

**REGULAMIN**  
**najmu garaży i stanowisk postojowych**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw – Zielone Pole”**

**Postanowienia ogólne**

*Regulamin określa zasady najmu garaży i stanowisk postojowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw – Zielone Pole”*

**§ 1**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przeclaw – Zielone Pole” (*dalej: Spółdzielnia*) może wynajmować garaże i stanowiska postojowe (*dalej także: przedmiot najmu*) Najemcom.
2. Przez *Najemcę* rozumie się osobę fizyczną albo prawną, będącą członkiem Spółdzielni albo posiadającą tytuł prawny do lokalu mieszkalnego bądź użytkowego na terenie Spółdzielni, która nie posiada wobec Spółdzielni zaległości z tytułu zajmowania lokali użytkowych lub mieszkalnych, na dzień złożenia pisemnej oferty i na dzień otwarcia ofert.
3. Spółdzielnia wynajmuje garaże lub stanowiska postojowe, stanowiące jej własność bądź, co do których posiada inny tytuł prawny upoważniający ją do rozporządzania ww. przedmiotem najmu.
4. Spółdzielnia wynajmuje garaże lub stanowiska postojowe wolne w sensie prawnym i faktycznym.
5. Garaż jest pomieszczeniem przeznaczonym do przechowywania pojazdu mechanicznego Najemcy.
6. Stanowisko postojowe, to część nieruchomości wyznaczona za pomocą dwóch równoległych linii – zarówno w budynku, jak i na terenie niezabudowanym, przeznaczona do przechowywania pojazdu mechanicznego Najemcy.
7. Postanowienia dotyczące garażu stosuje się odpowiednio do stanowisk postojowych, o ile takie pozostają w zasobach Spółdzielni.
8. W sytuacji braku ofert najmu garażu w konkursie ofert albo w szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd Spółdzielni może wynająć garaż dowolnym osobom w trybie bezprzetargowym, za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej i w oparciu o warunki określone odrębną uchwałą przez Radę Nadzorczą.

**Zasady wyboru najemców**

**§ 2**

1. Wybór najemcy przedmiotu najmu następuje w drodze konkursu ofert, który ma na celu wybór najkorzystniejszego dla Spółdzielni oferenta – Najemcy.
2. Decyzję o przeznaczeniu garażu na wynajem podejmuje Zarząd.
3. Szczegółowe warunki najmu garażu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię reprezentowaną przez Zarząd z Najemcą.

**§ 3**

1. Ogłoszenie dotyczące konkursu ofert na najem garażu zamieszczane jest na:
  - drzwiach garażu będącego przedmiotem konkursu
  - tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu bądź innej ogólnodostępnej na terenie

## Przeclawia

- stronie internetowej Spółdzielni: <https://www.zielonepole.pl/>
- 2. Dodatkowo ogłoszenie może być umieszczone, nieodpłatnie, na lokalnych portalach społecznościowych, o ile ich właściciele portali społecznościowych wyrażą na to zgodę.
- 3. Ogłoszenie zamieszczone jest co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem konkursu.
- 4. Ogłoszenie o konkursie zawiera następujące dane:
  - a. identyfikację garażu, w tym jego metraż całkowity,
  - b. wyznaczoną datę oglądu,
  - c. minimalną stawkę wyjściową najmu, która nie obejmuje opłat za media oraz innych niezależnych od Spółdzielni, a związanych z przedmiotem najmu,
  - d. miejsce i termin składania ofert,
  - e. informacje, co powinna zawierać oferta, zgodnie z § 4 ust. 3 niniejszego Regulaminu,
  - f. informację o terminie i miejscu ogłoszenia wyniku konkursu,
  - g. informację o możliwości unieważnienia konkursu bez podania przyczyny, na każdym jego etapie do czasu rozstrzygnięcia konkursu.

