



Spółdzielnia Mieszkaniowa
GOCLAW - LOTNISCO
03-982 Warszawa ul. Orlego Lotu 6

Z A S A D Y
przyłączania do mieszkań powierzchni ogólnych budynku,
korzystania z piwnic i komórek lokatorskich
oraz rozliczeń finansowych z tego tytułu

(przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 1 z 22.01.1996 r.
tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone
uchwałami RN nr 124/1999, 21/2001, 67/2001)

Warszawa, styczeń 2003 r.

**Zasady przyłączania do mieszkań powierzchni ogólnych budynku,
korzystania z piwnic i komórek lokatorskich
oraz rozliczeń finansowych z tego tytułu**

1. Przyłączanie części powierzchni ogólnej budynku do mieszkania.
2. Zabudowa strychów.
3. Zasady rozdziału i korzystania z piwnic i komórek lokatorskich.
4. Postępowanie w przypadku dokonania nielegalnej zabudowy.

1. Przyłączanie części ogólnej budynku do mieszkania.

§ 1.

Za powierzchnię ogólną budynku, która może być przyłączona do mieszkania uważa się: korytarze, suszarnie, wózkarnie, komórki lokatorskie i inne pomieszczenia bezpośrednio przylegające do lokalu, które mogą być na trwałe przyłączone do powierzchni mieszkania i stać się jego częścią składową bez istotnej zmiany standardu i funkcjonalności budynku dla pozostałych jego lokatorów. Postanowienia niniejszego Regulaminu stosuje się również w przypadku zwiększenia kubatury budynku.

§ 2.

1. Zabudowa powierzchni ogólnej budynku może być dokonana na etapie realizacji inwestycji lub po zasiedleniu budynku.
2. Na dokonanie zabudowy wymagane jest uzyskanie zgody Zarządu Spółdzielni, który podejmuje decyzję z uwzględnieniem opinii o możliwości technicznej wykonania zabudowy, wyrażonej przez: projektanta budynku - w fazie realizacji inwestycji lub dział eksploatacji Spółdzielni - po zasiedleniu.

§ 3.

1. Zgoda na zabudowę może być wyrażona osobie, posiadającej tytuł prawny do lokalu (tj. spółdzielcze prawo do lokalu lub umowę najmu), a w budynku w trakcie realizacji - członkowi posiadającemu umowę realizacyjną na mieszkanie.
2. Nie wydaje się zgody na zabudowę osobom zalegającym z opłatami eksploatacyjnymi lub spłatą kredytu.

§ 4.

Jeżeli dokonanie zabudowy lub przebudowy względem obowiązującego projektu architektonicznego następuje w okresie realizacji budynku, odstąpienie członka od umowy realizacyjnej może spowodować obciążenie go kosztami przywrócenia stanu poprzedniego, gdy spółdzielnia nie znajdzie nabywcy na przeprojektowany lokal. W takim przypadku równowartość tych kosztów może być potrącona z wypłacanej członkowi zaliczki na wkład budowlany.

§ 5.

1. Uzyskanie zgody Zarządu na dokonanie zabudowy jest uwarunkowane pozytywną opinią Komitetu Domowego budynku. Komitet Domowy opiniując wniosek bierze przede wszystkim pod uwagę przydatność wnioskowanej powierzchni dla potrzeb innych mieszkańców budynku, w szczególności tych, którzy bezpośrednio z niej korzystają. Opinia Komitetu Domowego jest wydawana w oparciu o stanowisko wszystkich mieszkańców klatki schodowej - członków Spółdzielni, gdy chodzi o pomieszczenia ogólnego użytku (jak suszarnie, wózkownie itp.) oraz mieszkańców - członków Spółdzielni bezpośrednio zainteresowanych, gdy chodzi o powierzchnie korytarzy zgłoszonych do zabudowy.
Zgoda na zabudowę pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: suszarnie, wózkownie, może być wydana tylko w przypadku, gdy nie są one używane zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem.
2. Jeżeli członek zgłosił wniosek o przyłączenie do mieszkania komórki lokatorskiej przyznanej (lub która ma być przyznana) w eksploatację innej osobie, wymagane jest załączenie do składanego wniosku pisemnej rezygnacji dysponenta komórki.
Przyłączenie własnej komórki lokatorskiej do powierzchni mieszkania nie wymaga opinii Komitetu Domowego.
3. Jeżeli w budynku, którego dotyczy wniosek, nie działa Komitet Domowy, wnioskodawca zobowiązany jest przedłożyć Zarządowi stanowisko wszystkich zainteresowanych mieszkańców - członków Spółdzielni, przy wzięciu pod uwagę okoliczności, o których mowa w § 5 ust. 1.

