

Uchwała Nr⁹ /2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie
z dnia ~~7~~^{XII}..... 2015 r.

w sprawie regulaminu montażu, konserwacji wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie

Na podstawie § 91 ust. 1 pkt 20 Statutu SM uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się regulamin montażu, konserwacji wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie o treści jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

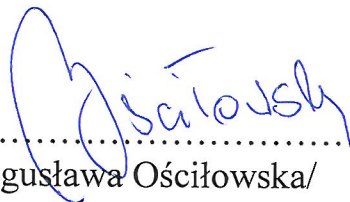
Załącznik - Regulamin montażu, konserwacji wraz z naprawami bieżącymi instalacji domofonowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie

SEKRETARZ RN



.....
/Anna Zatoń/

PRZEWODNICZĄCA RN



.....
/Bogusława Ościłowska/



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piastowie

ul. I. Skorupki 2, 05-820 Piastów

Sekretariat tel.: 22 723-61-62, fax: 22 723-27-9

sekretariat@smwpiastowie.pl

Sekcja Czl.-Mieszk. - 22 723-20-92
Sekcja Księgowości - 22 723-23-28

Sekcja Czyszczeń - 22 723-23-17
Dział Techn.-Inwest. - 22 723-36-58
- 22 723-21-03

REGULAMIN

**MONTAŻU, KONSERWACJI WRAZ Z NAPRAWAMI BIEŻĄCYMI INSTALACJI DOMOFONOWYCH
W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W PIASTOWIE**



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piastowie

ul. I. Skorupki 2, 05-820 Piastów

Sekretariat tel.: 22 723-61-62, fax: 22 723-27-9

sekretariat@smwpiastowie.pl

Sekcja Czł.-Mieszk. - 22 723-20-92
Sekcja Księgowości - 22 723-23-28

Sekcja Czynnów - 22 723-23-17
Dział Techn.-Inwest. - 22 723-36-58
- 22 723-21-03

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin określa prawa i obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie oraz użytkowników w zakresie konserwacji, naprawy i montażu nowych instalacji domofonowych oraz przejmowanie do naprawy i konserwacji istniejących instalacji domofonowych.
2. **Regulamin opracowano z uwzględnieniem postanowień następujących aktów prawnych:**
 - 1) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie
 - 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.),
 - 3) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r., poz. 1443 z późn. zm.),
 - 4) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

§ 2

Definicje

Użyte w regulaminie pojęcia oznaczają:

- 1) **Spółdzielnia** - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piastowie.
- 2) **Domofon (instalacja domofonowa)** - zespół aparatów w budynkach wielorodzinnych należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej służący do rozmów, nawiązywania połączeń głosowych (przed wejściem do budynku) z wybranym lokalem mieszkalnym oraz do otwierania drzwi wejściowych.
W skład instalacji domofonowej w szczególności wchodzi: kasetka rozmowna wraz z centralką, instalacja kablowa od kasetki do unifonu.
- 3) **Unifon** - aparat odbiorczy w mieszkaniu.
- 4) **Użytkownik lokalu** – każda osoba używająca lokal, której przysługuje tytuł prawny do tego lokalu lub osoba używająca lokal bez tytułu prawnego.
- 5) **Właściciel lokalu** - osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu będąca członkiem lub nie będąca członkiem Spółdzielni.
- 6) **Konserwacja i naprawa** - działania polegające na utrzymaniu instalacji domofonowej w należytym stanie technicznym.
- 7) **Montaż nowej instalacji domofonowej** - działania polegające na zainstalowaniu nowej w pełni funkcjonalnej instalacji domofonowej w budynku wielorodzinnym będącym w zasobach Spółdzielni lub wymiana starej instalacji domofonowej na nową.
- 8) **Przejmowanie istniejącej instalacji domofonowej** - działania polegające na przejęciu przez Spółdzielnię istniejącej instalacji domofonowej do konserwacji i naprawy w zakresie określonym



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piastowie

ul. I. Skorupki 2, 05-820 Piastów

Sekretariat tel.: 22 723-61-62, fax: 22 723-27-9

sekretariat@smwpiastowie.pl

Sekcja Czł.-Mieszk. - 22 723-20-92
Sekcja Księgowości - 22 723-23-28

Sekcja Czyszczeń - 22 723-23-17
Dział Techn.-Inwest. - 22 723-36-58
- 22 723-21-03

w niniejszym Regulaminie.

