



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "METALOWIEC we Wrocławiu"

Rok założenia 1959



Regulamin gospodarki nieruchomościami: obiektami, lokalami i terenami w SM Metalowiec

Tekst jednolity

Uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Metalowiec” uchwałą nr RN 3/10/97 z 17.10.1997 roku.
Obowiązuje od 20.10.1997 roku z późniejszymi zmianami :

- | | |
|---|--|
| 1. z 28.05.1998 r. – uchwała RN nr 4/05/98, | 11. z 29.10.2009 r. – uchwała RN nr 5/10/09, |
| 2. z 26.11.1998 r. – uchwała RN nr 7/11/98, | 12. z 28.01.2010 r. – uchwała RN nr 3/01/10, |
| 3. z 25.05.2000 r. – uchwała RN nr 6/05/00, | 13. z 27.05.2010 r. – uchwała RN nr 2/05/10, |
| 4. z 07.09.2000 r. – uchwała RN nr 6/09/00, | 14. z 26.03.2015 r. – uchwała RN nr 2/03/15, |
| 5. z 15.03.2001 r. – uchwała RN nr 6/03/01
(uchwalono zał. nr 1) | 15. z 30.11.2017 r. – uchwała RN nr 2/11/17, |
| 6. z 29.01.2004 r. – uchwała RN nr 1/01/04, | 16. z 27.06.2019 r. – uchwała RN nr 5/06/19, |
| 7. z 23.02.2006 r. – uchwała RN nr 3/02/06, | 17. z 24.06.2022 r. – uchwała RN nr 5/06/22, |
| 8. z 30.11.2006 r. – uchwała RN nr 6/11/06, | 18. z 29.02.2024 r. – uchwała RN nr 4/02/24, |
| 9. z 21.06.2007 r. – uchwała RN nr 5/06/07, | 19. z 24.10.2024 r. – uchwała RN nr 4/10/24. |
| 10. z 25.09.2008 r. – uchwała RN nr 11/09/08, | |

W R O C Ł A W październik 2024 roku.

SPIS TREŚCI :

Definicje, terminologia.

I. Gospodarka lokalami.

- A. Mieszkania z rynku wtórnego.
- B. Mieszkania z nowych inwestycji (Zawieranie umów o budowę lokalu mieszkalnego).
- C. Zamiany mieszkań.
- D. Zarządzanie lokalami w dyspozycji spółdzielni.
 - D. I. Najem mieszkań i innych lokali.
 - D. II. Użytkowanie garaży.
 - D. III. Lokale użytkowe.
 - D. IV. Zasady postępowanie w sprawie zabudowy pomieszczeń ogólnego użytku na cele mieszkalne.
 - D. V. Zasady rozdziału pomieszczeń ogólnego użytku na cele użytkowe, gospodarcze i kryteria tego rozdziału.

II. Gospodarka terenami.

III. Rejestr ksiąg wieczystych.

Definicje, terminologia.

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) członku Spółdzielni** należy przez to rozumieć członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” tj. osobę fizyczną lub prawną,
- 2) Spółdzielni** należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Metalowiec”,
- 3) nieruchomości** należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej, stanowiącą odrębny przedmiot własności. Budynek lub budynki, a także inne urządzenia trwale związane z gruntem są częściami składowymi nieruchomości gruntowej, z wyjątkiem urządzeń służących do doprowadzania wody, pary, gazu, prądu oraz innych urządzeń podobnych, jeżeli nie są własnością Spółdzielni,
- 4) nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni** należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni, bądź przedmiot jej użytkowania wieczystego. Do mienia Spółdzielni określonego powyżej zalicza się:
 - a) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków – które stanowią odrębną nieruchomość,
 - b) nieruchomości niezabudowane stanowiące mienie Spółdzielni,
 - c) nieruchomości będące własnością Spółdzielni, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności (np. lokale użytkowe, reklamy, tereny),
 - d) nieruchomości będące własnością Spółdzielni, służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
- 5) nieruchomości wspólnej** należy przez to rozumieć grunt, część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku użytkownika lokalu, np. grunt, ogródki, mury, dachy, ściany, wszystkie części budynku i wszelkie urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lub grup właścicieli (strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy, pralnie suszarnie, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania, oświetlenia itp.)
- 6) użytkownika lokalu** należy przez to rozumieć :
 - a) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności odrębnego prawa własności, bez względu na członkostwo w Spółdzielni,
 - b) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub udział w tym prawie,
 - c) członka Spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu,
 - d) najemcę tj. osobę posiadającą tytuł do lokalu mieszkalnego, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy,
 - e) osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego.

