

# **Regulamin**

## budowy, finansowania i używania garaży w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku

### I. Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. - Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2026.521 t.j.),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2024.558 t.j),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok”.

### II. Postanowienia ogólne.

#### **§ 1**

1. Regulamin ustala zasady finansowania i używania garaży w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” na nieruchomości obejmującej działki o numerze ewidencyjnym 1556/6;1559/6;3167/17;3160/21 o łącznej powierzchni 0,2451 ha położonych w obr. 06 Starosielce Płd. przy ul. Magnoliowej w Białymstoku, w ilości 33.
2. Garażem w rozumieniu niniejszego regulaminu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania pojazdów mechanicznych i faktycznie wykorzystywane na ten cel.
3. Garaże mogą być budowane tylko w ilości i miejscach przewidzianych projektem zagospodarowania przestrzennego w oparciu o zatwierdzoną stosowną dokumentację i wydane pozwolenia budowlane.
4. W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej Spółdzielnia może budować garaże na podstawie umów o budowę garaży w celu ustanowienia ich odrębnej własności.
5. Całkowite koszty budowy garaży (zadania inwestycyjnego) stanowią podstawę do ustalenia przez Zarząd Spółdzielni wysokości wkładu budowlanego.

### III. Zasady kwalifikacji na budowę garaży.

#### **§2**

1. O prawo do garażu mogą ubiegać się:
  - a) członkowie Spółdzielni,
  - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, posiadające odrębną własność lokalu znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym należącym do zasobu spółdzielni.
2. Kolejność kwalifikowania osób do zawarcia umowy o budowę garażu jest następująca:
  - a) w pierwszej kolejności członkowie (stan na 31.03.2026r.) Spółdzielni posiadający prawo do lokalu mieszkalnego z osiedla „Zielone Wzgórza” - według kolejności złożenia pisemnego wniosku po ogłoszeniu przez Spółdzielnię zamiaru przystąpienia do budowy,
  - b) w przypadku braku chętnych do zawarcia umowy o budowę garażu wśród członków Spółdzielni, o których mowa w ust. 2 lit. a, wyłonienie przyszłego użytkownika garażu posiadającego prawo do lokalu mieszkalnego, następuje w drodze przetargu zgodnie z Regulaminem określającym zasady przyjmowania członków, zawierania umów o ustanowienie prawa do lokali i zamiany mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku.
3. O pierwszeństwie do zawarcia umowy o budowę garażu decyduje kolejność złożenia pisemnego wniosku i jego rejestracji w biurze Administracji „Zielone Wzgórza” ul. Magnoliowa 4.

4. Warunkiem ubiegania się o garaż według kolejności ustalonej w ust. 2 jest złożenie wniosku, opłacenie zadatku określonego w § 3 ust. 4 w nieprzekraczalnym terminie 4 dni na wskazane przez Spółdzielnię konto bankowe i podpisanie umowy o budowę garażu ze Spółdzielnią w wyznaczonym terminie. Skutkiem niepodpisania umowy o budowę garażu przez osobę zakwalifikowaną, stanowi utrata zadatku. W takim przypadku Spółdzielnia może podpisać umowę z kolejną osobą po spełnieniu wszelkich warunków opisanych powyżej.
5. O zamiarze przystąpienia do budowy garaży Spółdzielnia informuje poprzez wywieszenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni wyznaczając co najmniej 14 dniowy termin na składanie wniosków dla osób określonych w ust. 2 lit a.
6. Spółdzielnia po ogłoszeniu zamiaru budowy garażu zakłada rejestr wniosków. Wnioski wpisywane są do rejestru zgodnie z kolejnością ich wpływu.

