

REGULAMIN

Wymiany stolarki okiennej w mieszkaniowym zasobie gminy Żary o statusie miejskim

§1

1. Regulamin określa zasady wymiany stolarki okiennej mieszkaniowym zasobie gminy Żary o statusie miejskim. Regulamin nie dotyczy części wspólnych budynków oraz wymiany stolarki okiennej przez najemcę we własnym zakresie z rozliczeniem w czynszu.
2. Stolarka okienna wymieniana w trakcie remontu lokali stanowiących pustostany jest realizowana ze środków przeznaczonych na ten cel i nie podlega regulacjom niniejszego regulaminu.
3. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Żarach, zwany dalej ZGM, dokonuje wymiany stolarki okiennej w mieszkaniowym zasobie gminy miejskiej Żary w ramach realizacji Planu Remontów na dany rok kalendarzowy, uwzględniającego różne źródła finansowania.

§2

1. Podstawą do rozpoczęcia procedury związanej z kwalifikacją stolarki do wymiany jest umotywowany wniosek najemcy lokalu mieszkalnego skierowany do ZGM o dokonanie kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany, stanowiący załącznik nr 1 do Regulaminu
2. Do wymiany może zostać zakwalifikowana jedna, dwie lub więcej sztuk stolarki okiennej w jednym lokalu.
3. Zakwalifikowanie stolarki okiennej do wymiany oznacza istnienie przesłanek uzasadniających wpisanie stolarki na listę oczekujących na wymianę ze względu na stopień pogorszenia walorów użytkowych stolarki i nie jest równoznaczne z uznaniem, iż stolarka nie jest przydatna do umówionego użytku.
4. Stolarka nieprzydatna do umówionego użytku wymieniana jest niezwłocznie i realizowana jest poza kolejnością wynikającą z listy oczekujących.
5. Decyzje kwalifikujące stolarkę okienną do wymiany podjęte przed dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia, zostaną zweryfikowane w oparciu o zasady ustalone niniejszym regulaminem w terminie do 31. maja 2014 roku. Weryfikacja nie wymaga ponownego złożenia wniosków przez najemców. W przypadku pobierania stałych zasiłków pieniężnych z MOPS lub posiadania decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, do ponownej kwalifikacji wymagane jest uzupełnienie wniosku o odpowiednie dokumenty. W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z ich dostarczenia, weryfikacji wniosku dokonuje się bez tych dokumentów.

§3

1. Komisja powołana spośród pracowników działu PRA sprawdza stan techniczny stolarki okiennej i sporządza protokół oględzin, zgodnie z wzorem stanowiącym załącz-

- nik nr 2 do regulaminu. W trakcie przeglądu ustala się między innymi, czy istniejąca stolarka okienna była prawidłowo konserwowana przez najemcę.
2. Podczas oględzin komisja wykonuje także dokumentację fotograficzną stolarki okiennej w ilości niezbędnej do zobrazowania faktycznego jej stanu. Dokumentację przechowuje się w komputerze działu PRA przez cały okres oczekiwania na wymianę oraz przez 2 lata od dokonania wymiany. Dokumentacja fotograficzna może być aktualizowana.
 3. Na podstawie oględzin, o których mowa w ust. 1 dokonuje się kwalifikacji stolarki okiennej zgodnie z kryteriami określonymi w § 6.

§4

1. Po przeprowadzeniu kwalifikacji, o której mowa w § 3 ust. 3, stolarka okienna danego lokalu wpisywana jest na listę oczekujących, stanowiącej załącznik nr 3 do regulaminu.
2. Listę oczekujących na wymianę stolarki okiennej na kolejny rok kalendarzowy tworzy się na podstawie kwalifikacji wniosków nowo złożonych oraz zweryfikowanych wniosków, które były podstawą do wpisania na listę oczekujących w poprzednim roku kalendarzowym.
3. Wnioski nowo złożone zamieszczane są na liście obowiązującej w bieżącym roku kalendarzowym pod warunkiem złożenia wniosku do 31 stycznia tego roku.
4. O miejscu na liście oczekujących decyduje stopień wypełnienia warunków, o których mowa w § 6, a przy jednakowym stopniu spełnienia tych warunków decyduje termin złożenia wniosku.
5. Przewidywany termin wymiany szacuje się w oparciu o średnioroczną wartość nakładów na wymianę stolarki okiennej w okresie ostatnich 3 lat oraz średnią cenę wymiany jednego okna ustaloną w ostatnim przetargu na wymianę stolarki standardowej.
6. Wymiana stolarki okiennej realizowana będzie w miarę posiadanych środków finansowych, a niedotrzymanie przez ZGM terminu, o którym mowa w ust. 3, nie stanowi podstawy do wykonania zastępczego.
7. Zmiana stanu prawnego lokalu lub podjęcie czynności, polegająca na złożeniu wniosku o wykup lokalu, a także uzyskaniu przez najemcę prawa własności, skutkuje skreśleniem z listy oczekujących na wymianę.
8. Weryfikacja, o której mowa w ust 2, polega na corocznej, ponownej kwalifikacji wniosków w oparciu o § 6 litery c – j, a w odniesieniu do kryteriów wymienionych w § 6 litery a – b, weryfikacja następuje co 3 lata.
9. Weryfikacji wniosków zgodnie z ust. 8 należy dokonać do 31 stycznia każdego roku.