I. Gospodarka lokalami.

A. Mieszkania z rynku wtórnego.

§ 1

Spółdzielnia zawiera umowy o ustanowienie :

- a) *skreślony (uchwała RN nr 5/10/09 z 29.10.2009r.)*
- b) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osób bliskich byłych członków Spółdzielni oraz na rzecz byłych członków na podstawie art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. (tj. Dz. U. z 2023 poz. 438).

§ 2

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (ograniczone prawo rzeczowe) jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu ma prawo do :

- a) *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.),*
- a¹) *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.),*
- b) *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.),*
- c) *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.),*
- d) *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.),*
- e) założenia księgi wieczystej,
- f) żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, po dokonaniu spłat (rozliczeń) określonych w Regulaminie rozliczeń finansowych w Spółdzielni.

§ 2¹

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia m.in. do :

- a) *skreślony (uchwała RN nr 5/10/09 z 29.10.2009r.)*
- b) żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, po dokonaniu spłat (rozliczeń ze Spółdzielnią) określonych w Statucie i Regulaminie rozliczeń finansowych w Spółdzielni.

§ 3

skreślony (uchwała RN nr 5/10/09 z 29.10.2009r.)

§ 4

skreślony (uchwała RN nr 5/10/09 z 29.10.2009r.)

§ 5

skreślony (uchwała RN nr 5/10/09 z 29.10.2009r.)

§ 6

(skreślony)

§ 7

W wypadku braku zgłoszeń do przetargu na ustanowienie odrębnej własności mieszkania (przeprowadzonego zgodnie z art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami) może zostać ogłoszony przetarg nieograniczony na najem tego lokalu z pierwszeństwem dla członków Spółdzielni i ich dzieci – z uwzględnieniem zapisów w rozdziale D.I. niniejszego regulaminu.

B. MIESZKANIA Z NOWYCH INWESTYCJI.
(Zawieranie umów o budowę lokalu mieszkalnego).

§ 8

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, Spółdzielnia informuje o naborze chętnych na mieszkania: w pierwszej kolejności członków Spółdzielni i następnie zamieszcza ogłoszenie w prasie lokalnej.
2. Po przeprowadzeniu sondażu i zapisów, zarząd informuje osoby, które zgłosiły w ten sposób gotowość zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego na proponowanych warunkach. Informacja ta zawiera:
 - a) przedstawienie warunków finansowych,
 - b) wstępne określenie wymaganego wkładu,
 - c) określenie terminu realizacji inwestycji,
 - d) *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.),*
 - e) przedstawienie warunków umowy o budowę lokalu.
3. Wyboru kandydatów, z którymi zostaną zawarte umowy o budowę mieszkania dokonuje się w następującej kolejności:
 - a) Członkowie Spółdzielni w kolejności złożonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu, z uwzględnieniem stażu członkowskiego,
 - b) *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.),*
 - c) dzieci członków Spółdzielni, zamieszkałe w zasobach Spółdzielni,
 - d) inne osoby.

§ 9

1. *skreślony (uchwała RN nr 5/10/09 z 29.10.2009r.)*
2. Członkowie mogą wybrać konkretne mieszkania kierując się jego walorami i atrakcyjnością, a o określeniu lokalizacji mieszkania mogą decydować również inne indywidualne czynniki, np. losowe, zdrowotne.

C. ZAMIANA MIESZKAŃ.

skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.)

D. ZARZĄDZANIE LOKALAMI W DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI.

D. I. NAJEM MIESZKAŃ I INNYCH LOKALI.

§ 14

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości może wynajmować lokale mieszkalne i inne stanowiące jej własność.
2. Rozliczenia finansowe związane z użytkowaniem wynajmowanego mieszkania lub innego lokalu podlegają zasadom wynikającym z Regulaminu rozliczeń finansowych w Spółdzielni odpowiednio, z zastrzeżeniem, że wysokość czynszu i innych opłat ustala zarząd w wysokości umownej nie niższej od kosztów rzeczywistych utrzymania lokalu z kosztami zarządu włącznie.

§ 15

Najemcami lokali mieszkalnych i innych, mogą być osoby prawne i fizyczne, w szczególności:

- 1) *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.).*
- 2) członkowie Spółdzielni wykonujący remont mieszkania we własnym zakresie i za zgodą Spółdzielni, wymagający opróżnienia mieszkania przez wszystkich domowników.
- 3) członkowie Spółdzielni, którzy utracili możliwość zamieszkania w dotychczasowym lokalu na skutek np. klęski żywiołowej.

