

Regulamin

w sprawie przyłączenia do istniejącego lokalu zaadaptowanej części nieruchomości wspólnej

§ 1.

Przedmiot i podstawa prawna Regulaminu

1. Regulamin określa zasady, na jaki części wspólne nieruchomości mogą zostać zaadaptowane i przyłączone do istniejącego lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Regulamin został sporządzony z uwzględnieniem m.in.:
 - a. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.);
 - b. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.)
 - c. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.).

§ 2.

Definicje i skróty

Użyte w niniejszym regulaminie pojęcia oznaczają:

- 1) Regulamin – nin. regulamin;
- 2) samodzielny lokal mieszkalny – wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 3) samodzielny lokal użytkowy – wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb innych niż mieszkaniowych;
- 4) części wspólne - grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 5) adaptacja – przebudowa lub nadbudowa części wspólnych w celu przyłączenia ich do lokalu;
- 6) Wnioskodawca – właściciel lokalu ubiegający się o zaadaptowanie i włączenie części nieruchomości wspólnej do lokalu stanowiącego odrębną własność;
- 7) Uchwała – zaprotokołowana w formie aktu notarialnego uchwała właścicieli odrębnych lokali oraz Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOSTAL podjęta na podstawie art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 22 ust. 3 pkt. 5 ustawy o własności lokali, zawierającej, co najmniej:
 - a. zgodę na adaptację części wspólnych (zmianę przeznaczenia części wspólnych);
 - b. zgodę na wyłączenie z części wspólnych powierzchni przeznaczonej pod adaptację;

- c. zgodę na przeniesienie na Wnioskodawcę udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni wyłączonej z nieruchomości wspólnej w związku z jej adaptacją,
- d. zgodę na ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie przebudowy na rzecz właściciela, który przyłączył do nieruchomości lokalowej element części wspólnej, w miejsce dotychczas przysługującego mu prawa odrębnej własności,
- e. zgoda do zmiany wysokości dotychczasowych udziałów;
- f. zgoda na cenę, za jaką ma nastąpić zbycie zaadaptowanej części wspólnej, w tym warunki i termin jej zapłaty przez Wnioskodawcę;
- g. termin rozpoczęcia i zakończenia adaptacji;
- h. udzielenie Spółdzielni pełnomocnictwa do zawarcia umowy przenoszącej własność udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni wyłączonej z nieruchomości wspólnej w związku z jej adaptacją.

§ 3.

Adaptacja lokali

1. Mieszkańcy budynku, uprawnieni do lokali, mogą zmienić przeznaczenie części nieruchomości wspólnej, która ułatwia korzystanie z lokali mieszkalnych (np. części korytarza). Zmiana przeznaczenia nie może dotyczyć części wspólnych, które z uwagi na ich lokalizację lub przeznaczenie, są koniecznych do niezakłóconego korzystania z innych lokali.
2. Zaadaptowanie oraz przyłączenie części wspólnych do istniejącego lokalu jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

§ 4.

Procedura adaptacji i przyłączenia części wspólnych do lokalu

1. Zaadaptowanie oraz przyłączenie części wspólnych do istniejącego lokalu następuje z uwzględnieniem procedury opisanej poniżej.
2. Osoba zainteresowana adaptacją i przyłączeniem części wspólnych składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni, zawierający warunki techniczne adaptacji. Powierzchnia przeznaczona do adaptacji powinna zostać zaznaczona na rzucie kondygnacji, który będzie stanowił załącznik do uchwały właścicieli lokali.
3. Wstępną oceną warunków technicznych adaptacji dokonuje Zarząd Spółdzielni przy udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej. W ramach wstępnej oceny warunków technicznych Zarząd ustala wymagania techniczne adaptacji oraz cenę sprzedaży zaadaptowanych części wspólnych, z uwzględnieniem zasad określonych w § 5 Regulaminu. Wymagania techniczne określają w szczególności:
 - a. dopuszczalny zakres prac i techniczne warunki ich wykonania, ze szczególnym uwzględnieniem wskazań dotyczących minimalizacji uciążliwości ich wykonania dla użytkowników innych lokali,

