

REGULAMIN
eksploatacji instalacji domofonowej
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady montażu, konserwacji i remontów instalacji domofonowej w zasobach Spółdzielni oraz ustalania opłat z tego tytułu.

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. **spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Grodkowie;
2. **użytkownikach lokali** – należy przez to rozumieć:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz posiadających odrębną własność lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające prawo odrębnej własności lokalu (właściciel, współwłaściciel);
3. **nieruchomości** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków zgodnie z kryteriami podziału Spółdzielni przyjętymi w uchwałach w sprawie określenia przedmiotów odrębnych własności lokali;
4. **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę, bądź zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnica) służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
5. **części budynku służącej do wspólnego użytkowania** – należy przez to rozumieć części konstrukcji, instalacji, urządzeń i pomieszczeń użytkowych służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych więcej niż jednego użytkownika takich jak: klatki schodowe, strychy, wózkownie, suszarnie, instalacje w tym elektryczne, teletechniczne itp.;
6. **instalacji domofonowej** – „Domofon” – należy przez to rozumieć zespół urządzeń elektronicznych służących do komunikacji głosowej na małe odległości bez pośrednictwa centrali, zazwyczaj pomiędzy zewnętrzną kasetą drzwiową, a montowaną wewnątrz mieszkania (lokalu) słuchawką unifonu lub otwierania drzwi wejściowych do klatki schodowej;

Kompletne instalacje w poszczególnych klatkach schodowych składają się z:

- 1) osprzętu instalacji domofonowej obejmującego elementy instalacji na zewnątrz i wewnątrz klatki schodowej w skład której wchodzi:
 - kasetę przyzywowa z przyciskami,
 - zamek wraz z rygłem elektromagnetycznym w drzwiach,
 - układ elektroniczny (zasilacza oraz wzmacniacza),
 - okablowanie w budynku oraz wewnątrz mieszkań do miejsca montażu Unifonów wewnątrz mieszkań.
- 2) Unifonów – urządzeń odbiorczych znajdujących się w mieszkaniach.
7. **montażu** – należy przez to rozumieć wykonanie nowej instalacji domofonowej;

8. **konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej i estetycznej elementów instalacji domofonowej, a także bieżąca jej naprawa lub jej części inne niż remont, w celu zapobiegania skutkom ponadnormatywnego zużycia poszczególnych elementów tej instalacji;
9. **remontu** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.

§ 3

1. W celu unowocześnienia i zwiększenia komfortu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania mieszkańców w zasobach Spółdzielni, Spółdzielnia z dniem 1 marca 2021 roku przejmuje w kształcie wynikającym z niniejszego Regulaminu obowiązki związane z montażem, konserwacją i remontami instalacji domofonowych w budynku/klatce schodowej:
 - 1) zamontowanej w procesie inwestycyjnym, podczas budowy budynku,
 - 2) nowo wykonanej przez Spółdzielnię na wniosek, o którym mowa w § 4
 - 3) przyjętej przez Spółdzielnię, na wniosek o którym mowa w § 4, zarówno instalacji wymagających remontu lub modernizacji jak i nie wymagających remontu lub modernizacji.
2. Wykonana nowa instalacja domofonowa lub przejęta w trybie ust. 1 pkt 3 istniejąca instalacja domofonowa stanowi wyposażenie budynku/klatki schodowej.

§ 4

Czynności, o których mowa w § 3 Spółdzielnia przejmuje i realizuje na pisemny wniosek lub za pisemną zgodą co najmniej 50 % plus 1 użytkowników lokali w danym budynku lub danej klatce schodowej nieruchomości budynkowej.

II. Usługi świadczone przez Spółdzielnię w zakresie instalacji domofonowej.

§ 5

Usługi świadczone w zakresie instalacji domofonowej to:

- 1) montaż nowej instalacji domofonowej,
- 2) konserwacja,
- 3) remonty,
- 4) usługi świadczone na zlecenie użytkowników lokali za indywidualną odpłatnością.

