

Z a ł ą c z n i k
do UCHWAŁY Nr 13/04/2023
Zarządu SM „TERESA”
z dnia 12.04.2023 roku

R E G U L A M I N
MONTAŻU I EKSPLOATACJI INSTALACJI
DOMOFONOWEJ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „TERESA” W TYCHACH

(tekst jednolity ustalony w dniu 12.04.2023 roku)

REGULAMIN
montażu i eksploatacji instalacji domofonowej
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach

I. Podstawa prawna

§ 1

Podstawą opracowania niniejszego regulaminu (zwanego dalej Regulaminem) jest:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze;
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej: usm;
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali;
- 4) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach; zwany dalej: Statutem;
- 5) Regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach, zwany dalej: Regulaminem gzm;
- 6) Regulamin w sprawie zasad zlecania robót budowlanych, remontowych, dostaw materiałów i innych usług przez Spółdzielnię Mieszkaniową „TERESA” w Tychach, zwany dalej: Regulaminem przetargów.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

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, jak i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zwanych w treści Regulaminu „użytkownikami” lub „użytkownikami lokali”.

§ 3

Ileokroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnia Mieszkaniowa „TERESA” w Tychach.
- 2) **Zarządzie** – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „TERESA” w Tychach.
- 3) **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy.
- 4) **Lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych.
- 5) **Lokalu użytkowym** (lokalu o innym przeznaczeniu) – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, które służą zaspokajaniu potrzeb innych niż mieszkaniowe.
- 6) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
- 7) **Części wspólnej / części budynku służące do wspólnego użytkowania** – należy przez to rozumieć części konstrukcji, instalacji, urządzeń i pomieszczeń użytkowych służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych więcej niż jednego użytkownika takich jak: klatki

schodowe, strychy, wózkownie, suszarnie, pralnie, instalacje w tym elektryczne, teletechniczne itp.

- 8) **Klatce schodowej** – należy przez to rozumieć klatkę schodową w budynku składającym się z dwóch lub więcej klatek schodowych.
- 9) **Budynku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany trwale związany z gruntem wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach.
- 10) **Domofonie** – należy przez to rozumieć urządzenie znajdujące się w lokalu służące do otwierania drzwi wejściowych do budynku.
- 11) **Instalacji domofonowej** – należy przez to rozumieć instalację od kasety do unifonu wraz z kasetą i unifonem włącznie.
- 12) **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 wraz z tablicą rozmowną z przyciskami,
 - zamek wraz z elektrozaczepem zamontowanym w drzwiach,
 - zasilacz oraz wzmacniacz,
 - 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.
- 13) **Breloku** bądź **chipie** – należy przez to rozumieć czytnik zbliżeniowych lub dotykowych kluczy elektronicznych.
 - 14) **Montażu** – należy przez to rozumieć wykonanie nowej instalacji domofonowej, kablowej oraz całkowitą wymianę starej, istniejącej instalacji kablowej na nową.
 - 15) **Kod dostępu** – należy przez to rozumieć przypisany odrębnie dla każdego lokalu oraz służb technicznych czterocyfrowy ciąg liczb (kod wejścia) umożliwiający otwarcie drzwi wejściowych do klatki schodowej poprzez wybranie kodu klawiaturą centrali.
 - 16) **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.
 - 17) **Naprawa (remont bieżący)** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, w tym instalacyjnych, polegających na

usunięciu awarii, usterki, dewastacji w celu odtworzenia stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.

- 18) **Remont** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, w tym instalacyjnych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji tj. wymianę lub naprawę instalacji domofonowej.
- 19) **Modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, w tym instalacyjnych, polegających na polepszeniu i dostosowaniu do aktualnych norm i standardów stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji tj. wymianę, rozbudowę lub przebudowę instalacji domofonowej.
- 20) **Okresie rozliczeniowym** – należy przez to rozumieć rok bilansowy (rok kalendarzowy).
- 21) **Usługodawcy** – należy przez to rozumieć podmiot zewnętrzny, któremu Spółdzielnia powierzyła konserwację, montaż lub remont instalacji domofonowej.
- 22) **Użytkownik / użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie), członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niebędące członkami Spółdzielni, najemców lokali, osoby zamieszkujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.
- 23) **Osobie zamieszkałej** – należy przez to rozumieć osobę faktycznie korzystającą z lokalu.