#### IV. Zasady finansowania i rozliczania kosztów budowy garaży.

### §3

1. Inwestycja rozumiana jako budowa garaży finansowana jest z następujących źródeł:
  - a) z wpłat osób zainteresowanych budową garaży,
  - b) ze środków finansowych spółdzielni,
  - c) z kredytu bankowego,
2. Koszty budowy garaży pokrywane są w całości ze środków własnych przyszłych użytkowników.
3. Szacunkowy koszt jednego garażu o pow. 17,94 m<sup>2</sup> stanowi kwotę 97 383,72zł (słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy złote i siedemdziesiąt dwa grosze) brutto; koszt jednego garażu o pow. 17,74 m<sup>2</sup>, stanowi kwotę 96 298,06zł (słownie: dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych i sześć groszy ) brutto; koszt jednego garażu o pow. 26,64 m<sup>2</sup> stanowi kwotę 144 609,94zł (słownie: sto czterdzieści cztery tysiące sześćset dziewięć złotych i dziewięćdziesiąt cztery grosze ) brutto i nie obejmują kosztów ewentualnego ustanowienia odrębnej własności garażu. Rozliczenie końcowe budowy garażu nastąpi wg rzeczywistych kosztów wykonania na podstawie faktur oraz kosztorysów firm wykonawczych.
4. Osoby określone w § 2 regulaminu, zainteresowane budową garaży winne wpłacić zadatek w wysokości 7.000,00 zł. (słownie: siedem tysięcy złotych) oraz zawrzeć umowę o budowę garażu. Niedotrzymanie warunków umowy skutkuje utratą zadatku.
5. Zapłata należności za garaż w przypadku przeniesienia własności winna nastąpić po zakończeniu inwestycji i jej odebrania zgodnie z przepisami prawa budowlanego w terminie i na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu.
6. Ustanowienie prawa odrębnej własności garażu następuje po zakończeniu całej zamierzonej inwestycji lub takiej jej części (etapu), co do której będzie możliwe podjęcie przez Zarząd Spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich zrealizowanych w tej części (etapie) garaży.
7. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - a) oznaczenie terenu pod budowę garaży w oparciu o szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego,
  - b) przygotowanie stosownej dokumentacji na rzecz przyszłych użytkowników,
  - c) uzyskanie pozwolenia na budowę,
  - d) zlecenie realizacji budowy i zawarcie stosownej umowy z wykonawcą,
  - e) pełnienie nadzoru inwestycyjnego nad budową,
  - f) ustalenie wielkości kosztów wykonania uzbrojenia terenu i dróg oraz określenie narzutu kosztów ogólnych spółdzielni,

- g) rozliczenie inwestycji w oparciu o kosztorysy powykonawcze w celu ustalenia kosztów budowy garażu.
8. Odbioru zakończonej budowy dokonuje wyznaczony pracownik spółdzielni w obecności zainteresowanych osób.
  9. Zasady udzielenia gwarancji i rękojmi na wykonane roboty ustala umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a wykonawcą robót.

#### **§4**

1. Z osobą określoną w §2 ubiegającą się o ustanowienie tytułu prawnego do garażu, spółdzielnia zawiera umowę o jego budowę. Umowa zawierana jest w formie pisemnej. Umowa ta winna zawierać między innymi:
  - a. zobowiązanie osoby, o której mowa w § 2 ust. 1 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego garaż poprzez wniesienia wkładu budowlanego oraz uczestniczenie w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową,
  - b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy garażu,
  - c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy garażu,
  - d. określenie rodzaju, położenia i powierzchni garażu.,
  - e. wysokość rat i terminy wpłat na poczet wkładu budowlanego,
  - f. planowany termin zakończenia inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w § 2 ubiegająca się o garaż wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego garaż.

#### **§5**

1. Umowa o budowę garażu ulega rozwiązaniu w wyniku jej pisemnego wypowiedzenia przez osobę ubiegającą lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę garażu, gdy osoba ubiegająca się lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.
3. Okres wypowiedzenia umowy wynosi 7 dni.
4. W razie rozwiązania umowy o budowę garażu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się bądź spółdzielnię, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany.
5. Zasady i terminy zwrotu środków wniesionych z tytułu wkładów w okresie realizacji inwestycji określa umowa.
6. Osoba o której mowa w § 2 uzyskująca prawo do garażu w okresie realizacji inwestycji, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie.
7. Jeżeli między datą wygaśnięcia prawa do garażu a datą ustanowienia nowego prawa do tego garażu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa garażu, osoba, o której mowa w § 2 zawierająca umowę o ustanowienie prawa do tego garażu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej. Koszty wyceny ponosi osoba ubiegająca się o zawarcie umowy.