§ 6.

Z osobą, która uzyskała zgodę Zarządu na dokonanie zabudowy, podpisywana jest umowa o zabudowę, według wzoru - załącznik 1, umowy są przygotowywane dla budynków oddanych do użytku przez dział eksploatacji, a dla budynków w okresie realizacji - przez dział marketingu Spółdzielni.

§ 7.

Termin zakończenia zabudowy wskazany w umowie o zabudowę nie może być dłuższy niż 6 miesięcy w budynkach oddanych do użytku, a w budynkach realizowanych - do dnia zgłoszenia budynku do odbioru.

W przypadku nieuzasadnionego przekroczenia tego terminu, Zarząd Spółdzielni może cofnąć zgodę na zabudowę, jeżeli jest ona związana z uciążliwością dla innych lokatorów - na wniosek Komitetu Domowego budynku lub Rady Kolonii.

§ 8.

1. Zabudowana powierzchnia według dokonanego obmiaru włączona jest do powierzchni mieszkania, od której liczone są opłaty eksploatacyjne.
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustala się według norm obowiązujących w Spółdzielni, z uwzględnieniem proporcji pełnowartościowości powierzchni, określonych w § 9 pkt 2.

§ 9.

1. Za zabudowaną pełnowartościową powierzchnię przyłączoną do mieszkania, członek Sp-ni użytkujący mieszkanie na zasadach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu zobowiązany jest do wniesienia opłaty na Fundusz Remontowy Kolonii w wysokości 50% średniego członkowskiego kosztu budowy, obowiązującego w chwili zakończenia zabudowy, a w przypadku, gdy rzeczywisty 1 m² p.u.m. w budynku był wyższy - 50% tego kosztu.
- 1a. Za zabudowaną pełnowartościową powierzchnię przyłączoną do mieszkania, członek Spółdzielni użytkujący ją na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zobowiązany jest do wniesienia opłaty w wysokości odpowiadającej 10% równowartości własnościowego prawa do lokalu.
2. Za powierzchnię pełnowartościową uważa się powierzchnię, w której odległość sufitu od podłogi wynosi 220 cm i więcej. W przypadku, gdy wysokość zabudowanej powierzchni wynosi mniej niż 220 cm - opłatę, o której mowa w pkt 1 zmniejsza się o 50%.
Za powierzchnię o wysokości poniżej 140 cm opłat nie pobiera się.
Powyższe postanowienie jest zgodne z Polską Normą Nr 7013-02365.
3. Nie pobiera się opłaty za przyłączoną do mieszkania powierzchnię komórki lokatorskiej lub innego pomieszczenia pomocniczego przynależnego do mieszkania wnioskodawcy, którego wnioskodawca jest dysponentem, jeżeli nie uzyskał on w innym miejscu pomieszczenia pomocniczego.
4. Najemcy mieszkań zakładowych i rotacyjnych nie wnoszą opłaty, o której mowa w pkt 1 za zabudowaną powierzchnię, są natomiast zobowiązani do uzupełnienia kaucji za zajmowane lokale, proporcjonalnie do zwiększenia ich powierzchni.
5. Osoby, o których mowa w pkt 1 i 4 nin. paragrafu, dokonują zabudowy, a także adaptacji przyłączonej powierzchni na cele mieszkalne na własny koszt, niezależnie od wniesionej opłaty lub kaucji.
6. Osoba, która uzyskała zgodę na dokonanie zabudowy, obowiązana jest na własny koszt dokonać niezbędnych przeróbek instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania i innych, wskazanych przez dział eksploatacji lub projektanta budynku (w fazie realizacji budynku).
7. Po dokonaniu zabudowy Spółdzielnia:
 - zwiększa wartość majątkową budynku o wartość dodatkową zabudowanej powierzchni,
 - zwiększa fundusze finansujące wartość majątkową, w przypadku własnościowego prawa do lokalu funduszu wkładów budowlanych, a w przypadku prawa lokatorskiego - odpowiednio funduszu wkładów mieszkaniowych i fundusz zasobowy Spółdzielni.

