

Postup při podnájímání bytu¹

Tento postup upřesňuje pravidla pro podnájímání bytů členů družstva (nájemců) tak, aby byla zachována věcná a právní jistota ve vztazích mezi družstvem a nájemci bytů a nájemci bytů a podnájemníky.

1. Zajištění podnájemníka – tato část je zcela na vás. Doporučujeme pouze obezřetnost při výběru podnájemníka. Nevhodný výběr může způsobit komplikace jak vám, tak sousedům a celému družstvu. Zároveň zdůrazňujeme, že **nebudeme udělovat souhlas ke krátkodobým podnájímům (typu Airbnb apod.)**.
2. Podání žádosti o souhlas s podnájmem – Poté, co jste dohodnutí s potenciálním podnájemníkem, je třeba podat představenstvu žádost o souhlas s podnájmem. **Získat souhlas představenstva s podnájmem je třeba před uzavřením podnájemní smlouvy**, dříve uzavřená smlouva je dle občanského zákoníku neplatná.
3. Náležitosti žádosti o souhlas s podnájmem – v žádosti je nutno uvést osobu, které má být byt podnájímán (uveďte jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého bydliště, číslo občanského průkazu – v případě cizinců cestovního pasu a příslušného pobytového oprávnění). Zároveň je třeba uvést počet osob, které mají v bytě bydlet, jejich osobní údaje, a rovněž případný počet psů. Uvedení těchto údajů umožňuje vám i družstvu snadnější dohledání dané osoby v případě jakýchkoli komplikací. Dále je nutno uvést, na jaké období o souhlas žádáte. **Maximální doba, na níž je možno souhlas udělit, je 1 rok** (souhlas je následně možné prodloužit). Žádost je nutno podat písemně, e-mailem z družstvu známé e-mailové adresy žadatele nebo osobním doručením do kanceláře družstva.
4. Poplatek za souhlas s podnájmem – poplatek za souhlas s podnájmem činí na základě rozhodnutí členské schůze **1 000 Kč**, lze jej uhradit v hotovosti, a to v úředních hodinách v kanceláři družstva, nebo na účet družstva. Není-li stanovená částka zaplacená před udělením souhlasu, nabývá udělený souhlas platnosti až okamžikem zaplacení.
5. Podnájemní smlouva – poté, co obdržíte souhlas s podnájmem (písemně či emailem), můžete uzavřít podnájemní smlouvu. **Podnájemní smlouva musí obsahovat možnost okamžité výpovědi v případě, že a) podnájemník opakovaně porušuje domovní řád, b) podnájemník hrubě poruší domovní řád, nebo c) dojde k odvolání souhlasu s podnájmem.**
6. Průběh podnájmu – mějte na paměti, že řada důležitých informací je zveřejňována na vývěskách v domě. Je třeba být s podnájemníkem v kontaktu, aby vás o podstatných věcech (zejména revizích, odečtech apod.) informoval. Dále doporučujeme pravidelné kontroly bytu, abyste si udrželi přehled o tom, co se v domě i bytu děje. Zároveň je třeba družstvo informovat o změnách v rozhodných údajích (např. změna počtu bydlících osob, pořízení psa do domácnosti, apod.)
7. Odvolání souhlasu – v případě, že bude podnájemník porušovat domovní řád a nedojde ke zjednání nápravy (či v případě hrubého porušení domovního řádu nebo jiných závažných případech), **může představenstvo udělený souhlas odvolat** (tj. zrušit). V takovém případě je třeba podnájemní smlouvu okamžitě vypovědět a pobyt podnájemníka v domě bez zbytečného odkladu ukončit.
8. Prodloužení souhlasu s podnájmem – připomínáme, že souhlas s podnájmem je vázán na konkrétní osobu (osoby) a je vydán maximálně na 1 rok. **Pokud budete mít zájem pokračovat v podnájímání bytu téže osobě, je třeba podat žádost o prodloužení souhlasu s podnájmem.** Při prodloužování souhlasu platí stejná pravidla jako při jeho udělení.
9. Podnájímání bytu bez souhlasu – připomínáme, že byt lze podnajímat pouze se souhlasem družstva. Pokud budete byt podnajímat bez tohoto souhlasu (či po jeho uplynutí), toto jednání představuje **hrubé porušení povinností** a podle zákona a judikatury může být i důvodem k vyloučení.

¹ Tyto informace se nevztahují na situaci, kdy člen družstva v daném bytě sám bydlí a současně podnájímá jeho část.