

UCHWAŁA NR 6/2026

Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie
podjęta na posiedzeniu w dniu 23.02.2026r.

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu ustanawiania prawa odrębnej własności do garażu oraz najmu garażu w Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie.

Na podstawie § 83 ust. 1 pkt 13) Statutu Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie Rada Nadzorcza Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza Regulamin ustanawiania prawa odrębnej własności do garażu oraz najmu garażu w Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie.

§ 2

Traci moc Regulamin przetargu na najem garaży, zatwierdzony Uchwałą nr 32/2009 Rady Nadzorczej z dnia 23.07.2009r.

§ 3

Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia Uchwały.

§ 4

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni

Sekretarz Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie
Hanna Wachowiak

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej LSM

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie
Ireneusz Twardowski

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej LSM

**Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Lesznie**



REGULAMIN

**Ustanawiana prawa odrębnej własności do garażu
oraz najmu garażu
w Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie**

Leszno, luty 2026r.

Rada Nadzorcza Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie wprowadza zasady ustanawiania prawa odrębnej własności do garażu oraz najmu wolnych garaży.

Rozdział 1 – Ustanawianie prawa odrębnej własności do garażu

§ 1

Przewiduje się dwa sposoby wyłaniania właściciela garażu.

1. w drodze przetargu
2. w drodze negocjacji

A. PRZETARG

§ 2

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszczone zostanie w lokalnych mediach, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 10 dni przed terminem przetargu.
2. Wraz z ukazaniem się ogłoszenia o przetargu, na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni przy ul. Sułkowskiego 46 w Lesznie oraz na stronie internetowej Spółdzielni wywieszony zostaje szczegółowy wykaz garaży, zawierający m.in. termin przetargu, lokalizację garażu, powierzchnię garażu, cenę wywoławczą, wysokości wadium.

§ 3

1. Do przetargu mogą stawać osoby fizyczne i prawne.
2. Do przetargu nie mogą stawać osoby prawne i fizyczne, które na dzień przetargu posiadają zaległości wobec Spółdzielni lub pozostaje w sporze ze Spółdzielnią.
3. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być potwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym. Podpisy na pełnomocnictwach udzielonych przez osoby prawne nie wymagają poświadczenia.

§ 4

1. Przystępujący do przetargu obowiązany jest wpłacić wadium podane w wykazie garaży na konto Spółdzielni nr 53 1020 3088 0000 8902 0003 8109. Jeżeli w terminie przetargu kwota wadium nie znajduje się na koncie Spółdzielni, przystępujący do przetargu zobowiązany jest przedstawić dowód wpłaty lub przelewu kwoty wadium.
2. Wysokość wadium ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Wadium złożone przez licytanta, któremu udzielono przybicia zatrzymuje się i zalicza na poczet wylicytowanej wartości netto. Pozostałym licytantom wadium zwraca się w terminie 3 dni roboczych.
4. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest przedłożyć dokument tożsamości oraz złożyć oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem w części dot. przetargu oraz stanem technicznym garażu.

§ 5

1. Cenę wywoławczą netto ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Licytacja prowadzona jest w cenach netto.
3. Do ceny netto, o której mowa w ust. 2 nalicza się podatek VAT zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 6

1. W przetargu mogą licytować osoby, które wpłaciły wadium.
2. Osoba, która wpłaciła wadium zwana jest w dalszej części licytantem.

§ 7

1. Licytant, któremu udzielono przybicia składa zobowiązanie o terminie wpłaty wylicytowanej ceny.
2. Termin wpłaty ceny wraz z należnym podatkiem VAT, o której mowa w § 5 nie może być dłuższy niż 30 dni od daty przetargu.
3. Przelew wylicytowanej ceny wraz z podatkiem winien nastąpić z rachunku bankowego osoby, której będzie przysługiwało prawo odrębnej własności.

4. W przypadku wycofania się licytanta, któremu udzielono przybicia z transakcji po zakończeniu licytacji, nie wpłacenia w terminie, o którym mowa w ust. 2 wylicytowanej ceny w całości i wskutek tego nie zawarcia aktu notarialnego, licytantowi, któremu udzielono przybicia wygasa prawo do żądania wydania wylicytowanego garażu, a złożone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

§ 8

Przetarg prowadzi komisja składająca się z 2 lub 3 osób, wyznaczona przez Prezesa Zarządu.

