

**Uchwała nr 19/13
z dnia 27 czerwca 2013 r.**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie w sprawie „Regulaminu wymiany zewnętrznej stolarki okiennej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie”.

Działając w oparciu o § 37 ust. 1 pkt 21 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” – Rada Nadzorcza:

§ 1

Uchwała „Regulamin wymiany zewnętrznej stolarki okiennej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc regulamin wprowadzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 75/2009 z dnia 17 grudnia 2009 r.

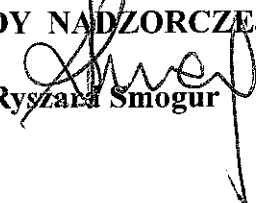
§ 3

Realizację uchwały powierza się Zarządowi.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Ryszard Smogur

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Julian Sobierajski

**Regulamin
wymiany zewnętrznej stolarki okiennej w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Szczecinie**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Przepisy niniejszego regulaminu określają prawa i obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie pierwszej wymiany zewnętrznej stolarki okiennej, do której zalicza się okna zwykłe, portfenetrowe, naświetla oraz drzwi balkonowe.
2. Ilekoć w regulaminie jest mowa o:
 - Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz”,
 - Użytkownika – należy przez to rozumieć osobę będącą członkiem Spółdzielni, posiadającą tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w formie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego,
 - Wykonawcy – należy przez to rozumieć podmiot, z którym Spółdzielnia zawarła umowę bądź udzieliła zlecenia na wymianę stolarki okiennej,
 - Stolarce – należy przez to rozumieć okna, drzwi balkonowe, portfenetrowe i naświetla występujące w zewnętrznych ścianach budynku wykonane z drewna lub PCV,
 - Usługobiorcy – należy przez to rozumieć podmiot, który działa na zlecenie użytkownika,
 - Cenie rozliczeniowej – należy przez to rozumieć cenę wykonania 1 m² wymiany (demontażu, montażu okna) w danym roku ustalonej, w wyniku przetargu, bądź negocjacji na wykonanie wymiany okien w zasobach Spółdzielni.

§ 2

Zabezpieczenie właściwego stanu technicznego stolarki okiennej należy do obowiązków zarówno Spółdzielni, jak i użytkowników lokali, bowiem stolarka ta jest częścią składową budynku będącego własnością Spółdzielni i elementem wyposażenia lokalu.

§ 3

Mając na uwadze postanowienia § 2, strony tzn. Spółdzielnia i użytkownicy uczestniczą w ponoszeniu kosztów wymiany stolarki okiennej w proporcji 50% na 50%.

§ 4

1. Stolarka okienna może być wymieniona zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu:
 - przez Spółdzielnię na wniosek Użytkownika lokalu,
 - przez użytkownika lokalu za wiedzą Spółdzielni.
2. Wymiana stolarki okiennej, o której mowa w ust. 1 możliwa jest jedynie pod warunkiem zachowania dotychczasowych gabarytów, podziałów i kolorystyki. Jakiegokolwiek zmiany i odstępstwa od powyższego wymagają zgody Spółdzielni.

§ 5

W przypadku wymiany stolarki na zlecenie Spółdzielni, użytkownik winien zapłacić bezpośrednio wykonawcy 50% należności za dokonaną wymianę okien – w terminie wskazanym w fakturze VAT wystawionej przez wykonawcę.

§ 6

W przypadku, gdy wymianę stolarki okiennej zleca użytkownik, Spółdzielnia zwraca użytkownikowi w terminie wynikającym z rejestru stolarki okiennej 50% poniesionych nakładów wykazanych w fakturze usługobiorcy, jednak nie więcej niż wynika to z iloczynu 50% ceny rozliczeniowej obowiązującej w roku wymiany stolarki i normatywnej powierzchni przypisanej dla konkretnego typu okna.

§ 7

1. Wymiana stolarki odbywa się na wniosek użytkownika zgłoszony do Spółdzielni w formie pisemnej.
2. Jeżeli użytkownik wnosi o wymianę stolarki w trybie § 5 regulaminu, to przystąpienie wykonawcy do wykonania robót uzależnione jest od podpisania przez użytkownika umowy z wykonawcą o pokryciu 50 % kosztów wymiany.

§ 8

O wymianę stolarki okiennej na zasadach określonych w regulaminie mogą ubiegać się jedynie użytkownicy lokali nie zalegający z opłatami za korzystanie z lokali.

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Zapoznanie użytkowników lokali z postanowieniami regulaminu.
2. Prowadzenie „Rejestru stolarki okiennej” i chronologiczne ewidencjonowanie w nim wniosków o wymianę stolarki okiennej składanych przez użytkowników lokali.