§ 3

Zakres konserwacji i napraw instalacji domofonowej

W zakres konserwacji i naprawy wchodzi działania polegające na utrzymaniu instalacji domofonowej w należyłym stanie technicznym, w tym między innymi polegające na:

- 1) W zakresie instalacji:
 - a. wymianie przewodów,
 - b. poprawie mocowań przewodów,
 - c. czyszczeniu połączeń przewodów,
 - d. naprawie połączeń przewodów (lutowaniu),
 - e. zabezpieczeniu i naprawie zabezpieczeń przewodów (koryt kablowych i rur ochronnych, w których poprowadzona jest instalacja).
- 2) W zakresie elektroniki:
 - a. sprawdzeniu i naprawie urządzeń elektronicznych,
 - b. wymianie elementów elektronicznych w celu poprawy działania domofonu,
 - c. czyszczeniu i naprawie połączeń urządzeń elektronicznych z mechanicznymi (wyłączniki, przełączniki, przyciski),
 - d. wymianie urządzeń elektromechanicznych tj. wyłączniki, przyciski (isostaty, kontaktrony),
 - e. wymianie elementów podświetlających (diody elektroluminescencyjne, żarówki),
 - f. wymianie i naprawie układów cyfrowych w centralach oraz w rozdzielaczach impulsów,
 - g. naprawie i wymianie zabezpieczeń elektroniki przed mechanicznym uszkodzeniem (obudowy).
- 3) W zakresie zamków elektromagnetycznych:
 - a. okresowym przeglądzie i konserwacji,
 - b. naprawie i poprawie prawidłowości działania,
 - c. wymianie na nowy,
 - d. dopasowaniu nowego elektrozamka (drobne prace stolarsko - ślusarskie),
 - e. zabezpieczeniu elektrozamka przed wyrwaniem,
 - f. poprawie ustawienia elementu elektrozamek-zamek mechaniczny.
- 4) W zakresie zamków mechanicznych:
 - a. naprawie zamka wraz z wymianą wkładki.
- 5) W zakresie wewnętrznej instalacji w mieszkaniu:
 - a. sprawdzeniu poprawności działania "unifonu" lub instalacji sygnalizacji (żarówka w przypadku lokatorów niedosłyszących) z urządzeniami zewnętrznymi,



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piastowie

ul. I. Skorupki 2, 05-820 Piastów

Sekretariat tel.: 22 723-61-62, fax: 22 723-27-9

sekretariat@smwpiastowie.pl

Sekcja Czł.-Mieszk. - 22 723-20-92
Sekcja Księgowości - 22 723-23-28

Sekcja Czynnów - 22 723-23-17
Dział Techn.-Inwest. - 22 723-36-58
- 22 723-21-03

- b. naprawie lub wymianie części składowych "unifonu" lub instalacji sygnalizacyjnej (żarówka), tj. przycisku, elementów elektronicznych, wkładek słuchawkowych, wkładek mikrofonowych,
 - c. umocowaniu przewodów i "unifonu" lub instalacji sygnalizacyjnej (żarówka) w mieszkaniach.
- 6) W zakresie ogólnym:
- a. zabezpieczeniu zgodnie z przepisami BHP dostępu do urządzeń i instalacji domofonowej przed osobami postronnymi,
 - b. utrzymywaniu codziennego osobistego kontaktu przedstawiciela podmiotu wykonującego na rzecz Spółdzielni usługi konserwacji i naprawy z administracją oraz prowadzenie dyżuru pod numerem telefonu udostępnionym przez firmę konserwującą i podaną na tablicy informacyjnej budynku,
 - c. usuwanie skutków dewastacji domofonu (poza mechanicznym uszkodzeniem "unifonu" lub instalacji sygnalizacyjnej i kradzieżą całego urządzenia).

§ 4

Obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej

1. Spółdzielnia ma obowiązek konserwować i remontować instalację domofonową w częściach wspólnych budynków, będących w zasobach Spółdzielni w zakresie określonym niniejszym Regulaminem.
2. W przypadku montażu nowej instalacji domofonowej lub w przypadku wymiany dotychczasowej wkładki domofonowej Spółdzielnia zobowiązana jest dostarczyć klucze do wkładki domofonowej po jednej sztuce dla każdego z lokali.