§5

Wymiana stolarki okiennej realizowana jest kolejno z zachowaniem następujących warunków:

- a) Kwota przeznaczona na wymianę stolarki okiennej w danym roku kalendarzowym zależy od możliwości finansowych ZGM i jest określona ściśle w planie remontów ZGM,
- b) Podstawą wymiany stolarki okiennej w danym lokalu jest komisyjne zakwalifikowanie stolarki do wymiany oraz umieszczenie lokalu na liście oczekujących,
- c) Posiadanie przez wnioskodawcę tytułu prawnego do lokalu i nie pozostawanie w okresie wypowiedzenia umowy najmu,
- d) Z uwagi na ściśle określony poziom środków finansowych przeznaczonych na wymianę stolarki okiennej w danym roku, przypadki samowolnej wymiany stolarki z

pominięciem zasad określonych w niniejszym regulaminie oraz żądania zwrotu poniesionych nakładów nie będą rozpatrywane.

§6

O kolejności wymiany stolarki okiennej decydują następujące czynniki:

- a) Stopień pogorszenia walorów użytkowych stolarki,
- b) Stopień wypełniania obowiązków najemcy w zakresie konserwacji stolarki,
- c) Stopień zadłużenia lokalu,
- d) Systematyczność w dokonywaniu wpłat czynszu i pozostałych opłat skutkująca brakiem zaległości przekraczających 3 pełne okresy płatności,
- e) Systematyczność w spłacie zadłużenia,
- f) Jednorazowa spłata znaczącej części zadłużenia,
- g) Korzystanie z ofert „odpracowania” czynszu i solidna ich realizacja,
- h) Posiadanie decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku zaległości przekraczających 3 pełne okresy płatności,
- i) Sytuacja materialna najemcy mająca wpływ na stopień zadłużenia,
- j) Podejmowanie innych działań zmierzających do zmniejszenia zadłużenia np. zamiana mieszkania na mniejsze, zamiana na mieszkanie o niższym czynszu itp.,
- k) W przypadku zakwalifikowania stolarki do wymiany przed wejściem w życie niniejszego regulaminu, czas oczekiwania na wymianę,

§7

W przypadku zamiany lokali, nowy najemca lokalu zakwalifikowanego do wymiany stolarki, zostaje poddany kwalifikacji w oparciu o czynniki określone w § 6 mające odniesienie do poprzedniego lokalu najemcy, chyba że w trakcie procedury zamiany dokonano innych uzgodnień.

§8

Wymianę stolarki okiennej poza kolejnością ustaloną zgodnie z niniejszym regulaminem dopuszcza się gdy:

- obowiązek taki wynika z przepisów prawa,
- stolarka nie jest przydatna do umówionego użytku, tj. stabilność stolarki stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
- stan stolarki stwarza zagrożenie dla mienia znacznej wartości,
- wymiana związana jest z nakazem uprawnionych instytucji,
- wymiana związana jest ze zdarzeniem losowym, stanem klęsk żywiołowych lub stanami o podobnym charakterze,
- z ważnych powodów społecznych,
- wymiana związana jest z termomodernizacją elewacji budynku.

