

DODATEK SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍ GARÁŽE

Bytové družstvo: Bytové družstvo občanů Máj
se sídlem: 742 02 Šenov u Nového Jičína, Dukelská 253
IČ: 146 148 80
zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném KS v Ostravě, v oddíle Dr.XX, vložka 27
číslo účtu: 888 310 /0300 vedený u ČSOB a.s., pobočka Nový Jičín
(dále jen „družstvo“) na straně jedné

a

Pan/í (jméno a příjmení):

datum narození/r.č.:

bytem:

telefon /e-mail

Pan/í (jméno a příjmení):

datum narození/r.č.:

bytem:

telefon/e-mail

(člen dále také jen jako „nájemce“) na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek ke smlouvě o nájmu družstevní garáže (dále jen garáže) ve formě úplného znění (dále jen „nájemní smlouva“) následovně:

I.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce je členem družstva. S členstvím nájemce v družstvu je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu garáže za podmínek určených stanovami družstva v případě, kdy se nájemce stává členem družstva bez právního předchůdce. V případě, že nájemce nabývá družstevní podíl od jiné osoby, je právo nájmu garáže spojeno s jeho družstevním podílem a přechází na nájemce zároveň s veškerými právy a povinnostmi spojenými s družstevním podílem.
2. Účelem této smlouvy je upravit blíže práva a povinnosti stran vyplývající z užívání garáže členem družstva (nájemcem).

II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem **vestavěné garáže – řádové garáže*** č. nacházející se v **domě č.p.** **č.o.*** na stavebním pozemku č....., který se nachází v katastrálním území, obec Nový Jičín – Dolní Předměstí, na adrese Nový Jičín, (dále jen „dům“, „garáž“ a „pozemek“), který je ve vlastnictví družstva.
2. Nájemné za užívání garáže se řídí ustanoveními Vnitrodružstevní směrnice č.01/2013 Směrnice o nájmem z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostor.
3. Družstvo tímto přenechává nájemci garáž do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou a stanovami družstva. Nájemce garáž přijímá do svého užívání a zavazuje se plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy a stanov družstva..
4. Nájemci vzniká právo užívat garáž počínaje.....

Bytové družstvo občanů Máj – Dodatek smlouvy o nájmu družstevní garáže
Vzor č. 1

Poznámka : *) *nehodící se škrtně*

5. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou*).
6. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou *) od do

III. Předání garáže do užívání

1. Družstvo přenechává nájemci garáž do užívání.
2. V případě převodu družstevního podílu předává nájemci garáž původní člen družstva – převodce družstevního podílu. V případě přechodu družstevního podílu děděním vstupuje nájemce jako dědic do práv a povinností původního člena družstva – zůstavitele družstevního podílu ke dni úmrtí zůstavitele a garáž se fyzicky nepředává.
3. Nájemce se seznámil se stavem garáže a přebírá jej do užívání bez výhrad.

IV. Nájemné a služby

1. Nájemce je povinen platit nájemné za užívání garáže a náklady na plnění spojená s užíváním garáže (dále jen „služby“).
2. Podrobnosti týkající se těchto plateb včetně rozpisu zahrnutých položek, způsobu stanovení výše záloh pro jednotlivé garáže, splatnosti, způsobu rozúčtování, vyúčtování a vypořádání rozdílů z vyúčtování, jsou upraveny směrnicí družstva č. 01/2013, která je pro nájemce jakožto člena družstva závazná.
3. Výše nájemného připadající na předmětnou garáž a celková výše záloh na služby spojené s užíváním předmětné garáže ke dni podpisu této smlouvy jsou uvedeny v „Měsíčním předpise pevných a zálohových plateb spojených s užíváním garáže“, který je přílohou této smlouvy.
4. O stanovení celkové výše plateb nájemného a záloh na služby rozhoduje představenstvo družstva. Jestliže dojde na základě rozhodnutí představenstva o změně celkové výše plateb nebo na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva o změně směrnice ke změně výše nájemného a/nebo záloh na služby, je družstvo povinno informovat o tom nájemce alespoň 1 měsíc předem. Nájemce je povinen hradit upravenou výši plateb počínaje druhým kalendářním měsícem po doručení oznámení. Jestliže však dochází ke změně výše měsíční zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsahu nebo kvality služby, může být změněná měsíční záloha na služby požadována již od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

