

REGULAMIN
postępowania w sprawie zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele
mieszkaniowe lub handlowo-usługowe

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady:

1. Zabudowy części korytarzy na klatkach schodowych przyległych do mieszkań (przed wejściem do mieszkań) mającej na celu rozbudowę istniejących lokali mieszkalnych.
2. Przebudowy pomieszczeń ogólnego użytku (pralni, suszarni, strychów, części korytarzy na klatkach schodowych – innych niż określone w ust. 1, mającej na celu rozbudowę istniejących lokali mieszkalnych lub użytkowych, bądź powstanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub użytkowych.
3. Przebudowy lokali mieszkalnych lub użytkowych, mającej na celu zmianę sposobu ich użytkowania.

§ 2

O uzyskanie pozwolenia na wykonanie prac określonych w § 1 ubiegać się może:

1. członek Spółdzielni,
2. osoba fizyczna lub prawna,
która spełni wymogi niniejszego Regulaminu.

§ 3

1. Wszelkie prace określone w § 1 mogą być wykonane jedynie, po uprzednim uzyskaniu przez zainteresowanego, pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Od odmownej decyzji Zarządu Spółdzielni, osobie ubiegającej się o wykonanie wymienionych prac, przysługuje prawo odwołania się w terminie 14 dni od jej otrzymania, do Rady Nadzorczej Spółdzielni, której decyzja jest ostateczna.

§ 4

Zgoda na wykonanie prac określonych w § 1 może być wydana wtedy, gdy prace te:

1. nie naruszają przepisów prawa budowlanego, a także warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
2. nie pogarszają estetyki nieruchomości,
3. nie naruszają uzasadnionych interesów mieszkańców lub użytkowników danej nieruchomości.

§ 5

Jeżeli w danej nieruchomości dokonano przeniesienia lub ustanowienia prawa odrębnej własności przynajmniej jednego lokalu, to pozwolenie na wykonanie prac

określonych w § 1 może być wydane, pod warunkiem uzyskania zgody wszystkich właścicieli lokali oraz pokrycia przez osobę zainteresowaną, wszelkich kosztów związanych ze zmianą wielkości udziałów w danej nieruchomości obejmujących wszystkie lokale w tej nieruchomości (w tym kosztów związanych z procedurą podjęcia nowej uchwały w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości, łącznie z kosztami korespondencji w tej sprawie oraz kosztów zawarcia nowych aktów notarialnych w związku ze zmianą wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej).

Nowa uchwała w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali musi zawierać klauzulę o uchyleniu uchwały uprzednio obowiązującej.

§ 6

Przyszły użytkownik zainteresowany wykonaniem prac objętych niniejszym Regulaminem powinien złożyć w Spółdzielni wnioszek obejmujący:

1. rzeczowy zakres prac jakie mają być wykonane wraz z rysunkiem technicznym planowanych prac,
2. wskazanie wykonawcy robót, a także przewidywanego terminu ich rozpoczęcia oraz zakończenia,
3. pisemną zgodę większości (51%) mieszkańców lub użytkowników korzystających z pomieszczeń ogólnego użytku lub lokali przewidzianych do adaptacji lub przebudowy, w tym zgodę wszystkich właścicieli,

§ 7

Zgoda na wykonanie prac objętych niniejszym Regulaminem powinna obejmować:

1. dopuszczalny zakres prac wraz z technicznymi warunkami ich wykonania,
2. termin rozpoczęcia oraz zakończenia prac. Dla prac wymagających pozwolenia na budowę lub pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania termin zakończenia prac powinien uwzględniać procedury Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (właściwego według siedziby realizacji zadania) i oznacza termin wydania przez PINB pozwolenia na użytkowanie lub wydania potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia o zakończeniu budowy,
3. zobowiązanie się osoby zainteresowanej wykonaniem prac adaptacyjnych lub budowlanych do uzyskania wszelkich uzgodnień oraz pozwoleń we właściwych urzędach,
4. zasady rozliczeń finansowych między Spółdzielnią, a przyszłym użytkownikiem z tytułu wkładu budowlanego związanego z przeniesieniem lub ustanowieniem prawa odrębnej własności adaptowanego lokalu,
5. zasady postępowania w przypadkach niedotrzymania terminów rozpoczęcia lub zakończenia prac,
6. zasady naliczeń opłat w okresie realizacji zadania oraz w okresie użytkowania lokalu,
7. zobowiązanie się przyszłego użytkownika do pokrycia lub usunięcia wszelkich szkód i strat powstałych w wyniku realizacji prac adaptacyjnych,

