**Załącznik do Uchwały Nr** ...***4/2013*....**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej

w Wysokiem Mazowieckiem z dnia …**29.01..**2013 r.

**REGULAMIN**

**eksploatacji instalacji domofonowej**

**w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

Regulamin określa zasady montażu, konserwacji i remontów instalacji domofonowej w zasobach 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” usytuowanych w w/w budynkach

**§ 2**

Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielni** *-* należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Wysokiem Mazowieckiem.

2. **Użytkownikach lokali** - należy przez to rozumieć:

1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz posiadających odrębną własność lokalu,

2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (posiadacze, współposiadacze),

3) osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające prawo odrębnej własności lokalu (właściciel, współwłaściciel),

4) najemcy, tj. osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy,

5) osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu lecz nadal go zajmują.

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 służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych więcej niż jednego użytkownika takich jak: **klatki schodowe**, strychy, wózkownie, suszarnie, instalacje w tym elektryczne, teletechniczne itp.;

6. **Instalacji domofonowej** – **„Domofon”** –należy przez to rozumieć zespół urządzeń elektronicznych służących do komunikacji głosowej na małe odległości bez pośrednictwa centrali, zazwyczaj pomiędzy zewnętrzną kasetą bramową lub drzwiową, a montowaną wewnątrz mieszkania (lokalu) słuchawką unifonu lub otwierania drzwi wejściowych do klatki schodowej.

Kompletne instalacje w poszczególnych w klatkach schodowych składają się z:

1) – osprzętu instalacji domofonowej obejmującego elementy instalacji na zewnątrz i wewnątrz klatki schodowej w skład której wchodzą:

- kaseta przyzywowa z przyciskami,

- zamek wraz z ryglem elektromagnetycznym w drzwiach,

- układ elektroniczny (zasilacza oraz wzmacniacza),

- okablowanie w budynku oraz wewnątrz mieszkań do miejsca montażu Unifonów wewnątrz mieszkań

2) – Unifonów – urządzeń odbiorczych znajdujących się w mieszkaniach.

7. **Montażu** – należy przez to rozumieć wykonanie nowej instalacji domofonowej,

8. **Konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej i estetycznej elementów instalacji domofonowej a także bieżąca jej naprawa lub jej części inne niż remont, w celu zapobiegania skutkom ponadnormatywnego zużycia poszczególnych elementów tej instalacji

9. **Remoncie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, w tym instalacyjnych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji.

**§ 3**

1. W celu unowocześnienia i zwiększenia komfortu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania mieszkańców w zasobach Spółdzielni, Spółdzielnia z dniem 1 stycznia 2013 roku przejmuje obowiązki związane z montażem, konserwacją i remontami instalacji domofonowej (istniejącej   
i nowej) w budynku / klatce schodowej :

1. zamontowanej w procesie inwestycyjnym, podczas budowy budynku,
2. nowo wykonanej przez Spółdzielnię na wniosek o którym mowa w § 4,
3. przyjętej 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 3 istniejąca instalacja domofonowa stanowi wyposażenie budynku/klatki schodowej.

**§ 4**

Czynności o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 i 3, Spółdzielnia przejmuje i realizuje na pisemny wniosek lub za pisemną zgodą co najmniej 70 % użytkowników lokali w danym budynku lub danej klatce schodowej nieruchomości budynkowej.

**§ 5**

Typ instalacji domofonowej montowanej w zasobach Spółdzielni określa Zarząd Spółdzielni.

**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. konserwacja,
3. remonty,
4. usługi świadczone na zlecenie dysponentów lokali za indywidualną odpłatnością.

**§ 7**

1. Z chwilą otrzymania przez Spółdzielnię pisemnego wniosku, o którym mowa w § 4, Spółdzielnia w przypadku wniosku dotyczącego :

1) istniejącej instalacji domofonowej – dokonuje przeglądu technicznego tej instalacji, określając zakres rzeczowy koniecznych prac remontowych lub modernizacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lub konieczności montażu nowej instalacji,

2) montażu nowej instalacji domofonowej – 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 zadania pod nazwą „montaż instalacji domofonowej” podejmuje Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę możliwości finansowe funduszu remontowego.

3. Nowo montowane tablice rozmowne i centralne domofonu instalowane na budynkach mają zapewnić możliwość podłączenia wszystkich lokali danej klatki schodowej.

4. Każdy użytkownik lokalu, w tym i użytkownicy, którzy nie wyrazili zgody na zainstalowanie w ich mieszkaniu (lokalu) domofonu (unifonu) otrzymają nieodpłatnie jeden klucz do drzwi wejściowych do klatki schodowej.

