnej;
 - drzwi wejściowe do lokalu, stalowe, skrzydło gr. 56 mm, skrzydło i ościeżnica w okleinie drewnopodobnej PCV, wypełnienie polistyren, w kpl.: ościeżnica, dwa polskie zamki trzpieniowe, klamki, wizjer, opaski i próg;
 - drzwi aluminiowe wejściowe do budynku, współczynnik przenikania ciepła dla drzwi $U_{(MAX)} = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$, skrzydło gr. 55 mm, kolor wg palety kolorów, profil ciepły w kpl.: ościeżnica, zamek trzpieniowy, klamki, opaski i próg, stopka, samozamykacz.

Ponadto:

- okno musi wyglądem, kolorem i podziałami pasować do pozostałych okien na elewacji;
- na jednym skrzydle powinien być zamontowany nawietrzak ciśnieniowy.

W przypadku wymiany parapetów zewnętrznych:

- parapet zewnętrzny z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej gr. min. 0,55mm.
- 4) Spółce – należy przez to rozumieć Tomaszowskie TBS Spółka z o.o.
 - 5) Inspektorze – należy przez to rozumieć pracownika Działu Obsługi Techniczno-Inwestycyjnej Spółki.
 - 6) Wykonawcy – należy przez to rozumieć firmę zewnętrzną dokonującą wymiany stolarki w lokalach mieszkalnych.

§ 2.

Najemca ma prawo wymienić stolarkę okienną i/lub drzwiową na posiadającą lepsze parametry niż wymienione w § 1, pkt 3, jednak partycypacja będzie na poziomie wartości z Załącznika nr 1, jak dla minimalnych wymagań uwzględnionych w § 1, pkt 3.

§ 3.

Dofinansowanie przysługuje najemcy lokalu tylko po spełnieniu warunków określonych Regulaminem i w zakresie w tym Regulaminie przewidzianym. Najemcy, który dokonał wymiany stolarki nie spełniającej warunków Regulaminu, nie przysługuje prawo do otrzymania dofinansowania.

§ 4.

1. Podstawą do rozpoczęcia postępowania związanego z wymianą stolarki jest wniosek/pismo najemcy.
2. Wnioski rejestrowane są zgodnie z kolejnością zgłoszenia.
3. Inspektor nadaje bieg wnioskom tych najemców, którzy nie mają zaległości czynszowych i odsetkowych. Brak zaległości w opłatach potwierdza pracownik Działu Analiz i Obsługi Rozrachunków.
4. Inspektor w obecności zainteresowanego najemcy lokalu dokonuje wizji lokalnej i sprawdza stan techniczny stolarki, następnie sporządza notatkę służbową i dokonuje kwalifikacji stolarki.

5. Przeglądem i kwalifikacją może być objęta stolarka okienna i/lub drzwiowa.
6. Jeżeli najemca posiada zaległość finansową wobec Spółki:
 - wniosek nie będzie rozpatrzony,
 - po uregulowaniu zaległości najemca będzie zobowiązany do ponownego wystąpienia z wnioskiem, który będzie zrealizowany zgodnie z kolejnością wpływających wniosków.

§ 5.

