

# REGULAMIN

## eksploatacji instalacji domofonowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKATOR” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej

### 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 tytuł prawny do lokalu jak i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zwanych w treści Regulaminu „Użytkownikami lokali”.

#### § 2.

Ilekróć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnia Mieszkaniowa „LOKATOR” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.
- 2) **Zarząd** – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKATOR” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.
- 3) **Lokal** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy.
- 4) **Nieruchomość** – należy przez to rozumieć nieruchomości budynkowe będące w posiadaniu Spółdzielni, co do których Spółdzielnia przysługuje tytuł prawny, a które powstały zgodnie z kryteriami podziału Spółdzielni przyjętymi w uchwałach w sprawie określenia przedmiotów odrębnych własności lokali.
- 5) **Części budynku służące 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, pralnie, instalacje w tym elektryczne, teletechniczne itp.
- 6) **Instalacji domofonowej kablowej** - 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.

#### **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,
  - zasilacz,
  - elektronika centrali wewnętrznej (jeśli występuje oddzielnie),
  - okablowanie pomiędzy panelem zewnętrznym a zasilaczem (jeśli występuje elektronika centrali) oraz okablowaniem pomiędzy centralą, a unifonami zamontowanymi w poszczególnych lokalach,
- b) unifonów – urządzeń odbiorczych znajdujących się w lokalach.

- 7) **Instalacji domofonowej bezprzewodowej typu GSM** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń elektronicznych, które pozwalają za pomocą modułu GSM uruchomić otwieranie drzwi wejściowych za pomocą połączenia telefonicznego przekazywanego na telefony użytkowników lokali.

**Kompletne instalacje domofonowe typu GSM w poszczególnych klatkach schodowych składają się z:**

- centrali zewnętrznej,
  - zamka wraz z rygłem elektromagnetycznym w drzwiach,
  - zasilacza,
  - modułu GSM przekazującego rozmowy na poszczególne numery telefonów użytkowników.
- 8) **Instalacji wideodomofonowej** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń elektronicznych służących do komunikacji głosowej przy zdalnym otwieraniu drzwi wejściowych jak przy klasycznych domofonach z zapewnieniem jednostronnej wizji na monitorze umieszczonym w lokalu.
- 9) **Montażu** – należy przez to rozumieć wykonanie nowej instalacji domofonowej, kablowej lub bezprzewodowej oraz wymianę instalacji kablowej na instalację bezprzewodową typu GSM.
- 10) **Konserwacji** – 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.
- 11) **Remontu** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, w tym instalacyjnych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji.
- 12) **Breloku** – należy przez to rozumieć czytnik zbliżeniowych lub dotykowych kluczy elektronicznych.
- 13) **Klatce schodowej** – należy przez to rozumieć budynki składające się z jednej klatki schodowej lub klatkę schodową w budynku składającym się z dwóch lub więcej klatek schodowych.

### § 3.

1. W celu unowocześnienia i zwiększenia komfortu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator” wykonuje obowiązki związane z montażem, eksploatacją, konserwacją i remontami instalacji domofonowej (istniejącej i nowej) w budynku lub klatce schodowej, wynikające z niniejszego regulaminu:
  - a) zamontowanej w procesie inwestycyjnym, podczas budowy budynku,
  - b) nowo wykonanej przez Spółdzielnię na wniosek o którym mowa w § 4,
  - c) przejętej 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 klatki schodowej.

### § 4.

1. Czynności o których mowa w § 3 ust. 1 pkt b i c, Spółdzielnia wykonuje i realizuje na pisemny wniosek lub za pisemną zgodą co najmniej 50 % plus 1 uprawnionych użytkowników lokali w klatce schodowej. Wzory oświadczeń stanowią załączniki do niniejszego regulaminu:

- a) Załącznik nr 1 dotyczy instalacji domofonowej typu GSM,
  - b) Załącznik nr 2 dotyczy instalacji domofonowej kablowej.
2. Na każdy lokal w klatce schodowej jego użytkownikom przysługuje jeden głos.
  3. Wniosek większości użytkowników lokali klatki schodowej upoważnia Spółdzielnię do solidarnego obciążania wszystkich użytkowników lokali kosztami eksploatacji instalacji domofonowej o których mowa w §11 i §12 bez względu czy oddali głos za, czy przeciwko montażowi instalacji domofonowej.
  4. W klatkach schodowych w których na dzień wejścia w życie niniejszego regulaminu jest zamontowana instalacja domofonowa przewodowa, opłatę o której mowa w §11 i §12 wnoszą solidarnie wszyscy użytkownicy lokali w danej klatce schodowej.

