

REGULAMIN

konserwacji instalacji domofonowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
„Ruczaj-Zaborze” w Krakowie

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Podstawą opracowania niniejszego regulaminu jest:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. z dnia 07 czerwca 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), zwana dalej: PS;
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z dnia 13 kwietnia 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 845), zwana dalej: usm;
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. z dnia 04 kwietnia 2019 r., Dz. U. z 2019 r. poz. 737), zwana dalej: uwl;
- 4) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie; zwany dalej: Statutem;
- 5) Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie (uchwała Rady Nadzorczej nr 36/2019 z dnia 03.07.2019 r.), zwany dalej: regulaminem gzm;
- 6) Regulamin określający zasady i tryb wyboru przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie wykonawców robót remontowych, usług oraz wyboru dostawców materiałów (uchwała Rady Nadzorczej nr 15/2019 z dnia 15.05.2019 r.), zwany dalej: regulaminem przetargów.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) **chipie** – należy przez to rozumieć czytnik zbliżeniowych lub dotykowych kluczy elektronicznych;
- 2) **domofonie** – należy przez to rozumieć urządzenie znajdujące się w lokalu służące do otwierania drzwi wejściowych do budynku;
- 3) **instalacji domofonowej** – należy przez to rozumieć instalację od kasety do unifonu;
- 4) **konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie przez Spółdzielnię prac mających na celu utrzymanie sprawności technicznej instalacji domofonowej;
- 5) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub lokal użytkowy;
- 6) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 7) **lokalu użytkowym (lokalu o innym przeznaczeniu)** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, które służą zaspokajaniu potrzeb innych niż mieszkaniowe;
- 8) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części

takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;

- 9) **nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 10) **okresie rozliczeniowym** - należy przez to rozumieć rok bilansowy (rok kalendarzowy);
- 11) **osobie zamieszkalej** - należy przez to rozumieć osobę faktycznie korzystającą z lokalu;
- 12) **remencie** - należy przez to rozumieć wymianę lub naprawę instalacji domofonowej;
- 13) **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj Zaborze” w Krakowie;
- 14) **usługodawcy zewnętrznym** - należy przez to rozumieć podmiot, któremu Spółdzielnia powierzyła konserwację lub remont instalacji domofonowej;
- 15) **użytkownikowi lokalu** - należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie), członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niebędące członkami Spółdzielni, najemców lokali, osoby zamieszkujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

III. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Do obowiązków Spółdzielni należy konserwacja całej instalacji domofonowej za wyjątkiem unifonu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest dostarczyć użytkownikowi lokalu chip, jeżeli domofon jest do niego przystosowany, a w razie wymiany instalacji domofonowej klucze w ilości 1 szt. na lokal.
3. Wykonywana przez Spółdzielnię konserwacja instalacji domofonowej obejmuje:
 - 1) w zakresie instalacji przewodowej:
 - a) lokalizację i usunięcie usterki,
 - b) naprawę lub wymianę instalacji przewodowej z powodu zwarcia, przerwy lub zbyt dużej rezystancji.
 - 2) w zakresie kasety wywoławczej:
 - a) wymianę głośnika, mikrofonu,
 - b) naprawę lub wymianę przycisku wywoławczego,
 - c) naprawę lub wymianę oświetlenia typu LED,
 - d) naprawę drobnych uszkodzeń mechanicznych,
 - e) wymianę uszkodzonych szybek ochronnych.
 - 3) w zakresie elektroniki sterującej:
 - a) naprawę lub wymianę elektroniki,
 - b) wymianę transformatora zasilającego,
 - c) wymianę bezpiecznika zasilania elektroniki,
 - d) regulację elektroniki,
 - e) zmianę kodów wejścia.
 - 4) w zakresie osprzętu metalowego:
 - a) naprawę rygla elektromagnetycznego,
 - b) wymianę rygla elektromagnetycznego.
4. Kontrola poprawności działania instalacji domofonowej polega na:
 - 1) pomiarze elektronicznym: napięcia, prądu, rezystancji:



- a) instalacji przewodowej,
- b) oświetlenia w kasecie wywoławczej.
- 2) kontroli fonicznej:
 - a) głośnika i mikrofonu w kasecie wywoławczej,
 - b) elektroniki sterującej.
- 3) kontroli optycznej:
 - a) instalacji przewodowej
 - b) osprzętu metalowego.
- 4) regulacji i teście elektroniki sterującej.
- 5) czyszczeniu, regulacji i smarowaniu osprzętu metalowego.

