

Směrnice č. 9/2017

o hospodaření s družstevními jednotkami v rámci ekonomického pronájmu

I. Účel

Tato směrnice řeší pravidla hospodaření s družstevními byty, rodinnými domy a garážemi ve výlučném vlastnictví Stavebního bytového družstva Havířov, které nelze užívat v režimu nájmu družstevní jednotky.

II. Zásady a základní pojmy

- 1) Družstevní ekonomická jednotka (DEJ) je uvolněný byt, rodinný dům či garáž ve vlastnictví družstva, která se právně i reálně uvolnila po předchozím členovi družstva či nájemci, avšak nemohla být po uskutečnění nabídkového řízení podle příslušné směrnice družstva předána do užívání členovi družstva.
- 2) Práva a povinnosti nájemce i pronajímatele družstevní ekonomické jednotky se řídí touto směrnicí a ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník).
- 3) Podlahovou plochou pro stanovení nájemného u nájemního bytu jako družstevní ekonomické jednotky se rozumí podlahová plocha příslušného nájemního bytu, ½ podlahové plochy sklepa, který k tomuto nájemnímu bytu náleží a ½ podlahové plochy lodžie nebo balkonu, který je součástí nájemního bytu. Příslušné plochy družstvo zjišťuje z „pasportu bytu“, „pasportu domu“, „prohlášení vlastníka“ nebo jiného závazného dokumentu, který má družstvo k dispozici.
- 4) Podlahovou plochou pro stanovení nájemného u rodinného domu a nájemní garáže jako družstevní ekonomické jednotky se rozumí pouze podlahová plocha domu či garáže, kterou družstvo zjišťuje z „pasportu domu“, „prohlášení vlastníka“ nebo jiného závazného dokumentu, které má družstvo k dispozici.
- 5) Novou nájemní smlouvou se pro účely této směrnice rozumí smlouva uzavřená po datu nabytí účinnosti této směrnice.

III. Pronájem družstevní ekonomické jednotky

- 1) Družstevní ekonomickou jednotku lze pronajmout žadateli, který není členem družstva, avšak je:
 - a) zaměstnancem družstva,
 - b) vítězem výběrového řízení o ekonomický pronájem DEJ,

- c) osobou, která přišla o vlastnictví družstevního podílu, a proto byla vyloučena z družstva, a to pouze v případech hodných zvláštního zřetele,
 - d) osobou, která přistoupí k dluhu váznoucí na příslušné družstevní ekonomické jednotce ve smyslu ustanovení § 1892 občanského zákoníku, a to ve výši vzniklé pohledávky váznoucí na této jednotce,
 - e) jinou osobou, která písemně požádala o ekonomický nájem jednotky, na základě rozhodnutí představenstva.
- 2) Jedna fyzická osoba může být nájemcem nebo členem domácnosti pouze jedné družstevní ekonomické jednotky. Porušení tohoto ustanovení zaniká ekonomický pronájem poslední den kalendářního měsíce, ve kterém družstvo takové porušení zjistilo.

IV.

Výše a podmínky stanovení jistoty

- 1) Výše jistoty se stanoví u nově uzavřeného nájemního vztahu ve výši trojnásobku nájemného příslušné družstevní ekonomické jednotky.
- 2) Podmínkou předložení žádosti o pronájem družstevní ekonomické jednotky představenstvu družstva je zaplacení zálohy na jistotu ve výši: 3.000,- Kč u bytu a rodinného domu; a 1.000,- Kč u garáže.
- 3) Žadatel musí uhradit jistotu v plné výši při podání žádosti, a to bezhotovostně na účet družstva nebo v hotovosti do pokladny družstva.
- 4) V případech zvláštního zřetele hodných může být u žadatelů dle článku III. odst. 1), písmeno a), c) sjednána dohoda o splátkách jistoty, a to maximálně na dobu 12 měsíců.
- 5) V případě, že od uzavření nájemní smlouvy uplynuly 2 roky, během kterých nebyly u tohoto nájemce evidovány dlužné pohledávky či stížnosti a družstvu nebudou známy skutečnosti, které by zakládaly předpoklad vzniku dlužných pohledávek, může být na základě písemné žádosti nájemce snížena jistota pouze na 1 násobek současného měsíčního nájemného a vzniklý rozdíl může být nájemci vyplacen.

V.

Vznik a trvání nájemního vztahu

- 1) Právo na uzavření nájemní smlouvy vzniká žadateli schválením představenstva družstva.
- 2) Pokud žadatel o přidělení družstevní ekonomické jednotky, který složil družstvu zálohu na jistotu, odmítne podepsat nájemní smlouvu k této jednotce přidělené na základě představenstvem uděleného souhlasu s přidělením družstevní ekonomické jednotky, zaplacená záloha na jistotu bude žadateli vrácena pouze v případě, že se družstvu podaří obsadit příslušnou družstevní ekonomické jednotky jiným žadatelem s účinností, která byla uvedena v odmítnuté smlouvě.
- 3) Nájemní vztah vzniká uzavřením nájemní smlouvy.

- 4) Nájemní smlouvu u družstevní ekonomické jednotky (bytu a rodinného domu) lze uzavřít za podmínky, že podíl podlahové plochy a počtu osob, které budou jednotku užívat, bude vyšší než 8.
- 5) Nová nájemní smlouva se uzavírá na dobu 6 měsíců. Smlouva bude následně prodloužena vždy na období 1 – 5 let pokud nebude mít nájemce vůči družstvu dluh a pokud družstvo nebude evidovat doručenou závažnou oprávněnou stížnost vůči jeho osobě či osobám spolubydlícím či navštěvujícím pronajatý byt.

VI.

Stanovení výše ekonomického nájemného

- 1) Ekonomické nájemné pro byty v lokalitě Havířov-Město, Havířov-Podlesí, Havířov-Prostřední Suchá a Dolní Lutyně:
 - a) v minimální výši 55,- Kč/m²/měsíc u nájemního bytu, který se nachází v domě bez realizované komplexní opravy,
 - b) v minimální výši 66,- Kč/m²/měsíc u nájemního bytu, který se nachází v domě s realizovanou komplexní opravou,
 - c) v případě, že nájemní byt nebude přidělen prostřednictvím výběrového řízení z důvodu nezájmu o jeho přidělení po dobu 3 měsíců, lze snížit nájemné uvedené v odstavci 1), písmene a), b) tohoto článku v následujícím měsíci o 5%,
 - d) v případě, že nájemní byt nebude přidělen prostřednictvím výběrového řízení z důvodu nezájmu o jeho přidělení po dobu 5 měsíců, lze snížit nájemné uvedené v odstavci 1), písmene a), b) tohoto článku v následujícím měsíci o 10 %,
 - e) v případě, že nájemní byt nebude přidělen prostřednictvím výběrového řízení z důvodu nezájmu o jeho přidělení po dobu 6 měsíců, lze snížit nájemné uvedené v odstavci 1), písmene a), b) tohoto článku v následujícím měsíci o 15 %.
- 2) Ekonomické nájemné pro byty v lokalitě Havířov-Šumbark:
 - a) v minimální výši 45,- Kč/m²/měsíc u nájemního bytu, který se nachází v domě bez realizované komplexní opravy,
 - b) v minimální výši 56,- Kč/m²/měsíc u nájemního bytu, který se nachází v domě s realizovanou komplexní opravou,
 - c) v případě, že nájemní byt nebude přidělen prostřednictvím výběrového řízení z důvodu nezájmu o jeho přidělení po dobu 1 měsíce, lze snížit nájemné uvedené v odstavci 2, písmene a), b) tohoto článku v následujícím měsíci o 10%,
 - d) v případě, že nájemní byt nebude přidělen prostřednictvím výběrového řízení z důvodu nezájmu o jeho přidělení po dobu 2 měsíců, lze snížit nájemné uvedené v odstavci 2, písmene a), b) tohoto článku v následujícím měsíci o 15 %,
 - e) v případě, že nájemní byt nebude přidělen prostřednictvím výběrového řízení z důvodu nezájmu o jeho přidělení po dobu 3 měsíců, lze snížit nájemné uvedené v odstavci 2), písmene a), b) tohoto článku v následujícím měsíci o 20 %.
- 3) Ekonomické nájemné pro garáže::
 - a) v minimální výši 55,- Kč/m²/měsíc u nájemní garáže, která se nachází v domě či jiném objektu bez realizované komplexní opravy,
 - b) v minimální výši 66,- Kč/m²/měsíc u nájemní garáže, která se nachází v domě či jiném objektu s realizovanou komplexní opravou.

- 4) Ekonomické nájemné pro nájemní rodinné domy v lokalitě Osinky:
 - a) v minimální výši 85,- Kč/m²/měsíc podlahové plochy domu,
 - b) v případě, že nájemní rodinný dům nebude přidělen prostřednictvím výběrového řízení z důvodu nezájmu o jeho přidělení po dobu 2 měsíců, lze snížit nájemné uvedené v odstavci 4, písmene a) tohoto článku v následujícím měsíci o 10%.
- 5) Ekonomické nájemné pro družstevní ekonomické jednotky, které byly přiděleny žadateli po přistoupení k dluhu, stanoví představenstvo družstva zvlášť pro každý jednotlivý případ.

VII.

Úpravy výše ekonomického nájemného

- 1) Pronajímatel je oprávněn na základě rozhodnutí představenstva zvyšovat ekonomické nájemné jednostranně o míru inflace podle Statistického úřadu České republiky za uplynulý rok, vždy k 1.7. kalendářního roku o tolik procent, kolik činí míra inflace, a to vyjma družstevních ekonomických jednotek:
 - a) bytů v lokalitě Havířov-Šumbark, jejichž nájemné je vyšší než 70,-Kč/m²/měsíc,
 - b) bytů v lokalitě Dolní Lutyně, jejichž nájemné je vyšší než 70,-Kč/m²/měsíc,
 - c) domů v lokalitě Osinky, jejichž nájemné je vyšší než 150,-Kč/m²/měsíc,
 - d) bytů v ostatních lokalitách, jejichž nájemné je vyšší než 90,- Kč/m²/měsíc,
 - e) všech družstevních ekonomických jednotek, u kterých byla v témže roce uzavřena nová nájemní smlouva,
 - f) všech družstevních ekonomických jednotek, u kterých bylo v témže roce sníženo nájemné dle odst. 2 tohoto článku směrnice.
- 2) Ekonomické nájemné je u družstevních ekonomických jednotek možné snížit v případě prokazatelně podprůměrné sociální situace nájemce, maximálně však o 20% současného ekonomického nájemného, přičemž nejnižší možné ekonomické nájemné v tomto případě bude činit 55,- Kč/m²/měsíc, to vše za podmínky, že ekonomické nájemné bylo v minulosti hrazeno nájemcem řádně a včas a doba od uzavření nájemní smlouvy je delší než 3 roky; v případě, že pominou skutečnosti vedoucí k takovému snížení ekonomického nájemného, které je nájemce povinen prokázat 1x za rok, bude nájemné dále navyšováno dle odst. 1 tohoto článku směrnice.

VIII.

Výběrové řízení

- 1) Nabídku volných družstevních ekonomických jednotek zveřejňuje družstvo na informační tabuli družstva, webových stránkách družstva a realitní kanceláře družstva nebo jinou formou (např. inzerát v tisku).
- 2) Žádosti o přidělení družstevní ekonomické jednotky do nájmu posuzuje výběrová komise, která je složena zpravidla z:
 - a) ředitele družstva,
 - b) ekonomického náměstka,
 - c) technického náměstka,
 - d) tajemníka – zapisovatele z řad zaměstnanců družstva.

