

Załącznik Nr 1

do Uchwały Rady Nadzorczej

nr *M*..... / 2021 z dnia 24 listopada 2021 roku

**REGULAMIN  
EKSPLOATACJI INSTALACJI DOMOFONOWEJ W ZASOBACH  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KORAB” W USTCE**

## I. ZASADY OGÓLNE.

### § 1.

Regulamin określa zasady montażu, modernizacji i remontów instalacji domofonowej w zasobach Spółdzielni oraz ustalania opłat z tego tytułu.

### § 2.

Ilekcóż w Regulaminie jest mowa o:

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, samodzielny lokal mieszkalny z pomieszczeniami przynależnymi w budynkach mieszkalnych przy ulicy Polnej.
2. **Użytkownik lokalu:**
  - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem spółdzielni,
  - 4) właściciel lub współwłaściciel lokalu będący członkiem spółdzielni,
  - 5) właściciel lub współwłaściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni,
  - 6) najemca lub współnajemca lokalu mieszkalnego,
  - 7) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
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. **Instalacji domofonowej** – „domofon” – należy przez to rozumieć zespół urządzeń elektronicznych służących do komunikacji głosowej na małe odległości bez pośrednictwa centrali, zazwyczaj pomiędzy zewnętrzną kasetą, a montowaną wewnątrz mieszkania (lokalu) słuchawką unifonu.

Kompletne instalacje w poszczególnych klatkach schodowych składają się z:

- a) osprzętu instalacji domofonowej obejmującego elementy instalacji na zewnątrz i wewnątrz klatki schodowej w skład której wchodzi:
  - kasea przyzywowa z przyciskami,
  - zamek wraz z rygłem elektromagnetycznym w drzwiach wejściowych do klatki schodowej,
  - układ elektroniczny (zasilacza oraz wzmacniacza),
  - okablowanie w budynku oraz wewnątrz mieszkań do miejsca montażu unifonów wewnątrz mieszkań.
- b) unifonów – urządzeń odbiorczych znajdujących się w mieszkaniach,
5. **Montażu** – należy przez to rozumieć wykonanie nowej instalacji domofonowej.
6. **Modernizacji** – należy przez to rozumieć wymianę istniejącej instalacji domofonowej na instalację cyfrową.
7. **Remontu** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego instalacji domofonowej (np. wymiana kasety, centrali, wzmacniacza, elektrozaczeu, unifonu itp.).
8. **Firma specjalistyczna** – podmiot, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na świadczenie usług w zakresie montażu, modernizacji i remontu instalacji domofonowej.

### § 3.

1. Spółdzielnia z dniem 1 stycznia 2022r. przejmuje w kształcie wynikającym z niniejszego Regulaminu obowiązki związane z montażem, modernizacją i remontami instalacji domofonowych w budynku / klatce schodowej:

- 1) zamontowanej w procesie inwestycyjnym, podczas budowy budynków przy ul. Polnej 16A, 16B 18A i 18B,

- 2) nowo wykonanej przez spółdzielnię na wniosek, o którym mowa w § 4,
  - 3) przyjętej przez Spółdzielnię, na wniosek, o którym mowa w § 4, zarówno instalacji wymagających modernizacji i remontu jak i nie wymagających modernizacji i remontu.
2. Instalacje domofonowe, o których mowa w ust. 1 stanowią wyposażenie budynku/klatki schodowej.

#### **§ 4.**

Czynności, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt. 2) i 3) Spółdzielnia przejmuje i realizuje na pisemny wniosek i za pisemną zgodą co najmniej 50% + 1 użytkowników lokali w danej klatce schodowej. Wniosek należy składać na „Formularzu wyrażania zgody na przejście do eksploatacji instalacji domofonowej przez Spółdzielnię”, który można pobrać w sekretariacie Spółdzielni lub na stronie [www.smkorab.pl](http://www.smkorab.pl)

## **II. USŁUGI ŚWIADCZONE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ W ZAKRESIE INSTALACJI DOMOFONOWEJ.**

#### **§ 5.**

1. Spółdzielnia świadczy usługi w zakresie instalacji domofonowej poprzez firmę specjalistyczną.
2. Usługi świadczone w zakresie instalacji domofonowej to:
  - 1) montaż nowej instalacji domofonowej,
  - 2) modernizacja,
  - 3) remonty i naprawy,
  - 4) usługi świadczone na zlecenie użytkowników lokali za indywidualną odpłatnością.

