

Směrnice BD Plickova 552 pro přenechání družstevního bytu do podnájmu.

1. V souladu s § 731 odst. 1 písm. b) ZOK a v návaznosti na Stanovy BD Plickova 552 čl. 40 odst. 5 je stanoven následující postup pro uplatnění žádosti a podmínky souhlasu BD s přenecháním bytu do podnájmu třetí osobě.
2. Družstevní byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Písemnou žádost o vydání souhlasu s podnájemem podává člen družstva nebo nájemce bytu s právem nájmu na základě nájemní smlouvy uzavřené s družstvem (dále jen „žadatel“) představenstvu družstva s uvedením **jména, příjmení, data narození, státní příslušnosti a místa trvalého pobytu** osob, s jejichž podnájemem má být vyjádřen souhlas, a zdali podnájemníci budou v podnájemě bydlet společně s nájemcem, nebo budou bydlet sami. V případě, že tyto osoby nejsou občany ČR, předkládá se k žádosti též **povolení k pobytu** v ČR. U podnájemců předkládá podnájemník **Potvrzení o trestní bezúhonnosti** výpisem z rejstříku trestů. Dále žadatel uvede, **od kdy** (případně pokud jde o podnájem na dobu určitou i **do kdy**) bude podnájemník v bytě ubytovaný.
3. Představenstvo žádost o vydání souhlasu s podnájemem vyřídí na nejbližším jednání PBD a to vydáním souhlasu nebo zamítnutím žádosti. V případech hodných zvláštního zřetele lze dát souhlas per rollam. Souhlas nebo zamítnutí žádosti se doručuje elektronickou poštou žadateli, případně dle dohody s žadatelem na adresu uvedenou v žádosti či v nejbližším zápisu z jednání představenstva. Zamítnutí žádosti nemusí obsahovat odůvodnění. Proti zamítnutí žádosti se lze odvolat k členské schůzi, pokud není dále stanoveno jinak, která věc projedná na své nejbližší schůzi. Členská schůze pak může změnit rozhodnutí představenstva. O výsledku projednání odvolání bude žadateli doručeno písemné vyrozumění.
4. Představenstvo vydává souhlas s podnájemem na dobu určitou následovně:
 - a. v případě ubytování nového podnájemníka/podnájemníků požádá o souhlas pro kalendářní rok, ve kterém začne podnájem běžet (např. žadatel požádá BD o souhlas s podnájemem bytu od března daného roku, PBD vydá souhlas do konce daného kalendářního roku),
 - b. v případě již stávajícího podnájmu žadatel žádá v listopadu o souhlas s podnájemem bytu vždy na další kalendářní rok.
5. Maximální doba podnájmu po jeho odsouhlasení představenstvem BD je 12 měsíců od data stanoveného jako začátek doby určité v „Souhlasu s podnájemem“ vydaného představenstvem družstva. V případě požadavku na prodloužení stávajícího souhlasu s podnájemem je nájemce povinen znovu požádat o vydání souhlasu s podnájemem způsobem uvedeným v odstavci 2. této Směrnice, a to nejdéle 45 dnů před uplynutím stávajícího souhlasu.
6. Ke splnění požadavku uvedenému v článku 39 odst. 2 Stanov „aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebránil tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách“ je stanoven maximální počet uživatelů (nájemců a podnájemníků) bytu velikosti 2+kk (o výměře 42,2 m²) 4 osoby, v bytu o dispozici 3+kk 60,3 m²) v počtu 5 osob.
7. S přihlédnutím k účelu používání domu BD Plickova 552, a to jako bytový dům (čl. 3 odst. 3 Stanov BD Plickova 552) a nikoliv ubytovna, nelze v průběhu ročního cyklu podnájmu libovolně měnit podnájemce, pro které byl souhlas vlastníka domu s podnájemem příslušnému nájemci udělen. Změnu osoby v podnájemě odsouhlasí PBD **maximálně 4x v jednom roce**. Podnájemníky žadatel osobně seznámí s členy představenstva BD.
8. Na souhlas s podnájemem není právní nárok.
9. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájemě zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti, a to zejména Domovní řád, příslušnými dokumenty požární bezpečnosti domu a ustanovení seznamující

podnájemníka s instalací kamerového systému v domě s tím, že při neplnění některé z těchto povinností dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci.

