

## REGULAMIN

wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez  
Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Przemyślu  
przy ul. Kopernika 58

### 1. Postanowienia ogólne

#### § 1

1. Regulamin określa zasady wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Przemyślu przy ul. Kopernika 58 zwany w dalszej części Regulaminu PGM Sp. z o.o.
2. W zakresie nie uregulowanym niniejszym regulaminem stosuje się odpowiednio przepisy:
  - a) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2000, Nr 80, 903 z późn. zm.)
  - b) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
  - c) Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 1964, Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)
  - d) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002, Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)
  - e) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. 2006, Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.)
  - f) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003, Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.)
  - f) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

#### § 2

Ileokroć w dalszej części Regulaminu jest mowa o:

1. „**Wynajmującym**” należy przez to rozumieć właściciela lub samoistnego posiadacza nieruchomości budynkowej lub lokalowej.
2. „**Zarządcy**” należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Przemyślu przy ul. Kopernika 58.
3. „**Najemcy**” należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną użytkującą lokal mieszkalny lub użytkowy na podstawie umowy najmu.
4. „**Wymianie stolarki okiennej**” - należy przez to rozumieć czynności polegające na demontażu starej i montażu nowej stolarki wraz z materiałami pomocniczymi.

#### § 3

1. Zarządca dokonuje wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w administrowanych zasobach mieszkaniowych w danym roku kalendarzowym, w ramach realizacji Planu Remontów zatwierdzonego przez Wynajmującego.
2. Do ubiegania się o wymianę wyeksploatowanej stolarki uprawnieni są wyłącznie Najemcy lokali, którzy posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu oraz nie zalegają z opłatami z tytułu jego najmu wobec Wynajmującego.
3. Zmiana stanu prawnego lokalu, polegająca na uzyskaniu przez Najemcę prawa do jego

*Tekst regulaminu zatwierdzony przez Prezydenta Miasta, pismo MKL-  
V.7012.2.1.6.1.2012.UW2 z dnia 28.01.2013*

własności, skutkuje wygaśnięciem w stosunku do Wynajmującego roszczenia o wymianę stolarki okiennej.

4. Przepisy niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich administrowanych przez Zarządcę lokali.

## 2. Zasady wymiany stolarki.

### § 4

1. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej następuje na podstawie pisemnego wniosku Najemcy.
2. Za dzień wpływu wniosku najemcy, uważa się dzień jego zarejestrowania w dzienniku korespondencyjnym Zarządcy.
3. Wniosek nie podpisany przez Najemcę, pozostawia się bez rozpoznania - nie wywołuje on żadnych skutków, jakie niniejszy regulamin wiąże z jego wniesieniem.
4. Zatwierdzenie do wymiany stolarki, następuje na podstawie czynności sprawdzających, mających na celu ocenę jej stanu technicznego. Czynności te dokonywane są wyłącznie przez upoważnionego przez Zarządcę pracownika.
5. Upoważniony pracownik w obecności Najemcy lokalu, dokonuje oględzin stolarki oraz z powyższej czynności sporządza tak zwany „protokół przeglądu”, w którym określa jej faktyczny stan techniczny. Jedynie ustalenia zawarte w protokole przeglądu, mogą być podstawą do zakwalifikowania stolarki w danym lokalu do wymiany.

### § 5

1. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na koszt Wynajmującego, realizowana jest tylko w przypadku łącznego spełnienia poniżej wymienionych kryteriów:
  - a) ilość okien i drzwi przeznaczonych do wymiany w danym roku kalendarzowym jest ściśle określona w Planie Remontów;
  - b) stolarka została zakwalifikowana do wymiany na podstawie protokołu przeglądu oraz umieszczona w Planie Remontów, w pozycji dotyczącej wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w danym roku kalendarzowym.
  - c) brak zaległości z tytułu najmu lokalu wobec Wynajmującego.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość wymiany stolarki w trybie przewidzianym w pkt. 1 w przypadku posiadania przez Najemcę zaległości z tytułu opłat czynszowych, po łącznym spełnieniu warunków:
  - a) Najemca złoży pisemne oświadczenie o uznaniu długu;
  - b) Najemca i Zarządca zawrą ugodę w sprawie spłaty zadłużenia, z zastrzeżeniem, że wymiana stolarki może nastąpić najwcześniej po uiszczeniu trzeciej - miesięcznej raty zadłużenia ;
  - c) ogólna kwota zadłużenia nie przekracza 50% przewidywanych łącznych kosztów wymiany stolarki w lokalu Najemcy.

