

2024 r.

INSTRUKCJA

w sprawie konserwacji domofonów

Zatwierdzono na posiedzeniu Zarządu Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 02/2012 w dniu 13.01.2012 r., Protokół nr 02/2012 i Uchwałą nr 1/2024 w dniu 11.01.2024 r. Protokół 02/2024 i obowiązuje od dnia zatwierdzenia.

Zarząd Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając w oparciu o postanowienia § 45 ust.2 Statutu RSM – uchwała co następuje:

§ 1

W przypadku zgłoszenia pisemnego lub ustnego użytkowników lokali w budynku lub klatce chęci zlecenia Spółdzielni konserwacji bieżącej domofonów zobowiązuje się pracowników Administracji do podjęcia następujących czynności

1. Należy wydać zainteresowanym druk wniosku o konserwację domofonów (załącznik nr 1) szt 1 oraz informację o zakresie konserwacji bieżącej domofonów (załącznik nr 2) szt tyle ile mieszkań znajduje się w budynku lub klatce. Równocześnie należy poinformować, że wniosek zostanie rozpatrzony po dostarczeniu wypełnionego i podpisanego przez zainteresowanych wniosku.

2. Po otrzymaniu wypełnionego i podpisanego wniosku należy powiadomić firmę prowadzącą konserwację bieżącą domofonów w danej Administracji o powyższym wniosku i zobowiązać ją do przeprowadzenia wizji mającej na celu ustalenie stanu technicznego domofonu. Na okoliczność powyższego firma musi przedłożyć protokół (załącznik nr 6).

3. W przypadku uzyskania pozytywnej opinii firmy prowadzącej konserwację bieżącą domofonów, pozwalającej przejąć domofon w konserwację, administracja wysyła do wszystkich zainteresowanych pisma (załącznik nr 3). W piśmie podana zostaje informacja o wysokości opłaty jaką należy wносить w związku z konserwacją domofonu oraz miesiąc, od którego one obowiązują.

§ 2

4. W przypadku opinii negatywnej tj instalacja jest niesprawna i nie może być przyjęta w konserwację Administracja w zależności od stopnia zużycia instalacji udziela odpowiedzi do osoby wskazanej w piśmie lub jeżeli taka osoba nie została wskazana, do pierwszej osoby znajdującej się na wniosku.:

a/ jeżeli istnieje możliwość naprawy i konserwator może dokonać takiej naprawy za dodatkową odpłatnością należy udzielić odpowiedzi na druku stanowiącym załącznik nr 5.

b/ w przypadku braku możliwości naprawy instalacji, odpowiedzi zainteresowanym należy udzielić na druku stanowiącym załącznik 4.

§ 3

1. Po wykonaniu w/w czynności Administracja przesyła do Działu Eksploatacji oraz Działu Czyszczeń pismo z informacją o przyjęciu w konserwację poszczególnej ilości domofonów. Powyższa informacja powinna być dostarczona w terminie do 15-go dnia miesiąca poprzedzającego przejęcie w konserwację.

2. Dział Eksploatacji na podstawie otrzymanych materiałów przygotowuje aneks do umowy, do firmy prowadzącej konserwację.

§ 4

W przypadku kiedy nie wszyscy użytkownicy danej klatki lub budynku wyrażają chęć zlecenia konserwacji, należy przyjąć zasadę, że o podjętej decyzji decydować będzie większość.

W takim przypadku jeżeli są takie osoby należy przyjąć, że osoby te nie mają domofonu i będą dysponowały tylko kluczem do zamka.

Jeżeli posiadają domofon a nie wyrażają zgody na konserwację zleconą należy osoby te powiadomić pisemnie o woli większości i o konieczności podjęcia decyzji czy domofon ma

funkcjonować i osoby te będą wносиły opłaty, czy domofon ma być odłączony wzór pisma załącznik nr 7.

§ 5

1. Nadzór nad aktualizacją niniejszej instrukcji pełni Dział Eksploatacji Zasobów, który dokonuje jej przeglądu co najmniej raz w roku, najpóźniej do końca listopada oraz każdorazowo w przypadku zmiany przepisów, na podstawie których ustalono jej zasady. Z dokonanego przeglądu należy sporządzić zapis.
2. Nieaktualną instrukcję zainteresowane komórki organizacyjne przechowują w swojej dokumentacji przez okres 5 lat, po tym okresie ulega zniszczeniu.
3. Dział Organizacji i Samorządu przechowuje nieaktualny egzemplarz w/w instrukcji przez okres 10 lat, po upływie których zostaje przekazana do archiwum, gdzie będzie przechowywana bezterminowo.
4. Szczegółowy sposób postępowania z w/w aktem wewnątrzspółdzielczym reguluje procedura Instrukcja I/ZSZJ-3 „Prowadzenie dokumentacji”.

