

# **PRAVIDLA A PODMÍNKY PODNÁJMŮ**

***Bytové družstvo Oskar, Mělník***

V Mělníce dne 6. června 2023

# **ČÁST I. - ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

## **Čl. 1. - Základní ustanovení**

1. Bytové družstvo Oskar, Mělník (dále jen „družstvo“) je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem koupě domů a zajišťování bytových potřeb svých členů, zejména v oblasti bydlení v domě - čp. 2992, 2993, 2994 Pod Vrchem, 276 01 Mělník.

2. Předmět činnosti

**a)** Pronájem bytů a nebytových prostor, vč. poskytování základních služeb s tímto pronájmem spojených.

**b).** Družstvo zajišťuje správu a provoz domu.

**c)** Družstvo zabezpečuje základní služby souvisejících s užíváním domu a jednotlivých bytů (dodávky energií, odvoz odpadků, úklid apod.).

**d)** Družstvo zajišťuje vhodné využití společných nebytových prostor.

**e)** Družstvo zajišťuje další činnosti, o kterých rozhodne členská schůze

**f)** Družstvo provozuje informační desku a informační internetové stránky s adresou **www. bd-oskar.cz**

## **Čl. 2. - Základní pojmy**

*Družstevní byt* – bytová jednotka v majetku Bytového družstva Oskar, Mělník

*Pronajímatel* – Bytové družstvo Oskar, Mělník

*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. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu. Za porušení tohoto článku je možno nájemce z družstva vyloučit či vypovědět nájemní smlouvu (Čl. 10 Stanov družstva, § 2274 – 2278 Občanského zákoníku).

Na povolení podnájmu není právní nárok.

Podnájem končí vždy nejpozději s ukončením nájmu bytu.

# **ČÁST II. - PRAVIDLA A PODMÍNKY PODNÁJMU**

## **Čl. 4. - Pravidla podnájmu**

1. Podnájmu předchází písemný souhlas pronajímatele po nájemcem podané písemné žádosti. V žádosti bude uvedeno číslo bytu, jméno podnájemce/podnájemců, počet osob užívajících byt v podnájmu, počátek a konec podnájmu.

2. Vyjádření k žádosti o souhlas s podnájemní smlouvou je podmíněn úhradou platby ve výši 1000 Kč na účet družstva, s uvedením VS příslušného bytu. Nesouhlas představenstva družstva s podnájemní smlouvou není důvodem k vrácení platby. Platba není zúčtována do úhrad nájemného ani do záloh na služby příslušného bytu.
3. Za podnájem bez souhlasu pronajímatele se považuje, jestliže uplynula doba platnosti souhlasu s podnájemem, nájemce nepožádal o prodloužení podnájmu a byt je nadále užíván podnájemcem, anebo jestliže došlo v bytě ke změně osoby podnájemce.
4. Za dodržování stanov družstva a dobrých mravů podnájemci zodpovídá nájemce. Za jejich opakované porušování lze ukončit podnájem s okamžitou platností.
5. Nájemce je povinen byt a jeho poštovní schránku označit jménem podnájemce.

#### **Čl. 5. - Podmínky podnájmu**

1. Družstvo nevydá souhlas s podnájemem nájemci, který:
  - a) má v nájmu v družstvu 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 nebo dobré mravy v domě
  - d) nabyl předmětný družstevní byt na základě převodu členského podílu v době kratší než 2 roky. Toto neplatí v případě převodu družstevního podílu mezi osobami uvedenými v čl. 6 odst.1 a dále v případě nabytí družstevního podílu dědictvím.Z důvodů uvedených v bodech a – c) lze souhlas s podnájemem odebrat, a rovněž tak i v případě, kdy nájemce nepožádá včas o prodloužení podnájmu.
2. Podnájem nebude rovněž povolen při dosažení hranice počtu 22 podnajímutých bytů z celkového počtu bytů v družstvu.

#### **Čl. 6. - Rodinní příslušníci**

1. Přenechání užívání bytu rodinným příslušníkům v přímé linii se nepovažuje za podnájem ve smyslu této směrnice. 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 odchylně od této směrnice nepoužijí ustanovení čl. 4. odst. 2, čl. 4 odst. 3, čl. 5 odst. 2.
3. Podnájem družstevního bytu rodinným příslušníkům v přímé linii se uzavírá na dobu neurčitou.

#### **Čl. 7. - Podání a posuzování žádosti o souhlas s podnájemem**

1. Žádost o souhlas se podává písemně.
2. Žádost posuzuje představenstvo družstva. O jednání provede zápis. Představenstvo družstva může v oprávněných případech udělit výjimku z těchto podmínek a pravidel. Zápis o jednání bude uložen u dokumentace k bytu.
3. Rozhodnutí (udělení souhlasu či nesouhlasu s podnájemem) předá představenstvo nájemci neprodleně písemně.
4. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný.

## ČÁST III – ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

### **Čl. 8. - Platnost a účinnost**

Tato směrnice nabývá platnosti dnem přijetí představenstvem družstva dne 6. června 2023, účinnosti nabývá dnem zveřejnění na webových stránkách družstva **[www.bd-oskar.cz](http://www.bd-oskar.cz)**