### § 6

1. Z zachowaniem postanowień § 5, na podstawie pisemnego wniosku Najemcy, dopuszcza się sposób wymiany stolarki polegający na wspólnej partycypacji Wynajmującego i Najemcy w kosztach jej wymiany, w ramach środków finansowych zabezpieczanych corocznie w Planie Remontów.
2. Najemca partycypuje w poniesionych kosztach wymiany stolarki, poprzez swój udział

*Tekst regulaminu zatwierdzony przez Prezydenta Miasta, pismo MKL-V.7012.2.1.6.1.2012.UW2 z dnia 28.01.2013*

własny w wysokości ustalonej wspólnie z Zarządcą, z zachowaniem wartości wymienionych w załączniku nr 1 do regulaminu.

3. Wnioski w tej sprawie realizowane są wg daty wpływu do Zarządcy, do wykorzystania środków finansowych przeznaczonych w Planie Remontów.

4. Rozliczenie ostateczne pomiędzy Najemcą i Zarządcą następuje w formie faktury VAT, wystawionej na Najemcę, z chwilą zamontowania stolarki i końcowego odbioru robót. Dowodem odbioru robót jest potwierdzony przez Najemcę i Zarządcę „protokół odbioru robót”. Faktura płatna jest przez najemcę w terminie 14 dni na konto bankowe Zarządcy.

### § 7

1. Z zachowaniem postanowień § 5, za pisemną zgodą Zarządcy dopuszcza się wymianę stolarki na koszt Najemcy, z refundacją tych kosztów przez Wynajmującego.

2. Najemca wybiera typ stolarki i firmę, która ją dostarczy i zamontuje. Najemca w całości ponosi koszty wykonania usługi, a zapłatę przekazuje na wskazany przez firmę rachunek.

3. Dowód zapłaty należności i fakturę za wymianę stolarki wystawione na Zarządcę, Najemca niezwłocznie przedkłada Zarządcy, celem otrzymania refundacji kosztów.

4. Refundacja kosztów przez Wynajmującego obejmuje 100% kosztów wymiany stolarki z zastrzeżeniem, że ceny na fakturze wystawionej przez firmę wykonującą wymianę stolarki, zarówno w zakresie materiałów jak i robocizny, mieszczą się w cenie średniej tych usług na rynku lokalnym. W przeciwnym wypadku refundacja kosztów nastąpi w oparciu o średnie ceny materiałów i robocizny, przyjęte przez Zarządcę na dany rok.

5. Szczegóły co do sposobu refundacji kosztów, tj. poprzez zaliczenie w poczet czynszu czy zwrot gotówką, podlegają każdorazowo pisemnemu uzgodnieniu Najemcy z Zarządcą.

### 3. Postanowienia końcowe.

### § 8

1. Zarządca corocznie sporządza wykaz lokali objętych wymianą stolarki w danym roku kalendarzowym w ramach Planu Remontów, podlegającego zatwierdzeniu przez Wynajmującego.

2. Wykaz lokali objętych wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, wywieszony zostaje do wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządcy jako obowiązujący do realizacji w danym roku kalendarzowym.

3. Wysokość środków finansowych na wymianę stolarki zatwierdza w każdym roku finansowym właściciel lokali, wchodzących w skład zasobów administrowanych przez Zarządcę, poprzez zatwierdzenie planu remontów na dany rok.

