

Załącznik do uchwały nr 4
Rady Nadzorczej SM „Michałów”
z dnia 27.02.2007r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Michałów”
w Radomiu

Regulamin korzystania
z lokali użytkowych i garaży

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin korzystania z lokali użytkowych i garaży w dalszej części zwany „Regulaminem” ma na celu określenie ogólnych zasad używania lokali użytkowych i garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Michałów”.
2. Mianem UŻYTKOWNIKA określa się osobę:
 - posiadającą własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, lub prawo odrębnej własności lokalu.
 - najemcę lokalu użytkowego (umowa najmu).
3. Lokalem użytkowym w rozumieniu niniejszego regulaminu są obiekty budowlane bądź ich części przeznaczone na prowadzenie działalności handlowo-usługowej oraz pomieszczenia adoptowane na prowadzenie działalności gospodarczej (np. zabudowane prześwity, pomieszczenia nad hydrofornią, pomieszczenia piwniczne ogólnego użytku)
4. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest jedno stanowisko w zespole pomieszczeń przystosowanych do przechowywania pojazdów mechanicznych.

II. LOKALE UŻYTKOWE

Obowiązki użytkownika

1. Użytkownik obowiązany jest użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie.
2. Remonty i utrzymanie lokali użytkowych należą do użytkownika zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią.
3. Użytkownik lokali może wykonać prace adaptacyjne niezbędne do wykonywania działalności po uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Koszty adaptacji pokrywa użytkownik i nie podlegają one zwrotowi przez Spółdzielnię chyba, że przed ich rozpoczęciem uzyska pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni na zwrot poniesionych kosztów, z określonym terminem i sposobem ich zwrotu.
4. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne w należyтым stanie technicznym i sanitarnym w tym przestrzegać przepisy bhp i p.poż., dbać i chronić przed dewastacją część budynku przeznaczoną do wspólnego korzystania: klatki, windy, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
5. Użytkownik, pokrywa koszty napraw i konserwacji między innymi:
 - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych,
 - okien, drzwi

- wbudowanych mebli łącznie z ich wymiana,
 - grzejników wody przepływowej, sanitariatów wraz z syfonami, bateriami i zaworami oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymiana,
 - osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej, łącznie w wymianą przewodów,
 - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie, naprawę tynków ścian i sufitów oraz malowanie stolarki okiennej i drzwiowej, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - opomiarowania poboru wody, energii elektrycznej i gazu.
6. Użytkownik wnosi opłaty do Spółdzielni w wysokości określonej w umowie co miesiąc w terminie do ostatniego dnia miesiąca lub w terminie wskazanym w fakturze.
- obowiązek uiszczenia opłat powstaje w dniu postawienia lokalu użytkowego lub garażu do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie nastąpiło po tym dniu, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym użytkownik opróżnił lokal lub garaż,
 - w przypadku umowy najmu czynsz naliczany jest od dnia wskazanego w umowie.
7. Najemca tytułem kaucji na poczet przyszłych rozliczeń zgodnie z pkt. 8 dokonuje najpóźniej w dniu podpisania umowy jednorazowej wpłaty w wysokości 2 miesięcznej opłaty. Po rozwiązaniu umowy i braku zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni kaucja podlega zwrotowi w wysokości nominalnej.
8. Po zakończeniu okresu użytkowania (rozwiązania umowy), najemca obowiązany jest opróżnić lokal, odnowić, wymienić lub naprawić urządzenia zniszczone bądź pokryć koszty odnowienia i naprawy lub wymiany wyposażenia oraz przekazać lokal Spółdzielni protokołem zdawczo-odbiorczym.

Obowiązki Spółdzielni

1. Spółdzielnia przekazuje lokal w użytkowanie protokołem zdawczo-odbiorczym zawierającym:
 - wyszczególnienie wyposażenia
 - opis stanu technicznego wyposażenia i lokalu.
2. Spółdzielnia obowiązana jest:
 - dokonywać konserwacji lokalu i jego otoczenia w celu utrzymania go w należyтым stanie technicznym.

III. GARAŻE

Obowiązki użytkownika

- 1) użytkowanie garażu zgodnie z jego przeznaczeniem
- 2) przestrzeganie obowiązujących w spółdzielni regulaminów porządku, przepisów bhp i p.poż. oraz prawa drogowego
- 3) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania wentylacji
- 4) utrzymanie porządku i czystości w najbliższym otoczeniu garażu
- 5) nie dokonywanie bez zgody Zarządu Spółdzielni zmian naruszających konstrukcję garażu
- 6) w zakresie napraw i konserwacji garażu wykonanie na koszt własny:
 - a) - odnowienie części wewnętrznej garażu łącznie z drzwiami i ich dwustronnym malowaniem z taką częstotliwością jaka wynika z użytych materiałów do budowy garażu
 - b) - naprawa obróbki blacharskiej, rur spustowych i rynien (dotyczy garaży przy ul. Łokietka segment „A”)
- 7) udostępnienie garażu celem odczytu podlicznika energii elektrycznej i innym osobom przeprowadzającym kontrolę
- 8) udostępnienie garażu celem wykonania koniecznych napraw powstałych uszkodzeń w sąsiednich boksach garażowych
- 9) naprawa, wymiana instalacji elektrycznej wewnętrznej garażu wraz z podlicznikiem.

Obowiązki Spółdzielni

1. Konserwacja i remont konstrukcji budynku, dachów i pokryć dachowych, obróbek blacharskich, rur spustowych i rynien (nie dotyczy pkt. 6b w rozdziale III)
2. Konserwacja i naprawa zewnętrznej instalacji elektrycznej do podlicznika w boksie garażowym
3. Konserwacja i naprawa oświetlenia zewnętrznego garaży – dotyczy garaży ul. Łokietka jedn. „A” i „B” i Mieszka I jedn. C.
4. Utrzymanie czystości i porządku terenów, dróg wokół garaży poza obszarem należącym do obowiązków użytkowników garaży.

IV. ZASADY ZBYWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY

1. Zbywający lokal użytkowy lub garaż w drodze umowy notarialnej winien zawiadomić Spółdzielnię o dacie przekazania lokalu użytkowego lub garażu osobie, która prawa te nabyła.
2. Użytkownik może zrzec się prawa do lokalu użytkowego bądź garażu na rzecz Spółdzielni i wówczas po jego opróżnieniu, Spółdzielnia zwraca użytkownikom lub uprawnionym spadkobiercom równowartość prawa w wysokości rynkowej jego wartości.
3. Użytkownik uzyskujący prawo do zwolnionego lokalu użytkowego lub garażu jest obowiązany wnieść wkład w kwocie należnej poprzednikowi.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejszy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Michałów”
w dniu 27.02.2007 roku.