

Załącznik do uchwały nr^{BS}./2025
Rady Nadzorczej S.M. „Niedźwiadek”
z dnia ..^{24.09}..... 2025r.

REGULAMIN NAJMU GARAŻY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NIEDŹWIADEK”

(tekst jednolity)

PRZEDMIOT REGULAMINU

§ 1.

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale garażowe na warunkach określonych niniejszym Regulaminem.
2. Tabela adresowa garaży przeznaczonych do wynajmu stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu. Tabela zawiera także informacje o powierzchni użytkowej garażu oraz mediach doprowadzonych do danego garażu. 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. Konkurs ofert na dany garaż ogłasza się w terminie nie późniejszym niż na 6 tygodni do dnia obowiązywania dotychczasowej umowy najmu tego garażu. W przypadkach, w których nie jest to możliwe należy ogłosić konkurs w terminie zapewniającym w miarę możliwości ciągłość użytkowania garażu przez następujących po sobie najemców.
3. W pierwszym i drugim 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. Wysokość wadium podlegającego wpłacie przez oferenta, niezależnie od liczby składanych ofert wynosi 600 zł.
6. 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.
7. W przypadku, gdyby konkurs w pierwszym terminie nie został rozstrzygnięty, Zarząd wyznacza drugi 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, o ile takie osoby wystąpiły. W przypadku,

- gdyby konkurs nie został rozstrzygnięty w drugim terminie Zarząd ogłasza konkurs, który ma charakter otwarty tj. nie jest ograniczony dla członków Spółdzielni i osób posiadających tytuły prawne do lokali w zasobie Spółdzielni.
8. Termin konkursu należy wyznaczyć tak, aby pomiędzy datą zawiadomienia o konkursie, a terminem rozstrzygnięcia konkursu upłynęło przynajmniej 14 dni.
 9. 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.
 10. Przed ogłoszeniem konkursu Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu zatwierdza w formie uchwały minimalne stawki najmu, jakie zostaną podane w ogłoszeniu konkursowym.
 11. W związku z różnicami w standardzie garaży Rada Nadzorcza może zatwierdzić różne stawki minimalne dla poszczególnych garaży.
 12. 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.) według stanu na dzień ogłoszenia konkursu.;
 - c. Wywoławcza cena najmu za m² miesięcznie brutto, nie zawierająca 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 na dzień złożenia oferty zalegają z opłatami na rzecz SM „Niedźwiadek”.
 13. Wykaz obowiązkowych elementów, jakie musi zawierać oferta konkursowa:
 - a. Imię, nazwisko, adres i numer telefonu oferenta.
 - b. Oznaczenie garażu, którego oferta dotyczy.
 - c. Proponowaną cenę czynszu najmu za m² miesięcznie brutto nie zawierającą opłat za media.
 - d. Oświadczenie, że oferent zapoznał się i akceptuje Regulamin najmu garaży oraz proponowaną treść umowy najmu.
 - e. Datę sporządzenia oferty i czytelny podpis.
 14. 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.
 15. Garaż będący przedmiotem najmu może być ze względów bezpieczeństwa wykorzystywany wyłącznie do garażowania pojazdu (samochodu lub motocyklu), który:
 - a) nie jest zasilany gazem LPG;
 - b) nie jest pojazdem w pełni elektrycznym tj. wykorzystującym wyłącznie energię elektryczną z akumulatorów do napędzania swojego silnika (silników).

KOMISJA KONKURSOWA

§ 3.