8. oświadczenie osoby dokonującej adaptacji lokalu, iż zapoznała się ze wszystkimi zapisami niniejszego Regulaminu i zobowiązuje się do ich stosowania,
9. zobowiązanie się osoby adaptującej lokal do usuwania, na bieżąco, gruzu i pozostałych zanieczyszczeń, we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 8

1. Osoba o której mowa w § obowiązana jest zgłosić pisemnie, Spółdzielni zakończenie prac.
2. Dla prac wykonanych na podstawie zgłoszenia niewymagającego pozwolenia na budowę odbioru prac dokona Spółdzielnia.
3. Dla prac wykonanych na podstawie pozwolenia na budowę lub na zmianę sposobu użytkowania, osoba dokonująca adaptacji, zgłosi zakończenie prac do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
4. Odbiór o którym mowa w ust. 2 lub decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego stanowi podstawę do:
 1. określenia wysokości rozliczeń finansowych między Spółdzielnią, a przyszłym użytkownikiem, z tytułu wniesienia lub uzupełnienia wkładu budowlanego,
 2. zawarcia aktu notarialnego przeniesienia lub ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 3. wprowadzenia lokalu do ewidencji finansowo-księgowej.

§ 9

1. Prace objęte niniejszym Regulaminem wykonywane są w całości we własnym zakresie i na własny koszt przez przyszłego użytkownika.
2. Niezależnie od poniesionych kosztów wykonanych prac, przyszły użytkownik obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni środki finansowe odpowiadające równowartości przejętych do adaptacji, przebudowy pomieszczeń ogólnego użytku lub lokali.
3. Wkład budowlany, który obowiązana jest wnieść osoba ubiegająca się o przeniesienie lub ustanowienie na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu, w zakresie przypadającym na adaptowaną część lokalu określoną w § 1 pkt. 1 ustala się jako:
 1. iloczyn powierzchni użytkowej lokalu uzyskanej w wyniku adaptacji i koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej lokalu, do którego włączona jest powierzchnia,
 2. iloczyn powierzchni użytkowej lokalu uzyskanej w wyniku adaptacji i ceny 1m² powierzchni użytkowej lokalu, do którego włączona jest powierzchnia, uzyskanej przez Spółdzielnię w celu ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.
4. Wkład budowlany obliczony według zasad określonych w ust. 3 obniża się decyzją Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni o 75 % tak ustalonej wartości.

5. Wkład budowlany, który obowiązana jest wnieść osoba ubiegająca się o przeniesienie lub ustanowienie na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku przebudowy określonej w § 1 pkt. 2 lub pkt. 3, w części przypadającej na przebudowaną powierzchnię lokalu, jest różnicą pomiędzy aktualną wartością rynkową lokalu, a:
 1. wartością poniesionych nakładów bezpośrednich,
 2. poniesionymi przez przyszłego użytkownika kosztami bezpośrednimi związanymi z realizacją zadania, do których zaliczamy m.in. Koszty sporządzenia dokumentacji projektowej, koszty nadzoru, koszty uzyskania niezbędnych pozwoleń. Aktualną wartość rynkową lokalu oraz wartość poniesionych nakładów określa rzeczoznawca majątkowy.
6. Przyszły użytkownik ponosi koszty określenia przez rzeczoznawcę majątkowego wkładu budowlanego, o którym mowa w ust.5.