8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład budowlany lub lokatorski zarówno za pierwotną powierzchnię, jak i za powierzchnię pozyskaną na drodze zabudowy lub adaptacji.
9. Przyrost powierzchni na drodze zabudowy lub adaptacji nie uczestniczy w spłacie kredytu i odsetek.

2. Zabudowa strychów.

§ 10.

1. Członkowi Spółdzielni, zamieszkującemu na ostatnim piętrze lub posiadającemu umowę realizacyjną na mieszkanie położone na ostatnim piętrze, Zarząd Spółdzielni może udzielić zgody na przyłączenie strychu do powierzchni mieszkania.
2. Jeżeli powierzchnia strychu, zgłoszona do zabudowy, położona jest bezpośrednio nad mieszkaniem wnioskodawcy i znajduje się w obrysie tego mieszkania - wydanie zgody jest uwarunkowane pozytywną opinią Komitetu Domowego budynku.
3. Jeżeli powierzchnia strychu zgłoszona do zabudowy wykracza poza obrys mieszkania wnioskodawcy, wymagane jest dodatkowo powiadomienie przez Spółdzielnię pozostałych osób zajmujących lokale (lub posiadających umowy realizacyjne) na ostatnim piętrze o możliwości złożenia wniosku o zabudowę strychu. Powiadomienie powinno wyznaczać termin złożenia wniosku, nie krótszy niż 14 dni. Zgoda na zabudowę strychu nie może być udzielona w przypadku sprzeciwu osoby bezpośrednio zamieszkałej pod strychem. W przypadku, gdy wpłynę kilka wniosków o zabudowę strychu, powierzchnię strychu dzieli się pomiędzy wnioskodawców, zgodnie z możliwościami technicznymi, proporcjonalnie do powierzchni ich mieszkań.

§ 11.

Za przyłączenie następujących powierzchni położonych na strychach:

- 1) pomieszczenia gospodarcze
- 2) pomieszczenia użytkowe z niezależnym wejściem
- 3) pustki poddasza

wnioskodawca jest zobowiązany wnieść opłatę na Fundusz Remontowy Kolonii w wysokości odpowiednio:

- 50%
- 30%
- 15%

średniego członkowskiego kosztu budowy lub rzeczywistego kosztu budowy metra powierzchni użytkowej budynku, jeżeli jest on wyższy.

Przyłączenie powierzchni strychu do mieszkania na etapie realizacji inwestycji obciąża się opłatą w wysokości 60% rzeczywistego kosztu budowy metra powierzchni użytkowej budynku. Opłata przekazywana jest na pokrycie ogólnych kosztów danego zadania inwestycyjnego. Do ustalenia wysokości opłaty stosuje się odpowiednio postanowienia § 9, pkt 2-6.

§ 12.

Do zabudowy strychów stosuje się ponadto odpowiednio zasady określone w § 2-8 niniejszego Regulaminu.

3. Zasady rozdziału i korzystania z piwnic i komórek lokatorskich.

§ 13.

Piwnice, komórki lokatorskie i inne pomieszczenia pomocnicze indywidualnego użytku są rozdzielane pomiędzy mieszkańców budynku przez właściwą administrację, według zasad ogólnych określonych w niniejszym regulaminie, nie wcześniej, niż przy zasiedlaniu budynku.

