

REGULAMIN
Spółdzielni Mieszkaniowej GROTA ustalający obowiązki Spółdzielni
oraz jej członków, członków wspólnot mieszkaniowych i najemców
w zakresie utrzymania i napraw wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 1

Regulamin określa obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokali:

- 1) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 3) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 4) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych lub użytkowych,
- 5) właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych niebędących członkami Spółdzielni,
- 6) najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni,

zwanych dalej użytkownikami lokali.

§ 2

Obowiązki Spółdzielni w zakresie użytkowania lokali zgodnie z przeznaczeniem oraz utrzymaniem ich w należyтым stanie technicznym i estetycznym określają przepisy Statutu Spółdzielni oraz:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz.1848, z późn. zmianami),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r, o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami),
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami)
- 4) Kodeksu cywilnego w sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem.

§ 3

Do obowiązków Spółdzielni w szczególności należy:

1. Dokonywanie rocznych przeglądów instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz pięcioletnich przeglądów instalacji elektrycznej.
2. Utrzymywanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i otoczenia oraz urządzeń budynku służących do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali.
3. Dokonywanie napraw i remontów budynku oraz jego pomieszczeń i urządzeń stanowiących część wspólną nieruchomości, z tym, że użytkowników lokali obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z ich winy.
4. Świadczenie usług kominiarskich w zakresie obciążającym Spółdzielnię.
5. Konserwacja i naprawa domofonów.
6. Dokonywanie napraw lub wymiany instalacji w zakresie nie obciążającym użytkowników, zwłaszcza:
 - a) wewnętrznej instalacji wodociągowej – do wodomierza,
 - b) wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej - do trójnika stanowiącego odejście do lokalu,
 - c) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - d) instalacji elektrycznej w częściach wspólnych,

7. Wymienione w pkt 1 – 6 naprawy i konserwacje wykonują pracownicy grupy konserwacyjno-gospodarczej. W ramach posiadanych uprawnień i kwalifikacji świadczą również odpłatne usługi dla użytkowników w zakresie napraw i konserwacji obciążających użytkowników.

§ 4

1. Użytkownicy są zobowiązani umożliwić wstęp do zajmowanego lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia obowiązkowego przeglądu instalacji, jej konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w ramach obowiązków określonych w § 3, a także w celu wyposażenia budynku, jego części i lokali w dodatkowe instalacje i urządzenia w terminach ustalonych przez Spółdzielnię.
2. W przypadku uniemożliwienia wstępu do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia obowiązkowego przeglądu instalacji, jej konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w ramach obowiązków określonych w § 3, a także w celu wyposażenia budynku lub jego części w dodatkowe instalacje i urządzenia w terminach ustalonych przez Spółdzielnię, użytkownik poniesie odpowiedzialność za ewentualne szkody i straty spowodowane tym działaniem.

§ 5

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Użytkowników lokali obciąża konserwacja, naprawa i wymiana:
 - a) trzonów kuchennych, pieców węglowych, kuchni gazowych i elektrycznych, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony,
 - b) podłóg, posadzek, okładzin ceramicznych itp. również po naprawach i awariach usuwanych przez Spółdzielnię w przypadkach wyszczególnionych w § 3.
 - c) okien i drzwi,
 - d) instalacji elektrycznej - od zabezpieczeń przynależnych do lokalu,
 - e) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - f) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych.
4. Usuwanie uszkodzeń w osprzęcie stwierdzonych w czasie obowiązkowych przeglądów oraz podczas konserwacji, remontu i usuwania awarii obciąża użytkowników lokali.
5. Poza naprawami, o których mowa wyżej, użytkownik jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
6. Użytkownik lokalu może przeprowadzić prace poprawiające funkcjonalność lokalu tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.
7. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w trakcie usuwania awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania w przypadku samowolnej ich zabudowy przez użytkownika lokalu.

§ 6

Spółdzielnia wykonuje obowiązki wymienione w § 3 w ramach stawki funduszu konserwacyjnego uchwalanej na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych lub Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 7

Z wykonania spoczywających na Spółdzielni obowiązków oraz rozliczenia kosztów z tym związanych Zarząd Spółdzielni jest obowiązany informować:

- a) członków Spółdzielni – na Walnym Zgromadzeniu,
- b) właścicieli lokali – na zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych.

Regulamin zatwierdzony uchwałą nr 16/2010 z dnia 26.08.2010 r. Rady Nadzorczej S.M. GROTA w Tomaszowie Maz. obowiązujący od dnia podjęcia uchwały.