

SMĚRNICE

č. 7/2020

O STANOVENÍ PODMÍNEK A PRAVIDEL PODNÁJMU

Část I.

Úvodní ustanovení

Čl. 1

Základní ustanovení

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. *O obchodních korporacích*, i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.

Předmětem činnosti družstva je zejména:

1) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:

- provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva;
- zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva;
- uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;

2) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví družstva.

Čl. 2

Základní pojmy

Družstevní byt – bytová jednotka v majetku PKBD Teplice

Pronajímatel – PKBD Teplice

Nájemce – osoba/y mající v nájmu družstevní byt

Podnájemce – osoba v podnájmu (ve vztahu k nájemci)

Podnájem – vztah mezi nájemcem a podnájemcem, který spočívá v přenechání družstevního bytu nebo jeho části k užívání na dobu určitou

Čl. 3

Podnájem

Podnájem družstevního bytu je možné realizovat pouze s písemným souhlasem družstva (čl. 42 stanov). Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu. Za porušení tohoto článku je možné nájemce z družstva vyloučit.

Možnost podnájmu je ukotvena i v §2274 – 2278 zák. č. 89/2012 Sb. *Občanský zákoník*, je zde opět zdůrazněn předchozí písemný souhlas pronajímatele bytu. Za porušení ustanovení je možné nájem bytu vypovědět.

Podnájem končí vždy nejpozději s ukončením nájmu bytu.

Na povolení podnájmu není právní nárok.

Část II.

Pravidla a podmínky podnájmu

Čl. 4

Pravidla podnájmu

- 1) Podnájmu předchází písemný souhlas pronajímatele po nájemcem podané žádosti o podnájem/prodloužení podnájmu na příslušném formuláři družstva.
- 2) Součástí žádosti o povolení podnájmu je i podnájemní smlouva mezi nájemcem a podnájemcem, tuto není již třeba přikládat k žádosti o prodloužení povolení podnájmu. Podnájemní smlouva musí respektovat tuto směrnici a nabývá účinnosti po udělení písemného souhlasu družstvem.
- 3) Souhlas s podnájemem je nejprve vydán na zkušební dobu v délce 3 měsíců. V případě bezproblémového průběhu se na základě předchozí žádosti podnájem prodloužuje vždy o další dva roky. V odůvodnitelných případech lze podnájem prodloužit i na dobu kratší.
- 4) Žádost o povolení podnájmu na dobu určitou musí být opatřena ověřenými podpisy nájemce i podnájemce. Totéž platí i v případě žádosti o prodloužení podnájmu na dobu určitou, pakliže žádost podá jiná osoba než je osoba nájemce či jeho zmocněnec.
- 5) *Odstavec vypuštěn*
- 6) Žádost o prodloužení podnájmu lze podat ve lhůtě nejdříve jeden měsíc před skončením doby povolené pro podnájem.
- 7) Za dodržování stanov družstva a domovního řádu podnájemci zodpovídá nájemce. Za jejich opakované porušování lze ukončit podnájem s okamžitou platností.
- 8) Podnájemce si nechá na správě družstva zaevidovat/zakoupí elektronický čip ke vstupním dveřím, který bude výhradně pro užívání podnájemcem. Tento čip bude po ukončení podnájmu pracovníky správy zablokován, aby nedošlo k jeho zneužití.
- 9) Poplatek za podání žádosti o povolení podnájmu je stanoven sazebníkem úhrad za úkony prováděné z podnětu nebo ve prospěch nájemce, rovněž tak i poplatek za podnájem.

Čl. 5

Podmínky podnájmu

1) Družstvo nevydává souhlas s podnájemem nájemci, který:

- a) má v nájmu u PKBD Teplice dva a více bytů, aniž by některý z nich trvale užíval.
- b) má nevypořádané finanční závazky vůči družstvu po termínu splatnosti.
- c) porušuje stanovy družstva či domovní řád.
- d) pokud se bude jednat o podnájemníka, u kterého byl nájemci odebrán souhlas s podnájemem pro porušování domovního řádu, stanov družstva či narušování soužití v domě.
- e) v době kratší než 1 rok dostal předmětný družstevní byt přidělen na základě rozhodnutí představenstva o přidělení uvolněného družstevního bytu.
- f) v době kratší než 1 rok nabyt předmětný družstevní byt na základě převodu členských práv. Toto neplatí v případě převodu členských práv mezi osobami uvedenými v čl. 6 odst. 1 a nabytí družstevního bytu v rámci dědického řízení.

Z důvodů dle bodů a-c) lze souhlas s podnájemem odebrat, a rovněž tak i v případě, kdy nájemce včas nepodá žádost o prodloužení podnájmu.

- 2) Podnájem nebude rovněž povolen při dosažení 25 % hranice podnajímutých družstevních bytů v domě. V domech s počtem družstevních bytů nad 40 činí tato hranice 20 %.
- 3) Souhlas s podnájemem nebude vydán nájemci pro podnájemníky, jejichž vzájemný podnájemní vztah zanikl, a to po dobu následujících 24 měsíců.
- 4) Poplatek za dodatečné podání žádosti o podnájem či dodatečnou žádost o prodloužení podnájmu je stanoven sazebníkem úhrad za úkony prováděné z podnětu nebo ve prospěch nájemce.

Čl. 6

Rodinní příslušníci

- 1) Přenechání užívání bytu rodinným příslušníkům v přímé příbuzenské linii se nepovažuje za podnájem v pravém slova smyslu. Přímou příbuzenskou linii tvoří prarodiče, rodiče, děti a vnoučata. Totéž platí i ve vztahu sourozeneckém a vztahu mezi bývalými manželi po rozdělení majetku.
- 2) Pro účely podnájmu rodinným příslušníkům se odchýlně od této směrnice nepoužijí ustanovení čl. 4 odst. 2, čl. 4 odst. 3, čl. 4 odst. 8, čl. 4 odst. 9 a čl. 5 odst. 2.
- 3) Podnájem družstevního bytu rodinným příslušníkům se uzavírá na dobu neurčitou.

Část III.

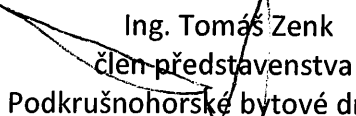
Závěrečné ustanovení

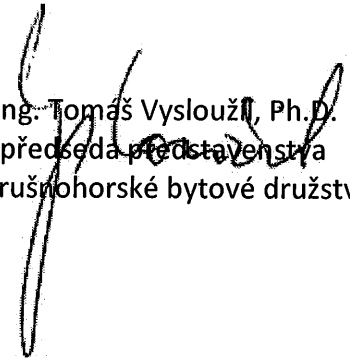
Čl. 7

Platnost a účinnost

Tato směrnice nabývá platnosti dnem přijetí představenstvem družstva dne 15.12.2020, účinnosti nabývá dne 1.1.2021, a ruší směrnici č. 1/2019 ze dne 17.10.2019.

1. aktualizace směrnice: platnost 10. 6.2021, účinnost 11. 6.2021
2. aktualizace směrnice: platnost 7.11.2022, účinnost 8.11.2022
3. aktualizace směrnice: platnost 20.12.2022, účinnost 1. 2. 2023


Ing. Tomáš Zenk
člen představenstva
Podkrušnohorské bytové družstvo


Ing. Tomáš Vysloužil, Ph.D.
předseda představenstva
Podkrušnohorské bytové družstvo

