

REGULAMIN EKSPLOATACJI INSTALACJI DOMOFONOWEJ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOŁY-MARYSIŃKA”

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady montażu, eksploatacji, konserwacji i remontów instalacji domofonowej w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz ustalania opłat z tego tytułu dla osób posiadających prawo do lokalu jak i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zwanych w treści Regulaminu „użytkownikami lokali”.

§ 2

Ilekrót w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Doły-Marysińska” z siedzibą w Łodzi,
2. **Zarząd** – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Doły- Marysińska” z siedziba w Łodzi,
3. **Lokal** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy,
4. **Nieruchomość** – należy przez to rozumieć budynki, którymi zarządza Spółdzielnia,
5. **Instalacja domofonowa kablowa** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń elektronicznych służących do komunikacji głosowej wraz z możliwością otwierania wejść opartych na kablowym połączeniu pomiędzy centralą domofonu, a unifonami zamontowanymi w poszczególnych lokalach schodowych.

Kompletne instalacje domofonowe kablowe w poszczególnych klatkach schodowych składają się z:

- a) osprzętu instalacji domofonowej obejmującego elementy instalacji na zewnątrz i wewnątrz klatki schodowej, w skład której wchodzi:
 - kasetę zewnętrzną,
 - zamek wraz z elektrozaczepem zamontowanym w **drzwiach zewnętrznych klatki schodowej**,
 - zasilacz,
 - centrala wewnętrzna (jeśli występuje oddzielnie),
 - okablowanie,
 - b) unifonów (urządzeń odbiorczych znajdujących się w lokalach).
6. **Montaż** - należy przez to rozumieć wykonanie nowej instalacji domofonowej.
 7. **Konserwacja** – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej i estetycznej elementów instalacji domofonowej, a także bieżącą lub częściową jej naprawę, inną niż remont, w celu zapobiegania skutkom ponadnormatywnego zużycia poszczególnych elementów tej instalacji.
 8. **Remont** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, w tym instalacyjnych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.

9. **Brelok** – należy przez to rozumieć czytnik zbliżeniowy lub dotykowy klucz elektroniczny do zwalniania elektrozaczepu zamka drzwi zewnętrznych do klatki schodowej.

§ 3

W celu unowocześnienia instalacji domofonowej i zwiększenia komfortu oraz bezpieczeństwa mieszkańców, Spółdzielnia wykonuje określone niniejszym Regulaminem obowiązki związane z montażem, eksploatacją, konserwacją i remontami instalacji domofonowej w budynku lub klatce schodowej:

- a) istniejącej, będącej w konserwacji Spółdzielni na dzień wejścia w życie niniejszego Regulaminu,
- b) nowo wykonanej przez Spółdzielnię na wniosek, o którym mowa w § 4,
- c) przejętej do konserwacji przez Spółdzielnię na wniosek, o którym mowa w § 4, nie będącej w konserwacji na dzień wejścia w życie niniejszego regulaminu.

§ 4

1. Czynności, o których mowa w § 3, w przypadkach wskazanych w pkt b i c, Spółdzielnia wykonuje na pisemny wniosek lub za pisemną zgodą co najmniej 50% plus 1 uprawnionych użytkowników lokali w klatce schodowej. Wzór wniosku stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Na każdy lokal w klatce schodowej jego użytkownikom przysługuje jeden głos.
3. Wniosek lub zgoda większości użytkowników lokali klatki schodowej upoważnia Spółdzielnię do obciążenia wszystkich użytkowników lokali kosztami eksploatacji instalacji domofonowej, o których mowa w § 11 i § 12, bez względu czy oddali głos za, czy przeciwko montażowi, modernizacji lub przejęciu instalacji domofonowej.
4. W klatkach schodowych, w których na dzień wejścia w życie niniejszego Regulaminu jest zamontowana instalacja domofonowa przewodowa, będąca w konserwacji Spółdzielni, opłatę, o której mowa w § 11 i § 12 wnoszą wszyscy użytkownicy lokali w danej klatce schodowej.

§ 5

1. Decyzję o typie instalacji domofonowej w danej klatce schodowej podejmuje Zarząd.
2. Zarząd uwzględni sugestię co do typu instalacji domofonowej wskazanej we wniosku użytkowników lokali o którym mowa w § 4 niniejszego regulaminu.