§ 9

Przed wywołaniem licytacji prowadzący przetarg podaje do wiadomości osób biorących udział w przetargu:

- szczegółowe dane dotyczące garażu,
- cenę wywoławczą netto,
- podstawowe informacje o sposobie licytacji.

§ 10

Stawienie się jednego licytanta wystarczy do odbycia przetargu.

§ 11

1. Przetarg odbywa się ustnie.
2. Postąpienie następuje o kwotę 500 zł lub jej wielokrotność.
3. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferował wyższą cenę.
4. W chwili podbijania ceny licytant podnosi rękę lub tabliczkę z numerem otrzymanym przed licytacją, podając cenę.

§ 12

Po ustaniu postąpień osoba prowadząca przetarg, obwieści trzykrotnie ostatnią zaoferowaną cenę, zamknie przetarg i wymieni licytanta, który zaoferował najwyższą cenę.

§ 13

Przetarg w całości lub na dany garaż może zostać odwołany bezpośrednio przed terminem przetargu, bez podania przyczyny.

B. NEGOCJACJE

§ 14

Zarząd Spółdzielni, po co najmniej dwóch bezskutecznych przetargach na ustanowienie prawa odrębnej własności garażu, może wyłonić właściciela garażu w drodze negocjacji.

§ 15

Zarząd przeprowadza ustne negocjacje z osobami, które złożyły pisemną ofertę na ustanowienia prawa odrębnej własności do garażu.

§ 16

1. Zarząd zaprasza do negocjacji wszystkich oferentów, którzy złożyli oferty. Jako skuteczne poinformowanie oferenta o terminie negocjacji uznaje się telefoniczne, mailowe lub pisemne zawiadomienie oferenta, na co najmniej 3 dni robocze przed negocjacjami.
2. Osoba zawiadamiająca telefonicznie oferenta winna sporządzić notatkę z rozmowy, podając dokładny czas i krótki przebieg rozmowy.

§ 17

Do odbycia negocjacji wystarczy jedna oferta.

§ 18

1. Nie przybycie oferenta na negocjacje, powiadomionego o terminie negocjacji w sposób określony w § 16, uznaje się za jego rezygnację z ustanowienia prawa odrębnej własności do garażu.
2. W obecności przybyłych oferentów Zarząd informuje o wysokości ceny jaką oczekuje Spółdzielnia oraz o wysokości cen zaoferowanych przez oferentów. Jeśli oferent nie podał w ofercie ceny, Zarząd prosi oferenta o podanie tej informacji.
3. Po uzyskaniu informacji o oferowanej cenie od wszystkich oferentów, przystępuje się do negocjacji.
4. W przypadku złożenia więcej niż jednej oferty, Zarząd wyłania najkorzystniejszą ofertę dla Spółdzielni, złożoną podczas negocjacji.
5. Zarząd może odrzucić wszystkie oferty w trakcie negocjacji, jeżeli żadna z ofert nie spełni oczekiwań Zarządu.

§ 19

Z przeprowadzonych negocjacji sporządzany jest protokół, który w szczególności winien zawierać wysokość wynegocjowanej ceny oraz wysokość i termin wpłacenia wylicytowanej ceny.

C. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 20

1. Zarząd Spółdzielni w ciągu 3 dni roboczych od dnia wpływu na konto Spółdzielni wylicytowanej lub wynegocjowanej ceny, uzgodni z notariuszem termin zawarcia aktu notarialnego na ustanowienie prawa odrębnej własności garażu.
2. Notariusza wyznacza Zarząd Spółdzielni.
3. O dacie i miejscu zawarcia aktu notarialnego Spółdzielnia powiadomi licytanta, któremu udzielono przybycia lub osobę, która złożyła najkorzystniejszą ofertę, na co najmniej 3 dni przed datą zawarcia aktu notarialnego.
4. Koszty związane z zawarciem aktu notarialnego i postępowania wieczystoksięgowego ponosi licytant, któremu udzielono przybycia lub osoba, która złożyła najkorzystniejszą ofertę.
5. Od następnego dnia od daty zawarcia aktu notarialnego garaż zostanie postawiony do dyspozycji właściciela i od tego dnia zobowiązany jest on do ponoszenia należnych miesięcznych opłat za garaż.
6. Wydanie garażu właścicielowi nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.