§ 6

1. Niniejsza Instrukcja została zatwierdzona Uchwałą nr 02/2012 Zarządu Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na posiedzeniu w dniu 13.01.2012r. protokół nr 02/2012 oraz Uchwałą nr 1/2024 z dnia 11.01.2024 r. protokół nr 02/2024 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Tekst jednolity niniejszej Instrukcji został uchwalony Uchwałą nr 1/2024 Zarządu RSM z dnia 11.01.2024 r. i uwzględnia zmiany przyjęte uchwałą wymienioną w ust. 1.
Niniejszy tekst jednolity wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Na podstawie Uchwały nr 02/2012 Zarządu RSM z dnia 13.01.2012 r. straciła moc „Instrukcja w sprawie konserwacji domofonów” i zatwierdzająca ją Uchwała nr 76/2006 Zarządu RSM z dnia 23.09.2004 r.

Zatwierdził:
Zarząd Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Ruda Śląska, 11.01.2024 r.

Załącznik nr 1 do instr. w sprawie kons. domofonu

Ruda Śląska

Mieszkańcy budynku

przy ul.

....., Ruda Śląska

**Rudzka Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Magazynowa 12
41-700 Ruda Śląska**

dot. konserwacji domofonów

My niżej podpisani zwracamy się z prośbą o przejęcie w konserwację istniejącego domofonu za odpłatnością, która wynosi zł/miesiąc. Równocześnie zobowiązujemy się do pokrywania napraw nie objętych konserwacją zgodnie z wystawioną fakturą. O ewentualnej konieczności wykonania takich robót Wykonawca powiadomi wszystkich zainteresowanych oddzielnym pismem o wartości i zakresie prac, które są konieczne. Równocześnie potwierdzamy odbiór wykazu robót objętych konserwacją bieżącą domofonu.

Lp.	Nazwisko i imię	Nr lokalu	Podpis	Uwagi

**KONSERWACJA BIEŻĄCA DOMOFONÓW
INFORMACJA DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI
ZLECAJĄCYCH KONSERWACJĘ RUDZKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

Zakres prac objętych konserwacją bieżącą domofonu:

- 1/ okresowa kontrola poprawności działania systemów domofonowych niezależnie od wykonywanych napraw,
- 2/ sprawdzanie poprawności zasilania instalacji domofonowych, ewentualnie zmiana zasilania przy współpracy z elektrykiem Spółdzielni,
- 3/ naprawa zaników wywołania oraz usuwanie uszkodzeń w kablach domofonowych nie będących wynikiem umyślnej dewastacji,
- 4/ czyszczenie styków w unifonach oraz wymiana uszkodzonych podzespołów,
- 5/ konserwacja, naprawa lub wymiana zamków drzwi wejściowych,
- 6/ naprawa lub wymiana elektrozamków,
- 7/ naprawa lub wymiana panelu elektroniki,
- 8/ naprawa lub wymiana wkładek patentowych w zamkach drzwi wejściowych,
- 9/ konserwacja, naprawa lub wymiana kaset wywoławczo – rozmówczych,
- 10/ wymiana nieczytelnych nazwisk w kasetach lub ich aktualizacja .

Usługi nie ujęte wyżej, w szczególności naprawy spowodowane dewastacją lub koniecznością wymiany całej instalacji będą wykonywane za dodatkową opłatą po wcześniejszym uzgodnieniu zakresu oraz kosztu tego remontu.

Domofon zostanie przyjęty do konserwacji po uzyskaniu opinii, że instalacja jest sprawna i nadaje się do konserwacji .

Rudzka Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Magazynowa 12
41-700 Ruda Śląska
tel. (032)2482411

Pan /Pani

.....
imię i nazwisko

.....
ulica

....., Ruda Śląska
kod

DE/ADM/ / /20.....r.

Ruda Śląska, dnia

Administracja Nr Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej,
w odpowiedzi na pismo mieszkańców z dnia w sprawie przejęcia instalacji
domofonowej w konserwację informuje, że po dokonanych przeglądzie jej stanu technicznego
przyjmuje ją w konserwację z dniembr.
W związku z powyższym prosimy doliczyć do opłat czynszowych kwotę w wysokości
..... zł począwszy od miesiącabr.

