

REGULAMIN

FINANSOWANIA I ŚWIADCZENIA USŁUG W ZAKRESIE UTRZYMANIA INSTALACJI DOMOFONOWEJ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYŻYNY” W KRAKOWIE

Podstawa prawna

1. §129 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” w Krakowie,
2. Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat i wpłat przypadających na lokale oraz finansowania i rozliczania remontów zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” Rozdział X. Rozliczanie kosztów konserwacji instalacji domofonowych i systemów monitorowania.

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Celem niniejszego Regulaminu jest określenie zasad unowocześnienia i zwiększenia komfortu bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” oraz określenia zasad związanych z montażem, konserwacją, remontami i wymianą instalacji domofonowych.
2. Instalacja domofonowa jest częścią wspólną budynku.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **„Spółdzielnia”** - Spółdzielnię Mieszkaniową „Czyżyny”, z siedzibą w Krakowie, os. Dywizjonu 303 paw. 1, 31-871 Kraków.
2. **„Zasoby Spółdzielni”** - nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię w oparciu o ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
3. **„Nieruchomość ”**- to działka lub kilka działek, jak również budynek lub kilka budynków wraz z gruntem przynależnym i budowlę trwale związane z gruntem, będące własnością lub współwłasnością Spółdzielni i przez nią zarządzanych.
4. **„Zarząd”** - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” w Krakowie.
5. **„Dysponent Lokalu”** - osoba lub osoby fizyczne lub prawne posiadające:
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na zasadach członkowskich,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będąc lub nie będąc członkiem Spółdzielni,
 - własność odrębną lokalu będąc lub nie będąc członkiem Spółdzielni,
 - umowę najmu lokalu będącego własnością Spółdzielni.
6. **„Instalacji domofonowej”** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń elektronicznych służących między innymi do komunikacji głosowej wraz z możliwością otwierania drzwi wejściowych do klatkach schodowej, opartych w szczególności na kablowym

połączeniu między centralą domofonu a unifonami zamontowanymi w poszczególnych lokalach.

Instalacje w poszczególnych klatkach schodowych składają się w szczególności z:

- 1) osprzętu instalacji domofonowej obejmującego elementy instalacji na zewnątrz i wewnątrz klatki schodowej w skład której wchodzi:
 - kaseta zewnętrzna przyzywowa z przyciskami
 - zamek wraz z zaczepem elektromagnetycznym w drzwiach,
 - układ elektroniczny centrali
 - okablowanie w budynku między panelem zewnętrznym, zasilaczem, centralą a unifonami zabudowanymi wewnątrz mieszkań.
- 2) unifonów – urządzeń odbiorczych znajdujących się w mieszkaniach.
7. **Brelok zbliżeniowy** – należy przez to rozumieć czytnik dotykowy lub zbliżeniowy klucz elektroniczny współpracujący z kartą czytnika zabudowaną w kasecie zewnętrznej domofonu uruchamiający elektrozaczep drzwi.
8. **Montażu** – należy przez to rozumieć wykonanie nowej instalacji domofonowej, kablowej lub bezprzewodowej oraz wymianę instalacji.
9. **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.

§ 3

Tryb postępowania przy montażu nowej instalacji domofonowej, lub remoncie instalacji już istniejącej.

1. Montaż instalacji domofonowej w budynku/klatce schodowej może zostać zrealizowana na pisemny wniosek większości dysponentów lokali w danym budynku lub klatce schodowej.
2. Spółdzielnia przy współudziale konserwatora domofonów wykonuje przegląd techniczny istniejącej instalacji określając protokolarnie zakres rzeczowy koniecznych prac remontowych do wykonania wraz z ich wyceną.
3. W przypadku montażu nowej instalacji domofonowej Spółdzielnia dokonuje przeglądu klatki schodowej pod kątem możliwości technicznych jej wykonania, określając rozmiar i zakres niezbędnych prac.
4. Po określeniu zakresu rzeczowego robót i dokonaniu wstępnej wyceny, decyzję o realizacji montażu lub remoncie instalacji domofonowej podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Wniosek większości dysponentów lokali budynku/klatki schodowej w sprawie montażu instalacji domofonowej upoważnia Spółdzielnię do solidarnego obciążenia wszystkich dysponentów lokali kosztami utrzymania instalacji domofonowej.

§ 4

Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania w sprawności instalacji domofonowej.