## § 4

1. Przed ogłoszeniem konkursu Rada Nadzorcza w drodze uchwały, na wniosek Zarządu, zatwierdza minimalną stawkę wyjściową najmu za garaż.
2. Minimalna stawka wyjściowa najmu za garaż, to kwota, które nie zawiera opłat za media oraz innych niezależnych od Spółdzielni, a związanych z przedmiotem najmu.
3. Oferta pisemna w konkursie składana jest w zamkniętej (zalakowanej, zaklejonej), nieprzezroczystej kopercie, w wyznaczonym miejscu w siedzibie Spółdzielni (adres: Przeclaw 81a/2, 72-005 Przeclaw) i powinna zawierać:
  - a) imię, nazwisko i adres oferenta, telefon kontaktowy oferenta
  - b) oferowaną cenę konkursową wyrażoną w walucie: złoty polski
  - c) klauzulę dotyczącą przetwarzania danych osobowych Oferenta: *„Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przeclaw – Zielone Pole”, w celu prowadzenia konkursu ofert na najem garażu / miejsca postojowego w dniu .....*”
  - d) oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym Regulaminem i przyjęciu określonych w nim warunków konkursu ofert bez zastrzeżeń
  - e) własnoręczny podpis oferenta.
4. Oferta niezawierająca elementów wskazanych w ust. 3 podlega odrzuceniu przez Komisję konkursową, bez wezwania do uzupełnienia braków.
5. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo, w każdym czasie przed rozstrzygnięciem konkursu, w szczególności w przypadku naruszenia postanowień Regulaminu, do odstąpienia od rozstrzygnięcia konkursu lub unieważnienia konkursu bez podania przyczyny.
6. Oferta, która wpłynęła po wyznaczonym terminie składania ofert, podlega odrzuceniu przez Komisję konkursową. W przypadku nadania oferty w drodze listowej/kuriera, rozstrzygającym jest moment wpływu oferty do Siedziby Spółdzielni, a nie moment nadania.
7. W przypadku wielości ofert równorzędnych w konkursie ofertowym, Komisja konkursowa organizuje dodatkowy konkurs między tymi oferentami, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia otwarcia ofert.
8. Konkurs ofert uznaje się za nierozstrzygnięty w przypadku, gdy brak jest chociaż jednej ważnej oferty.
9. W konkursie ofert wygrywa najwyższa złożona oferta najmu albo jedyna ważna oferta najmu.

10. Wybór najemcy podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
11. Spółdzielnia zawiadamia pisemnie oferentów w terminie 7 dni od zakończenia konkursu, o wyniku konkursu ofert w zakresie wyłącznie ich dotyczącym. W zawiadomieniu skierowanym do osoby wygrywającej przetarg podaje się nadto sposób i termin załatwienia formalności związanych z uzyskaniem tytułu prawnego do garażu.
12. Oferent zobowiązany jest do złożenia oświadczenia, iż w przypadku zamknięcia konkursu i wyboru jego oferty, a następnie niewyrażenia przez niego zgody na zawarcie umowy, nie będzie wnosił żadnych roszczeń do Spółdzielni związanych z nie zawarciem umowy najmu.

#### **§ 5**

1. W celu przeprowadzenia konkursu Zarząd powołuje komisję konkursową. Komisja składa się z co najmniej 3 osób, powołanych w proporcji:
  - a. Co najmniej dwie osoby z Zarządu;
  - b. jedna lub dwie osoby będące pracownikami Spółdzielni.
2. Komisja pracuje przy udziale jednego członka Rady Nadzorczej, który pełni wyłącznie funkcje kontrolne nad pracą Komisji.
3. Nie może uczestniczyć w pracach komisji konkursowej osoba spokrewniona lub spowinowawiona z uczestnikiem konkursu albo osobiście zainteresowana wynikiem konkursu.
4. Konkurs ofert polega na dokonaniu przez komisję konkursową następujących czynności:
  - a) stwierdzenia prawidłowości ogłoszenia konkursu;
  - b) badania nienaruszalności kopert zawierających oferty i ich zewnętrznego wyglądu oraz zaopatrzenia każdej oferty w kolejny numer nadawczy przy składaniu ofert;
  - c) otwarcia wniesionych ofert;
  - d) zabezpieczenia ofert przed ujawnieniem ich treści innym oferentom.
  - e) dokonania szczegółowej analizy ofert;
  - f) sporządzenia protokołu z wyników przetargu z uzasadnieniem zawartych w nim ustaleń i wpisania daty rozstrzygnięcia, która jest datą zakończenia przetargu.

