

REGULAMIN

EKSPLOATACJI INSTALACJI DOMOFONOWEJ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM” W OSTROŁĘCE

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady montażu , konserwacji i remontów instalacji domofonowej w zasobach Spółdzielni oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1 . Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „CENTRUM” w Ostrołęce
- 2 . użytkownikach lokali** – należy przez to rozumieć :
 - a)** członków Spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz posiadających odrębną własność lokalu,
 - b)** osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c)** osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające prawo odrębnej własności lokalu,
 - d)** najemcy, tj. osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy,
 - e)** osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu lecz nadal go zajmują .
- 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 (np. piwnica), służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkalnych,

5. części budynku służącej do wspólnego użytkowania – należy przez to rozumieć część konstrukcji, instalacji, urządzeń i pomieszczeń użytkowych służące zaspokojeniu potrzeb mieszkalnych więcej niż jednego użytkownika takich jak : klatki schodowe, strychy, wózkownie, suszarnie, instalacje w tym elektryczne, telefoniczne 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 bramową lub 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 rozmówną z przyciskami,
- zamek wraz z rygłem elektromagnetycznym w drzwiach,
- układ elektroniczny (zasilacz oraz wzmacniacz),
- okablowanie w budynku oraz wewnątrz mieszkań do miejsca montażu unifonów wewnątrz mieszkań.

2) unifonów – urządzeń odbiorczych znajdujących się w lokalach mieszkalnych.

7 . montażu-należy przez to rozumieć wykonanie nowej instalacji domofonowej ,

8. konserwacji – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej i estetycznej elementów instalacji domofonowej, w celu zapobiegania ponadnormatywnemu zużyciu poszczególnych elementów tej instalacji

9. remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, w tym instalacyjnych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji.

§ 3

1. W celu unowocześniania i zwiększania komfortu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania mieszkańców w zasobach Spółdzielni , Spółdzielnia z dniem 1 stycznia 2016 r. przyjmuje, w kształcie wynikającym z niniejszego Regulaminu, obowiązki związane z montażem, konserwacją i remontami instalacji domofonowej (istniejącej i nowej) w budynku / klatce schodowej:
 - a) zamontowanej w procesie inwestycyjnym, podczas budowy budynku,
 - b) nowo wykonanej przez Spółdzielnię na wniosek o którym mowa w §4,
 - c) przyjęte przez Spółdzielnię na wniosek o którym mowa w §4 , po remoncie lub modernizacji.
2. Wykonana nowa instalacja domofonowa lub przejęta w trybie ust. 1 pkt c istniejąca instalacja domofonowa stanowi wyposażenie budynku/klatki schodowej.

§4

Czynności, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt b i c, Spółdzielnia przejmuje i realizuje na pisemny wniosek lub za pisemną zgodą co najmniej 70% użytkowników lokali w danym budynku lub danej klatce schodowej nieruchomości budynkowej.

§5

Typ instalacji domofonowej montowanej w zasobach Spółdzielni określa Zarząd Spółdzielni.

II. Usługi świadczone przez Spółdzielnię w zakresie instalacji domofonowej

§6

Usługi świadczone w zakresie instalacji domofonowej to:

- 1) montaż nowej instalacji domofonowej lub remont istniejącej (starej),
- 2) konserwacja,
- 3) remont,
- 4) usługi świadczone na zlecenie dysponentów lokali za indywidualną odpłatnością .

§7

1. Z chwilą otrzymania przez Spółdzielnię pisemnego wniosku ,o którym mowa w § 4, Spółdzielnia w przypadku wniosku dotyczącego :
 - 1) istniejącej instalacji domofonowej – dokonuje przeglądu technicznego tej instalacji , określając zakres rzeczowy koniecznych prac remontowych lub modernizacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania albo konieczności montażu nowej instalacji,
 - 2) montażu nowej instalacji domofonowej – 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 zadania pod nazwą „ montaż instalacji domofonowej” podejmuje Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę możliwości finansowe funduszu remontowego.
3. Nowo montowane tablice rozmówne i centrale domofonu instalowane na budynkach mają zapewnić możliwość podłączenia wszystkich lokali danej klatki schodowej.

4. 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.