Rozdział 2 – Najem garażu

§ 21

Przewiduje się dwa sposoby wyłonienia najemcy garażu.

1. w drodze przetargu
2. w drodze negocjacji

D. PRZETARG

§ 22

1. Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg na najem garażu w stanie wolnym (pustostan) lub na garaż, na najem którego została wypowiedziana umowa najmu przez dotychczasowego najemcę.
2. Ogłoszenie o przetargu zamieszczone zostanie w mediach lokalnych na co najmniej 10 dni przed terminem przetargu.
3. Wraz z ukazaniem się ogłoszenia o przetargu w mediach, na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni przy ul. Sułkowskiego 46 w Lesznie oraz na stronie internetowej Spółdzielni umieszczony zostaje szczegółowy wykaz garaży, zawierający m.in. termin przetargu, lokalizację garażu, powierzchnię garażu, cenę wywoławczą, wysokości wadium.

§ 23

1. Do przetargu mogą stawać osoby prawne i fizyczne wyłącznie prowadzące działalność gospodarczą.
2. Do przetargu nie mogą stawać osoby prawne i fizyczne, które na dzień przetargu posiadają zaległości wobec Spółdzielni lub pozostają w sporze ze Spółdzielnią.

§ 24

W przypadku niezachowania przez licytanta, któremu udzielono przybicia warunków określonych w § 23 ust. 1 Zarząd Spółdzielni zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu i odstąpienia od zawarcia umowy najmu lub rozwiązania zawartej umowy bez okresu wypowiedzenia, a wpłacone wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

§ 25

1. Przystępujący do przetargu obowiązany jest wpłacić wadium podane w wykazie garaży na konto Spółdzielni nr 53 1020 3088 0000 8902 0003 8109. Jeżeli w terminie przetargu kwota wadium nie znajduje się na koncie Spółdzielni, przystępujący do przetargu zobowiązany jest przedstawić dowód wpłaty lub przelewu kwoty wadium.
2. Wadium wpłacone przez licytanta, któremu udzielono przybicia zatrzymuje się i zgodnie z postanowieniami umowy najmu, stanowi jej zabezpieczenie.
3. Pozostałym licytantom wadium zwraca się w terminie 3 dni roboczych w formie przelewu na rachunek bankowy, z którego dokonano wpłaty wadium.
4. Przystępujący do przetargu zobowiązany jest przedłożyć dokument tożsamości oraz złożyć oświadczenie o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem w części dot. przetargu, stanem technicznym garażu oraz o prowadzeniu działalności gospodarczej.

§ 26

1. Cena wywoławcza za najem garażu ustalona została w wysokości podanej w wykazie garaży.
2. Cena wywoławcza zawiera wyłącznie czynsz za najem garażu.
3. Cena wywoławcza nie zawiera kosztów energii elektrycznej, zużytej w garażu.
4. Do opłat, o którym mowa w ust. 2 dolicza się podatek VAT - zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie podatku od towarów i usług.

§ 27

1. W przypadku, gdy istnieje konieczność rozwiązania umowy najmu z dotychczasowym najemcą, z licytaniem, któremu udzielono przybicia zawiera się umowę przedwstępną, w której określa się termin zawarcia umowy najmu.
2. W przypadku, gdy garaż znajduje się w dyspozycji Spółdzielni, z licytaniem, któremu udzielono przybicia zawiera się umowę najmu.
3. Licytant, któremu udzielono przybicia zobowiązany jest do przedłożenia zaświadczeń: o numerze REGON oraz o nadaniu numeru NIP, o wpisie do ewidencji gospodarczej, wypisu z KRS lub innego dokumentu uprawniającego do prowadzenia działalności.
4. Najpóźniej w dniu podpisywania umowy najmu, licytant, któremu udzielono przybicia zobowiązuje się wystawić na rzecz Spółdzielni weksel in blanco w celu zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy najmu.
5. Licytant, któremu udzielono przybicia pozostający w związku małżeńskim jest zobowiązany przedłożyć zgodę drugiego małżonka na zaciąganie przez niego zobowiązań lub przedłożyć dokument, z którego będzie wynikało, że pomiędzy małżonkami ustala wspólność majątkowa.
6. W przypadku odstąpienia przez licytanta, któremu udzielono przybicia od zawarcia umowy przedwstępnej lub najmu wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz Spółdzielni.

