



## **INFORMACE PRO NÁJEMCE DRUŽSTEVNÍHO BYTU, KTERÝ TENTO BYT NEBO JEHO ČÁST DAL JINÉ OSOBE DO PODNÁJMU (týká se dodržování článku 14 a 15 Domovního řádu)**

Stavební bytové družstvo Ústí nad Orlicí (dále jen SBD) je podle ustanovení Čl. 14, odst. (4) stanov SBD členovi družstva a nájemci družstevního bytu, při výkonu jeho práv spojených s nájmem družstevního bytu, **povinně zabezpečit právo na plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu**. Současně je i člen družstva a nájemce družstevního bytu, kromě jiných povinností, podle Čl. 10, písm. a) stanov SBD, **povinen plnit povinnosti vyplývající z Domovního řádu**. Tyto povinnosti je člen družstva a nájemce družstevního bytu povinen plnit i v tom případě, když byt, k němuž má právo nájmu, dá se souhlasem pronajímatele, tj. SBD, jak stanoví ustanovení § 2275 odst. (1) zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) a dále pak Čl. 23 odst. (2) stanov SBD, jiné osobě do podnájmu. Je tedy třeba, aby člen družstva a nájemce družstevního bytu po této osobě požadoval důsledné dodržování Domovního řádu, zejména pak jeho článku 14 a 15.

Protože se stále opakují stížnosti některých nájemců družstevních bytů v domech ve správě SBD, upozorňující na to, že z bytu, v němž bydlí podnajímeník, se často šíří hluk, který ostatní bydlící v domě omezuje při výkonu jejich práva na nerušené bydlení, SBD se rozhodlo předat všem nájemcům, jimž byl dán souhlas SBD k podnájmu bytu, tedy i Vám, tuto informaci jako preventivní opatření, od něhož si slibuje Vaši spolupráci při omezování výskytu nežádoucích situací vznikajících nedodržováním Domovního řádu.

Velmi často se vyskytujícím problémem je to, že podnajímeník chová psa, který vytím a štěkáním v bytě (zejména v nepřítomnosti podnajímeníka v bytě) obtěžuje ostatní uživatele bytů v domě, čímž je porušován Čl. 14 odst. (1) Domovního řádu.

Ve smyslu ustanovení Čl. 15 odst. (1) a (2) Domovního řádu je nepřípustné, aby se podnajímeník v bytě choval nadměrně hlučně, hlavně pak v hodinách nočního klidu. Je proto třeba, aby se podnajímeník zdržel nadměrného hluku ve večerních hodinách po 20. hodině ve dnech Po - So a potom i po celý den v neděli a ve svátek. Rozhodně nelze připustit, aby podnajímeník rušil a obtěžoval hlukem ostatní bydlící v domě v období nočního klidu, který je v domech ve správě SBD stanoven od 22:00 hod. do 7:00 hod., např. spouštěním hlučných spotřebičů, dupáním anebo konáním hlučných setkání jeho přátel.

Proto SBD nájemci, který dává jiné osobě byt do podnájmu, doporučuje uzavřít s touto osobou (podnajímeníkem) podnajímeční smlouvu, v níž zakotví povinnost dodržování Domovního řádu jako důležitou podmínku poskytnutí podnájmu a případné nedodržování Domovního řádu podnajímeníkem a osobami vyskytujícími se s ním v tomto bytě potom v podnajímeční smlouvě uvést jako důvod k předčasnému ukončení podnájmu.

Pokud by docházelo k porušování Domovního řádu podnajímeníkem, povede tento stav k tomu, že ze strany SBD nebude prodloužen souhlas nájemci dát předmětný byt do podnájmu. V případě přenechání bytu nájemcem do podnájmu bez souhlasu SBD, což ustanovení § 2276 občanského zákoníku specifikuje jako hrubé porušení povinností nájemce bytu, nebo ve zvlášť vážných případech i přes upozornění SBD opakovaného porušování Domovního řádu podnajímeníkem, může být ze strany SBD postupováno s možným dopadem na členství nájemce v družstvu ve smyslu Čl. 28 stanov SBD.

SBD však věří, že Vaše spolupráce pomůže výše uvedené problémy omezit.

Pavel Čada  
předseda představenstva