**§ 8**

1. Konserwacja instalacji domofonowej w szczególności obejmuje:

1. sprawdzenie stanu technicznego pionów i sprawności instalacji;
2. sprawdzenie lub naprawa stanu połączeń przewodów instalacji domofonowej, kaset elektronicznych,
3. sprawdzenie i regulacja poziomów wejściowych i wyjściowych wzmacniacza małej częstotliwości,
4. sprawdzenie, regulacja lub naprawa działania zasilacza sieciowego
5. sprawdzenie jakości odbioru domofonów i słyszalności między bramofonem   
   a poszczególnymi unifonami w mieszkaniach użytkowników lokali,
6. sprawdzenie działania i usuwanie usterek kaset domofonowych, przycisków   
   i przełączników domofonowych, podświetlenia kaset (wymiana żarówek), itp.,
7. sprawdzenie, regulacja, smarowanie lub naprawa elementów współpracujących, m.in. elektrozaczepów, zamka i samozamykaczy w drzwiach wejściowych,
8. usuwanie przerw, zwarć i innych uszkodzeń sieci przewodów domofonowych w postaci wymiany lub naprawy uszkodzonych odcinków spowodowanych normalną eksploatacją powodujących wadliwe działanie instalacji,
9. wymiana list domofonowych i zmiana nazwisk (o ile użytkownicy lokali wyrazili zgodę na ich umieszczenie),

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 w ciągu 48 godzin od zgłoszenia.

3. Materiały niezbędne do wykonywania w/w czynności zapewnia Spółdzielnia.

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 regeneracja kasety przyzywowej – w zależności od stopnia zużycia,

c) wymianę okablowania w budynku /klatce schodowej/,

d) wymianę lub zamontowanie (w przypadku braku) samozamykacza przy drzwiach wejściowych do klatki schodowej z domofonem,

e) naprawy związane z kradzieżą, wandalizmem i ingerencją osób niepowołanych,

f) naprawę uszkodzeń spowodowanych wypadkami losowymi.

2. Remonty są prowadzone przez Spółdzielnię dla instalacji o których mowa w § 3.

**§ 10**

Na zlecenie użytkowników lokali za odpłatnością wykonuje się następujące usługi w zakresie instalacji domofonowej:

a) naprawę lub wymianę unifonów,

b) naprawę instalacji domofonowej w lokalu mieszkalnym,

c) dorobienie dodatkowych kluczy do wkładki domofonowej,

d) podłączenie lokalu do istniejącej instalacji domofonowej w późniejszym terminie,   
tj. użytkownicy lokali, którzy w trakcie montażu nie wyrazili zgody na jej montaż i zgłoszą chęć korzystania z instalacji domofonowej w późniejszym terminie ponoszą pełny koszt (przypadający na lokal), doprowadzenia instalacji domofonowej do ich lokalu.

**III. Zasady finansowania i rozliczania kosztów oraz ustalania opłat**

**§ 11**

1. Koszt montażu nowej lub remontu istniejącej – przejętej przez Spółdzielnię – instalacji domofonowej w klatkach schodowych danego budynku jest finansowany w całości ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości (budynku).

2. Koszty konserwacji instalacji domofonowej finansowane są w całości z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali za konserwację domofonów.

**§ 12**

1. Koszty montażu i remontów instalacji domofonowej są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla każdej nieruchomości (budynek) wyposażonej w tą instalację.

2. Koszty prowadzonej konserwacji rozliczane są na bieżąco przy opłatach eksploatacyjnych „czynszowych” w okresach miesięcznych, ryczałtem. Różnica powstała między kosztami konserwacji a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty konserwacji w roku następnym.

**§ 13**

1. Jednostką rozliczeniową dla określenia miesięcznej stawki opłat za konserwację instalacji domofonowej jest lokal mieszkalny.

2. Wysokość miesięcznej stawki opłat za konserwację instalacji domofonowej uchwala Rada Nadzorcza Spółdzielni

**§ 14**

Opłaty z tytułu konserwacji domofonów wnoszone są przez użytkowników lokali korzystających z instalacji domofonowej, w ramach miesięcznych opłat eksploatacyjnych „czynszowych”, począwszy od pierwszego dnia miesiąca, w którym rozpoczęto konserwację.

**VI. Postanowienia końcowe**

**§ 15**

1. Odbiornik (unifon) zainstalowany w lokalu mieszkalnym stanowi własność użytkownika lokalu i wszelkie koszty związane z jego konserwacją, naprawą lub wymianą ponosi użytkownik lokalu.

2. W przypadku stwierdzenia przez konserwatora Spółdzielni 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 Spółdzielnię. W tym przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest bezzwłocznie poinformować użytkownika lokalu o fakcie i przyczynie odłączenia.

**§ 16**

W przypadkach nie unormowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy Statutu Spółdzielni.

**§ 17**

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na posiedzeniu w dniu ..*29 stycznia 2013 r..*. protokół nr ..*1/2013* Uchwałą nr ..*4/2013*.. i obowiązuje od dnia 01.01.2013 r.

**SEKRETARZ PRZEWODNICZĄCY**

**Rady Nadzorczej Rady Nadzorczej**

....................................... ..........................................

**Krystyna Urban** **Stanisław Grabowski**