- 4) osoby, które utraciły członkostwo w Spółdzielni i prawo do dotychczasowego mieszkania - do czasu uzyskania wyroku eksmisyjnego, lub uregulowania statusu prawnego lokalu, po ponownym uzyskaniu członkostwa w spółdzielni.
- 5) *skreślony*.
- 6) dzieci członków Spółdzielni nie posiadające mieszkania, które np. oczekują na uregulowanie spraw spadkowych, a ich sytuacja rodzinna, zdrowotna wymaga pomocy.
- 7) osoby prawne np. przejęte na podstawie wyroku sądowego – na czas niezbędny na rozliczenie finansowe czy wyremontowanie lokalu (dot. lokali mieszkalnych).
- 8) inne osoby np. zasłużeni, długoletni pracownicy – niezbędni dla spółdzielni (np. gospodarze domu).
- 9) w sytuacji wynikającej z art. 16 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

§ 16

1. Najem lokali odbywa się na podstawie umowy, która określa w szczególności czas trwania najmu oraz zasady wnoszenia opłat za wynajem (użytkowanie) lokalu.
2. Opłata za użytkowanie lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu obejmuje m.in. rzeczywiste koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odpisy na fundusz remontowy, koszty zarządzania ogólnie, koszty dostawy centralnego ogrzewania, ciepłej wody i inne (pozostałe media), inne koszty Spółdzielni związane z wynajmem oraz wynagrodzenie należne Spółdzielni za oddanie lokalu do korzystania.

D. II. UŻYTKOWANIE GARAŻY (w dyspozycji Spółdzielni - § 64¹⁴⁻¹⁵ Statutu)

§ 17

skreślony (uchwała RN nr 5/10/09 z 29.10.2009r.)

§ 18

1. O najem garażu będącego własnością Spółdzielni mogą ubiegać się w pierwszej kolejności członkowie Spółdzielni. Wyboru najemców dokonuje Zarząd Spółdzielni w trybie ogłoszeń publicznych - zgodnie z zatwierdzoną przez Zarząd specyfikacją przetargową, określającą szczegółowe warunki przetargu, przy czym warunkiem bezwzględnym jest, aby osoba ubiegająca się o garaż nie posiadała zaległości wobec Spółdzielni. Specyfikacja przetargowa zawiera jako kryteria oceny ofert m.in. proponowaną cenę wynajmu, stwierdzone inwalidztwo związane z narządem ruchu, staż członkowski w SM "Metalowiec". Najemcą musi być właściciel lub współwłaściciel samochodu.
2. Zarząd Spółdzielni, w zależności od zasad budowy i finansowania budowy garaży, ustanawia wyodrębnioną własność do garażu lub oddaje garaż w najem. Pierwszeństwo przysługuje członkom Spółdzielni zamieszkałym w danym osiedlu (rejonie).
3. *Skreślony (uchwała RN nr 4/10/24 z 24.10.2024 r.).*

§ 19 (skreślony)

§ 20 (skreślony)

§ 21

1. Garaż może być używany wyłącznie w sposób określony w umowie.

2. Podnajmowanie garażu oraz dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody zarządu Spółdzielni, a także używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.
3. (skreślony)
4. Nie posiadanie pojazdu mechanicznego przez użytkownika przez okres dłuższy niż 1 rok, z wyjątkiem przypadków losowych, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.
5. Najemca garażu jest zobowiązany przedstawić na żądanie Spółdzielni dowód posiadania pojazdu mechanicznego. Nie przedłożenie takiego dowodu w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię stanowi podstawę do wszczęcia postępowania wyjaśniającego celowość posiadania garażu – do cofnięcia prawa do garażu włącznie.
6. Spółdzielnia ma prawo przeglądu garażu po uprzednim zawiadomieniu użytkownika.
7. *(przeniesiony do § 21¹, jako ust. 1 – uch. RN nr 5/06/22 z 24.06.2022 r.)*

§ 21¹

1. Ustanowienie odrębnej własności garażu odbywa się na takich samych warunkach jak ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Garaże w budynku mieszkalnym objęte są odpowiednio przepisami obowiązującymi lokale użytkowe w danym budynku.
3. Użytkowanie garażu na podstawie umowy najmu wymaga podpisania odpowiedniej umowy.
4. *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.).*
5. *skreślony (uchwała RN nr 4/10/24 z 24.10.2024 r.)*

D. III. LOKALE UŻYTKOWE

§ 22

1. Lokalem użytkowym jest obiekt lub pomieszczenie nadające się do świadczenia usług lub prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej.
2. W Spółdzielni rozróżnia się lokale użytkowe :
 - a) wbudowane, których powierzchnia użytkowa jest zaliczana do ogólnej powierzchni budynku,
 - b) wolnostojące,
 - c) zlokalizowane na klatkach schodowych, między piętrami, w pomieszczeniach piwnicznych, prześwitach budynków.

§ 23

1. Budowa lokali użytkowych może być realizowana ze środków własnych Spółdzielni, z kredytu bankowego pobranego przez Spółdzielnię lub ze środków przyszłych użytkowników.
2. Jeżeli budowa lokalu jest realizowana ze środków własnych Spółdzielni lub kredytu bankowego pobranego przez Spółdzielnię, to jego użytkowanie odbywa się na podstawie umowy najmu.
3. Jeżeli budowa lokalu jest realizowana ze środków przyszłych użytkowników to po dokonaniu określonych formalności statutowych (konieczna uchwała RN) będzie ustanowione prawo odrębnej własności lokalu i dokonane rozliczenie kosztów budowy.