- 3) Výběrová komise předloží žádost o přidělení družstevních ekonomických jednotek vítězného žadatele, případně jiné osoby, ke schválení představenstvu družstva.
- 4) Podmínky zveřejnění nabídky vhodných družstevních bytů, domů či garáží pro ekonomický pronájem, náležitosti přihlášek žadatelů o přidělení družstevní ekonomické jednotky, kritéria hodnocení a průběh výběrového řízení upravuje prováděcí pokyn k této směrnici.

IX.

Nakládání s družstevními ekonomickými jednotkami

- 1) V případě, že nebude možno dlouhodobě kteroukoli družstevní ekonomickou jednotku předat do ekonomického pronájmu, rozhodne o jejím využití představenstvo v souladu s ekonomickým zájmem družstva.
- 2) Družstevní ekonomickou jednotku lze nájemci převést do „družstevního režimu“ jako družstevní jednotku na základě vzniku jeho členství v družstvu, a to přiměřeným postupem podle příslušné směrnice družstva o převádění družstevních jednotek do užívání členům družstva.

X.

Přechod nájmu

- 1) Zemře-li nájemce družstevní ekonomické jednotky, přejde nájem na manžela nájemce, nejde-li o společný nájem manželů, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který s nájemcem žil v bytě ke dni smrti nájemce a nemá-li tento člen nájemcovy domácnosti vlastní byt či právo užívání dalšího bytu na základě jiného právního titulu (podnájem, služebnost bytu, výměnek atp.).
- 2) Je-li touto osobou někdo jiný, než osoba blízká nájemci ve smyslu § 22 občanského zákoníku, přejdou na ni práva a povinnosti zemřelého nájemce, jen pokud představenstvo s takovým přechodem nájmu na tuto osobu písemně v podobě podpisu nové nájemní smlouvy o ekonomickém pronájmu souhlasí.
- 3) Nájem družstevní ekonomické jednotky po jeho přechodu podle odstavce 1) skončí nejpozději uplynutím 2 (dvou) let ode dne, kdy nájemní vztah na tuto osobu přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku 70 (sedmdesáti) let, anebo osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku 18 (osmnácti) let. V tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 (dvaceti) let, pokud se družstvo s nájemcem nedohodnou jinak.
- 4) Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod ekonomického nájmu, přejdou práva a povinnosti z tohoto nájmu na nejstaršího člena domácnosti.
- 5) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit družstvu, že v tomto nájmu nehodlá pokračovat. Její nájem pak zaniká dnem uvedeným v písemné dohodě uzavřené s družstvem.

XI.

Výměna družstevní ekonomické jednotky a zánik ekonomického pronájmu

- 1) K výměně družstevní ekonomické jednotky - bytu, řadového rodinného domku či garáže, může nájemce přistoupit nejdříve následující den po doručení písemného souhlasu představenstva družstva.
- 2) Při výměně družstevních ekonomických jednotek se výše ekonomického nájemného nemění a zůstává ve stejné výši, jak bylo stanoveno u těchto jednotek před jejich výměnou, tzn., že ekonomické nájemné nepřechází s jeho uživatelem na vyměněnou jednotku.
- 3) Ekonomický pronájem zaniká uplynutím doby určité, na kterou byl sjednán anebo postupem uvedeným v občanském zákoníku, v případech porušení povinností nájemce.

XII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Představenstvo je oprávněno rozhodnout odlišně od ustanovení této směrnice pouze v případech hodných zvláštního zřetele.
- 2) Tato směrnice byla schválena představenstvem družstva dne 12. 12. 2017 a nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2018.



Ing. Miroslav Trefil
předseda představenstva