

**ZASADY GOSPODAROWANIA GARAŻAMI**  
**stanowiącymi własność Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa**  
**Spółecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.

Garaże stanowią własność Spółki Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Spółecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, zwanej w dalszej treści „KTBS” lub „Wynajmującym”

§ 2.

Garażem w rozumieniu niniejszej uchwały jest pomieszczenie w budynku przeznaczone do garażowania w nim samochodów osobowych.

**II. ZASADY NAJMU**

§ 3.

1. Umowa najmu garażu może być zawarta z osobą, z którą KTBS zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego lub na rzecz której przeniesiono odrębną własność lokalu mieszkalnego, zwanej dalej „właścicielem lokalu” i łącznie spełnia poniższe warunki:
  - 1) zamieszkuje w najmowanym lokalu mieszkalnym,
  - 2) nie podnajmuje lokalu mieszkalnego osobom trzecim,
  - 3) nie dzierżawi lub nie wynajmuje garażu lub gruntu przeznaczonego pod garaż na terenie Gminy Miasto Kielce,
  - 4) nie posiada innego tytułu prawnego do garażu lub gruntu przeznaczonego pod garaż na terenie Gminy Miasto Kielce,
  - 5) posiada dokument potwierdzający fakt dysponowania samochodem osobowym na zasadzie własności lub na podstawie umowy najmu, dzierżawy, leasingu, użyczenia wraz z dowodem rejestracyjnym zaopatrzoną w adnotację o ważnych badaniach technicznych,
  - 6) posiada ważne prawo jazdy lub prawo takie posiada osoba prowadząca wraz z Najemcą gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 poz. 2133 t. j. z późn. zmianami) w związku z art. 2 ust. 1 pkt 9) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020. poz. 611 t. j.),
  - 7) nie posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i garażu stanowiących własność KTBS, lub zaległości z tytułu zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a w okresie ostatnich trzech lat nie posiadała zaległości większych niż trzy okresy płatności za najem lokalu mieszkalnego,
  - 8) wylosowała garaż lub jej oferta została wybrana w trybie przetargowym lub spełniła warunki określone w § 5 ust. 4.
2. Zawarcie umowy najmu garażu uzależnione jest od złożenia oświadczenia potwierdzającego spełnienie warunków określonych w ust. 1, podlegającego weryfikacji przez pracownika KTBS.
3. Do oświadczenia określonego w ust. 2 należy załączyć kserokopię dowodu rejestracyjnego lub umowy najmu, leasingu, dzierżawy oraz kserokopię ważnego prawa jazdy.

#### § 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 KTBS.
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.
3. Pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy najmu garaż nie może być podnajmowany bez zgody Prezesa Zarządu KTBS. W przypadku wyrażenia zgody na podnajem, opłatę określa się na podstawie stawki na podnajem ustalonej przez Prezesa Zarząd KTBS.
4. Pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy najmu garaż nie może być wykorzystywany do celów innych niż garażowanie pojazdów, a w szczególności do prowadzenia działalności gospodarczej.

#### § 5.

1. Garaże mogą być wynajmowane w trybie przetargowym lub w trybie bezprzetargowym - losowanie.
2. Najemca lub właściciel lokalu mieszkalnego ma prawo jedynie do najmu jednego garażu.
3. Decyzję w sprawie trybu wynajęcia garażu i zasad wynajmu podejmuje Prezes Zarządu KTBS.
4. Bez względu na wybrany tryb wynajmu garaży, z przetargu lub losowania wyłączeni są i mają pierwszeństwo w wynajęciu garażu:
  - a) Najemcy i właściciele lokali mieszkalnych, którzy są osobami niepełnosprawnymi, posiadającymi orzeczenia Miejskiego (Powiatowego) Zespołu Do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności, mający zarówno ograniczone możliwości samodzielnego poruszania się jak i przyczynę niepełnosprawności oznaczoną jednym z symboli: 04 – 0 (choroby narządu wzroku) lub 05 – R (upośledzenie narządu ruchu) lub 10 – N (choroby neurologiczne), którym przysługują karty parkingowe.