V. Změny výše plateb

1. Příslušný orgán družstva rozhoduje o:
 - a) celkové výši nájemného s přihlédnutím k předpokládaným nákladům podle zásad upravených stanovami družstva a dalšími předpisy družstva,
 - b) rozsahu poskytovaných služeb a měsíční výši záloh na tyto služby. Není-li přijato rozhodnutí družstva, určí družstvo nájemci výši měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku;
2. Družstvo má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na nájemné v závislosti na předpokládaných nákladech na správu družstevních garáží. Družstvo je povinno informovat o tom nájemce alespoň 1 měsíc předem. Nájemce je povinen hradit upravenou výši plateb počínaje druhým kalendářním měsícem po doručení oznámení.
3. Družstvo má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení odůvodněna.

VI. Sankce

1. V případě prodlení s peněžitým plněním, které spočívá v placení nájemného nebo ve vrácení přeplatku nebo zaplacení nedoplatku z vyúčtování záloh na nájemné a přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, se strany dohodly, že vzniká smluvní straně povinnost uhradit druhé smluvní straně úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
2. V případě prodlení s peněžitým plněním, které spočívá v placení záloh na služby spojené s užíváním garáže nebo ve finančním vyrovnání z vyúčtování služeb, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně poplatek z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu. Pokud nebude poplatek z prodlení stanoven žádným právním předpisem, použije se pro prodlení s peněžitým plněním podle tohoto odstavce úrok z prodlení uvedený v odst. 1 tohoto článku.

VII. Práva a povinnosti družstva

1. Družstvo je oprávněno:
 - a) vydat „Domovní řád“, který upraví podrobnosti užívání bytů, nebytových prostor (garáží) a společných částí domu; domovní řád je pro nájemce závazný okamžikem jeho vyvěšení na informační desce v domě;
 - b) vymezit z technických nebo estetických důvodů pravidla pro provádění oprav a běžné údržby garáže, k nimž je podle čl. VIII., odst. 2, písm. e) této smlouvy povinen nájemce;
 - c) provést po předchozím upozornění nájemce opravy a běžnou údržbu garáže, k níž je povinen nájemce podle čl. VIII., odst. 2, písm. e) této smlouvy. Družstvo je po provedení opravy nebo běžné údržby garáže podle tohoto ustanovení oprávněno požadovat od nájemce zaplacení náhrady.
 - d) odstranit závady a poškození, které na garáži, nebo domě ve kterém se garáž nachází způsobil nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, pokud tuto škodu ani po předchozím upozornění družstva nájemce neodstraní, a požadovat od nájemce náhradu;
 - e) požadovat po nájemci, aby bez zbytečného odkladu odstranil stavební úpravy a jiné podstatné změny v garáži, které nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu družstva;
 - f) zadržet movité věci, které má nájemce v garáži na úhradu pohledávky družstva vůči nájemci.
2. Družstvo je povinno:
 - a) přenechat a udržovat garáž ve stavu způsobilém k řádnému užívání;
 - b) provádět a hradit veškeré opravy vyjma údržby a oprav garáže, které je podle stanov družstva povinen hradit nájemce, pokud se družstvo s nájemcem nedohodne jinak.

VIII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn:
 - a) v případě, že družstvo nesplní svoji povinnost, odstranit závady, které brání řádnému užívání garáže, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, a to ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemném oznámení nájemce, je nájemce oprávněn tyto závady v nezbytné míře odstranit a požadovat po družstvu náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 6 měsíců od odstranění závad. Jinak právo na náhradu nákladů nájemci zanikne;
 - b) provádět stavební úpravy garáže nebo jinou podstatnou změnu garáže jen s předchozím písemným souhlasem družstva;
 - c) požadovat přiměřenou slevu na nájemném za podmínek určených stanovami družstva. Toto právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
2. Nájemce je povinen:
 - a) užívat garáž pouze v souladu s jeho účelem, tj. k parkování vozidla;
 - b) hradit řádně a včas nájemné a úhrady za služby poskytované s užíváním garáže;
 - c) užívat garáž obvyklým a přiměřeným způsobem a při výkonu svých práv dbát, aby byla zajištěna práva ostatních bydlících osob v domě, kde se garáž nechází, resp. osob, které užívají sousední garáže a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické předpisy. Současně je povinen při užívání garáže zdržet se všeho, čím by nad míru obvyklou obtěžoval další osoby; provádět a hradit veškeré opravy a běžnou údržbu v garáži, s výjimkou oprav a údržby, k nimž je povinno družstvo podle čl. VII., odst. 2;
 - d) provádět na svůj náklad výměnu vybavení a zařízení garáže;