### § 5.

1. Decyzję o typie instalacji domofonowej montowanej w danej klatce schodowej podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek właściwej Administracji Osiedla Mieszkaniowego.
2. Administracja sporządzając wniosek do Zarządu uwzględnia sugestię co do typu montowanego domofonu wskazaną 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:

1. montaż nowej instalacji domofonowej lub remont istniejącej (starej),
2. eksploatacja i konserwacja,
3. remonty,
4. 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 Spółdzielni, na pisemny wniosek właściwej Administracji Osiedla Mieszkaniowego, biorąc pod uwagę możliwości finansowe funduszu remontowego danej nieruchomości budynkowej.
3. Nowo montowane instalacje domofonowe mają zapewnić możliwość podłączenia do nowej instalacji wszystkich lokali danej klatki schodowej.  
Koszty indywidualnego podłączenia instalacji domofonowej do lokalu poza terminem uruchomienia instalacji w klatce schodowej ponosi użytkownik tego lokalu.
4. Każdy użytkownik lokalu, w tym i użytkownicy, którzy nie wyrazili zgody na zainstalowanie w ich lokalach domofonu 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:
  - 1) sprawdzenia stanu technicznego pionów i sprawności instalacji,
  - 2) sprawdzenia lub naprawy stanu połączeń przewodów instalacji domofonowej, kaset elektronicznych,
  - 3) regulacji poziomu głośności kasety zewnętrznej oraz unifonów w lokalach,
  - 4) sprawdzenia i naprawy działania zasilacza sieciowego,
  - 5) sprawdzenia i naprawy kaset zewnętrznych,
  - 6) sprawdzenia działania i usuwanie usterek kaset domofonowych, przycisków i przełączników domofonowych, podświetlenia kaset (wymiana żarówek), itp.,
  - 7) sprawdzenia, regulacji, smarowania lub naprawy elementów współpracujących, m.in. elektrozaczepów i zamka,
  - 8) 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.
  - 9) aktualizacji programowania numerów telefonów użytkowników lokali w przypadku domofonów bezprzewodowych GSM.
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 max 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 dzień miesiąca po odbiorze i włączeniu do eksploatacji instalacji domofonowej zamontowanej, wyremontowanej lub zmodernizowanej.

**§ 9.**

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 klatce schodowej,
  - 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.**

1. Na zlecenie użytkowników lokali, za dodatkową odpłatnością, firma świadcząca na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie instalacji domofonowej, wykonuje następujące usługi:
  - a) naprawę lub wymianę unifonów,
  - b) naprawę instalacji domofonowej w lokalu,
  - c) zakup i zaprogramowanie dodatkowych kluczy dostępowych (RFiD) w tym breloków,
  - d) indywidualne podłączenie lokalu do instalacji domofonowej kablowej już istniejącej.
2. Opłatę ponoszą również użytkownicy lokali, o których mowa w § 14 ust. 3.

### 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 świadczącą na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie instalacji domofonowej uszkodzenia unifonu, koszty jego zakupu i 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 wyposażonej w tą instalację.
2. Obciążenia kosztami eksploatacji instalacji domofonowej dokonuje się jednolicie dla każdego lokalu.
3. Jednostką rozliczeniową dla opłaty z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej jest lokal.
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 lub klatek schodowych z instalacją domofonową w poszczególnych nieruchomościach w tym również tych, którzy nie wyrazili zgody na zainstalowanie w ich lokalu domofonu, bądź nie podali na oświadczeniu numerów telefonów celem korzystania z funkcji umożliwiającej nawiązanie połączenia GSM pomiędzy urządzeniem domofonowym a numerem telefonu.
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 pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu oddania instalacji domofonowej do użytkowania, z zastrzeżeniem art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. poinformowaniu o planowanej zmianie wysokości opłat na co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Wzory pism informujące o zmianie wysokości opłat stanowią załączniki do niniejszego regulaminu:

- a) Załącznik nr 3 dotyczy instalacji domofonowej typu GSM,
- b) Załącznik nr 4 dotyczy instalacji domofonowej kablowej.

Informacja o zmianie wysokości opłat dla użytkowników lokali w nieruchomościach już wyposażonych w instalację domofonową może być również zawarta w dokumencie informującym o zmianie stawki opłat.

#### **IV. Postanowienia końcowe**

##### **§ 14.**

1. Odbiornik (unifon) zainstalowany w lokalu stanowi wyposażenie instalacji domofonowej i nie może być demontowany przy zmianie użytkownika lokalu. Model unifonu zainstalowanego w lokalu określa Spółdzielnia.
2. Przepisy niniejszego regulaminu mają również zastosowanie do lokali w których są zamontowane wideodomofony. Użytkownicy takich lokali wnoszą opłaty z tytułu eksploatacji instalacji wideodomofonowej na zasadach określonych w w §11 i §12 regulaminu.
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 na okres awarii unifonu, tj. do czasu usunięcia awarii przez użytkownika lokalu.  
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.**

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr **3/2021** z dnia **29.03.2021r.** i wchodzi w życie z dniem **01.04.2021r.**