Powyższe uprawnienie wynika z zapisów:

    - art. 6b ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. 2020, poz. 426 t. j. z późn. zmianami),
    - art. 8 ust. 3a pkt 1 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. 2020, poz. 110 t. j.).

Warunek uznaje się za spełniony także wtedy, gdy samochód zarejestrowany jest na współmałżonka, jednego z rodziców, rodzeństwo lub na pełnoletnie dzieci osoby niepełnosprawnej.
  - b) Najemcy i właściciele lokali mieszkalnych, których osoby prowadzące wraz z Najemcą lub właścicielem gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 poz. 2133 t. j. z późn. zmianami) w związku z art. 2 ust. 1 pkt 9) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 poz. 611 t. j.) są osobami niepełnosprawnymi, posiadającymi orzeczenie Miejskiego (Powiatowego) Zespołu Do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności o zaliczeniu do znacznego lub umiarkowanego stopnia niepełnosprawności, mające zarówno ograniczone możliwości samodzielnego poruszania się jak i przyczynę niepełnosprawności oznaczoną jednym z symboli: 04 – 0 (choroby narządu wzroku) lub 05 – R (upośledzenie narządu ruchu) lub 10 – N (choroby neurologiczne), którym przysługują karty parkingowe.

Powyższe uprawnienie wynika z zapisów:

    - art. 6b ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. 2020, poz. 426 t. j. z późn. zmianami),

- art. 8 ust. 3a pkt 1 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. 2020, poz. 110 t. j.).

Warunek uznaje się za spełniony także wtedy, gdy samochód zarejestrowany jest na współmałżonka, jednego z rodziców, rodzeństwo lub na pełnoletnie dzieci osoby niepełnosprawnej.

- c) Najemcy i właściciele lokali mieszkalnych, którzy korzystają z komórek lokatorskich połączonych z garażem.
5. W przypadku wyboru trybu bezprzetargowego pozostałe garaże, po uwzględnieniu garaży zajmowanych przez osoby wymienione w § 5 ust. 4, zostaną rozdysponowane w drodze losowania spośród chętnych Najemców i właścicieli lokali mieszkalnych, w pierwszej kolejności w danej lokalizacji (budynku).
6. Losowanie zostanie przeprowadzone zgodnie z „Regulaminem losowania garaży stanowiących własność Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.”

### **III. ZMIANA NAJEMCY**

#### **§ 6.**

1. W czasie trwania umowy najmu garażu w prawa i obowiązki dotychczasowego Najemcy garażu, wstąpić mogą za pisemną zgodą Wynajmującego: małżonek Najemcy garażu, jego wstępni, zstępni oraz osoby przysposobione przez dotychczasowego Najemcę garażu, pod warunkiem prowadzenia przez te osoby wspólnego gospodarstwa domowego z dotychczasowym Najemcą garażu 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 niniejszych zasad.
2. W przypadku rezygnacji Najemcy z wynajmowanego garażu przed końcem okresu na jaki została zawarta umowa, garaż zostanie wynajęty nowemu Najemcy w drodze losowania.
3. W sytuacjach określonych w ust. 1 i 2 termin zakończenia nowej umowy najmu garażu będzie taki sam jak u poprzedniego Najemcy garażu.

### **IV. OPŁATY**

#### **§ 7.**

1. Najemca garażu zobowiązany jest do wnoszenia do 10-go dnia każdego miesiąca z góry opłat z tytułu najmu garażu za dany miesiąc.
2. W przypadku wynajęcia garażu w trybie bezprzetargowym, o którym mowa jest w § 5 lub w przypadku zmiany Najemcy, o której mowa w § 6 niniejszych zasad nowa stawka czynszu najmu ustalana będzie przez Prezesa Zarządu KTBS.
3. W przypadku, nie przekazania garażu do dyspozycji Wynajmującego po wygaśnięciu stosunku najmu, KTBS ma prawo obciążyć osobę zajmującą garaż bez tytułu prawnego, odszkodowaniem w wysokości minimum 200% ostatniej stawki czynszowej, do czasu przekazania garażu Wynajmującemu.