§ 6

1. Konserwacja instalacji domofonowej w szczególności obejmuje:
 - 1) naprawę panelu domofonowego,
 - 2) naprawę centrali domofonowej,
 - 3) naprawę lub wymianę urządzeń zasilających,
 - 4) utrzymanie sprawnej instalacji domofonowej w dobrym stanie,
 - 5) sprawdzenie, regulację, smarowanie lub naprawę elementów współpracujących, m.in. elektrozaczepów, zamka i samozamykaczy w drzwiach wejściowych,

- 6) sporządzanie oraz wymianę list domofonowych i zmianę nazwisk (o ile użytkownicy lokali wyrazili zgodę na ich umieszczenie),
 - 7) usuwanie usterek wynikających z wad ukrytych urządzeń jak i usterek wynikających z naturalnego zużycia, a w szczególności central i klawiatur domofonowych,
 - 8) zmiany indywidualnych kodów w systemie cyfrowym,
 - 9) zmiany uprawnień poszczególnych użytkowników systemu,
 - 10) naprawę urządzeń sterujących pracą domofonu i kaset zewnętrznych.
2. Usługi związane z konserwacją powinny być wykonywane w taki sposób aby domofon działał bezawaryjnie i można było z niego korzystać bez przeszkód, a usterki powinny być usunięte w ciągu 7 dni od zgłoszenia.
 3. Materiały niezbędne do wykonywania w/w czynności zapewnia Spółdzielnia.
 4. Za datę rozpoczęcia konserwacji przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca po odbiorze i włączeniu do eksploatacji instalacji domofonowej zamontowanej, wyremontowanej lub zmodernizowanej.
 5. Spółdzielnia zwolniona jest z konserwacji w przypadku:
 - 1) rezygnacji osób uprawnionych do lokalu danej klatki schodowej z usług w zakresie konserwacji domofonu. Podstawą rezygnacji jest pisemny wniosek co najmniej 50 % plus 1 osób użytkowników lokali w danej klatce schodowej. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i liczony jest od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu wniosku.
 - 2) dewastacji instalacji domofonowej będącej w konserwacji Spółdzielni. Przez dewastację rozumie się celowe zniszczenie elementów domofonu będących na zewnątrz jak i wewnątrz klatki schodowej, stwierdzone komisyjnie z udziałem pracownika, konserwatora i przedstawiciela danej klatki schodowej.
 6. Konserwacja nie obejmuje napraw gwarancyjnych, za które odpowiada wykonawca instalacji domofonowej.

§ 7

1. Remonty instalacji domofonowej w szczególności obejmują:
 - a) wymianę kompletnej elektroniki sterującej,
 - b) wymianę lub regenerację kasety przyzywowej – w zależności od stopnia zużycia,
 - c) wymianę okablowania w budynku /klatce schodowej/,
 - d) wymianę lub zamontowanie (w przypadku braku) samozamykacza przy drzwiach wejściowych do klatki schodowej z domofonem,
 - e) naprawy związane z kradzieżą, dewastacją i ingerencją osób niepowołanych,
 - f) naprawę uszkodzeń spowodowanych wypadkami losowymi.
2. Remonty są prowadzone przez Spółdzielnię dla instalacji, o których mowa w § 3.

§ 8

Na zlecenie użytkowników lokali za odpłatnością wykonuje się następujące usługi w zakresie instalacji domofonowej:

1. naprawę lub wymianę unifonów,
2. naprawę instalacji domofonowej w lokalu mieszkalnym,
3. dorobienie dodatkowych kluczy do wkładki domofonowej,
4. podłączenie lokalu do istniejącej instalacji domofonowej w późniejszym terminie, tj. użytkownicy lokali, którzy w trakcie montażu nie wyrazili zgody na jej montaż i zgłoszą chęć korzystania z instalacji domofonowej w późniejszym terminie ponoszą pełny koszt (przypadający na lokal), doprowadzenia instalacji domofonowej do ich lokalu.

