

**REGULAMIN
POSTĘPOWANIA W SPRAWACH
ZABUDOWY POWIERZCHNI OGÓLNEGO UŻYTKU
NA CELE MIESZKANIOWE LUB HANDLOWO - USŁUGOWE
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. ADAMA MICKIEWICZA
W BIAŁYMSTOKU**

I. PODSTAWA PRAWNA.

§ 1

Niniejszy Regulamin opracowano na podstawie postanowień :

1. Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst Dz.U. 2018, poz. 1285 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. 2018, poz. 845 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dn. 24.06.1994r. o własności lokali (jednolity tekst Dz.U. 2018, poz. 716 z późn. zm.)
4. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 2

Niniejszy regulamin określa tryb i zasady postępowania przy:

1. Zabudowie powierzchni ogólnego użytku lub jej części (np. zabudowa części korytarza na klatkach schodowych) związanej ze zmianą sposobu użytkowania tej powierzchni.
2. Adaptowaniu pomieszczeń ogólnego użytku (np. pralni, suszarni, strychów na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe np. usługowo - handlowe).

§ 3

Prace określone w § 2 mogą być wykonane jedynie pod warunkiem:

1. Uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości na zmianę sposobu użytkowania powierzchni ogólnego użytku lub jej części na cele mieszkalne lub użytkowe (np. handlowo – usługowe).
2. Uzyskania zgody ze strony Spółdzielni na zmianę sposobu użytkowania powierzchni ogólnego użytku lub jej części i uzyskaniu stosownych pozwoleń wymaganych w trybie ustawy Prawo Budowlane.
3. Wykonania prac wyłącznie na koszt członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni wnioskującego o ich wykonanie.

§ 4

Zgoda na wykonanie prac określonych w § 2 może być wydana tylko wtedy, gdy:

1. Nie naruszają one przepisów Prawa Budowlanego oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne.
2. Nie pogorszą estetyki budynku.
3. Nie naruszają interesów mieszkańców danego budynku.

§ 5

Zgoda na przekształcenie powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub użytkowe (np. handlowo – usługowe) jest uzależnione dodatkowo zawarciem umowy najmu na tą powierzchnię na zasadach obowiązujących w Spółdzielni.

§ 6

Członek Spółdzielni lub właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni zainteresowany wykonaniem prac określonych w § 2 składa do Zarządu Spółdzielni wniosek obejmujący:

1. Koncepcję zabudowy lub charakterystykę prac.
2. Pisemną zgodę wszystkich współwłaścicieli nieruchomości na zmianę sposobu użytkowania powierzchni ogólnego użytku lub jej części na cele mieszkaniowe lub użytkowe (np. handlowo-usługowe).

§ 7

Jeżeli wstępna analiza wniosku wskazuje na możliwość pozytywnego załatwienia, ale proponowany zakres prac wymaga opracowania dokumentacji technicznej to ostateczne rozpatrzenie wniosku może być uzależnione od złożenia przez członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem, ubiegającego się o zmianę sposobu użytkowania dokumentacji technicznej z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami.

§ 8

Wyrażając zgodę na wykonanie prac, o których mowa w § 2 Zarząd Spółdzielni określa:

1. Dopuszczalny zakres prac i warunki ich wykonania, ze szczególnym uwzględnieniem wskazań dotyczących minimalizacji uciążliwości ich wykonania dla użytkowników innych lokali.
2. Termin rozpoczęcia i zakończenia prac z określeniem wysokości kar za niedotrzymanie terminów.
3. Obowiązek pokrycia przez członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni wszelkich szkód i strat powstałych w wyniku realizacji prac.

§ 9

Od odmownej decyzji Zarządu Spółdzielni na wykonanie wnioskowanych prac przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna na drodze postępowania wewnątrz spółdzielczego.

§ 10

1. Członek lub właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni obowiązany jest zgłosić do Spółdzielni zakończenie prac, na których wykonanie była wyrażona zgoda.
2. Spółdzielnia jest obowiązana ocenić w formie protokołu zgodność wykonania prac z wydanym zezwoleniem oraz dokonać pomiaru powierzchni, która zmieniła sposób użytkowania.
3. Pomiaru dokonuje się na wysokości 1,00 m nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji, w świetle pionowych przegród (ścian), bez uwzględniania oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiących części konstrukcyjnej danej przegrody. Przy obliczaniu powierzchni na podstawie pomiarów dokonanych z natury budynków oblicowanych należy uwzględnić korektę wymiarów przy założeniu grubości:
 - okładzin zewnętrznych – 5 cm.,
 - wypraw zewnętrznych oraz okładzin wewnętrznych – 3 cm.,
 - wypraw wewnętrznych – 2 cm..
4. Protokół stanowi podstawę do:
 - a) Określenia wysokości rozliczeń finansowych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem lub właścicielem lokalu nie będącym członkiem Spółdzielni dokonującym zmiany sposobu użytkowania powierzchni wspólnego użytku lub jej części.
 - b) Zawarcia umowy najmu powierzchni ogólnego użytku lub jego części , która była przedmiotem zmiany sposobu użytkowania.

§ 11

Za powierzchnię uzyskaną w drodze adaptacji powierzchni ogólnego użytku, według zatwierdzonego przez organ budowlany projektu technicznego, członek lub właściciel nie będący członkiem Spółdzielni jest obowiązany uiszczać opłaty za używanie lokalu zgodnie z warunkami zawartymi w Umowie najmu tej powierzchni, począwszy od dnia zakończenia robót wyznaczonego w zezwoleniu Spółdzielni, choćby faktycznie zakończenie robót nastąpiło po tym terminie.

§ 12

Zabudowy powierzchni ogólnego użytku lub jej części dokonane do dnia wejścia w życie niniejszego Regulaminu, a które użytkowane są na podstawie umowy najmu lub stanowią własność członków lub właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni funkcjonują na dotychczas obowiązujących zasadach.

§ 13

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr **28/04/19** w dniu **24.04.2019r.**
2. Regulamin obowiązuje od dnia **24.04.2019 roku.**