1. W celu przeprowadzenia konkursu Zarząd powołuje komisję konkursową w składzie co najmniej 3 osób (w tym Przewodniczącego, którym zostaje członek Zarządu), wskazanych przez Zarząd spośród pracowników Spółdzielni. W postępowaniu konkursowym, na każdym jego etapie może uczestniczyć, jako obserwator, członek Rady Nadzorczej wskazany przez Radę Nadzorczą. Komisja konkursowa:
 - a. stwierdza prawidłowość ogłoszenia konkursu,
 - b. ustala liczbę otrzymanych ofert,
 - c. kwalifikuje oferty do rozpatrzenia.Komisja może odmówić zakwalifikowania oferty do konkursu jeżeli nie odpowiada ona warunkom konkursu, a w szczególności jest niezgodna z § 2 ust. 13 i 14 Regulaminu, bądź została złożona po terminie.
2. Przy wskazaniu oferty jako najkorzystniejszej komisja powinna kierować się wyłącznie wysokością zaoferowanej kwoty najmu.
3. Jeśli nie wpłynęła żadna ważna oferta konkursowa na daną lokalizację lub komisja nie podjęła decyzji o wyborze najkorzystniejszej oferty, Zarząd wyznacza drugi termin konkursu w części dotyczącej tej lokalizacji.
4. Z czynności komisji sporządzany jest protokół, który podpisują wszyscy członkowie Komisji.
5. Konkurs jest ważny, jeżeli wpłynęła przynajmniej jedna oferta na daną lokalizację spełniająca wymogi konkursu.
6. Wadium ulega przepadkowi w razie:
 - a) niepodpisania przez oferenta, który przetarg wygrał, umowy na warunkach określonych w udostępnionej przed rozstrzygnięciem konkursu umowie, w terminie wskazanym w § 4 ust. 1 Regulaminu;
 - b) przedstawienia przez oferenta w ofercie nieprawdziwych danych.Wadium w powyższych przypadkach przechodzi na rzecz Spółdzielni.
7. Zwrot wadium następuje przelewem na konto wskazane w ofercie na rzecz oferenta:
 - a) który nie został wybrany – w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia go o wyniku konkursu.
 - 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 – w terminie 7 dni od dnia unieważnienia konkursu.Wniesione wadium zwracane jest oferentowi bez odsetek.
8. W przypadku oferenta, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza kwota wadium zostanie zaliczona na poczet kwoty kaucji zabezpieczającej przewidzianej w umowie najmu. Oferent będzie obowiązany do uiszczenia wówczas brakującej kwoty kaucji.
9. Zarząd Spółdzielni ma prawo unieważnienia konkursu bez podania przyczyny na każdym jego etapie.

§ 4.

1. Z oferentem, który wygrał konkurs na wynajem garażu, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu w ciągu jednego tygodnia od dnia zawiadomienia tego oferenta 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

Sw

konkursie.

3. Umowy najmu winny być zawierane na czas określony – 3 lat. 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 pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego garażu.
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 został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr ~~68...~~ z dnia ~~24.09~~
~~2025~~ i uwzględnia zmiany przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej nr ~~...~~ /2025 z dnia
~~kwietnia 2025 r.~~

Załączniki:

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

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sebastian Słomarczyk

Paweł Dym

Załącznik 1 do Regulaminu najmu garaży w spółdzielni mieszkaniowej „Niedźwiadek” - **Tabela adresowa garaży przeznaczonych do wynajmu**

SYMBOL UNISOFT	ADRES GARAŻU	NR GARAŻU	Powierzchnia w m2
000389	1 MAJA 5	3	11,30
000147	1 MAJA 5	5	26,00
001096	ADAMIECKIEGO 16	6	23,38
001007	KONIŃSKA 15	7	24,33
000128	KONIŃSKA 15	8	19,05
001017	KONIŃSKA 13	9	19,50
001026	KONIŃSKA 9	10	19,50
000577	KONIŃSKA 5	11	18,92
000881	KONIŃSKA 1	12	19,32
000988	KONIŃSKA 11	13	22,36
000972	KONIŃSKA11	14	19,00
000127	KONIŃSKA 7	15	27,26
000586	KONIŃSKA 7	16	19,87
000139	KONIŃSKA 3	17	26,33
000359	KONIŃSKA 3	18	19,97
000112	ADAMIECKIEGO 14	19	24,38
000603	ADAMIECKIEGO 12	20	23,07
000596	ADAMIECKIEGO 10	21	23,69
000226	ADAMIECKIEGO 8	22	23,79
000154	ADAMIECKIEGO 6	23	24,36
000569	ADAMIECKIEGO 4	24	24,62
3027016	1 Maja 1 A	16	16,00
3027021	1 Maja 1 A	21	24,00
3027024	1 Maja 1 A	24	20,00
3028003	1 Maja 1 B	3	16,00

Handwritten signature

Załącznik nr 2 do Regulaminu najmu garaży w spółdzielni mieszkaniowej „Niedźwiadek”

1. Zasady naliczania opłat za najem garażu:

Czynsz najmu wg stawki netto za 1 m² powierzchni ogólnej, powiększoną o obowiązującą stawkę VAT.