- b. termin rozpoczęcia i zakończenia prac, z ewentualnym określeniem wysokości kar za niedotrzymanie tych terminów,
 - c. warunki finansowe rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a Wnioskodawcą,
 - d. obowiązek pokrycia przez Wnioskodawcę wszelkich kosztów związanych z adaptacją i przeniesieniem udziału w nieruchomości wspólnej, w tym koszty notarialne, opłat sądowych, zmian we wpisach w księgach wieczystych, zmian odpowiadających powierzchni wyłączonej z nieruchomości wspólnej w związku z jej adaptacją;
 - e. obowiązek pokrycia przez Wnioskodawcę wszelkich szkód i strat powstałych w wyniku realizacji prac.
4. Wymagania techniczne adaptacji oraz proponowana cena sprzedaży przekazywana jest niezwłocznie Wnioskodawcy. Wymagania techniczne adaptacji oraz proponowana cena sprzedaży nie jest ofertą w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.
 5. Wnioskodawca w terminie 14 dni od dnia otrzymania Wymagań technicznych adaptacji oraz proponowanej ceny sprzedaży informuje pisemnie Spółdzielnię, o przyjęciu bądź odmowie przyjęcia Wymagań technicznych adaptacji i proponowanej ceny. W przypadku braku zajęcia pisemnego stanowiska w określonym wyżej terminie, przyjmuje się, że Wnioskodawca nie jest zainteresowany adaptacją z tym skutkiem, że procedura adaptacji przyłączenia części wspólnych do lokalu ulega przerwaniu.
 6. W przypadku akceptacji przez Wnioskodawcę Wymagań technicznych adaptacji oraz proponowanej ceny sprzedaży Zarząd Spółdzielni wszczyna procedurę zmierzającą do podjęcia Uchwały.
 7. W przypadku podjęcia Uchwały wyrażającej zgodę na adaptację, pomiędzy Wnioskodawcą a Spółdzielnią podpisywana jest umowa o adaptację powierzchni wspólnych, z uwzględnieniem:
 - warunków terenowo - prawnych
 - warunków uzyskania zgody-pozwolenia na budowę wynikających z prawa budowlanego i wytycznych Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego.
 - wysokość i sposobu rozliczania ceny.
 8. Po podpisaniu umowy, o której mowa w ust. 7, Wnioskodawca zobowiązany jest (o ile z uwagi na zakres prac adaptacyjnych jest to wymagane):
 - a. uzyskać z Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta w Krakowie decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z planowaną adaptacją,
 - b. wykonać ekspertyzę techniczną odnośnie wytrzymałości stropów i warunków adaptacji,
 - c. przedłożyć opinię techniczno-budowlaną stwierdzającą możliwość wykonania adaptacji,
 - d. wykonać projekt zamierzonej adaptacji. Projekt winien być wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz Polskimi Normami,
 - e. przedłożyć w Spółdzielni pięć kompletów projektu technicznego (ekspertyza, architektura, konstrukcja, instalacje itd.) do zaopiniowania wraz z

- oświadczeniem o podjęciu obowiązków kierownika budowy podpisanym przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe,
- f. zaopiniowany projekt oraz kserokopie Uchwały złożyć w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta w Krakowie w celu uzyskania pozwolenia na budowę.
9. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę należy sporządzić protokół z przekazania części powierzchni przeznaczonej do adaptacji w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się Decyzji o pozwoleniu na budowę.
10. Po wykonaniu adaptacji, Wnioskodawca występuje do Prezydenta Miasta Krakowa o wydanie zaświadczenia potwierdzającego spełnienie wymagań dla samodzielnego lokalu mieszkalnego lub samodzielnego lokalu użytkowego.
11. Zakończenie adaptacji Wnioskodawca zgłosi Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia zakończenia. Spółdzielnia dokonuje potwierdzenia wykonanych prac adaptacyjnych w formie protokołu.
12. Umowa przenosząca własność części nieruchomości wspólnej zawierana jest w formie aktu notarialnego po zakończeniu adaptacji.
13. Wszelkie koszty związane z adaptacją i przeniesieniem udziału w nieruchomości wspólnej, w tym koszty notarialne, opłat sądowych, zmian we wpisach w księgach wieczystych, zmian odpowiadających powierzchni wyłączonej z nieruchomości wspólnej w związku z jej adaptacją, obciążają Wnioskodawcę.

