

Nájemní řád Lidového bytového družstva Praha 8,
schválený shromážděním delegátů dne 25. 10. 2007

Článek A. Pronajímání družstevního bytu za netržní nájemné

- 1) Nájem družstevního bytu upravuje nájemní smlouva, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává členu družstva (dále jen člen - nájemce) do užívání družstevní byt.
- 2) Nájemní smlouvu lze uzavřít pouze z důvodů:
 - a) převodu členských práv a povinností,
 - b) na základě dohody o výměně bytu,
 - c) na základě zdědění členských práv a povinností od předchozího člena – nájemce,
 - d) z jiného důvodu stanoveného zákonem.
- 3) Člen - nájemce hradí věcně usměrňované nájemné a správcovský poplatek. Opravy a údržbu bytu (včetně povinných revizí a zařizovacích předmětů) si zajišťuje a hradí sám. V případě, že člen - nájemce bydlí v bytě družstva v domě, který družstvo nespravuje, je základní správcovský poplatek navýšen o výši nákladů spojených s vedením agendy nájemce družstvem a o 15 % marže.
- 4) Při sjednání smlouvy o nájmu bytu podle tohoto článku nájemního řádu je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky (jistotu - kauci) k zajištění nájemného, úhrad za služby a dalších svých závazků vůči družstvu.
- 5) Při společném nájmu manželů může běžné záležitosti vyřizovat pouze jeden z manželů. V ostatních případech je třeba souhlas obou manželů, jinak je právní úkon neplatný.
- 6) Nájemce bytu může byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu jen s písemným souhlasem představenstva družstva. Představenstvo nemůže členovi – nájemci družstva souhlas odepřít, ledaže nájemce nebo podnájemce dříve porušil své závazky vůči družstvu, nebo dobré mravy, anebo nemá-li podnájemce trvalý pobyt v Evropské unii. Představenstvo může souhlas udělit jen na dobu určitou - nejdéle na dobu dvou let. Představenstvo může souhlas odejmout v případě porušení povinností podle stanov tohoto Nájemního řádu, podle obecně závazného právního předpisu, nebo pokud se podnájemce chová v rozporu s dobrými mravy, resp. porušuje domovní řád. Za udělení souhlasu se vybírá v sídle družstva předem poplatek dle Poplatkového řádu.
- 7) Jestliže je člen, s jehož členstvím byl spojen nájem družstevního bytu v domě družstva, vyloučen z družstva, je povinen tento byt vyklidit a vyklizený vrátit družstvu nejpozději do jednoho roku od vyloučení. V souvislosti s užíváním bytu v době mezi zánikem členství, s nímž současně zaniká i nájem bytu, a koncem lhůty k vyklizení bytu, stanovené podle předcházející věty, náleží družstvu částka ve výši obvyklého tržního nájemného v Praze 8.
- 8) Pokud má společenství vlastníků v konkrétním domě příjem z nájmu společných prostor, podílí se člen – nájemce na úhradě daně z příjmu z tohoto nájmu dle výše spoluvlastnického podílu najatého bytu na společných částech domu; tento podíl hradí nájemce družstvu.

Článek B. Pronajímání bytu ve vlastnictví družstva za tržní nájemné

Představenstvo může o jednotlivých bytech ve vlastnictví družstva rozhodnout, že se přenechají do nájmu na dobu určitou – nejdéle na 5 let - za smluvní (tržní) nájemné, zejména kvůli zvýšení příjmů družstva. S nájemcem bytu se však nesmí sjednat, ani se nesmí umožnit, aby mu vznikl nárok na vydání bytu do jeho vlastnictví. Byty musí být veřejně inzerovány. Představenstvo může také rozhodnout, a to i jen pro některé případy, že o přenechání uvolněného bytu do nájmu podle tohoto bodu rozhoduje ředitel družstva, který v takovém případě postupuje podle interní směrnice. Po uplynutí doby 5 let

představenstvo smí v případě, že nájemce řádně plnil podmínky nájmu, rozhodnout o dalším pronájmu bytu témuž nájemci až o 5 let; tento postup lze opakovat.

Článek C.

Článek vypuštěn na základě rozhodnutí shromáždění delegátů konaného dne 25. 10. 2007.

Článek D. Pronajímání nebytových prostor ve vlastnictví družstva

- 1) O pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví družstva rozhoduje představenstvo. Nebytové prostory se pronajímají zpravidla za tržní nájemné. Představenstvo může rozhodnout, že o nájmu rozhoduje ředitel, který v takovém případě musí postupovat podle interní směrnice.
- 2) Pokud lze u zamýšlené činnosti možného nájemce předpokládat výrazné obtěžování družstevníků v domě, ve kterém se nebytový prostor nachází, mají členové družstva z tohoto domu právo se k zamýšlené činnosti vyjádřit. V případě zdůvodněného zamítavého stanoviska členů družstva v domě, představenstvo k takovému stanovisku přihlíží. Za zamítavé stanovisko členů družstva z domu se považuje jedině písemný nesouhlas nadpolovičního počtu všech členů z domu doručený do kanceláře družstva nejpozději do 10 dnů od uveřejnění informace o zamýšleném „obtěžujícím“ nájmu na nástěnce v domě.

Článek E.

Tento předpis nabývá účinnosti dnem, následujícím po dni jeho přijetí.

Milan Pelc
předseda představenstva

Ing. Helena Horáková
místopředseda představenstva