

REGULAMIN

POSTĘPOWANIA W SPRAWACH WYKONYWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH POWODUJĄCYCH ZMIANY W ISTNIEJĄCYCH PRZEGRODACH BUDOWLANYCH BUDYNKU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - a) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Gdyńską Spółdzielnię Mieszkaniową w Gdyni,
 - b) **Zainteresowanym** – należy przez to rozumieć osobę posiadającą prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - c) **robotach budowlanych** - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu lub remoncie,
 - d) **przebudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość bądź szerokość,
 - e) **przegrodach budowlanych budynku** – należy przez to rozumieć ściany działowe i ściany konstrukcyjne lokali mieszkalnych,
 - f) **ścianie działowej** – należy przez to rozumieć ścianę wypełniającą (niekonstrukcyjną) nie przenoszącą obciążeń,
 - g) **ścianie konstrukcyjnej** – należy przez to rozumieć ścianę przewidzianą do przenoszenia dodatkowego obciążenia oprócz ciężaru własnego.
2. Regulamin określa postępowanie w sprawach wykonywania robót budowlanych powodujących zmiany w istniejących przegrodach budowlanych budynków mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni.
3. Regulamin określa postępowanie w następujących przypadkach wykonywanych robót budowlanych:
 - a) powodujących zmianę w **ścianie działowej** nienaruszającej obszaru nieruchomości wspólnej oraz niewpływającej na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - b) polegających na przebudowie **ściany konstrukcyjnej** niewpływającej na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,

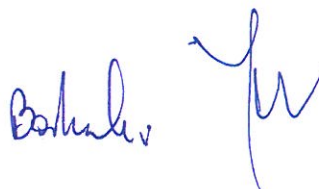


- c) polegających na przebudowie lokali mieszkalnych powodującej **połączenie lub podział lokali mieszkalnych** niewpływający na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej pozostałych lokali mieszkalnych.

II. ROBOTY BUDOWLANE POWODUJĄCE ZMIANĘ W ŚCIANIE DZIAŁOWEJ NIENARUSZAJĄCE OBSZARU NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ ORAZ NIEWPŁYWAJĄCE NA ZMIANĘ WYSOKOŚCI UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ.

§ 2

1. Zainteresowany wykonaniem robót budowlanych powodujących zmianę w ścianie działowej lokalu mieszkalnego nienaruszającej obszaru nieruchomości wspólnej oraz niewpływającej na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej może przystąpić do robót po uzyskaniu zgody Spółdzielni oraz warunków technicznych na wykonanie prac.
2. Zainteresowany powinien wystąpić z wnioskiem o wyrażenie zgody na wykonanie prac na druku stanowiącym **Załącznik nr 1** do regulaminu.
3. Organem posiadającym kompetencje do wyrażenia zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, jest Zarząd Spółdzielni (po ustaleniu wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej).
4. Spółdzielnia zastrzega, że wykonanie prac, o których mowa w ust. 1 nie może powodować żadnych roszczeń o zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Zainteresowany wraz z wnioskiem składa oświadczenia, że wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, nie spowoduje roszczeń o zmianę wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia zastrzega, że w przypadku nie złożenia oświadczenia wniosek, o którym mowa w ust. 2, pozostanie nierozpoznany. Wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 2** do regulaminu.
6. Zainteresowany ponosi wszelkie koszty prac, o których mowa w ust. 1, a także ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne uszkodzenia budynku oraz szkodę będącą następstwem prowadzonych prac.
7. Zainteresowany zobowiązany jest do wykonania prac, o których mowa w ust. 1, według zakresu wskazanego we wniosku na który uzyskał zgodę Spółdzielni oraz zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi.
8. Zainteresowany zobowiązany jest do poinformowania Administracji Osiedla o rozpoczęciu prac, o których mowa w ust. 1.
9. Zainteresowany zobowiązany jest do zgłoszenia zakończenia prac Administracji Osiedla, o których mowa w ust. 1, w terminie 1 miesiąca od ich zakończenia w celu ich protokolarnego odbioru.



III. ROBOTY BUDOWLANE POLEGAJĄCE NA PRZEBUDOWIE ŚCIANY KONSTRUKCYJNEJ NIEWPŁYWAJĄCEJ NA ZMIANĘ WYSOKOŚCI UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ.

