

Regulamin najmu garaży w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Wyrzysku (garaże blaszane)

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2020 poz. 1465 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2020 r. poz.275 z późn. zm.)
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Wyrzysku publikowany na stronie internetowej Spółdzielni www.sm.wyrzysk.com.pl w zakładce akty prawne- STATUT.

Postanowienia ogólne

§ 1

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Wyrzysku.
2. Najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną.
3. Garażu – należy przez to rozumieć samodzielny lokal użytkowy przeznaczony do przechowywania pojazdów mechanicznych.
4. Regulaminie – należy przez to rozumieć regulamin najmu garaży w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Wyrzysku.
5. Komisji – należy przez to rozumieć komisję powołaną przez Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Wyrzysku dla przeprowadzenia czynności wyboru najemcy garażu.

§ 2

1. Najemcami garaży mogą być wyłącznie osoby fizyczne, nieposiadające wobec spółdzielni zaległości z tytułu zajmowania lokali użytkowych lub mieszkalnych.
2. Spółdzielnia wynajmuje garaże, wolne w sensie prawnym i faktycznym.
3. Decyzję o wynajmie garażu podejmuje zarząd.
4. Warunki najmu garażu są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z Najemcą.
5. Naprawy i remonty związane ze zwykłym korzystaniem z garażu, Najemca wykonuje we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu.

Tryb wynajmu garażu

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi:
 - a) wykaz wszystkich garaży, które mogą być oddane w najem,
 - b) wykaz wolnych garaży, spółdzielnia publikuje na stronie internetowej www.sm.wyrzysk.com.pl oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibie spółdzielni i osiedlach.
2. Wykaz zawiera następujące informacje:
 - a) lokalizację garażu,
 - b) adres administracji udostępniającej garaż do oględzin,
 - c) termin i miejsce składania wniosków,
 - d) minimalną stawkę najmu za 1m² powierzchni garażu stanowi wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej określonej uchwałą Rady Nadzorcą, nie mniejsza niż obowiązująca stawka za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali użytkowych- garaży.
3. Członkowie spółdzielni zainteresowane najmem garażu składają wniosek o najem garażu wraz z oświadczeniem o zapoznaniu się ze stanem technicznym garażu (zał. nr 1 do reg.).

4. W przypadku złożenia więcej niż jednego wniosku wybór najemcy garażu spośród członków spółdzielni odbywa się w drodze losowania.
5. Pierwszeństwo w nabyciu najmu garażu posiadają członkowie spółdzielni, którzy nie posiadają garażu.

§ 4

1. W przypadku braku wniosków na najem garażu ze strony członków spółdzielni przeprowadza się przetarg na najem garażu wśród osób fizycznych nie będących członkami spółdzielni.
2. Przetarg odbywa się w formie ustnej licytacji, gdzie oferenci zwiększają cenę wywoławczą najmu za 1 m² powierzchni użytkowej każdorazowo o co najmniej kwotę przebiccia.
3. Wylicytowana opłata oraz pozostałe opłaty związane z funkcjonowaniem garażu podlegają określonym przepisom o opodatkowaniu podatkiem VAT.
4. Cenę wywoławczą za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, minimalną kwotę przebiccia oraz wysokość i termin wpłaty wadium ustala każdorazowo zarząd spółdzielni.
5. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w gotówce.

Zasady przeprowadzenia przetargu

§ 5

1. O terminie i miejscu przetargu wnioskodawcy powiadamiani są pisemnie na adres wskazany we wniosku.
2. Pismo w sprawie przetargu ofert powinno zawierać :
 - a) określenie organizatora przetargu,
 - b) opis garażu (położenie, metraż),
 - c) termin i miejsce przetargu ofert,
 - d) informację o miejscu, gdzie można się zapoznać z obowiązującym regulaminem,
 - e) informację o sposobie zabezpieczenia należności z tytułu najmu (wadium),
3. Czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa powołana przez prezesa zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

§ 6

1. Przetarg odbywa się w przypadku przystąpienia do niego co najmniej dwóch oferentów i wystąpienia co najmniej 2-krotnego przebiccia przedmiotu przetargu.
2. W przypadku zgłoszenia się tylko jednej osoby może ona uzyskać prawo najmu garażu po podwyższeniu ceny wywoławczej o dwukrotną kwotę przebiccia.
3. Przetarg wygrywa oferent z najwyższą zadeklarowaną stawką najmu.
4. Wygrywający przetarg wpłaca niezwłocznie, a najpóźniej w terminie 3 dni od daty przetargu do kasy spółdzielni mieszkaniowej kaucję, stanowiącą 300 % wylicytowanej miesięcznej opłaty eksploatacyjnej na poczet przyszłych rozliczeń.
5. Brak wpłaty kaucji, o której mowa w pkt. 4, a także rezygnacji z najmu przez oferenta, który wygrał przetarg powoduje utratę uprawnień wynikających z przetargu, a także przepadek wpłaconego wadium.
6. W takim przypadku prawo najmu lokalu użytkowego przypada oferentowi, który zaoferował w licytacji następną – najwyższą – cenę najmu.
7. Wadium oferenta, który wylicytował drugą najwyższą cenę zostaje wypłacone po podpisaniu umowy najmu z wygrywającym przetarg.
8. Brak wpłaty kaucji, a także rezygnacja z podpisania umowy najmu przedmiotu przetargu przez oferenta, który wylicytował drugą najwyższą cenę, w ciągu 3 dni od daty otrzymania pisemnej oferty, powoduje utratę uprawnień wynikających z przetargu oraz przepadek wpłaconego wadium na rzecz spółdzielni.
9. Komisja przetargowa jest upoważniona do przerywania czynności przetargowych w przypadku zaistnienia okoliczności nieprzewidzianych w regulaminie.

§ 7

1. Po zakończeniu przetargu komisja przetargowa sporządza protokół, który powinien zawierać:
 - a) miejsce i datę przetargu,
 - b) skład komisji,
 - c) opis i lokalizację przedmiotu przetargu,
 - d) określenie wylicytowanej stawki eksploatacyjnej,
 - e) dane osoby, która zaoferowała najwyższą kwotę,
 - f) podpisy członków komisji.

§ 8

1. Przetarg może zostać unieważniony bez podania przyczyny.
2. Zarząd spółdzielni unieważnia przetarg, jeżeli przed zawarciem umowy najmu okaże się, że osoba która wygrała przetarg złożyła nieprawdziwe oświadczenia, na podstawie których została dopuszczona do wzięcia udziału w przetargu, a oświadczenia te miały wpływ na jego wynik.

§ 9

Osoby stające do przetargu zobowiązane są do zapoznania się i przestrzegania zasad zawartych w Regulaminie, dostępnym w dziale członkowsko-mieszkaniowym oraz na stronie internetowej www.sm.wyrzysk.com.pl

§ 10

1. Z osobą wyłonioną w wyniku przetargu Spółdzielnia zawiera umowę najmu garażu, po uprzednim zatwierdzeniu protokołu przez Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej w Wyrzysku.
2. Zawarcie umowy najmu następuje w terminie do 14 dni od daty wyboru najemcy.
3. Wydanie garażu Najemcy następuje po podpisaniu umowy najmu garażu oraz wpłacie kaucji na podstawie obustronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego.

Postanowienia końcowe

§ 11

Sprawy nieuregulowane w niniejszym regulaminie rozstrzygane będą przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej.

§ 12

Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wyrzysku uchwałą nr 71/2023..... w dniu 30.03.2023..... r.

