

**ZASADY ADAPTACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKÓW
NA CELE MIESZKALNE I UŻYTKOWE W SBM „DOM”
(Tekst jednolity)**

Przy:

1. adaptowaniu powierzchni poddasza w celu powiększenia lokalu mieszkalnego,
2. adaptowaniu części powierzchni wspólnej budynku stanowiącej komunikację (np. zabudowa części korytarzy na klatkach schodowych), w celu włączenia jej do powierzchni użytkowej mieszkań lub lokali użytkowych,
3. adaptowaniu powierzchni wspólnej budynku stanowiącej pomieszczenia ogólnego użytku (np. pralnie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze) na samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe,

obowiązują następujące zasady postępowania:

- 1) Prace, o których mowa, mogą być wykonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub inne prawo określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zgody Zarządu Spółdzielni na adaptację.
- 2) Zgoda na wykonanie prac, o których mowa, może być wydana tylko wtedy, gdy:
 - a) prace nie naruszają przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami,
 - b) nie pogorszą estetyki budynku.
- 3) Osoba zainteresowana wykonaniem prac, o których mowa składa, do Zarządu Spółdzielni wniosek obejmujący:
 - a) charakterystykę techniczną prac, które mają być wykonane,
 - b) projekt budowlany ewentualnie rysunki lub szkice (zależnie od zakresu i rodzaju prac), które obejmować będą roboty budowlane związane z adaptacją dodatkowej powierzchni, wykonane przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane i zaakceptowane przez autora projektu budynku,
 - c) wskazanie przewidywanego terminu rozpoczęcia robót i ich zakończenia a w przypadku bardziej skomplikowanych prac (np. naruszenie konstrukcji dachu) również wykonawcy robót,
 - d) pisemną zgodę użytkowników lokali korzystających z powierzchni wspólnej budynku przewidzianej do adaptacji z wyjątkiem przypadków adaptacji poddasza bezpośrednio położonego nad zajmowanym lokalem mieszkalnym, w celu powiększenia tego lokalu mieszkalnego.

- 4) Jeżeli wstępna analiza wniosku wskazuje na możliwość pozytywnego załatwienia, ale proponowany zakres prac wymaga opracowania dokumentacji technicznej – ostateczne rozpatrzenie wniosku może być uzależnione od złożenia w Spółdzielni przez wnioskodawcę dokumentacji technicznej z niezbędnymi uzgodnieniami, opracowanej przez projektanta z właściwymi uprawnieniami budowlanymi i zaakceptowanej przez autora projektu budynku. W przypadku prostego zakresu prac rozpatrzenie wniosku może nastąpić bez dodatkowej dokumentacji.
- 5) Wyrażając zgodę na wykonanie prac, o których mowa, Zarząd Spółdzielni określa:
 - 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 finansowych rozliczeń między Spółdzielnią a wnioskodawcą,
 - d) obowiązek pokrycia przez wnioskodawcę wszelkich szkód i strat powstałych w wyniku realizacji prac.

Zarząd Spółdzielni może uzależnić zgodę na wykonanie prac, o których mowa, od poddania ich realizacji nadzorowi technicznemu Spółdzielni, za odpłatnością ze strony wnioskodawcy.

Warunki udzielonej zgody będą zawarte w formie umowy pomiędzy Zarządem Spółdzielni a wnioskodawcą,