3. Zapoznanie wnioskodawcy z „Regulaminem wymiany stolarki okiennej” za pisemnym potwierdzeniem przyjęcia treści regulaminu do wiadomości.
4. Pisemne poinformowanie użytkowników o zarejestrowaniu wniosku w rejestrze stolarki okiennej i nadaniu numeru ewidencyjnego ustalającego kolejność wymiany bądź w przypadku wymiany stolarki okiennej przez użytkownika zwrotu należnej części kosztów.
5. Opracowywanie rocznych planów wymiany stolarki okiennej opartych na kolejności zgłaszanych wniosków wynikających z „Rejestru stolarki okiennej”.
6. Zabezpieczenie w rocznych planach finansowych środków na wymianę stolarki okiennej w wysokości wynikającej z możliwości finansowych Spółdzielni.
7. Przeprowadzanie przetargów w celu ustalenia najkorzystniejszej ceny rozliczeniowej 1 m² wymiany.
8. W przypadku wymiany stolarki finansowanej zgodnie z § 5 regulaminu, przesłanie użytkownikowi do podpisania umowy o warunkach partycypacji w kosztach wymiany w terminie do 30 dni od daty zatwierdzenia planu wymiany stolarki okiennej na dany rok.
9. Dokonywanie technicznego odbioru stolarki okiennej od wykonawcy i usługobiorcy, sporządzanie protokołów odbioru wraz z akceptacją i ewentualnymi zastrzeżeniami użytkowników, w terminie 14 dni od daty zgłoszenia.
10. Ostateczne rozliczenie się z użytkownikami z kosztów wymiany.
11. W przypadku realizacji wymiany stolarki okiennej przez Spółdzielnię, obsługa gwarancyjna w całości będzie realizowana przez Spółdzielnię.

§ 10

Do obowiązków użytkownika należy:

1. W przypadku realizowania wymiany w trybie § 5 podpisanie umowy o partycypacji w kosztach. Wzór umowy stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. Udostępnienie lokalu w celu dokonania przez Spółdzielnię:
 - ustalenia typu okien, bądź obmiaru okien nietypowych,
 - komisyjnego odbioru okien.
3. Udostępnienie lokalu wykonawcy w celu wykonania robót związanych z wymianą stolarki okiennej.
4. Realizacja postanowień umowy, o której mowa w ust. 2.
5. Złożenie w sekretariacie Spółdzielni następujących dokumentów:
 - protokołu odbioru wymienionej stolarki okiennej,
 - w przypadku wymiany stolarki wykonywanej na zlecenie użytkownika, kserokopii faktury za zakup i wymianę stolarki okiennej, potwierdzonej przez Spółdzielnię na podstawie oryginału.

§ 11

1. Zwrot należnej części kosztów za wymianę stolarki okiennej (wcześniej ujętej w rejestrze wymiany) następuje w terminie wynikającym z kolejności w rejestrze stolarki okiennej w wysokości obowiązującej w roku, w którym dokonano wymiany stolarki.
2. Zwrot należnych kosztów za wymienioną stolarkę okienną możliwy jest po spełnieniu następujących warunków:
 - nowe okna muszą posiadać aprobatę techniczną zgodnie z certyfikatem ITB,

- nowe okna muszą mieć zachowane dotychczasowe gabaryty, podziały i kolorystykę, zgodnie z projektem budynku,
- nowe okna muszą zapewniać mikrorozszczelnianie,
- **co najmniej jedno skrzydło okienne w pomieszczeniu musi posiadać nawiewnik okienny podciśnieniowy lub higrosterowany.**
- z należnej kwoty zwrotu potrącane jest zadłużenie członka wobec Spółdzielni.

3. W przypadku, gdy komisja dokonująca technicznego odbioru wymienionej przez użytkownika stolarki stwierdzi istotne wady techniczne lub niezgodności z przepisami prawa budowlanego, Spółdzielnia może odmówić wypłacenia kwoty partycypacji do czasu usunięcia tych uchybień.

4. Jeżeli użytkownik lokalu ujęty w planie remontów stolarki okiennej zwraca się do Spółdzielni o przesunięcie wymiany na okres późniejszy niż to wynika z „Rejestru wymiany stolarki okiennej”, to Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na propozycję użytkownika.

§ 12

1. Jeśli użytkownik lokalu ujęty w rejestrze wymiany stolarki okiennej nie wykazuje zainteresowania tą wymianą i nie reaguje na korespondencję Spółdzielni w sprawie wymiany przez okres jednego roku, Zarząd Spółdzielni może go wykreślić z tego Rejestru.

2. Jeżeli użytkownik lokalu wykreślony z rejestru na podstawie ust. 1 wykaze, że stwierdzony brak zainteresowania, o którym mowa w ust. 1 był spowodowany czynnikami takimi jak długotrwała choroba, lub długotrwała nieobecność w miejscu zamieszkania, Zarząd winien wpisać go ponownie do Rejestru pod dotychczasowym numerem i uwzględnić do wymiany w najbliższym rocznym planie wymiany stolarki okiennej.

