

**REGULAMIN
ORGANIZOWANIA, FINANSOWANIA ORAZ REALIZACJI
ZESPOŁÓW GARAŻOWYCH NA OSIEDLACH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM JANA ZAMOYSKIEGO
W ZAMOŚCIU
(tekst jednolity)**

§ 1

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze – tekst jednolity (Dz. U. z 2003 r. Nr 18, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity (Dz. U. z 2003 r. Nr 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni - § 44 pkt 1, ppkt 10.

II. Postanowienia ogólne.

§ 2

1. Spółdzielnia może budować garaże dla członków Spółdzielni oraz innych osób nie będących członkami za ich własne środki.
2. Z uczestnikami budowy Spółdzielnia zawiera umowę o budowę, ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności.

§ 3

1. Garażem w rozumieniu niniejszych zasad jest pomieszczenie przystosowane do przechowania pojazdów mechanicznych.
2. Wybudowane przez Spółdzielnię garaże mogą być przyznane członkom uprawnionym do lokali mieszkalnych, znajdujących się w jej zasobach, zamieszkujących w nich, będących właścicielami pojazdów mechanicznych.
3. O garaż mogą się ubiegać członkowie nie posiadający pojazdów o ile właścicielami pojazdów mechanicznych są zamieszkali i zameldowani na stałe w zajmowanych przez nich lokalach domownicy.
4. O garaż nie mogą ubiegać się osoby posiadające w Spółdzielni garaż. Ograniczenia tego nie stosuje się do osób o których mowa w § 5 pkt 1.
5. W przypadku istnienia współczłonkostwa współmałżonków tylko jeden z nich może ubiegać się o garaż.
6. Z ubiegania się o garaż wyłączone są osoby zalegający w opłatach na rzecz Spółdzielni powyżej trzech miesięcy w okresie co najmniej 1 roku od dnia ogłoszenia Spółdzielni o zamiarze budowy garaży.
7. Przyznanie poszczególnych garaży członkom nastąpi w drodze losowania. Członkowie losują nr garażu wg kolejności zarejestrowanych wniosków.

III. Zasady budowy, finansowania i rozliczania kosztów budowy.

§ 4

1. O zamiarze budowy garaży Spółdzielnia zamieści informację w Biuletynie "Głos Osiedla", na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej www.smjz.zamosc.pl, wyznaczając stosowny termin składania podań z określoną lokalizacją.
2. Członek ubiegający się o garaż ma obowiązek dołączyć do podania kserokopię dowodu rejestracyjnego pojazdu mechanicznego wraz z dowodem opłacania składki ubezpieczenia od OC.
3. Spółdzielnia po ogłoszeniu zamiaru budowy garaży zakłada rejestr wniosków. Wnioski wpisywane są do rejestru w kolejności ich wpływu.

§ 5

1. **W przypadku gdy liczba członków ubiegających się o garaż będzie mniejsza od liczby realizowanych garaży, przyznanie garażu może nastąpić w następującej kolejności na rzecz:**
 - członka Spółdzielni, nie wyłączając członka posiadającego już garaż,
 - osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, posiadającej prawo do lokalu mieszkalnego,
 - innych osób ubiegających się o garaż.**Kwalifikacja osób, o których mowa w tym pkt będzie prowadzona wg kolejności zarejestrowanych wniosków.**
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni przed zawarciem umowy o budowę garażu winny złożyć deklarację przystąpienia do Spółdzielni i wnieść opłaty członkowskie przewidziane Statutem.
3. W przypadku braku chętnych na część garaży Spółdzielnia może sfinansować ich realizację i przeznaczyć na najem. Najemcy garaży zostaną wyłonieni w drodze przetargu. Zasady najmu określa Zarząd w zawartej stosownej umowie.

§ 6

1. Umowa o budowę garażu, zawarta w formie pisemnej powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa własności odrębnej do garażu, warunki realizacji i finansowania budowy garaży, a ponadto powinna zawierać:
 - a. zobowiązanie uczestnika budowy do pokrycia kosztów budowy zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego garaż w wysokości i terminach określonych w umowie zgodnie z wcześniej przeprowadzoną procedurą przetargową,
 - b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania,
 - c. określenie położenia zespołu garażowego,
 - d. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 7

1. Koszt budowy garaży obejmuje w szczególności:

- a. koszty dokumentacji projektowo-kosztorysowej, z uzyskaniem pozwolenia na budowę,
 - b. koszty wykonania zespołu garażowego z instalacją i przyłączem energii elektrycznej,
 - c. koszty nabycia gruntu,
 - d. koszty ogłoszenia przetargu na wybór wykonawcy,
 - e. pełnienie nadzoru inwestycyjnego,
 - f. rozliczenie końcowe inwestycji,
 - g. koszty obsługi inwestycyjnej w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni nie wyżej niż 10 % wartości inwestycji,
2. Do obowiązków przyszłych użytkowników należy:
 - a. wpłacenie na konto Spółdzielni zaliczki w wysokości wstępnego kosztu budowy garażu w ratach w terminach wskazanych w umowie o budowę garażu,
 - b. wpłacenie na konto Spółdzielni, przed zawarciem umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa własności odrębnej garażu, kwoty wynikającej z ostatecznego rozliczenia inwestycji.
 3. Uczestnikom budowy, którzy nie spełnią warunków zawartych w umowie lub zrezygnują z ubiegania się o garaż Spółdzielnia zwraca wpłaconą kwotę w tej samej wysokości po dokonaniu wpłaty przez osobę, która w następnej wysokości nabędzie prawo do garażu.

IV. Ustanowienie prawa odrębnej własności.

§ 8

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz uczestników inwestycji prawo odrębnej własności najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
2. Ustanowienie prawa odrębnej własności garażu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez uczestnika inwestycji wspólnie z nim mieszkających, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie tego prawa.
3. Umowa o ustanowienie prawa odrębnej własności garażu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie z wszystkimi uczestnikami inwestycji. W tym przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.
4. Spółdzielnia ustanawia dla tej nieruchomości służebność, prawo drogi koniecznej, zapewniającej dojazd do garaży za ustaloną przez Zarząd opłatą.
5. Współwłaściciele ustanawiają dla Spółdzielni służebność, prawo drogi koniecznej, zapewniającej dojazd do miejsc parkingowych dla mieszkańców.
6. Prawo własności odrębnej do wynajmowanego garażu może być ustanowione tylko w drodze przetargu.

V. Zasady ustalania opłat za użytkowanie garaży.

§ 9

1. Najemcy garaży obowiązani są wnieść kaucję i opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w wysokości i na warunkach określonych przez Zarząd spółdzielni w stosownej umowie.

2. Obowiązek uiszczania czynszu powstaje z chwilą postawienia najemcy garażu do dyspozycji, choćby faktyczne objęcie garażu nastąpiło po tym dniu, ustaje na koniec miesiąca, w którym najemca opróżnił garaż.

VI. Postanowienia końcowe.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Nr 55/XII/2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Jana Zamoyskiego w Zamościu w dniu 28.11.2012 roku ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr 33/XII/2014 oraz **Uchwałą Nr 27/XIII/2016 z dnia 30.08.2016 r.**
2. Tracą moc zasady budowy garaży ujęte w „Regulaminie Spółdzielni”.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Henryk Turowski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Eugeniusz Cybulski