

REGULAMIN PRZETARGU NA NAJEM GARAŻY

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawę prawną Regulaminu Najmu Garaży, zwanego dalej regulaminem, stanowią:
 - 1) Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami).
 - 2) Statut SM ENERGETYK wprowadzony Uchwałą nr 1/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 13.12.2007 wraz ze zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Gliwicach Uchwałą nr 7/2013 z dnia 19.06.2013, Uchwałą nr 7/2016 z dnia 28.06.2016 oraz Uchwałą nr 6/2018 z dnia 26.06.2018.
 - 3) Kodeks Cywilny.
2. Garaże stanowiące własność Spółdzielni i nie będące przedmiotem „Spółdzielczego prawa do garażu” są wynajmowane w drodze przetargu.
3. W szczególnych przypadkach możliwe jest odstępnie od procedury przetargowej. Decyzję o odstępnie od przetargu i wynajmie garażu podejmuje Rada Nadzorcza SM ENERGETYK w drodze Uchwały.
4. Regulamin określa tryb i zasady przeprowadzania przez Spółdzielnię przetargu na najem garaży będących własnością SM Energetyk.

§ 2

Spółdzielnia oferuje najem garaży w stanie technicznym z daty ich oględzin przez zainteresowanych uczestnictwem w przetargu.

§ 3

1. Przetarg uważa się za ważny jeżeli do przetargu przystąpi co najmniej jedna osoba.
2. Zarząd Spółdzielni może odwołać lub unieważnić przetarg na każdym jego etapie bez podania przyczyny.
3. Przewodniczący Komisji Przetargowej w uzasadnionych przypadkach może przerwać przetarg. Wznowienie przetargu następuje niezwłocznie po usunięciu powodów przerwania przetargu i powiadomieniu wszystkich uczestników przerwanej przetargu o terminie kontynuacji procedury przetargowej.

§ 4

Zarząd Spółdzielni ogłasza, organizuje i przeprowadza postępowanie w celu oddania garaży w najem w drodze przetargu ustnego (licytacja).

§ 5

Zaproszenie do uczestnictwa w pierwszym przetargu kierowane jest do mieszkańców nieruchomości zarządzanej przez SM ENERGETYK, a w przypadku braku zainteresowania z ich strony zaproszenie do kolejnych przetargów kierowane jest do nieograniczonego kręgu adresatów.

II. WARUNKI I TRYB PRZEPROWADZANIA PRZETARGU

§ 6

1. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu przez publikację ogłoszenia na stronie internetowej oraz w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w budynkach SM ENERGETYK, które usytuowane są w najbliższym sąsiedztwie garaży, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu
2. Ogłoszenie winno zawierać w szczególności:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację garażu,
 - 3) kwotę wywoławczą (netto) najmu m²,
 - 4) wysokość wadium oraz termin i sposób jego wniesienia,
 - 5) termin i miejsce przetargu,
 - 6) warunki przetargu,
 - 7) informację o terminach udostępnienia przed przetargiem lokalu do oględzin,
 - 8) informację o udostępnieniu do wglądu przed przetargiem lokalu, treści Regulaminu Najmu Garaży, oraz treści projektu Umowy Najmu Garaży (stanowiącym załącznik nr.1 do niniejszego regulaminu), w tym informacji dotyczącej wniesienia kaucji przez osobę zawierającą Umowę Najmu.
 - 9) informację o tym że osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest przed zawarciem Umowy wpłacić kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości sześciokrotności wylicytowanego miesięcznego czynszu.
 - 10) zastrzeżenie o prawie Spółdzielni do odstąpienia od przetargu lub jego unieważnienia bez podania przyczyny,
 - 11) informację o skutkach uchylecia się od zawarcia umowy.

§ 7

W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne osobiście lub poprzez pełnomocników posiadających pisemne pełnomocnictwo do występowania w ich imieniu oraz osoby prawne poprzez swoich przedstawicieli bądź pełnomocników.

§ 8

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:

- 1) przedstawienie dowodu wpłacenia wadium
- 2) okazanie dowodu tożsamości, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna,
- 3) złożenie aktualnego wypisu z właściwego rejestru lub ewidencji działalności gospodarczej, zaświadczenia o niezaleganiu z płatnościami wobec US i ZUS, jeżeli uczestnikiem przetargu jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, lub osoba prawna (wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed datą przetargu),
- 4) złożenie stosownych pełnomocnictw, jeżeli osoba fizyczna, lub prawna nie działa osobiście, bądź prawo do reprezentowania nie wynika z dokumentów, o których mowa w punkcie 3,
- 5) złożenie nie później niż na trzy dni robocze przed wyznaczonym terminem przetargu przez osobę zainteresowaną wzięciem udziału w przetargu oświadczenia o chęci przystąpienia do przetargu, informacji, o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, Regulaminem przetargu, treścią projektu Umowy Najmu Garażu, przyjęciu bez zastrzeżeń warunków przetargu, oraz wyrażeniem zgody na przetwarzanie danych osobowych przez SM ENERGETYK podczas prowadzenia czynności związanych z przetargiem na najem garażu. Wzór „Oświadczenia” stanowi załącznik nr.2 do niniejszego Regulaminu
- 6) Brak nieuregulowanych należności wobec SM ENERGETYK.

§ 9

1. Kwotę wywoławczą (netto) stanowi 100% jednostkowej stawki najmu m² garażu stanowiącego mienie Spółdzielni określoną na podstawie obowiązującej Uchwały Rady Nadzorczej.
2. Wysokość wadium stanowi trzymiesięczna wysokość najmu (brutto) garażu obliczona jako iloczyn jednostkowej stawki najmu m² (określonej w ust. 1) i metrażu lokalu po zaokrągleniu w górę do 10 zł.
3. Postąpienie wynosi 5 % ceny wywoławczej po zaokrągleniu do 10 groszy.
4. Wpłata wadium winna nastąpić w terminie do trzech dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Za datę wniesienia wadium uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Spółdzielni.

§ 10

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje komisję przetargową składającą się co najmniej z dwóch osób.
2. Członkami Komisji nie mogą być osoby, które z przystępującymi do przetargu pozostają w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

§ 11

1. Zakres działania komisji przetargowej obejmuje:
 - 1) odczytanie warunków przetargowych,
 - 2) sprawdzenie tożsamości osób stawających do przetargu i sporządzenie imiennej listy,

- 3) potwierdzenie wniesienia wadium
 - 4) dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób, które spełniły warunki określone w §8.
 - 5) podanie charakterystyki garażu,
 - 6) podanie wysokości postąpień,
 - 7) przeprowadzenie licytacji,
 - 8) sporządzenie protokołu przetargowego.
2. Prowadzącym przetarg jest przewodniczący komisji przetargowej.
 3. Przewodniczący podaje kwotę wywoławczą i informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej kwoty dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.
 4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne, coraz to wyższe kwoty, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszego zgłoszenia.
 5. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią zaoferowaną kwotę, udziela przybicia i zamyka przetarg, a następnie ogłasza imię i nazwisko albo nazwę firmy, osoby która przetarg wygrała.

§ 12

1. Protokół z przetargu winien zawierać informacje o:
 - 1) terminie, miejscu przetargu,
 - 2) charakterystyce oferowanego garażu,
 - 3) przedmiocie spełnienia przez przystępujących do przetargu jego warunków,
 - 4) kwocie wywoławczej, wysokości kolejnych postąpień i osób je dokonujących,
 - 5) imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie i siedzibie osoby prawnej wyłonionej w przetargu jako najemcy lokalu,
 - 6) wysokości najwyższej kwoty uzyskanej w wyniku licytacji,
 - 7) dacie sporządzenia protokołu.
2. Protokół z przetargu podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 13

1. Umowa zostaje zawarta z chwilą udzielenia przybicia. Po zakończeniu przetargu Najemca i Spółdzielnia potwierdza Umowę podpisując pisemną Umowę Najmu zgodną z warunkami przetargu i projektem Umowy Najmu Garażu udostępnionymi przed przetargiem.
2. Umowę podpisuje Zarząd Spółdzielni i Najemca niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu, jednak nie później niż w 7 dni od rozstrzygnięcia przetargu.
3. Obowiązek uiszczania opłat czynszowych powstaje od daty wskazanej w Umowie.
4. Niepodpisanie przez Najemcę Umowy w terminie określonym w ust. 2 powoduje utratę wadium i uprawnia Spółdzielnię do odstąpienia od Umowy

§ 14

1. Wadium zostaje zwrócone z zastrzeżeniem ust. 2, w terminie 3 dni roboczych od dnia:
 - 1) odwołania lub unieważnienia przetargu,
 - 2) zamknięcia przetargu poprzez wyłonienie wygrywającego – dotyczy osób, które nie wylicytowały najwyższej kwoty,
 - 3) braku ważnego przeprowadzenia przetargu w razie, gdy pomimo wpłaty wadium nie zostały spełnione warunki określone w §3 ust. 1.
2. Wadium wniesione przez wygrywającego przetarg zostaje zaliczone na poczet kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.

§ 15

1. W przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd może przeprowadzić drugi przetarg, w którym może obniżyć kwotę ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu nie więcej niż 10%.
2. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd może przeprowadzić kolejne przetargi, w których wysokość kwoty wywoławczej może być obniżona nie więcej niż o 10% od kwoty wywoławczej poprzedniego przetargu.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2020 Uchwałą nr 707/36//20 i ma moc obowiązującą z dniem podjęcia Uchwały.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin przetargu na najem garaży uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24 listopada 2020 roku.

