

# REGULAMIN

## MONTAŻU, KONSERWACJI WRAZ Z NAPRAWAMI BIEŻĄCYMI INSTALACJI DOMOFONOWEJ W ZASOBACH OSTROŁĘCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

*Tekst jednolity obejmujący: tekst pierwotny z dn. 24.04.2012r.;*

*Aneks nr 1 z dn. 28.12.2017r.; Aneks nr 2 z dn. 26.02.2018r.; Aneks nr 3 z dn. 27.04.2021r.*

### I. Podstawy prawne

#### § 1

1. Podstawowe akty prawne przyjęte za podstawę opracowania regulaminu:

- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity Dz. U. z 2003r., nr 119, poz., 1116, z późniejszymi zmianami,
- Statut Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej (w tekście zwanej Spółdzielnią),
- Uchwała Nr 7 z dnia 24.06.1999r. Zebrania Przedstawicieli Członków Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

#### § 2

### II. Pojęcia stosowane w niniejszym regulaminie:

1. Instalacja Domofonowa - zespół aparatów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, służących do rozmów z lokatorami poszczególnych lokali lub otwierania drzwi wejściowych do budynku; w skład instalacji domofonowej w szczególności wchodzi: kasetka rozmowna wraz z centralką, instalacja kablowa od kasety do unifonu, z wyłączeniem unifonu).
2. Unifon - odbiornik zamontowany w lokalu, stanowi własność użytkownika lokalu.
3. Montaż instalacji domofonowej - obejmuje następujące czynności:
  - wykonanie okablowania od kasety rozmownej do aparatów (unifonów) zamontowanych w poszczególnych lokalach wraz z ich podłączeniem,
  - zamontowanie kasety z centralką,
  - zamontowanie elektrozaczepu,
  - zamontowanie stypizowanej wkładki do zamka drzwi wejściowych do budynku, wraz z zapewnieniem klucza (1 szt.) na lokal,
  - zamontowanie unifonu - unifon zapewnia użytkownik lokalu.
4. Konserwacja wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej obejmuje następujące czynności:
  - lokalizowanie i usuwanie przerw i zwarców w instalacji, łącznie z naprawą elektrozaczepu (rygla),
  - regulacja parametrów zasilacza,
  - okresowa wymiana tabliczek z numerami lokali lub nazwiskami użytkowników,
  - wymiana pojedynczych przycisków w kasecie rozmownej,
  - renowacja kaset rozmownych,
  - okresowe przeglądy instalacji domofonowej,
  - drobne naprawy unifonów nie wymagające wymiany podzespołów,
  - wymiana części lub całości okablowania do aparatów (unifonów) zamontowanych w poszczególnych lokalach wraz z ich podłączeniem,
  - wymiana kasety z centralką,
  - wymiana elektrozaczepu,
  - wymiana stypizowanej wkładki do zamka drzwi wejściowych do budynku, wraz z zapewnieniem klucza (1 szt.) na lokal,
  - naprawy i wymiana elementów skradzionych lub zniszczonych w wyniku dewastacji.

**Konserwacja wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej nie obejmuje wymiany unifonów lub ich elementów.**

5. Nieruchomość: jeden lub kilka budynków mieszkalnych wielolokalowych stanowiących jedną nieruchomość w rozumieniu uchwały Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiot odrębnej własności lokali.  
Cześć nieruchomości - jedna lub więcej klatek schodowych w budynku, budynek w nieruchomości wielobudynkowej.
6. Użytkownik lokalu: członek lub osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje:
  - spółdzielcze prawo do lokalu,
  - prawo odrębnej własności lokalu,
  - najem lokalu na podstawie zawartej umowy,oraz użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego.

