

**RAMOWY REGULAMIN
POSTĘPOWANIA W SPRAWACH ZWIĄZANYCH Z ZABUDOWĄ
POMIESZCZEŃ NA CELE MIESZKALNE I UŻYTKOWE**

§ 1

Niniejszy regulamin określa tryb i zasady postępowania przy:

1. włączeniu do powierzchni użytkowej mieszkań części powierzchni ogólnego użytku (np. zabudowa części korytarza na klatkach schodowych)
2. adaptowaniu pomieszczeń ogólnego użytku (np. pralni, suszarni, strychów na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe)
3. zakładaniu krat na zewnątrz okien
4. wymianie stolarki okiennej w przypadku zmiany podziałów okien
5. zabudowie balkonu

§ 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 naruszają one przepisów prawa budowlanego oraz warunków technicznych, którym powinny odpowiadać domy mieszkalne
- nie pogarszają estetyki budynku
- nie naruszają interesów mieszkańców danego domu

§ 4

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

1. w przypadku mieszkania własnościowego dodatkowa powierzchnia posiadać będzie również status własnościowy

2. w przypadku mieszkania przydzielonego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu dodatkowa powierzchnia posiadać będzie status lokatorski.
Za 1 m² powierzchni dodatkowej członek zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy wg zasad obowiązujących przy ustalaniu wkładu mieszkaniowego na mieszkanie.

§ 5

Członek Spółdzielni zainteresowany wykonaniem prac określonych w § 1 składa do Zarządu Spółdzielni wniosek obejmujący:

- charakterystykę techniczną prac, które mają być sporządzone przez osobę o odpowiednich uprawnieniach budowlanych
- przewidywany koszt wykonanie prac i sposób ich sfinansowania
- pisemną zgodę użytkowników lokali korzystających z pomieszczeń ogólnego użytku przewidzianych do zabudowy (nie dotyczy § 1 pkt. 3 i 4)

§ 6

1. Jeżeli wstępna analiza wniosku wskazuje na możliwość pozytywnego załatwienia, ale proponowany zakres prac wymaga:
 - opracowania dokumentacji technicznej
 - oceny stanu technicznegoto ostateczne rozpatrzenie wniosku może być uzależnione od złożenia przez członka dokumentacji technicznej z niezbędnymi uzgodnieniami.
3. Przed rozpoczęciem prac wymagane jest wskazanie wykonawcy robót oraz przewidywanego terminu ich rozpoczęcia, a także uzyskanie akceptacji spółdzielni.

§ 7

Wyrażając zgodę na wykonanie prac, o których mowa w § 1 Zarząd Spółdzielni określa:

- dopuszczalny zakres prac i 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.

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

§ 8

Od odmownej decyzji Zarządu Spółdzielni na wykonanie wnioskowanych prac przysługuje członkowi odwołanie do Rady nadzorczej Spółdzielni.

Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego.

§ 9

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 wydanym zezwoleniem. Ocena ta stanowi podstawę do:

- określenia wysokości rozliczeń finansowych między spółdzielnią a członkiem
- skorygowanie decyzji przydziału mieszkania lub lokalu użytkowego (w przypadku § 1 pkt.1) lub wydania decyzji przydziału mieszkania (w przypadku § 1 pkt.2)
- skorygowanie zapisów w ewidencji budynków i lokali.

§ 10

Prace wymienione w § 1 mogą być wykonywane 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.

Wyceny równowartości przyjmowanych 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).

Wniesienie przez członka równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku może być rozłożone na raty, jednak na okres nie dłuższy niż 2 lata z uwzględnieniem oprocentowania w wysokości stopy procentowej kredytu refinansowego MBP.

§ 11

Środki wniesione przez członka z tytułu równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku są zapisywane na wkład członka.

Na wkład członka jest również zapisywana równowartość wykonywanych prac, określona na podstawie kosztorysu powykonawczego przedłożonego przez członka wraz z rachunkami i uwzględnieniem oceny spółdzielni, o której mowa w § 9.

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

§ 12

Za powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku, włączoną do mieszkania (przekształconą na mieszkanie) członek jest obowiązany uiszczać opłaty za użytkowanie na ogólnych zasadach począwszy od dnia zakończenia wyznaczonego w zezwoleniu spółdzielni, choćby faktycznie zakończenie robót nastąpiło po tym terminie.

§ 13

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.09.1996 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”


Zbigniew Łabański


V-ce Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „STER”

Waldemar Zakrzewski

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„S t e r ”

Szczecin, dnia 09.09.96

UCHWAŁA Nr 83/9S

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej " STER " w
Szczecinie z posiedzenia w dniu 09.09-1995 r.

w sprawie: uchwalenia "Ramowego regulaminu postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń na cele mieszkalne i użytkowe".

§ 1

Rada Nadzorcza uchwała "Ramowy regulamin postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń na cele mieszkalne i użytkowe".

§ 2

Regulamin, o którym mowa w § 1 wchodzi w życie z dniem 09.09.1996 r.

- 5 głosów za
- 0 głosów przeciw
- 0 wstrzymało się

Uchwałę podjęto jednogłośnie.

SEKRETARZ R.N.