II. Usługi świadczone przez Spółdzielnię w zakresie instalacji domofonowej.

§ 6

Usługi świadczone w zakresie instalacji domofonowej to:

- a) montaż nowej instalacji,
- b) eksploatacja i konserwacja,
- c) remonty,
- d) usługi świadczone na zlecenie dysponentów lokali za indywidualną odpłatnością.

§ 7

1. W przypadku otrzymania przez Spółdzielnię wniosku użytkowników lokali dotyczącego:
 - a) istniejącej instalacji domofonowej: Spółdzielnia dokonuje przeglądu technicznego tej instalacji, określając zakres rzeczowy koniecznych prac remontowych

- lub modernizacyjnych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lub konieczności montażu nowej instalacji,
- b) montażu nowej instalacji domofonowej: Spółdzielnia dokonuje przeglądu klatki schodowej pod kątem możliwości technicznych jej wykonania, określając rozmiar i zakres niezbędnych prac.
2. Po określeniu zakresu rzeczowego robót i dokonaniu wstępnej wyceny, decyzję o realizacji montażu instalacji domofonowej podejmuje Zarząd, biorąc pod uwagę stan funduszu remontowego danej nieruchomości budynkowej.
 3. Nowo montowane instalacje domofonowe mają zapewnić możliwość podłączenia do nowej instalacji wszystkich lokali danej klatki schodowej.
 4. Koszty indywidualnego podłączenia instalacji domofonowej do lokalu, poza terminem uruchomienia instalacji w klatce schodowej, ponosi użytkownik tego lokalu.
 5. Każdy użytkownik lokalu, w tym i użytkownicy, którzy nie wyrazili zgody na zainstalowanie w ich lokalach unifonu otrzymają: „kod dostępu”, nieodpłatnie jeden klucz i jeden brelok do drzwi wejściowych do klatki schodowej.

§ 8

1. Konserwacja instalacji domofonowej w nieruchomości prowadzona jest w zakresie:
 - a) sprawdzenia stanu technicznego i sprawności instalacji,
 - b) sprawdzenia lub naprawy stanu połączeń przewodów instalacji domofonowej, kaset elektronicznych,
 - c) regulacji poziomu głośności kasety zewnętrznej oraz unifonów w lokalach,
 - d) sprawdzenia i naprawy działania zasilacza sieciowego,
 - e) sprawdzenia i naprawy kaset zewnętrznych,
 - f) sprawdzenia działania i usuwania usterek kaset domofonowych, przycisków i przełączników domofonowych, podświetlenia kaset (wymiana żarówek), itp.,
 - g) sprawdzenia, regulacji, smarowania lub naprawy elementów współpracujących, m.in. elektrozaczepów i zamka,
 - h) usuwania przerw, zwarc i innych uszkodzeń sieci przewodów domofonowych spowodowanych normalną eksploatacją powodujących wadliwe działanie instalacji poprzez wymianę lub naprawę uszkodzonych odcinków z wyłączeniem uszkodzeń spowodowanych przez użytkownika lokalu.
2. Usługi związane z konserwacją **powinny być wykonywane w sposób ciągły, aby sprawność techniczna urządzeń była zapewniona w sposób możliwie nieprzerwany. Usterki powinny być usunięte w ciągu 48 godzin od zgłoszenia.**
3. Materiały niezbędne do wykonywania w/w czynności **zapewnia firma świadcząca dla Spółdzielni usługi w zakresie konserwacji domofonów.**
4. **Za datę rozpoczęcia konserwacji przyjmuje się pierwszy miesiąc po odbiorze i włączeniu do eksploatacji instalacji domofonowej zamontowanej, wyremontowanej, zmodernizowanej lub przejętej.**

§ 9

1. Remonty instalacji domofonowej obejmują w szczególności:
 - a) wymianę kompletnej elektroniki sterującej,
 - b) wymianę lub regenerację kasety przyzywowej – w zależności od stopnia zużycia,
 - c) wymianę okablowania w klatce schodowej – w zależności od stopnia zużycia,
 - d) naprawy związane z kradzieżą, wandalizmem i ingerencją osób niepowołanych,

- e) naprawę uszkodzeń spowodowanych wypadkami losowymi.
- 2. Remonty są prowadzone przez Spółdzielnię dla instalacji, o których mowa w § 3.