#### **§ 6.**

1. Montaż nowej instalacji domofonowej polega na montażu kompletnej instalacji domofonowej łącznie z montażem unifonów w lokalach.
2. Modernizacja instalacji domofonowej polega na wymianie istniejącej instalacji domofonowej na instalację cyfrową łącznie z wymianą unifonów w lokalach.
3. Remont instalacji domofonowej, w szczególności obejmuje:
  - a. wymianę panelu rozmownego – kasety,
  - b. wymianę centrali,
  - c. wymianę transformatora i wzmacniacza,
  - d. wymianę zasilacza,
  - e. wymianę wyłącznika nadmiaroprądowego,
  - f. wymianę elektrozaczepu,
  - g. wymianę unifonu na koszt użytkownika lokalu,
  - h. inne prace naprawcze i konserwacyjne.
4. Usługi związane z remontem instalacji domofonowej powinny być wykonywane w taki sposób, aby domofon działał bezawaryjnie i można było z niego korzystać bez przeszkód, a usterki powinny być usunięte w ciągu 7 dni od zgłoszenia.
5. Za datę świadczenia usług w zakresie napraw i remontów instalacji domofonowej przyjmuje się:
  - 1) 1 stycznia 2022 roku dla instalacji domofonowych w budynkach przy ul. Polnej 16A, 16B, 18A i 18B,
  - 2) pierwszy dzień miesiąca po odbiorze i włączeniu do eksploatacji instalacji domofonowej sprawnej, lub wyremontowanej,
  - 3) następny dzień po upływie okresu gwarancji na instalacje domofonowe nowo zmontowane lub zmodernizowane.
6. Materiały niezbędne do wykonania czynności wymienionych wyżej w ust. 1, 2, 3 zapewnia firma specjalistyczna.



7. Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z firmą specjalistyczną określa typ domofonów nowo montowanych i modernizowanych w zasobach Spółdzielni.

#### **§ 7.**

Na zlecenie użytkowników lokali, firma specjalistyczna za odpłatnością wykonuje następujące usługi w zakresie instalacji domofonowej:

1. naprawę lub wymianę unifonów,
2. naprawę instalacji domofonowej w lokalu mieszkalnym.

### **III. TRYB POSTĘPOWANIA PRZY MONTAŻU NOWEJ INSTALACJI DOMOFONOWEJ LUB MODERNIZACJI I REMONCIE ISTNIEJĄCEJ.**

#### **§ 8.**

1. Z chwilą otrzymania przez Spółdzielnię pisemnego wniosku, o którym mowa w § 4, Spółdzielnia w przypadku wniosku dotyczącego:
  - a. istniejącej instalacji domofonowej - dokonuje wspólnie z firmą specjalistyczną przeglądu technicznego instalacji, określając zakres rzeczowy koniecznych do wykonania prac modernizacyjnych lub remontowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania instalacji.
  - b. montażu nowej instalacji domofonowej - dokonuje wspólnie z firmą specjalistyczną 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 przeprowadzeniu remontu podejmuje Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę możliwości finansowe funduszu remontowego danej nieruchomości.
3. Zaakceptowanie przez Zarząd kosztów i zakresu wymaganych prac jest podstawą do zlecenia ich firmie specjalistycznej.
4. Usługi związane z montażem nowej instalacji domofonowej lub modernizacją będą dokonywane według kolejności wniosków, o których mowa w § 4, składanych przez mieszkańców.
5. Każdy użytkownik lokalu w danej klatce schodowej potwierdzi firmie specjalistycznej fakt montażu lub modernizacji instalacji domofonowej poprzez złożenie podpisu na odpowiedniej liście.
6. Montowane tablice rozmowne i centralne domofonu instalowane na budynkach mają zapewnić możliwość podłączenia wszystkich lokali danej klatki schodowej.
7. W przypadku nieudostępnienia wejścia do mieszkania w trakcie montażu nowej lub modernizacji istniejącej instalacji domofonowej – montaż wewnętrznej instalacji w mieszkaniu wraz z unifonem nastąpi w terminie późniejszym, uzgodnionym z użytkownikiem lokalu i firmą specjalistyczną.
8. Każdy użytkownik lokalu otrzymuje nieodpłatnie jeden klucz do drzwi wejściowych do klatki schodowej, kod cyfrowy do domofonu, ewentualnie kartę zbliżeniową.