§ 24

skreślony (uchwała RN nr 5/10/09 z 29.10.2009 r.)

§ 25

1. Na wolny lokal użytkowy przeznaczony na wynajem wyboru najemców dokonuje zarząd Spółdzielni w trybie ogłoszeń publicznych. O wyborze najemcy decydują kryteria rynkowo – ekonomiczne, z uwzględnieniem charakteru proponowanej działalności (np. czy nie wykracza poza obowiązujące normy) lub z powodu innych ograniczeń wprowadzonych przez uprawnione organy samorządowe Spółdzielni.
2. Osoby ubiegające się o lokal użytkowy składają stosowną ofertę oraz wnoszą wadium i kaucję w wysokości określonej w Regulaminie rozliczeń finansowych w Spółdzielni i specyfikacji przetargowej zatwierdzonej przez Zarząd. Opłata ta nie dotyczy ofert na pomieszczenia gospodarcze dla członków Spółdzielni w budynkach mieszkalnych.
3. W uzasadnionych wypadkach dopuszcza się możliwość, z zastrzeżeniem uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, bezprzetargowego wstąpienia w stosunek najmu lokalu użytkowego nowego najemcy wskazanego we wniosku złożonym w Spółdzielni przez najemcę dotychczasowego.

Jednocześnie, odmowa Zarządu skorzystania z uprawnienia wskazanego w zdaniu pierwszym tego ustępu, nie stwarza roszczenia o zawarcie umowy najmu po stronie wnioskodawcy ani osoby wskazanej we wniosku.
4. Zasadę przeprowadzenia przetargu wynikającego z ust. 1 opisano w Regulaminie przetargów dotyczących wyboru wykonawców robót, usług i dostaw dla SM Metalowiec.

§ 26

W wypadku zawarcia umowy najmu lokalu osoby fizyczne, prawne - zobowiązane są wnieść odpowiednią opłatę zabezpieczającą, której wysokość powinna wynikać z umowy, z uwzględnieniem zasad Regulaminu rozliczeń finansowych w Spółdzielni.

§ 27

skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.)

§ 28

skreślony (uchwała RN nr 5/10/09 z 29.10.2009 r.)

**D. IV. ZASADY POSTĘPOWANIA W SPRAWIE ZABUDOWY POMIESZCZEŃ
OGÓLNEGO UŻYTKU NA CELE MIESZKALNE.**

§ 29

1. Zmiana sposobu użytkowania powierzchni wspólnych lub ich części na mieszkania polega na:
 - a) wyłączeniu z nieruchomości wspólnej części korytarza i jej włączeniu do lokalu,
 - b) adaptowaniu pomieszczeń ogólnego użytku (np. pralni, strychu) na samodzielne lokale mieszkalne,
 - c) oddaniu do korzystania części nieruchomości wspólnej na podstawie umowy cywilnoprawnej (najem, użyczenie).
2. Prace określone w ustępie 1a) i b) mogą być wykonywane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez użytkownika lokalu pozytywnej opinii Rady Osiedla i zgody zarządu Spółdzielni oraz przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach ustawy z 24.06.1994 o własności lokali (tj. Dz.U. z 2021 poz. 1048).
3. Z zastrzeżeniem ust.4 zgoda na wykonanie prac określonych w ust.1 może być wydana tylko wtedy, gdy :
 - a) nie naruszają one przepisów „Prawa Budowlanego”, p/pożarowych oraz warunków technicznych, którym powinny odpowiadać domy mieszkalne,
 - b) nie pogorszą estetyki budynku,
 - c) 1. nie naruszają interesów mieszkańców danego piętra - osób wspólnie korzystających z części adaptowanej powierzchni ogólnego użytku - dot.1a,