#### **§6**

1. Po zakończeniu inwestycji spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 2 ust. 1 odrębną własność garażu, pod warunkiem wpłacenia całości kosztów, o których mowa w § 3 z uwzględnieniem wpłaconego zadatku w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie

odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Ustanowienie tytułu prawnego do garażu może nastąpić na rzecz małżonków lub osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 2 ust.1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Koszty związane z ustanowieniem tytułu prawnego do garażu ponosi osoba, na rzecz której prawo to zostaje ustanowione.

## §7

### V. Zasady dysponowania prawami do garaży oraz zasady ich użytkowania.

Prawo odrębnej własności garażu jest prawem zbywalnym i przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

## §8

Przekazanie garażu do dyspozycji właściciela następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

## §9

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do garażu, zobowiązana jest używać go zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. Użytkownik garażu dokonuje na swój koszt niezbędnych napraw i remontów związanych z prawidłowym jego użytkowaniem, a także utrzymuje czystość przed wjazdem do garażu w granicach wynikających z normalnego jego używania.

## §10

Użytkownik garażu zobowiązany jest pokrywać bieżące opłaty eksploatacyjne obejmujące eksploatację, podatek od nieruchomości, inne koszty na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni.

### VI. Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Słoneczny Stok" w Białymstoku nr 7/2026 w dniu 28.04.2026 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

*Aleksandra Frączek*

Aleksandra Frączek

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Wojciech Hermanowicz*

Wojciech Hermanowicz

### Wniosek

**Członka Spółdzielni zainteresowanego zawarciem umowy na budowę garażu i ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności garażu w SM „Słoneczny Stok” w Białymstoku w ramach inwestycji budowy budynków garażowych A i B przy ulicy Magnoliowej w Białymstoku.**

Ja.....niżej podpisana/y  
Zamieszkała/y w..... ul. ....  
Nr. kontaktowy:.....  
Posiadająca/y nr członkowski:.....

Wnoszę o zawarcie umowy o budowę garażu oznaczonego numerem..... na zasadach odrębnej własności położonego w Białymstoku przy ul. Magnoliowej

Jednocześnie oświadczam, iż:

1. Zapoznałam/em się z Regulaminem budowy, finansowania i używania garaży w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku,
2. Znana jest mi procedura przydziału garażu,
3. Zostałam/em poinformowany o konieczności wpłacenia zadatku i konsekwencji jego nieuiszczenia,
4. Zobowiązuję się przestrzegać Regulaminu budowy, finansowania i używania garaży w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku

Białystok, dnia.....

### **POUCZENIE**

1. Administratorem danych osobowych wskazanych w Deklaracji jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczny Stok” z siedzibą w Białymstoku przy ul. Armii Krajowej 7.
2. Dane osobowe są przetwarzane w celu realizacji zadań ustawowych i Statutowych, uprawnień oraz spełnienia obowiązków wynikających z przepisów prawa w zakresie niezbędnym dla wypełnienia prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.) oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024r. poz. 593 ze zm.).
3. Administrator danych może udostępniać lub powierzać dane osobowe upoważnionym podmiotom na podstawie i w granicach przepisów prawa.
4. Administrator nie przekazuje danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
5. Dane osobowe będą przechowywane przez okres rozpoznawania Deklaracji oraz realizacji zadań objętych procesem jej obsługi
6. Przysługuje Państwu prawo dostępu do danych osobowych, żądania ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych oraz wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych i żądania ich usunięcia oraz prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.
8. Inspektor ochrony danych jest dostępny pod adresem e-mail: [iodo@sm-slonecznystok.pl](mailto:iodo@sm-slonecznystok.pl)

