

REGULAMIN POSTĘPOWANIA W SPRAWACH ZABUDOWY POWIERZCHNI OGÓLNEGO UŻYTKU ORAZ NIEUŻYTKOWYCH NA CELE MIESZKALNE LUB HANDLOWO-USŁUGOWE W ZASOBACH SM „NOVA” W GDYNI

1. Wszelkie prace związane z adaptacją pomieszczeń ogólnego użytku oraz nieużytkowych mogą być wykonywane przez członków spółdzielni jedynie po uzyskaniu przez zainteresowanego członka pisemnej zgody Zarządu S.M. „NOVA” i podjętej uchwały przez Radę Nadzorczą.

1.1. Zgoda na adaptację może być wydana tylko wtedy, gdy:

1.1.a. nie narusza ona Prawa spółdzielczego oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać domy mieszkalne; zgodnie z Art. 71 Prawa budowlanego zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części wymaga pozwolenia właściwego organu,

1.1.b. nie pogarsza estetyki budynku,

1.1.c. nie narusza interesów mieszkańców danego domu,

1.1.d. celem adaptacji jest uzyskanie dodatkowej powierzchni mieszkalnej lub handlowo – usługowej,

1.2. Zgoda na adaptację uzależniona jest od poddania jej nadzorowi technicznemu ze strony spółdzielni, za odpłatnością ze strony członka. Powinna ona określać zakres dokonanych robót i termin ich zakończenia.

1.3. Od decyzji odmownej od uchwały Rady Nadzorczej i zgody Zarządu Spółdzielni w sprawie adaptacji przysługuje zainteresowanemu członkowi spółdzielni odwołanie na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego do Walnego Zgromadzenia Członków S.M. „NOVA”.

2. Członek Spółdzielni zainteresowany wykonaniem prac adaptacyjnych pomieszczenia ogólnego użytku lub nieużytkowego będącego:

2.1. **w trakcie budowy, tj. do dnia odbioru końcowego budynku od wykonawcy przez Spółdzielnię:**

2.1.a. zobowiązany jest do uzyskania zgody projektanta budynku na zmiany poprzez akceptację dokumentacji technicznej tych zmian,

2.1.b. ponosi wszelkie koszty związane z uzyskaniem dodatkowej powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu usługowego określone przez wykonawcę, zgodnie z ustaleniami pomiędzy członkiem Spółdzielni a wykonawcą,

2.2. **W budynku zasiedlonym** – składa wniosek obejmujący:

2.2.a. charakterystykę techniczną prac jakie mają być wykonane ,

2.2.b. ocenę techniczną dopuszczalności wykonania wnioskowanych prac, sporządzoną przez rzeczoznawcę budowlanego ,

2.2.c. w razie adaptacji pomieszczenie ogólnego użytku, pisemną zgodę użytkowników lokali korzystających z pomieszczenia przewidzianego do zabudowy, adaptacji,

2.2.d. w razie adaptacji nieużytkowego pomieszczenia strychowego, pisemną zgodę użytkowników lokali z ostatniej kondygnacji oraz także użytkowników wszystkich innych lokali bezpośrednio znajdujących się pod adaptowanym pomieszczeniem,

2.2.e. wskazania zakresu wykonania prac budowlanych, ich terminów rozpoczęcia i zakończenia .

3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wady ujawnione w robotach, o których mowa wyżej stosownie do punktów 2.1 i 2.2.

4. Odpłatność za uzyskane dodatkowe m² pow. użytkowej, po uzyskaniu zgody na adaptację wynosi:

4.1. **w budynkach zasiedlonych**, w których wykonano już adaptację:

4.1.a. dla adaptacji **na cele mieszkalne**:

- 500,00 zł za 1 m² przy adaptacjach powierzchni ogólnego użytku,
- 250,00 za 1m² przy adaptacjach powierzchni nieużytkowych strychowych,

4.1.b. dla adaptacji **na cele handlowo – usługowe**:

- 800,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej

4.2. **W budynkach w trakcie budowy**:

4.2.a. dla adaptacji **na cele mieszkalne**:

- cena m² powierzchni użytkowej mieszkania w budynku (z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a członkiem) pomniejszona o koszt m² adaptacji dodatkowej powierzchni użytkowej (suma faktur od wykonawcy, ewentualnie kosztorys powykonawczy dla standardowego wykończenia uzgodnionego z Zarządem przed wydaniem zgody),

4.2.b. dla adaptacji **na cele handlowo – usługowe**:

- cena m² powierzchni użytkowej lokalu (z umowy) pomniejszona o koszty adaptacji w przeliczeniu na m² pow. użytkowej,

4.2.c. w przypadku gdy cena m² adaptacji jest wyższa lub równa cenie m² pow. użytkowej z umowy, ustala się:

- odpłatność 500,00 zł za 1m² dla powierzchni mieszkalnej i 800,00 zł za 1m² dla powierzchni handlowo – usługowej

4.2.d. w indywidualnych przypadkach Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej na wniosek członka, może rozłożyć płatność z w/w tytułu na raty,

4.2.e. powyższe wpłaty zasilają fundusz remontowy

4.2.f. adaptowana część powierzchni korytarzy będzie adaptowana na cele gospodarcze i koszty ponosi lokator, który będzie zwolniony z opłat miesięcznych przez okres 24 miesięcy

4.2.g. decyzja Zarządu ważna jest przez 30 dni od daty wydania decyzji i nie rozpoczęcie w tym terminie adaptacji powoduje utratę ważności tej decyzji.

5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do zgłoszenia zakończonych prac adaptacyjnych, a Spółdzielnia oceni w formie pisemnej zgodność wykonanych prac z wydanym zezwoleniem. Ocena ta stanowi podstawę do skorygowania decyzji przydziału mieszkania lub lokalu (w formie aneksu) oraz zapisów w ewidencji budynków i lokali .

6. Prace adaptacyjne muszą być wykonywane wyłącznie na koszt członków wnioskujących ich wykonanie.

7. Wszelkie szkody straty powstałe w wyniku prac adaptacyjnych obciążają wnioskującego członka Spółdzielni.

8. Samowolne dokonanie adaptacji pomieszczeń ogólnego użytku lub wykonanie prac niezgodnie z niniejszym regulaminem upoważniać będzie Spółdzielnię do zgłoszenia tego faktu do nadzoru budowlanego a osoba wykonująca roboty bez zgody Spółdzielni i wymaganych

prawem zezwoleń zobowiązana będzie do usunięcia samowoli budowlanej i pokrycia wszelkich powstałych z tego tytułu szkód.

9. Za powierzchnię włączoną do mieszkania lub lokalu usługowego, członek winien wносить opłaty eksploatacyjne na ogólnych zasadach właściwych dla lokali mieszkalnych i usługowo – handlowych:

9.1. od dnia zakończenia robót wyznaczonego w zezwoleniu wydanym przez Spółdzielnię, choćby faktyczne zakończenie robót adaptacyjnych nastąpiło po tym dniu dla - adaptacji w budynkach będących w trakcie budowy,

9.2 od dnia otrzymania aneksu (korekty przydziału) – dla adaptacji wykonanych w budynkach zasiedlonych.

10. Dla adaptacji dokonanych przed wejściem w życie regulaminu stosują się przepisy zawarte w punktach: 4, 5, 8 oraz 9.

Regulamin przyjęto na posiedzeniu Rady Nadzorczej uchwałą Nr 22/06/2010 z dnia 22.06.2010r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „NOVA”
Ewa Wykusz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„NOVA” w Gdyni
Mieczysław Kwiatkowski