2. nie naruszają interesów mieszkańców danego budynku lub klatki schodowej wspólnie korzystających z powierzchni ogólnego użytku - dot. 1b.
4. Dokonanie zmian, o których mowa w ust. 1a) i 1b) wymaga dodatkowo nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z własnością każdego lokalu, zgodnie z art.3 ust.7 ustawy o własności lokali. Koszt dokonania zmian obciąża użytkownika lokalu przejmującego powierzchnie ogólnego użytku (wspólne).
5. Informacje o wystąpieniu mieszkańca o adaptowanie pomieszczeń ujętych w ust. 1a) i b) w wypadku, gdy mogą być adaptowane również przez innych członków, podaje się do wiadomości mieszkańców korzystających z danych pomieszczeń lub powierzchni wspólnych, na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych na okres 14 dni z informacją o możliwości wniesienia w tym terminie przez mieszkańców własnych wniosków o przydział adaptacji oraz uwag w w/w sprawie.
6. Jeśli o adaptację ubiega się więcej niż jeden użytkownik lokalu (członek Spółdzielni), to pierwszeństwo umowy (przynajmniej wyodrębnioną własność, najem) przysługuje członkowi Spółdzielni, który uzyska najwyższą punktację wynikającą z zastosowania następujących kryteriów:
 - 1) powierzchnia użytkowa mieszkania, ilość osób zameldowanych (zamieszkałych), (im mniejsza powierzchnia na osobę, tym więcej przydzielonych pkt. - ale nie więcej niż 20 pkt.),
 - 2) długość stażu członkowskiego - do 15 pkt.
 - 3) płynność i terminowość wnoszonych opłat czynszowych - do 20 pkt.
 - 4) cel adaptacji :
 - powiększenie mieszkania - do 10 pkt.
 - zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych dzieci członka Spółdzielni (nowej rodziny) - do 20 pkt.
 - 5) ~~skreślony~~.

W wypadku uzyskania jednakowej liczby punktów, rozstrzygająca powinna być ocena uwzględniająca: sytuację rodzinną, stan zdrowia (niepełnosprawność, konieczność posiadania sprzętu rehabilitacyjnego, konieczność zamieszkiwania dzieci w pobliżu rodziców wymagających opieki ze względu na stan zdrowia, podeszły wiek), wcześniejsze uzyskanie dodatkowej powierzchni (informacje podawane dobrowolnie).
7. Zgody na adaptację pomieszczeń na cele mieszkalne (gospodarcze) – opisane w ust. 1 – nie mogą otrzymać osoby, które już wcześniej uzyskały zgodę na adaptację pomieszczeń ogólnego użytku na cele mieszkaniowe i po wykonaniu przebudowy zbyły na rynku lokal mieszkalny uzyskany w wyniku adaptacji.
8. Informacje przydzieleniu pomieszczeń lub powierzchni wspólnych, o których mowa w ust.1a, 1b podaje się do wiadomości mieszkańców na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych.

§ 30

1. Osoba, przyszły użytkownik lokalu, która uzyskała pozytywną decyzję zarządu na zmianę sposobu użytkowania powierzchni niemieszkalnych musi spełniać wymagania prawa budowlanego i w tym celu składa do zarządu Spółdzielni wniosek obejmujący co najmniej :
 - a) charakterystykę techniczną prac, które mają być wykonane,
 - b) ocenę techniczną dopuszczalności wykonania wnioskowanych prac, sporządzoną przez rzeczoznawcę budowlanego lub służby techniczne Spółdzielni,
 - c) wskazanie wykonawcy robót oraz przewidywanego terminu ich rozpoczęcia i zakończenia,
 - d) przewidywany koszt wykonania prac i sposób ich sfinansowania,
 - e) pisemną zgodę użytkowników pomieszczeń ogólnego użytku przewidzianych do zabudowy.
2. Jeżeli wstępna analiza wniosku wskazuje na możliwość pozytywnego załatwienia ale proponowany zakres prac wymaga opracowania dokumentacji technicznej – ostateczne rozpatrzenie wniosku może być dokonane po przedstawieniu uzgodnień i zatwierdzeniu dokumentacji przez zarząd.
3. Wyrażając zgodę na wykonanie prac adaptacyjnych 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 osobą wykonującą adaptację,
- d) obowiązek pokrycia przez wykonującego adaptację wszelkich szkód i strat powstałych w wyniku realizacji prac.

Zarząd Spółdzielni uzależnia zgodę na wykonanie wnioskowanych prac od uzyskania pozwolenia na budowę – wydanego przez uprawniony organ samorządu lub dokonania odpowiedniego zgłoszenia do takiego organu, warunkując ich realizowanie pod nadzorem technicznym (inspektor nadzoru).

§ 31

skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.)

§ 32

Wykonujący adaptację jest obowiązany zgłosić do Spółdzielni zakończenie prac, o których mowa wyżej. Spółdzielnia jest zobowiązana ocenić w formie pisemnej zgodność wykonania prac z wydanym zezwoleniem. Ocena ta stanowi podstawę do :

- 1) określenia ostatecznej wysokości rozliczeń finansowych między Spółdzielnią a wykonującym adaptację,
- 2) *skreślony (uchwała RN nr 5/10/09 z 29.10.2009r.)*
- 3) skorygowania zapisów w ewidencji budynków i lokali, księgach wieczystych itp.

§ 33

- 1. Prace wymienione w § 29 mogą być wykonywane wyłącznie na koszt członków wnioskujących o ich wykonanie.
- 2. Niezależnie od pokrycia kosztów wykonania prac, członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni środki finansowe stanowiące równowartość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego powierzchni ogólnego użytku, przejętych do adaptacji.

