

REGULAMIN

postępowania w przypadkach wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych w lokalach mieszkalnych stanowiących własność TBS sp. z o.o. w Przemyślu

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady postępowania w przypadkach wymiany stolarki okiennej i drzwi wejściowych w lokalach mieszkalnych stanowiących własność TBS sp. z o.o. w Przemyślu.
2. W zakresie nieuregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio przepisy:
 - a) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).
 - c) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.z 1964 r., Nr 16 poz. 93 z późn. zm.).
 - d) Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.z 1964 r. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.).
 - e) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)

§ 2

Ileokroć w dalszej części Regulaminu jest mowa o:

1. „Wynajmującym” należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Przemyślu.
2. „Najemcy” należy prze to rozumieć osobę fizyczną użytkującą lokal na podstawie umowy najmu.
3. „Wymianie stolarki” należy przez to rozumieć czynności polegające na demontażu starej i montażu nowej stolarki, wykończenie szpaletów, osadzenie parapetów.

§ 3

1. Do ubiegania się o wymianę stolarki uprawnieni są wyłącznie najemcy lokali, którzy posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu.
2. Zmiana stanu prawnego lokalu polegająca na uzyskaniu przez Najemcę prawa do jego własności, skutkuje wygaśnięciem roszczenia o wymianie stolarki w stosunku do Wynajmującego.
3. Wszczęcie procedury związanej z kwalifikacją do wymiany stolarki, następuje z dniem zarejestrowania wniosku Najemcy lub osoby pisemnie przez niego upoważnionej, w „Rejestrze oczekujących na wymianę stolarki”.
4. Każdy zarejestrowany wniosek otrzymuje swój numer identyfikacyjny odpowiadający kolejności jego wpływu.

5. Zaległości w zobowiązaniach finansowych Najemcy wobec Wynajmującego z tytułu najmu lokalu są podstawą do pozostawienia wniosku bez rozpoznania, o czym zawiadamia się Najemcę.
6. Wynajmujący w terminie do 14 dni od zarejestrowania wniosku przekazuje Najemcy pisemne zawiadomienie o terminie przeglądu stolarki.
7. Oceny technicznego stanu stolarki dokonuje komisja powołana przez Zarząd Spółki.
8. Komisja w obecności Najemcy dokonuje oględzin stolarki i sporządza protokół przeglądu, w którym określa jej stan techniczny. Ustalenia zawarte w protokole są podstawą do zakwalifikowania stolarki do wymiany, remontu lub oceny stanu stolarki w stanie dobrym nie wymagającym jej wymiany.
9. Stolarka oceniona przez komisję jako znajdująca się w trybie awaryjnym (bardzo zły stan techniczny, nie nadająca się do remontu) jest wymieniana w pierwszej kolejności.
10. Protokół dotyczący zawartej w ust 8 oceny stolarki jest zatwierdzany przez Zarząd Spółki, który podejmuje decyzję wymiany lub remontu.

II Wymiana stolarki przez Wynajmującego z udziałem Najemcy w odpłatności

§ 4

1. Wymiana stolarki zatwierdzonej przez Zarząd Spółki do wymiany odbywa się na następujących zasadach:
 - a) stolarka zakwalifikowana do wymiany winna cechować się dużym stopniem zużycia,
 - b) Najemca nie posiada zadłużenia wobec Wynajmującego,
 - c) wymiana stolarki realizowana będzie wg kolejności wpływu wniosków do wyczerpania limitu finansowego przeznaczanego w Planie Remontów na dany rok kalendarzowy.
2. Procentowy udział Najemcy w odpłatności jest ustalany na podstawie wieku budynku w następujący sposób:
 - a) wiek budynku do 10 lat – odpłatność 50%
 - b) wiek budynku od 11 do 15 lat – odpłatność 40%
 - c) wiek budynku od 16 do 20 lat – odpłatność 30%
 - d) wiek budynku od 21 do 25 lat – odpłatność 20%
 - e) wiek budynku od 26 do 30 lat – odpłatność 15%
3. Udział Najemcy w odpłatności winien być wpłacony przed wymianą stolarki.

III Wymiana stolarki przez Najemcę

§ 5

Z uwzględnieniem postanowień § 3 i 4 wymiana stolarki przez Najemcę odbywa się na następujących zasadach:

1. Najemca wybiera typ stolarki i firmę która ją dostarczy i zamontuje. Wszelkie atesty i świadectwa dopuszczenia do stosowania oraz inne dokumenty dotyczące stolarki należy przedłożyć Wynajmującemu przed wymianą stolarki.
2. Cena wymiana stolarki zawarta na fakturze proforma wystawiona przez Wykonawcę nie może być większa niż średnie ceny tych tożsamyh usług na rynku lokalnym. W przypadku cen wyższych różnicę pomiędzy ceną na fakturze proforma a średnią ceną tych tożsamyh usług na rynku lokalnym pokrywa Najemca.

3. Najemca przedstawia Wynajmującemu fakturę proforma zakupu brutto, wystawioną na Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Równa 2, 37-700 Przemyśl, NIP 795 21 51 916. Po uzyskaniu informacji w oparciu o regulamin wymiany stolarki w lokalach mieszkalnych stanowiących własność TBS Sp. z o.o. w Przemyślu i wpłaceniu na rachunek nr 39 2030 0045 1110 0000 0090 8390 kwoty procentowego udziału Najemcy w odpłatności w kosztach zakupu i ewentualnej różnicy pomiędzy ceną na fakturze proforma a średnią ceną tych tożsamyh usług na rynku lokalnym Wynajmujący uruchamia procedurę zakupu stolarki.

IV Postanowienia końcowe

§ 6

1. Wykaz lokali objętyh wymianą stolarki na dany rok kalendarzowy jest dostępny w biurze Wynajmującego.
2. Wymiana stolarki realizowana jest przez Wynajmującego od strony wewnętrzne lokalu.
3. Wymieniona stolarka okienna będzie montowana wyłącznie wg ujednoliconyh wzorów w kolorze białym w wymiarach i podziałach istniejącej stolarki okiennej na danym budynku.
4. Stolarka montowana w ramach wymiany będzie posiadać wymagane przepisami dokumenty dopuszczające stolarkę do obrotu oraz odpowiednie parametry techniczne.
5. Po zakończeniu prac montażowych dokonywany jest odbiór prac z udziałem wykonawcy pod kątem właściwej jakości ich wykonania. W trakcie odbioru mogą być zgłaszane ewentualne uwagi i reklamacje Najemcy. Z czynności odbioru sporządza się protokół.

§ 7

1. Przepisy niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych stanowiących własność Wynajmującego.
2. Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów w przypadku samowolnej wymiany stolarki z pominięciem zasad określonych w niniejszym Regulaminie. Wymiana we własnym zakresie winna być uzgodniona z Wynajmującym, który określi warunki techniczne.
3. W przypadku zwolnienia mieszkania rozumianego jako opuszczenie zasobów Wynajmującego lub ustanie stosunku najmu bez względu na jego przyczynę, najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów za wymianę stolarki.

§ 8

W przypadku remontu elewacji budynku lub w innych uzasadnionych sytuacjach m.in. wynikających z nakazu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, dopuszcza się możliwość wymiany stolarki z pominięciem postanowieh niniejszego Regulaminu za zgodą Wynajmującego.

§ 11

Niniejszym Regulamin zastępuje regulamin z dnia 01 lipca 2009 r. i wchodzi w życie z dniem 01 października 2022 r. (Uchwała Zarządu TBS sp. z o.o. Nr 6/2022 z dnia 22.09.2022 r.)

Zatwierdzam