§ 10

Na zlecenie użytkowników lokali, za dodatkową odpłatnością, firma świadcząca na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie montażu, remontów i konserwacji instalacji domofonowej, wykonuje następujące usługi:

- a) naprawę lub wymianę unifonów,
- b) naprawę instalacji domofonowej w lokalu,
- c) zakup i zaprogramowanie dodatkowych breloków,
- d) indywidualne podłączenie lokalu do istniejącej instalacji domofonowej kablowej.

III. Zasady finansowania i rozliczania kosztów oraz ustalania opłat

§ 11

- 1. Koszty montażu nowej lub remontu istniejącej instalacji domofonowej łącznie z zakupem unifonów są finansowane w całości ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości.
- 2. W przypadku stwierdzenia przez firmę świadcząca na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie instalacji domofonowej uszkodzenia unifonu, koszty jego zakupu i naprawy instalacji pokrywa użytkownik lokalu.
- 3. Koszty eksploatacji instalacji domofonowej finansowane są w całości z opłat pod nazwą „domofon” wnoszonych przez użytkowników lokali.

§ 12

- 1. Koszty montażu, eksploatacji i remontów instalacji domofonowej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 2. Jednostką rozliczeniową dla opłaty z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej jest lokal.
- 3. Obciążenia kosztami za eksploatację instalacji domofonowej dokonuje się jednolicie dla każdego lokalu.
- 4. Wysokość miesięcznej opłaty przypadającej na lokal na pokrycie kosztów eksploatacji instalacji domofonowej ustala się jednolicie dla lokali znajdujących się w nieruchomościach wyposażonych w instalację domofonową.
- 5. Wysokość opłaty może ulegać zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej.
- 6. Opłaty z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej wnoszone są przez użytkowników wszystkich lokali każdej klatki schodowej z instalacją domofonową w poszczególnych nieruchomościach w tym również tych, którzy nie wyrazili zgody na zainstalowanie domofonu w ich lokalu.
- 7. Opłaty z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej stanowią oddzielną pozycję w należnej opłacie za lokal pod nazwą „domofon”.
- 8. Wysokość miesięcznej opłaty pod nazwą „domofon” z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 13

Opłaty związane z eksploatacją instalacji domofonowej pod nazwą „domofon”, wnoszone są od miesiąca następującego po miesiącu oddania lub przejęcia instalacji domofonowej.

IV. Postanowienia końcowe

§ 14

1. Unifon zainstalowany w lokalu stanowi wyposażenie instalacji domofonowej i nie może być demontowany lub przenoszony.
2. Model unifonu zainstalowanego w lokalu określa Spółdzielnia.
3. W przypadku stwierdzenia przez pracownika firmy świadczącej na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie montażu, remontów i konserwacji instalacji domofonowej trwałej niesprawności unifonu znajdującego się w lokalu, blokującego rygiel w drzwiach wejściowych i będącego przeszkodą w prowadzeniu rozmowy przez innych użytkowników lokali, nastąpi odłączenie tego lokalu od instalacji domofonowej do czasu usunięcia awarii przez użytkownika lokalu, na jego koszt. W tym przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest bezzwłocznie poinformować użytkownika lokalu o fakcie i przyczynie odłączenia.

§ 15

W przypadkach nieunormowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni.

§ 16

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 24/R/22 z dnia 25. X, 2022R

i wchodzi w życie z dniem 02. XI, 2022R

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Helena Rajpold

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Kamil Oberbek

Łódź, dnia

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Doły-Marysińska”
ul. Nowopolska 12/14
91-712 Łódź

Wniosek o przejęcie przez Spółdzielnię obowiązków
w zakresie eksploatacji instalacji domofonowej

My niżej podpisani mieszkańcy bloku nr..... przy ulicy
nrw Łodzi wnioskujemy o wykonanie remontu/wymiany w ramach funduszu
remontowego z przejęciem w konserwację instalacji domofonowej.

| Lp. | Imię i nazwisko właściciela lokalu | Nr lokalu | Podpis |
|-----|------------------------------------|-----------|--------|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| 8 | | | |
| 9 | | | |
| 10 | | | |
| 11 | | | |
| 12 | | | |
| 13 | | | |
| 14 | | | |
| 15 | | | |
| 16 | | | |