Zasady dofinansowania wymiany stolarki

1. W przypadku stwierdzenia przez inspektora zużycia eksploatacyjnego stolarki Spółka będzie uczestniczyć w kosztach wymiany stolarki okiennej i/lub drzwiowej w zakresie do 50% wartości wymiany okna i/lub drzwi (partycypacja), lecz w kwocie nie wyższej niż wymienionej w ust. 2.
2. Kwota, o której mowa powyżej, ustalona będzie w następujący sposób: rzeczywisty wymiar (m^2) wymienionej stolarki budowlanej pomnożony przez ustaloną przez Spółkę wartość $1 m^2$ (Załącznik nr 1) pomnożoną przez 50%.
3. Cena za $1 m^2$ wymienionej stolarki budowlanej obejmuje:
 - materiał;
 - demontaż istniejącej stolarki z utylizacją i montaż nowej stolarki;
 - uzupełnienie tynków na ościeżach;
 - przecieranie istniejących tynków na ościeżach;
 - malowanie ościeży farbą akrylową białą.
4. Zarząd Spółki corocznie określa wartość wymiany $1 m^2$ stolarki okiennej i drzwiowej na podstawie cen z umowy ramowej rocznej na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej (Załącznik nr 1).
5. Decyzję o wymianie stolarki w partycypacji kosztów, podejmuje inspektor Działu Obsługi Techniczno-Inwestycyjnej w ustaleniu z Kierownikiem Działu. Decyzję tę zatwierdza Zarząd Spółki.
6. Po uzyskaniu informacji o wysokości dofinansowania oraz po uzyskaniu pisemnej zgody od inspektora (w formie papierowej lub elektronicznej) najemca dokonuje wymiany stolarki we własnym zakresie i na własny koszt.
7. Najemca ma możliwość wyboru wykonawcy wymiany stolarki przy obowiązku zachowania wszelkich wymogów technicznych. Faktura VAT za wymianę stolarki powinna być wystawiona na najemcę i na adres lokalu, w którym była dokonana wymiana.
8. Wymieniona stolarka musi spełniać obowiązujące przepisy i normy, w tym wymogi obowiązującej izolacyjności termicznej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2019, poz. 1065 z późn. zm.).
9. Wymieniona stolarka musi posiadać wszelkie niezbędne dokumenty, atesty i certyfikaty, w tym znak CE lub znak budowlany.
10. Prace należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, pod nadzorem uprawnionej osoby, przez wykwalifikowaną brygadę montażystów.
11. Drzwi wejściowe do lokalu powinny się otwierać do wewnątrz lokalu, a jeśli nie jest to technicznie możliwe, mogą się otwierać na zewnątrz, jednak z zachowaniem zapisów § 242 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2019, poz. 1065 z późn. zm.).
12. Zgodnie z prawem wykonawca montażu powinien przekazać najemcy następujące dokumenty dotyczące zamontowanej stolarki:
 - Deklaracja Właściwości Użytkowych,

- Instrukcja stosowania, obsługi wraz z informacją dotyczącą bezpieczeństwa użytkowania,
 - Oświadczenie gwarancyjne producenta wyrobu – gwarancja na wykonane prace powinna być min. na 2 (dwa) lata.
13. Inspektor i najemca powinni podpisać z wykonawcą protokół odbioru prac i załączyć go do faktury.
 14. W przypadku wymiany stolarki przez najemcę przed ustaloną kolejnością wymiany, Spółka ma prawo odmówić uczestniczenia w kosztach partycypacji tej wymiany.
 15. Spółka może odmówić uczestnictwa w kosztach wymiany stolarki budowlanej również w przypadku:
 - 1) zalegania przez najemcę z opłatami na rzecz Spółki,
 - 2) zadeklarowania przez najemcę montażu stolarki niezgodnej z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 3) braku w Spółce środków finansowych przeznaczonych na ten cel.
 16. Poza kolejnością lub na zasadach innych niż wymienionych w niniejszym Regulaminie, może być wymieniona stolarka, w wyjątkowych okolicznościach i w uzasadnionych przypadkach, na specjalny wniosek najemcy, po zatwierdzeniu przez Zarząd.

§ 6.

1. Rozliczenie kwotowe wysokości dofinansowania przeprowadzone będzie na podstawie oryginału faktury VAT dostarczonej do siedziby Spółki przez najemcę wraz z protokołem odbioru. Inspektor sporządzi kopie protokołu odbioru i faktury stanowiące podstawę do dalszego postępowania.
2. Podstawą przyjęcia przez Spółkę faktury za wymianę stolarki budowlanej i uznania partycypacji będzie protokół odbioru sporządzony przez inspektora oraz podpisany przez inspektora, wykonawcę i najemcę.
3. Przyznane najemcy dofinansowanie zalicza się na poczet bieżących należności czynszowych i innych opłat niezależnych z tytułu użytkowania lokalu, jako nadpłata począwszy od następnego miesiąca po sporządzeniu protokołu odbioru.
4. Komplet kserokopii dokumentów (tj. wniosek najemcy, faktura, protokół z kwotą dofinansowania brutto) zostanie przekazany do Działu ds. Księgowości w miesiącu rozpatrzenia wniosku celem uznania nadpłaty na koncie indywidualnym najemcy.