**III. Postanowienia ogólne.**

§ 3

1. Zasady niniejszego regulaminu określają sposób rozliczenia kosztów montażu i konserwacji wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej.
2. Instalacja domofonowa jest wyposażeniem ponadnormatywnym nieruchomości lub jej części.
3. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
4. Podstawą rozliczeń jest odrębna ewidencja kosztów i przychodów montażu, konserwacji wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej na poszczególne nieruchomości lub ich części.
5. Wysokość miesięcznej opłaty od jednego lokalu za konserwację wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni, na wniosek Zarządu Spółdzielni.
6. Opłata za konserwację wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej stanowi odrębną pozycję w opłatach eksploatacji każdego lokalu w danej nieruchomości lub jej części.
7. Koszty montażu instalacji domofonowej ponoszą użytkownicy danej nieruchomości lub jej części. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika. Opłata za montaż instalacji domofonowej może być rozłożona na raty.
8. Wysokość opłaty od jednego lokalu za montaż instalacji domofonowej uchwała Zarząd Spółdzielni, na podstawie sporządzonej kalkulacji:
9. Nadwyżkę lub niedobór powstały w wyniku rozliczenia naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów w części dotyczących instalacji domofonowej w danej nieruchomości odnoszona jest na dobro lub w ciężar kosztów tej działalności kolejnego okresu rozliczeniowego.

**IV. Zasady montażu i rozliczania kosztów montażu instalacji domofonowej**

§ 4

1. Decyzję o montażu instalacji domofonowej podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie pisemnego wniosku oraz oświadczenia o poniesieniu pełnych kosztów montażu, złożonego przez co najmniej 80% użytkowników lokali danej nieruchomości lub jej części.
2. Wniosek o którym mowa w § 4 pkt. 1 upoważnia Spółdzielnię do podjęcia czynności zmierzających do montażu instalacji domofonowej, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
3. Wykonawca montażu instalacji domofonowej zostanie wyłoniony w trybie § 3 obowiązującego w Spółdzielni „Regulaminu wyboru:
  - I. Wykonawców robót budowlanych i usług,

II. Dostawców materiałów i sprzętu z przeznaczeniem na roboty budowlano - remontowe i inne, realizowane w ramach wykonawstwa własnego przez Zakład Remontowo - Budowlany i podmioty gospodarcze – finansowane ze środków własnych OSM”, uchwalonego Uchwałą Nr 16 Rady Nadzorczej Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 29.12.2015r. z późniejszymi zmianami.

4. Podstawą ustalenia kosztów montażu jest kosztorys ofertowy wykonawcy, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
5. Podstawą rozliczeń są faktycznie poniesione koszty montażu nowej instalacji domofonowej na daną nieruchomość budynkową lub jej część, według ewidencji księgowej, zgodnie z otrzymanymi fakturami za dany montaż.
6. Jednostką rozliczeniową rozliczenia kosztów montażu instalacji domofonowej jest lokal
7. Koszty montażu instalacji domofonowej danej klatki schodowej w budynku obejmują:
  - a) koszty montażu instalacji domofonowej na klatce schodowej w danym budynku,
  - b) koszty kluczy do drzwi wejściowych do budynku,
  - c) koszty unifonów i ich montażu w lokalach mieszkalnych.
8. Wszyscy użytkownicy lokali w danej klatce schodowej otrzymują po jednym kluczu do drzwi wejściowych do budynku.
- 9.1. Użytkownik lokalu, który wyraził pisemną zgodę na montaż instalacji domofonowej oraz złożył oświadczenie o poniesieniu pełnych kosztów tego montażu, ponosi koszty określone w § 4 ust.7 pkt. a, b i c.
- 9.2. Użytkownik lokalu, który nie wyraził pisemnej zgody na montaż instalacji domofonowej oraz nie złożył oświadczenia o poniesieniu pełnych kosztów tego montażu, ponosi koszty określone w § 4 ust.7 pkt.a i b.
10. Koszty montażu instalacji domofonowej stanowią odrębną opłatę, wnoszoną w całości przez użytkownika na podstawie faktury VAT wystawionej przez Spółdzielnię.