§ 5

Postanowienia szczegółowe w zakresie montażu nowej instalacji domofonowej

1. Spółdzielnia dokonuje montażu nowej instalacji domofonowej w następujących przypadkach:
 - 1) po złożeniu pisemnego wniosku podpisanego, przez co najmniej 50% plus 1 właścicieli lokali (z zastrzeżeniem, że na każdy lokal przypada 1 głos) w klatce schodowej danego budynku wielorodzinnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
 - i
 - 2) po akceptacji przedstawionych przez Spółdzielnię kosztów wykonania instalacji przez właściciela lokalu poprzez dostarczenie do Spółdzielni wcześniej otrzymanej **deklaracji montażu (deklaracja akceptacji kosztów i wyrażenia zgody na montaż instalacji)**, w której wyraża zgodę na poniesienie wszelkich kosztów związanych z montażem instalacji domofonowej oraz na ponoszenie comiesięcznych opłat z tytułu konserwacji i naprawy domofonu.
2. Wszelkie koszty związane z montażem nowej instalacji domofonowej ponoszą **wszyscy zadeklarowani właściciele lokali w równej części**. Koszty te płatne są jednorazowo wraz z opłatą eksploatacyjną za lokal. Zarząd Spółdzielni na wniosek właściciela lokalu, może wyrazić zgodę na płatność kosztów montażu w ratach.



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piastowie

ul. I. Skorupki 2, 05-820 Piastów

Sekretariat tel.: 22 723-61-62, fax: 22 723-27-9

sekretariat@smwpiastowie.pl

Sekcja Czł.-Mieszk. - 22 723-20-92

Sekcja Księgowości - 22 723-23-28

Sekcja Czyszczeń - 22 723-23-17

Dział Techn.-Inwest. - 22 723-36-58

- 22 723-21-03

3. Właściciele lokali, którzy **nie wyrażą zgody** na montaż instalacji domofonowej, zostaną poinformowani przez Spółdzielnię jakie będą koszty montażu instalacji domofonowej w przypadku zmiany decyzji po zamontowaniu i uruchomieniu instalacji domofonowej. W przypadku braku zgody na montaż instalacji domofonowej w lokalu, właściciel takiego lokalu otrzymuje jedynie klucz do wkładki domofonowej.
4. Z chwilą montażu nowej instalacji domofonowej na wniosek właścicieli lokali Spółdzielnia automatycznie przejmuje instalacje do **konserwacji i naprawy** w zakresie określonym w § 3 Regulaminu.
5. Po dokonaniu montażu Spółdzielnia dokona końcowego rozliczenia poniesionych kosztów montażu instalacji domofonowej.

§ 6

Postanowienia szczegółowe w zakresie przejęcia istniejącej instalacji

1. Przejęcie przez Spółdzielnię instalacji będzie możliwe w następujących przypadkach:
 - 1) po złożeniu pisemnego wniosku podpisanego przez właścicieli wszystkich lokali w klatce schodowej danego budynku wielorodzinnego, w którego lokalach zainstalowana jest instalacja domofonowa,
 - i
 - 2) po pisemnej akceptacji przez wszystkich właścicieli lokali podłączonych do istniejącej instalacji domofonowej (**wypełnieniu deklaracji przejęcia istniejącej instalacji domofonowej**), w której wyrażają zgodę na ponoszenie comiesięcznych opłat z tytułu konserwacji i naprawy domofonu.
2. Po dokonaniu przeglądu i ocenie przez pracowników Działu Technicznego Spółdzielni stanu instalacji domofonowej na podstawie sporządzonego **protokołu przeglądu technicznego** instalacja zostanie przejęta do konserwacji i napraw, o ile ocena stanu technicznego instalacji potwierdzona protokołem okaże się **pozytywna**.
3. W przypadku **negatywnej oceny stanu technicznego** instalacji opisanej w protokole w jego treści zostaną określone wymagania, które instalacja musi spełniać aby została przejęta przez Spółdzielnię.
4. Koszty doprowadzenia instalacji do prawidłowego stanu technicznego zobowiązani są ponieść wnioskujący właściciele lokali i po wykonaniu prac określonych w protokole ponownie zgłosić chęć przejęcia instalacji do konserwacji i napraw przez Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia instalacji domofonowej do konserwacji i naprawy.



