

R/1 3-22-2008

uchw. nr 34/2008

**REGULAMIN
SPRZEDAŻY POWIERZCHNI OGÓLNEGO UŻYTKU – STRYCHÓW,
PODDASZY, SUSZARNI I INNYCH -
NA CELE MIESZKANIOWE w SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KOLONIA KASPRZAKA” w WARSZAWIE**

§ 1. Postanowienia wstępne.

1. Do pomieszczeń/powierzchni ogólnego użytku zalicza się strychy, poddasza, suszarnie, pralnie, inne pomieszczenia gospodarcze oraz korytarze i części klatek schodowych.
2. Zgodę na sprzedaż i wykonanie zabudowy powierzchni ogólnego użytku wydaje Zarząd Spółdzielni, po wyrażeniu zgody na sprzedaż w/w powierzchni przez Walne Zgromadzenie Członków przyjętej w formie uchwały.
3. ¹Wnioskodawca który chce nabyć pomieszczenie/powierzchnię ogólnego użytku musi uzyskać zgodę, na sprzedaż/nabycie i adaptację pomieszczeń ogólnego użytku, 60% członków zamieszkujących daną nieruchomość, lub jeśli adaptacja powierzchni ogólnego użytku dotyczy pomieszczenia przypisanego do danej klatki, uzyskać zgodę 60% członków zamieszkujących daną klatkę. Ponadto jeśli w nieruchomości zostały wyodrębnione prawa odrębnej własności lokalu, wnioskodawca musi uzyskać zgodę, na adaptację pomieszczeń ogólnego użytku, wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych.

§ 2. Postępowanie w sprawach sprzedaży i zabudowy powierzchni ogólnego użytku.

1. Zgodę na sprzedaż/nabycie i adaptację lokalu ogólnego użytku na cele mieszkaniowo/gospodarcze (biblioteka, garderoba), mogą uzyskać członkowie Spółdzielni, którzy zgłosili wniosek o wykup powierzchni ogólnego użytku. We wniosku członek Spółdzielni dokładnie określa wielkość/metraż i usytuowanie powierzchni ogólnego użytku, którą chce wykupić. W przypadku zgłoszenia więcej niż jednego wniosku na wykup danej powierzchni ogólnego użytku, Zarząd przeprowadza licytację określonego metrażu i podpisuje umowę o której mowa w § 5 ust. 2, z członkiem Spółdzielni, który wygrał licytację.
2. W postępowaniu w sprawach sprzedaży i zabudowy pomieszczeń ogólnego użytku obowiązują następujące zasady:

¹ Ust. 3 zmieniony przez Radę Nadzorczą SMK w uchwale nr/2009

- proponowane zagospodarowanie powierzchni nie może utrudniać warunków eksploatacji innych lokali,
- proponowane zagospodarowanie powierzchni nie może utrudniać dostępu do urządzeń i instalacji technicznych budynku,
- proponowane zagospodarowanie powierzchni nie może utrudniać komunikacji w tym w szczególności warunków ewakuacji na wypadek potencjalnego zagrożenia.

3. Wydanie przez Zarząd Spółdzielni zgody na zabudowę:

- pomieszczenia zagospodarowanego wcześniej na strych, poddasze, suszarnię, pralnię lub inne pomieszczenia ogólnego użytku może nastąpić po uzyskaniu przez wnioskodawcę pisemnej zgody osób określonych w §1 ust. 3,
- części korytarza klatki schodowej (ogólnego ciągu komunikacyjnego) może nastąpić po uzyskaniu przez wnioskodawcę pisemnej zgody wszystkich osób posiadających prawo do lokalu w danej klatce schodowej budynku i osób określonych w §1 ust. 3,
- korytarza lub części klatki schodowej piętra może nastąpić po uzyskaniu przez wnioskodawcę pisemnej zgody wszystkich osób posiadających prawo do lokalu na danym piętrze (korzystających z tej części korytarza jako dojścia do użytkowanego lokalu) i osób określonych w §1 ust. 3.

4. W przypadku niemożliwości uzyskania przez wnioskodawcę ze względów formalnych (np. lokal wolny w sensie prawnym, lub kilkumiesięczny brak głównego lokatora lub osoby uprawnionej do jego reprezentowania – nie dotyczy właściciela lokalu z wyodrębnioną własnością) zgody wszystkich potencjalnych zainteresowanych w sprawie według zasad określonych powyżej, a także ze względu na ważny interes społeczny, Zarząd występuje o opinię w tej sprawie do Rady Nadzorczej. Negatywna opinia Rady Nadzorczej jest wiążąca dla Zarządu.

5. Zmiana przeznaczenia pomieszczeń, o których mowa w § 1 wymaga zgody władz budowlanych.

6. Wydanie zgody na sprzedaż i wykonanie zabudowy powierzchni ogólnego użytku może nastąpić po spełnieniu następujących warunków:

- przyjęcie przez Walne Zgromadzenie Członków uchwały zezwalającej na sprzedaż powierzchni ogólnego użytku,
- dostarczenia uproszczonej dokumentacji technicznej adaptacji pomieszczenia na cele mieszkaniowe/gospodarcze (biblioteka, garderoba) i zaakceptowania jej przez zarząd Spółdzielni,