#### **§ 6**

1. Z oferentem, który wygrał konkurs, Spółdzielnia zawiera pisemną umowę najmu w terminie do 14 dni roboczych od ogłoszenia wyników konkursu oraz przekazuje mu garaż w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. W przypadku nie zawarcia umowy w ciągu 14 dni roboczych od dnia ogłoszenia wyników konkursu, Spółdzielnia unieważnia konkurs.

#### **Obowiązki najemcy.**

#### **§ 7**

1. Najemca garażu zobowiązany jest wnosić opłaty w wysokości ustalonej w umowie.
2. Opłaty za zużycie mediów w garażach opomiarowanych ustala się wg wskazań urządzeń pomiarowych, a w garażach nieopomiarowanych wg ryczału ustalonego przez Spółdzielnię. Częstotliwość i zasady rozliczeń zostają ustalone w umowie najmu.
3. Obowiązek wnoszenia opłaty powstaje z dniem protokolarnego przekazania garażu i ustaje z dniem protokolarnego przekazania następnemu najemcy lub Spółdzielni.
4. Opłaty wnoszone są do 15-go dnia każdego miesiąca z góry.
5. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu najmu garażu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
6. Wszelkie opłaty związane z najmem garażu podlegają określonym przepisom o opodatkowaniu podatkiem VAT.

## **§ 8**

Do obowiązków najemcy garażu należy:

1. Wyposażenie garażu na własny koszt w niezbędny sprzęt przeciwpożarowy.
2. Dokonywanie na własny koszt napraw i konserwacji, bez prawa żądania ich zwrotu od Spółdzielni, a związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego garażu, w zakresie zwykłego zużycia, a w szczególności:
  - a) naprawa i konserwacja instalacji wod. - kan.,
  - b) naprawa i konserwacja podłóg, drzwi i okien,
  - c) naprawa i konserwacja urządzeń znajdujących się w garażu.
3. Przestrzeganie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku (korytarze, klatki schodowe).
4. Usuwanie nieczystości z garażu oraz utrzymanie porządku w najbliższym otoczeniu tych miejsc.
5. W razie niewykonywania remontów i bieżącej konserwacji powodujących zagrożenie dla stanu technicznego garażu, Spółdzielnia może wykonać remont i konserwację na koszt Najemcy.
6. Najemca zobowiązany jest do zwrotu kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, a związanych z naprawą urządzeń w garażu albo remontem garażu lub miejsca postojowego, powstałych z winy Najemcy, a także kosztów naprawy urządzeń przeznaczonych do użytkowania wspólnego, powstałych z jego winy.
7. Zabrania się składowania materiałów zagrażających bezpieczeństwu, zdrowiu oraz życiu w tym substancji trujących, żrących i łatwopalnych.

## **§ 9**

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest niezwłocznie odnowić garaż i dokonać obciążających go napraw we własnym zakresie, bądź zwrócić powstałe w związku z tym koszty Spółdzielni.
2. Przy opróżnianiu garażu przez Najemcę, Spółdzielnia dokonuje w jego obecności oceny stanu technicznego garażu oraz ustala stopień zużycia znajdujących się w nim elementów wyposażenia technicznego. Strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy.

## **§ 10**

W przypadku nicopróżnienia garażu po zakończeniu stosunku najmu, Spółdzielnia może naliczać karę umowną w podwójnej wysokości dotychczasowej umówionej opłaty czynszowej (brutto) za czas bezumownego korzystania.

## **§ 11**

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.