§ 13

1. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu, gdy poprzedni użytkownik jest ujęty w Rejestrze wymiany i nie wymienił dotychczas stolarki, to nabywca lokalu zostaje zarejestrowany pod numerem dotychczasowego użytkownika, pod warunkiem wstąpienia w poczet członków Spółdzielni.
2. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu przez użytkownika, który dokonał wymiany stolarki okiennej zgodnie z niniejszym regulaminem i nie otrzymał zwrotu części kosztów, Spółdzielnia zwróci należną część kosztów wg kolejności Rejestru wymian, osobie wskazanej w oświadczeniu złożonym przed uprawnionym pracownikiem Spółdzielni bądź osobie wskazanej w akcie notarialnym.
3. W przypadku nabycia prawa do lokalu po osobach bliskich w drodze dziedziczenia lub darowizny, nabyte uprawnienia zwrotu kosztów wymiany okien przechodzą na ich następców prawnych, natomiast inne uprawnienia przechodzą na tego następcę prawnego, który wstąpił w poczet członków Spółdzielni.

§ 14

Jedynym kryterium umieszczenia wymiany stolarki okiennej w rocznych planach remontów jest kolejność wynikająca z „Rejestru wymiany stolarki”.

§ 15

Użytkownik ujęty w „Rejestrze wymiany stolarki” w dalszej kolejności, może wymienić stolarkę wcześniej tylko na własny koszt.

§ 16

Zasady regulaminu obowiązują również użytkowników, którzy zostali ujęci w „Rejestrze wymiany stolarki okiennej...”, a stolarka nie została wymieniona do dnia wejścia w życie niniejszego regulaminu

§ 17

Wymiana stolarki dokonana z naruszeniem postanowień § 10 i § 11 niniejszego regulaminu, pozbawia użytkowników lokalu prawa dochodzenia refundacji poniesionych kosztów wymiany okien.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

Regulamin wchodzi w życie z dniem r.

§ 19

Traci moc regulamin wprowadzony uchwałą nr 75/2009 Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2009 roku wraz z późniejszymi zmianami.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” uchwałą nrz dnia r.

Tekst jednolity Regulaminu uwzględnia zmiany wprowadzone Uchwałą Rady Nadzorczej nr z dnia roku.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Ryszard Smogur

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Julian Sobierajski

RADCA PRAWNY
mgr Lesław Barcew

UMOWA nr / r.
w sprawie bezpośredniej zapłaty 50% ceny wymiany stolarki okiennej
wykonawcy wybranemu w przetargu

zawarta w dniu w Szczecinie pomiędzy
 Panem(nią) zam.
 zwanym dalej **Użytkownikiem**

a
Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” w Szczecinie, ul. 9 Maja 17, reprezentowaną przez:

1.
2.

zwaną dalej **Spółdzielnią** została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Użytkownik zleca wymianę stolarki okiennej za pośrednictwem Spółdzielni.

§ 2

Użytkownik udostępni lokal Wykonawcy, który wygrał przetarg i podpisał umowę ze Spółdzielnią na wymianę stolarki, tj.

§ 3

Spółdzielnia zobowiązuje się zlecić wykonanie stolarki okiennej, balkonowej wraz z parapetem zewnętrznym, oraz z demontażem starej stolarki, montażem i obróbkami murarskimi firmie określonej w § 2 umowy.

§ 4

Po wykonaniu wymiany okien Użytkownik winien udostępnić lokal komisji dokonującej odbioru. Użytkownik jest zobowiązany uczestniczyć w odbiorze i potwierdzić w protokole odbioru technicznego wykonanie wymiany stolarki okiennej wraz z ewentualnymi uwagami dotyczącymi jakości wykonanych robót.

§ 5

Strony ustalają, że podstawą rozliczenia będzie normatywna powierzchnia danego typu stolarki okiennej podana w protokole odbioru robót oraz ustalona w przetargu cena ryczałtowa obowiązująca w roku wymiany stolarki.

§ 6

Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić 50% kwoty firmie dokonującej wymiany, Wykonawca zobowiązany jest wystawić lokatorowi fakturę VAT.

§ 7

Pozostałą kwotę 50% ureguje spółdzielnia zgodnie z zawartą umową z Wykonawcą po otrzymaniu faktury i protokołu komisyjnego odbioru potwierdzającego wymianę stolarki okiennej w lokalu Użytkownika.

§ 8

1. Ustala się okres realizacji robót:
 termin rozpoczęcia:
 termin zakończenia:
2. Szczegóły terminu wykonania robót w lokalu ustala bezpośrednio użytkownik z wykonawcą

§ 9

Zgłoszone reklamacje załatwiane będą przez Spółdzielnię. Okres gwarancji na zamontowane okna udzielony przez wykonawcę wynosi lat.

§ 10

Umowa niniejsza została sporządzona w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Użytkownik

Spółdzielnia