

## **REGULAMIN**

**określający zasady montażu, użytkowania i rozliczania kosztów instalacji domofonowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku**

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

Regulamin określa zasady montażu, eksploatacji, konserwacji i remontów instalacji domofonowej w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz ustalania opłat z tego tytułu dla osób posiadających tytuł prawny do lokalu oraz osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, zwanych w treści Regulaminu „Użytkownikami lokali”.

#### **§ 2.**

Ilekróć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku.
- 2) **Zarządzie** – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku.
- 3) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy.
- 4) **Instalacji domofonowej kablowej** - należy przez to rozumieć zespół urządzeń elektronicznych służących do komunikacji głosowej wraz z możliwością otwierania wejść opartych na kablowym połączeniu pomiędzy centralą domofonu, a unifonami zamontowanymi w poszczególnych lokalach.

Kompletne instalacje domofonowe kablowe w poszczególnych klatkach schodowych składają się z:

- a) osprzętu instalacji domofonowej obejmującego elementy instalacji na zewnątrz i wewnątrz klatki schodowej w skład której wchodzi:
  - kasetę zewnętrzną,
  - zamek wraz z wkładką i elektrozaczepek zamontowanym w drzwiach,
  - zasilacz,
  - elektronika centrali wewnętrznej (jeśli występuje oddzielnie),
  - okablowanie pomiędzy panelem zewnętrznym, a zasilaczem (jeśli występuje elektronika centrali) oraz okablowaniem pomiędzy centralą, a unifonami zamontowanymi w poszczególnych lokalach,
- b) unifonów – urządzeń odbiorczych znajdujących się w lokalach.
- 5) **Instalacji wideodomofonowej** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń elektronicznych służących do komunikacji głosowej przy zdalnym otwieraniu drzwi wejściowych jak przy klasycznych domofonach z zapewnieniem jednostronnej wizji na monitorze umieszczonym w lokalu.
- 6) **Montażu** – należy przez to rozumieć wykonanie nowej, kablowej instalacji domofonowej.
- 7) **Konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej i estetycznej elementów instalacji domofonowej, a także bieżącą lub częściową jej naprawę inną niż remont, w celu zapobiegania skutkom ponadnormatywnego zużycia poszczególnych elementów tej instalacji.
- 8) **Remontu** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, w tym instalacyjnych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.

- 9) **Breloku** – należy przez to rozumieć czytnik zbliżeniowych lub dotykowych kluczy elektronicznych.
- 10) **Klatce schodowej** – należy przez to rozumieć część budynku składającą się z jednej klatki schodowej.

### § 3.

1. W celu zwiększenia komfortu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku przejmuje w kształcie wynikającym z niniejszego Regulaminu obowiązki związane z montażem, konserwacją i remontami instalacji domofonowych w budynkach/klatkach schodowych:
  - a) zamontowanych w procesie inwestycyjnym, podczas budowy budynku,
  - b) nowo wykonanych przez Spółdzielnię na wniosek o którym mowa w § 4 ust. 1.
  - c) przejętej przez Spółdzielnię, na wniosek o którym mowa w § 4 ust. 1, po remoncie lub modernizacji.
2. Wykonana nowa instalacja domofonowa lub przejęta w trybie ust. 1 pkt c istniejąca instalacja domofonowa, stanowi wyposażenie klatki schodowej i podlega ubezpieczeniu.

### § 4.

1. Czynności o których mowa w § 3 ust. 1 pkt b i c, Spółdzielnia wykonuje i realizuje na pisemny wniosek lub za pisemną zgodą 60 % uprawnionych właścicieli lokali w danej klatce schodowej posiadających zamontowaną instalację domofonową. Wnioski należy składać w Administracji stosownej dla danego osiedla (zał. nr 1).
2. Na każdy lokal w klatce schodowej jego użytkownikom przysługuje jeden głos.
3. Wniosek zgodny z § 4 ust. 1 użytkowników lokali klatki schodowej upoważnia Spółdzielnię do obciążania wszystkich użytkowników lokali danej klatki schodowej kosztami eksploatacji instalacji domofonowej o których mowa w §11 i §12.
4. W klatkach schodowych w których na dzień wejścia w życie niniejszego regulaminu jest zamontowana instalacja domofonowa przewodowa, opłatę o której mowa w §11 i §12 wnoszą wszyscy użytkownicy lokali w danej klatce schodowej.
5. W przypadku zmiany właściciela lokalu, wyrażona zgoda przechodzi na każdego następnego właściciela lokalu, bez potrzeby uzyskiwania odrębnej zgody nowego właściciela.

### § 5.

1. Decyzję o typie instalacji domofonowej montowanej w danej klatce schodowej podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek właściwej Administracji Osiedla.
2. Administracja sporządzając wniosek do Zarządu uwzględnia sugestie co do typu montowanego domofonu wskazaną we wniosku użytkowników lokali o którym mowa w § 4 niniejszego regulaminu.

## 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. eksploatacja i konserwacja,
3. remonty,
4. usługi świadczone na zlecenie dysponentów lokali za indywidualną odpłatnością.

