

REGULAMIN
POSTĘPOWANIA W SPRAWACH ZABUDOWY POWIERZCHNI
OGÓLNEGO UŻYTKU NA CELE MIESZKANIOWE LUB
HANDLOWO-USŁUGOWE W
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "GÓRNIK" W NOWEJ RUDZIE

Podstawa prawna: Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik" § 42 ust. 2, pkt 10

Postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń ogólnego użytku w Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik".

1. Niniejszy regulamin określa tryb i zasady postępowania przy:

- 1) adaptowaniu pomieszczeń ogólnego użytku (np. pralni, suszarni) na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe,
- 2) zakładaniu krat lub żaluzji na zewnątrz okien, anten TV na elewacji i dachu budynku, reklam.

2. Prace określone w ust. 1 mogą być wykonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez członka, najemcę mieszkania, zgody Zarządu spółdzielni.

3. Zgoda na wykonanie prac określonych w ust. 1 może być wydana tylko wtedy, gdy nie narusza one przepisów Prawa budowlanego oraz warunków technicznych, którym powinny odpowiadać domy mieszkalne,

- nie pogorszą estetyki budynku lub faktury elewacji budynku,
- nie naruszają interesów mieszkańców danego domu, czy klatki schodowej.

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

5. Członek spółdzielni zainteresowany wykonaniem prac określonych w ust. 1 składa do Zarządu spółdzielni wniosek obejmujący:

- charakterystykę techniczną prac, które mają być wykonane,
- ocenę techniczną dopuszczalności wykonania wnioskowanych prac, sporządzoną przez rzeczoznawcę budowlanego (nie dotyczy ust. 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 ust. 1 pkt 3).

6. Wyrażenie przez Zarząd spółdzielni zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, jest możliwe tylko pod warunkiem:

- uzyskania przez spółdzielnię pozwolenia właściwego organu nadzoru architektoniczno-budowlanego na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego (art. 71 ustawy Prawo budowlane).
- wyrażenia zgody przez wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości oraz pozytywnej opinii większości członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w danej nieruchomości.

dk wk

7. Jeżeli wstępna analiza wniosku wskazuje na możliwość pozytywnego załatwienia ale zaproponowany zakres prac wymaga opracowania dokumentacji technicznej - ostateczne rozpatrzenie wniosku może być uzależnione od złożenia przez członka dokumentacji technicznej z niezbędnymi uzgodnieniami.

8. Wyrażając zgodę na wykonanie prac, o których mowa w ust. 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
- termin rozpoczęcia i zakończenia prac, z ewentualnym określeniem wysokości kar za niedotrzymanie tych terminów,
- warunki finansowych rozliczeń między spółdzielnią a członkiem,
- obowiązek pokrycia przez członka wszelkich szkód i strat powstałych w wyniku realizacji prac.

Zarząd spółdzielni może uzależnić zgodę na wykonanie wnioskowanych prac od poddania ich realizacji nadzorowi technicznemu służb spółdzielni, za odpłatnością ze strony członka.

9. Od odmownej decyzji Zarządu spółdzielni, wykonanie wnioskowanych prac przysługuje członkowi prawo odwołania do Rady Nadzorczej spółdzielni. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna na drodze postępowania wewnątrz spółdzielczego.

10. Członek jest obowiązany zgłosić do spółdzielni zakończenie prac, na których wykonanie była wyrażona zgoda. Spółdzielnia jest obowiązana ocenić w formie pisemnej zgodność wykonania prac z wydaniem zezwolenia. 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 ust. 1 pkt 1) lub ustanowienia tytułu prawnego do powstałego lokalu (w przypadku ust. 1 pkt 2),
- skorygowania zapisów w ewidencji budynków i lokali.

11. Prace wymienione w ust. 1 mogą być wykonywane wyłącznie na koszt członków wnioskujących ich wykonanie. W przypadkach określonych w ust. 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. Wyceny równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku dokonuje spółdzielnia, przyjmując jako podstawę zaktualizowaną wartość 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w danym domu z uwzględnieniem zużycia oraz innych czynników zmniejszających tę wartość (np. brak podłogi, brak instalacji).

Płatność członka równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku może być rozłożona na raty z uwzględnieniem oprocentowania w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą spółdzielni.

Środki wniesione przez członka z tytułu równowartości przyjętych pomieszczeń ogólnego użytku są przeznaczone na sfinansowanie dodatkowych prac remontowych w danym budynku (klatce schodowej).

12. 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 przedłożonego przez członka wraz z rachunkami i z uwzględnieniem oceny spółdzielni, o której mowa w ust. 10. Postanowienia niniejszego ustępu nie mają zastosowania do przypadku określonego w ust. 1 pkt 3.

13. 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.
14. Osoby prawne i fizyczne oraz mieszkańcy domów spółdzielczych mogą występować do Zarządu spółdzielni o wydanie zezwolenia i określenia sposobu instalowania na elewacji budynku lub terenie, różnego rodzaju reklam za odpłatnością ustaloną przez Radę Nadzorczą.

Regulamin został uchwalony Uchwałą Nr 69/11 Rady Nadzorczej w dniu 20.12.2011 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2012 r.

W głosowaniu nad uchwaleniem Regulaminu brało udział	8 Członków Rady
Za uchwaleniem głosowało	8 Członków Rady
Przeciw uchwale głosowało	0 Członków Rady

RADCA PRAWNY

mgr Henryk Szulc

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„GÓRNIK”
Wielka Ruda

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK”

Krystyna Kusiak

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK”
mgr inż. Jacek Dołgan

