

REGULAMIN
ZASAD I ORGANIZACJI WYMIANY STOLARKI
W LOKALACH MIESZKALNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZARZĄDZIE
MIEJSKIEGO ZARZĄDU BUDYNKÓW W KIELCACH

W celu właściwej realizacji zapisów zawartych w §2 Statutu Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach oraz ujednoczenia zasad, trybów postępowania i organizacji wymiany stolarki w lokalach mieszkalnych znajdujących się w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach, postanawia się, co następuje:

I. Zasady ogólne

- 1.1. MZB dokonuje wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych, zwanej dalej w skrócie „stolarką”, w lokalach mieszkalnych oraz zwraca koszty poniesione na wymianę stolarki za własne środki, w ramach środków na remonty, zatwierdzonych na dany rok w budżecie MZB.
- 1.2. Standardem przyjętym w MZB jest stolarka PCV z profili, co najmniej 3 komorowych, wzmocnionych, okna rozwieralno-uchylne z funkcją mikrowentylacji (rozszczelnienie), izolacyjność zestawu szybowego $\max U=1,1 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$, okucia standardowe obwiedniowe, odpowiadająca Polskim Normom, a w szczególności wymaganiom dotyczącym infiltracji. W górnej ramie stolarki montowane są nawiewniki higrosterowane (min 1 szt. nawiewnika higrosterowanego w każdym pomieszczeniu lokalu mieszkalnego z wyłączeniem łazienki i WC).
- 1.3. Stolarka powinna odpowiadać wymaganiom określonym w art.10 Prawa Budowlanego.

II. Planowa wymiana stolarki (zgodnie z kolejnością zgłoszeń)

- 2.1. Podstawą do rozpoczęcia postępowania związanego z wymianą stolarki jest wniosek Lokatora skierowany do MZB.
- 2.2. MZB rejestruje w „Komputerowym rejestrze wymiany stolarki” kolejne, napływające wnioski.
- 2.3. Wnioski rejestrowane są zgodnie z kolejnością zgłoszenia. O terminie realizacji decyduje data złożenia wniosku.
- 2.4. Podstawą do zakwalifikowania stolarki do wymiany są następujące kryteria:

- a) ocena stanu technicznego ościeżnic,
 - b) ocena stanu technicznego skrzydeł okiennych,
 - c) szczelność na przylgach i złączach,
 - d) wpływ przeróbek skrzydeł i konserwacji własnej lokatora na stan techniczny stolarki.
- 2.5. Oceny stanu technicznego stolarki i zakwalifikowania jej do wymiany dokonuje komisja powołana przez MZB.
- 2.6. MZB nadaje bieg wnioskowi tych lokatorów, którzy nie mają zaległości czynszowych. W pozostałych przypadkach, informuje o zarejestrowaniu wniosku, ale z powodu zaległości czynszowych nie nadaje mu biegu.
- 2.7. Ustalenia dotyczące oceny stanu technicznego stolarki (jej schemat oraz wymiary) komisja, o której mowa w pkt.2.5. zapisuje w „protokole kwalifikacji stolarki w lokalu mieszkalnym” – wzór stanowi załącznik nr Z1 do niniejszego regulaminu.
- 2.8. W przypadku, gdy lokator nie zgadza się z ustaleniami komisji, o których mowa w pkt.2.7., może złożyć odwołanie do Dyrektora MZB.
- 2.8.1. Dyrektor MZB powołuje komisję odwoławczą, która dokonuje ponownego przeglądu stolarki odwołującego się lokatora.
- Ustalenia komisji odwoławczej, po zatwierdzeniu przez Dyrektora MZB, są ostateczne.
- 2.8.2. W przypadku uznania przez Dyrektora MZB odwołania lokatora, wnioskowi nadaje się dalszy bieg, zgodnie z pkt.2.3.
- 2.9. O przekazaniu wniosku do realizacji (wymiany) powiadamia się lokatora pisemnie. Informacja powinna zawierać m.in. nazwę i adres Wykonawcy.

III. Wymiana stolarki we własnym zakresie

- 3.1. W przypadku złożenia deklaracji o zamiarze wymiany stolarki za własne środki przez zainteresowanego lokatora, MZB podaje na piśmie warunki, jakim powinna odpowiadać taka stolarka oraz zasady zwrotu środków finansowych – wzór pisma – decyzji, określa załącznik nr Z2 do niniejszego regulaminu.
- 3.2. W przypadku skorzystania z możliwości wymiany stolarki za własne środki, lokator jest zobowiązany:
- a) dokonać wymiany stolarki wg standardu nie mniejszego niż określonego przez MZB, tj.: należy zachować kształt i wielkość dotychczasowej stolarki, zachowując ład, porządek i estetykę elewacji budynku,

a w przypadku budynku znajdującego się w strefie ochrony konserwatora lub wpisanego do rejestru zabytków, uzyskać stosowne decyzje, zgody i pozwolenia. Zakupiona stolarka powinna odpowiadać Polskim Normom, a w szczególności PN-83/B-03430/Az3 dotyczącej wentylacji, infiltracji i montażu nawiewników (uwzględnić montaż, co najmniej 1 szt. nawiewnika higrosterowanego w każdym pomieszczeniu lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem łazienki i WC) oraz odpowiadać wymaganiom określonym w art.10 Prawa Budowlanego,

- b) otrzymać gwarancję od wykonawcy lub przyjąć na siebie obowiązki gwaranta. MZB nie bierze odpowiedzialności wynikającej z gwarancji i rękojmi za wady, dotyczącej wymienionej stolarki i jej montażu,
 - c) zgłosić do MZB zakończenie montażu stolarki, celem potwierdzenia poprawności jej wykonania, a w szczególności uwzględnienia montażu, co najmniej 1 szt. nawiewnika higrosterowanego w każdym pomieszczeniu lokalu mieszkalnego z wyłączeniem łazienki i WC,
 - d) dostarczyć do MZB poprawnie wypełniony formularz „Potwierdzenia zamiaru wymiany” – wzór określa załącznik nr Z3 do niniejszego regulaminu oraz kopię faktury zakupu stolarki, która zawierać powinna specyfikację zakupionej stolarki (tj.: wymiary i ilość wymienionych okien, parapetów oraz ilość zamontowanych nawiewników).
- 3.3. Zwrot kosztów przysługuje wyłącznie lokatorom, którzy posiadają kwalifikacje stolarki, wystąpili oraz uzyskali pozytywną decyzję dotyczącą wymiany stolarki za własne środki finansowe i nie posiadają zadłużenia wobec Gminy Kielce.
- 3.4. Komisyjny odbiór dokonanej wymiany stolarki odbywa się w roku, w którym przypada kolejność wymiany zgodnie z listą oczekujących. Lokal musi nadal znajdować się w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach.
- 3.5. Na podstawie protokołu komisyjnego odbioru wymiany stolarki za własne środki finansowe – lokator otrzymuje zwrot poniesionych kosztów wg następujących zasad:
- a) koszt stolarki - według stawek za m² stolarki, wynikających z przetargu publicznego przeprowadzonego w roku, w którym zwrot przysługuje lub, jeśli w danym roku przetarg się nie odbył, wg stawek za m² stolarki z ostatnio przeprowadzonego postępowania przetargowego
 - b) zwrot kosztów może nastąpić w wysokości obliczonej przy zastosowaniu stawek za m² stolarki - określonych jak wyżej lecz nie większej niż wartość netto w przedstawionej fakturze (dowodzie zapłaty),
 - c) nie istnieje możliwość odliczenia w ratach miesięcznych od czynszu poniesionych kosztów,
- 3.6. W szczególnych przypadkach, np.:

- a) zamiana lokali mieszkalnych,
- b) wyjątkowych zdarzeń losowych,

termin zwrotu kosztów za wymianę stolarki we własnym zakresie może być przyspieszony.

- 3.7. Decyzje o przyspieszonym terminie zwrotu kosztów za wymianę stolarki we własnym zakresie podejmuje Dyrektor MZB.
- 3.8. W przypadku, o którym mowa w pkt.3.6., procedura dalszego postępowania jest jak w pkt.3.5.

IV. Wymiana stolarki w ramach przyspieszenia (tryb awaryjny)

- 4.1. W szczególnych przypadkach, np.:

- c) radykalnego pogorszenia stanu technicznego stolarki,
- d) po zamontowaniu urządzeń pomiarowych ciepła w lokalu mieszkalnym (w budynkach), zbyt dużych strat ciepła wynikających z niedocieplenia elementów budynku, itp.,
- e) lokal mieszkalny znajduje się w sąsiedztwie lokali uciążliwych, np.: pubów, dyskotek, bardzo ruchliwych i hałaśliwych dróg, itp.,
- f) zdarzeń losowych, zdarzeń nagłych, niezależnych od najemcy, katastrof, pożaru, itp.

termin wymiany stolarki może być przyspieszony.

- 4.2. Decyzje o trybie awaryjnym wymiany stolarki podejmuje Dyrektor MZB.
- 4.3. W przypadku, o którym mowa w pkt.4.2., procedura dalszego postępowania jest jak w pkt.2.9.

V. Zasady realizacji wymiany stolarki

- 5.1. MZB na etapie opracowywania planu remontów na dany rok, przewiduje środki finansowe związane z realizacją wymiany stolarki,
- 5.2. MZB sporządza listę lokali mieszkalnych, w których dokonana zostanie wymiana stolarki. Lokatorzy, którzy uzyskali zgodę MZB na wymianę stolarki w trybie awaryjnym, umieszczani są na odrębnej liście przyspieszeń.
- 5.3. Wykonawców realizujących wymianę stolarki w lokalach mieszkalnych znajdujących się w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach,

wybiera się w drodze przetargu, którego przeprowadzenie i sposób organizacji, określają odrębne przepisy.

- 5.4. Wyłonieni w drodze przetargu, wykonawcy realizują wymianę stolarki w poszczególnych lokalach mieszkalnych, na podstawie list – zleceń przekazanych przez MZB.
- 5.5. Po zakończeniu wymiany stolarki, prawidłowość jej wykonania, zgodność z umową, sprawdza komisja odbioru złożona z pracownika MZB, inspektora nadzoru oraz wykonawcy. Komisja sporządza protokół odbioru – wzór określa załącznik nr Z6.

Załączniki:

- Z1. Wzór protokołu kwalifikacji stolarki w lokalu mieszkalnym.
- Z2. Wzór pisma określającego warunki, jakimi powinna odpowiadać stolarka wykonywana przez Lokatora we własnym zakresie oraz sposób refundacji środków.
- Z3. Wzór formularza Potwierdzenia zamiaru wymiany załączanego do pisma Lokatora wydającego zgodę na wymianę stolarki we własnym zakresie.
- Z4. Wzór protokołu inwentaryzacji wymienionej stolarki w lokalu mieszkalnym stanowiącego integralną część protokołów odbioru stolarki.
- Z5. Wzór protokołu odbioru.
 - Z5a. Wzór oświadczenia stanowiący integralną część protokołu.
- Z6. Wzór protokołu odbioru stolarki wykonanej we własnym zakresie.
 - Z6a. Wzór oświadczenia lokatora stanowiącego integralną część protokołu odbioru stolarki wykonanej we własnym zakresie.

Zatwierdzam

Dyrektor MZB