Żary, dnia

.....
Wnioskodawca (imię i nazwisko)

.....
Adres zamieszkania (ulica, nr domu/lokalu)

..... - /.....
Kod pocztowy / miejscowość

.....
Telefon kontaktowy

**Zakład Gospodarki
Mieszkaniowej Sp. z o.o.
ul. Zakopiańska 7
68-200 ŻARY**

**Wniosek
o dokonanie kwalifikacji stolarki okiennej do wymiany**

Niniejszym zwracam się z wnioskiem o dokonanie kwalifikacji stolarki okiennej w lokalu, którego jestem najemcą. Wnioskuje o wymianę łącznie sztuk stolarki okiennej, wg. poniższego zestawienia:

1. Kuchnia szt.
2. Pokój nr 1szt.
3. Pokój nr 2szt.
4. Pokój nr 3szt.
5. Pokój nr 4szt.
6. Inne pom.szt. (rodzaj pomieszczenia)
7. Inne pom.szt. (rodzaj pomieszczenia)
8. Inne pom.szt. (rodzaj pomieszczenia)
9. Inne pom.szt. (rodzaj pomieszczenia)

Uzasadnienie wniosku:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Do wniosku dołączam :

- 1. Zaświadczenie o pobieraniu stałego zasiłku pieniężnego z MOPS* ,
- 2. Decyzja w sprawie przyznania bądź o odmowie przyznania dodatku mieszkaniowego (dotyczy lokali zadłużonych na kwotę przekraczającą 3 pełne okresy płatności)*

* - niepotrzebne skreślić

.....
(podpis wnioskodawcy)

Niniejszym oświadczam, że zapoznałem/am się z regulaminem wymiany stolarki okiennej w mieszkaniowym zasobie gminy miejskiej Żary i akceptuję jego postanowienia.

.....
(podpis wnioskodawcy)

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych zawartych w mojej ofercie pracy dla potrzeb niezbędnych do weryfikacji mojego wniosku, zgodnie z ustawą z dnia 29.08.1997 o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133 , poz. 883).

.....
(podpis wnioskodawcy)

Żary, dnia

PROTOKÓŁ OGLEDZIN

spisany na okoliczność oceny stanu technicznego stolarki okiennej, dokonanej zgodnie z regulaminem wymiany stolarki w mieszkaniowym zasobie gminy miejskiej Żary:

Najemca..... **Lokal nr** **Ulica**

przez komisję Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Żarach w osobach:

1.
2.
3.

w obecności najemcy telefon kontaktowy

Oświadczenie najemcy:

W przypadku ewentualnej wymiany, wyrażam zgodę na udostępnienie mojego numeru telefonu przyszłemu wykonawcy nowej stolarki okiennej

.....

(podpis najemcy)

Budynek wpisany do rejestru zabytków TAK/NIE*

Budynek w strefie ochrony konserwatorskiej TAK/NIE*

* - niepotrzebne skreślić

Komisja dokonała następującej oceny stanu technicznego stolarki okiennej:

| Miejsce | Typ okna | Wymiary ¹ | Opis stanu technicznego | Zużycie w % ² | Konserwacja ³ | Stan zagrożeni ⁴ |
|---------|----------|----------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Kuchnia | 1 | | | | | |
| | 2 | | | | | |
| | 3 | | | | | |
| Pokój 1 | 4 | | | | | |
| | 5 | | | | | |
| | 6 | | | | | |
| | 7 | | | | | |
| Pokój 2 | 8 | | | | | |
| | 9 | | | | | |
| | 10 | | | | | |
| Pokój 3 | 11 | | | | | |
| | 12 | | | | | |
| Pokój 4 | 13 | | | | | |

| | | | | | | |
|---|----|--|--|--|--|--|
| | 14 | | | | | |
| Inne | 15 | | | | | |
| | 16 | | | | | |
| | 17 | | | | | |
| | 18 | | | | | |
| | 19 | | | | | |
| | 20 | | | | | |
| | 21 | | | | | |

1.

2.

3.

(podpisy członków komisji)

¹ – szkic okien w załączeniu; numeracja okien zgodna z tabelą,

² – w pełnych dziesiątkach %

³ – ocena stopnia wypełnienia obowiązku konserwacji wynikającego z ustawy o ochronie praw lokatorów:

- Konserwacja prowadzona w stopniu zadawalającym - ocena A
- Brak konserwacji bieżącej – ocena B
- Długotrwały brak konserwacji skutkujący wyraźnymi objawami korozji biologicznej – ocena C
- Całkowity brak konserwacji skutkujący znacznie zaawansowanymi objawami korozji biologicznej – ocena D

⁴ – jeżeli stan okna zagraża jego stabilności (grozi wypadnięciem), co może stanowić zagrożenie zdrowia i życia ludzi lub stan okna w wyniku nieszczelności może powodować zagrożenie dla mienia dużej wartości, okno nie nadaje się do umówionego użytku zaznaczamy TAK

