

Zarządzenie nr 4/2024

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Zawierciu z dnia 21.03.2024r

§1

Działając na podstawie § 3 ust. 3 Regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Zawierciu, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Zawierciu ustala Zasady postępowania w przypadku zamiaru zmiany sposobu korzystania z lokalu lub dokonania ingerencji lub zmian w nieruchomości wspólnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Zawierciu stanowiące załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZASADY POSTĘPOWANIA

w przypadku zamiaru zmiany sposobu korzystania z lokalu lub dokonania ingerencji lub zmian w nieruchomości wspólnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Zawierciu

§1

Definicje

Stosowane w niniejszym dokumencie wyrażenia oznaczają:

- 1) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Hutnik” w Zawierciu,
- 2) użytkownik lokalu – właściciel lokalu, osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo najemca lokalu,
- 3) lokal – lokal mieszkalny lub lokal użytkowy (o przeznaczeniu innym niż mieszkalne) znajdujący się w budynku, którego zarząd sprawuje Spółdzielnia,
- 4) nieruchomość wspólna - grunt oraz części budynku oraz urządzenia i instalacje, które nie służą do wyłącznego używania przez użytkownika lokalu,
- 5) Prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity – Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 z późniejszymi zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi.

§2

Postanowienia ogólne

1. W celu zmiany sposobu korzystania z lokalu użytkownik lokalu obowiązany jest spełnić wymogi i warunki wynikające z obowiązujących przepisów prawa oraz określone w niniejszym dokumencie.
2. Wszelkie koszty i ryzyko związane z działaniami podjętymi w celu zmiany sposobu korzystania z lokalu obciążają wyłącznie użytkownika lokalu.
3. Zaleca się, aby celem uniknięcia niepotrzebnych wydatków i kosztów użytkownik lokalu konsultował ze Spółdzielnią wszelkie zamierzone zmiany sposobu korzystania z lokali celem

uzyskania wstępnego potwierdzenia możliwości i dopuszczalności ich wprowadzenia już na etapie ich planowania lub projektowania.

4. O ile Rada Nadzorcza Spółdzielni nie postanowi inaczej, zmiana sposobu korzystania z lokalu nie stanowi podstawy do zmiany spoczywających na użytkowniku lokalu opłat za używanie i utrzymanie lokalu.

§3

Wymogi wynikające z Prawa budowlanego

1. Zmianę sposobu korzystania z lokalu stanowi zmianę sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, o której mowa w art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego.

2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu jest dopuszczalna, o ile użytkownikowi lokalu przysługuje prawo do dysponowania lokalem na cele budowlane, a w przypadku gdy zmiana wiąże się z koniecznością ingerencji lub zmiany w nieruchomości wspólnej, dodatkowo prawo do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w tym zakresie, o którym to prawie mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2) Prawa budowlanego.

3. Prawo do dysponowania lokalem na cele budowlane w zakresie zmiany sposobu korzystania z lokalu wynika z:

1) prawa własności lokalu,

2) zgody Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu udzielonej użytkownikowi, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo jest najemcą lokalu.

4. Prawo do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane wynika ze zgody Spółdzielni udzielonej użytkownikowi lokalu w trybie opisanym w §6.

5. Użytkownik lokalu zamierzający dokonać zmiany sposobu korzystania z lokalu zobowiązany jest dopełnić wymogów wynikających z przepisów Prawa budowlanego, w tym w szczególności dokonać zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego właściwemu organowi administracji architektoniczno – budowlanej albo uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w przypadkach określonych w przepisach Prawa budowlanego.

6. W przypadku użytkownika lokalu będącego jego najemcą zmiana sposobu korzystania z lokalu wymaga także uprzedniego dokonania odpowiednich zmian postanowień umowy najmu lokalu.

§4

Zawiadomienie Spółdzielni o zamierzonej zmianie sposobu korzystania z lokalu

1. Przed dokonaniem zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania części obiektu budowlanego lub złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę do właściwego organu administracji architektoniczno – budowlanej użytkownik lokalu musi zawiadomić Spółdzielnię o zamierzonej zmianie sposobu korzystania z lokalu, a w przypadku użytkownika, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, albo jest najemcą lokalu- uzyskać zgodę Spółdzielni na taką zmianę.

