



Představenstvo družstva rozhodlo o vydání tohoto řídicího aktu:

ÚPLNÉ ZNĚNÍ
směrnice č. 5/2019 o nájmu nebytových prostor, pozemků a
parkovacích míst ve znění dodatku č. 1/2022

I.
Účel

- 1) Účelem vydání této směrnice je určit pravidla pro uzavírání nájemních smluv včetně výše nájemného za užívání nebytových prostor (dále též „NP“) ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Havířov (dále jen „SBD“ nebo „družstva“).
- 2) Není-li stanoveno jinak, použijí se ustanovení této směrnice také pro nájmy **pozemků či parkovacích míst** družstva.

II.
Podmínky uzavírání nájemních smluv

- 1) V případě vzniku či uvolnění vhodných nebytových prostor pro nájem **zveřejní** určený zaměstnanec na webových stránkách družstva a další vhodnou formou výzvu k podání nabídky na nájem předmětného NP.
- 2) **Výzva k podání nabídky** obsahuje nejméně: umístění a výměru nebytového prostoru v m², jeho stavebně technický účel, předpokládanou dobu vzniku a trvání nájmu, termín případné prohlídky a hodnocené údaje (kritéria): minimální výši nájemného, účel nájmu a další určené podmínky. Přílohou výzvy je návrh nájemní smlouvy s volnými řádky pro doplnění údajů určených k hodnocení.
- 3) Doplněný, podepsaný a družstvu doručený návrh nájemní smlouvy zájemcem tvoří **Nabídku**, kterou posoudí výběrová komise. Nabídky se podávají v zalepených a nepoškozených obálkách osobně nebo poštou na podatelnu družstva. Obálka musí být označena heslem „Neotvírat – nabídka k nebytovému prostoru č. ... na adrese ...“
- 4) Nebytový prostor lze **předat k užívání** na základě uzavřené nájemní smlouvy se zájemcem, jehož nabídka byla vyhodnocena jako nejvýhodnější pro družstvo.
- 5) Nájemní smlouva může být uzavřena i **bez provedení výběrového řízení**, pokud vede k jejímu uzavření důvod zvláštního zřetele hodný. V textu nájemní smlouvy však musí být takový důvod vždy uveden.
- 6) V případě doručení jediné nabídky porovná výběrová komise hodnocené údaje s údaji o nájmech NP obvyklými v Havířově v době podání nabídky. Nabídka je nejvýhodnější, jsou-li v takovém případě nabízené podmínky lepší nebo nejméně stejné jako obvyklé.

- 7) Činnost výběrové komise zajišťuje Organizačně právní komise představenstva (dále jen „odborná komise“).

III.

Jistota

- 1) Zájemce je povinen uhradit na účet družstva jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného uvedeného v nabídce, a to nejpozději den před vznikem nájmu (účinnosti nájemní smlouvy). Den úhrady je den, kdy byla jistota připsána na účet družstva. V případě prodlení s úhradou jistoty platí, že družstvo nabídku odmítlo.
- 2) V případech zvláštního zřetele hodných je odborná komise oprávněna stanovit jinou výši jistoty, než je stanovena v odst.1 tohoto článku.
- 3) V případě, že celková výše jistoty přesáhne částku 50.000,- Kč, může být s nájemcem uzavřena dohoda o splátkách jistoty s tím, že výše splátek bude určena tak, aby celá jistota byla uhrazena nejpozději do jednoho roku ode dne uzavření nájemní smlouvy.
- 4) Jistota slouží k zápočtu případného dluhu na nájemném, zálohách na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním NP a vzniklých škod způsobených nájemcem.
- 5) Pokud budou ke dni skončení nájmu všechny závazky ze strany nájemce splněny, vrátí družstvo jistotu na účet nájemce ve lhůtě 30 dnů ode dne vyklizení a předání NP družstvu. V případě prodlení nájmu s předáním NP delším, než 90 dnů, jistota propadá ve prospěch družstva, jako smluvní pokuta a družstvo je oprávněno naložit s majetkem nájemce dle rozhodnutí odborné komise.

IV.

Ustanovení o výši nájemného

- 1) Výše minimálního ročního nájemného za 1 m² plochy nebytového prostoru je stanovena v příloze č. 1 této směrnice, která je její nedílnou součástí.
- 2) Pro výpočet nájemného se příslušenství nebytových prostor (sociální zařízení, chodby, sklepní kóje, komory) započítává do podlahové plochy v rozsahu ½ jejich výměry.
- 3) V případě, že jsou nebytové prostory umístěny v suterénních nebo podzemních podlažích může být výše nájemného stanovena odbornou komisí v minimální výši 50,- Kč/m²/rok.
- 4) V případě prokazatelně ztížených podmínek užívání nebytového prostoru, doložených znaleckým posudkem, může být minimální výše nájemného stanovena odbornou komisí v minimální výši 25,- Kč/m²/rok.
- 5) Odborná komise je oprávněna rozhodnout o počtu parkovacích míst, které budou součástí nájmu nebytových prostor včetně zvýhodněné výše nájemného za tato parkovací místa.

- 6) Odborná komise je oprávněna v individuálních případech z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout o poskytnutí slevy na nájmu.
- 7) Odborná komise může rozhodnout o poskytnutí slevy na nájmu v případě nájmu NP, kde bude nutno provést změnu účelu užívání, případně budou-li probíhat na domě rozsáhlejší opravy, které by nájemci bránily v užívání NP dle sjednaných podmínek, maximálně však ve výši 50% a po dobu nejvýše šesti měsíců od účinnosti smlouvy či zahájení oprav.
- 8) Výše záloh na plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru (služby) a jejich vyúčtování je stanoveno vnitřním předpisem družstva a bude prováděno nejméně 1 x ročně.
- 9) Krátkodobý pronájem nebytových prostor hostům družstva, členům orgánů družstva, zaměstnancům družstva a důchodcům družstva je poskytován bezplatně.

V.

Závěrečná a přechodná ustanovení

- 1) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti této směrnice zahájeno jednání o uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor, pozemků nebo parkovacích míst, dokončí se podle směrnice platné v době jeho zahájení.
- 2) Budou-li odkazovat jiné směrnice družstva na ustanovení zrušené směrnice, vstupují na jejich místo odpovídající ustanovení této směrnice.
- 3) Změnu této směrnice lze provést, kromě schválení jejího dodatku představenstvem, také nahrazením přílohy č. 1 na základě rozhodnutí odborné komise.
- 4) Zrušuje se:
 - a) směrnice č. **6/2011** o přidělování a stanovení výše nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním nebytových objektů anebo jednotek ve vlastnictví SBD Havířov, a
 - b) směrnice č. **3/2003** o parkování v areálu Stavebního bytového družstva Havířov.
- 5) Tato směrnice byla schválena usnesením představenstva družstva dne **17. 12. 2019**.
- 6) Tato směrnice nabývá účinnosti od **1. 1. 2020**.
- 7) Příloha č.1: Stanovení výše nájemného nebytových prostor, pozemků a parkovacích míst.

Za Představenstvo družstva

Jiří Hurých
předseda představenstva