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piastowie

ul. I. Skorupki 2, 05-820 Piastów
Sekretariat tel.: 22 723-61-62, fax: 22 723-27-9
sekretariat@smwpiastowie.pl

Sekcja Czł.-Mieszk. - 22 723-20-92
Sekcja Księgowości - 22 723-23-28

Sekcja Czynnów - 22 723-23-17
Dział Techn.-Inwest. - 22 723-36-58
- 22 723-21-03

§ 7

Wybór wykonawcy robót konserwacyjnych

Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadzi procedurę przetargową na wybór wykonawcy robót konserwacyjnych instalacji domofonowych według zasad określonych w Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie.

§ 8

Ponoszenie kosztów

W celu realizacji powyżej opisanych działań i ich finansowania wprowadza się następujące zasady ponoszenia kosztów:

- 1) w budynkach wymagających montażu nowej instalacji domofonowej w przypadku jej braku koszty będą finansowane zgodnie z zapisami § 5 ust. 2, 3 i 5 Regulaminu.
- 2) w budynkach ze sprawną instalacją domofonową koszt konserwacji instalacji domofonowej finansowany jest z wpływów na eksploatację.

§ 9

Usuwanie usterek instalacji domofonowej

Przy awariach instalacji domofonowej Spółdzielnia zobowiązuje się do ich usuwania w terminie do trzech dni roboczych od przyjęcia zgłoszenia awarii. Przy poważnych uszkodzeniach lub dewastacjach termin ich usuwania będzie ustalany indywidualnie.

§ 10

Kolejność realizacji zgłoszeń

1. Remonty instalacji **lub montaż nowej instalacji** będą realizowane w kolejności ich zgłaszania.
2. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych lub montażu nowej instalacji w chwili przejścia przez Spółdzielnię czynności konserwacyjnych kolejność ich realizacji zostanie określona w harmonogramie sporządzonym w oparciu o ocenę stanu technicznego przez pracownika Działu Technicznego Spółdzielni.

§ 11

Obowiązki Użytkownika

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do utrzymania w należytej sprawności technicznej "unifonu" w używanym przez siebie lokalu. Wszelkie koszty związane z jego naprawą lub wymianą ponosi użytkownik.
2. Dorabianie dodatkowych kluczy lub breloków wejściowych pozostaje w zakresie właściciela lub użytkownika lokalu i na jego koszt.



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piastowie

ul. I. Skorupki 2, 05-820 Piastów

Sekretariat tel.: 22 723-61-62, fax: 22 723-27-9

sekretariat@smwpiastowie.pl

Sekcja Czł.-Mieszk. - 22 723-20-92
Sekcja Księgowości - 22 723-23-28

Sekcja Czyszczeń - 22 723-23-17
Dział Techn.-Inwest. - 22 723-36-58
- 22 723-21-03

§ 12

Zgłaszanie awarii

Wszelkie zgłoszenia o występujących awariach właściciele lub użytkownicy lokali są zobowiązani zgłaszać do właściwej Administracji.

§ 13

Termin wejścia w życie

Regulamin wchodzi w życie z dniem *7.XII.2015r.*

§ 14

Załączniki do Regulaminu

Załącznikami do Regulaminu są:

- 1) Deklaracja montażu,
- 2) Deklaracja przejęcia instalacji do konserwacji i naprawy,
- 3) Protokół przeglądu technicznego instalacji przejmowanej do konserwacji i naprawy.

Piastów, dn.20.... r.

DEKLARACJA MONTAŻU
(DEKLARACJA AKCEPTACJI KOSZTÓW I WYRAŻENIA ZGODY NA MONTAŻ INSTALACJI)

W nawiązaniu do złożonego pisemnie wniosku podpisanego przez (liczba właścicieli lokali, z uwzględnieniem zastrzeżenia, że na każdy lokal przypada 1 głos), co stanowi 50% plus 1 właścicieli lokali w klatce schodowej, Dział Techniczny Spółdzielni poinformował, że koszt instalacji domofonowej w budynku pozostającym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie przy ul. klatka wynosi zł brutto dla całej instalacji (w podziale na lokal wynosi zł brutto za lokal).

