

REGULAMIN

postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK” w Kędzierzynie-Koźlu.

1. Niniejszy regulamin określa tryb i zasady postępowania przy:
 - 1) włączaniu do powierzchni użytkowej mieszkań części powierzchni ogólnego użytku (np. zabudowa części korytarzy na klatkach schodowych) i pomieszczeń ogólnego użytku (np. suszarnie)
 - 2) włączaniu do powierzchni użytkowej mieszkania części wspólnej nieruchomości (np. zabudowa loggii trwałą ścianą z oknami)
 - 3) adaptacje pomieszczeń ogólnego użytku (np. pralni, suszarni, strychów w budynku mieszkalnym) na lokale użytkowe lub pomieszczenia gospodarcze.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu to należy przez to rozumieć:
 - członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu
 - członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu
 - osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będącą członkiem Spółdzielni
 - właściciela i współwłaściciela lokalu
 - osobę posiadającą udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.
3. Prace określone w ust. 1 mogą być wykonane tylko po uprzednim uzyskaniu przez użytkownika lokalu zgody Zarządu Spółdzielni.
4. Zgoda na wykonanie prac określonych w ust. 1 może być wydana wtedy gdy wykonanie ich:
 - nie narusza przepisów Prawa budowlanego oraz warunków technicznych, którym powinny odpowiadać budynki mieszkalne
 - nie pogarsza estetyki budynku
 - nie narusza interesów mieszkańców danej nieruchomości
 - nie narusza przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej.
5. Użytkownik lokalu zainteresowany wykonaniem prac określonych w ust. 1 składa do Zarządu Spółdzielni wniosek zawierający:
 - charakterystykę techniczną prac, które mają być wykonane wraz z uproszczonym projektem
 - ocenę techniczną dopuszczalności wykonania wnioskowanych prac, sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane
 - wskazanie wykonawcy robót
 - przewidywany termin rozpoczęcia i zakończenia robót

- pisemną zgodę wszystkich użytkowników lokali mających prawo do korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku przewidzianych do zabudowy lub adaptacji (nie dotyczy ust. 1 pkt. 2).
6. Wyrażenie przez Zarząd Spółdzielni zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, jest możliwe pod warunkiem:
- uzyskania przez Spółdzielnię, ewentualnie zainteresowanego pozwolenia właściwego organu nadzoru architektoniczno - budowlanego na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego (na koszt zainteresowanego użytkownika lokalu)
 - wyrażenia zgody przez wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości (nie dotyczy ust. 1 pkt. 2)
 - pozytywnej opinii członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w danej nieruchomości, klatce schodowej lub na kondygnacji.
7. Jeżeli wstępna analiza wniosku wskazuje na możliwość pozytywnego załatwienia, ale proponowany zakres prac wymaga opracowania dokumentacji technicznej – ostateczne rozpatrzenie wniosku może być uzależnione od dostarczenia przez zainteresowanego użytkownika lokalu dokumentacji technicznej z niezbędnymi uzgodnieniami.
8. Zgoda wyrażona przez Zarząd Spółdzielni, na wykonanie prac określonych w ust. 1, udzielona jest na piśmie i określa m. in.
- dopuszczalny zakres prac i techniczne warunki ich wykonania, ze szczególnym uwzględnieniem wskazań dotyczących minimalizacji uciążliwości ich wykonania dla użytkowników innych lokali,
 - termin rozpoczęcia i zakończenia prac,
 - warunki finansowe rozliczeń między Spółdzielnią a użytkownikiem lokalu,
 - obowiązek pokrycia przez użytkownika lokalu wszelkich szkód i strat powstałych w wyniku realizacji prac.
- Zarząd Spółdzielni uzależnia zgodę na wykonanie wnioskowanych prac od poddania ich realizacji nadzorowi technicznemu służb Spółdzielni (odpłatnie na koszt zainteresowanego użytkownika lokalu). W związku z powyższym Spółdzielnia może żądać zaliczki na poczet w/w działań Spółdzielni.
9. Od odmownej decyzji Zarządu Spółdzielni, co do zgody na wykonanie wnioskowanych prac Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego.
10. Prace wymienione w ust. 1 mogą być wykonywane wyłącznie na koszt użytkowników lokali wnioskujących ich wykonanie.
11. Użytkownik lokalu jest zobowiązany zgłosić do Spółdzielni zakończenie prac, na których wykonanie Zarząd wyraził zgodę. Spółdzielnia jest zobowiązana ocenić w formie pisemnej zgodność wykonania prac z wydanym zezwoleniem.
- 12.1 Po dokonanych odbiorze wykonanych prac i pomiarze powierzchni zabudowanej lub adaptowanej Spółdzielnia zawiera umowę o najem dodatkowej powierzchni mieszkalnej (przy realizacji prac wymienionych

- w ust. 1, pkt. 1) lub umowę najmu lokalu użytkowego (wg ust. 1 pkt. 3). Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku zbycia lokalu mieszkalnego przez użytkownika mającego zawartą umowę o najem dodatkowej powierzchni mieszkalnej, użytkownik ten, bądź przenosi swoje prawa z umowy najmu na rzecz nabywcy, bądź też przed zbyciem lokalu, przywraca stan poprzedni na swój koszt i ryzyko, pod warunkiem, że pozostali najemcy części wspólnej, jeśli występują, wyrażą na to zgodę. O ewentualnym przeniesieniu praw najmu na nabywcę, użytkownik niezwłocznie zawiadomi Spółdzielnię.
13. Przy realizacji zadania określonego w ust. 1 pkt. 1 przez więcej niż jednego użytkownika lokalu powierzchnia zabudowy jest dzielona proporcjonalnie do ilości użytkowników lokali. Umowy zawierane są osobno z każdym z użytkowników.
14. Wysokość opłaty za zabudowaną powierzchnię na cele mieszkalne określa Zarząd Spółdzielni na podstawie faktycznych wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem w danym roku kalendarzowym 1 m² powierzchni mieszkalnej w Osiedlu na którym zlokalizowany jest budynek mieszkalny.
15. Wysokość opłaty za zaadaptowane pomieszczenia na cele użytkowe ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie opinii Rady Osiedla.
16. W przypadku, gdy zabudowana powierzchnia (wymieniona w ust. 1 pkt.1) odgrodzi pomieszczenie z istniejącymi punktami grzejnymi służącym:
- do ogrzewania korytarza, to na grzejnik montuje się podzielnik kosztów, a użytkownik/cy jest rozliczany wg jego wskazań
 - do ogrzewania suszarni to użytkownik/cy jest obciążany opłatą stałą z tytułu zakupu energii cieplnej.
- Rozliczenie powyższe następuje wg zasad określanych w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie w RSM „Chemicz”:
17. Zasady użytkowania określone w ust. 12.1, 12.2, 13, 14, 15, 16 niniejszego Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali, którzy mają włączoną, do powierzchni użytkowej mieszkania część powierzchni ogólnego użytku i części wspólnej oraz zaadaptowali pomieszczenia ogólnego użytku na lokale użytkowe lub pomieszczenia gospodarcze. Pozostałe zasady ich nie dotyczą.

Zatwierdzono na posiedzeniu
Rady Nadzorczej
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„CHEMIK” w Kędzierzynie-Koźlu
w dniu 29 kwietnia 2010r.
Nr protokołu 4/576/2010r.