

## Uchwała nr 30/09

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „TORWAR”  
z dnia 12.10.2009 r.

*w sprawie uchwalenia „Regulaminu postępowania w sprawach inwestycyjnych związanych z nadbudową budynków”.*

### § 1.

Na podstawie § 29p16 Rada Nadzorcza Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” uchwala *„Regulamin postępowania w sprawach inwestycyjnych związanych z nadbudową budynków”*, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

### § 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Sekretarz**

*W. Rydzewska*  
Wanda Rydzewska

**Przewodnicząca**

*A. Jankowska*  
Anya Jankowska

# **Regulamin**

## **postępowania w sprawach inwestycyjnych związanych z nadbudową budynków**

### Podstawa Prawna:

- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami D.U. nr 119 z 2003r.
  - Statut SBM „TORWAR”
1. Niniejszy regulamin określa tryb i zasady postępowania przy wykonaniu nadbudowy w budynkach w celu uzyskania samodzielnych lokali mieszkalnych.
  2. Z inicjatywą wykonania nadbudowy danego budynku może wystąpić:
    - a) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „TORWAR”,
    - b) mieszkańcy danego budynku.
  3. Prace określone w punkcie 1 z wyłączeniem wewnętrznych prac wykończeniowych mogą być wykonywane wyłącznie na zlecenie Spółdzielni.
  4. Zgoda na wykonanie prac określonych w punkcie 1 może być wydana tylko wtedy, gdy:
    - a) nie naruszają one przepisów Prawa Budowlanego oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki,
    - b) nie naruszają estetyki budynku,
    - c) po uzyskaniu zgody właścicieli wyodrębnionych lokali na zmianę udziału w części nieruchomości wspólnej oraz na ustanowienie odrębnej własności nowo wybudowanego lokalu na rzecz przyszłych właścicieli. Zgoda właścicieli na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku nadbudowy musi być udzielona wg stanu na dzień oddania lokalu do użytkowania.

5. Prace przygotowawcze nadbudowy tj. projekty, ekspertyzy mogą być przejściowo finansowane ze środków finansowych Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą. Zaangażowane przejściowo środki finansowe wraz z naliczonymi odsetkami bankowymi są zwrócone z pierwszej wpłaty przyszłych użytkowników nadbudowy.
6. Po wykonaniu nadbudowy zostanie zmieniona uchwała podziałowa budynku oraz sporządzone zostaną, na koszt przyszłych właścicieli nowych lokali, aneksy do umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali już wyodrębnionych.
7. Prace wymienione w punkcie 1 mogą być wykonane wyłącznie na koszt przyszłych właścicieli. Niezależnie od pokrycia całkowitych rzeczywistych kosztów nadbudowy, Członek zobowiązany jest wpłacić do spółdzielni środki finansowe w postaci zaliczki wkładu budowlanego na odrębną własność uzyskanej powierzchni lokalu. Zaliczka stanowi 25% średniej wartości rynkowej 1m<sup>2</sup> przyjętej z 10 ostatnich umów sprzedaży lokali mieszkalnych (aktów notarialnych) w zasobach Spółdzielni, pomnożonej przez ilość m<sup>2</sup> lokalu uzyskanych w procesie nadbudowy liczonego z normy (PH-ISO-9836:1997, PH-70/B-02365). Kwota ta stanowi równowartość częściowego zwrotu kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na wybudowanie budynku, nad którym powstanie nadbudowa.
8. Spółdzielnia z członkami, którym zostały przyznane mieszkania w projektowanej nadbudowie, zawiera umowę taką jak w przypadku nowych inwestycji.
9. Środki finansowe wniesione przez członka z tytułu równowartości wykonanych robót będą zapisane na koncie zaliczkowym wkładu budowlanego członka. Wartość realizacji robót zostanie określona na podstawie kosztorysu powykonawczego z powiększeniem o wpłaconą do Spółdzielni kwotę zaliczki 25%, o której mowa w pkt 7, stanowiącą częściową równowartość poniesionych kosztów na wybudowanie istniejącego nadbudowanego budynku. Kwota zaliczki z pkt 7 zostanie przeznaczona na fundusz remontowy danej nieruchomości.
10. Całkowite rozliczenie finansowe realizacji nadbudowy i wpłata całości środków będzie podstawą do przygotowania wyodrębnienia własności lokalu mieszkalnego uzyskanego w wyniku nadbudowy.

11. Użytkownik jest zobowiązany do uiszczenia opłat za użytkowanie uzyskanej powierzchni, na obowiązujących w Spółdzielni zasadach.
  12. W przypadku zaniechania prac związanych z nadbudową koszty dotychczas poniesione na przygotowanie inwestycji są pokrywane przez inicjatorów nadbudowy. W przypadku kiedy inicjatorem nadbudowy będzie Spółdzielnia są to koszty zaniechanej inwestycji.
- Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SBM „TORWAR” Uchwałą nr 30 z dnia 12.10.2009 r.
  - Regulamin wchodzi w życie z dniem 12.10.2009 r.

