

REGULAMIN

Postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „BACIECZKI” w Białymstoku

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady i tryb postępowania przy:
 - 1) adaptacji pomieszczeń po zlikwidowanych pralniach i suszarniach na cele mieszkalne (z wyjątkiem utworzenia samodzielnego lokalu mieszkalnego),
 - 2) adaptacji innych pomieszczeń i powierzchni ogólnego użytkowania przez mieszkańców lub przeznaczonych na działalność gospodarczą.
2. Prawo adaptacji pomieszczeń po zlikwidowanej pralni lub suszarni na samodzielny lokal mieszkalny przysługuje tylko Spółdzielni.

§ 2

Prace określone w § 1 ust. 1 mogą być wykonane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez członka lub inną osobę posiadającą tytuł prawny do użytkowania lokalu zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 3

Zgoda na wykonanie prac określonych w § 1 ust. 1 może być wydana jeżeli:

1. Nie narusza przepisów prawa budowlanego oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki.
2. Członkowie lub osoby posiadające tytuł prawny do użytkowania lokalu, zainteresowani adaptacją, uzyskają poparcie większości 2/3 wspólnie zamieszkałych członków i osób posiadających tytuł prawny do użytkowania lokalu w danej klatce schodowej (adaptacja klatki przejściowej) lub członków i osób posiadających tytuł prawny do użytkowania lokalu korzystających z pomieszczeń ogólnego użytku (adaptacja). Powyższe zasady dotyczą także w przypadku adaptacji na cele gospodarcze.

§ 4

Członek Spółdzielni lub inna osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, zainteresowana wykonaniem prac określonych w § 1 ust. 1 składa do Zarządu Spółdzielni wnioski obejmujące:

1. Charakterystykę techniczną prac, które mają być wykonane,
2. Ocenę techniczną dopuszczalności wykonania wnioskowanych prac, sporządzona przez rzeczoznawcę budowlanego,
3. Pisemną zgodę członków i innych osób posiadających tytuł prawny do użytkowania lokalu korzystających z pomieszczeń ogólnego użytku.

§ 5

1. Wyrażając zgodę na wykonanie prac, o których mowa w § 1 ust. 1, Zarząd Spółdzielni określa:
 - 1) dopuszczalny zakres prac i techniczne warunki ich wykonania, ze szczególnym uwzględnieniem wskazań dotyczących minimalizacji uciążliwości ich wykonania dla użytkowników innych lokali,
 - 2) termin rozpoczęcia i zakończenia prac oraz ewentualnych konsekwencji nie dotrzymania terminu,
 - 3) obowiązki finansowe rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a członkiem, lub osoba posiadającą tytuł prawny do użytkowania lokalu,
 - 3) obowiązek pokrycia przez członka lub osobę posiadającą tytuł prawny lokalu wszelkich szkód i strat powstałych w wyniku realizacji prac.
2. Realizacja prac nadzorowana będzie przez techniczne służby Spółdzielni.

§ 6

1. Członkowie lub osoby posiadające tytuł prawny do użytkowania lokalu zainteresowani adaptacją pomieszczeń na wspólne użytkowanie składają do Zarządu Spółdzielni wniosek wraz z pisemną zgodą większości (50% + 1) członków i osób posiadających tytuł prawny do lokalu, wcześniej użytkujących to pomieszczenie.
2. Zgodę na wspólne użytkowanie pomieszczeń może otrzymać członek Spółdzielni lub osoba posiadająca tytuł prawny do użytkowania lokalu – mieszkaniec danego budynku, który będzie jednocześnie odpowiedzialny za właściwe użytkowanie pomieszczenia oraz porządek wokół niego.
3. Sprawy sporne wynikłe w czasie użytkowania rozpatruje Rada Nadzorcza.

§ 7

1. Od odmownej decyzji Zarządu Spółdzielni na wniosek o adaptację przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8

Członek, lub osoba posiadająca tytuł prawny do użytkowania lokalu jest obowiązany zgłosić do Spółdzielni zakończenie prac, na których wykonanie wyrażona była zgoda.

§ 9

Prace wymienione w § 1 ust. 1 mogą być wykonane wyłącznie na koszt członków, lub osób posiadających tytuł prawny do użytkowania lokalu, wnioskujących o ich wykonanie.

§ 10

1. Powierzchnię pralni i suszarni zaadaptowaną na cele mieszkalne przekazuje się członkowi lub osobie posiadającej tytuł prawny do użytkowania lokalu, w najem na czas nieoznaczony, na ogólnych zasadach określonych w kodeksie cywilnym oraz „Regulaminie najmu lokali w SM BACIECZKI w Białymstoku”. Najemca pomieszczenia adaptowanego uiszcza czynsz najmu ustalony według zasad przyjętych przez Zarząd oraz opłaty niezależne od Spółdzielni.
2. Pomieszczenia i powierzchnie ogólnego użytku, o których mowa w § 1 ust. 2 adaptowane na cele gospodarcze mogą być przekazywane członkom, lub osobom posiadającym tytuł prawny do użytkowania lokalu na warunkach najmu na czas określony lub nieokreślony. Warunki najmu określa Zarząd Spółdzielni.
3. W sprawach najmu pomieszczeń i powierzchni ogólnego użytku, o których mowa w ust. 1 i 2 nie stosuje się postanowień „Regulaminu przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo ustanawiania tytułów prawnych do lokali wolnych w sensie prawnym w SM „Bacieczki” uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

§ 11

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 12

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą dnia 26 lutego 2009r. Uchwała Nr 5/2009.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