- 6) Wnioskodawca po uzyskaniu zgody Spółdzielni jest obowiązany wystąpić do organów administracji architektoniczno – budowlanej w wnioskiem o pozwolenie na budowę i uzyskać ostateczną decyzję zezwalającą na wykonanie robót objętych projektem budowlanym lub zgłosić rozpoczęcie robót budowlanych, stosownie do art. 28 lub art. 30 ustawy Prawo Budowlane.
- 7) Wnioskodawca jest obowiązany uzyskać decyzję na użytkowanie lub zgłosić do właściwego organu zakończenie robót budowlanych, stosownie do art. 54 lub 55 ustawy Prawo Budowlane, a następnie wraz z kopią decyzji lub potwierdzonym przez nadzór budowlany zawiadomieniem o zakończeniu robót budowlanych, zgłosić do Spółdzielni zakończenie wszystkich prac na wykonanie których wnioskodawca otrzymał zgodę. Spółdzielnia jest obowiązana powołać komisję, która dokona oględzin wykonanych prac i oceni w formie pisemnej zgodność wykonania prac z wydanym zezwoleniem. Ocena stanowi podstawę do:
 - a) zlecenia pomiaru powierzchni użytkowej oraz inwentaryzacji powykonawczej lokalu po adaptacji,
 - b) określenia ostatecznej wysokości rozliczeń finansowych między Spółdzielnią a wnioskodawcą,
 - c) uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu,
 - d) zlecenia zmian w ewidencji budynków i lokali,
 - e) podjęcia uchwały o zmianie powierzchni lokalu oraz wysokości wkładu budowlanego przypadającego dla prawa do lokalu powstałego w wyniku adaptacji,
 - f) wydania dokumentów w celu dokonania zmian w księdze wieczystej prowadzonej dla prawa do lokalu, w którym dokonano zmian.

- 8) Prace, o których mowa, mogą być wykonywane wyłącznie na koszt wnioskodawcy. Niezależnie od pokrycia kosztów wykonania prac, wnioskodawca jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni środki finansowe za zajętą powierzchnię wspólną budynku lub poddasza w wysokości 70 % ogłoszonego przez Prezesa GUS wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytku w III kwartale poprzedniego roku, ustalonego dla celów określonych w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych z dnia 30 listopada 1995 r. (Dz.U. Nr 119, poz. 1115 z późn. zmianami).
Wniesienie przez wnioskodawcę wpłaty za zajęcie powierzchni wspólnej lub poddasza powinno nastąpić przed przystąpieniem do prac w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni. Za zgodą Zarządu przez rozpoczęciem prac może być wniesiona wpłata w wysokości 80 % wstępnie określonej należności a pozostałe 20 % po zakończeniu całości prac.
- 9) W przypadku wydania zgody na adaptację dodatkowej powierzchni na cele mieszkaniowe lub użytkowe przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy, zwiększa się odpowiednio powierzchnię użytkową budynku i rozlicza koszty budowy na tak skorygowaną powierzchnię. Korekta powierzchni budynku nie będzie miała wpływu na koszty pośrednie rozliczone wcześniej na powierzchni zadań wynikające z projektu.
- 10) Środki wniesione przez wnioskodawcę przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy zaliczane są na wkład budowlany łącznie z wkładem wniesionym na lokal do którego dołączona będzie adaptowana powierzchnia.
- 11) Powierzchnię użytkową lokali uzyskaną w wyniku prac, o których mowa, oblicza się według normy PN-70/B-02365. Wstępnego ustalenia powierzchni użytkowej lokali, o których mowa, dokonuje się wg projektu budowlanego lub szkicu czy rysunku dostarczonego do Spółdzielni przez wnioskodawcę, i na tej podstawie ustala się wysokość zaliczki na wkład budowlany.
- 12) Powierzchnia użytkowa lokalu uzyskana w wyniku adaptacji zwiększa powierzchnię użytkową lokalu, do którego wnioskodawca posiada tytuł prawny, a korekta tej powierzchni stanowi podstawę naliczania opłat eksploatacyjnych dla tego lokalu.
- 13) W przypadku nie zakończenia prac w wyznaczonym terminie, wstępnie określona powierzchnia użytkowa stanowi podstawę do naliczania opłat eksploatacyjnych do dnia który wskazano jako przewidywany termin zakończenia robót. Ostatecznego pomiaru i ustalenia powierzchni dokonuje się po zakończeniu prac. Na podstawie pomiaru po zakończeniu robót Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę w sprawie zmiany powierzchni lokalu oraz wysokości wkładu budowlanego przypadającego dla prawa do lokalu powstałego w wyniku adaptacji a także dokonuje się zmiany wysokości miesięcznych opłat eksploatacyjnych.

Niniejsze Zasady adaptacji części wspólnych budynków na cele mieszkalne i użytkowe w SBM „DOM” wprowadzone zostały Uchwałą nr 24/3/2005 Zarządu SBM „DOM” z 30 listopada 2005 r. oraz zmienione Uchwałą nr 24/8/2013 Zarządu SBM „DOM” z dnia 2 października 2013 r.