

**Załącznik nr 2 do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego**

**Zasady , montaż, eksploatacji i konserwacji domofonów.**

W celu unowocześnienia i zwiększenia komfortu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania mieszkańców w zasobach Spółdzielni, Spółdzielnia przyjmuje w kształcie wynikającym z niniejszego załącznika do Regulaminu, obowiązki związane z montażem, eksploatacją i konserwacją instalacji domofonowej w budynku/klatce schodowej.

**§ 1**

Definicje pojęć stosowanych w załączniku:

- 1) Domofon- zespół aparatów w budynkach wielorodzinnych służących do identyfikacji interesantów i do zdalnego otwierania drzwi.
- 2) Remont (odtworzenie) domofonu – obejmuje czynności określone w §1 pkt. 7
- 3) Nieruchomość budynkowa – wyodrębniony budynek lub zespół budynków z tytułem prawnym do gruntu.
- 4) Budynek- budynek mieszkalny wielorodzinny w nieruchomości wielobudynkowej lub jednobudynkowej.
- 5) Mieszkaniec - osoba której przysługuje prawo do lokalu, będąca lub nie będąca członkiem spółdzielni.
- 6) Konserwacja domofonu - obejmuje następujące czynności:
  - a) Konserwacja linii- styków połączeń,
  - b) Sprawdzenie poprawności działania elektrozaczepów (rygli),
  - c) Wymiana elektrozaczepu,
  - d) Wymiana stypizowanej wkładki w zamku domofonowym,
  - e) Regulacja samozamykacza przy drzwiach domofonowych,
  - f) Zabezpieczenie kaset: uzupełnienie mocowań, śrub, nitów,
  - g) Konserwacja centralki,
  - h) Wymiana głośników i mikrofonów w kasecie,
  - i) Podłączenie aparatu (unifonu) w lokalu na indywidualne zgłoszenie użytkownika.
- 7) Wymiana lub wykonanie domofonu - obejmuje następujące czynności:
  - a) Wykonanie okablowania w budynku oraz wewnątrz mieszkań do miejsca montażu unifonów,
  - b) Zamontowanie kasety elektroniki
  - c) Zamontowanie unifonów,
  - d) Zamontowanie obudowy na elektronikę (w przypadku wiatrołapu o konstrukcji aluminiowej),
  - e) Zamontowanie panela na zewnątrz budynku bądź wiatrołapu,
  - f) Zamontowanie zasilacza,
  - g) Zamontowanie elektrozaczepu,
  - h) Zamontowanie stypizowanej wkładki wraz z zapewnieniem 1 klucza na lokal,
  - i) Podłączenie urządzeń – kaset cyfrowych, unifonów, zasilaczy do instalacji elektrycznej klatkowej
  - j) Oprogramowanie systemu i uruchomienie instalacji,
  - k) Wykonanie robót wykończeniowych związanych z prowadzeniem instalacji domofonowej.
  - l) Przy wymianie- zdemontowanie istniejącej instalacji wraz z osprzętem.

**§ 2**

Zasady montażu, eksploatacji i konserwacji instalacji domofonowej:

- 1) Spółdzielnię obciążają obowiązki związane z wykonaniem, wymianą, konserwacją i remontami instalacji domofonowych wraz z osprzętem w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni na następujących zasadach:
  - a) z wnioskiem o montaż instalacji domofonowej lub objęcie przez Spółdzielnię obowiązków związanych z konserwacją i remontem instalacji domofonowych wraz z osprzętem w budynku (klatce schodowej) występują mieszkańcy danego budynku lub klatki schodowej w formie pisemnej. Po otrzymaniu tego wniosku Spółdzielnia kieruje do wszystkich mieszkańców informację dotyczącą warunków wykonania, remontu lub konserwacji instalacji domofonowej i wysokości obciążeń z tym związanych. Podstawą do podjęcia czynności związanych z wykonaniem, wymianą, konserwacją i remontem instalacji domofonowych stanowić będzie zgoda wszystkich mieszkańców z danego budynku (każdej klatki schodowej), z zastrzeżeniem lit. b
  - b) Zarząd może podjąć decyzję w sprawie montażu domofonu w budynku (klatce schodowej) również w przypadku, gdy zgodę na to wyrazi co najmniej 75 % ogólnej liczby mieszkańców danego budynku (klatki schodowej) pod warunkiem że zgoda obejmuje zobowiązanie do poniesienia kosztów wykonania instalacji domofonowej w całym budynku lub klatce schodowej (bez kosztów podłączenia lokali których mieszkańcy nie wyrazili zgody na montaż); w takim przypadku wymóg uzyskania zgody o której mowa w lit. a) nie ma zastosowania, z zastrzeżeniem, że:
    - instalacja domofonu ma zapewnić możliwość podłączenia wszystkich lokali danej klatki schodowej,
    - każdy mieszkaniec, który nie wyraził zgody na zainstalowanie w swoim mieszkaniu (lokalu) domofonu (unifonu) otrzymuje nieodpłatnie jeden klucz do drzwi wejściowych do klatki schodowej,
    - mieszkańcy niewyrażający pierwotnie zgody na montaż domofonu, którzy zgłoszą chęć korzystania z instalacji domofonowej w późniejszym terminie ponoszą koszt zainstalowania unifonu i niezbędnej instalacji.
- 2) Opłaty związane z konserwacją instalacji domofonowych naliczane są za okresy miesięczne, począwszy od pierwszego dnia miesiąca, w którym Spółdzielnia wyraziła zgodę na objęcie domofonu konserwacją.  
Kosztami konserwacji i remontu domofonu - w przypadku jego uszkodzenia (dewastacji) obciążani są wszyscy mieszkańcy danej klatki schodowej.
- 3) Spółdzielnia przeprowadzi procedurę przetargową w celu wyboru wykonawcy robót montażowych, konserwacyjno-remontowych instalacji domofonowych według zasad określonych w regulaminie przetargowym lub będzie świadczyć te usługi za pomocą własnych służb.
- 4) Spółdzielnia obowiązana jest dostarczyć klucze do wkładki domofonowej w ilości 1szt./lokal po wykonaniu instalacji domofonowej lub jej remoncie (odtworzeniu).
- 5) W przypadku drobnych uszkodzeń (awarii) domofonu Spółdzielnia zobowiązana jest usunąć je w terminie 2-ch dni roboczych. Przy poważnych (rozległych) uszkodzeniach termin ich usunięcia będzie ustalony indywidualnie.
- 6) Roboty remontowe (odtworzeniowe) realizowane będą w kolejności ich zgłoszeń.
- 7) W przypadku konieczności wykonania prac remontowych (odtworzeniowych) w chwili przejścia przez Spółdzielnię czynności konserwacyjnych – kolejność ich realizacji zostanie określona w harmonogramie sporządzonym w oparciu o ocenę stanu technicznego i podana do wiadomości mieszkańców.

Niniejszy załącznik nr 2 został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.10.2019r. Traci moc obowiązujący Załącznik nr 2 do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego uchwalony w dniu 19.02.2019r.