2. W zawiadomieniu, albo wniosku o udzielenie zgody przez Spółdzielnię o którym mowa w ust. 1, należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób korzystania z lokalu oraz dołączyć do niego kopie dokumentów wymaganych zgodnie z art.71 ust.2 Prawa budowlanego.

3. Spółdzielnia może zażądać uzupełnienia zawiadomienia albo wniosku o udzielenie zgody przez Spółdzielnię, o którym mowa w ust. 1, w przypadku gdy nie spełnia wymogów określonych w ust. 2, w tym w szczególności nie dołączono wszystkich wymaganych dokumentów, lub przedłożenia przez użytkownika lokalu dodatkowych wyjaśnień, wyznaczając użytkownikowi lokalu w tym celu termin nie krótszy niż 7 dni.

§5

Zgoda Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu

1. Spółdzielnia udziela zgody na zamierzoną zmianę sposobu korzystania z lokalu pod warunkiem, że przed przystąpieniem do faktycznej zmiany sposobu korzystania z lokalu, w szczególności przed podjęciem jakichkolwiek robót związanych z taką zmianą, użytkownik lokalu dopełni wszelkich formalności wymaganych obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy - Prawo budowlane, a organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniesie sprzeciwu wobec zgłoszonej zmiany sposobu użytkowania lokalu w prawem przewidzianym terminie lub użytkownik lokalu uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w przypadkach prawem przewidzianych.

2. Spółdzielnia może odmówić udzielenia zgody na zamierzoną zmianę sposobu korzystania z lokalu, gdy uzna, że nie jest ona w interesie Spółdzielni lub jej Członków, może skutkować utrudnieniami lub innymi uciążliwościami dla użytkowników innych lokali lub nieruchomości wspólnej, a także w przypadku, gdy użytkownik lokalu nie uzupełni zgłoszenia lub nie przedłoży dodatkowych wyjaśnień w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię zgodnie z § 4 ust. 3.

3. Spółdzielnia może uzależnić udzielenie zgody na zmianę sposobu korzystania z lokalu od uprzedniego spełnienia przez użytkownika lokalu określonych warunków w wyznaczonym terminie. W takim wypadku Spółdzielnia udziela zgody na zmianę sposobu korzystania z lokalu po stwierdzeniu spełniania takich warunków przez użytkownika lokalu.

4. Spółdzielnia udziela zgody na zmianę sposobu korzystania z lokalu na piśmie. Zgoda może być zawarta w treści porozumienia zawartego przez Spółdzielnię z użytkownikiem lokalu określającego warunki i terminy wykonania robót związanych ze zmianą sposobu korzystania z lokalu.

§6

Zgoda na ingerencję lub zmianę w nieruchomości wspólnej

1. W każdym przypadku, gdy zmiana sposobu korzystania z lokalu wiąże się z koniecznością ingerencji lub zmiany w nieruchomości wspólnej, użytkownik lokalu, niezależnie od przysługującego mu tytułu prawnego do lokalu, obowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonanie takiej ingerencji lub zmiany w nieruchomości wspólnej.

2. Spółdzielnia udziela zgody, o której mowa w ust. 1 jedynie wówczas, gdy na dokonanie ingerencji lub zmiany w nieruchomości wspólnej wyrażą uprzednio zgodę właściciele lokali, z którymi związana jest większość udziałów w nieruchomości wspólnej.

3. Uzyskanie zgody właścicieli lokali, o której mowa w ust. 2, spoczywa na użytkowniku lokalu. Użytkownik, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub najem do lokalu podejmuje i przeprowadza wszelkie działania związane z uzyskaniem zgody właścicieli lokali na podstawie pisemnego upoważnienia udzielonego przez Spółdzielnię.

