

REGULAMIN

w zakresie konserwacji, remontu (wymiany) instalacji domofonowych obowiązujący w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

§ 1

Podstawowe akty prawne przyjęte za podstawę opracowania regulaminu:

- ustawa „o własności lokali” z dnia 24 czerwca 1994 roku Dz. U. Nr 85 poz. 388, z dnia 08 sierpnia 2000 roku Dz. U. Nr 80 poz. 903, (z późn. zmianami)
- ustawa „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. (z późn. zmianami)
- uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” z dnia ...

§ 2

II. POJĘCIA STOSOWANE W NINIEJSZYM REGULAMINIE:

1. **Domofon** – potocznie: zespół aparatów w domach wielorodzinnych służących do rozmów z lokatorami poszczególnych lokali lub otwierania drzwi wejściowych.
2. **Konserwacja** – obejmuje następujące czynności:
 - a. konserwacja linii – styków połączeń,
 - b. sprawdzanie poprawności działania elektrozaczepów (rygli),
 - c. odblokowywanie zawieszonych (zablokowanych) przycisków),
 - d. wymiana elektrozaczepu,
 - e. wymiana stypizowanej wkładki w zamku domofonowym,
 - f. regulacja samozamykaczy przy drzwiach domofonowych,
 - g. wymiana pojedynczych (uszkodzonych) przycisków w kasecie,
 - h. zabezpieczanie kaset: uzupełnianie mocowań, śrub, nitów,
 - i. konserwacja centralki,
 - j. wymiana głośników i mikrofonów w kasecie,
 - k. podłączenie aparatu (unifonu) w lokalu na indywidualne zgłoszenie użytkownika.
3. **Wymiana** – obejmuje następujące czynności:
 - a. wykonanie okablowania do pierwszego odbiornika z jego podłączeniem,
 - b. zamontowanie kasety z centralką,
 - c. zamontowanie elektrozaczepu,
 - d. zamontowanie (w przypadku braku) samozamykacza przy drzwiach z domofonem,
 - e. zamontowanie stypizowanej wkładki wraz z zapewnieniem 1 klucza na lokal,
 - f. przy wymianie – zdemontowanie istniejącej instalacji wraz z osprzętem,
4. **Remont (odtworzenie)** – obejmuje czynności określone w ust. 3.
5. **Nieruchomość budynkowa:** wyodrębniony budynek z tytułem prawnym do gruntu.
6. **Dysponent lokalu** – członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI:

§ 3

1. Z dniem 01.01.2010 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj – Zaborze” przejmuje obowiązki związane z konserwacją i remontami instalacji domofonowych wraz z osprzętem w pomieszczeniach wspólnych w zasobach Spółdzielni.
2. Obowiązek czynności określonych w ust. 1 następuje:
 - a. po wyrażeniu pisemnej zgody (za pośrednictwem ankiety) dysponentów lokali w danej nieruchomości budynkowej lub lokali zlokalizowanych w odrębnych klatkach schodowych nieruchomości na objęcie przez Spółdzielnię obowiązków związanych z konserwacją i remontem instalacji domofonowych wraz z osprzętem, Spółdzielnia obciążać będzie dysponentów kosztami konserwacji lub remontu instalacji domofonowej. Podstawę do podjęcia w/w czynności stanowić będzie zgoda 50% plus 1 dysponentów.
 - b. Czynności Spółdzielni związane z konserwacją instalacji domofonowych rozpoczynają się od dnia pierwszego każdego miesiąca, po wyrażeniu zgody przez dysponentów.

§ 4

W zakres ujęty w § 2 wchodzi doprowadzenie sygnału do pierwszego odbiornika (unifonu) w lokalu.

§ 5

Spółdzielnia przeprowadzi procedurę przetargową na wybór wykonawcy robót konserwacyjno – remontowych instalacji domofonowych według zasad określonych w Regulaminie zamawiania dostaw, usług i robót budowlano – remontowych i inwestycyjnych w S. M. „Ruczaj – Zaborze”.

§ 6

Wprowadza się następujące zasady ponoszenia kosztów:

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej zamontowanej instalacji w klatce schodowej lub klatkach schodowych w poszczególnych nieruchomościach.
2. Obciążenie kosztami utrzymania domofonów poszczególnych dysponentów lokali podłączonych do instalacji dokonuje się jednolicie dla każdego lokalu.
3. Wysokość miesięcznej zaliczkowej opłaty przypadającej na lokal na pokrycie kosztów utrzymania instalacji domofonowej ustala się w oparciu o:
 - a. wysokość kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym.
 - b. planowany zakres prac w następnym okresie rozliczeniowym.
 - c. kosztów usług zgodnie z umową zawartą z wykonawcą.
 - d. ilość mieszkań podłączonych do instalacji.
 - e. wynik z rozliczenia kosztów i wpłaconych zaliczek w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Wysokość opłaty zaliczkowej w okresie rozliczeniowym może ulegać zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu utrzymania instalacji domofonowej.
5. Rozliczenia lokali dokonuje się w oparciu o wpłacone przez dysponentów lokali zaliczkowe opłaty przypadające na lokal oraz poniesione rzeczywiste koszty utrzymania instalacji domofonowej, w tym konserwacji, napraw i wymiany instalacji.
6. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
7. Nadwyżka lub niedobór powstały w wyniku rozliczenia naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów w części dotyczącej eksploatacji instalacji domofonowej w danej nieruchomości odnosi się na dobro lub w ciężar kosztów tej działalności kolejnego okresu rozliczeniowego.

8. Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie sprawności całej instalacji domofonowej za wyjątkiem unifonu (słuchawki).

§ 7

Spółdzielnia zobowiązana jest dostarczyć klucze do wkładki domofonowej w ilości 1 szt./lokal po remoncie (odtworzeniu) instalacji domofonowej.

§ 8

Przy drobnych uszkodzeniach (awariach) domofonu Spółdzielnia zobowiązuje się je usunąć w terminie 3-ch dni roboczych. Przy poważnych (rozległych) uszkodzeniach termin ich usunięcia będzie ustalany indywidualnie.

§ 9

Roboty remontowe (odtworzeniowe) realizowane będą w kolejności ich zgłoszeń. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych (odtworzeniowych) w chwili przejęcia przez Spółdzielnię czynności konserwacyjnych – kolejność ich realizacji zostanie określona w harmonogramie sporządzonym w oparciu o ocenę stanu technicznego i podana do wiadomości mieszkańców.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA:

§ 10

Odbiornik (unifon) stanowi własność dysponenta lokalu i ponosi on wszelkie koszty związane z jego naprawą (wymianą).

§ 11

Dorobienie dodatkowych kluczy do wkładki domofonowej spoczywa na dysponencie lokalu na jego własny koszt.

§ 12

Wszelkie zgłoszenia o występujących awariach dysponent do lokalu zgłasza bezpośrednio do właściwej Administracji osiedla.

§ 13

Niniejszy **Regulamin** uchwalony został przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu **05.11.2009 r.** Uchwałą Nr **195**.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej