

UCHWAŁA INTENCYJNA NR/.....

właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul w Warszawie w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia i sprzedaż części wspólnej nieruchomości (strych) w celu wykonania adaptacji tej powierzchni na cele mieszkalne

Na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 4, 5, 5a Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1892 z późn.zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1

Właściciele lokali wyrażają zgodę na:

1. zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej budynku przy ul. w Warszawie, tj. strychu o powierzchni okołom² na cele mieszkalne. Przedmiotowa nieruchomość wspólna została oznaczona na szkicu sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr do niniejszej uchwały,
2. ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych powstałych w wyniku wyżej opisaney adaptacji, sprzedaż tych lokali na rzecz Inwestora wyłonionego w drodze konkursu ofert,
3. zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie adaptacji części wspólnej i ustanowienia odrębnej własności nowopowstałych lokali - koszty czynności notarialnych i opłat sądowych związanych ze zmianą udziałów poniesie Inwestor.

§ 2

W celu wykonania powyższej uchwały Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul., upoważnia Zarządowi Wspólnoty do:

1. zlecenia osobie uprawnionej wykonania operatu szacunkowego określającego wartość ww. powierzchni strychowej, którego koszt obciążać będzie przyszłego Inwestora. Przed czynnościami, o których mowa w pkt. 3 zostanie wykonana ekspertyza konstrukcyjna nieruchomości pod kątem wykonania planowanej adaptacji, której koszty poniesie przyszły Inwestor w przypadku pozytywnej ekspertyzy,
2. pozyskania zaleceń Konserwatora Zabytków dotyczących planowanej inwestycji oraz zaświadczenia z Wydziału Architektury i Budownictwa, że planowana adaptacja jest możliwa i będzie zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
3. ogłoszenia w prasie oraz na stronach internetowych (w tym stronie ZGN), że Wspólnota posiada powierzchnię strychową stanowiącą część wspólną

- nieruchomości, którą postanowiła sprzedać, po jej adaptacji na lokale mieszkalne za kwotę nie niższą niż wynikającą z operatu szacunkowego,
4. przeprowadzenia konkursu ofert z wybraniem Inwestora, z czego zostanie sporządzony stosowny protokół,
 5. poddania pod głosowanie właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej uchwały dotyczącej zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej, adaptacji oraz jej sprzedaży konkretnemu Inwestorowi wraz ze wskazaniem kwoty, jaką Inwestor będzie zobowiązany do zapłaty.

§ 3

1. Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje Zarząd do zwołania zebrania ogółu właścicieli w celu podjęcia uchwały protokołowanej notarialnie wyrażającej między innymi zgodę na adaptację, zmianę przeznaczenia, sprzedaż oraz zmianę wysokości udziałów w nieruchomości ze wskazaniem Inwestora wyłonionego w drodze konkursu ofert.
2. Uchwała o której mowa w § 2 pkt 5 oraz uchwała protokołowana przez notariusza o której mowa w § 3 pkt 1 powinna również zawierać poza określeniem kwoty wynikającej ze sprzedaży części nieruchomości wspólnej i jej powierzchni między innymi nw. informacje/zapisy:
 - a) przedmiotowa adaptacja zależna będzie od uzyskania pozytywnej ekspertyzy technicznej w zakresie dopuszczalności wykonania adaptacji strychu na cele mieszkaniowe w przedmiotowej nieruchomości,
 - b) Inwestor zobowiązany będzie do uzyskania wymaganych prawem pozwoleń i poniesienia kosztów z tym związanych, w tym kosztów ekspertyzy o której mowa w § 3 ust. 2 lit. a),
 - c) prace budowlane związane z przedmiotową inwestycją zostaną wykonane zgodnie z prawem i wszelkimi zasadami sztuki budowlanej,
 - d) Inwestor zobowiązany zostanie do utrzymania czystości w trakcie prac i pozostawienia nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym, po zakończeniu inwestycji,
 - e) Inwestor zobowiązany będzie płacić czynsz za udostępnienie mu części nieruchomości wspólnej przeznaczonej do adaptacji do dnia przeniesienia własności zaadaptowanej części,
 - f) precyzyjne wskazanie terminu wykonania adaptacji od dnia uzyskania przez Inwestora ostatecznego pozwolenia na budowę,
 - g) pokrycia wszelkich szkód powstałych na skutek realizacji inwestycji będącej przedmiotem niniejszej uchwały,
 - h) z mieszkańcami zamieszkującymi lokale usytuowane na ostatnim piętrze zostaną sporządzone stosowne protokoły stanu technicznego lokali, a w sytuacji konieczności wykwaterowania ich na czas remontu, Inwestor zobowiązany będzie uzgodnić te kwestie z osobami zajmującymi lokale i pokryć koszty lokali zastępczych oraz ich przeprowadzki,

- i) zostaną określone kary umowne, warunki i terminy odstąpienia stron od umowy, a także szczegółowy sposób i terminy płatności,
- j) zostanie ustalona wysokość kaucji zabezpieczającej należyte wykonanie prac przez Inwestora, płatna na rachunek wspólnoty mieszkaniowej przed dniem rozpoczęcia robót budowlanych,
- k) Inwestor zobowiązany będzie do poniesienia kosztów notarialnych w tym kosztów zmian w księgach wieczystych budynku i lokali oraz do poniesienia kosztów związanych opłatami za użytkowanie wieczyste gruntu,
- l) Inwestor zobowiązany będzie do podjęcia wszelkich działań związanych z ustanowieniem użytkowania wieczystego dla nowopowstałych lokali.

§ 4

Właściciele upoważnią Zarząd Wspólnoty do zawarcia z Inwestorem umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokali powstałych w wyniku adaptacji, w której zostaną określone warunki realizacji adaptacji zgodnie z postanowieniami zawartymi w niniejszej uchwale oraz w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza.

§ 5

Niniejsza uchwała stanowi prawo udzielone Inwestorowi do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane.

§ 6

W zakresie nieuregulowanym niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące w tym ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i Kodeksu Cywilnego.

§ 7

W wyniku głosowania uchwała została podjęta następującą wielkością udziałów (lub ilością głosów):

Za

Przeciw

Wstrzymało się od głosu