Opłaty za dodatkowe świadczenia:

- dostarczanie zimnej wody rozliczane na podstawie odczytów wodomierzy na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia wg obowiązujących stawek MPWiK.

- centralnego ogrzewania

1.1. Dla lokali użytkowych – garaży wyposażonych w instalację c.o. położonych w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów ciepła, ponoszone są wyłącznie koszty stałe i zmienne, o których mowa w pkt. 3 Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach SM „Niedźwiadek”, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, przyjmując ½ powierzchni użytkowej – garaży.

1.2. Dla lokali użytkowych – garaży niewyposażonych w instalację c.o. położonych zarówno w budynkach wyposażonych, jak i niewyposażonych w podzielniki, ponoszone są wyłącznie koszty stałe i zmienne niezależne, o których mowa w pkt. 5 Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach SM „Niedźwiadek”, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, przyjmując ½ powierzchni użytkowej – garaży.

2. Energię elektryczną – zaliczkowo 0,33zł za m² powierzchni użytkowej garażu kwota netto miesięcznie plus należny podatek VAT. Zaliczki rozliczane rozliczenie na podstawie odczytów podliczników energii elektrycznej raz w roku wg stawek operatora.

Załącznik nr 3 do
Regulaminu Najmu Garaży przyjętego
Uchwałą Rady Nadzorczej S.M.
„Niedźwiadek”/2025 z dnia 26.09
..... 2025r.

Umowa najmu garażu
nr/20....

zawarta w dniu 20..... r. w Warszawie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Niedźwiadek” z siedzibą w Warszawie (02-495), przy ul. 1 Maja 5 lok. 1, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, Sądzie Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000109342, adres email: reprezentowaną przez:

- 1) Prezesa Zarządu —
- 2) Wiceprezesa Zarządu —

zwaną dalej Wynajmującym
a

Panią/Panem, zamieszkałą/ym w Warszawie (02-495),
ul., członkiem Spółdzielni, nr rejestru*, legitymującą się
dowodem osobistym nr, PESEL....., adres email:
.....

zwaną /ym/ dalej Najemcą,

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący przekazuje a Najemca przyjmuje do używania, garaż zwany dalej „przedmiotem najmu”, nr położony przy ul., w Warszawie, o powierzchni ogółem m²
2. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. wyłącznie w celu parkowania pojazdu (dopuszcza się wskazanie do 2 pojazdów):
 - a) samochód/ motocykl marki o numerze rejestracyjnym,
 - b) samochód/ motocykl marki o numerze rejestracyjnymZastrzeżenie określone powyżej nie dotyczy okazjonalnego (nie dłuższego niż 3 dni) udostępniania przedmiotu najmu osobom bliskim Najemcy lub przyjezdnym (gościom) w stosunku do Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się do tego, iż żaden pojazd parkowany w przedmiocie najmu nie będzie pojazdem napędzanym gazem LPG jak również nie będzie stanowił pojazdu elektrycznego tj. wykorzystującego wyłącznie energię elektryczną z akumulatorów do napędzania swojego silnika (silników).
4. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie jakichkolwiek zastrzeżeń, w tym w zakresie przydatności dla celu przewidzianego w umowie.
5. Niedopuszczalna jest zmiana sposobu wykorzystania przedmiotu najmu (cel parkingowy) określonego w ust. 2 powyżej. .
6. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian sposobu wykorzystania przedmiotu najmu Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.
7. W przypadku zmiany przez Najemcę pojazdu określonego w § 1 ust. 2 umowy w trakcie obowiązywania umowy, Najemca jest zobowiązany do uprzedniego zawiadomienia Wynajmującej w formie pisemnej lub elektronicznej (emailowej) o marce i numerach

rejestracyjnych nowego pojazdu. W przypadku nie dochowania przez Najemcę obowiązku informacyjnego określonego w zdaniu poprzedzającym Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§2