III. Tryb postępowania przy montażu nowej instalacji domofonowej lub remoncie starej

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni określa typ domofonów montowanych i eksploatowanych w zasobach Spółdzielni oraz przeprowadza postępowanie w celu wyłonienia wykonawcy instalacji oraz jej bieżącej konserwacji.
2. Z chwilą otrzymania przez Spółdzielnię pisemnego wniosku, o którym mowa w § 4 Spółdzielnia w przypadku wniosku dotyczącego:
 - 1) istniejącej instalacji domofonowej – dokonuje przeglądu technicznego instalacji, określając zakres rzeczowy koniecznych prac remontowych lub modernizacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania albo konieczności montażu nowej instalacji,
 - 2) montażem nowej instalacji domofonowej – dokonuje przeglądu klatki schodowej pod kątem możliwości technicznych jej wykonania, określając rozmiar i zakres niezbędnych prac.
3. Po określeniu zakresu rzeczowego robót i dokonaniu wstępnej wyceny, decyzję o przeprowadzeniu remontu podejmuje Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę możliwości finansowe funduszu remontowego.
4. Zaakceptowanie przez Zarząd kosztów i zakresu wymaganych prac jest podstawą do zlecenia przez Spółdzielnię prac określonych w protokole przeglądu, instalacji domofonowej.
5. Montowane tablice rozmowne i centralne domofonu instalowane na budynkach mają zapewnić możliwość podłączenia wszystkich lokali danej klatki schodowej.
6. Każdy użytkownik lokalu, w tym i użytkownicy, którzy nie wyrazili zgody na zainstalowanie w ich mieszkaniu (lokalu) domofonu (unifonu) otrzymają nieodpłatnie jeden klucz do drzwi wejściowych do klatki schodowej.

IV. Zasady finansowania i rozliczania kosztów oraz ustalania opłat

§ 10

1. Koszt montażu nowej instalacji domofonowej pokrywany jest przez użytkowników lokali danej nieruchomości, którzy wyrazili na to pisemną zgodę. Kwota wynikająca z rozliczenia kosztu montażu doliczana jest do opłaty za lokal.

2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu płatność może zostać rozłożona na raty.

§ 11

1. Koszt remontu istniejącej – przejętej przez Spółdzielnię instalacji domofonowej w klatkach schodowych danego budynku jest finansowany w całości ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości.
2. Brak wolnych środków finansowych na funduszu remontowym danej nieruchomości stanowi podstawę odmowy wykonania zadania.
3. W przypadku zakupu i montażu na wniosek użytkownika lokalu unifonu przez Spółdzielnię poniesiony koszt doliczony zostanie jednorazowo do opłaty czynszowej.

§ 12

1. W przypadku braku zgromadzonych środków na funduszu remontowym danej nieruchomości na wniosek, o którym mowa w § 4 Zarząd po uzyskaniu zgody wnioskodawców, opartej o przedłożony kosztorys zwraca się do Rady Nadzorczej o utworzenie dla danej nieruchomości lub klatki schodowej funduszu celowego na remont instalacji domofonowej.
2. Wniosek, o którym mowa powinien zawierać wycenę oraz kalkulację wysokości opłat.
3. Fundusz celowy tworzy się na okres 12 miesięcy.
4. Rada Nadzorcza określa wysokość opłaty, która doliczana będzie do opłat za lokal.

§ 13

1. Koszty prowadzonej konserwacji rozliczane są zgodnie z Regulaminem określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.
2. Użytkownicy instalacji domofonowej objętej gwarancją nie ponoszą kosztów konserwacji przez okres udzielonej gwarancji przez firmę, która dokonała jej remontu.

VI. Postanowienia końcowe

§ 14

1. Odbiornik (unifon) zainstalowany w lokalu mieszkalnym stanowi własność użytkownika lokalu i wszelkie koszty związane z jego konserwacją, naprawą lub wymianą ponosi użytkownik lokalu.
2. W przypadku stwierdzenia przez konserwatora trwałej niesprawności unifonu, znajdującego się w lokalu mieszkalnym, blokującego rygiel w drzwiach wejściowych i będącego przeszkodą w prowadzeniu rozmowy przez innych użytkowników lokali, nastąpi odłączenie tego mieszkania od instalacji domofonowej na okres awarii unifonu, tj. do czasu usunięcia awarii przez użytkownika lokalu lub na jego zlecenie przez Spółdzielnię. W tym przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest bezzwłocznie poinformować użytkownika lokalu o fakcie i przyczynie odłączenia.

§ 15

W przypadkach nie unormowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni.

§ 16

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 18.03.2021 protokół nr 7..... Uchwałą nr 9..... i obowiązuje od dnia 01.03.2021 r.

.....

Akceptuję pod względem
formalno-prawnym
ADWOKAT
Paweł Kapij

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
Wiesława Kijwińska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
Paweł Birecki