§ 4.

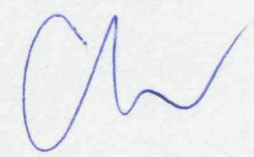
Sposób ustalenia ceny zbycia zaadaptowanej powierzchni części wspólnej

1. Podstawą ustalenia odpłatności za adaptacji części wspólnych jest:
 - a) liczba m² lokalu do adaptacji pomnożona przez 3% aktualnej na dzień złożenia wniosku ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanej przez Główny Urząd Statystyczny pomniejszonej o wartość umorzenia budynku,
 - b) zweryfikowane i zaakceptowane przez Zarząd kosztorysy standardowej adaptacji,
 - c) koszt wykonania pomieszczeń zastępczych (o ile zachodzi taka potrzeba),
 - d) poniesione przez Spółdzielnię inne udokumentowane koszty związane z modernizacją,
 - e) dopłata za 1 m² adaptowanej powierzchni z przeznaczeniem w całości na fundusz remontowy danego bloku w wysokości minimalnie 150 zł /m².
2. Odpłatność, o której mowa w p.5.1 wyliczana jest wg wzoru:
$$p.1a-p.1b+p.1c+p.1d+p.1e$$

§ 5.

Zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej

1. Powiększanie lokali już istniejących o dodatkową powierzchnię uzyskaną z adaptacji części nieruchomości wspólnej skutkuje zmianą powierzchni użytkowej budynku i wiąże się z koniecznością zmiany wysokości udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej.



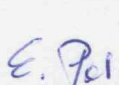
2. Zarząd Spółdzielni, po złożeniu przez Wnioskodawcę wniosku wraz z niezbędnymi dokumentami, na podstawie aktualnej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku do umowy przenoszącej własność części nieruchomości wspólnej wylicza udziały dla poszczególnych właścicieli, uwzględniające zmiany w powierzchni użytkowej budynku.
3. W przypadku, gdy zbywane są lokale powstałe na skutek adaptacji części nieruchomości wspólnej lub powierzchnia, o którą zostały powiększone już istniejące lokale, inwentaryzacja architektoniczno-budowlana powinna uwzględniać stan po zakończeniu adaptacji.
4. Uchwała oraz Umowa, o której mowa w § 3 ust. 12 Regulaminu jest podstawą:
 - a. zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej;
 - b. zmiany uchwały zarządu, o której mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - c. ujawnienia zmiany wielkości udziałów w księgach wieczystych.

§ 6.

Postanowienia końcowe

1. Za uzyskaną dodatkową powierzchnię właściciel lokalu wnosi opłaty za zasadach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów GZM i ustalania wysokości opłat za lokale.
2. W przypadku, gdy o zezwolenie na adaptację tej samej powierzchni części wspólnej ubiega się więcej niż jeden Wnioskodawca, decyduje wysokość kwoty zadeklarowana pisemnie jako dodatkowa wpłata na fundusz remontowy Spółdzielni przewidziana w § 4 ust. 11 lit. e, o ile nie istnieją inne przyczyny wykluczające wydanie zezwolenia na zabudowę.
3. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.06.2019 roku Uchwałą Rady Nadzorczej nr 34./2019 i jednocześnie uchylił „Regulamin postępowania w sprawie modernizacji powierzchni (pomieszczeń) na lokale mieszkalne i użytkowe oraz zabudów korytarzy” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 200/05/00 z dnia 09.05.2000 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej



(-) Elżbieta Paś

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
(-) Julia Ślęczek


MACIEJ WŁADYSŁAW
RADCA PRAWNY