§ 3

1. Zainteresowany wykonaniem robót budowlanych polegających na przebudowie ściany konstrukcyjnej lokalu mieszkalnego niewpływającej na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej może przystąpić do robót po uzyskaniu zgody Spółdzielni oraz właścicieli lokali wyrażonej w uchwale, a także warunków technicznych na wykonanie prac.
2. Niezależnie od uzyskania zgody Spółdzielni oraz właścicieli lokali wyrażonej w uchwale zainteresowany zobowiązany jest do uzyskania zgody właściwego organu budowlanego na przebudowę ściany konstrukcyjnej lokalu mieszkalnego, stosownie do postanowień zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
3. Zainteresowany powinien wystąpić z wnioskiem o wyrażenie zgody na wykonanie prac na druku stanowiącym **Załącznik nr 1** do regulaminu.
4. Procedura związana z uzyskaniem zgody Spółdzielni poprzedzona jest oceną Zarządu Spółdzielni w zakresie technicznej dopuszczalności i prawidłowości realizacji prac, o których mowa w ust. 1 oraz sprawdzeniu wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Organem posiadającym kompetencje do wyrażenia zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. Procedura związana z uzyskaniem zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały określona została w § 5 niniejszego regulaminu.
7. W razie braku uzyskania zgody Spółdzielni i pozostałych właścicieli lokali zainteresowany może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.
8. Spółdzielnia zastrzega, że wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, nie może powodować żadnych roszczeń o zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej.
9. Zainteresowany wraz z wnioskiem składa oświadczenia, że wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, nie spowoduje roszczeń o zmianę wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia zastrzega, że w przypadku nie złożenia oświadczenia wniosek, o którym mowa w ust. 3, pozostanie nierozpoznany. Wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 2** do regulaminu.
10. Zainteresowany ponosi wszelkie koszty prac, o których mowa w ust. 1, a także ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne uszkodzenia budynku oraz szkodę będącą następstwem prowadzonych prac.

11. Zainteresowany zobowiązany jest do wykonania prac, o których mowa w ust. 1, według zakresu wskazanego we wniosku, na który uzyskał zgodę Spółdzielni i pozostałych właścicieli lokali oraz zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi.
12. Zainteresowany zobowiązany jest do poinformowania Administracji Osiedla o rozpoczęciu prac, o których mowa w ust. 1.
13. Zainteresowany zobowiązany jest do zgłoszenia zakończenia prac Administracji Osiedla, o których mowa w ust. 1, w terminie 1 miesiąca od ich zakończenia w celu ich protokolarnego odbioru.

IV. ROBOTY BUDOWLANE POLEGAJĄCE NA PRZEBUDOWIE LOKALI MIESZKALNYCH POWODUJĄCEJ POŁĄCZENIE LUB PODZIAŁ LOKALI MIESZKALNYCH NIEWPŁYWAJĄCY NA ZMIANĘ WYSOKOŚCI UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ POZOSTAŁYCH LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 4

1. Zainteresowany wykonaniem robót budowlanych polegających na przebudowie (połączenie lub podział) lokali mieszkalnych niewpływającej na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej może przystąpić do robót po uzyskaniu zgody Spółdzielni oraz właścicieli lokali wyrażonej w uchwale, a także warunków technicznych na wykonanie prac.
2. Niezależnie od uzyskania zgody Spółdzielni oraz właścicieli lokali wyrażonej w uchwale zainteresowany zobowiązany jest do uzyskania zgody właściwego organu budowlanego na połączeniu lub podział lokalu, stosownie do postanowień zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
3. Zainteresowany powinien wystąpić z wnioskiem o wyrażenie zgody na wykonanie prac na druku stanowiącym **Załącznik nr 1** do regulaminu.
4. Procedura związana z uzyskaniem zgody Spółdzielni poprzedzona jest oceną Zarządu Spółdzielni w zakresie technicznej dopuszczalności i prawidłowości realizacji prac, o których mowa w ust. 1 oraz sprawdzeniu wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Organem posiadającym kompetencje do wyrażenia zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. Procedura związana z uzyskaniem zgody właścicieli lokali wyrażonej w formie uchwały określona została w § 5 niniejszego regulaminu.
7. W razie braku uzyskania zgody Spółdzielni i pozostałych właścicieli lokali zainteresowany może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Bohuchni 