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy do dnia na podstawie protokołu zdawczo — odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego przedmiotu najmu. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie przedmiotu najmu przez Najemcę.
2. W przypadku, gdy przedmiot najmu znajduje się w dacie zawarcia niniejszej umowy w posiadaniu poprzedniego najemcy i przedmiot najmu nie zostanie przez niego zwrócony Wynajmującemu do dnia wskazanego w ust. 1 powyżej, wówczas przedmiot najmu nie zostanie wydany Najemcy do dnia wskazanego w ust. 1 powyżej. Jeżeli w czasie kolejnych 7 dni Wynajmujący nie przejmie przedmiotu najmu od poprzedniego najemcy i nie będzie w tym czasie możliwości wydania przedmiotu najmu Najemcy wówczas każdej ze stron, w terminie kolejnych 14 dni, przysługuje prawo złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Żadnej ze stron nie przysługują względem drugiej strony jakiegokolwiek roszczenia z tytułu niniejszej umowy w sytuacji określonej w niniejszym ustępie związanej z niemożnością wydania przedmiotu najmu Najemcy.
3. Wynajmujący, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy, zastrzega sobie prawo dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w zakresie sposobu jego eksploatacji, odczytów liczników, kontroli instalacji. Najemca udostępni Wynajmującej przedmiot najmu niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od zawiadomienia. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu na udostępnienie przedmiotu najmu Wynajmującej, jest ona uprawniona do samodzielnej (bez obecności Najemcy) wizji przedmiotu najmu, w składzie komisyjnym co najmniej dwóch osób (pracowników Wynajmującej). Najemca wyraża zgodę na wejście do przedmiotu najmu przedstawicieli Wynajmującej i jego wizję bez obecności Najemcy w sytuacji określonej w zdaniu poprzedzającym.
4. Najemca zobowiązany jest w okresie 6 tygodni przed końcem obowiązywania niniejszej umowy do okazania przedmiotu najmu osobom wskazanym przez Wynajmującą, w ramach postępowania konkursowego na najem przedmiotem najmu na kolejny okres najmu, w dwóch wyznaczonych przez Wynajmującą terminach. O wyznaczonych terminach okazywania przedmiotu najmu Najemca zostanie zawiadomiony w formie pisemnej lub elektronicznej (emailowej).

§3

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami wewnątrzspółdzielczymi Wynajmującej,
- 2) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, a także regulaminu porządku domowego,
- 3) nieskładowania (magazynowania) w przedmiocie najmu parkingu jakichkolwiek przedmiotów, w szczególności nieprzechowywania w przedmiocie najmu paliwa, oleju oraz innych środków łatwopalnych,
- 4) nieoddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 5) niedokonywania jakichkolwiek zmian w przedmiocie najmu,
- 6) nie parkowania pojazdu (-ów) w miejscu podjazdu do przedmiotu najmu;

§4

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw przedmiotu najmu przewidzianych w przepisach art. 681 Kodeksu cywilnego.
2. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu jakichkolwiek zmian, z zastrzeżeń obowiązków z ust. 1 powyżej
3. Najemcy nie przysługuje od Wynajmującego zwrot jakichkolwiek kosztów wykonywanych napraw, zmian i ulepszeń przedmiotu najmu. Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń mogących powstać w przyszłości z tego tytułu, w szczególności w zakresie poniesionych nakładów i dokonanych ulepszeń w przedmiocie najmu.

§5

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania instalacji technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej,
.....
Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do przedmiotu najmu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane. Najemca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres obowiązywania umowy najmu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pojazdu (ów) parkowanego w przedmiocie najmu.
4. Najemca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy polisy ubezpieczeniowej z tytułu odpowiedzialności cywilnej najemcy lokalu garażowego, obejmującej swoim zakresem odpowiedzialność za szkody majątkowe i osobowe, wyrządzone Wynajmującej jak i osobom trzecim w związku z zawarciem niniejszej umowy, na sumę ubezpieczenia nie mniejsza niż, zł.
5. Najemca będzie okazywał na każde żądanie Wynajmującej kopie polis ubezpieczeniowych wskazanych w ust. 3 i 4 powyżej wraz z dowodami uiszczenia składek ubezpieczeniowych.