§ 14.

Piwnice i komórki w nowych inwestycjach budowanych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, rozdzielane są według kryterium powierzchni. Największym mieszkańcom przyporządkowuje się największe komórki - w obrębie tej samej klatki schodowej. Przypisanie poszczególnych piwnic lub komórek powinno nastąpić już na etapie projektowania budynku i powinno być zaznaczone w projekcie.

§ 15.

W przypadku, gdy Komitet Domowy budynku nie wyraża zgody na rozdział piwnic i komórek w sposób określony w § 14, pomieszczenia te mogą być rozdzielone:

- a) w drodze losowania
- b) w sposób, określony przez Komitet Domowy pod warunkiem, że wyraża na niego zgodę wszyscy mieszkańcy - członkowie Spółdzielni, posiadający mieszkania w ramach budynku lub klatki schodowej. Właściwa administracja będzie upoważniona do dokonania rozdziału według zasad określonych przez Komitet, dopiero po przedstawieniu przez Komitet zgody wszystkich mieszkańców budynku (klatki schodowej) - członków Spółdzielni, na proponowane zasady rozdziału.

§ 16.

1. Rozdział pomiędzy mieszkańców budynku (klatki schodowej) dodatkowych pomieszczeń, poza piwnicami i komórkami lokatorskimi (schowków, zamkniętych komór śmieciowych itp.) lub dodatkowych piwnic i komórek lokatorskich następuje w sposób określony w § 15, z zachowaniem postanowienia pkt 2 nin. paragrafu.
2. Jeżeli w budynku (klatce schodowej) zamieszkują członkowie nie posiadający żadnego pomieszczenia pomocniczego, pomieszczenia dodatkowe są przydzielane w pierwszej kolejności członkom nie posiadającym piwnicy lub komórki lokatorskiej.

§ 17.

O planowanym rozdziale dodatkowych powierzchni pomocniczych i zasadach tego rozdziału w ramach budynku lub klatki schodowej, właściwa Administracja Osiedla powiadamia wszystkich mieszkańców, w sposób uzgodniony z Komitetem Domowym budynku.

4. Postępowanie w przypadku dokonania nielegalnej zabudowy.**§ 18.**

Za nielegalną zabudowę uważa się trwałe przyłączenie do powierzchni mieszkania części powierzchni ogólnej budynku - bez uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 19.

1. Ujawnione przypadki nielegalnej zabudowy mogą być zalegalizowane przez Spółdzielnię w przypadku niezgłoszenia sprzeciwu przez Komitet Domowy budynku oraz wniesienia opłaty w wysokości obowiązującej w dniu legalizacji.
2. W pozostałych przypadkach osobie, która dokonała nielegalnej zabudowy, Spółdzielnia wyznacza termin, nie krótszy niż 3 miesiące do przywrócenia stanu poprzedniego. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, Spółdzielnia może dochodzić przywrócenia stanu poprzedniego na drodze postępowania sądowego.

§ 20.

1. Jeżeli członek Spółdzielni dokonał zabudowy na podstawie wydanej zgody Spółdzielni i do chwili wejścia w życie niniejszego Regulaminu nie zgłosił zabudowy do odbioru, wówczas rozliczenie finansowe ze Spółdzielnią odbywa się w oparciu o uzgodnione z Nim w umowie opłaty.
2. Osoby wymienione w pkt 1 obowiązane są do wnoszenia opłat eksploatacyjnych za użytkowanie przyłączonej powierzchni od dnia dokonania zabudowy, a gdy daty zabudowy nie da się ustalić - od dnia wskazanego w zezwoleniu Spółdzielni jako data zakończenia zabudowy.

§ 21.

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia (Uchwała RN nr 1 z dnia 22.01.96 r., zmiany wprowadzono uchwałami RN nr 124 z dnia 8.11.99, 21 z dnia 12.02.2001 r., 67 z dnia 12.04.2001 r.)

SEKRETARZ R.N.

PRZEWODNICZĄCY R.N.

-