

REGULAMIN
montażu i eksploatacji instalacji domofonowej
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.(Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dnia 12 kwietnia 2002 r.(Dz. U. Nr 75 poz.690 ze zm.).
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach.
4. Ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (jednolity tekst Dz. U. z 2002 r. nr 101, poz. 926 z późniejszymi zmianami).

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Chojnicach
2. **Osobie uprawnionej do lokalu** - należy przez to rozumieć:
 - 1) członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu;
 - 2) członka Spółdzielni lub nie będącego członkiem właściciela lub współwłaściciela lokalu;
 - 3) najemcę lokalu oddanego w najem bezpośrednio przez spółdzielnię;
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 (piwnica), służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
5. **Części budynku służącej do wspólnego użytkowania** - należy przez to rozumieć części konstrukcji, instalacji, urządzeń i pomieszczeń użytkowych służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych więcej niż jednego użytkownika, takich jak: ściany nośne, klatki schodowe, strychy, wózkownie, suszarnie, instalacje elektryczne i teletechniczne, itp.;
6. **Remontcie** - należy przez to rozumieć **naprawy główne** rozumiane jako remont części instalacji polegający na wymianie co najmniej jednego elementu, jak i **naprawy bieżące** stanowiące okresowe remonty elementów instalacji, mające na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymania instalacji we właściwym stanie technicznym;



7. **Konserwacji** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej i estetycznej elementów instalacji domofonowej.

§ 3

Instalacja domofonowa jest częścią wspólną budynku w przypadku finansowania jej funduszem remontowym.

III. TRYB POSTĘPOWANIA PRZY MONTAŻU NOWEJ INSTALACJI DOMOFONOWEJ LUB REMONCIE I KONSERWACJI STAREJ

§ 4

1. Montaż lub remont instalacji domofonowej w danej klatce schodowej wykonuje Spółdzielnia za pisemną zgodą co najmniej 50% + 1 osób uprawnionych do lokalu w danej klatce schodowej, w tym 50% + 1 właścicieli lokali wyodrębnionych;
2. Zarząd Spółdzielni określa typ domofonów montowanych i eksploatowanych w zasobach spółdzielni oraz przeprowadza postępowanie w celu wyłonienia wykonawcy instalacji, a także jej remontu i bieżącej konserwacji.

§ 5

1. Po spełnieniu warunku opisanego w § 4, koszty związane z montażem, remontem i konserwacją instalacji domofonowej, pokrywają wszystkie osoby uprawnione do lokalu w danej klatce schodowej;
2. Montaż i remont instalacji domofonowej mogą zostać pokryte środkami z funduszu remontowego w sytuacji gdy prace te będą wykonywane równocześnie w 100% klatek schodowych danego budynku, przy zachowaniu warunku wymienionego w § 4 dla każdej klatki oddzielnie;
3. Spłata kosztów wykonania nowej instalacji, może być rozłożona maksymalnie na 24 raty.

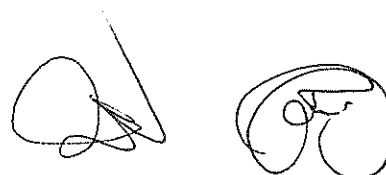
§ 6

1. Z chwilą otrzymania przez Spółdzielnię zgłoszenia o awarii instalacji domofonowej, administracja SM zleca jej usunięcie;
2. Wykonanie remontu starej lub montaż nowej instalacji domofonowej, administracja SM stwierdza protokolarnie;

IV. KONSERWACJA INSTALACJI DOMOFONOWEJ

§ 7

1. Spółdzielnia wykonuje konserwację domofonów:
 - 1) zamontowanych w procesie inwestycyjnym, podczas budowy budynku,
 - 2) zamontowanych na zlecenie osób uprawnionych do lokalu danej klatki schodowej,
 - 3) przekazanych po remoncie, modernizacji.
2. Informacje o usterkach w instalacji domofonowej przyjmowane są przez administrację danego osiedla w godzinach jej pracy.