8. Spółdzielnia zastrzega, że wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, nie może powodować żadnych roszczeń o zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej.
9. Zainteresowany wraz z wnioskiem składa oświadczenia, że wykonanie prac, o których mowa w ust. 1, nie spowoduje roszczeń o zmianę wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia zastrzega, że w przypadku nie złożenia oświadczenia wniosek, o którym mowa w ust. 3, pozostanie nierozpoznany. Wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 2** do regulaminu.
10. Zainteresowany ponosi wszelkie koszty prac, o których mowa w ust. 1, a także ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne uszkodzenia budynku oraz szkodę będącą następstwem prowadzonych prac.
11. Zainteresowany zobowiązany jest do wykonania prac, o których mowa w ust. 1, według zakresu wskazanego we wniosku, na który uzyskał zgodę Spółdzielni i pozostałych właścicieli lokali oraz zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi.
12. Zainteresowany zobowiązany jest do poinformowania Administracji Osiedla o rozpoczęciu prac, o których mowa w ust. 1.
13. Zainteresowany zobowiązany jest do zgłoszenia zakończenia prac Administracji Osiedla, o których mowa w ust. 1, w terminie 1 miesiąca od ich zakończenia w celu ich protokolarnego odbioru.
14. Po przebudowaniu lokali mieszkalnych zainteresowany powinien uzyskać zaświadczenie o samodzielności lokalu powstałego w wyniku przebudowy.

V. PROCEDURA ZWIĄZANA Z UZYSKANIEM ZGODY WŁAŚCICIELI LOKALI.

§ 5

1. Zebrania właścicieli lokali położonych w nieruchomości w sprawach objętych niniejszym regulaminem zwoływane są przez Zarząd Spółdzielni.
2. O terminie, miejscu i porządku zebrania, Zarząd Spółdzielni powiadamia właścicieli lokali na piśmie poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej właściciela lokalu, najpóźniej 14 dni przed planowanym terminem zebrania.
3. Zebranie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem zebrania podanym do wiadomości właścicielom lokali, zgodnie z ust. 2.
4. Zebraniu przewodniczy osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
5. Przebieg zebrania jest protokołowany przez osobę upoważnioną przez Zarząd Spółdzielni.
6. Uchwały zapadają większością głosów. Większość głosów liczona jest według wielkości udziałów. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu,



częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, przez osoby upoważnione przez Zarząd Spółdzielni.

7. Właściciele lokali mogą głosować przez pełnomocników ustanowionych na piśmie. Pełnomocnictwo składa się Przewodniczącemu Zebrania lub najpóźniej dzień przed Zebraniem do siedziby Spółdzielni.
8. O treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów zawiadamia się właścicieli lokali na piśmie poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej.
9. Z każdego Zebrania sporządzany jest protokół. Protokół podpisują Przewodniczący zebrania i protokolant. Załącznikami do protokołu są wszystkie dokumenty związane z zebraniem, a w szczególności zawiadomienie o zebraniu, lista obecności, uchwały i pełnomocnictwa. Protokół wraz z załącznikami przechowywany jest w siedzibie Spółdzielni.

VI. WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH POWODUJĄCYCH ZMIANY W ISTNIEJĄCYCH PRZEGRODACH BUDOWLANYCH BUDYNKU WPŁYWAJĄCYCH NA ZMIANĘ WYSOKOŚCI UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ POZOSTAŁYCH LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 6

1. Spółdzielnia nie wyraża zgody na wykonywanie robót budowlanych powodujących zmiany w istniejących przegrodach budowlanych budynku wpływających na zmianę wysokości udziału w nieruchomości wspólnej pozostałych lokali mieszkalnych.
2. Zainteresowany, którego zamiarem jest wykonanie robót, o których mowa w ust. 1, wobec braku zgody Spółdzielni na wykonanie przedmiotowych prac może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 7

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisy kodeksu cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 27.02.2013r. Uchwałą nr 16 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Gdyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Gdynia ul. Helska 8

Wniosek o zgodę na przebudowę lokalu mieszkalnego nr w budynku.....

Imię i nazwisko:

Adres do korespondencji:

.....

Nr tel.:

Zakres planowanych prac związanych z przebudową lokalu:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

* należy precyzyjnie określić wymiary planowanych do wyburzenia/dobudowania ścian

Podpis:

Część rysunkowa.

Szkic lokalu w stanie istniejącym oraz po przebudowie:

Załącznik nr 2

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisana/podpisany* oświadczam, że wykonanie prac, o których mowa w moim wniosku, nie spowoduje roszczeń o zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, a także zrzekam się wszelkich roszczeń o zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej

.....
(data i czytelny podpis osoby zainteresowanej
wykonaniem robót budowlanych)

*- niewłaściwe skreślić