1. Z ramienia Spółdzielni bieżącą konserwację instalacji domofonowej oraz usuwanie usterek sprawuje firma, z którą Spółdzielnia ma podpisaną umowę.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia bieżącej ewidencji zgłoszonych przez mieszkańców lub gospodarzy budynku usterek instalacji domofonowej i przekazywania ich bezpośrednio do firmy świadczącej usługi konserwacyjne.
3. Usuwanie zgłoszonych usterek do godz. 10.00 realizowane jest w tym samym dniu a zgłoszonych po godzinie 10.00 w dniu następnym.
4. Prowadzenie nadzoru nad firmą konserwacyjną w zakresie terminowości i jakości świadczonych usług.

§ 5

Zakres obowiązków dysponentów lokali w zasobach Spółdzielni w zakresie korzystania z instalacji domofonowej.

1. Dbanie o wszystkie urządzenia instalacji domofonowej oraz przeciwdziałanie zjawiskom jej dewastacji.
2. Zgłaszanie do Spółdzielni lub firmie działającej na jej zlecenie wszystkich usterek uniemożliwiających prawidłowe korzystanie z instalacji.
3. Terminowe wnoszenie obowiązujących opłat na pokrycie kosztów utrzymania.

§ 6

Zakres prac wykonywanych w ramach miesięcznych zaliczkowych opłat oraz pokrywanych indywidualnie przez dysponentów lokali w zasobach Spółdzielni.

1. Zakres prac wykonywanych przez Spółdzielnię w ramach naliczanej miesięcznej zaliczkowej opłaty obejmuje:
 - przegląd instalacji pionów i sprawności instalacji,
 - czyszczenie i konserwacja zamka, wkładki do zamka oraz rygła,
 - konserwacja szyldów drzwiowych,
 - regulacja samozamykaczy w bramie z domofonem,
 - przegląd układu zasilania oraz okablowania,
 - naprawa zamka, wkładki do zamka, rygła lub wymiana na nowe w przypadku uszkodzenia,
 - dorabianie po dwa klucze na jedno mieszkanie w przypadku wymiany wkładki w zamku,
 - naprawa układu zasilania lub wymiana na nowy w przypadku uszkodzenia,
 - przegląd oraz naprawa okablowania,
 - sprawdzenie, naprawa lub wymiana kaset zewnętrznych.

2. Zakres prac wykonywanych przez Spółdzielnię pokrywanych indywidualnie przez dysponentów lokali w zasobach Spółdzielni:
 - naprawa lub wymiana unifonu w lokalu dysponenta, za wyjątkiem przypadku, gdy awaria unifonu powstała na skutek awarii zewnętrznych urządzeń instalacji domofonowej,
 - zakup lub wymiana breloka zbliżeniowego.

§ 7

Rozliczanie kosztów utrzymania domofonów.

1. Rozliczenie kosztów utrzymania domofonów odbywa się raz na rok odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej w oparciu o wpłacone zaliczki i poniesione koszty i obciąża/uznaje wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi za dany rok obrachunkowy.
2. Kary uzyskane od firmy świadczącej usługi za nieterminowe wykonanie prac objętych umową zmniejszają koszty utrzymania danej instalacji domofonowej poniesione w okresie rozliczeniowym.
3. Wysokość miesięcznej zaliczkowej opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ustala się w oparciu o:
 - wysokość kosztów poniesionych z tytułu utrzymania w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - planowany zakres prac z tytułu utrzymania w następnym okresie rozliczeniowym,
 - koszty usług z tytułu utrzymania zgodnie z umową zawartą z Wykonawcą,
 - ilość mieszkań podłączonych do instalacji,
 - wynik rozliczenia kosztów i wypłaconych zaliczek w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Wysokość zaliczki w okresie rozliczeniowym, może ulegać zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywistych poniesionych kosztów z tytułu utrzymania instalacji domofonowej.

§ 8

Ustalenia dodatkowe.

1. W przypadku wymiany instalacji domofonowej koszty wymiany obciążają daną nieruchomość poprzez jej fundusz remontowy.
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 24 godzin od zgłoszenia.
3. W razie konieczności wydłużenia terminu naprawy ponad 24 godzin od daty zgłoszenia usterki, Spółdzielnia winna poinformować dysponentów lokali o prawdopodobnym terminie uruchomienia poprawnego działania instalacji domofonowej.

§ 9

Ustalenia końcowe.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 22.02.2022 roku.
2. Z dniem wejścia w życie Regulaminu, traci moc Regulamin finansowania i świadczenia usług w zakresie instalacji domofonowej i systemów monitoringu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”, uchwalony 20.12.2016 roku.

SEKRETARZ RADY
Stefan Kopeć

PRZEWODNICZĄCY RADY
Wiesław Kurbiel