Po udělení souhlasu s podnájemem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

10. Za vedení administrativy s přenecháním bytu do podnájmu (i za každý opakovaný) je žadatel povinen uhradit družstvu paušální poplatek o výši 1000 Kč za každou jednotlivou osobu v bytě ubytovanou (tzn. při změně jednoho nájemníka – jedné osoby za druhou bude výše poplatku činit 2000 Kč za rok) dle článku 40 odst. 5. Stanov.

Není-li žádost o prodloužení podnájmu dodána do 45 dnů před koncem platnosti aktuálního souhlasu, bude udělení souhlasu podmíněno zaplacením administrativního poplatku ve výši 2.000 Kč. Tento poplatek bude účtován i v případě, nedodá-li nájemník žádost o udělení souhlasu s podnájemem do 10-ti dnů od podpisu podnájemní smlouvy.

V případě, že podnájem nevznikne, žadateli se vrací zaplacené poplatky.

11. Právní vztah na základě podnájemní smlouvy vzniká výlučně mezi nájemcem a podnájemcem, vztah mezi pronajímatelem a podnájemcem nevzniká. Nájemce odpovídá za chování podnájemce včetně odpovědnosti za poškození, která v bytě či domě podnájemce učinil; chování podnájemce může rovněž naplnit skutkovou podstatu vyloučení člena z družstva dle § 734 odst. 1 písm. a) ZOK a Stanov BD čl. 26.

12. V případě požadavku nájemce na předčasné ukončení podnájmu, lze ho uplatnit z vážných důvodů, jako např. nemoci podnájemce, změny místa jeho zaměstnání, rodinného stavu a tomu odpovídajícím důvodům z hlediska závažnosti na straně podnájemce. Pro tyto důvody platí výpovědní lhůta 1 měsíc, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Při případném požadavku na souhlas s podnájemem nového podnájemce je nutno postupovat podáním žádosti podle čl. 2 Směrnice, která bude posuzována vč. podmínek pro souhlas (úhrada paušálního poplatku).

13. Při změně podnájemníka je třeba vždy doložit potvrzení o kontrole bytu z hlediska výskytu hmyzu.

14. Opakované ubytování podnájemníka bez souhlasu družstva je považováno za naplnění důvodů pro vyloučení člena z družstva pro porušení členských povinností závažným způsobem nebo opakovaně (v souladu s § 614 ZOK a článkem 26 odst. 3 písm. c) Stanov).

V případě prvního porušení představenstvo zašle členovi výstrahu a člen je zároveň povinen uhradit sankci ve výši 5000Kč.

15. Upřesnění Stanov čl. 40. odst. článku 5. - U rodinného vztahu mezi žadatelem a podnájemníkem, definovaným takto (prarodiče, rodiče, sourozenci, děti, děti dětí) je žádost o podnájem automaticky prodlužována v souladu s tímto článkem stanov osvobozena od úhrad definovaných v bodě 11.

Na osobu, která žije ve společné domácnosti s podnájemníkem, který je ve výše definovaném rodinném vztahu k žadateli, je pohlíženo jako na osobu v rodinném vztahu k žadateli a to tehdy, bude-li tato skutečnost potvrzena/uvedená v žádosti o souhlas s přenecháním bytu do podnájmu podnájem.

16. Tato Směrnice byla schválena členskou schůzí dne 20. 6. 2017

Ing. Michal Vozábal, předseda představenstva

Ing. Veronika Stuchlíková, místopředsedkyně představenstva