§ 7.

1. Spółka może dokonać wymiany stolarki okiennej i/lub drzwiowej na własny koszt w przypadku:
 - 1) stwierdzenia przez inspektora znacznego zużycia eksploatacyjnego i złego stanu technicznego stolarki,
 - 2) zdarzeń losowych, zdarzeń nagłych, niezależnych od najemcy, katastrof, pożarów itp.
2. Decyzję o wymianie stolarki na koszt Spółki, podejmuje inspektor Działu Obsługi Techniczno-Inwestycyjnej w ustaleniu z Kierownikiem Działu. Decyzję tę zatwierdza Zarząd Spółki.

§ 8.

1. Wyboru wykonawcy realizującego wymianę stolarki w lokalach zarządzanych przez Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. na koszt Spółki, dokonuje się w drodze wyboru ofert (przetarg lub zapytanie cenowe).
2. Wyłoniony w ten sposób wykonawca realizuje wymianę stolarki we wskazanych lokalach.

3. Po zakończeniu wymiany stolarki, prawidłowość jej wykonania, zgodność z umową, przepisami i sztuką budowlaną sprawdza inspektor Spółki. Podstawą wystawienia faktury przez wykonawcę będzie podpisany przez wszystkie strony protokół odbioru.

ZATWIERDZAM

Prezes Zarządu

.....
Wacław Bąk

Załącznik nr 1 do Regulaminu wymiany stolarki okiennej i drzwiowej

Wartość wymiany 1 m² stolarki okiennej i drzwiowej oraz akcesoriów (do wyliczenia kwoty partycypacji):

- okno profil bezołowiowy, współczynnik przenikania ciepła dla okna $U_{(MAX)} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, kolor biały, okucia standardowe, jednoskrzydłowe uchylno-rozwierne – 785,32 zł,
- okno profil bezołowiowy, współczynnik przenikania ciepła dla okna $U_{(MAX)} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, kolor biały, okucia standardowe, dwuskrzydłowe, jedno skrzydło rozwierne, drugie skrzydło uchylno-rozwierne – 745,27 zł,
- okno profil bezołowiowy, współczynnik przenikania ciepła dla okna $U_{(MAX)} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, kolor biały, okucia standardowe, wieloskrzydłowe, skrzydła rozwierne, jedno uchylno-rozwierne – 764,76 zł,
- okno profil bezołowiowy, współczynnik przenikania ciepła dla okna $U_{(MAX)} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, kolor biały, okucia standardowe, wieloskrzydłowe, jedno skrzydło rozwierne, drugie uchylno-rozwierne, pozostałe fix – 764,76 zł,
- okna profil bezołowiowy 7 komorowy, współczynnik przenikania ciepła dla okna $U_{(MAX)} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, kolor biały, okucia wzmocnione, antywłamaniowe, klamki z kluczykiem, jedno skrzydło rozwierne, drugie rozwierno-uchylne – 785,32 zł,
- drzwi wejściowe do lokalu, w konstrukcji stalowej pokryte blachą ocynkowaną o gr. 0,7 mm, skrzydło i futryna w okleinie drewnopodobnej PCV, wypełnione pianką poliuretanową, w kpl.: 2 polskie zamki, klamki, wizjer i próg ze stali nierdzewnej – 1.360,59 zł,
- parapet zewnętrzny z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej gr. 0,55 mm (1mb) – 50,00 zł,
- parapet zewnętrzny z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,55 mm (1mb) – 50,00 zł,
- parapet wewnętrzny PCV biały (1mb) – 90,00 zł,
- nawietrzak ciśnieniowy (1szt) – 70,00 zł.