

## **REGULAMIN MONTAŻU I EKSPLOATACJI INSTALACJI DOMOFONOWEJ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LEŻAJSKU**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

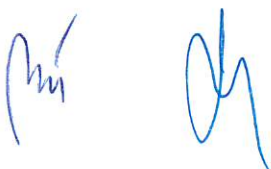
#### **§ 1**

Regulamin określa zasady montażu, konserwacji i remontów instalacji domofonowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku oraz ustalenia opłat z tego tytułu.

#### **§ 2**

Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Leżajsku.
2. **Zarządzie Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku.
3. **Użytkownikach lokali** – należy przez to rozumieć:
  - 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz posiadających odrębną własność lokali,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające prawo odrębnej własności lokali (właściciel, współwłaściciel),
  - 3) najemców lokali, osoby zamieszkujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.
4. **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć budynek zgodnie z kryteriami podziału przyjętymi w uchwałach dotyczących określenia odrębnej własności lokali.
5. **Klatce schodowej** – należy przez to rozumieć klatkę schodową w budynku składającym się z dwóch lub więcej klatek schodowych.
6. **Lokalu** – 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.
7. **Instalacji domofonowej** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń elektronicznych służących do komunikacji głosowej na małe odległości bez pośrednictwa centrali, zazwyczaj pomiędzy zewnętrzną kasetą bramową lub drzwiową, a montowaną wewnątrz lokalu słuchawką unifonu, otwierania drzwi wejściowych do klatki schodowej za pomocą klucza.
8. **Montażu** – należy przez to rozumieć wykonanie nowej instalacji domofonowej.
9. **Konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów instalacji domofonowej w celu zapobiegania ponadnormatywnemu zużyciu poszczególnych elementów tej instalacji.



**10. Remonty** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącej instalacji domofonowej robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów innych niż użyto w stanie pierwotnym.

**11. Unifonie** – należy przez to rozumieć urządzenie odbiorcze znajdujące się w lokalu.

### §3

W celu zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia oraz poprawy komfortu, Spółdzielnia przejmuje w kształcie wynikającym z niniejszego Regulaminu obowiązki określone w § 4.

## II. USŁUGI ŚWIADCZONE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ W ZAKRESIE INSTALACJI DOMOFONOWEJ

### § 4

Usługi świadczone w zakresie instalacji domofonowej to:

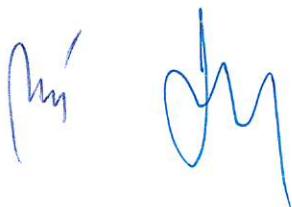
- 1) montaż nowej instalacji,
- 2) remont lub modernizacja istniejącej (starej) instalacji,
- 3) konserwacja,
- 4) usługi świadczone na rzecz użytkowników lokali za indywidualną odpłatnością.

### § 5

1. Z chwilą przejęcia przez Spółdzielnię obowiązków o których mowa w § 4 Spółdzielnia dokonuje przeglądu stanu technicznego istniejących instalacji oraz określa zakres koniecznych prac remontowych lub konserwacyjnych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania, albo stwierdza konieczność montażu nowej instalacji.
2. Decyzję w sprawach o których mowa w ust. 1 podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Nowo montowana instalacja domofonowa ma zapewnić możliwość połączenia wszystkich lokali w klatce schodowej danej nieruchomości.
4. Użytkownik lokalu, który wyraził zgodę na zainstalowanie w jego lokalu domofonu (unifonu), otrzyma kod dostępu oraz nieodpłatnie jeden klucz do otwierania drzwi wejściowych do klatki schodowej.
5. Użytkownik lokalu, który nie wyraził zgody na zainstalowanie w jego lokalu domofonu (unifonu), otrzyma nieodpłatnie jeden klucz do otwierania drzwi wejściowych do klatki schodowej.

### § 6

1. W przypadku stwierdzenia trwałej niesprawności unifonu znajdującego się w lokalu użytkownika, powodującej utrudnienia w użytkowaniu domofonu przez innych użytkowników danej nieruchomości, nastąpi odłączenie tego lokalu od instalacji domofonowej na okres usunięcia niesprawności przez użytkownika lokalu. W tym przypadku Spółdzielnia niezwłocznie powiadomi użytkownika lokalu o fakcie i przyczynie odłączenia.



2. Wszelkie zgłoszenia o występujących awariach użytkownik lokalu zgłasza bezpośrednio do Administracji Osiedla od poniedziałku do piątku w godzinach 7:00 – 15:00. Naprawa bądź remont instalacji domofonowej wykonywane będą w dni robocze od poniedziałku do piątku.

### III. ZASADY FINANSOWANIA

#### § 7

1. Koszty montażu nowej lub remontu istniejącej (przejętej przez Spółdzielnię) instalacji domofonowej w klatkach schodowych danego budynku finansowane są w całości ze środków funduszu remontowego danej nieruchomości (budynku).
2. Koszty konserwacji instalacji domofonowej obciążają koszty eksploatacji w ramach opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.

#### § 8

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie zwraca użytkownikom lokali kosztów poniesionych przez nich za zamontowane na nieruchomościach instalacje domofonowe.
2. Unifon zainstalowany w lokalu stanowi własność użytkownika lokalu.
3. Użytkownik lokalu ponosi koszty związane z wymianą części lub naprawą unifonu, jeżeli uszkodzenie wynikło z jego winy, niewłaściwego użytkowania, zaniedbania, lub naturalnego zużycia eksploatacyjnego.

### IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

#### § 10

Niniejszy Regulamin został uchwalony i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku w dniu **10.12.2025 r. uchwałą NR RN/13/2025** i obowiązuje od dnia **01.01.2026 r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku  
*Kazimiera Majewicz*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Leżajsku  
*Marek Leszczak*