- uzyskania pozytywnej opinii specjalisty ds. przeciwpożarowych, o ile opinia taka jest wymagana.
7. Po uzyskaniu zgody wydanej przez Zarząd Spółdzielni wnioskodawca może przystąpić do realizacji kolejnych warunków poprzedzających sprzedaż i wykonanie zabudowy:
- wykonania projektu zabudowy przez uprawnioną osobę,
 - uzyskania decyzji właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o pozwoleniu na budowę, o ile przewidują to przepisy prawa budowlanego,
 - sporządzenie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
8. Nabywca powierzchni ogólnego użytku przed zawarciem umowy, o której mowa w § 5 ust. 2 zobowiązany jest do:
- a. dokonania na swój koszt zmiany dokumentacji dotyczącej „wyodrębnienia odrębnej własności lokali oraz określenia nieruchomości wspólnej”, tj. zmiany planu i opisu jego lokalu, zmiany planu i opisu całego budynku; przedmiotowa dokumentacja sporządzana jest w trzech egzemplarzach, jednej dla Spółdzielni oraz po jednej dla Wydziałów Architektury i Geodezji w gminie;
 - b. zmiany dokumentacji lokalu we właściwych urzędach.
9. Rozpoczęcie robót budowlanych wymaga:
- a. dostarczenia do Zarządu Spółdzielni, kopii ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę wraz z jednym egzemplarzem projektu stanowiącego załącznik do decyzji,
 - b. zawarcia z Zarządem Spółdzielni umowy o której mowa w § 5 ust. 2.

§ 3. Warunki finansowe sprzedaży powierzchni ogólnego użytku.

1. Wnioskodawca występujący o nabycie i zabudowę strychów, poddaszy, suszarni, pralni lub innego lokalu ogólnego użytku, zobowiązany jest do zapłacenia na rzecz Spółdzielni ceny rynkowej nabywanej powierzchni/pomieszczenia wynikającej z operatu szacunkowego, sporządzonego przez wybranego przez Spółdzielnię rzeczoznawcę majątkowego, wykonanego dla danego pomieszczenia.
2. W przypadku zgłoszenia więcej niż jednego wniosku o nabycie danej powierzchni ogólnego użytku, Wnioskodawca występujący o adaptację strychów, poddaszy, suszarni, pralni lub innego lokalu ogólnego użytku,

który wygrał licytację, o której mowa w §2 ust. 1, zobowiązany jest do zapłacenia na rzecz Spółdzielni kwoty wylicytowanej.

3. Koszty operatu szacunkowego sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego, jak również inne wydatki i opłaty, w tym zwłaszcza sporządzenia aktu notarialnego umowy kupna - sprzedaży, zmiany dokumentacji budynku, ewentualnej korekty aktów notarialnych innych właścicieli lokali w danym budynku, ponosi wnioskodawca (inwestor).
4. Wnioskodawca dokonuje zabudowy na koszt własny i we własnym zakresie zgodnie z projektem załączonym do pozwolenia na budowę i umową, o której mowa w § 5 ust. 2, zawartą ze Spółdzielnią.

§ 4. Warunki wykonania zabudowy

Przy wykonaniu zabudowy pomieszczenia ogólnego użytku nabywca ma obowiązek wypełnić następujące warunki:

- roboty muszą być prowadzone przez uprawnioną osobę i pod nadzorem inspektora nadzoru właściwego dla rodzaju prowadzonych robót,
- potwierdzenie zakończenia robót stanowi protokół podpisany przez wykonawcę i osobę sprawującą nadzór nad robotami,
- osoba dokonująca zabudowy obowiązana jest do przestrzegania porządku domowego,
- roboty prowadzić należy przy zachowaniu najmniejszej uciążliwości dla mieszkańców budynku,
- nabywca zobowiązany jest do wywiezienia na własny koszt gruzu, śmieci i pozostałości po prowadzonych robotach.

§ 5. Zawarcie umowy sprzedaży powierzchni ogólnego użytku.

1. Z osobą, która spełniła warunki określone w § 2 ust. 7 Zarząd Spółdzielni zawiera przedwstępną umowę sprzedaży powierzchni ogólnego użytku. Kupujący wpłaca na rzecz Spółdzielni połowę kwoty ceny rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego bądź połowę kwoty o której mowa w § 3 ust. 2, jako zadek.
2. Z Kupującym, który zawarł ze Spółdzielnią umowę, o której mowa w ust. 1, spełnił warunki określone w § 2 ust. 8 oraz wpłacił pozostałą kwotę ceny sprzedaży (ceny rynkowej wynikającej z operatu szacunkowego bądź kwoty wylicytowanej), Zarząd Spółdzielni zawiera umowę sprzedaży powierzchni ogólnego użytku w formie aktu notarialnego. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy, w tym koszty notarialne ponosi nabywca.

§ 6. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 3 grudnia 2008 r. na mocy uchwały Nr 34/2008 i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Traci moc Regulamin Zagospodarowania Powierzchni Ogólnego Użytku – Strychów, Poddaszy, Suszarni i innych - na Cele Mieszkaniowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonias Kasprzaka” w Warszawie przyjęty uchwałą Nr140 z dnia 25.04.2007 r.
3. Niniejszy Regulamin stosuje się do wniosków o nabycie i wykonanie zabudowy powierzchni ogólnego użytku, zgłoszonych po jego wejściu w życie, oraz do wniosków zgłoszonych po 31 lipca 2007 r. a przed jego wejściem w życie, o ile wnioskodawcy wyrażą na to zgodę na piśmie.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Kolonias Kasprzaka”

Anna Śluzińska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM „Kolonias Kasprzaka”

Piotr Kamiński