4. Zgoda właścicieli lokali, o której mowa w ust. 2 winna być wyrażona na piśmie (wzór zgody stanowi załącznik nr 1) i określać zakres robót budowlanych lub innych stanowiących ingerencję lub

zmianę w nieruchomości wspólnej, a nadto upoważniać Spółdzielnię do udzielenia użytkownikowi lokalu zgody na dokonanie takiej ingerencji lub zmiany w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia z użytkownikiem lokalu warunków dokonania takiej ingerencji lub zmiany w nieruchomości wspólnej.

5. Spółdzielnia może uzależnić udzielenie zgody, o której mowa w ust. 1, od uprzedniego spełnienia przez użytkownika lokalu określonych warunków w wyznaczonym terminie. W takim wypadku Spółdzielnia udziela zgody po stwierdzeniu spełniania takich warunków przez użytkownika lokalu.

6. Spółdzielnia udziela zgody, o której mowa w ust. 1 w treści porozumienia zawartego przez Spółdzielnię z użytkownikiem lokalu określającego warunki i terminy wykonania robót skutkujących ingerencją lub zmianą w nieruchomości wspólnej (wzór porozumienia stanowi załącznik nr 2).

7. W porozumieniu, o którym mowa w ust.6 użytkownik lokalu może w szczególności zostać zobowiązany:

1) zawiadamiać Spółdzielnię o przystąpieniu wykonania do robót skutkujących ingerencją lub zmianą w nieruchomości wspólnej z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 dni roboczych,

2) zawiadamiać Spółdzielnię o wszelkich zdarzeniach, które są następstwem wykonania takich robót, a mogą skutkować uszkodzeniem nieruchomości wspólnej lub zagrożeniem dla ludzi lub mienia niezwłocznie po powzięciu informacji o takich zdarzeniach,

3) zapewnić przedstawicielowi Spółdzielni bieżący i stały dostęp do miejsca wykonywania robót, dokumentacji budowlanej dotyczącej robót oraz osób, którym użytkownik lokalu powierzył wykonanie robót lub nadzór nad ich wykonaniem,

4) zabezpieczyć teren prowadzenia robót w należyty sposób, prawa własności lokalu,

5) zabezpieczyć pozostałą część nieruchomości wspólnej oraz inne lokale przed ewentualnymi skutkami, jakie mogłyby wywołać prowadzone roboty w należyty sposób, a w przypadku wystąpienia takich skutków, doprowadzić do ich niezwłocznego usunięcia,

6) prowadzić roboty w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników innych lokali i nieruchomości wspólnej, w dniach i godzinach określonych przez Spółdzielnię, z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, norm i zasad sztuki budowlanej,

7) zakończyć roboty w terminie ustalonym ze Spółdzielnią i niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o tym fakcie na piśmie,

8) uprzątnąć miejsce przeprowadzenia robót oraz pozostałą część nieruchomości wspólnej po zakończeniu robót,

9) skutecznie uwolnić Spółdzielnię od wszelkiej odpowiedzialności wobec użytkowników innych lokali lub nieruchomości wspólnej oraz innych osób, jaka może wyniknąć z wykonania takich robót

§7

Odpowiedzialność użytkownika lokalu

1. Użytkownik lokalu ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność wobec Spółdzielni, użytkowników innych lokali lub nieruchomości wspólnej oraz innych osób za skutki zmiany sposobu korzystania z lokalu oraz działań podejmowanych i prowadzonych przez tego użytkownika lokalu lub na jego zlecenie w celu zmiany sposobu korzystania z lokalu.

2. W przypadku niezastosowania się przez użytkownika lokalu do wymogów i warunków zmiany sposobu korzystania z lokalu wynikających z obowiązujących przepisów prawa lub określonych w niniejszym dokumencie lub na jego podstawie Spółdzielnia będzie uprawniona podjąć wszelkie działania prawem przewidziane, w tym w szczególności zawiadomić właściwe organy administracji architektoniczno – budowlanej lub nadzoru budowlanego, obciążyć użytkownika lokalu kosztami, w tym kosztami zastępczego wykonania obowiązków spoczywających na użytkowniku lokalu oraz dochodzić odpowiedzialności użytkownika lokalu, w tym na drodze sądowej.

§8

Postanowienia końcowe

Zasady niniejsze stosuje się począwszy od dnia 01.04.2024r.