Regulamin

w sprawie zasad dokonywania wymian stolarki drzwiowej i okiennej,instalacji c.o.;cwu, pieców grzewczych i nawierzchni podłogi w zasobach mieszkaniowych stanowiących własność Jarosławskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka Z.o.o.

Niniejszy Regulamin okresla jednolite zasady wypełniania przez Najemcę i Wynajmującego zapisów określonych w art.6a i 6b ustawy o ochronie praw lokatorów realizowanych przez JTBS Sp.z.o.o. w zasobach mieszkaniowych dotyczących części indywidualnych mieszkań.

§ 1

Ilekroć w Regulaminie mowa o :

1. Wynajmującym – należy przez to rozumieć Jarosławskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z.o.o.
2. Najemcę – należy przez to rozumieć osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności.
3. Przez wymianę stolarki – należy przez to rozumieć czynnosci polegajace na demontażu zużytych i montażu nowych okien i drzwi.
4. Przez wymianę pieca c.o.,instalacji c.o., lub cwu., należy przez to rozumieć demontaż pieca centralnego ogrzewania nie nadajacego się do dalszej eksploatacji i nie kwalifikującego się do naprawy i montaż nowego pieca z niezbędnymi czynnościami instalacyjnymi wykonane przez uprawniony serwis, demantaz instalacji c.o. lub cwu i montaż nowej.
5. Przez wymiane nawierzchni podłogi należy przez to rozumieć demantaż istniejących podłóg, przygotowanie podłoża i montaż nowej podłogi .
6. Przez naprawę nawierzchni balkonu należy przez to rozumieć likwidację uszkodzeń izolacji przeciw wilgociowej ,wyrównanie nawierzchni płyty balkonowej z wykonaniem warstwy zewnętrznej ,zabezpieczenie i ewentualną naprawę barierki balkonowej.

§ 2

1. Osobami uprawnionymi do ubiegania się o wyrażenie zgody na dokonanie wymian o których mowa w § 1 są Najemcy lokali posiadający tytuł prawny do zajmowanego lokalu, nie posiadający zaległosci z opłacaniem czynszu i innych zobowiązań wobec JTBS Sp.z.o.o.,
2. W przypadku zmiany statusu prawnego najmu lokalu ustaje prawo żądania przyżeczonej wymiany.
3. Warunkiem uznania wniosku o dokonanie wymiany wyposażenia o których mowa w § 1 za zasadny przez Wynajmującego jest należyta dotychczasowa dbałość właściwe utrzymanie i bieżąca konserwacja.

§ 3

Wymiana stolarki ,pieca,instalacji c.o. i cwu oraz nawierzchni podłogi ,balkonów przypisanych do poszczególnych mieszkań, na koszt Wynajmującego następować będzie w oparciu o określoną poniżej procedurę :

1. Najemca składa pisemny wniosek o wymianę wymienionego w/w wyposażenia lub urządzeń
2. Zatwierdzenie do wymiany wyposażenia lub urządzeń określonych w § 1 poprzedzone zostaną oceną techniczną pod kątem zasadności przeprowadzona przez 2 osobowa komisję złożoną przez pracowników JTBS.
3. Od decyzji komisji wymienionej w pkt. 2 przysługuje Najemcy odwołanie do Zarządu JTBS .
4. Stwierdzone podczas przeglądu zniszczenia spowodowane brakiem dbałości Najemcy o powierzone mienie eliminuje jej wymianę na koszt Wynajmującego i równocześnie uruchamia postępowanie odszkodowawcze wobec osoby dopuszczającej się szkodliwych działań.

5. Przeglądem i kwalifikacją do wymiany może być objęte pojedyncze okno lub drzwi jak również stolarka w całym mieszkaniu.
6. Wymiana stolarki i nawierzchni podłogi realizowana będzie w kolejności składanych wniosków do czasu wyczerpania środków finansowych określonych w planie remontów na dany rok.
7. Stolarka kwalifikowana do planowanej wymiany w okresie dwóch najbliższych lat winna wykazywać cechy zużycia przekraczające 60% zgodnie z protokołem oceny stanu technicznego stanowiącym załącznik do niniejszego regulaminu.
8. Stolarka zakwalifikowana do pilnej wymiany najpóźniej w roku następnym powinna cechować się stopniem zużycia przekraczającym 70% wynikającym z protokołu oceny stanu technicznego.
9. Wymiana pieców c.o. i instalacji c.o. i cwu ze względu na pilność wykonania będzie realizowana z innych środków niż przewidziane na cel remontowy w mieszkaniach, oparta będzie również na ocenie tchnicznej zużycia wyposażenia.Warunkiem ubiegania się o wymianę pieca c.o. jest przedłożenie protokołów dokonywania systematycznego serwisu urządzeń (co najmniej jeden raz w roku), przeprowadzonego przez uprawnionego serwisanta.

