

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Wniesione 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.

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.

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.

### **Załączniki:**

1. Tabela adresowa garaży przeznaczonych do wynajmu,
2. Zasady naliczania opłat za najem garażu,
3. Wzór umowy najmu garażu.