Wyceny równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku dokonuje Spółdzielnia zgodnie z „Regulaminem rozliczeń finansowych w Spółdzielni”, przyjmując jako podstawę zaktualizowaną wartość 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w danym domu, z uwzględnieniem zużycia oraz innych czynników zmniejszających lub zwiększających tę wartość np. brak podłogi, instalacji lub dodatkowe wyposażenie ponadnormatywne.

§ 34

Wnoszona przez członka równowartość przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku lub ich części może być rozłożona na raty, jednak na okres nie dłuższy niż 60 miesięcy, z uwzględnieniem ewentualnego oprocentowania, co powinno być określone w indywidualnej umowie zawartej z zarządem Spółdzielni i wynika z treści „Regulaminu rozliczeń finansowych w Spółdzielni”. W wypadku gdy członek nie wnosi równowartości użytkowanych powierzchni ogólnego użytku, zawierana jest umowa najmu, która określa wysokość opłaty za użytkowanie tych powierzchni.

Wniesione przez członka środki finansowe z tytułu równowartości przejmowanych pomieszczeń ogólnego użytku są zapisywane na wkład mieszkaniowy lub budowlany. Na wkład mieszkaniowy lub budowlany jest również zapisywana równowartość wykonanych prac, określona na podstawie kosztorysu powykonawczego przedstawionego przez członka wraz z niezbędnymi rachunkami i uwzględnieniem oceny wykonanych robót (protokoły odbioru) przez Spółdzielnię.

§ 35

Za powierzchnię pomieszczeń ogólnego użytku włączoną do mieszkania (przekształconą w mieszkanie), członek jest obowiązany uiszczać opłaty za użytkowanie na ogólnych zasadach, poczynwszy od dnia zakończenia robót wyznaczonego w zezwoleniu Spółdzielni, choćby faktycznie zakończenie robót nastąpiło po tym dniu.

D. V. ZASADY ROZDZIAŁU POMIESZCZEŃ
ogólnego użytku na cele użytkowe i gospodarcze oraz kryteria tego rozdziału.

§ 36

1. Informacje o wolnych pomieszczeniach gospodarczych podaje się do wiadomości mieszkańców na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych z terminem składania wniosków.
2. Pomieszczenie gospodarcze i miejsce w boksach garażowych przydziela Kierownik Osiedla na podstawie opinii Rady Osiedla i zgody współmieszkańców wymaganej w wypadku pomieszczeń, których nie można zastąpić innymi spełniającymi te same funkcje.
3. W boksach rowerowo-motocyklowych, rowery i motorowery mogą być przechowywane bez dodatkowej opłaty, natomiast motory odpłatnie na warunkach ustalonych odrębną umową ze Spółdzielnią. Powierzchnia boksu wykorzystywana na potrzeby motoru jest podstawą do ustalenia odpłatności zgodnie z „Regulaminem rozliczeń finansowych w Spółdzielni”.

§ 37

1. Jeżeli o jedno pomieszczenie ubiega się więcej niż jedna osoba to pierwszeństwo umowy o korzystanie przysługuje członkowi Spółdzielni, a spośród członków temu, który uzyska najwyższą punktację wynikającą z zastosowania następujących kryteriów :
 - a) ~~skreślony~~,
 - b) powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 mieszkańca jako najniższa z ubiegających się o przydział (ale nie więcej niż 20 punktów),
 - c) inne względy, argumenty – uznane przez wnioskodawcę za istotne – do 10 punktów,
 - d) brak piwnicy, najmniejsza powierzchnia piwnic lub pomieszczeń dodatkowych już użytkowanych – do 10 punktów,
 - e) odległość mieszkania od przydzielanego pomieszczenia (im bliżej tym więcej punktów) – do 10 punktów,
 - f) długość stażu członkowskiego (im dłużej tym więcej punktów) – do 10 punktów.
2. ~~skreślony~~.
3. Zaległości w opłatach czynszowych lub nieterminowe ich wnoszenie dyskwalifikuje użytkownika lokalu (członka, najemcę) w staraniu się o przyznanie dodatkowych pomieszczeń, wydzielonych miejsc postojowych lub w boksie garażowym.

§ 38

Decyzja o oddaniu do użytkowania pomieszczeń podana jest do wiadomości mieszkańcom danej klatki schodowej, przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń i jest prawomocna po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia jeśli nie będzie wniesione odwołanie do zarządu Spółdzielni za pośrednictwem administracji Osiedla.

§ 39

Opłaty za pomieszczenia gospodarcze i dodatkowe piwnice (dla których, ustalono użytkowanie na zasadzie najmu), ustala zarząd Spółdzielni, jeśli nie są uregulowane w Regulaminie rozliczeń finansowych w Spółdzielni.

