

Tekst ujednolicony

UCHWAŁA Nr 02/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z dnia 27 lutego 2009 roku

w sprawie zasad gospodarowania garażami stanowiącymi własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Na podstawie art. 22 ust. 10 Aktu założycielskiego Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w związku z art.12 ust. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. Nr 9, poz. 43 z 1997 roku z późniejszymi zmianami)

**Zgromadzenie Wspólników,
uchwala, co następuje:**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwała określa zasady gospodarowania garażami stanowiącymi własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 2.

Garażem w rozumieniu niniejszej uchwały jest budynek, pomieszczenie w budynku lub tymczasowy obiekt budowlany przeznaczony do garażowania w nim pojazdu.

II. ZASADY NAJMU

§ 3.

1. Umowa najmu garażu może być zawarta z osobą, która łącznie spełnia poniższe warunki:
 - 1) nie dzierżawi lub nie wynajmuje garażu lub gruntu przeznaczonego pod garaż na terenie Gminy Miasto Szczecin;
 - 2) nie posiada innego tytułu prawnego do garażu lub gruntu przeznaczonego pod garaż na terenie Gminy Miasto Szczecin
 - 3) posiada:
 - a) dowód rejestracyjny zaopatrzonej w adnotację o ważnych badaniach technicznych, dopuszczających pojazd do ruchu drogowego, jako dokument potwierdzający fakt posiadania pojazdu, lub
 - b) taki dokument posiada jego współmałżonek, lub
 - c) posiada dokument potwierdzający fakt posiadania pojazdu służbowego wraz z dowodem rejestracyjnym zaopatrzonej w adnotację o ważnych badaniach technicznych, lub
 - d) posiada dokument potwierdzający fakt posiadania pojazdu w użytkowaniu na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu, użyczenia lub innej umowy o podobnym charakterze wraz z dowodem rejestracyjnym zaopatrzonej w adnotację o ważnych badaniach technicznych;
 - 4) zamieszkuje na terenie Gminy Miasto Szczecin;

- 5) nie posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego stanowiącego własność Szczecińskiego TBS lub też zarządzanego przez Szczecińskie TBS, w przypadku gdy osoba ubiegająca się o najem garażu jest najemcą takiego lokalu.
2. W przypadku wynajęcia garażu w trybie bezprzetargowym opisanym w § 6 pkt 1,2,4 niniejszej uchwały, najemca musi spełnić dodatkowy warunek -zamieszkiwać lub prowadzić działalność zarobkową (jako indywidualny przedsiębiorca lub osoba zatrudniona na podstawie umowy o charakterze pracowniczym zawartej na czas nieoznaczony) w pobliżu miejsca położenia garażu. Powyższe dotyczy także sytuacji zmiany najemcy opisanej w § 7 niniejszym uchwały.
3. Zawarcie umowy najmu garażu uzależnione jest od złożenia oświadczenia potwierdzającego spełnienie warunków określonych w ust. 1, pkt. 1, 2 niniejszego paragrafu i przedłożenia dokumentu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3. Okoliczność zamieszkiwania w określonym miejscu ustalana jest na podstawie dowodu osobistego lub ostatecznej decyzji o zameldowaniu na pobyt stały lub czasowy na co najmniej 3 miesiące licząc od daty złożenia oświadczenia a miejsce prowadzenia działalności zarobkowej weryfikowane jest na podstawie zaświadczenia o zatrudnieniu wystawionego przez pracodawcę lub dokumentu urzędowego, z którego wynikać będzie poświadczenie miejsca prowadzonej działalności zarobkowej.

§ 4.

1. Umowa najmu garażu zawierana jest na czas oznaczony nie dłuższy niż 36 miesięcy lub na czas nieoznaczony. Decyzję w tym zakresie podejmuje Prezes Zarządu Szczecińskiego TBS na podstawie opinii Dyrektora ds. zarządzania i eksploatacji.
2. Zawarcie umowy najmu garażu na czas oznaczony, w uzasadnionych przypadkach, może zostać uzależnione od poddania się przez najemcę garażu rygorowi egzekucji z aktu notarialnego na mocy art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego odnośnie obowiązku wydania przedmiotu najmu po ustaniu umowy.

§ 5.

1. Garaże mogą być wynajmowane w trybie przetargowym lub w trybie bezprzetargowym.
2. Przetarg może być przeprowadzany w formie:
 - a) przetargu ustnego nieograniczonego;
 - b) przetargu ustnego ograniczonego;
 - c) przetargu pisemnego nieograniczonego;
 - d) przetargu pisemnego ograniczonego;
3. Decyzję w sprawie trybu wynajęcia garażu i zasad wynajmu podejmuje Prezes Zarządu Szczecińskiego TBS na podstawie opinii Dyrektora ds. zarządzania i eksploatacji.

§ 6.