§8

1. Konserwacja instalacji domofonowej w szczególności obejmuje:

- sprawdzenie stanu technicznego pionów i sprawności instalacji,
- sprawdzenie lub naprawę stanu połączeń przewodów instalacji domofonowej, kaset elektronicznych,
- sprawdzenie i regulację poziomów wejściowych i wyjściowych wzmacniacza małej częstotliwości ,
- sprawdzenie , regulację lub naprawę działania zasilacza sieciowego,
- sprawdzenie jakości odbioru domofonów i słyszalności między panelem zewnętrznym a poszczególnymi unifonami w lokalach mieszkalnych użytkowników,
- sprawdzenie działania i usuwanie usterek paneli zewnętrznych ,
- sprawdzenie , regulację , smarowanie lub naprawę elementów współpracujących (elektrozaczepów , zamków i samozamykaczy w drzwiach wejściowych),
- usuwanie przerw, zwarc i innych uszkodzeń sieci przewodów domofonowych w postaci wymiany lub naprawy uszkodzonych odcinków spowodowanych normalną eksploatacją powodujących wadliwe działanie instalacji,
- wymianę list domofonowych i zmianę nazwisk (o ile użytkownicy lokali wyrazili zgodę na ich umieszczenie).

2. Usługi związane z konserwacją powinny być wykonane 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 wykonania 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 .

§9

1. Remonty instalacji domofonowej w szczególności obejmują :

- wymianę kompletnej elektroniki sterującej,
- wymianę lub regenerację panelu zewnętrznego – w zależności od stopnia zużycia,
- wymianę okablowania w budynku / klatce schodowej ,
- wymianę lub zamontowanie (w przypadku braku) samozamykacza przy drzwiach wejściowych do klatki schodowej z domofonem,
- naprawę związaną z kradzieżą, wandalizmem i ingerencją osób niepowołanych,
- naprawę uszkodzeń spowodowanych wypadkami losowymi,

2. Remonty są prowadzone przez Spółdzielnię, dla instalacji o których mowa w §3.

§10

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

- a) naprawę lub wymianę unifonów,
- b) naprawę instalacji domofonowej w lokalu mieszkalnym,
- c) dorobienie dodatkowych kluczy do wkładki domofonowej,
- d) 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. Zasady finansowania i rozliczania kosztów oraz ustalania opłat

§11

1. Koszt montażu nowej instalacji domofonowej w klatkach schodowych danego budynku oraz wybór wykonawcy ustalany jest na dany rok kalendarzowy na podstawie postępowania przetargowego przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Użytkownicy lokali danej klatki schodowej zainteresowani montażem instalacji domofonowej, partycypują w kosztach poprzez pokrycie kosztu zakupu nowych urządzeń, tj. unifonów, cyfrowej kasety domofonowej wraz z zasilaczem.

Pozostałe koszty (m.in. okablowanie, robocizna) finansowane są ze środków funduszu remontowego a zaewidencjonowane na daną nieruchomość (budynek).

§12

1. Koszty montażu i remontów instalacji domofonowej są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla każdej nieruchomości (budynku) wyposażonej w tę instalację .
2. Koszty prowadzonej konserwacji rozliczane są na bieżąco przy opłatach w okresach miesięcznych, ryczałtem. Różnica powstała między kosztami konserwacji a przychodami z opłat , zwiększa odpowiednio przychody lub koszty konserwacji w roku następnym.
3. Odpis na konserwację instalacji domofonowej określany jest na podstawie kosztów poniesionych w roku poprzednim, stanowi oddzielną pozycję opłat za lokal wnoszoną przez użytkownika i wchodzi w życie z dniem 1.01.2017 r.

§13

1. Jednostką rozliczeniową dla określenia miesięcznej stawki opłat za konserwację instalacji domofonowej jest lokal mieszkalny.
2. Wysokość miesięcznej stawki opłat za konserwację instalacji domofonowej uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§14

Opłaty z tytułu konserwacji domofonów wnoszone są przez użytkowników lokali korzystających z instalacji domofonowej, w ramach miesięcznych opłat, począwszy od pierwszego dnia miesiąca po odbiorze i włączeniu do eksploatacji instalacji domofonowej zamontowanej, wyremontowanej lub zmodernizowanej.

VI. Postanowienia końcowe

§15

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 Spółdzielni 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 usunięcia awarii unifonu użytkownika lokalu lub na jego zlecenie przez Spółdzielnię. W tym przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest bezzwłocznie poinformować użytkownika lokalu o fakcie i przyczynie odłączenia.

§16

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

Regulamin został uchwalony w dniu 19 lutego 2016 r.

Uchwałą Nr 2 Rady Nadzorczej Spółdzielni

Mieszkaniowej „CENTRUM”

*Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia
z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 r.*