**Výše nájemného a údržba družstevních garáží.**

Nájemce (uživatel) družstevní garáže není prostý nájemce garáže ve vlastnictví družstva, ale je současně majitelem družstevního podílu k této garáži s právem na uzavření nájemní smlouvy. Tento družstevní podíl ke garáži si musel zakoupit, stejně jako u družstevního bytu (v současnosti na trhu s nemovitostmi za tržní cenu) a vztahují se na ně tedy stejné principy tvorby nájemného, jako u družstevních bytů. Žel některé samosprávy a členové našeho BD dosud zřejmě nepochopily podstatu družstevního vlastnictví a následně nájemních smluv u garáží v našich družstevních domech. Na rozdíl od tzv. tržního nájemného garáží jiných vlastníků, pak stejně jako u „složkového nájemného“ družstevních bytů, neobsahuje „složkové nájemné“ u družstevních garáží odpis pořizovací hodnoty garáže, či dokonce zisk. Nelze tedy jakkoliv srovnávat tzv. složkové nájemné u družstevní garáže s výší nájemného garáže, či bytu v domech jiných soukromě vlastnických fyzických, či právních subjektů. (Soukromí vlastníci garáží a bytových domů, společnosti RPG, CPI apod.).

Každý bytový dům je rozdělen na jednotky (byty, garáže aj.) a na tzv. společné části domu (základy, sklepy, střecha, okna, vchody, chodby, výtahy ap.). Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (dále jen DZ) u garáží není určena na opravy a údržbu garáží, ale stejně jako u bytů i na opravy společných částí domu. Na financování společných částí domu se tedy musejí podílet všechny byty i garáže v domě bez ohledu na to, ve které části domu se jejich byt nebo garáž nachází a jakou má jejich byt či garáž prostorovou neb dispoziční souvislost s tzv. společnými částmi domu. Pokud bychom připustili u garáží odlišnou tvorbu DZ, pak bychom připustili i to, že např. na opravy střechy či rekonstrukci výtahů se nemusejí podílet byty v přízemí. (Metodika tvorby příspěvku do DZ na opravy a údržbu domu vychází z toho, že byty či garáže nelze z domu vyčlenit). Dle této metodiky pak veškeré společné prostory (plochy) a společné nebytové prostory v domě nutno ve vztahu ke každé jednotce domu (byty, garáže) objektivně vyjádřit Bylo zvoleno kritérium podílu m2 plochy těchto jednotek (byty, garáže) k celkovým m2 plochy těchto jednotek v domě. U společenství vlastníků (SVJ) se tvoří fond oprav dle spoluvlastnického podílu, tj. vč. garáží.

Pokud uživatelé garáží mají pocit, že z jejich tvorby DZ se jim na údržbu a opravy garáží věnuje málo, pak je nutno problém řešit ve výboru a následně na ČS samosprávy (prosazení opravy do plánu oprav v domě + schválení členskou schůzí samosprávy - u vlastníků garáží pak na shromáždění členů SVJ). Pokud na požadavky nereaguje členská schůze samosprávy, nutno požadavek směrovat na představenstvo družstva. (U vlastníků garáží na správce domu, neb shromáždění SVJ domu). Při pocitu diskriminace nutno však připomenout i opačné názory, které poukazují na bezplatný odběr zbytkového tepla v domě (mnohdy vedou přes garáže teplovodní potrubí), blokování nedostatkových parkovacích míst na výjezdu z garáží apod. Vždy, pokud výbor samosprávy nebo ČS odmítnou Vaše požadavky, lze postupovat dle čl. 36, odst. 1) nebo čl. 42 Stanov.

Na problematiku zanedbané údržby garáží (vč. vjezdů) byly vybrané samosprávy upozorněny dopisem představenstva 26. 2. 2015.