### **V. KAUCJA ZABEZPIEZAJĄCA**

#### **§ 8.**

1. Najemca garażu zobowiązany jest do wpłaty kaucji zabezpieczającej stanowiącej zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy najmu garażu w terminie - przed przejściem garażu.
2. Wysokość kaucji zabezpieczającej wynosi trzykrotność miesięcznych opłat z tytułu najmu garażu.

3. Wynajmujący zwraca kaucję zabezpieczającą po zakończeniu stosunku najmu w terminie 30 dni od protokolarnego przekazania garażu przez Najemcę, po potrąceniu wszelkich roszczeń finansowych wynikających z umowy najmu garażu.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 9.

1. Umowa najmu garażu może być rozwiązana w każdym czasie w drodze porozumienia stron, a nadto przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Umowa najmu może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy Najemca garażu:
  - a) nie wpłacił kaucji zabezpieczającej zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 1,
  - b) używa garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub nie przestrzega zasad określonych w Instrukcji przeciwpożarowej dla garaży samochodowych obowiązującej w KTBS,
  - c) zalega z zapłatą czynszu za najem garażu za co najmniej dwa okresy płatności,
  - d) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania garaż bez zgody Wynajmującego,
  - e) bez zgody Wynajmującego wykonał przeróbki, modernizację i zmiany w stosunku do stanu poprzedniego.
3. Z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lub jej rozwiązania Najemca garażu jest zobowiązany przekazać lokal Wynajmującemu po uprzednim jego odnowieniu i doprowadzeniu do stanu poprzedniego.
4. W przypadku wprowadzenia przeróbek, modernizacji i ulepszeń przez Najemcę garażu w trakcie trwania umowy najmu, KTBS może zwolnić Najemcę garażu z obowiązku przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, przy czym Najemcy garażu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.
5. Jeżeli Najemca garażu nie przywróci lokalu do stanu poprzedniego, KTBS jest uprawnione do wykonania niezbędnych prac, przy czym Najemca garażu upoważnia Spółkę do zastępczego wykonania tych prac na koszt Najemcy garażu. Koszty te mogą być potrącone z wpłaconej kaucji.
6. W przypadku rozwiązania umowy w trybie określonym w § 9 ust. 2, Najemca garażu może ponownie ubiegać się o najem garażu dopiero po upływie trzech lat od daty ustania stosunku najmu.

### § 10.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą dotyczących najmu garaży stanowiących własność KTBS decyzje podejmuje samodzielnie Prezes Zarządu Spółki.

### § 11.

W pozostałych sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami gospodarowania garażami stanowiącymi własność Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kielcach mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Prezes Zarządu

Winicjusz Żyła

Kielce, dnia 21.04.2020 r.

**REGULAMIN LOSOWANIA GARAŻY**  
**stanowiących własność Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**  
**z siedzibą w Kielcach**

**§ 1**

**Postanowienia ogólne**

Losowanie garaży organizuje Prezes Zarządu KTBS Sp. z o.o.

**§ 2**

**Komisja**

1. Prezes Zarządu KTBS Sp. z o.o. powołuje komisję do zorganizowania i przeprowadzenia losowania, w skład której wchodzi dwóch pracowników spółki.
2. Komisja odpowiedzialna jest za:
  - a) weryfikację złożonych dokumentów przez Najemców lub właścicieli lokali mieszkalnych, zainteresowanych najmem garaży,
  - b) wezwanie do uzupełnienia przez Najemców lub właścicieli lokali mieszkalnych ewentualnych braków w dokumentach, w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze,
  - c) prawidłowe przygotowanie i przeprowadzenie losowania,
  - d) rozpatrywanie i rozstrzyganie wszelkich spraw spornych. Ostateczną decyzję w sprawach spornych podejmuje Prezes Zarządu KTBS Sp. z o.o.
3. Po przeprowadzeniu losowania garaży komisja sporządzi protokół z losowania i przedstawi do zatwierdzenia Prezesowi Zarządu KTBS Sp. z o.o.

