

Směrnice upravující nájemní vztah ke garážovým stánům

Bytové družstvo Juraje Jánošíka (dále jen bytové družstvo) je mimo jiné vlastníkem samostatných nebytových prostor v domech ve vlastnictví bytového družstva sloužících jako garážová stání (garáže). Užívání těchto prostor je upraveno samostatnou smlouvou o nájmu nebytového prostoru-garáže. Za účelem stanovení a ujednání způsobu výběru zájemců k uzavření nájemní smlouvy na užívání těchto prostor přijímá bytové družstvo tuto **s m ě r n i c i**:

1. Členská schůze, jako vrcholný orgán družstva, zmocňuje k výběru zájemců a uzavření nájemních smluv na nájem těchto prostor představenstvo bytového družstva. Představenstvo je při výběru zájemců a uzavírání nájemních smluv vázáno touto směrnicí.
2. Představenstvo bytového družstva vybírá zájemce o nájem garáže z řad členů, ve výjimečném případě i nečlenů, podle evidence jednotlivých zájemců, kteří podali u bytového družstva písemnou žádost o poskytnutí garáže do nájmu. Za tím účelem vede představenstvo samostatně evidenci z řad členů bytového družstva a zvlášť evidenci z řad nečlenů.
3. Představenstvo zařadí do pořadníku zájemců pouze žádosti, které splňují náležitosti, tj. s uvedením jména a příjmení zájemce, trvalého bydliště zájemce, údaj, zda zájemce požaduje nájem garáže v konkrétním domě nebo nezávisle na konkrétním domě a předpokládanou dobu nájmu.
4. Představenstvo je povinno respektovat jako prvořadé kritérium pořadové číslo žadatele, pod kterým je žadatel zařazen v pořadníku. Výjimky jsou možné pouze z důvodů dále uvedených. Při výběru zájemců představenstvo dále zohlední tato pomocná kritéria:
 - a) členství v bytovém družstvu;
 - b) trvalé užívání bytu ve vlastnictví bytového družstva po dobu trvání nájmu garáže;
 - c) osvědčení, že je vlastníkem vozidla, případně provozovatelem (leasingová smlouva);
 - d) garance dodržování domovního řádu a provozního řádu pro užívání garáží;
 - e) garance dodržování smluvních podmínek sjednaných ve smlouvě o nájmu garáže, především řádného plnění platební povinnosti;
 - f) garance bezdlužnosti ve vztahu k platebním povinnostem spojených s užíváním družstevního bytu.
5. S vybraným zájemcem uzavře představenstvo bytového družstva nájemní smlouvu o nájmu nebytového prostoru-garáže, a to v rozsahu schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je:

- a) provozní řád užívání garáží;
 - b) prohlášení nájemce, že po dobu trvání nájmu garáže bude řádně užívat družstevní byt, že v případě, pokud nastanou podmínky k ukončení nájmu garáže předpokládané touto směrnicí, případně nájemní smlouvou, garáž vyklidí do sedmi dnů ode dne skončení nájmu a vyklizenou předá bytovému družstvu a neučiní-li tak v této lhůtě souhlasí s tím, aby vyklizení garáže zajistilo bytové družstvo na jeho náklady, že po dobu trvání nájmu neumožní užívat garáž ani její část třetí osobě, s výjimkou osoby v příbuzenském poměru přímém, a to jen na dobu nezbytně nutnou (např. po dobu návštěvy u nájemce).
6. Bytové družstvo je oprávněno inkasovat od nájemce, se kterým uzavřelo smlouvu o nájmu garáže, poplatek ve výši 50 Kč jako nezbytně nutné náklady na uzavření smlouvy, evidenci smlouvy a účetní operace spojené s nájmem garáže.
7. Pro případ, že žádný z členů bytového družstva neprojeví zájem o nájem uvolněné garáže, může bytové družstvo takovou garáž přenechat do nájmu i nečlenovi. Povinnost dodržovat základní zásady pro nájem garáže stanovené touto směrnicí, případně jinými předpisy bytového družstva, resp. zákonem, tím není dotčena. V případě nájmu nečlenem je podmínkou, že v nájemní smlouvě bude sjednána jednoměsíční výpovědní lhůta pro skončení nájmu v případě, pokud o nájem garáže projeví dodatečně zájem některý z členů bytového družstva. Odmítnutí akceptace této podmínky je důvodem k odmítnutí uzavřít nájemní smlouvu s nečlenem.
8. V případě přerušení nebo skončení nájmu bytu (uzavření podnájemní smlouvy, uzavření dohody o převodu členských práv a povinností, smrt původního nájemce) zaniká i nájem garáže a původní nájemce, případně jeho právní nástupce, je povinen garáž vyklidit a vyklizenou předat bytovému družstvu nejpozději ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne, kdy došlo k přerušení, resp. ukončení nájmu bytu (v případě úmrtí ode dne, kdy bude pravomocně rozhodnuto o nástupci nájmu bytu). Pokud je nájemce v prodlení s ukončením nájmu a předáním vyklizené garáže, je povinen hradit nájemné do doby faktického ukončení nájmu a předání vyklizené garáže. Povinnost hradit náklady spojené s užíváním garáže v případě úmrtí přecházejí na právního nástupce nájmu bytu (dědice členského podílu v bytovém družstvu), a to do doby faktického předání vyklizené garáže bytovému družstvu.
9. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájmu nejméně 30 dnů a přes upozornění neuhradí dluh ani v náhradní lhůtě, je bytové družstvo oprávněno smlouvu vypovědět nejpozději ve lhůtě 60 dnů ode dne prodlení v úhradě.
10. V případě převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu a s tím spojeného převodu nájmu družstevního bytu mezi osobami v příbuzenském poměru přímém (manžel - manželka, rodič - dítě, sourozenec, prarodič - vnuk/vnučka), pokud původní nájemce bytu měl v nájmu i garáž, může představenstvo bytového družstva učinit výjimku a v případě, pokud o to požádá nový nabyvatel práv a povinností v bytovém družstvu, může s ním bytové družstvo uzavřít nájemní

smlouvu na užívání garáže, ač takový nástupce nebyl evidován v pořadníku bytového družstva. Splnění dalších podmínek pro uzavření nájemní smlouvy stanovených touto směrnicí tím není dotčeno.

11. Představenstvo bytového družstva může rovněž učinit výjimku v takovém případě nájmu garáže, pokud byla uzavřena dohoda o převodu členských práv a povinností v bytovém družstvu mezi osobami v příbuzenském poměru přímém a původní člen bytového družstva má v nájmu i garáž a na základě dohody s novým nabyvatelem práv a povinností bude byt i nadále užívat (věcné břemeno). V takovém případě může představenstvo bytového družstva rozhodnout, že taková osoba je oprávněná užívat garáž jako nájemce i nadále.
12. Pokud má nájemce garáže v nájmu garáž v jiném domě, než je družstevní byt, který užívá, a dojde k uvolnění garáže v domě, v němž je jeho družstevní byt, může nájemce požádat bytové družstvo o výměnu garáže. O žádosti rozhoduje představenstvo bytového družstva. Pokud bude žádosti vyhověno, je povinen žadatel původní garáž neprodleně vyklidit a vyklizenou předat bytovému družstvu k dalšímu využití způsobem uvedeným v této směrnici.
13. Výši nájemného za m² pronajaté plochy schvaluje členská schůze.
14. Tato směrnice nabývá účinnosti dnem schválení členskou schůzí. Představenstvo bytového družstva je povinno do tří měsíců ode dne účinnosti této směrnice uvést do souladu s ní i nájemní smlouvy uzavřené v době před účinností směrnice.