§ 4

1. W celu unowocześnienia i zwiększenia komfortu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach, Spółdzielnia Mieszkaniowa „TERESA” wykonuje obowiązki związane z montażem, konserwacją, naprawą i remontami instalacji domofonowej (istniejącej i nowej) w budynku lub klatce schodowej, wynikające z niniejszego Regulaminu:
 - a) nowo wykonanej przez Spółdzielnię,
 - b) przejętej przez Spółdzielnię, po remoncie lub modernizacji.
2. Wykonana nowa instalacja domofonowa oraz przejęta po remoncie lub modernizacji istniejąca instalacja domofonowa, stanowi wyposażenie klatki schodowej.

III. Usługi świadczone przez Spółdzielnię w zakresie instalacji domofonowej

§ 5

Usługi świadczone w zakresie instalacji domofonowej to:

1. montaż nowej instalacji domofonowej oraz remont lub modernizacja istniejącej (starej),
2. konserwacja,
3. naprawa (remont bieżący) w przypadku uszkodzeń mechanicznych, losowych lub dewastacji (z wyłączeniem unifonów oraz instalacji domofonowej znajdującej się w lokalu mieszkalnym),
4. usługi świadczone na zlecenie dysponentów lokali za indywidualną odpłatnością.

§ 6

1. Po dokonaniu wyboru Usługodawcy przez Spółdzielnię zostaną przeprowadzone następujące działania w zakresie:

- a) istniejącej instalacji domofonowej:
 - Spółdzielnia w porozumieniu z Usługodawcą 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 zakwalifikowaniu odrębnie każdej klatki schodowej do przewidzianego w umowie z Usługodawcą wykazu prac koniecznych do wykonania wraz z ustaloną dla danych robót kwotą należną za ich wykonanie Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o zleceniu (we właściwym trybie) realizacji montażu, modernizacji (wymiany) lub remontu instalacji domofonowej i ustala przewidziany termin ich wykonania.
3. Nieruchomości, a następnie klatki schodowe, w których brak jest istniejącej instalacji domofonowej otrzymują pierwszeństwo dotyczące kolejności realizacji robót. Ostateczną decyzję o kolejności realizacji prac w każdym przypadku podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Nowo montowane oraz remontowane i modernizowane instalacje domofonowe mają zapewnić możliwość podłączenia do instalacji domofonowej wszystkich lokali danej klatki schodowej, budynku, nieruchomości i zasobów Spółdzielni.
5. Koszty montażu, remontu lub modernizacji instalacji domofonowej w danej klatce schodowej wraz z podłączeniem instalacji do lokalu obciążają jej użytkowników. W przypadku indywidualnego podłączenia instalacji domofonowej do lokalu, poza ustalonym terminem jej uruchomienia w całej klatce schodowej, Użytkownik lokalu ponosi dodatkowy koszt związany z przyłączeniem do instalacji. Koszt ten będzie każdorazowo kalkulowany indywidualnie przez firmę świadczącą na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie instalacji domofonowej i rozliczany bez udziału Spółdzielni pomiędzy tą firmą i Użytkownikiem.
6. Każdy użytkownik lokalu, w tym i użytkownicy, którzy nie wyrażają zgody na zainstalowanie w ich lokalach domofonu powinni posiadać, bądź otrzymać nowy „Kod dostępu”, chip (brelok), a w razie montażu lub kompleksowej wymiany instalacji domofonowej klucze do drzwi wejściowych do klatki schodowej w ilości 1 szt. na lokal.

§ 7

1. Do obowiązków Spółdzielni należy konserwacja i bieżąca naprawa całej instalacji domofonowej za wyjątkiem unifonu wraz z instalacją znajdującą się w lokalu mieszkalnym.
2. Konserwacja instalacji domofonowej w nieruchomości prowadzona jest w zakresie:
 - a) sprawdzenia stanu technicznego pionów i sprawności instalacji,
 - b) sprawdzenia lub naprawy stanu połączeń przewodów instalacji domofonowej, kaset elektronicznych,
 - c) regulacji poziomu głośności kasety zewnętrznej oraz unifonów w lokalach,
 - d) sprawdzenia i naprawy działania zasilacza sieciowego,
 - e) sprawdzenia i naprawy kaset zewnętrznych,