§ 4

1. Spółdzielnia wykonuje obowiązki związane z konserwacją i remontami instalacji domofonowych w nieruchomościach Spółdzielni z zastrzeżeniem ust.2.
2. Obowiązki, o których mowa w ust. 1 są realizowane przez Spółdzielnię w zakresie instalacji domofonowych wykonanych przez użytkowników lokali z ich środków po wyrażeniu przez nich pisemnej zgody w formie ankiety.
3. Spółdzielnia obciąża użytkowników lokali, o których mowa w ust. 2 kosztami konserwacji instalacji domofonowej. Podstawę do podjęcia czynności wskazanych w ust.1 stanowić będzie zgoda 50% plus 1 użytkowników lokali wyrażona w pisemnej ankiecie.
4. Czynności Spółdzielni związane z konserwacją lub remontem instalacji domofonowych w przypadku opisanym w ust. 2 rozpoczynają się od dnia pierwszego każdego miesiąca, po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali.
5. W przypadku remontu instalacji domofonowej zrealizowanej na zlecenie Spółdzielni, Spółdzielnia przejmuje obowiązki wskazane w ust. 1 po upływie okresu bezpłatnej gwarancji.
6. Obowiązki wskazane w ust.1 będą finansowane z opłaty eksploatacyjnej.

§ 5

Spółdzielnia przeprowadzi procedurę przetargową na wybór usługodawcy zewnętrznego robót konserwacyjno – remontowych instalacji domofonowych zgodnie z regulaminem przetargów.

IV. KOSZTY KONSERWACJI INSTALACJI DOMOFONOWEJ

§ 6

1. Koszty konserwacji instalacji domofonowej obejmują wydatki Spółdzielni uiszczane na rzecz usługodawcy zewnętrznego.
2. Koszty konserwacji instalacji domofonowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej zamontowanej w klatce schodowej lub klatkach schodowych instalacji domofonowej w poszczególnych nieruchomościach.
3. Obciążenie kosztami konserwacji instalacji domofonowej poszczególnych użytkowników lokali podłączonych do instalacji dokonuje się jednolicie dla każdego lokalu.
4. Wysokość miesięcznej zaliczkowej opłaty przypadającej na lokal na pokrycie kosztów konserwacji 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 usługodawcą zewnętrznym;
 - d) ilość mieszkań podłączonych do instalacji;

- e) wynik z rozliczenia kosztów i wpłaconych zaliczek w poprzednim okresie rozliczeniowym.
5. Wysokość opłaty zaliczkowej w okresie rozliczeniowym może ulegać zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu konserwacji instalacji domofonowej.
 6. Rozliczenia lokali dokonuje się w oparciu o wpłacone przez użytkowników lokali zaliczkowe opłaty przypadające na lokal oraz poniesione rzeczywiste koszty konserwacji instalacji domofonowej.
 7. Jeżeli wpłacone przez użytkowników lokali zaliczki przewyższą rzeczywiste koszty, nadwyżka ta zostanie zaliczona na poczet zaliczek należnych za kolejne okresy rozliczeniowe. Natomiast w przypadku wystąpienia niedoboru, powstały niedobór rozliczony zostanie w ciężar kosztów tej działalności w kolejnych okresach rozliczeniowych.

V. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 7

Domofon stanowi własność użytkownika lokalu, który ponosi wszelkie koszty związane z jego konserwacją i remontem.

§ 8

Dorobienie dodatkowych kluczy do wkładki domofonowej spoczywa na użytkowniku lokalu i jest dokonywane na jego koszt.

§ 9

Wszelkie zgłoszenia awarii instalacji domofonowej użytkownik lokalu ma obowiązek zgłaszać bezpośrednio usługodawcy zewnętrznemu, któremu Spółdzielnia powierzyła konserwację instalacji domofonowych.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu 26.07.2019 roku Uchwałą nr 25 przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie.
2. Z dniem określonym w ust. 1 traci moc Regulamin konserwacji instalacji domofonowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 193 z dnia 15.09.2014 roku.


Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych
mgr Krzysztof Zagdan


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Ryszard Janas