§6

1. W razie potrzeby dokonania w budynku lub w przedmiocie najmu napraw obciążających Wynajmującego, Najemca ma obowiązek umożliwić swobodny dostęp do przedmiotu najmu, po stosownym zawiadomieniu Najemcy i w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
2. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadomi o tym Wynajmującego.
3. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
4. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt pojazd na czas trwania tych prac.

§7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu comiesięcznie czynsz najmu wg stawki netto zł. (słownie:) za 1 m² powierzchni ogólnej, co miesięcznie

Jan

stanowi kwotę netto zł (słownie zł), powiększoną o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT. Czynsz płatny jest od dnia

2. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe:

- ogrzewanie przedmiotu najmu*,
- dostarczanie ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenie ścieków*
- wywóz nieczystości*,
- energię elektryczną*,

stosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni przedmiotu najmu lub wskazań właściwego licznik, według stawek określonych w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.

W przypadku zmiany opłat za wyżej wymienione usługi, dokonywane w trakcie trwania umowy niezależnie od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana ich wysokości w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

3. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry, na podstawie: comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego:

- w terminie określonym w tych fakturach,*,
- do 20 każdego miesiąca,*,

przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr

Za datę dokonania zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Faktury VAT będą przesyłane za pośrednictwem poczty lub drogą elektroniczną na wskazany przez Najemcę adres e-mailowy o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Najemcę osobiście.
5. Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia), po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczeniem dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.
6. Za opóźnienie w zapłacie czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 3 Wynajmującemu zostaną naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. W razie opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące, bez względu na opis tytułu w dokumencie przelewu.
8. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego Wynajmujący nalicza odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 100% kwoty czynszu brutto miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania przedmiotu najmu. Wynagrodzenie naliczane i pobierane będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania przedmiotu najmu w trakcie danego miesiąca.
9. Niezależnie do obowiązku zapłaty odszkodowania określonego w ust. 8 powyżej, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 100 % stawki czynszu najmu określonego w 7 ust. 1 umowy za każdy rozpoczęty miesiąc niewydania Wynajmującemu przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu.
10. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 300,00 zł. za każdy przypadek stwierdzonego naruszenia któregośkolwiek z obowiązków określonych w § 3 umowy.

11. Kary umowne płatne są na wezwanie Wynajmującego, w terminie wskazanym w wezwaniu. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.
12. Czynsz najmu określony w 7 ust. 1 niniejszej umowy podlega corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego — zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga aneksu.
13. Zmiana czynszu, o którym mowa w ust. 12, następuje raz w roku w miesiącu marcu i dokonywana jest na podstawie rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§8

Umowa najmu zawarta jest na czas określony – trzech lat, począwszy od dnia protokolarnego wydania przedmiotu najmu Najemcy.

§9

1. Poza przypadkami określonymi w § 1 ust. 6 i 7 oraz § 7 ust. 5 umowy, Wynajmujący, stosownie do przepisu art. 673 § 3 kodeksu cywilnego, może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia), w przypadku gdy:
 - a) Najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - b) Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - c) Najemca nie posiada polisy ubezpieczeniowej przewidzianej umową lub jej nie udostępnia na wezwanie Wynajmującego,
 - d) Najemca nie wykonuje napraw stosownie do § 4 ust. 1 umowy, a w szczególności zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
 - e) Najemca naruszy którykolwiek z pozostałych obowiązków określonych w Umowie, w szczególności przewidziany w § 3 Umowy, po uprzednim wyznaczeniu dodatkowego 14 dniowego terminu do zaprzestania naruszeń lub usunięcia skutków naruszeń.
2. Najemca może w każdym czasie wypowiedzieć niniejszą umowę w formie pisemnej najpóźniej na dwa miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego..
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
4. Rozwiązanie umowy w warunkach określonych w ust. 1-3 wymaga zachowania - pod rygorem nieważności - formy pisemnej i doręczenia drugiej Stronie.

