

Regulamin najmu garaży
przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr. 28/2018
z dnia 29 stycznia 2018r. zawierający zmiany
przyjęte uchwałą nr 33/2018 z dnia 19 kwietnia 2018 r.

**REGULAMIN NAJMU GARAŻY
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NIEDŹWIADEK”
(tekst jednolity)**

PRZEDMIOT REGULAMINU

§ 1.

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale garażowe, zgodnie z uchwałą nr 28/2018 Rady Nadzorczej z dnia 29 stycznia 2018 roku,
2. Tabela adresowa garaży przeznaczonych do wynajmu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu. Rozszerzenie tabeli o nowe lokalizacje w wyniku przejścia prawa do garażu na Spółdzielnię nie wymaga zmiany niniejszego Regulaminu.

TRYB WYNAJMOWANIA GARAŻY

§ 2.

1. Wybór najemcy garaży następuje w drodze konkursu ofert.
2. Zarząd jest uprawniony do wskazania w drodze uchwały dwóch lokali garażowych, wobec których pierwszeństwo najmu będzie przysługiwało osobom z orzeczoną niepełnosprawnością. Wybór osoby niepełnosprawnej jako najemcy odbywa się z uwzględnieniem kryteriów określonych w § 2 ust. 3 oraz w § 3 ust. 3 pkt. A,C,D. W przypadku nie złożenia żadnej ważnej oferty na ww. garaże przez osobę niepełnosprawną komisja rozpatrzy oferty pozostałych osób.
3. W pierwszym terminie konkurs ma charakter zamknięty i ograniczony dla członków Spółdzielni i osób posiadających tytuły prawne do lokali w zasobie Spółdzielni.
4. Z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej każdy oferent jest uprawniony do złożenia nie więcej niż trzech ofert w objętych jednym konkursem trzech różnych lokalach garażowych, z jednoczesnym wskazaniem kolejności preferowanych lokali garażowych.
5. W konkursie mogą brać udział wyłącznie osoby fizyczne, które dysponują prawem do samochodu (prawo własności, leasing lub najem) i użytkują ten samochód.
6. Wysokość wadium podlegającego wpłacie przez oferenta, niezależnie od liczby składanych ofert wynosi 400 zł.
7. W przypadku gdy oferent posiada tylko jedno prawo do lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach Spółdzielni może ubiegać się wyłącznie o najem jednego lokalu garażowego. W przypadku małżonków posiadających wspólnie prawo do jednego lokalu mieszkalnego, mogą oni ubiegać się wyłącznie o najem jednego lokalu garażowego. Zasadę stosuje się odpowiednio do większej ilości lokali tzn. na jeden lokal mieszkalny może przypadać prawo do ubiegania się o najem jednego lokalu garażowego. W przypadku, gdy oferent posiada tylko jedno prawo do lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach Spółdzielni i posiada już prawo do lokalu garażowego wówczas może ubiegać się o najem kolejnego lokalu garażowego tylko w

- przypadku uprzedniego zawarcia ze Spółdzielnią porozumienia, na podstawie którego umowa najmu dotychczasowego garażu ulegnie rozwiązaniu z dniem zawarcia umowy najmu kolejnego garażu.
8. W przypadku, gdyby konkurs w pierwszym terminie nie został rozstrzygnięty, Zarząd wyznacza nowy termin składania ofert. W drugim terminie ofertę Spółdzielnia kieruje do osób które uczestniczyły w konkursie w pierwszym terminie i złożyły ważne oferty na inne garaże ale nie wygrały konkursu.
 9. Termin konkursu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą zawiadomienia o konkursie, a terminem rozstrzygnięcia konkursu upłynęło przynajmniej 14 dni.
 10. Zarząd ogłasza konkurs na wynajem garażu poprzez:
 - a. Ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni.
 - b. Ogłoszenie w gablotach, na klatkach schodowych
 - c. Ogłoszenie na stronie internetowej, oraz w innych mediach, w zależności od oceny Zarządu.
 11. Przed ogłoszeniem konkursu Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu zatwierdza minimalne stawki najmu, jakie zostaną podane w ogłoszeniu konkursowym.
 12. W związku z różnicami w standardzie garaży Rada Nadzorcza może zatwierdzić różne stawki minimalne dla poszczególnych garaży
 13. Wykaz obowiązkowych elementów do umieszczenia w ogłoszeniu o konkursie ofert:
 - a. Nazwa i siedziba Spółdzielni.
 - b. Przedmiot konkursu z oznaczeniem:
 - lokalizacji,
 - metrażu
 - kosztów mediów (z.w. energia elektryczna, itp.)
 - c. Wywoławczą cenę najmu za m² miesięcznie, nie zawierającą opłat za media.
 - d. Wysokość wymaganego wadium i sposób jego wpłaty.
 - e. Terminy, w których można oglądać garaże.
 - f. Numer telefonu, pod którym udzielane będą informacje na temat konkursu.
 - g. Miejsce i termin składania ofert oraz miejsce i termin rozstrzygnięcia konkursu.
 - h. Zasady, na jakich będą oceniane oferty lub informację o miejscu i dostępności niniejszego Regulaminu.
 - i. Zastrzeżenie, że Spółdzielni przysługuje prawo odstąpienia od konkursu bez podania przyczyn.
 - j. Zastrzeżenie, że w konkursie nie będą brane pod uwagę oferty osób, które zalegają z opłatami na rzecz SM „Niedźwiadek”.
 14. Wykaz obowiązkowych elementów, jakie musi zawierać oferta konkursowa:
 - a. Imię, nazwisko i adres (opcjonalnie numer telefonu oferenta).
 - b. Oznaczenie garażu, którego oferta dotyczy.
 - c. Proponowaną cenę czynszu najmu za m² miesięcznie nie zawierającą opłat za media.
 - d. Oświadczenie, że oferent zapoznał się i akceptuje Regulamin najmu garaży oraz proponowaną treść umowy najmu .
 - e. W celu wykazania okoliczności określonej w § 2 ust. 5 regulaminu oferent winien przedłożyć wraz z ofertą oświadczenie o tym że posiada prawo do samochodu (prawo własności, leasing lub najem) i użytkuje samochód. Kserokopię dowodu rejestracyjnego lub innego dokumentu potwierdzającego dysponowanie prawem do samochodu oferent winien okazać przy zawieraniu umowy ze Spółdzielnią. W przypadku nie okazania ww. dokumentów Spółdzielnia ma prawo odstąpić od zawarcia umowy z takim oferentem.
 - f. Datę sporządzenia oferty i czytelny podpis.

15. W celu wykazania okoliczności określonych w § 3 ust. 3 lit. b regulaminu i skorzystania z ewentualnego pierwszeństwa opisanego w § 2 ust. 2 regulaminu oferent winien wraz z ofertą złożyć odpowiednie oświadczenie a przy podpisywaniu umowy przedłożyć kserokopię ważnego orzeczenia o niepełnosprawności lub innego dokumentu potwierdzającego niepełnosprawność oferenta. W przypadku nie przekazania ww. dokumentów Spółdzielnia ma prawo odstąpić od zawarcia umowy z takim oferentem.
16. Warunkiem przyjęcia oferty jest jej złożenie w zaklejonej kopercie, podpisanej w miejscu jej zaklejenia. Na kopercie musi znajdować się informacja, którego garażu oferta dotyczy oraz dane oferenta.
17. Lokal garażowy będący przedmiotem najmu może być wykorzystywany wyłącznie do garażowania samochodu.

KOMISJA KONKURSOWA

§ 3.

1. W celu przeprowadzenia konkursu Zarząd powołuje komisję konkursową. Komisja składa się z co najmniej 3 osób, powołanych w proporcji:
 - a. Co najmniej jedna osoba rekomendowana przez Radę Nadzorczą – członek RN.
 - b. Dwie osoby będące pracownikami Spółdzielni.
2. Komisja konkursowa:
 - a. Stwierdza prawidłowość ogłoszenia konkursu.
 - b. Ustala liczbę otrzymanych ofert.
 - c. Kwalifikuje oferty do rozpatrzenia.
 - d. Komisja może odmówić zakwalifikowania oferty do konkursu jeżeli nie odpowiada ona warunkom konkursu, a w szczególności jest niezgodna z § 2 ust. 14, bądź została złożona po terminie.
3. Przy wskazaniu oferty jako najkorzystniejszej komisja powinna kierować się w kolejności:
 - a. Wysokością zaoferowanej kwoty najmu.
 - b. Orzeczoną niepełnosprawnością oferenta
 - c. Stażem członkowskim w Spółdzielni
 - d. W przypadku konkursu ofert obejmującego lokal garażowy położony w budynku (garaże podziemne) – miejscem zamieszkania oferenta w tym budynku”.
4. Typując najkorzystniejszą ofertę w sytuacji opisanej w ust. 3, komisja podejmuje decyzję o wyborze oferenta w głosowaniu jawnym opisanym w protokole.
5. Jeśli nie wpłynęła żadna ważna oferta konkursowa na daną lokalizację lub komisja nie podjęła decyzji, Zarząd wyznacza drugi termin konkursu w części dotyczącej tej lokalizacji.
6. Z czynności komisji sporządzany jest protokół, który podpisują Członkowie Komisji.
7. Konkurs jest ważny, jeżeli wpłynęła przynajmniej jedna oferta na daną lokalizację spełniająca wymogi konkursu.
8. Wadium ulega przepadkowi w razie:
 - a) odmowy podpisania przez oferenta, który przetarg wygrał, umowy na warunkach określonych w udostępnionej przed rozstrzygnięciem konkursu umowie.
 - b) przedstawienia przez oferenta w ofercie nieprawdziwych danych, Wadium w powyższych przypadkach przechodzi na rzecz Spółdzielni.
9. Zwrot wadium przelewem na konto wskazane w ofercie następuje na rzecz oferenta:

- a) który nie został wybrany – w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia go o wyniku konkursu. W przypadku oferenta – członka Spółdzielni wadium zostanie zwrócone w tym terminie także w przypadku wyboru jego oferty.
- b) którego oferta została uznana jako nieważna - w terminie 7 dni od dnia otwarcia ofert,
- c) który wycofał ofertę przed upływem terminu składania oferty - w terminie 7 dni od pisemnego zgłoszenia wniosku o zwrot wadium przez oferenta,
- d) w przypadku unieważnienia konkursu przez Radę Nadzorczą – w terminie 7 dni od dnia unieważnienia konkursu.

Wniezione wadium zwracane jest oferentowi bez odsetek.

10. W przypadku oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza i który nie jest członkiem Spółdzielni, kwota wadium zostanie zaliczona na poczet kwoty kaucji zabezpieczającej przewidzianej w umowie najmu. Oferent będzie obowiązany do uiszczenia wówczas brakującej kwoty kaucji. Od członków Spółdzielni kaucja nie będzie pobierana.
11. Rada Nadzorcza zastrzega sobie prawo do unieważnienia konkursu.
12. Decyzje o odstąpieniu od konkursu ofert w zakresie danego lokalu garażowego i o wyrażeniu zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu z poprzednim najemcą lokalu garażowego (lub aktualnym najemcą w okresie wypowiedzenia stosunku najmu) może podjąć Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

UMOWA NAJMU

§ 4.

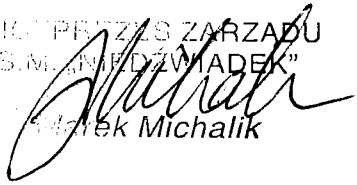
1. Z oferentem, który wygrał konkurs na wynajem garażu, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu w ciągu jednego tygodnia od dnia otrzymania zawiadomienia o rozstrzygnięciu konkursu.
2. Obowiązki i uprawnienia stron oraz szczegółowe warunki najmu, używania garażu, zasad płatności czynszu i opłat dodatkowych określa umowa najmu, której wzór jest dostępny w siedzibie Spółdzielni w czasie trwania konkursu, począwszy od dnia ogłoszenia o konkursie.
3. Umowy najmu winny być zawierane na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem, iż strony zobowiązują się do niewypowiadania umowy najmu przez pięć (5) pierwszych lat jej obowiązywania, za wyjątkiem wystąpienia przypadków określonych w § 7 ust. 5, w § 8 ust. 3 oraz w § 9 ust. 1 wzoru umowy najmu wskazanego w ust. 6 poniżej. Czynsz najmu będzie podlegał waloryzacji zgodnie z zasadami przewidzianymi we wzorze umowy wskazanym w ust. 6 poniżej.
4. Powierzenie i zdanie garażu odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Zasady naliczania opłat za najem garażu stanowią załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
6. Wzór umowy najmu garażu stanowi załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.

§ 5.

Jednolity tekst Regulaminu został zatwierdzony Uchwałą nr 28/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” z dnia 29 stycznia 2018 r., obowiązuje od dnia 1 lutego 2018 r. i zawiera zmiany przyjęte uchwałą nr 33/2018 z dnia 19 kwietnia 2018 r.

Niniejszy regulamin zastąpił treść regulaminu przyjętego Uchwałą nr 14/2014 Rady Nadzorczej z dnia 21 sierpnia 2014r. która uchyliła regulamin przyjęty na podstawie Uchwały 34/2004 z dnia 26 maja 2004r.

WICEPREZES ZARZĄDU
S.M. „NIEDŹWIADEK”


Marek Michalik

PREZES ZARZĄDU
S.M. „NIEDŹWIADEK”


Jan Michalski