- f) sprawdzenia działania i usuwanie usterek kaset domofonowych, przycisków i przełączników domofonowych, szybek ochronnych, podświetlenia kaset (wymiana żarówek, oświetlenia typu led itp.),
 - g) sprawdzenia, regulacji, smarowania lub naprawy elementów współpracujących, m.in. elektrozaczepów i zamka,
 - h) usuwania przerw, zwarć i innych uszkodzeń sieci przewodów domofonowych spowodowanych normalnym użytkowaniem, powodujących wadliwe działanie instalacji poprzez wymianę lub naprawę uszkodzonych odcinków z wyłączeniem uszkodzeń spowodowanych przez użytkownika lokalu,
 - i) programowania i zmiany kodów dostępu (kodów wejścia).
3. Usługi związane z konserwacją powinny być wykonywane w sposób ciągły, aby sprawność techniczna urządzeń była zapewniona w sposób możliwie nieprzerwany. Usterki powinny być usunięte max w ciągu 48 godzin od zgłoszenia.
 4. Materiały niezbędne do wykonywania w/w czynności zapewnia firma świadcząca dla Spółdzielni usługi w zakresie konserwacji domofonów.
 5. Za datę rozpoczęcia konserwacji przyjmuje datę wskazaną w Uchwale Zarządu przypadającą po odbiorze i włączeniu do eksploatacji instalacji domofonowej zamontowanej, wyremontowanej lub zmodernizowanej w ostatniej klatce schodowej na danej nieruchomości.
 6. Obowiązki wskazane w ust. 1 będą finansowane z opłat wg indywidualnej stawki gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu konserwacji instalacji domofonowej.
 7. W uzasadnionych sytuacjach Zarząd może dofinansować pokrycie kosztów napraw domofonów spowodowanych dewastacją urządzeń zewnętrznych ze środków Spółdzielni. Wydatki na ten cel Spółdzielnia wyodrębnia w analitycznej strukturze kosztów.

§ 8

1. Modernizacja instalacji domofonowej w szczególności obejmuje:
 - a) wymianę kompletnej elektroniki sterującej,
 - b) wymianę kasety wywoławczej,
 - c) wymiana unifonów w mieszkaniach,
 - d) wymianę okablowania w klatce schodowej.
2. Remont instalacji domofonowej w szczególności obejmuje:
 - a) wymianę lub naprawę elektroniki sterującej,
 - b) wymianę lub regenerację kasety przyzywowej – w zależności od stopnia zużycia,
 - c) wymianę kompleksową lub częściową okablowania w klatce schodowej,
 - d) naprawy związane z kradzieżą, wandalizmem i ingerencją osób niepowołanych,
 - e) naprawę uszkodzeń spowodowanych wypadkami losowymi.
3. Remonty lub modernizacje są prowadzone przez Spółdzielnię dla instalacji istniejących przed przejściem ich do konserwacji.
4. Remonty bieżące (naprawy) są również prowadzone przez Spółdzielnię na instalacjach objętych już konserwacją w przypadku konieczności usunięcia usterek oraz bieżących uszkodzeń mechanicznych, losowych lub dewastacji.

5. Obowiązek przeprowadzenia montażu nowej lub modernizacji i remontu przed przejęciem do konserwacji istniejącej instalacji domofonowej ciąży na Spółdzielni. Koszty montażu oraz koszty modernizacji lub remontu instalacji domofonowej ponosi w tym przypadku użytkownik lokalu. Modernizacja oraz remont instalacji domofonowej wyszczególnione w ust. 1 i 2 nie stanowią kosztów konserwacji.
6. Koszty remontów bieżących (napraw) zostają skalkulowane wg prognozowanych wydatków i doliczone do kosztów bezpośredniej konserwacji wnoszonych jako opłata wg indywidualnej stawki gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu konserwacji instalacji domofonowej (instalacja domofonowa).

§ 9

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) 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.