PRZEWODNICZĄCY R.N.

SEKRETARZ R.N.
Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej "MSTP"
[Podpis]
Bolesław Łabacki

PRZEWODNICZĄCY R.N.
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej "MSTP"
[Podpis]
Bolesława Muchotłoka-Ferdyn

UCHWAŁA Nr 36/03

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „STER” w Szczecinie z posiedzenia w dniu 15 grudnia 2003 r.

w sprawie: zmiany Ramowego regulaminu postępowania w sprawach związanych z zabudową pomieszczeń na cele mieszkalne i użytkowe.

§ 1

1. W § 1 pkt. 1 po wyrazie „mieszkań” dodaje się „i lokali użytkowych”.
2. W § 1 pkt. 5 dodaje się do pkt. 3 „zabudowę balkonu” i treść jego brzmi następująco:
3 zakładaniu krat na zewnątrz okien i zabudowie balkonu
i wykreśla się pkt. 5.
3. § 2 otrzymuje nowe brzmienie:
„prace określone w § 1 mogą być wykonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez członka zgody Zarządu Spółdzielni, a w przypadkach określonych w pkt. 1 i 2 § 1 po zawarciu umowy ze Spółdzielnią”.
4. W § 4 pkt. 2 skreśla się zdanie drugie.
- 5 § 5 otrzymuje brzmienie:
„Członek Spółdzielni zainteresowany wykonaniem prac określonych w § 1 składa do Zarządu Spółdzielni wniosek obejmujący: koncepcję zabudowy lub charakterystykę prac przewidywany koszt wykonania prac i sposób ich finansowania, pisemną zgodę co najmniej 51% użytkowników lokali (członków spółdzielni) korzystających z pomieszczeń ogólnego użytku przewidzianych do zabudowy (nie dotyczy pkt. 3 i 4 w § 1), a Zarząd Spółdzielni po analizie wydaje wstępną zgodę”.
6. § 6 otrzymuje brzmienie:
 1. Jeżeli zakres prac wymaga opracowania dokumentacji technicznej sporządzonej przez osobę o odpowiednich uprawnieniach budowlanych bądź - w razie potrzeby - opracowania oceny stanu technicznego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami wnioskodawca przedkłada ją do akceptacji Zarządu Spółdzielni.
 2. Przed rozpoczęciem prac wymagane jest podpisanie umowy ze Spółdzielnią oraz spisanie protokołu „przekazania placu budowy”.
7. W § 9 w zdaniu trzecim wykreśla się treść „-skorygowanie decyzji przydziału mieszkania lub lokalu użytkowego (w przypadku §1 pkt. 1) lub wydania decyzji przydziału mieszkania (w przypadku § 1 pkt. 2)” i wpisuje się treść o brzmieniu:
„skorygowanie przydziału lub zmiany umowy na ustanowienie prawa do mieszkania lub lokalu użytkowego (w przypadku § 1, pkt. 1) lub zawarcia umowy

na ustanowienie prawa do mieszkania lub lokalu użytkowego (w przypadku § 1 pkt 2)".

8. W § 10 zdanie drugi otrzymuje brzmienie:

„W przypadkach określonych w § 1 pkt. 1 i 2 niezależnie od pokrycia kosztów wykonania prac, członek obowiązany jest wnieść do Spółdzielni opłatę za zmianę przeznaczenia powierzchni ogólnego użytku w wysokości określonej przez Zarząd za całą powierzchnię wewnętrzną (podłogi) adaptowanych pomieszczeń" Zdanie trzecie i czwarte § 10 skreśla się.

9. W § 11 skreśla się zdanie pierwsze. Zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„Na wkład budowlany lub mieszkaniowy zostaną zaliczone nakłady poniesione na adaptację pomieszczeń, o których mowa w § 1 pkt. 1 i 2, na podstawie kosztorysu powykonawczego przedłożonego przez osobę zainteresowaną wraz z rachunkami i uwzględnieniem oceny Spółdzielni, o której mowa w § 9".

10. W § 12 po wyrazie „mieszkania", skreśla się wyrazy ujęte w nawiasie: „przekształconą na mieszkanie" i dopisuje się „lub lokalu użytkowego".

§ 2

Kwota uzyskanego wynagrodzenia przeznaczona jest na potrzeby remontowe tego budynku (klatki budynku), w której wyłączono część wspólną i oddano do indywidualnego użytku.

§ 3

Uchwała zostaje podjęta dla załatwienia wniosków członków Spółdzielni o wyrażenie zgody na rozbudowę części wspólnych budynku.

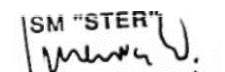
§ 4

Uchwała obowiązuje do czasu wykonania inwentaryzacji budynków i wyodrębnienia na własność co najmniej jednego lokalu w danej nieruchomości.

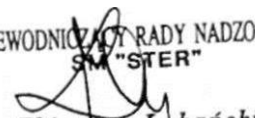
Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Głosów za - 8 głosów
przeciw - 0

SEKRETARZ R.N.

SM "STER"

Idemar Jurewicz

PRZEWODNICZĄCY RN.

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
SM "STER"

Zbigniew Łabański