### § 9

1. Wymiana stolarki realizowana jest przez Zarządcę, który może zlecić jej wymianę podwykonawcom.

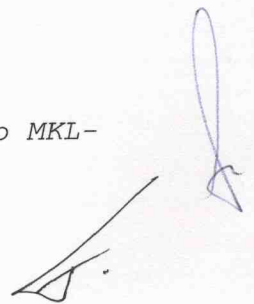
2. Za standard uznawana jest stolarka okienna z PCV.

3. W przypadkach uzasadnionych ( np. opinii Konserwatora Zabytków ), dopuszcza się możliwość montażu stolarki drewnianej.

4. Wymieniona stolarka okienna będzie montowana wyłącznie wg ujednoczonych wzorów w kolorze białym i nie będzie odbiegać od wymiarów i podziału skrzydeł od istniejącej stolarki okiennej w danym budynku.

### § 10

*Tekst regulaminu zatwierdzony przez Prezydenta Miasta, pismo MKL-  
V.7012.2.1.6.1.2012.UW2 z dnia 28.01.2013*



1. Z uwagi na ściśle określony poziom środków finansowych przeznaczonych na wymianę stolarki w danym roku, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów w przypadku samowolnej wymiany stolarki z pominięciem zasad określonych w niniejszym Regulaminie.
2. W przypadku ustania stosunku najmu - bez względu na jego przyczynę, najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów za wymianę stolarki wynikającą z niniejszego Regulaminu.

#### § 11

Wymiana stolarki we własnym zakresie przez Najemcę, winna być każdorazowo uzgodniona z Zarządcą, który posiada kompetencje do określenia warunków technicznych obowiązujących przy wymianie stolarki.

#### § 12

W przypadku:

- a) remontu budynku, w szczególności elewacji budynku;
- b) w innych uzasadnionych zdarzeniach, w szczególności
  - gdy zły stan techniczny stolarki, potwierdzony protokołem z dokonanych oględzin, zagraża użytkownikowi
  - nakazu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego

dopuszcza się możliwość wymiany stolarki okiennej z pominięciem przepisów niniejszego Regulaminu.

#### § 13

Tekst niniejszego Regulaminu podlega wywieszeniu na Tablicy Ogłoszeń Zarządcy oraz podaniu do publicznej wiadomości na stronie internetowej Zarządcy.

#### § 14

Integralną część niniejszego regulaminu stanowi Załącznik Nr 1, określający wysokość dopłaty do kosztu wymiany stolarki.

#### § 15

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego podpisania przez Zarządcę.  
Traci moc Regulamin wymiany stolarki okiennej i drzwiowej z dnia 16.11.2009 r.

Przemyśl dnia

30.01.2013.

Zarządca:

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ  
Spółka z o.o. 37-700 Przemyśl  
ul. Kopernika 58, tel. 678-66-37, 34-16  
650069592  
- II -

PREZES ZARZĄDU

mgr Krzysztof Majcher

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Józef Włod Filipek

Tekst regulaminu zatwierdzony przez Prezydenta Miasta, pismo MKL-  
V.7012.2.1.6.1.2012.UW2 z dnia 28.01.2013

Załącznik nr 1 do Regulaminu wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Przemyślu przy ul. Kopernika 58

Okres oczekiwania na wymianę stolarki, liczony od daty złożenia wniosku	Wartość dopłaty do kosztu wymiany okien ze strony najemcy
1 rok	95 %
2 lata	90 %
3 lata	85 %
4 lata	80 %
5 lat	75 %
6 lat	70 %
7 lat	65 %
8 lat	60 %
9 lat	55 %
10 lat	50 %
11 lat	40 %
12 lat	30 %
13 lat	20 %
14 lat	10 %

Przemyśl dnia

30.01.2013r.

Zarządca :

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ  
Spółka z o.o. 37-700 Przemyśl  
ul. Kopernika 58, tel. 678-66-37, 34-16  
650069592  
- II -

PREZES ZARZĄDU

mgr Krzysztof Małcher

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Witold Filipek

Tekst regulaminu zatwierdzony przez Prezydenta Miasta, pismo MKL-V.7012.2.1.6.1.2012.UW2 z dnia 28.01.2013