

REGULAMIN NABYWANIA MIEJSC POSTOJOWYCH W BUDYNKU GARAŻU WIELOPOZIOMOWEGO

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- *Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U.2024.593 t.j.)*
- *Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U.2024.558 t.j.)*
- *Ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U.2024.725 t.j.)*
- *Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964 (Dz.U.2023.1610 t.j. z późn. zm.)*
- *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Nowoczesna w Raciborzu*
- *Uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowoczesna”*

Użyte w dalszej części pojęcia oznaczają:

- a. „Użytkownik” - osoba fizyczna lub prawna,
- b. „Wkład garażowy” - wkład budowlany wpłacany jednorazowo lub w formie zaliczek zgodnie z zawartą umową rezerwacyjną,
- c. „Powierzchnia użytkowa” - oznacza powierzchnię przeznaczoną do parkowania pojazdu samochodowego,
- d. „Garaż” – miejsce postojowe służące celom określonym w pkt.1.3.

§1 Postanowienia ogólne

1.1. Niniejszy regulamin (dalej: „Regulamin”) określa zasady budowy, ustanawiania tytułów prawnych, nabywania w tym preferencyjnego nabywania garaży przez mieszkańców zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Nowoczesna w Raciborzu (dalej: „Spółdzielnia”).

1.2. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia realizuje inwestycję polegającą na budowie otwartego garażu wielopoziomowego, trzykondygnacyjnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności z dostępem do drogi publicznej od ul. Żółkiewskiego, a także pomieszczenia pomocnicze i techniczne na podstawie umowy określającej formę posiadania poprzez sprzedaż udziałów w prawach do działek ewidencyjnych oraz umów o podział do korzystania na mocy których nabywane będą prawa do wyłącznego korzystania z określonych miejsc postojowych.

1.3. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest miejsce przystosowane do przechowywania pojazdu mechanicznego i faktycznie wykorzystywane na ten cel.

1.4. Prawo uzyskania garażu po jego wybudowaniu mają osoby zamieszkujące zasoby spółdzielni posiadające tytuł prawny do mieszkania oraz inne osoby fizyczne i prawne.

1.5. Możliwość preferencyjnego nabywania garaży obowiązuje w terminach określonych w §2 ust. 2.1. Po tych terminach, miejsca postojowe, które nie zostaną nabyte przez mieszkańców Spółdzielni na zasadach określonych w § 2, będą dostępne w ofercie sprzedaży na wolnym rynku.

1.6. Lokalizacja: ul. Stanisława Żółkiewskiego, 47-400 Racibórz

1.7. Ilość miejsc postojowych: 248 miejsca postojowe usytuowane na trzech poziomach P-0 – 84 miejsca, P-1-82 miejsca, P-3 – 82 miejsca.

1.8. Czas realizacji: 15 miesięcy, planowany termin oddania do użytkowania: 31.10. 2025 r.

1.9. Umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego zawierane będą najwcześniej po 30 dniach od oddania obiektu do użytkowania.

1.10. Źródła finansowania

- a. środki przyszłych nabywców praw do miejsc postojowych
- b. środki finansowe Spółdzielni.
- c. inne środki

1.11. Spółdzielnia prowadzi rejestr osób zainteresowanych zakupem garażu. Do rejestru wpisywane są osoby zainteresowane jego zakupem, które złożą wniosek stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu. Każdej osobie przyporządkowuje się określoną liczbę porządkową wg. kolejności wpływu. Dana osoba może być ujęta w rejestrze tylko jeden raz.

1.12. Wniosek może zostać złożony jedynie osobiście w siedzibie Spółdzielni.

§2 Preferencyjne nabywanie miejsc postojowych

2.1. Preferencyjne nabywanie miejsc postojowych jest dostępne wyłącznie dla mieszkańców Spółdzielni, którzy złożą wniosek rezerwacyjny, posiadają tytuł prawny do mieszkania i zamieszkują zasoby Spółdzielni zlokalizowane przy ulicach:

- a. przy ul. *Chodkiewiczą, Zamoyskiego, Czarnieckiego, Żółkiewskiego, Mysłowickiej oraz Żorskiej* do dnia 30 września 2024 roku
- b. pozostałych budynków wielorodzinnych Spółdzielni do dnia 31 października 2024 roku.

2.2. Do skorzystania z preferencyjnych warunków zakupu miejsc postojowych mają również prawo pracownicy Spółdzielni, emeryci Spółdzielni oraz członkowie organów samorządowych Spółdzielni.

2.3. Aby skorzystać z preferencyjnych warunków, uprawnieni określani w § 2 ust. 2.1 i 2.2 muszą złożyć pisemny wniosek o nabycie miejsca postojowego w określonych terminach.

2.4. Wnioski będą rozpatrywane według kolejności ich wpływu, z uwzględnieniem kryteriów określonych w Regulaminie.

2.5. Złożenie wniosku nie stanowi gwarancji zakupu garażu.

§3 Procedura nabycia garażu

3.1. Po złożeniu wniosku, Zarząd Spółdzielni dokona weryfikacji uprawnień wnioskodawcy oraz dostępności miejsca postojowego.

3.2. W przypadku pozytywnej weryfikacji, Zarząd Spółdzielni przedstawi ofertę zakupu garażu w formie umowy rezerwacyjnej.

3.3. Użytkownik jest zobowiązany do zaakceptowania oferty oraz podpisania umowy rezerwacyjnej w terminie wskazanym w umowie.

3.4. Brak akceptacji oferty przez podpisanie umowy rezerwacyjnej oznacza rezygnację z zakupu miejsca postojowego.

3.5. Jeżeli żadna z osób, które wcześniej złożyły wniosek, nie zaakceptuje oferty zakupu na warunkach preferencyjnych, Spółdzielnia ma prawo do swobodnego oferowania garażu na wolnym rynku.

3.6. Cena zakupu miejsca postojowego w budynku garażu wielopoziomowego została zatwierdzona na podstawie decyzji Rady Nadzorczej, która jest ostateczna.

§4 Postanowienia końcowe

4.1. Garaże, które nie zostaną nabyte przez użytkowników Spółdzielni w terminach wynikających z § 2. będą dostępne w ofercie sprzedaży na wolnym rynku.

4.2. Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian w Regulaminie, o ile nie narusza to praw nabytych przez użytkowników Spółdzielni oraz innych osób.

4.3. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości dotyczących treści lub zastosowania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowoczesna” jest uprawniony do jego interpretacji. Decyzje Zarządu w zakresie interpretacji regulaminu są wiążące i ostateczne dla wszystkich.

4.4. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie, zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

4.5. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą i obowiązuje do momentu zakończenia procesu nabywania wszystkich garaży objętych niniejszym regulaminem.