§ 4

1.Stolarka okienna ,drzwiowa oraz nawierzchnia podłogi zużyta w stopniu niższym od określonych w pkt.8 i 9 § 3 może być wymieniona wyłącznie na koszt Najemcy.
2.Wymiana stolarki we własnym zakresie przez Najemcę winna być kazdorażowo uzgodniona z Wynajmującym.
3. Z uwagi na określony poziom środków środków finansowych przeznaczonych na na cele remontowe w mieszkaniach przypadki wymiany stolarki czy nawierzchni podłogi dokonane z pominięciem niniejszego Regulaminu nie zostaną uwzględnione przy dofinansowaniu.
4. Wymieniane okna i drzwi mogą być montowane wyłącznie w kolorze istniejącym i nie mogą odbiegać kształtem i podziałem kwater oraz rodzajem materiału wykonania od stolarki istniejącej w budynku.
5. Nowe okna i drzwi muszą odpowiadać warunkom określonym w Ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj.Dz.U. z 2024r. Poz. 725,834,1222)
6. Najemca ma prawo wnioskować o wymianę urządzeń i wyposażenia posiadające parametry wyższe od standardowych pod warunkiem pokrycia różnicy w kosztach określonych w § 5 bez możliwości zwrotu oraz spełniania warunków określonych w pkt.4

§ 5

Wysokość dofinansowania do poszczególnych elementów wyposażenia zostanie określona odrębną Uchwałą Zarządu w terminie do dnia 30 stycznia każdego roku na podstawie rozeznania cen.

§ 6

W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej lub innych zdarzeń losowych dopuszcza się dokonanie wymian wyposażenia mieszkań z pominięciem przepisów niniejszego Regulaminu.

§ 7

Remonty i Wymiany w częściach wspólnych (dach ,klatki schodowe, piwnice, tereny zewnętrzne budynków) będą wykonywane według potrzeb i możliwości finansowych w oparciu o zalecenie inspekcji zewnętrznych ,przeglądów budowlanych.

§ 8

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01. stycznia 2025r.
Niniejszy Regulamin ujednolica zasady i warunki jakimi powinni kierować się wszyscy Najemcy

i Wynajmujący posiadający tytuł prawny do lokali będących własnością JTBS.

§ 9

Regulamin podlega ogłoszeniu przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie JTBS, oraz na strronie internetowej spółki w zakładce „Dla Najemców"

PREZES ZARZĄDU
Jarosławskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
Wiesław Strzępek

JAROSŁAWSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
Spółka z o.o.
ul. ks. Jakuba Makary 1, 37-500 Jarosław
tel. 16 621 52 53, kom. 535 10 52 53
fax: 16 733 15 35
NIP 792-18-79-433 Regon 650953449

załącznik nr.1
do Regulaminu

Protokół
Oceny Stanu Technicznego stolarki okiennej ,drzwiowej i nawierzchni podłogi

Adres .....

Najemca.....

Komisja

1. .....

2. .....

Kryteria oceny stopnia zużycia

L.p	Klasyfikacja stanu technicznego % zużycia	Objawy zużycia	Dodatkowe cechy zużycia	Uszkodzenia zawinione przez użytkownika tak/nie	uwagi
1.	Dobry 0 ÷ 20	Brak spekań w skrzydłach ,Brak deformacji ,przyle ganie skrzydeł			Bez uwag
2.	Zadawalający 21 ÷ 40	Drobne peknięcia w skrzydłach otworów, nieznaczne łuszczenie się farby			Poprawienie okuć, poprawienie szczelności
3.	Średni 41 ÷ 60	Częściowe wypaczenie , rozluźnienie okuć, zawilgocone ościeżnice drzwi ,popekane płyciny			
4.	Słaby 61÷ 70	Uszkodzenia zawieszenia skrzydeł, skrzydła wypaczone ,porażenie biologiczne			Zasadna wymiana na przestrzeni najbliższych lat
5.	Zły 71÷ 100	Znaczna deformacja, skrzydeł i ram (ościeznic) złuszczenie skrzydeł			Nie nadaje się do naprawy

Dodatkowy opis zasadności wymiany

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

podpis Wnioskodawcy

.....

podpisy Komisji

.....

.....