- e) udržovat elektrospotřebiče včetně příslušných rozvodů v provozuschopném stavu a zajišťovat jejich pravidelné revize;
- f) oznamovat bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v garáži, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- g) oznámit bez zbytečného odkladu a písemně družstvu závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání garáže;
- h) dbát na to, aby na garáži a společných částech domu nebo zařízeních nevznikla škoda;
- i) umožnit po předchozí písemné výzvě družstvu a osobě/osobám, kterou/které tím družstvo pověří, přístup do garáže za účelem:
 - a. zajištění řádné garáže;
 - b. vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy garáží nebo domu jako celku;
 - c. provedení kontroly stavu garáže;
 - d. provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem;
 - e. instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla;
 - f. odpočtu naměřených hodnot na zařízeních pro měření a regulaci tepla, pokud jsou v garáži umístěna;
 - g. instalace, údržby, oprav a kontroly dalších technických zařízení, pokud jsou součástí garáže – domu a patří družstvu;
- Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- j) plnit povinnosti stanovené touto smlouvou a stanovami družstva a dodržovat pravidla stanovená v Domovním řádu, pokud je/bude v domě vydán, bez ohledu na to, zda je/bude Domovní řád vydán pronajímatelem nebo je/bude vydán jinou osobou odpovědnou za správu domu a pozemku;
- k) oznámit včas družstvu svoji nepřítomnost, která má být delší než 2 měsíce, nebo pokud bude po tuto dobu obtížně dostupný. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do garáže v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Neurčí-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo;
- l) udržovat náležitý pořádek a čistotu jak uvnitř garáže, tak i pečovat o čistotu a pořádek prostoru před garáží;
- m) Pronajatou garáž nelze přenechat jinému do podnájmu bez předchozího souhlasu družstva;

IX. Skončení nájmu

1. Nájem garáže zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce v družstvu;
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě;
 - c) písemnou výpovědí nájemce garáže, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem garáže byl sjednán na určitou dobu;
 - e) vznikem vlastnictví nájemce ke garáži;
2. Nájemce, jemuž zanikl nájem garáže a nestal se jejím vlastníkem, je povinen garáž vyklidit, bez nároku na jakoukoliv náhradu.
3. V případě, že členství nájemce v družstvu skončí převodem družstevního podílu, je nájemce povinen předat byt nabyvateli družstevního podílu.
4. V případě, že členství nájemce skončí z jiného právního důvodu, např. dohodou, vystoupením nebo vyloučením, odevzdá nájemce garáž družstvu v den, kdy jeho členství končí.
5. Garáž je považována za odevzdanou, obdrží-li družstvo/nabyvatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do garáže a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat garáž ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v garáži změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede garáž do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu garáže, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození garáže, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva. Nájemce nebude požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.
6. Nedojde-li k vyklizení garáže, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
7. Nájem garáže se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy nájemce užívá garáž v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud nájemce po zániku nájmu užívá garáž i nadále a družstvo ho nevyzve k odevzdání garáže.

X.
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem neupravená touto smlouvou se řídí stanovami družstva, zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
3. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že si mezi sebou ujednaly všechny náležitosti, které považují za nezbytné pro uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.
5. Tato smlouva nahrazuje veškerá dosavadní ujednání mezi družstvem a členem ohledně užívání garáže, včetně veškerých ujednání mezi družstvem a právním předchůdcem člena.

V dne

V.....dne

.....
Ing. Jiří Kureš
předseda představenstva

.....
Nájemce

.....
Jiří Miech
místopředseda představenstva

.....
Nájemce