§ 40

1. Decyzja o oddaniu do użytkowania dodatkowego pomieszczenia traci moc w momencie opuszczenia przez członka Spółdzielni mieszkania (lokalu), a ponowne zezwolenie dla następnego członka (użytkownika) wydaje się przy zachowaniu procedury określonej w §§ 36-39 Regulaminu.
2. Utrata uprawnień może nastąpić również w sytuacji, gdy ustały przyczyny prawa do użytkowania pomieszczenia, a także np. podnajmu mieszkania.

II. GOSPODARKA TERENAMI.

§ 41

1. Wolne tereny Spółdzielni nie przeznaczone w planach ogólnego zagospodarowania miasta na cele budownictwa mieszkaniowego mogą być wykorzystywane na :
 - b) budowę parkingów, wydzielonych miejsc postojowych i lokali użytkowych ze środków własnych przyszłych użytkowników,
 - c) najem na podstawie umowy.W obu wypadkach warunkiem wykorzystania gruntu na te cele musi być uregulowany stan prawny działek.
2. Inwestorem w procesie budowy powinna być Spółdzielnia i w ramach obsługi inwestorskiej powinna:
 - a) zlecić opracowanie niezbędnej dokumentacji technicznej,
 - b) uzyskać pozwolenie na budowę i warunki zabudowy,
 - c) sprawować nadzór inwestorski,
 - d) rozliczyć koszty budowy, indywidualnie z każdym członkiem (przyszłym użytkownikiem),
 - e) dokonać wyboru wykonawcy robót w porozumieniu z przyszłymi użytkownikami i podpisać z nim umowę,
 - f) podpisać z każdym członkiem (przyszłym użytkownikiem) umowę cywilno–prawną, określającą między innymi warunki płatności i użytkowania parkingów, wydzielonych miejsc postojowych – po spełnieniu warunków § 42, a w wypadku lokalu użytkowego również z określeniem w umowie czasu użytkowania lokalu odpowiadającego okresom jego amortyzacji,
 - g) uzgodnić ostateczny koszt inwestycji podlegający rozliczeniu z przyszłymi użytkownikami z uwzględnieniem postanowień Regulaminu rozliczeń finansowych w Spółdzielni, rozdziału K określającym zasady rozliczeń wkładów z nowych inwestycji.

§ 42

Podstawą zakwalifikowania przyszłego użytkownika, (członka) do zawarcia z nim umowy o budowę parkingu, wydzielonego miejsca postojowego lub garażu będzie nabór chętnych ogłaszany na tablicach informacyjnych danego osiedla lub kompleksu mieszkalnego.

1. Podstawą zakwalifikowania będzie :
 - a) zgłoszenie członka, innych zainteresowanych,
 - b) brak zadłużeń finansowych wobec Spółdzielni,
 - c) akceptacja warunków finansowych wynikających z zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego.
2. W wypadku dużej liczby chętnych o zakwalifikowaniu zadecyduje członkostwo i długość stażu członkowskiego w SM „Metalowiec”.
3. Zarząd może powierzyć sporządzanie list lub ich weryfikację Radzie Osiedla lub grupie zainteresowanych członków, za zgodą Rady Osiedla.

§ 43

1. Inwestycja będzie finansowana środkami własnymi przyszłych użytkowników, członków Spółdzielni. W wypadku braku chętnych Spółdzielnia wybuduje garaże lub miejsca postojowe z własnych środków zakładając refundację całości kosztów (łącznie z kosztami obsługi – odsetki) przez przyszłych użytkowników.
2. Na poczet przygotowania i samej realizacji inwestycji Spółdzielnia pobiera zaliczki od przyszłych użytkowników nie przekraczając kosztorysowej wartości inwestycji.

§ 44

1. Osoby fizyczne lub prawne zainteresowane wykorzystaniem gruntu na cele działalności usługowej mogą wnosić do zarządu Spółdzielni podania o najem lub dzierżawę gruntu z określeniem sposobu jego wykorzystania oraz warunków odpłatności.

2. Zarząd Spółdzielni przy rozpatrywaniu ofert na postawienie obiektów czasowych (przenośnych) uzależnia podejmowanie decyzji od:
 - a) uzyskania pozytywnej opinii Rady Osiedla,
 - b) uzyskania zgodnie z Prawem Budowlanym i szczegółowym planem zagospodarowania osiedla stosownych decyzji o warunkach zabudowy i wykorzystania terenu, również co do charakteru przyszłego obiektu – obiekt stały, tymczasowy, przenośny,
 - c) wykonanie wszelkich prac przy realizacji obiektu przenośnego na gruncie Spółdzielni powinno być wykonane na własny koszt i ryzyko przyszłego dzierżawcy,
 - d) wykonania wszelkich robót w sposób nie zagrażający osobom trzecim, zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP, p/pożarowymi.
 - e) pokrycia wszelkich ewentualnych szkód powstałych w wyniku prowadzonych prac.