IV. Zasady finansowania i rozliczania kosztów oraz ustalania opłat

§ 10

1. Koszty montażu nowej, a także modernizacji lub remontu istniejącej instalacji domofonowej wyszczególnione w §8 ust. 1, 2, 3 łącznie z zakupem unifonów stanowią dodatkowe obciążenie lokatorów danej klatki schodowej, w której konieczne jest przeprowadzenie prac remontowych lub modernizacyjnych przed przejęciem instalacji do konserwacji, na podstawie oferty Usługodawcy wyłonionego zgodnie z procedurą ustaloną w Regulaminie przetargów obowiązującym w Spółdzielni.
2. Opłata za montaż lub prace wyszczególnione w § 8 ust. 1, 2, 3 przypadająca na jeden lokal mieszkalny lub użytkowy stanowi iloraz całkowitych kosztów wyszczególnionych w ust. 1 oraz ilości lokali w danej klatce schodowej. Opłata ta jest wnoszona przez Użytkowników w 12 miesięcznych ratach wnoszonych wraz z opłatami za używanie lokali za dany miesiąc kalendarzowy po przejęciu przez Spółdzielnię w konserwację ostatniej instalacji domofonowej w danej nieruchomości. O wysokości opłaty oraz terminie rozpoczęcia odpłatności z tyt. „Instalacja domofonowa – montaż” użytkownicy lokali mieszkalnych zostaną poinformowani zgodnie z § 24 ust. 3 lit. a Regulaminu gzm.
- 2'. W przypadku gdy użytkownik lokalu nie wyrazi zgody na zainstalowanie / wymianę domofonu w jego lokalu lub nie udostępni swojego lokalu w celu montażu domofonu / wymiany domofonu, opłata za montaż / modernizację instalacji domofonowej przypadająca na jeden lokal w danej klatce schodowej w jego przypadku zostanie pomniejszona o koszt montażu / wymiany unifonu w tym lokalu.
3. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę jednorazowo na podstawie wystawionej faktury VAT.

4. Koszty konserwacji instalacji domofonowej oraz remontów bieżących (napraw) wyszczególnionych w §8 ust. 4 (z wyłączeniem unifonów oraz instalacji w lokalach) finansowane są w całości z opłat pod nazwą „eksploatacja domofon” wnoszonych przez użytkowników lokali.
5. 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 pozostałymi kosztami zużycia energii elektrycznej na potrzeby administracyjne i oświetlenie części wspólnych w budynku.
6. Wysokość miesięcznej zaliczkowej opłaty przypadającej na lokal na pokrycie kosztów eksploatacji instalacji domofonowej ustala się w oparciu o:
 - a) wysokość kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym;
 - b) planowany zakres prac w następnym okresie rozliczeniowym;
 - c) kosztów usług zgodnie z umową zawartą z Usługodawcą zewnętrznym;
 - d) ilość mieszkań podłączonych do instalacji;
 - e) wynik z rozliczenia kosztów i wpłaconych zaliczek w poprzednim okresie rozliczeniowym.
7. Wysokość opłaty zaliczkowej w okresie rozliczeniowym może ulegać zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu konserwacji i napraw instalacji domofonowej.
8. Rozliczenia lokali dokonuje się w oparciu o wpłacone przez użytkowników lokali zaliczkowe opłaty przypadające na lokal oraz poniesione rzeczywiste koszty konserwacji instalacji domofonowej.
9. Jeżeli wpłacone przez użytkowników lokali zaliczki przewyższą rzeczywiste koszty, nadwyżka ta zostanie zaliczona na poczet zaliczek należnych za kolejne okresy rozliczeniowe. Natomiast w przypadku wystąpienia niedoboru, powstały niedobór rozliczony zostanie w ciężar kosztów tej działalności w kolejnych okresach rozliczeniowych.
10. W przypadku stwierdzenia przez firmę świadczącą na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie instalacji domofonowej uszkodzenia unifonu, koszty jego zakupu i instalacji pokrywa użytkownik lokalu.

