

Załącznik nr 1 (Uchwała nr 11/2025 z dnia 23.09.2025r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy) do **Regulaminu zasad rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

Zasady montażu, 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 § 3 ust. 2.
3. **Unifon** (słuchawka wraz z przyciskami), to urządzenie wchodzące w skład systemu domofonowego, służące do komunikacji z osobą stojącą przy wejściu oraz do zdalnego otwierania drzwi.
4. **Okres rozliczeniowy** – należy przez to rozumieć rok bilansowy (rok kalendarzowy).

§ 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:
 - 1) 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. Podstawą do podjęcia czynności związanych z wykonaniem, wymianą, konserwacją lub remontem instalacji domofonowych stanowić będzie zgoda

osób uprawnionych do lokalu z danego budynku (każdej klatki schodowej), z zastrzeżeniem pkt.2);

- 2) 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 osób uprawnionych do lokalu 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 pkt.1) nie ma zastosowania, z zastrzeżeniem, że: – instalacja domofonu ma zapewnić możliwość podłączenia wszystkich lokali danej klatki schodowej – każda osoba uprawniona do lokalu, która nie wyraziła 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;
- 3) podstawę do wprowadzenia opłat i przejęcia instalacji do konserwacji/eksploatacji stanowić będzie protokół odbioru technicznego instalacji domofonowej podpisany przez strony (stroną będzie Spółdzielnia i wykonawca instalacji, w przypadku istniejącej instalacji – stronę mieszkańców pionu/klatki reprezentuje co najmniej jeden z jej przedstawicieli).

2. Koszty związane z montażem lub remontem pokrywają wszystkie osoby, o których mowa w pkt. 1) i 2), po otrzymaniu obciążenia w wysokości wynikającej z rozliczenia faktury wystawionej przez wykonawcę.

3. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek osoby uprawnionej do lokalu, płatność faktury za montaż instalacji domofonowej może zostać rozłożona na raty, za zgodą zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

4. Koszty eksploatacji/konserwacji domofonów ewidencjonowane i rozliczane będą odrębnie dla każdego budynku/klatki schodowej.

5. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji domofonów a przychodami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danego budynku/klatki schodowej.
6. Koszty konserwacji/eksploatacji instalacji domofonowej finansowane są w całości z opłat pod nazwą „instalacja sieci domofonowej” wnoszonych przez użytkowników lokali.
7. Kosztów energii elektrycznej związanej z użytkowaniem instalacji domofonowej nie wlicza się do kosztów eksploatacji. Koszt energii elektrycznej na potrzeby zasilania instalacji domofonowej rozliczany jest wspólnie z ponoszonymi kosztami zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych.
8. wysokość miesięcznej zaliczkowej opłaty przypadającej na lokal na pokrycie kosztów eksploatacji instalacji domofonowej ustala Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w oparciu o następujące dane:
- 1) wysokość kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym;
 - 2) planowany zakres prac w następnym okresie rozliczeniowym;
 - 3) koszty usług zgodnie z umową zawartą z Usługodawcą zewnętrznym;
 - 4) ilość mieszkań podłączonych do instalacji;
 - 5) wynik z rozliczenia kosztów i wpłaconych zaliczek w poprzednim okresie rozliczeniowym.
9. Wysokość opłaty zaliczkowej w okresie rozliczeniowym może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu konserwacji i naprawy instalacji domofonowej.
10. Spółdzielnia przeprowadzi procedurę wyłonienia najkorzystniejszej oferty wykonawcy robót montażowych, konserwacyjno-remontowych instalacji domofonowych według zasad określonych w regulaminie przetargowym.
11. Spółdzielnia obowiązana jest dostarczyć klucze do wkładki domofonowej w ilości 1szt./lokal po wykonaniu instalacji domofonowej lub jej remoncie (odtworzeniu). Koszt dorobienia dodatkowych kluczy ponosi użytkownik lokalu.
12. W przypadku drobnych uszkodzeń (awarii) domofonu Spółdzielnia zobowiązana jest zlecić usunięcie awarii bez zbędnej zwłoki. Przy poważnych (rozległych) uszkodzeniach termin ich usunięcia będzie ustalony indywidualnie.

13. Roboty remontowe (odtworzeniowe) realizowane będą w kolejności ich zgłoszeń.
14. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych (odtworzeniowych) w chwili przejęcia przez Spółdzielnię czynności konserwacyjnych – kolejność ich realizacji zostanie określona w protokole sporządzonym w oparciu o ocenę stanu technicznego i podana do wiadomości mieszkańców.
15. Konserwacją nie są objęte unifony (słuchawki) będące własnością użytkowników lokali mieszkalnych oraz instalacja domofonowa w lokalu. Wszelkie koszty związane z ich naprawą ponoszą użytkownicy.
16. Konserwacja nie obejmuje napraw gwarancyjnych, za które odpowiada wykonawca instalacji domofonowej.

§ 3

1. Konserwacja domofonu - obejmuje następujące czynności:

- 1) konserwacja linii- styków połączeń,
- 2) sprawdzenie poprawności działania elektrozaczepów (rygli),
- 3) wymiana elektrozaczepu,
- 4) zabezpieczenie kaset: uzupełnienie mocowań, śrub, nitów,
- 5) konserwacja centralki,
- 6) wymiana głośników i mikrofonów w kasecie,
- 7) podłączenie aparatu (unifonu) w lokalu na indywidualne zgłoszenie użytkownika (odpłatnie).

2. Wymiana lub wykonanie domofonu - obejmuje następujące czynności:

- 1) wykonanie okablowania w budynku oraz wewnątrz mieszkań do miejsca montażu unifonów,
- 2) zamontowanie kasety elektroniki
- 3) zamontowanie unifonów,
- 4) zamontowanie obudowy na elektronikę (w przypadku wiatrołapu o konstrukcji aluminiowej),
- 5) zamontowanie panela na zewnątrz budynku bądź wiatrołapu,
- 6) zamontowanie zasilacza,

- 7) zamontowanie elektrozaczepu,
- 8) zamontowanie stypizowanej wkładki wraz z zapewnieniem 1 klucza na lokal,
- 9) podłączenie urządzeń – kaset cyfrowych, unifonów, zasilaczy do instalacji elektrycznej klatkowej
- 10)oprogramowanie systemu i uruchomienie instalacji,
- 11)wykonanie robót wykończeniowych związanych z prowadzeniem instalacji domofonowej.

§ 4

1. Spółdzielnia zwolniona jest z konserwacji w przypadku rezygnacji osób uprawnionych do lokalu danej klatki schodowej z usług w zakresie konserwacji domofonu.
2. Podstawą rezygnacji jest pisemny wniosek co najmniej 75 % ogólnej liczby mieszkańców danego budynku (klatki schodowej), złożony w Spółdzielni.
3. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i liczony będzie od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu wniosku, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Zaprzestanie pobierania opłaty za konserwację następuje po wygaśnięciu okresu wypowiedzenia określonego w ust. 3.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŚWIDNICY

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy
Stanisława Łanda

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy
Saczeban Kogut