#### **V. Zasady konserwacji wraz z naprawami bieżącymi oraz rozliczania kosztów konserwacji wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej.**

##### **§ 5**

1. Decyzję o konserwacji wraz z naprawami bieżącymi sprawnej instalacji domofonowej podejmuje Zarząd Spółdzielni, na podstawie pisemnego wniosku o przejęcie instalacji domofonowej w konserwację wraz z naprawami bieżącymi oraz oświadczenia o wyrażeniu zgody na opłatę za konserwację wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej, złożonego przez co najmniej 80% użytkowników lokali danej klatki schodowej w budynku
2. Wniosek o którym mowa w § 5 pkt. 1 upoważnia Spółdzielnię do podjęcia czynności zmierzających do konserwacji wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
3. Konserwację wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej będzie wykonywał specjalistyczny podmiot świadczący usługi w w/w zakresie, na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej ze Spółdzielnią.
4. Podstawą rozliczeń za konserwację wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej są rzeczywiste poniesione koszty z tego tytułu na daną nieruchomość lub jej część, według ewidencji księgowej, zgodnie z otrzymanymi fakturami za konserwację wraz z naprawami bieżącymi tej instalacji.
5. Całość poniesionych kosztów konserwacji wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej według ewidencji księgowej danej nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do ilości wszystkich lokali danej nieruchomości lub jej części.
6. Jednostką rozliczeniową rozliczenia kosztów konserwacji wraz z naprawami bieżącymi

instalacji domofonowej jest lokal.

7. Opłata za konserwację wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej stanowi odrębną opłatę doliczaną do kosztów eksploatacji każdego lokalu w danej nieruchomości lub jej części.
8. Użytkownik lokalu, który nie wyraził pisemnej zgody na przejęcie instalacji domofonowej w konserwację wraz z naprawami bieżącymi otrzyma jeden klucz do drzwi wejściowych do budynku i będzie zobowiązany do wnoszenia comiesięcznej opłaty, o której mowa § 5 punkt 5.
9. Decyzję o wyłączeniu danej klatki schodowej budynku z konserwacji wraz z naprawami bieżącymi prowadzonej przez Spółdzielnię na warunkach określonych w niniejszym regulaminie podejmuje Zarząd Spółdzielni, na pisemny wniosek co najmniej 80% użytkowników lokali danej klatki schodowej tego budynku.

## **VI. Obowiązki Spółdzielni**

### § 6

Spółdzielnia jest zobowiązana:

1. Wykonywać montaż nowej instalacji domofonowej, konserwację wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej - na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
2. Utrzymać w pełnej sprawności układ zasilania w energię elektryczną.
3. Dostarczyć klucze do wkładki domofonowej w drzwiach wejściowych, w ilości 1 szt/lokal, po wykonaniu nowej instalacji domofonowej oraz po wymianie wkładki do zamka w ramach konserwacji ogólnobudowlanej.
4. Zabezpieczyć możliwości zgłaszania usterek w działaniu instalacji domofonowej objętej konserwacją wraz z naprawami bieżącymi stałą lub usterek gwarancyjnych, w godzinach pracy administracji osiedla 5. usuwać zgłoszone usterki w ramach konserwacji wraz z naprawami bieżącymi lub gwarancji w ciągu 48 godzin od zgłoszenia.

## **VII. Obowiązki użytkowników lokali**

### §7

Użytkownik lokalu jest zobowiązany:

1. Dbać o prawidłowe użytkowanie instalacji domofonowej.
2. Prawidłowo zamykać drzwi z zamkiem elektromagnetycznym.
3. Reagować na działania dewastacyjne.
4. Zgłaszać zauważone usterki do właściwej administracji osiedla.
5. Pokryć koszty montażu, konserwacji wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej.
6. Na bieżąco uiszczać miesięczną opłatę za konserwację wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowej
7. We własnym zakresie i na własny koszt zapewnić odbiornik (unifon), dokonywać jego naprawy lub wymiany.
8. Dorobić na własny koszt dodatkowy, zgubiony lub uszkodzony klucz do wkładki domofonowej.

## **VIII. Postanowienia końcowe.**

### § 8

Regulamin niniejszy został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 24.04.2012r. Uchwałą nr 24 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.