§ 11

1. Koszty montażu, modernizacji lub remontu, o których mowa w §8 ust. 1, 2, 3 są ewidencjonowane odrębnie dla każdej klatki schodowej wyposażonej w tą instalację.
2. Koszty konserwacji instalacji domofonowej i jej remontów bieżących (napraw), o których mowa w §8 ust. 4 są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, w której wszystkie klatki schodowe są wyposażone w tą instalację.
3. Obciążenie kosztami eksploatacji instalacji domofonowej poszczególnych użytkowników lokali dokonuje się jednolicie dla każdego lokalu, który znajduje się w klatce schodowej wyposażonej w instalację domofonową przejętą w utrzymanie przez Spółdzielnię, niezależnie od tego czy dany lokal został podłączony do instalacji domofonowej i wyposażony w instalację domofonową.
4. Jednostką rozliczeniową dla opłaty z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej jest lokal.
5. Wysokość miesięcznej opłaty przypadającej na lokal na pokrycie kosztów eksploatacji instalacji domofonowej ustala się jednolicie dla lokali znajdujących się

w nieruchomościach, w których wszystkie klatki schodowe są wyposażone w instalację domofonową.

6. Wysokość opłaty może ulegać zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej.
7. Opłaty z tytułu eksploatacji instalacji domofonowej wnoszone są przez użytkowników wszystkich lokali w nieruchomości / klatce schodowej wyposażonych w instalację domofonową, w tym również tych, którzy nie wyrazili zgody na zainstalowanie w ich lokalu domofonu lub nie udostępniili swojego lokalu w celu montażu domofonu na dzień ustalonego przez Spółdzielnię włączenia instalacji domofonowej do eksploatacji. Opłaty z tytułu eksploatacji wnoszone są również przez użytkownika w przypadku opisanym w §14 ust. 3.
8. Opłaty z tytułu konserwacji i napraw (remontów bieżących) instalacji domofonowej stanowią oddzielną pozycję w należnej opłacie za lokal pod nazwą „eksploatacja domofon”.
9. Wysokość miesięcznej opłaty pod nazwą „eksploatacja domofon” uchwała Zarząd Spółdzielni.
10. Opłaty na pokrycie kosztów konserwacji i napraw instalacji domofonowej nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami.

§ 12

Opłaty związane z eksploatacją instalacji domofonowej pod nazwą „eksploatacja domofon”, wnoszone są przez Użytkowników od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu oddania ostatniej instalacji domofonowej do użytkowania w danej nieruchomości z zastrzeżeniem art. 4 ust. 7 ustawy usm tj. poinformowania 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.

V. Obowiązki użytkownika lokalu

§ 13

1. Domofon stanowi własność użytkownika lokalu, który ponosi wszelkie koszty związane z jego konserwacją i remontem.
2. Za naprawy lub wymianę Unifonu oraz części instalacji domofonowej znajdującej się w lokalu, za wyjątkiem prowadzenia przez Spółdzielnię prac, o których mowa §8 ust. 1, 2, 3 odpowiada użytkownik lokalu.
3. Dorobienie dodatkowych kluczy do wkładki domofonowej lub breloka spoczywa na użytkowniku lokalu i jest dokonywane na jego koszt.
4. Wszelkie zgłoszenia awarii instalacji domofonowej użytkownik lokalu ma obowiązek zgłaszać:
 - a) w godzinach otwarcia biur Spółdzielni – do Działu technicznego Spółdzielni,
 - b) poza godzinami otwarcia biur Spółdzielni – bezpośrednio Usługodawcy zewnętrznemu, któremu Spółdzielnia powierzyła konserwację instalacji domofonowych lub na dyżur awaryjny.

VI. Postanowienia końcowe

§ 14

1. Odbiornik (unifon) wraz z instalacją domofonową zamontowaną w lokalu stanowią wyposażenie lokalu będące częścią wspólnej instalacji domofonowej i nie mogą być demontowane przy zmianie użytkownika lokalu. Unifon i instalację domofonową w lokalu należy pozostawić w nim w przypadku zwolnienia lokalu, tj. np. sprzedaży, darowizny, odstąpienia lokalu innemu użytkownikowi bądź rozwiązania umowy najmu.
2. Model unifonu zainstalowanego w lokalu określa Spółdzielnia.
3. W przypadku stwierdzenia przez pracownika firmy świadczącej na rzecz Spółdzielni usługi w zakresie montażu, modernizacji, 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.

§ 15

W przypadkach nieunormowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu gzm, przy czym w sprawach w nich nieuregulowanych decyzję może podjąć Zarząd Spółdzielni przyjmując indywidualny charakter sprawy.

§ 16

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr **21/09/2022** z dnia **19.09.2022 r.** wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Rady Nadzorczej Nr **5/03/2023** z dnia **20.03.2023 r.**