

**REGULAMIN**  
**POSTĘPOWANIA W SPRAWACH ZABUDOWY POWIERZCHNI**  
**OGÓLNEGO UŻYTKU NA CELE MIESZKANIOWE LUB**  
**HANDLOWO – USŁUGOWE**  
**W NAMYSŁOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Podstawa prawna § 69 pkt 13 Statutu Spółdzielni.

1. Niniejszy regulamin określa tryb i zasady postępowania przy:
  - a) włączeniu do powierzchni użytkowej mieszkań części powierzchni ogólnego użytku (np. zabudowa części korytarzy na klatkach schodowych),
  - b) adaptowaniu pomieszczeń lokali użytkowych lub lokali ogólnego użytku (np. pralni, suszarni, strychów) na samodzielne lokale mieszkalne.
2. Prace określone w pkt 1 mogą być wykonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez zainteresowanego zgody współwłaścicieli mieszkań i Zarządu Spółdzielni.
3. Zgoda na wykonanie prac określonych w pkt 1 może być wydana tylko wtedy, gdy:
  - a) nie naruszają one przepisów Prawa Budowlanego oraz warunków technicznych, którym powinny odpowiadać domy mieszkalne,
  - b) poprawią lub nie zmieniają estetyki budynku.
4. Warunkiem na przekształcenie pomieszczenia ogólnego użytku adaptowanego na samodzielny lokal mieszkalny, jest nadanie uzyskanemu mieszkaniu statusu odrębnej własności.
5. Zainteresowany wykonaniem prac określonych w pkt. 1 składa do Zarządu Spółdzielni wniosek obejmujący:
  - a) charakterystykę techniczną prac, które mają być wykonane,
  - b) uproszczoną dokumentację techniczną wykonania wnioskowanych prac,
  - c) przewidywany termin rozpoczęcia i zakończenia prac,
  - d) przewidywany koszt wykonania prac i sposób ich sfinansowania,
  - e) pisemną zgodę użytkowników lokali korzystających z pomieszczeń ogólnego użytku.
6. Jeżeli analiza wniosku wskazuje na możliwość jego załatwienia, ale proponowany zakres prac wymaga opracowania dokumentacji technicznej, ostateczne rozpatrzenie wniosku może być uzależnione od złożenia przez zainteresowanego dokumentacji technicznej z niezbędnymi uzgodnieniami ( w niektórych przypadkach wymagana akceptacja Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego).

7. Wyrażając zgodę na wykonanie prac, o których mowa w pkt 1, Zarząd Spółdzielni określa:
- a) dopuszczalny zakres prac i techniczne warunki ich wykonania, ze szczególnym uwzględnieniem wskazań dotyczących minimalizacji uciążliwości ich wykonania dla użytkowników innych lokali,
  - b) termin rozpoczęcia i zakończenia prac, z ewentualnym określeniem wysokości kar za niedotrzymanie tych terminów,
  - c) warunki finansowych rozliczeń między Spółdzielnią a zainteresowanym,
  - d) obowiązek pokrycia przez zainteresowanego wszelkich szkód i strat powstałych w wyniku realizacji prac.

Zarząd Spółdzielni może nałożyć obowiązek wykonania wnioskowanych prac pod nadzorem technicznym służb Spółdzielni.

8. Od odmownej decyzji Zarządu Spółdzielni na wykonanie wnioskowanych prac przysługuje zainteresowanemu prawo odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego.

9. Zainteresowany zabudową powierzchni jest zobowiązany zgłosić Spółdzielni zakończenie prac (w formie pisemnej), celem ustalenia zgodności wykonania prac z wydanym zezwoleniem.

Protokół odbioru stanowi podstawę do:

- a) określenia ostatecznej wysokości rozliczeń finansowych między Spółdzielnią, a dokonującym zabudowy,
- b) przygotowania danych do sporządzenia aktu notarialnego,
- c) skorygowania zapisów w ewidencji budynków i lokali.

10. Prace wymienione w pkt 1 mogą być wykonywane wyłącznie na koszt zainteresowanych wnioskujących o nie.

Niezależnie od pokrycia kosztów wykonania prac, dokonujący zabudowy jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni, środki finansowe stanowiące równowartość powierzchni przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku.

Wyceny równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku dokonuje Spółdzielnia przyjmując jako podstawę zaktualizowaną wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danym budynku z uwzględnieniem zużycia na podstawie wyceny przez rzeczoznawcę.

11. Środki wniesione przez dokonującego zabudowę z tytułu równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku lub ich części są przychodem funduszu remontowego danej nieruchomości.

12. Za powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku, włączoną do mieszkania (przekształconą na mieszkanie), dokonujący zabudowy jest zobowiązany uiszczać opłaty za użytkowanie na ogólnych zasadach, począwszy od dnia zakończenia robót wyznaczonego w zezwoleniu Spółdzielni.

Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu w dniu 27.04.2015r.,  
Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/RN/2015.

Regulamin niniejszy obowiązuje z dniem podjęcia.

Sekretarz R.N.

Przewodniczący R.N.

Opinia Radcy Prawnego