## § 7.

1. W przypadku otrzymania przez Spółdzielnię wniosku użytkowników lokali dotyczącego:
  - a) istniejącej instalacji domofonowej: Spółdzielnia dokonuje przeglądu technicznego tej instalacji, określając zakres rzeczowy koniecznych prac remontowych lub modernizacyjnych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania lub konieczności montażu nowej instalacji,
  - b) montażu nowej instalacji domofonowej: Spółdzielnia 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 montażu instalacji domofonowej podejmuje Zarząd Spółdzielni, na pisemny wniosek właściwej Administracji Osiedla.
3. Podstawą włączenia domofonu danej klatki schodowej do konserwacji jest dokonanie naprawy w sposób przywracający sprawność techniczną urządzeń lub montaż nowych urządzeń na koszt wszystkich właścicieli lokali podłączonych do instalacji domofonowej danej klatki schodowej.
4. Zaakceptowanie przez Zarząd kosztów i zakresu wymaganych prac jest podstawą do zlecenia przez Spółdzielnię prac określonych w protokole przeglądu instalacji domofonowej.
5. Nowo montowane instalacje domofonowe mają zapewnić możliwość podłączenia do nowej instalacji wszystkich lokali danej klatki schodowej. Koszty indywidualnego podłączenia instalacji domofonowej do lokalu poza terminem uruchomienia instalacji w klatce schodowej ponosi użytkownik tego lokalu.
6. Każdy użytkownik lokalu, w tym i użytkownicy, którzy nie wyrazili zgody na zainstalowanie w ich lokalach domofonu, otrzyma w zależności od technologii działania systemu ograniczenia dostępu do części wspólnej danej klatki schodowej „kod dostępu”, odpłatnie: jeden klucz i jeden brelok do drzwi wejściowych do klatki schodowej.

## § 8.

1. Konserwacja instalacji domofonowej w nieruchomości prowadzona jest w zakresie:
  - 1) sprawdzenia stanu technicznego pionów i sprawności instalacji,
  - 2) sprawdzenia lub naprawy stanu połączeń przewodów instalacji domofonowej, kaset elektronicznych,
  - 3) regulacji poziomu głośności kasety zewnętrznej oraz unifonów w lokalach,
  - 4) sprawdzenia, wymiany bądź naprawy zasilacza sieciowego,
  - 5) sprawdzenia i naprawy kaset zewnętrznych,
  - 6) sprawdzenia działania i usuwania usterek kaset domofonowych, przycisków i przełączników domofonowych, podświetlenia kaset (wymiana żarówek), itp.,
  - 7) sprawdzenia, regulacji, smarowania lub naprawy elementów współpracujących, m.in. elektrozaczepów i zamka,
  - 8) usuwania przerw, zwarc i innych uszkodzeń sieci przewodów domofonowych spowodowanych normalną eksploatacją powodujących wadliwe działanie instalacji poprzez wymianę lub naprawę uszkodzonych odcinków z wyłączeniem uszkodzeń spowodowanych przez użytkownika lokalu,
  - 9) wymiany lub naprawy wkładki zamka wraz z dorobieniem po jednym egzemplarzu klucza do każdego lokalu,
  - 10) zmiany indywidualnych kodów w systemie cyfrowym,
  - 11) zmiany uprawnień poszczególnych użytkowników systemu,
  - 12) naprawy urządzeń sterujących pracą domofonu i kasety zewnętrznej.

2. Za datę rozpoczęcia konserwacji przyjmuje się pierwszy dzień miesiąca po odbiorze i włączeniu do eksploatacji instalacji domofonowej zamontowanej, wyremontowanej lub zmodernizowanej.
3. Spółdzielnia zwolniona jest z konserwacji w przypadku:
  - 1) rezygnacji osób uprawnionych do lokalu danej klatki schodowej z usług w zakresie konserwacji domofonu. Podstawą rezygnacji jest pisemny wniosek co najmniej 60 % uprawnionych użytkowników lokali w danej klatce schodowej. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i liczony jest od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu wniosku.
  - 2) dewastacji instalacji domofonowej będącej w konserwacji Spółdzielni. Przez dewastację rozumie się celowe zniszczenie elementów domofonu będących na zewnątrz jak i wewnątrz klatki schodowej, stwierdzone komisyjnie z udziałem pracownika Administracji, konserwatora oraz przedstawiciela firmy wykonującej usługi konserwacyjne.
4. Konserwacja nie obejmuje napraw gwarancyjnych, za które odpowiada wykonawca instalacji domofonowej.

### § 9.

1. Remonty instalacji domofonowej w szczególności obejmują:
  - a) wymianę kompletnej elektroniki sterującej,
  - b) wymianę lub regenerację kasety przyzywowej – w zależności od stopnia zużycia,
  - c) wymianę okablowania w 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.

1. Na zlecenie użytkowników lokali, za dodatkową odpłatnością, firma świadcząca na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie instalacji domofonowej, wykonuje następujące usługi:
  - a) naprawę lub wymianę unifonów,
  - b) naprawę instalacji domofonowej w lokalu,
  - c) dorobienie dodatkowych kluczy do wkładki domofonowej, zakup i zaprogramowanie dodatkowych kluczy dostępowych (RFiD) w tym breloków,
  - d) indywidualne podłączenie lokalu do instalacji domofonowej kablowej już istniejącej.
2. Opłatę ponoszą również użytkownicy lokali, o których mowa w § 14 ust. 3.

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

### § 11.

1. Koszty montażu nowej lub remontu istniejącej instalacji domofonowej łącznie z zakupem unifonów są finansowane w całości przez właścicieli poszczególnych lokali w danej klatce schodowej.
2. Montaż nowej lub remont istniejącej instalacji nastąpi po opłaceniu przez mieszkańców całości sumy kosztów związanych z wykonaniem w/w robót.

3. W przypadku stwierdzenia przez firmę świadczącą na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie instalacji domofonowej uszkodzenia unifonu, koszty jego zakupu i instalacji pokrywa użytkownik lokalu.
4. Koszty eksploatacji instalacji domofonowej finansowane są w całości z opłat pod nazwą „domofon” wnoszonych przez użytkowników lokali.

## § 12.

1. Koszty montażu, eksploatacji i remontów instalacji domofonowej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej klatki schodowej wyposażonej w tą instalację.
2. Obciążenia kosztami eksploatacji instalacji domofonowej dokonuje się jednolicie dla każdego lokalu.
3. Jednostką rozliczeniową dla opłaty z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej jest lokal.
4. Wysokość miesięcznej opłaty przypadającej na lokal na pokrycie kosztów eksploatacji instalacji domofonowej ustala się jednolicie dla lokali znajdujących się w nieruchomościach wyposażonych w instalację domofonową.
5. Wysokość opłaty może ulegać zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej.
6. Opłaty z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej wnoszone są przez użytkowników wszystkich lokali danej klatki schodowej, w tym również tych, którzy nie wyrazili zgody na zainstalowanie w ich lokalu domofonu.
7. Opłaty z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej stanowią oddzielną pozycję w należnej opłacie za lokal pod nazwą „domofon”.
8. Wysokość miesięcznej opłaty pod nazwą „domofon” z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
9. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji domofonów a przychodami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej klatki schodowej w roku następnym.

## § 13.

Opłaty związane z eksploatacją instalacji domofonowej pod nazwą „domofon”, wnoszone są od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu oddania instalacji domofonowej do użytkowania, z zastrzeżeniem art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. poinformowaniu o planowanej zmianie wysokości opłat na co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Informacja o zmianie wysokości opłat dla użytkowników lokali w nieruchomościach już wyposażonych w instalację domofonową może być również zawarta w dokumencie informującym o zmianie stawki opłat.

## IV. Postanowienia końcowe

### § 14.

1. Odbiornik (unifon) zainstalowany w lokalu stanowi wyposażenie instalacji domofonowej nie może być demontowany przy zmianie użytkownika lokalu. Model unifonu zainstalowanego w lokalu określa Spółdzielnia.
2. Przepisy niniejszego regulaminu mają również zastosowanie do lokali w których są zamontowane wideodomofony. Użytkownicy takich lokali wnoszą opłaty z tytułu eksploatacji instalacji wideodomofonowej na zasadach określonych w §11 i §12 regulaminu.
3. W przypadku stwierdzenia przez pracownika firmy świadczącej na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie montażu, remontów i konserwacji instalacji domofonowej trwałej

niesprawności unifonu znajdującego się w lokalu, blokującego rygiel w drzwiach wejściowych i będącego przeszkodą w prowadzeniu rozmowy przez innych użytkowników lokali, nastąpi odłączenie tego lokalu od instalacji domofonowej na okres awarii unifonu, tj. do czasu usunięcia awarii przez użytkownika lokalu.

W tym przypadku Spółdzielnia zobowiązana jest bezzwłocznie poinformować użytkownika lokalu o fakcie i przyczynie odłączenia.

4. Podmiot wykonujący na rzecz Spółdzielni usługę konserwacji i naprawy oraz montaż nowych instalacji domofonowych jest wybierany na drodze przetargu.

## § 15.

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

## § 16.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku uchwałą nr. 3./2/2023 z dnia 23.02.2023 r. i wchodzi w życie po upływie trzech miesięcy od dnia podjęcia uchwały.

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej

*Katarzyna Bogusława Surowińska*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej

*mgr Mirosław Wodgajecki*

Załącznik nr 1 do Regulaminu określającego zasady montażu, użytkowania i rozliczania kosztów instalacji domofonowych.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa**  
**„Rodzina Kolejowa” w Białymstoku**  
**ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 3**  
**15 – 888 Białystok**

.....

.....

(adres: ulica, nr budynku, nr klatki)

**Wniosek dotyczy montażu nowej instalacji/konserwacji istniejącej instalacji domofonowej.\***

\* Administracja osiedla.....

L.p.	Imię i Nazwisko	Adres	Podpis
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			

\* niepotrzebne skreśli