

# REGULAMIN POSTĘPOWANIA W SPRAWACH ZWIĄZANYCH Z ZABUDOWĄ POMIESZCZEŃ NA CELE MIESZKALNE, UŻYTKOWE I GARAŻE

## § 1

Niniejszy regulamin określa tryb i zasady postępowania przy:

1. włączeniu do powierzchni użytkowej lokalu części powierzchni ogólnego użytku,
2. adaptowanych pomieszczeń ogólnego użytku na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe,
3. wszelkie roboty adaptacyjne bez uzyskanej zgody stanowiące samowole budowlane.

## § 2

1. Wszelkie prace adaptacyjne związane z przejmowaniem przez członków pomieszczeń ogólnego użytku mogą być wykonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez zainteresowanego członka pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, po uzyskaniu zgody pisemnej większości mieszkańców klatki.
2. Od odmownej decyzji Zarządu Spółdzielni na wykonywanie wnioskowanych prac przysługuje członkowi odwołanie w terminie 30 dni od daty uzyskania negatywnej decyzji do Rady Nadzorczej Spółdzielni, której decyzja jest ostateczna na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego.

## § 3

Zgoda na wykonywanie prac adaptacyjnych pomieszczenia ogólnego użytku w samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy może być wydana tylko wtedy, gdy:

- nie naruszają one przepisów prawa budowlanego oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne,
- nie pogorszą estetyki budynku i klatki lub kondygnacji
- nie narusza interesów mieszkańców danego domu.
- nie zalega z zobowiązaniami wobec Spółdzielni.

## § 4

1. Zgoda na przekształcenie pomieszczenia ogólnego użytku w samodzielny lokal mieszkalny jest uzależniona dodatkowo od nadania tak uzyskanemu lokalowi statusu lokalu istniejącego, lokatorskiego lub prawa odrębnej własności.
2. Za powierzchnię dodatkową członek zobowiązany jest wnieść wkład

- budowlany wg zasad obowiązujących przy ustalaniu wkładu budowlanego.
3. Pierwszeństwo w uzyskaniu zgody na adaptację mają członkowie:
- w przypadku złożenia kilku wniosków, pierwszeństwo otrzymuje członek składający wniosek jako pierwszy,
  - w przypadku sporu, sprawę rozstrzyga przetarg wewnętrzny w sprawie danej powierzchni.

## § 5

Członek Spółdzielni zainteresowany wykonaniem prac określonych w § 1 składa do Zarządu wnioski obejmujący:

1. charakterystykę techniczną prac, jakie mają być wykonywane,
2. ocenę techniczną dopuszczalności wykonania wnioskowanych prac, sporządzoną przez rzeczoznawcę budowlanego,
3. wskazanie wykonawcy robót posiadającego uprawnienia do wykonania prac adaptacyjnych oraz przewidywanego terminu ich rozpoczęcia i zakończenia,
4. przewidywany koszt wykonania prac i sposób ich wykonania,
5. pisemną zgodę użytkowników lokali korzystających z pomieszczeń ogólnego użytku przewidzianych do zabudowy,
6. pozwolenia władz budowlanych na adaptację,
7. zobowiązanie do wykupu powierzchni przeznaczonej do zabudowy po cenie określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

## § 6

Jeżeli wstępna analiza wniosku członka wskazuje na możliwość pozytywnego załatwienia, ale proponowany zakres prac powoduje konieczność opracowania dokumentacji technicznej- ostateczne rozpatrzenie wniosku może być uzależnione od złożenia przez członka dokumentacji technicznej z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami.

## § 7

1. Wyrażając zgodę na wykonywanie prac, o których mowa w § 1, Zarząd Spółdzielni określa:
  - dopuszczalny zakres prac i techniczne warunki ich wykonania ze szczególnym uwzględnieniem wskazań dotyczących minimalizacji uciążliwości ich wykonania dla użytkowników innych lokali,
  - warunków rozliczeń finansowych między Spółdzielnią a członkiem,
  - termin rozpoczęcia i zakończenia prac z ewentualnym określeniem wysokości kar za niedotrzymanie terminów,
  - obowiązek pokrycia przez członka wszelkich szkód i strat powstałych wyniku realizacji prac adaptacyjnych,

2. Zarząd Spółdzielni może uzależnić zgodę na wykonywanie wnioskowanych prac od poddania ich realizacji nadzorowi technicznemu za odpłatnością ze strony członka.