§ 28

1. W przetargu mogą licytować tylko osoby, które wpłaciły wadium.
2. Przetarg prowadzi komisja składająca się z 2 do 3 osób, wyznaczona przez Prezesa Zarządu.

§ 29

Po wywołaniu licytacji, prowadzący przetarg podaje do wiadomości obecnych bliższe określenie licytowanego garażu i cenę wywoławczą.

§ 30

1. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do odbycia przetargu.
2. Pełnomocnictwo do udziału w przetargu powinno być potwierdzone dokumentem z podpisem urzędowo poświadczonym. Podpisy na pełnomocnictwach udzielonych przez osoby prawne nie wymagają poświadczenia.

§ 31

1. Przetarg odbywa się ustnie.
2. Postąpienie wynosi 5% ceny wywoławczej lub wielokrotność.
3. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy inny licytant zaoferował cenę wyższą.
4. W chwili podbijania ceny licytant podnosi rękę lub tabliczkę z numerem otrzymaną przed licytacją, podając cenę.

§ 32

1. Po ustaniu postąpień osoba prowadząca przetarg, obwieszcza trzykrotnie zaoferowaną cenę, zamyka przetarg i wymienia licytanta, który zaoferował najwyższą cenę.
2. W przypadku przystąpienia do przetargu tylko jednego licytanta, osoba prowadząca przetarg udziela przybicia temu licytantowi za cenę wywoławczą.

§ 33

Przetarg może ulec odwołaniu w odniesieniu do niektórych garaży bądź wszystkich, bez podania przyczyny.

E. NEGOCJACJE

§ 34

Zarząd Spółdzielni, po co najmniej dwóch bezskutecznych przetargach na najem garażu, może wyłonić najemcę garażu w drodze negocjacji.

§ 35

Zarząd przeprowadza ustne negocjacje z osobami, które złożyły pisemną ofertę najmu garażu.

§ 36

1. Zarząd zaprasza do negocjacji wszystkich oferentów, którzy złożyli oferty. Jako skuteczne poinformowanie oferenta o terminie negocjacji uznaje się telefoniczne, mailowe lub pisemne zawiadomienie oferenta, na co najmniej 3 dni robocze przed negocjacjami.
2. Osoba zawiadamiająca telefonicznie oferenta winna sporządzić notatkę z rozmowy, podając dokładny czas i krótki przebieg rozmowy.

§ 37

Do odbycia negocjacji wystarczy jedna oferta.

§ 38

1. Nie przybycie oferenta na negocjacje, powiadomionego o terminie negocjacji w sposób określony w § 36 ust. 1, uznaje się za jego rezygnację.
2. W obecności przybyłych oferentów Zarząd informuje o wysokości miesięcznego czynszu netto jaki oczekuje Spółdzielnia oraz o wysokości czynszu oferowanych przez oferentów. Jeśli oferent nie podał w ofercie wysokości czynszu, Zarząd prosi oferenta o podanie tej informacji.
3. Po uzyskaniu informacji o oferowanej wysokości czynszu od wszystkich oferentów, przystępuje się do negocjacji.

4. W przypadku złożenia więcej niż jednej oferty, Zarząd wybiera najkorzystniejszą ofertę dla Spółdzielni, złożoną podczas negocjacji.
5. Zarząd może odrzucić wszystkie oferty w trakcie negocjacji, jeżeli żadna z ofert nie spełni oczekiwań Zarządu.

§ 39

1. Z przeprowadzonych negocjacji sporządzany jest protokół, który w szczególności winien zawierać wysokość wynegocjowanego czynszu, termin zawarcia umowy najmu, wysokość i termin wpłacenia kaucji.
2. Szczegółowe warunki najmu garażu określa umowa najmu.

§ 40

1. Traci moc Regulamin przetargu na najem garaży z dnia 23.07.2009r., uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 32/2009.
2. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2026 z dnia 23.02.2026r. i obowiązuje od dnia podjęcia Uchwały.

Leszno, dnia 23.02.2026 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie
Hanna Wachowiak
Hanna Wachowiak

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Lesznie
Ireneusz Twardowski
Ireneusz Twardowski