Z zastrzeżeniem innych przypadków określonych w niniejszej uchwale, garaże mogą być oddawane w najem w trybie bezprzetargowym:

- 1) w przypadku upływu okresy, na który została zawarta umowa najmu garażu – z dotychczasowym najemcą garażu lub jego następcą prawnym, o ile spełnione będą przesłanki określone w § 3 ust. 1, 2, i 3 niniejszej uchwały,
- 2) na rzecz osób niepełnosprawnych o obniżonej sprawności ruchowej (o znacznym stopniu niepełnosprawności, umiarkowanym stopniu niepełnosprawności z kodu R lub N, lekkim stopniu niepełnosprawności z kodu R lub N), które z tytułu niepełnosprawności posiadają zaświadczenie o konieczności posługiwania się pojazdem mechanicznym wydane przez właściwą merytorycznie komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Szczecin. Warunek uznaje się za spełniony także wtedy, gdy samochód zarejestrowany jest na współmałżonka, jednego z rodziców, rodzeństwo osoby niepełnosprawnej lub na pełnoletnie dzieci osoby niepełnosprawnej - prowadzących z osobą niepełnosprawną wspólne gospodarstwo domowe,

- o ile spełnione będą pozostałe przesłanki zawarcia umowy określone w § 3 ust. 1, 2, 3 niniejszej uchwały
- 3) osobie lub podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o zawarcie umowy pod warunkiem, że wcześniej dwukrotnie zostało ogłoszone postępowanie przetargowe, które nie przyniosło rozstrzygnięcia z powodu braku ważnych ofert, o ile spełnione będą przesłanki określone w § 3 ust. 1, 3 niniejszej uchwały;
 - 4) jeżeli garaż przyznawany jest jako garaż zamienny w związku z koniecznością rozwiązaniem umowy na dotychczas zajmowany garaż z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, o ile spełnione będą przesłanki zawarcia umowy określone w § 3 ust. 1, 2, 3 niniejszej uchwały.

III. ZMIANA NAJEMCY I ZAMIANA GARAŻY

§ 7.

1. W czasie trwania umowy najmu garażu w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy, z zastrzeżeniem ust. 2, wstąpić mogą za pisemną zgodą wynajmującego: małżonek najemcy, jego wstępni, zstępni oraz osoby przysposobione przez dotychczasowego najemcę pod warunkiem prowadzenia przez te osoby wspólnego gospodarstwa domowego z dotychczasowym najemcą co najmniej przez okres ostatnich trzech lat przed datą złożenia wniosku o wstąpienie i pod warunkiem spełnienia przez osoby wstępujące kryteriów, o których mowa w § 3, ust. 1 – 3 uchwały.
2. Zapisy ust. 1 niniejszego paragrafu mają zastosowanie także w stosunku do małżonka zmarłego najemcy garażu, który został wybudowany ze środków własnych dotychczasowego najemcy .

§ 8.

1. Dopuszcza się za zgodą wynajmującego zamianę garaży między najemcami.
2. Zamiana garaży może nastąpić na wniosek zainteresowanych stron pod następującymi warunkami:
 - a) braku zaległości z tytułu najmu garaży będących przedmiotem zamiany;
 - b) nie posiadania zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego stanowiącego własność Szczecińskiego TBS lub też zarządzanego przez Szczecińskie TBS w przypadku gdy osoba ubiegająca się o najem garażu jest najemcą takiego lokalu.
 - c) utrzymania garaży będących przedmiotem zamiany w należyтым stanie technicznym;
 - d) przedłożenia przez strony zamiany dokumentu potwierdzającego fakt posiadania tytułu prawnego do użytkowanego garażu oraz wniosku dotyczącego wyrażenia zgody na zamianę;
 - e) przedłożenia przez strony dokumentów, o których mowa jest w § 3 ust. 1 pkt. 3;
 - f) zamiana jest związana z lokalizacją garażu podlegającego zamianie w pobliże miejsca zamieszkania lub miejsca prowadzenia działalności zarobkowej.
3. Wyrażenie zgody na zamianę garażu może być uzależnione od przeprowadzenia negocjacji dotyczących zwiększenia wysokości stawki opłat z tytułu najmu garażu.

IV. OPŁATY

§ 9.

1. Najemca garażu zobowiązany jest do wnoszenia do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący opłat z tytułu najmu garażu.
2. W przypadku wynajęcia garażu w trybie bezprzetargowym, o którym mowa jest w § 6 lub w przypadku zamiany garażu, o której mowa w § 8 niniejszej uchwały stawka czynszu najmu ustalana będzie w drodze negocjacji.

V. KAUCJA ZABEZPIECZAJĄCA

§ 10.

1. Najemca garażu zobowiązany jest, z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu, do wpłaty kaucji zabezpieczającej stanowiącej zabezpieczenie roszczeń wynajmującego wynikających z umowy najmu garażu. Zawarcie umowy najmu może zostać uzależnione od wpłaty kaucji".
2. Wysokość kaucji zabezpieczającej wynosi 3-krotność miesięcznych opłat z tytułu najmu garażu.
3. Wynajmujący zwraca kaucję zabezpieczającą po zakończeniu stosunku najmu w terminie 30 dni od protokolarnego zdania garażu wynajmującemu, potrącając z niej wszelkie roszczenia wynikające z umowy najmu garażu. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi wraz z odsetkami wynikającymi z oprocentowania rachunku bankowego, na którym była przechowywana, pomniejszona o prowizję za dokonanie przelewu na wskazany przez najemcę rachunek bankowy.
4. Obowiązek wpłaty kaucji zabezpieczającej nie dotyczy sytuacji, o których mowa jest w § 7 niniejszej uchwały.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą dotyczących najmu garaży stanowiących własność Szczecińskiego TBS decyzje podejmuje samodzielnie Prezes Zarządu spółki.
2. Wykonanie uchwały powierza się Prezesowi Zarządu Szczecińskiego TBS

§ 12.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Zgromadzenie Wspólników
Szczecińskiego TBS**