W dni wolne od pracy, święta oraz poza godzinami pracy, informacje o usterkach przyjmuje osoba dyżurująca w Spółdzielni tj. kierownicy administracji i administratorzy.

§ 8

Za datę rozpoczęcia konserwacji, przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca po protokolarnym odbiorze instalacji domofonowej zamontowanej, wyremontowanej, zmodernizowanej.

§ 9

Do zakresu konserwacji wykonywanego przez Spółdzielnię należy:

1. Naprawa lub wymiana:
 - elementów mikrofonowych i słuchowych
 - przycisków dzwonka wezwaniowego
 - wymiana wizytówek
 - zewnętrzna konserwacja i renowacja kasety
2. Naprawa lub wymiana:
 - panelu elektroniki
 - regulacja elektroniki
 - zasilacza domofonu
 - usuwanie zwarc i przerw w połączeniach
3. Unifon – regulacja i naprawa słuchawki bez montowania nowych części
4. Zaczep elektromagnetyczny
 - naprawa lub wymiana elektro-zaczepu
 - wymiana lub naprawa wkładki zamka wraz z dorobieniem po jednym egzemplarzu klucza do każdego mieszkania
 - okresowe przeglądy wraz z wykonaniem konserwacji elektro-zaczepu (smarowanie)
5. Instalacja rozprowadzająca
 - kontrola połączeń
 - naprawa lub wymiana uszkodzonej instalacji
 - usuwanie zwarc i przerw
6. Wymiana uszkodzonych zabezpieczeń obwodu domofonowego (wkładek topikowych)

§ 10

Spółdzielnia zwolniona jest z konserwacji w przypadku:

1. Rezygnacji osób uprawnionych do lokalu danej klatki schodowej z usług w zakresie konserwacji domofonu.

Podstawą rezygnacji jest pisemny wniosek co najmniej 50% + 1 osób uprawnionych do lokalu w danej klatce schodowej, w tym 50% + 1 właścicieli lokali wyodrębnionych, złożony w administracji.

Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i liczony jest od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu wniosku.
2. Dewastacji instalacji domofonowej będącej w konserwacji Spółdzielni.

Przez dewastację rozumie się celowe zniszczenie elementów domofonu będących na zewnątrz jak i wewnątrz klatki schodowej, stwierdzone komisyjnie z udziałem administratora, konserwatora i przedstawiciela danej klatki schodowej.



§ 11

Zdewastowana instalacja domofonowa może być po odbiorze przyjęta ponownie w konserwację Spółdzielni z zachowaniem procedury opisanej w **dziale III** niniejszego regulaminu.

§ 12

Obowiązkiem osób uprawnionych do lokalu jest konserwacja, remont lub wymiana unifonu. Obowiązek ten nie dotyczy okresu gwarancji jeżeli niesprawność jest wynikiem wady fabrycznej objętej gwarancją.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT

§ 13

Koszt jednostkowy miesięczny za konserwację instalacji domofonowej ustala się od jednego mieszkania.

§ 14

1. Koszty związane z montażem, remontem lub usuwaniem skutków dewastacji pokrywają wszystkie osoby uprawnione do lokalu w danej klatce schodowej, po otrzymaniu obciążenia w wysokości wynikającej z rozliczenia faktury wystawionej przez wykonawcę
2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek osoby uprawnionej do lokalu, płatność faktury może zostać rozłożona na raty, za zgodą zarząd spółdzielni mieszkaniowej.

§ 15

Opłaty za konserwację wnoszone są przez wszystkie osoby uprawnione do lokalu, począwszy od pierwszego dnia miesiąca, w którym rozpoczęto konserwację.

§ 16

Wysokość opłat konserwacyjnych ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 17

Zaprzestanie pobierania opłaty za konserwację następuje po wygaśnięciu okresu wypowiedzenia określonego w **dziale IV § 10 ust.1.**

Regulamin niniejszy został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Chojnicach na posiedzeniu w dniu 15.05.2017r. uchwałą nr 2017/VI/18 i obowiązuje od dnia 1.06.2017r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Wiesława Rękowska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Damian Pilacki