### **IV. ZASADY FINANSOWANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW ORAZ USTALANIA OPŁAT.**

#### **§ 9.**

1. Koszt montażu nowej lub modernizacji instalacji domofonowej pokrywany jest przez wszystkich użytkowników lokali danej klatki schodowej, w której pisemną zgodę na powyższe wyraziło co najmniej 50% + 1 użytkowników lokali na formularzu wniosku, o którym mowa w § 4.
2. Rada Nadzorcza określa w planach finansowo gospodarczych na dany rok koszt montażu nowej lub modernizacji istniejącej instalacji domofonowej w przeliczeniu na jeden lokal na podstawie cennika usług zawartego w umowie z firmą specjalistyczną.
3. Koszt montażu nowej lub modernizacji istniejącej instalacji domofonowej w danej klatce schodowej zawiera koszt montażu nowego unifonu w lokalu.
4. Kwota montażu nowej lub modernizacji istniejącej instalacji domofonowej przypadająca na dany lokal zostanie rozdzielona na 24 miesiące i będzie doliczana do miesięcznej opłaty za lokal.

*Handwritten signature and initials:*  
20/10/2020  
MD

#### § 10.

1. Koszty remontu istniejącej – przyjętej przez Spółdzielnię instalacji domofonowej w poszczególnych klatkach schodowych są finansowane w całości ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości.
2. Brak wolnych środków finansowych na fundusz remontowy może stanowić podstawę odmowy wykonania zadania.
3. W instalacjach domofonowych przejętych przez Spółdzielnię do eksploatacji - odbiornik (unifon) zainstalowany w lokalu mieszkalnym stanowi własność użytkownika lokalu i wszelkie koszty związane z jego konserwacją naprawami lub wymianą ponosi użytkownik lokalu.

#### V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

#### § 11.

W przypadku stwierdzenia przez konserwatora firmy specjalistycznej 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 awarii unifonu, tj. do czasu usunięcia awarii przez użytkownika lokalu lub na jego zlecenie przez firmę specjalistyczną. W tym przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest bezzwłocznie poinformować użytkownika lokalu o fakcie i przyczynie odłączenia.



.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej



.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej



Ustce, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr ... /2021 w dniu 24 listopada 2021 roku.  
Warunkiem przejęcia do eksploatacji instalacji domofonowej przez Spółdzielnię jest złożenia niniejszego wniosku za zgodą co najmniej 50% + 1 użytkowników lokali w danej klatce schodowej.  
Zainteresowanych prosimy o zebranie podpisów i złożenie formularza w biurze Spółdzielni w sekretariacie przy ul. Grunwaldzkiej 10 lub w administracji przy Legionów 2 w Ustce.

Uchwała nr *11* / 2021

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce  
z dnia 24 listopada 2021 roku**

**w sprawie: uchwalenia Regulaminu eksploatacji instalacji domofonowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w ustce**

W celu unowocześnienia, zwiększenia komfortu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania mieszkańców w zasobach Spółdzielni, na podstawie § 39 ust. 1 pkt 25 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce postanawia co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się „**Regulamin eksploatacji instalacji domofonowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Korab” w Ustce**”, w brzmieniu jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 roku.

Na posiedzeniu obecnych było  
Za podjęciem uchwały głosowało  
Głosów przeciwnych było

.....*9*..... członków,  
.....*9*..... członków,  
.....*0*..... członków.

*Md*  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej

*[Signature]*  
.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej



Elektronicznie podpisany  
przez Aleksandra Gibuła  
Data: 2021.11.17 07:17:48  
+01'00'