Do wiadomości:

1. x ADM Nr

Rudzka Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Magazynowa 12
41-700 Ruda Śląska
tel. (032)2482411

Pan /Pani

.....
imię i nazwisko

.....
ulica

....., Ruda Śląska
kod

DE/ADM/ / / 20.....r.

Ruda Śląska, dnia

Administracja Nr Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej w odpowiedzi na pismo mieszkańców z dniaw sprawie przejęcia instalacji domofonowej w konserwację informuje, że po dokonanych przeglądach jej stanu technicznego stwierdzono, że domofon nie jest sprawny technicznie i nie może być przyjęty do konserwacji przez RSM.

Prosimy o poinformowanie wszystkich zainteresowanych o powyższej sprawie .

Do wiadomości:

1. x ADM Nr

Rudzka Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Magazynowa 12
41-700 Ruda Śląska
tel. (032)2482411

Pan /Pani

.....
imię i nazwisko

.....
ulica

..... Ruda Śląska
kod

DE/ADM/ / / 20.....r.

Ruda Śląska, dnia

W odpowiedzi na Wasze pismo z dniabr Administracja Nr
Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej uprzejmie informuje, że przyjmuje w konserwację tylko
domofony sprawne technicznie .

Dokonany przegląd w Państwa budynku / klatce / wykazał , że domofon jest zniszczony i wymaga
naprawy. Koszt naprawy zniszczonego domofonu wynosi zł , co w przeliczeniu
na jednego mieszkańca wynosi zł.

Przeprowadzenie remontu można zlecić firmie, która zajmuje się konserwacją domofonów
..... lub Spółdzielni / na piśmie/
wyrażając zgodę na jednorazową odpłatność w wysokościzł od mieszkańca.

Po wykonaniu remontu Spółdzielnia przyjmie domofon do konserwacji.

Prosimy o poinformowanie wszystkich zainteresowanych o powyższym.

Do wiadomości:

1x ADM Nr

PROTOKÓŁ

spisany w dniu na okoliczność ustalenia stanu technicznego domofonu zgłoszonego do przejęcia w konserwację przez Rudzką Spółdzielnię Mieszkaniową, zainstalowanego w budynku zlokalizowanym w Rudzie Śląskiej przy ul.....

ilość lokaliszt. w tym z domofonami..... szt.

Firma.....

reprezentowana przez.....

.....

dokonała przeglądu stanu technicznego instalacji domofonowej i stwierdziła, co następuje :

- 1 . instalacja domofonu położona pod tynkiem ; na tynku w sposób
- 2 . Rodzaj instalacji
- 3 . Typ unifonu
- 4 . Elektro zamek , wkładka + okucia
- 5 . Sieć kablowa
- 6 . Kaseta
- 7 . Zasilanie
- 8 . Porozumienie
- 9 . Nazwiska

Instalacja domofonowa jest i
przejęta w konserwację.

Pieczętka i podpis

Pan /Pani

.....
imię i nazwisko

.....
ulica

....., Ruda Śląska
kod

DE/ADM/ / / 20.....r.

Ruda Śląska, dnia

Administracja Nr Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rudzie Śląskiej w nawiązaniu do pisma mieszkańców z dnia w sprawie przekazania za odpłatnością instalacji domofonowej w konserwację, w którym Pan/i nie wyraził/a zgody na powyższe wyjaśnia, co następuje:

- 1/ wolą większości współużytkowników budynku/klatki jest przekazanie do RSM konserwacji istniejącego domofonu . Ponieważ zajmuje Pan/i lokal w budynku wielorodzinnym zgodnie z zasadami współżycia społecznego zobowiązany jest Pan/i do przyjęcia woli większości,
- 2/ istniejąca instalacja domofonowa jest instalacją wspólną i jej konserwacja winna być wykonywana przez jedną, posiadającą stosowne uprawnienia, osobę lub firmę. Jeśli naprawy mają być dobrze przeprowadzone nie może jedno urządzenie było naprawiane przez dwie różne firmy lub osoby.

. Jeżeli mimo powyższych wyjaśnień nie wyrazi Pan/i zgody na zleconą odpłatną konserwację, instalacja w Pana/i mieszkaniu będzie musiała zostać odłączona. Skoro większość mieszkańców zdecydowała, aby klatka była zamykana jest Pan/i zobowiązany/a korzystać z klucza.

. Jednocześnie informujemy, że miesięczna opłata z tytułu konserwacji domofonów wynosi na dzień dzisiejszy zł za mieszkanie. W każdej chwili istnieje możliwość rezygnacji przez mieszkańców ze zleconej usługi.

Do wiadomości:

1 x ADM Nr

1 x EZ