My niżej podpisani informujemy, że akceptujemy powyższe koszty i wyrażamy zgodę na montaż instalacji oraz na ponoszenie comiesięcznej opłaty z tytułu konserwacji i naprawy instalacji w wysokości za lokal. Przyjmujemy do wiadomości i akceptujemy, że opłata ta będzie pobierana również w przypadku okresu, w którym instalacja będzie na gwarancji.

Lista właścicieli którzy wyrazili zgodę na montaż instalacji

L.p.	Numer lokalu	Nazwisko	Imię	Własnoręczny podpis właściciela lokalu
------	--------------	----------	------	--

Lista właścicieli którzy nie wyrazili zgody na montaż instalacji

My niżej podpisani informujemy, że nie wyrażamy zgody na montaż instalacji domofonowej w budynku pozostającym w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie przy ul. klatka potwierdzając, że zostaliśmy poinformowani że koszt montażu instalacji domofonowej w przypadku zmiany decyzji po zamontowaniu i uruchomieniu instalacji domofonowej będzie równykrotnej wielkości opłaty podstawowej za montaż instalacji. W związku z brakiem zgody przyjmujemy do wiadomości, że właściciele każdego z lokali, który nie wyraził zgody na montaż instalacji domofonowej, otrzyma jedynie klucz do wkładki domofonowej (drzwiowej).

L.p.	Numer lokalu	Nazwisko	Imię	Własnoręczny podpis właściciela lokalu
------	--------------	----------	------	--

Piastów, dn.20.... r.

**DEKLARACJA
PRZEJĘCIA INSTALACJI DO KONSERWACJI I NAPRAWY**

W nawiązaniu do złożonego pisemnie wniosku podpisanego przez właścicieli wszystkich lokali w klatce schodowej budynku pozostającego z zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie, przy ul. klatka, w którego lokalach zainstalowana jest instalacja domofonowa my, niżej podpisani, wyrażamy zgodę na ponoszenie comiesięcznych opłat z tytułu konserwacji i naprawy instalacji domofonowej oraz przyjmujemy do wiadomości, że przejęcie instalacji będzie możliwe po dokonaniu przeglądu i ocenie przez pracowników Działu Technicznego Spółdzielni stanu instalacji domofonowej na podstawie sporządzonego protokołu przeglądu technicznego stwierdzającego przejęcie instalacji do konserwacji i napraw, o ile ocena stanu technicznego instalacji potwierdzona protokołem okaże się **pozytywna**.

Lista lokali

L.p.	Numer lokalu	Nazwisko	Imię	Własnoręczny podpis właściciela lokalu
------	--------------	----------	------	--

Niniejszy dokument sporządził

Piastów, dn.20.... r.

**PROTOKÓŁ
PRZEGLĄDU TECHNICZNEGO INSTALACJI PRZEJMOWANEJ DO KONSERWACJI
I NAPRAWY**

W nawiązaniu do złożonego pisemnie wniosku podpisanego przez właścicieli wszystkich lokali w klatce schodowej budynku pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie przy ul. klatka, w którego lokalach zainstalowana jest instalacja domofonowa komisja w składzie:

- | | |
|---------------------------------------|-------|
| 1. Członek Zarządu Spółdzielni | |
| 2. Inspektor Nadzoru | |
| 3. Administrator ADM nr | |
| 4. Przedstawiciel mieszkańców | |
| 5. Przedstawiciel..... | |
| 6. Przedstawiciel..... | |

dokonała przeglądu technicznego instalacji domofonowej.
Stwierdzono, że *(niepotrzebne skreślić).

- 1. Instalacja nadaje się do przejęcia przez Spółdzielnię.**
- 2. Nie nadaje się do przejęcia przez Spółdzielnię.**

W celu przekazania instalacji Spółdzielni mieszkaniowej należy dokonać:

Koszty doprowadzenia instalacji do prawidłowego stanu technicznego poniosą wnioskujący właściciele lokali i po wykonaniu prac określonych w protokole ponownie zgłoszą chęć przejęcia instalacji do konserwacji i napraw przez Spółdzielnię.

Podpisy komisji

- | | |
|-----------|-----------|
| 1. | 2. |
| 3. | 4. |
| 5. | 6. |