§ 45

1. Po spełnieniu warunków określonych w § 42 zarząd Spółdzielni może zawrzeć umowę najmu lub dzierżawy jeśli warunki finansowe i sposób użytkowania będą odpowiadać interesom Spółdzielni.
2. Dopuszcza się możliwość ustanowienia trwałej służebności – na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
3. Koszty poniesione przez dzierżawcę na budowę obiektów nie dają podstaw do żądania wyodrębnienia własności.

§ 46

1. W wypadkach wykorzystywania gruntu Spółdzielni z przeznaczeniem pod budowę obiektów usługowych trwale związanych z gruntem muszą być spełnione następujące warunki :
 - a) przedsięwzięcie inwestycyjne musi być zgodne ze szczegółowym planem zagospodarowania osiedla,
 - b) obiekt ze względu na swoje przeznaczenie będzie korzystny dla mieszkańców osiedla i uzyska pozytywną opinię Rady Osiedla,
 - c) inwestorem obiektu będzie Spółdzielnia, przy czym warunki realizacji i finansowania a także prawo jego użytkowania na określony czas odpowiadający np. okresowi jego amortyzacji zostaną określone w umowie cywilno-prawnej między zarządem Spółdzielni a przyszłym użytkownikiem.
2. Zarząd Spółdzielni wystąpi formalnie do Urzędu Miasta o warunki zabudowy, pozwolenie na budowę a także po zakończeniu o warunki użytkowania.

§ 47

1. *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.).*
2. *skreślony*
3. *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.).*
4. *skreślony (uchwała RN nr 4/02/24 z 29.02.2024 r.).*

III. REJESTR KSIĄG WIECZYSTYCH NA LOKALE WŁASNOŚCIOWE

§ 48

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może na pisemny wniosek uzyskać zaświadczenie od Spółdzielni, umożliwiające założenie w Sądzie księgi wieczystej. Zaświadczenie to obejmuje następujące dane: imię i nazwisko, adres, numer i datę przydziału, kondygnację, numer KW, powierzchnię użytkową w m² i ilość pokoi oraz wartość własnościowego prawa do lokalu, określonej na podstawie średniej ceny z aktów notarialnych będących w posiadaniu Spółdzielni.

§ 49

Spółdzielnia prowadzi w formie elektronicznej rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, aktualizowany na podstawie zawiadomień Sądu Rejonowego – IV wydział Ksiąg Wieczystych dla Wrocławia Krzyków o dokonanych wpisach i ich podstawach prawnych. W rejestrze wyszczególnione są następujące dane: nr identyfikacyjny, nazwisko i imię właściciela lokalu, adres lokalu, nr księgi wieczystej urządzonej dla lokalu, nr księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości spółdzielni, z której dokonano odłączenia (tzw. macierzystej).

§ 50

Rejestr mieszkań, dla których założono księgi wieczyste jest podstawą do ewidencji obciążeń hipotecznych członków Spółdzielni.

§ 51

Regulamin uchwaliła Rada Nadzorcza SM „Metalowiec” uchwałą nr RN 3/10/97 z 17.10.1997 roku. Obowiązuje od 20.10.1997 roku z późniejszymi zmianami :

1. z 28.05.1998 r. – uchwała RN nr 4/05/98,
2. z 26.11.1998 r. – uchwała RN nr 7/11/98,
3. z 25.05.2000 r. – uchwała RN nr 6/05/00,
4. z 07.09.2000 r. – uchwała RN nr 6/09/00,
5. z 15.03.2001 r. – uchwała RN nr 6/03/01 (uchwalono zał. nr 1),
6. z 29.01.2004 r. – uchwała RN nr 1/01/04,
7. z 23.02.2006 r. – uchwała RN nr 3/02/06,
8. z 30.11.2006 r. – uchwała RN nr 6/11/06,
9. z 21.06.2007 r. – uchwała RN nr 5/06/07,
10. z 25.09.2008 r. – uchwała RN nr 11/09/08,
11. z 29.10.2009 r. – uchwała RN nr 5/10/09,
12. z 28.01.2010 r. – uchwała RN nr 3/01/10,
13. z 27.05.2010 r. – uchwała RN nr 2/05/10,
14. z 26.03.2015 r. – uchwała RN nr 2/03/15,
15. z 30.11.2017 r. – uchwała RN nr 2/11/17,
16. z 27.06.2019 r. – uchwała RN nr 5/06/19,
17. z 24.06.2022 r. – uchwała RN nr 5/06/22,
18. z 29.02.2024 r. – uchwała RN nr 4/02/24,
19. z 24.10.2024 r. – uchwała RN nr 4/10/24.

które zostały wprowadzone do niniejszego tekstu jednolitego.