ZAŁĄCZNIK nr 1

UMOWA NAJMU GARAŻU

Zawarta w dniu pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową ENERGETYK

NIP: 631-11-19-835

Regon: 27-29-45-050

z siedzibą w Gliwicach przy ul. Opolskiej 7, reprezentowaną przez:

..... – Prezesa Zarządu

zwanego dalej Wynajmującym

a

.....
legitymującym się dowodem osobistym nr

PESEL:

zamieszkałym w przy ul.....

zwanym w dalej Najemcą

§ 1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem garaż murowany nr wolnostojący/w ciągu garażowym usytuowany w przy ul. o powierzchni użytkowej m² – zgodnie ze sporządzonym protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Najemca oświadcza, iż wynajmowane pomieszczenie wykorzystywane będzie do garażowania pojazdu mechanicznego.

§ 2

1. Przed zawarciem niniejszej Umowy Najemca wpłacił na konto Wynajmującego kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości trzymiesięcznego czynszu, która na dzień zawarcia umowy wynosizłotych.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
3. W przypadku rezygnacji z lokalu w ciągu pierwszych sześciu miesięcy po zawarciu Umowy kaucja podlega przepadkowi na rzecz Wynajmującego tytułem odszkodowania.

§ 3

Spółdzielnia Mieszkaniowa ENERGETYK

1. Z tytułu najmu garażu od dnia Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz miesięczny (netto) w wysokości złotych, obejmujący:
 - Opłatę za wynajem należną Spółdzielni w wysokości złotych
 - Opłatę na pokrycie obciążeń publiczno-prawnych (podatków) w wysokości złotych.

Powiększone o należny podatek VAT w obowiązującej wysokości.
2. Zmiana wysokości czynszu nastąpi w szczególności dla:
 - Opłaty za wynajem należnej Spółdzielni - proporcjonalnie do rocznej inflacji za rok poprzedni podawanej przez GUS
 - Opłat publiczno-prawnych (podatków) – proporcjonalnie do wzrostu obciążeń podatkowych, lub nałożenia na nieruchomości nowych opłat (np. opłata adiacencka).
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dokonania zmiany jego wysokości bez konieczności sporządzania aneksu do niniejszej umowy.
4. Wynajmujący o zmianie wysokości czynszu powiadomi Najemcę na piśmie z 3 miesięcznym wyprzedzeniem podając równocześnie powód zmiany ceny.
5. Opłatę czynszową Najemca będzie wpłacał Wynajmującemu do 25-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, którego opłaty dotyczą.
6. Opłatę należy wносить na konto bankowe Spółdzielni : mBank nr 86 1140 2004 0000 3002 7727 9620.
7. Za nieterminowe wnoszenie należności Najemca obciążany będzie odsetkami za opóźnienie w wysokości ustawowej.

§ 4

1. Najemca obowiązany jest korzystać z garażu zgodnie z jego przeznaczeniem, oraz zgodnie z zapisami „Regulaminu korzystania z garaży w SM ENERGETYK”.
2. W czasie trwania Umowy najmu Najemcę obowiązuje wykonywanie konserwacji i wszelkich napraw bieżących.
3. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego podnająć garaż, lub oddać go w bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej.

§ 5

1. Najemca ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone osobom trzecim z powodu, lub w związku z użytkowaniem garażu i terenu.
2. Najemca jest zobowiązany do utrzymania porządku na terenie przyległym do garażu, oraz przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych i p-poż. związanych z użytkowaniem garażu i terenu.

§ 6

Spółdzielnia Mieszkaniowa ENERGETYK

1. Umowa została zawarta na czas nieokreślony
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. Umowa może ulec rozwiązaniu przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym w przypadku gdy Najemca narusza zapisy niniejszej Umowy, a w szczególności gdy Najemca przez okres co najmniej dwóch miesięcy zalegał będzie z opłatami z tytułu najmu garażu.
4. Rozwiązanie i wygaśnięcie Umowy Najmu zobowiązuje Najemcę do zwrotu Wynajmującemu najmowanego garażu w stanie niepogorszonym (wg. protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia jego przekazania Najemcy).

§ 7

Najemca zobowiązany jest niezwłocznie (nie później jednak niż w terminie do 1 miesiąca) poinformować Wynajmującego o wszelkich zmianach w danych Najemcy zawartych w niniejszej Umowie.

§ 8

Do spraw nieunormowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 9

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron

.....

Wynajmujący

.....

Najemca

Spółdzielnia Mieszkaniowa ENERGETYK

ZAŁĄCZNIK nr 2

..... dnia
miejscowość data

.....
imię i nazwisko

.....

.....
adres

.....
mail

.....
nr telefonu

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany/podpisana oświadczam, iż jestem zainteresowany /zainteresowana wzięciem udziału w przetargu na najem lokalu garażowego znajdującego się w
..... organizowanego przez właściciela – Spółdzielnię Mieszkaniową ENERGETYK w dniu

Oświadczam równocześnie, że zapoznałem/zapoznałam się ze stanem technicznym lokalu, Regulaminem przetargu, oraz treścią projektu Umowy najmu garażu.

Oświadczam, że warunki przetargu przyjmuję bez zastrzeżeń.

Składając niniejsze oświadczenie wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez SM ENERGETYK podczas prowadzenia czynności związanych z przetargiem na najem garażu.

.....
data, podpis