**§ 3**

**Terminy losowania**

1. Każde kolejne losowanie obędzie się w terminie do 3 miesięcy przed przekazaniem garaży do dyspozycji kolejnych Najemców lub właścicieli.
2. Informacja o terminie losowania zostanie zamieszczona w siedzibie KTBS Sp. z o.o., ogłoszona na stronie internetowej spółki ([www.ktbs.kielce.eu](http://www.ktbs.kielce.eu)) oraz wywieszona na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych, na co najmniej 7 dni przed dniem losowania.
3. W przypadkach rezygnacji Najemców z najmu garaży, wypowiedzenia umowy najmu lub innych nieprzewidzianych okolicznościach, informacja o losowaniu uzupełniającym i terminie jego przeprowadzenia zostanie zamieszczona w siedzibie KTBS Sp. z o.o., ogłoszona na stronie internetowej spółki ([www.ktbs.kielce.eu](http://www.ktbs.kielce.eu)) oraz wywieszona na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych, na co najmniej 7 dni przed dniem losowania.

**§ 4**

**Warunki udziału w losowaniu**

1. W losowaniu będą miały prawo wziąć udział osoby, które pisemnie wystąpiły do KTBS Sp. z o.o. z podaniem o najem garażu i spełniają wymagania określone w „Zasadach gospodarowania garażami stanowiącymi własność Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.”

2. Udział w losowaniu ma prawo wziąć osobiście zainteresowany Najemca lub właściciel lokalu mieszkalnego lub osoba prowadząca wspólnie z Najemcą lub właścicielem gospodarstwo domowe, która jest zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania lub osoba posiadająca pisemne upoważnienie do dokonania konkretnej czynności.
3. W przypadku nie przybycia na losowanie osoby zainteresowanej lub osoby prowadzącej wspólnie z Najemcą lub właścicielem gospodarstwo domowe, która jest zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania lub osoby posiadającej pisemne upoważnienie do dokonania konkretnej czynności, w jej imieniu losować będzie członek komisji powołanej przez Prezesa Zarządu KTBS Sp. z o.o.
4. Osoby biorące udział w losowaniu winny okazać się dowodem osobistym.

## **§ 5**

### **Przebieg losowania**

1. Po przybyciu na losowanie osoby biorące udział w losowaniu podpiszą listę obecności.
2. Przed przeprowadzeniem losowania ogłoszona zostanie przez komisję liczba i lokalizacja garaży wyłączonych z losowania z uwagi na przyznanie ich osobom zajmującym komórki lokatorskie połączone z garażami oraz osobom niepełnosprawnym, zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 4 „Zasad gospodarowania garażami stanowiącymi własność Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach”
3. Pojedyncze losy umieszczone będą w kopertach lub kapsułach, wszystkie losy w przezroczystym pojemniku.
4. Ilość losów, które zostaną umieszczone w przezroczystym pojemniku będzie równa ilości osób, które złożyły podanie o najem garażu.
5. Przed przystąpieniem do głównego losowania garaży odbędzie się losowanie kolejności losowania, według numeru zamieszkiwanego lokalu mieszkalnego.
6. W losowaniu głównym będą dwa rodzaje losów:
  - a) zawierające napis „GARAŻ” – dające prawo do podpisania umowy na najem garażu,
  - b) nie zawierające żadnego napisu – świadczące o nie otrzymaniu prawa do podpisania umowy na najem garażu.
7. Losów z napisem „GARAŻ” będzie tyle, ile wolnych garaży.
8. Z osobami, które wybrały los z napisem „GARAŻ” i obecnie wynajmują garaż, zostanie podpisana umowa najmu na ten sam garaż.
9. Osoby, które wybrały los z napisem „GARAŻ” i w chwili obecnej nie wynajmują garażu, wezmą udział w losowaniu numerów pozostałych, wolnych garaży.

## **§ 5**

### **Postanowienia końcowe**

Przystąpienie do losowania jest równoznaczne z akceptacją Regulaminu losowania garaży stanowiących własność Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Kielcach.

Kielce, dnia 21.04.2020 r.

Prezes Zarządu

Winicjusz Żyła