Sekretarz Rady  
  
Wanda Rydzewska

  
czący Rady  
Alicja Jankowska

# **Regulamin**

## **postępowania w sprawach inwestycyjnych związanych z nadbudową budynków**

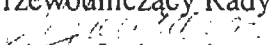
### Podstawa Prawna:

- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami D.U. nr 119 z 2003r.
  - Statut SBM „TORWAR”
- 
1. Niniejszy regulamin określa tryb i zasady postępowania przy wykonaniu nadbudowy w budynkach w celu uzyskania samodzielnych lokali mieszkalnych.
  2. Z inicjatywą wykonania nadbudowy danego budynku może wystąpić:
    - a) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „TORWAR”,
    - b) mieszkańcy danego budynku.
  3. Prace określone w punkcie 1 z wyłączeniem wewnętrznych prac wykończeniowych mogą być wykonywane wyłącznie na zlecenie Spółdzielni.
  4. Zgoda na wykonanie prac określonych w punkcie 1 może być wydana tylko wtedy, gdy:
    - a) nie naruszają one przepisów Prawa Budowlanego oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki,
    - b) nie naruszają estetyki budynku,
    - c) po uzyskaniu zgody właścicieli wyodrębnionych lokali na zmianę udziału w części nieruchomości wspólnej oraz na ustanowienie odrębnej własności nowo wybudowanego lokalu na rzecz przyszłych właścicieli. Zgoda właścicieli na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku nadbudowy musi być udzielona wg stanu na dzień oddania lokalu do użytkowania.

5. Prace przygotowawcze nadbudowy tj. projekty, ekspertyzy mogą być przejściowo finansowane ze środków finansowych Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą. Zaangażowane przejściowo środki finansowe wraz z naliczonymi odsetkami bankowymi są zwrócone z pierwszej wpłaty przyszłych użytkowników nadbudowy.
6. Po wykonaniu nadbudowy zostanie zmieniona uchwała podziałowa budynku oraz sporządzone zostaną, na koszt przyszłych właścicieli nowych lokali, aneksy do umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali już wyodrębnionych.
7. Prace wymienione w punkcie 1 mogą być wykonane wyłącznie na koszt przyszłych właścicieli. Niezależnie od pokrycia całkowitych rzeczywistych kosztów nadbudowy, Członek zobowiązany jest wpłacić do spółdzielni środki finansowe w postaci zaliczki wkładu budowlanego na odrębną własność uzyskanej powierzchni lokalu. Zaliczka stanowi 25% średniej wartości rynkowej  $1\text{m}^2$  przyjętej z 10 ostatnich umów sprzedaży lokali mieszkalnych (aktów notarialnych) w zasobach Spółdzielni, przemnożonej przez ilość  $\text{m}^2$  lokalu uzyskanych w procesie nadbudowy liczonego z normy (PH-ISO-9836:1997, PH-70/B-02365). Kwota ta stanowi równowartość częściowego zwrotu kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na wybudowanie budynku, nad którym powstanie nadbudowa.
8. Spółdzielnia z członkami, którym zostały przyznane mieszkania w projektowanej nadbudowie, zawiera umowę taką jak w przypadku nowych inwestycji.
9. Środki finansowe wniesione przez członka z tytułu równowartości wykonanych robót będą zapisane na koncie zaliczkowym wkładu budowlanego członka. Wartość realizacji robót zostanie określona na podstawie kosztorysu powykonawczego z powiększeniem o wpłaconą do Spółdzielni kwotę zaliczki 25%, o której mowa w pkt 7, stanowiącą częściową równowartość poniesionych kosztów na wybudowanie istniejącego nadbudowanego budynku. Kwota zaliczki z pkt 7 zostanie przeznaczona na fundusz remontowy danej nieruchomości.
10. Całkowite rozliczenie finansowe realizacji nadbudowy i wpłata całości środków będzie podstawą do przygotowania wyodrębnienia własności lokalu mieszkalnego uzyskanego w wyniku nadbudowy.

11. Użytkownik jest zobowiązany do uiszczenia opłat za użytkowanie uzyskanej powierzchni, na obowiązujących w Spółdzielni zasadach.
12. W przypadku zaniechania prac związanych z nadbudową koszty dotychczas poniesione na przygotowanie inwestycji są pokrywane przez inicjatorów nadbudowy. W przypadku kiedy inicjatorem nadbudowy będzie Spółdzielnia są to koszty zaniechanej inwestycji.
- Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SBM „TORWAR” Uchwałą nr 30 z dnia 12.10.2009 r.
  - Regulamin wchodzi w życie z dniem 12.10.2009 r.

Sekretarz Rady  
  
Wanda Rydzewska

Przewodniczący Rady  
  
Anna Jankowska