## § 8

1. Członek jest obowiązany zgłosić do Spółdzielni zakończenie prac, na których wykonanie była wyrażona zgoda.
2. Spółdzielnia jest obowiązana ocenić w formie pisemnej (protokół odbioru prac) zgodności wykonania prac z wydanym zezwoleniem.

Ocena ta stanowi podstawę do:

- określenia ostatecznej wysokości rozliczeń finansowych między Spółdzielnią a członkiem,
- skorygowania decyzji o przydziale w przypadku włączenia do powierzchni użytkowej lokalu części powierzchni ogólnego użytku,
- wydania decyzji przydziału lokalu w przypadku adaptowania pomieszczeń ogólnego użytku na samodzielne lokale,
- skorygowania zapisów w ewidencji budynków i lokali.

## § 9

1. Prace wymienione w § 1 mogą być wykonane wyłącznie na koszt członków wnioskujących ich wykonanie.
2. Niezależnie od pokrycia kosztów wykonania prac, członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni środki finansowe stanowiące równowartość powierzchni przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku. Aktualną wartość rynkową przejmowanych do adaptacji przez członka powierzchni w stanie istniejącym ustala biegły rzeczoznawca majątkowy. Kwota ta stanowi udział w kosztach budowy i utrzymania budynku, które poniosła Spółdzielnia z tytułu istniejących elementów budynku ( przyłączy, wszystkich mediów, fundamentów, ścian, stropów, słupów, terenu itp.).

## § 10

Wniesienie przez członka równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku może być rozłożona na raty, jednak na okres nie dłuższy niż 3 lata z uwzględnieniem oprocentowania w wysokości i stopy procentowej kredytu refinansowanego NBP.

## § 11

Środki wniesione przez członka z tytułu równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku są zapisywane na wkład członka. Na wkład

członka jest również zapisywana równowartość wykonanych prac, określona na podstawie kosztorysu powykonawczego przedłużonego przez członka z uwzględnieniem oceny Spółdzielni, o której mowa w § 8 ust.2.

## § 12

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie zarówno do włączanych do powierzchni użytkowej lokalu części powierzchni ogólnego użytku, jaki i również do adaptacji pomieszczeń ogólnego użytku na samodzielne lokale pod warunkiem, że prace wykonane są zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. W przypadku wykonania prac niezgodnie z obowiązującymi przepisami, członek obowiązany jest na żądanie Spółdzielni przywrócić zabudowaną powierzchnię do stanu poprzedniego.

## § 13

1. Za powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku, włączoną do lokalu lub przekształconą w samodzielny lokal, członek jest obowiązany uiszczać opłaty za użytkowanie zgodnie z postanowieniami Statutu, począwszy od dnia zakończenia robót wyznaczonego w zezwoleniu Spółdzielni, choćby faktyczne zakończenie robót nastąpiło po tym terminie.
2. Po uzyskaniu wymaganych zezwoleń i uzyskanie tytułu prawnego do zaadaptowanych pomieszczeń, stanowią one integralną część lokalu, a członkowi nie przysługuje prawo do rezygnacji z ich użytkowania.

## § 14

Regulamin ten ma zastosowanie do czasu podjęcia uchwały przez Zarząd Spółdzielni o ustanowieniu odrębnych własności lokali, po jej podjęciu i uprawomocnieniu się będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

## § 15

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu...21.12.2009r....  
uchwałą nr ...43/2009...i wchodzi w życie z dniem...21.12.2009r....

Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „ARS”

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM „ARS”

Marta Tomska  
RADA PRAWNY

UCHWAŁA NR 43/2009

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ARS” w Szczecinie  
z dnia 21 grudnia 2009 roku

w sprawie : Regulaminu postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń na cele mieszkalne, użytkowe i garaże.

Działając na podstawie § 42 ust.1 pkt 22 statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się i wprowadza do stosowania „Regulamin postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń na cele mieszkalne, użytkowe i garaże.


§ 2

Za podjęciem uchwały głosowało 5 członków Rady Nadzorczej,  
Przeciw głosowało 0 członków Rady Nadzorczej,  
Wstrzymało się od głosu 0 członków Rady Nadzorczej.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Sekretarz Rady*

  
.....  
*Elżbieta Dunaj*

*Przewodniczący RN*

  
.....  
*Aleksander Graczyk*