

Uchwała nr 5/2022
Rady Nadzorczej
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie
z dnia 24 lutego 2022 roku

w sprawie: uchwalenia Regulaminu eksploatacji instalacji domofonowej w zasobach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie.

Na podstawie kompetencji wynikających z § 78 ust. 1 pkt 11) Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie, Rada Nadzorcza Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie podejmuje uchwałę następującej treści:

§ 1

Uchwała Regulamin eksploatacji instalacji domofonowej w zasobach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie w wersji stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 25 lutego 2022 roku z mocą obowiązującą od 01 kwietnia 2022 roku.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie.

za uchwałą głosowało - ¹³..... członków Rady Nadzorczej
przeciw uchwale głosowało - ⁰..... członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

Krzysztof Witkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Maciej Linke

Robotnicza Spółdzielnia
Mieszkaniowa “Ursus”
RADA NADZORCZA

REGULAMIN
eksploatacji instalacji domofonowej w zasobach
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr. 119 poz. 1116 z późn. zm.).
2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 ze zm.).
3. Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie.

§ 2

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Ursus” w Warszawie;
2. **Instalacji domofonowej** - należy przez to rozumieć: urządzenie nadawcze (centrałka) instancję kablową na klatce schodowej i w lokalach, zakończoną urządzeniem odbiorczym w lokalu (unifon) wraz z zabezpieczeniami;
3. **Osobie uprawnionej do lokalu** - należy przez to rozumieć:
 - a) członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
 - b) członka Spółdzielni lub nie będącego członkiem właściciela lub współwłaściciela lokalu,
 - c) najemcę lokalu,
 - d) osobę, która zamieszkuje lokal wspólnie z osobą, o której mowa w lit. a-c,
 - e) osobę zamieszkującą w lokalu na innej podstawie prawnej.
4. **Nieruchomości** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków zgodnie z kryteriami podziału Spółdzielni przyjętymi w uchwałach w sprawie określenia przedmiotów odrębnych własności lokali;
5. **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;
6. **Części wspólnej budynku** - należy przez to rozumieć części konstrukcji, instalacji, urządzeń i pomieszczeń użytkowych służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych więcej niż jednego użytkownika takich jak: ściany nośne, klatki schodowe, strychy, wózkownie, suszarnie, instalacje elektryczne i teletechniczne itp.;
7. **Klatce schodowej** - należy przez to rozumieć część wspólną budynku służącą do komunikacji wewnątrz budynku, do której drzwi wejściowe zabezpieczone są domofonem;
8. **Remontie** – należy przez to rozumieć zarówno naprawy główne polegające na wymianie co najmniej jednego elementu, jak i naprawy bieżące stanowiące okresowe przeglądy elementów instalacji, mające na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie instalacji we właściwym stanie technicznym;
9. **Konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej i estetycznej elementów instalacji domofonowej.

§ 3

1. Regulamin określa zasady montażu, używania, konserwacji i remontu instalacji domofonowej w nieruchomości będącej własnością, współwłasnością lub administrowanej przez Spółdzielnię.
2. Instalacja domofonowa jest częścią wspólną budynku.

3. Montaż, remont i konserwację (z wyłączeniem unifonów w lokalach) instalacji domofonowej w danej klatce schodowej wykonuje Spółdzielnia.

§ 4

Zarząd Spółdzielni określa typ domofonów montowanych i eksploatowanych w zasobach Spółdzielni oraz przeprowadza postępowanie przetargowe lub konkurs ofert w celu wyłonienia wykonawcy instalacji oraz jej bieżącej konserwacji.

§ 5

Koszty związane z montażem, remontem i konserwacją instalacji domofonowej pokrywają wszystkie osoby uprawnione do korzystania w lokalu w danej klatce schodowej.

