

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony  
Uchwałą RN nr 12/2003 z dnia 21.03.2003r.

## REGULAMIN POSTĘPOWANIA W SPRAWACH ZWIĄZANYCH Z ZABUDOWĄ POMIESZCZEŃ OGÓLNEGO UŻYTKU NA CELE MIESZKANIOWE

### § 1

1. Zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń niemieszkalnych lub ich części, na mieszkania polega na:
  - a) włączeniu do powierzchni użytkowej mieszkań części powierzchni ogólnego użytku (np. zabudowa części korytarzy na klatkach schodowych),
  - b) adaptowaniu pomieszczeń ogólnego użytku (np. pralni, strychów) na samodzielne lokale mieszkalne,
2. Prace określone w pkt 1.a) i b) mogą być wykonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez członka pozytywnej opinii ADM osiedli i zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Zgoda na wykonanie prac określonych w ust. 1 może być wydana tylko wtedy, gdy:
  - a) nie naruszają one przepisów "Prawa budowlanego", p.poż., oraz warunków technicznych, którym powinny odpowiadać domy mieszkalne,
  - b) nie pogorszą estetyki budynku,
  - c) nie naruszają interesów mieszkańców danego domu, z których większość członków zamieszkałych wyrazi zgodę.
4. Zgoda na przekształcenie pomieszczenia ogólnego użytku w samodzielny lokal mieszkalny jest uzależniona dodatkowo od nadania tak uzyskanemu mieszkaniu statusu własnościowego prawa do lokalu.

### § 2

1. Członek Spółdzielni zainteresowany zmianą sposobu użytkowania składa do Zarządu Spółdzielni wniosek obejmujący co najmniej:
  - a) charakterystykę techniczną prac, które mają być wykonane,
  - b) ocenę techniczną dopuszczalności wykonania wnioskowanych prac, sporządzoną przez rzeczoznawcę budowlanego lub służby techniczne Spółdzielni,
  - c) wskazanie wykonawcy robót oraz przewidywanie terminu ich rozpoczęcia i zakończenia,
  - d) przewidywany koszt wykonywania prac i sposób ich sfinansowania,
  - e) pisemną zgodę użytkowników lokali korzystających z pomieszczeń ogólnego użytku przewidzianych do zabudowy.
5. Jeżeli wstępna analiza wniosku wskazuje na możliwość pozytywnego załatwienia, ale proponowany zakres prac wymaga opracowania dokumentacji technicznej -

ostateczne rozpatrzenie wniosku może być dokonane po przedstawieniu uzgodnień i zatwierdzeniu dokumentacji przez Zarząd.

6. Wyrażając zgodę na wykonanie prac adaptacyjnych Zarząd Spółdzielni określa:

- a) dopuszczalny zakres prac i techniczne warunki ich wykonania ze szczególnym uwzględnieniem wskazań dotyczących minimalizacji uciążliwości ich wykonania dla użytkowników innych lokal
- b) termin rozpoczęcia i zakończenia prac, z ewentualnym określeniem wysokości kar za niedotrzymanie tych terminów,
- c) warunki finansowych rozliczeń między Spółdzielnią a członkiem,
- d) obowiązek pokrycia przez członka wszelkich szkód i strat powstałych w wyniku realizacji prac,

Zarząd Spółdzielni może uzależnić zgodę na wykonanie wnioskowych prac warunkując ich realizowanie pod nadzorem technicznym (inspektor nadzoru).

### § 3

Od odmownej decyzji Zarządu Spółdzielni na wykonanie wnioskowych prac przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna na drodze postępowania wewnątrz spółdzielczego.

### § 4

Członek jest obowiązany zgłosić do Spółdzielni zakończenie prac, o których mowa wyżej. 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 decyzji przydziału mieszkania /w przypadku § 1 ust. 1 pkt a) lub wydania decyzji przydziału mieszkania,
- skorygowania zapisów w ewidencji budynków i lokali /wkład budowlany/.

### § 5

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 wkładu budowlanego powierzchni przejętych do adaptacji pomieszczeń ogólnego użytku. Wyceny równowartości przyjmowanych pomieszczeń ogólnego użytku dokonuje Spółdzielnia zgodnie z Regulaminem rozliczeń finansowych z członkami przyjmując jako podstawę zaktualizowaną wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania w danym domu, z uwzględnieniem zużycia oraz innych czynników zmniejszających lub zwiększających tę wartość np. brak podłogi, brak instalacji, dodatkowe wyposażenie ponadnormatywne.

## § 6

Wniesienie przez członka równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku lub ich części może być rozłożone na raty, jednak na okres nie dłuższy niż 36 miesięcy z uwzględnieniem ewentualnego oprocentowania, co powinno być określone w indywidualnej umowie zawartej z Zarządem Spółdzielni i wynikać z treści Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami (użytkownikami).

Środki wniesione przez członka z tytułu równowartości przyjmowanych pomieszczeń ogólnego użytku są zapisywane na wkład budowlany. Na wkład budowlany jest również zapisywana równowartość wykonanych prac, określona na podstawie kosztorysu powykonawczego przedstawionego przez członka wraz z niezbędnymi rachunkami i uwzględnieniem oceny wykonanych robót (protokoły odbioru) przez Spółdzielnię.

## § 7

Za powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku włączoną do mieszkania /przekształconą w mieszkanie/, członek jest obowiązany uiszczać opłaty za użytkowanie na ogólnych zasadach, począwszy od dnia zakończenia robót wyznaczonego w zezwoleniu Spółdzielni, choćby faktyczne zakończenie robót nastąpiło po tym dniu.

## § 8

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie w momencie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Wszystkie zabudowy dokonane przed dniem obowiązywania Regulaminu będą rozliczone na podstawie tegoż Regulaminu, a powierzchnie nowo zabudowane wg zasad określonych w Regulaminie.

PREZES ZARZĄDU

*inż. Włodzisław Pujanek*

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej

*Krzyszyna Popłońska*

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej

*Waldemar Pierzchała*

RADCA PRAWNY

*mgr Anna Łucowicka*

R S N