§10

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za jego normalne zużycie.
2. Zwrot przedmiotu najmu po zakończeniu niniejszej umowy następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, obciążają go konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego jedynie przez Wynajmującego.

§11

1. Tytułem zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wynajmującej wobec Najemcy mogących wynikać z niniejszej umowy Strony przewidują, iż Najemca wpłaci na rzecz Wynajmujące

- kaucję zabezpieczającą w wysokości dwukrotności czynszu najmu przedmiotu najmu tj. w wysokości zł.
2. Na poczet kaucji zabezpieczająca zaliczona zostaje kwota wadium wpłacone przez Najemcę w ramach postępowania konkursowego w wysokości zł. Najemca zobowiązany jest uiścić pozostałą kwotę kaucji tj. kwotę zł. na rachunek bankowy Wynajmującego nr w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy.
 3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego, w szczególności z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu oraz kosztów zastępczego przywrócenia stanu poprzedniego i usunięcia przedmiotów pozostawionych w przedmiocie najmu.
 4. W razie wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
 5. Wynajmujący zwraca kwotę kaucji, bez jakiegokolwiek oprocentowania, w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu, o ile kaucja nie zostanie przeznaczona na pokrycie roszczeń Wynajmującego.

§12

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, Regulaminu najmu garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” i Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”, z którymi to regulaminami Najemca się zapoznał.
3. Spory mogące wyniknąć z umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Strony potwierdzają, iż adresy (korespondencyjny i emailowy) określone w nagłówku umowy (opisie stron) stanowią adresy korespondencyjne. Strona zobowiązana jest do niezwłocznego zawiadomienia drugiej strony o zmianie adresu, nie później niż w terminie 3 dni od dnia dokonania zmiany. W przypadku niezawiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wszelkie pisma kierowane na dotychczasowy adres są uznawane za skutecznie doręczone (forma pisemna - w przypadku awizowania przesyłki skutek doręczenia przyjmuje się wraz z upływem drugiego awizo; forma emailowa - skutek doręczenia przyjmuje się wraz z pierwszym dniem roboczym następującym po dniu wysłania email na prawidłowy adres strony).

§13

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

*niepotrzebne skreślić

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

UCHWAŁA Nr 68/2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”
z dnia 4 września 2025 roku

w sprawie: uchwalenia Regulaminu najmu garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”

Na podstawie § 67 ust. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Niedźwiadek uchwala się co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” uchwala Regulamin najmu garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” poprzez przyjęcie tekstu tego regulaminu wraz z załącznikami, które łącznie stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin najmu garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 28 /2018 z dnia 28 stycznia 2018 r. z późn. zmianami.
2. W zakresie umów najmu garaży obowiązujących według stanu na dzień niniejszej uchwały Rada Nadzorcza postanawia, iż umowy zawarte na czas nieokreślony powinny być wypowiedziane przez Zarząd Spółdzielni według harmonogramu: trzy (3) umowy co kwartał, począwszy od ostatniego kwartału 2025 r., według kolejności: od umowy z osiąganą najniższą stawką czynszu najmu za 1m2 do umów z najwyższą stawką czynszu najmu za 1 m2, przy czym w przypadku umów z taką samą wysokością stawki za 1 m2 przyjmuje się w pierwszej kolejności do wypowiedzenia umowy z osiąganym najniższym całkowitym czynszem najmu.

Po rozwiązaniu kolejnych umów najmu garaży Zarząd Spółdzielni będzie ogłaszał przetarg na najem tych garaży na warunkach określonych regulaminem uchwalonym na podstawie niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu brało udział 8 Członków Rady Nadzorczej

Za przyjęciem Uchwały głosowało 5 Członków Rady Nadzorczej

Przeciw przyjęciu Uchwały głosowało 3 Członków Rady Nadzorczej

Wstrzymało się 0 Członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
S.M. „NIEDŹWIADEK”
Izabela Stelmaszczyk
Izabela Stelmaszczyk

Danuta Pym

Jan

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1000 S. MICHIGAN AVE.
CHICAGO, ILL. 60607