II. TRYB POSTĘPOWANIE PRZY MONTAŻU NOWEJ INSTALACJI DOMOFONOWEJ LUB REMONCIE ISTNIEJĄCEJ INSTALACJI.

§ 6

Kierownik osiedla przy współudziale konserwatora domofonów dokonuje przeglądu technicznego istniejącej instalacji domofonowej w nieruchomości, określając protokolarnie zakres prac koniecznych do wykonania wraz z ich wstępną wyceną.

§ 7

Wycena niezbędnych prac do prawidłowego funkcjonowania instalacji domofonowej jest podstawą do wystawienia przez Spółdzielnię zlecenia wykonania prac określonych w protokole przeglądu, remontu lub konieczności montażu nowej instalacji domofonowej.

§ 8

Wykonanie remontu lub montażu nowej instalacji domofonowej potwierdza protokolarnie dział techniczny Spółdzielni wraz z administracją osiedla, na terenie której były wykonywane prace.

III. KONSERWACJA INSTALACJI DOMOFONOWEJ

§ 9

1. Spółdzielnia wykonuje konserwację domofonów:
 - zamontowanych w procesie inwestycyjnym, podczas budowy budynku,
 - zamontowanych na zlecenie osób uprawnionych do lokalu w danej klatce schodowej,
 - przekazanych Spółdzielni po remoncie, modernizacji.
2. Informacje o usterkach w instalacji domofonowej przyjmowane są przez administrację danego osiedla w godzinach pracy administracji lub za pośrednictwem poczty elektronicznej kierowanej na adres wskazany na stronie internetowej Spółdzielni (www/rsmursus.pl).
3. W dni wolne od pracy, święta oraz poza godzinami pracy Spółdzielni informacje o usterkach przyjmuje dyżurny elektryk Spółdzielni.

§ 10

Za datę rozpoczęcia konserwacji przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca po protokolarnym odbiorze instalacji domofonowej zamontowanej, wyremontowanej lub zmodernizowanej.

§ 11

Do zakresu konserwacji wykonywanej przez Spółdzielnię należy:

1. Naprawa lub wymiana:
 - panelu elektroniki (klawiatury),
 - regulacja elektroniki,
 - zasilacza domofonowego i centrali domofonowej,
 - usuwanie zwarc i przerw w połączeniach.

2. Regulacja i naprawa słuchawki (unifonu) bez montowania nowych części.
3. Wymiana uszkodzonych zabezpieczeń obwodu domofonowego.
4. Naprawa lub wymiana zaczeptu elektromagnetycznego, okresowe przeglądy elektrozaczeptu wraz z wykonaniem jego konserwacji.
5. Kontrola połączeń instalacji rozprowadzającej, naprawa lub wymiana uszkodzonej instalacji, usuwanie zwarć i przerw w instalacji.

§ 12

W przypadku uszkodzenia lub zużycia unifonu w lokalu, kosztem naprawy obciążany jest użytkownik lokalu. Wymiana unifonu winna być wykonana przez konserwatora instalacji domofonowej.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT

§ 13

Miesięczny koszt zaliczki na konserwację instalacji domofonowej ustala się w przeliczeniu na jeden lokal.

§ 14

1. Koszty związane z montażem, remontem lub usuwaniem skutków dewastacji pokrywane są z opłaty wnoszonej na konserwację i naprawę domofonów.
2. Fakt dewastacji instalacji domofonowej w częściach wspólnych budynku jest zgłaszany do ubezpieczyciela celem uzyskania środków na jej odtworzenie.

§ 15

1. Opłaty za konserwację domofonu wnoszone są począwszy od pierwszego dnia miesiąca, w którym rozpoczęto konserwację.
2. Wysokość opłat za konserwację instalacji domofonowej ustalana jest wraz z innymi opłatami za używanie lokali i wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 16

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ursus” w Warszawie uchwałą nr 5/2022 z dnia 24 lutego 2022 roku z mocą obowiązującą od dnia 01.04.2022r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Krzysztof Witkowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Maciej Linke

Robotnicza Spółdzielnia
Mieszkaniowa “Ursus”
RADA NADZORCZA