

Opuszczony i zaniedbany strych jest często łakomym kąskiem dla mieszkających piętro niżej lokatorów. Strych jest jednak wspólny. Zamiar zaadaptowania niewydzielonego strychu na mieszkanie trzeba uzgodnić ze wszystkimi mieszkańcami.

Jak wydzielić swoją część strychu ze wspólnego użytkowania? Jakie kroki podjąć, by zaadaptować swoją część strychu na mieszkanie? Te pytania stawia sobie wielu członków wspólnot mieszkaniowych. Szczególnie w starych kamienicach takich pomieszczeń nie brakuje. Wykup strychu i jego adaptacja wiążą się jednak z wieloma formalnościami.

Jak wyjaśnia Iwona Janus, prezes redNet Management, spółki zarządzającej nieruchomościami, artykuł 22 ustawy o własności lokali mówi jasno, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli w formie uchwały podjętej w trybie art. 23.

- W przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który wyda orzeczenie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli - dodaje.

Najlepiej jednak nie uciekać się do rozwiązań sądowych. Co więcej, nie zawsze chętni na strych dysponują udziałami w wysokości 51%.

- Załatwienie sprawy warto rozpocząć od obejrzenia strychu. Jeśli pomieszczenie to jest opuszczone i od lat nieużywane, na pewno łatwiej będzie porozumieć się z sąsiadami i uzyskać ich zgodę. Niektórzy z nich być może nawet nie wiedzą, że ich dom ma dodatkową powierzchnię – radzi Iwona Janus.

Jeżeli jednak nasi współmieszkańcy chętnie korzystają z suszarni i wózkowni znajdujących się na strychu, namówienie ich do zrezygnowania z korzystania z tych udogodnień będzie trudniejsze. Przekonać ich oczywiście można, ale jest to kosztowne.

Obowiązkowo odwiedźmy zarząd wspólnoty mieszkaniowej. To on przedstawi mieszkańcom pomysł na wyodrębnienie strychu i zaadaptowanie na mieszkanie. Mieszkańcy o możliwości sprzedaży strychu muszą następnie zadecydować w specjalnej uchwale. Zarząd będzie nam przychylny, jeśli kasa wspólnoty jest pusta, a pilne remonty czekają na realizację. Mamy wtedy mocny argument – nie będzie podwyżki opłat na fundusz remontowy, bo środki niezbędne na remont mogą pochodzić właśnie ze sprzedaży powierzchni strychu. Niestety wspólnota może też zażądać dodatkowych pieniędzy na remont klatek, dachu czy instalacji. Zatem zapłacimy nie tylko za strych.

Jeśli mamy już zgodę na adaptację, dopilnujmy, aby w uchwale członków wspólnoty znalazła się informacja o sprzedaży powstałego lokalu mieszkalnego. Wspólnota nie sprzedaje strychu przed adaptacją, gdyż nie pozwalają na to przepisy. Dodatkowo, w uchwale wspólnoty powinno się również znaleźć upoważnienie do załatwienia wszelkich formalności związanych z adaptacją, zwłaszcza do ubiegania się o pozwolenie na przebudowę i pozwolenie na użytkowanie. To zaoszczędzi późniejszych kłopotów.

Mając uchwałę w ręku, plany powiększenia naszego mieszkania o strych możemy przelać na papier. Architekt sporządzi plan adaptacji i dopilnuje, aby lokal spełniał obowiązujące normy. Znalezienie ekipy i sam remont powinny być na pewno szybsze i przyjemniejsze niż wcześniejsze procedury biurowe.

- Aby doprowadzić sprawę do końca, trzeba się zatem wykazać dużą dozą cierpliwości i konsekwencji oraz profesjonalnym przygotowaniem. Najważniejsze jest przekonanie zarządu i mieszkańców do celowości adaptacji. Zebranie mocnych merytorycznych i finansowych argumentów pozwoli zrozumieć mieszkańców, że środki pozyskane ze sprzedaży strychu będą służyły zaspokojeniu potrzeb ogółu. Jeśli przez to przebrniemy, możemy czuć się właścicielami strychu - konkluduje Iwona Janus.

redNet Management