§ 10

1. Osobie, o której mowa w § 6, o ile nie podjęła w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie ich wykonania, zgoda na realizację zadania może być cofnięta, chyba, że złoży pisemne uzasadnienie i otrzyma zgodę na przesunięcie terminu.
2. W przypadku przekroczenia terminu zakończenia prac, o którym mowa w § 7, o ile na podstawie pisemnego uzasadnienia termin ten nie zostanie przedłużony, Spółdzielnia będzie naliczać przyszłemu użytkownikowi opłaty – według powierzchni objętej zgodą – jak za bezumowne korzystanie z :
 1. pomieszczeń ogólnego użytku – w przypadku adaptacji pomieszczeń ogólnego użytku na cele mieszkalne,
 2. gruntu - w przypadku budowy garaży, a w przypadku rozbudowy lokali użytkowych jak opłaty dotychczas dla nich obowiązujące.
3. W przypadku nieterminowego wykonania zadania zgoda na jego realizację może być cofnięta. Cofnięcie zgody skutkuje obowiązkiem przywrócenia, przez osobę której zgodę wydano, stanu pierwotnego na jej koszt, pod rygorem obciążenia kosztami wykonania tych czynności przez Spółdzielnię.
4. Jeżeli z winy przyszłego użytkownika nie zostanie przeniesione lub ustanowione prawo odrębnej własności zaadaptowanego lub przebudowanego lokalu określonego w § 1 pkt. 1 lub pkt 2, to będą mu naliczane opłaty za użytkowanie tego lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa, ewentualnie jak za lokal z najmu lub bezumownie użytkowany, liczone od powierzchni określonego typu lokalu po adaptacji lub przebudowie. Dotyczy to w szczególności niewniesienia wkładu budowlanego.
5. Jeżeli z winy przyszłego użytkownika nie zostanie przeniesione lub ustanowione prawo odrębnej własności przebudowanego lokalu określonego w § 1 pkt. 3 , to będą mu naliczane opłaty za użytkowanie określonego typu lokalu na zasadach umowy najmu, liczone od powierzchni lokalu uzyskanej po przebudowie. Dotyczy to w szczególności niewniesienia wkładu budowlanego.
6. Jeżeli przyszłemu użytkownikowi nie zostanie przeniesione lub ustanowione prawo odrębnej własności lokalu z winy Spółdzielni, za okres do przeniesienia lub

ustanowienia tego prawa, będzie wnosił on opłaty jak za lokal spółdzielczy lokatorski lub własnościowy, liczone od powierzchni lokalu uzyskanej po adaptacji lub przebudowie.

7. Za powierzchnię ogólnego użytku włączoną do mieszkania lub lokalu użytkowego lub stanowiącą samodzielne mieszkanie lub lokal użytkowy, - przyszły użytkownik obowiązany jest wnosić opłaty na zasadach obowiązujących w Spółdzielni – właściwych dla wymiaru opłat za użytkowanie danej kategorii lokalu.

§ 11

Osoba, która ubiega się o przeniesienie lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu adaptowanego, a nie jest członkiem Spółdzielni obowiązana jest wnieść wpisowe i udziały na zasadach obowiązujących w Statucie Spółdzielni.

§ 12

Przeniesienie lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, powstałego w wyniku adaptacji lub przebudowy, podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, zgodnie z zapisami ustawy o podatku od towarów i usług.

§ 13

Spółdzielnia dokona przeniesienia lub ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu z chwilą spełnienia wszelkich warunków wynikających z niniejszego Regulaminu (w szczególności wniesienia w całości wkładu budowlanego określonego zapisami Regulaminu).

§ 14

Wpływy z tytułu uzupełnienia wkładów budowlanych zasilają, a koszty z tytułu legalizacji i zmiany sposobu użytkowania istniejących lub nowopowstałych lokali obciążają fundusz remontowy nieruchomości, w której są zlokalizowane.

§ 15

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Przasnyszu w dniu ..03.10.2022r.....

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Helena Łęczyńska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Janeta Ambroszkiewicz