SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA"
13-100 NIDZICA
ul. Kościuszki 2
tel. 625-31-74, 625-28-66

REGULAMIN POSTĘPOWANIA W SPRAWACH ZABUDOWY POWIERZCHNI OGÓLNEGO UŻYTKU NA CELE MIESZKANIOWE LUB UŻYTKOWE

& 1

Niniejszy regulamin określa tryb i zasady postępowania przy :

1. Włączeniu do powierzchni użytkowej mieszkań części powierzchni ogólnego użytku,
2. Adaptacji pomieszczeń ogólnego użytku na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe,
3. Zakładaniu krat na zewnątrz okien.

& 2

Prace określone w &1 mogą być wykonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez członka zgody Zarządu Spółdzielni.

& 3

Zgoda na wykonanie prac określonych w & 1 może być wydana tylko wtedy, gdy:
- nie naruszą one przepisów Prawa Budowlanego oraz warunków technicznych, którym powinny odpowiadać domy mieszkalne
- nie pogorszą estetyki budynku,
- nie naruszą interesów mieszkańców danego budynku.

& 4

Zgoda na przekształcenie pomieszczenia ogólnego użytku w samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy jest uzależniona dodatkowo od nadania tak uzyskanemu mieszkaniu statusu własnościowego.

& 5

1. Członek Spółdzielni zainteresowany wykonaniem prac określonych w & 1 składa do Zarządu Spółdzielni wniosek obejmujący :
   - charakterystykę techniczną prac, które mają być wykonane,
   - ocenę techniczną dopuszczalności wykonania wnioskowanych prac, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane (nie dotyczy & 1 pkt.3)
   - wskazanie wykonawcy robót oraz przewidywanego terminu ich rozpoczęcia i zakończenia
   - przewidywany koszt wykonania prac i sposób ich finansowania,
   - pisemną zgodę użytkowników lokali korzystających z pomieszczeń ogólnego użytku przewidzianych do zabudowy (nie dotyczy& 1 pkt 3).

& 6

1. Wyrażenie przez Zarząd Spółdzielni zgody na wykonanie prac, o których mowa w & 1 pkt. 1 i 2 jest możliwe tylko pod warunkiem :
   - uzyskania przez Spółdzielnię – inwestora przyszłego właściciela pozwolenia właściwego organu architektoniczno – budowlanego na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego, jeśli uzyskanie takiego pozwolenia jest konieczne
   - pozytywnej opinii większości członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w danej nieruchomości.

2. Jeżeli wstępna analiza wniosku wskazuje na możliwość pozytywnego załatwienia, ale proponowany zakres prac wymaga opracowania dokumentacji technicznej – ostateczne rozpatrzenia wniosku może być uzależnione od złożenia przez członka dokumentacji technicznej z niezbędnymi uzgodnieniami.

& 7

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

2. Od odmownej decyzji Zarządu Spółdzielni w sprawie wykonania wnioskowanych prac przysługuje członkowi prawo odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego.

&8

1. Członek jest obowiązany zgłosić do Spółdzielni zakończenie prac, na których wykonanie była wyrażona zgoda.
2. Spółdzielnia jest obowiązana ocenić w formie pisemnej zgodność wykonania prac z wydanym zezwoleniem.
   Ocena ta stanowi podstawę do:
   - określenia ostatecznej wysokości rozliczeń finansowych między Spółdzielnią a członkiem,
   - skorygowania powierzchni mieszkania w dokumencie ustanawiającym tytuł prawny do lokalu (w przypadku &1 pkt.1) lub ustanowienia tytułu prawnego do powstałego lokalu (w przypadku & 1 pkt. 2),
   - skorygowania zapisów w ewidencji budynków i lokali.

& 9

1. Prace wymienione w & 1 mogą być wykonane wyłącznie na koszt członków wnioskujących ich wykonanie.
   W przypadkach określonych w & 1 pkt. 1 i 2, niezależnie od pokrycia kosztów wykonania prac, członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni środki finansowe stanowiące równowartość powierzchni przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku.
2. Wyceny równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku dokonuje Spółdzielnia, przyjmując jako podstawę zaktualizowaną wartość $1m^2$ powierzchni użytkowej mieszkania w danym budynku z uwzględnieniem zużycia oraz innych czynników zmniejszających tę wartość.

& 10

1. Płatność członka równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku może być rozłożona na raty.
2. Środki wniesione przez członka z tytułu równowartości przyjętych pomieszczeń ogólnego użytku są przeznaczone na fundusz remontowy dotyczący danej nieruchomości.
3. Środki wniesione przez członka z tytułu równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku są zapisywane na wkład członka.
4. Na wkład członka jest również zapisywana równowartość wykonanych prac, określona na podstawie kosztorysu powykonawczego przedłożonego przez członka wraz z rachunkami i z uwzględnieniem oceny Spółdzielni, o której mowa w & 8 pkt.2.

5. Postanowienia niniejszego & nie mają zastosowania do przypadku określonego w & 1 pkt. 3

& 11

1. Za powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku, włączoną do lokalu (przekształconą w lokal), członek jest obowiązany uiszczać opłaty za używanie na ogólnych zasadach, począwszy od dnia zakończenia robót wyznaczonego w zezwoleniu Spółdzielni, choćby faktyczne zakończenie robót nastąpiło po tym dniu.

& 12

Niniejszy regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16.12.2005r
Uchwałą Nr 24/2005.
Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"ODBUDOWA"
w Nidzicy

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej