

Směrnice Bytového družstva Červenka č. 1/2020

o výkonu podnikání v družstevních bytech/družstevních nebytových prostorech a případně též dalších činnostech, jejichž důsledkem je zvýšené zatížení pro dům a ostatní nájemce

I. Účel

- 1) Touto směrnicí se v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jen jako „občanský zákoník“) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále též jen jako „zákon o obchodních korporacích“) a Stanovami Bytového družstva Červenka, se sídlem Habrmanova 1896, 560 02 Česká Třebová, IČ 274 74 372 (dále jen jako „bytové družstvo“) upravuje výkon podnikání v družstevních bytech/družstevních nebytových prostorech a případně též další činnosti, jejichž důsledkem je zvýšené zatížení pro dům a ostatní nájemce.
- 2) Účelem této úpravy je zamezení neoprávněných zásahů a ochrana nerušeného výkonu nájemního práva členů družstva ve smyslu občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích a Stanov družstva. Účelem je též narovnání vzájemných práv a povinností členů družstva, jejichž družstevní podíl je spojen s nájmem družstevního bytu/družstevního nebytového prostoru, a to co se týká úklidu a též nákladů bytového družstva vzniklých při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

II.

Práce a podnikání v družstevním bytě

- 1) Jak vyplývá z ust. § 2255 odst. 2 občanského zákoníku, v souvislosti s příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích a Stanovami družstva, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat. Zvýšené zatížení pro byt nebo dům přitom dle odborné literatury nebo judikatury představuje např. obtěžování jiných nájemců touto výdělečnou činností (např. hlukem, prachem, nočním svícením, zvýšeným ruchem v domě způsobeným návštěvami cizích osob apod.). Zvýšené zatížení však může spočívat i např. ve zvýšeném opotřebovávání bytu a jeho vybavení. Takové podnikání, které je však ve své podstatě výkonem tzv. svobodného povolání nebo má jinak tvůrčí povahu (autoři, vynálezci apod.), nelze považovat v bytě (domě) za vyloučené.
- 2) S ohledem na skutečnosti uvedené v čl. II. odst. 1 této směrnice lze při dodržení uvedených podmínek v družstevním bytě/družstevním nebytovém prostoru pracovat nebo podnikat bez omezení, nebude-li však tato činnost spojena s hlukem, s pravidelnými a četnými návštěvami osob z důvodu výkonu práce nebo podnikání, se zvýšeným nepořádkem, ev. s dalšími imisemi.

- 3) Poruší-li nájemce nebo člen jeho domácnosti podmínky pro výkon práce a podnikání v družstevním bytě/družstevním nebytovém prostoru stanovené příslušnými právními předpisy a blíže popsané v čl. II. odst. 1 a 2 této směrnice, je bytové družstvo oprávněno nájemce na tuto skutečnost písemně upozornit a vyzvat jej, aby uvedeného jednání v 30-ti denní lhůtě zanechal. Nedojde-li ze strany nájemce v uvedené lhůtě k nápravě a k upuštění od popsání neoprávněného jednání, bude se na něho od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž uvedená lhůta uplynula, vztahovat úprava uvedená v čl. III. odst. 1 až 5 této směrnice.
- 4) Bude-li živnostenské podnikání nájemce nebo člena jeho domácnosti v družstevním bytě naplňovat znaky provozovny, je nájemce nebo člen jeho domácnosti povinen dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, vyžádat si předchozí písemný souhlas bytového družstva. Porušení této povinnosti může být dle okolností posouzeno i jako hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu se všemi důsledky z toho vyplývajících.

III.

Nájemné a úklid

- 1) Dojde-li ze strany nájemce, ev. členů jeho domácnosti k porušení pravidel stanovených příslušnými předpisy a blíže popsány v čl. II. odst. 1 a 2 této směrnice, je předseda družstva oprávněn tomuto nájemci adekvátně navýšit celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění podle zásad schválených členskou schůzí.
- 2) I při navýšení celkové výše nájemného bude bytové družstvo dodržovat zásadu, že členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
- 3) Nájemce bude povinen v souladu se Stanovami platit zvýšené nájemné, které bude v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle zásad schválených členskou schůzí a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu/družstevního nebytového prostoru.
- 4) Je-li práce nebo podnikání nájemce nebo člena jeho domácnosti spojeno se zvýšeným ruchem v domě způsobeným návštěvami cizích osob, je nájemce povinen zajistit pravidelný úklid a při vpuštění osob do domu ověřit přiměřeným způsobem jejich totožnost. Dále je nájemce povinen zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému znečišťování společných prostor a zařízení v domě a poškozování bytu.
- 5) Dojde-li ze strany nájemce, ev. členů jeho domácnosti k tak závažnému porušení pravidel popsanych v čl. II. odst. 1 a 2 této směrnice, že jej bude možné kvalifikovat jako hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu, je bytové družstvo oprávněno bez ohledu na úpravu čl. III. odst. 1 až 4 této směrnice postupovat dle ust. § 734 zákona o obchodních korporacích i cestou vyloučení z družstva.

IV.

Další činnosti, jejichž důsledkem je zvýšené zatížení pro dům a ostatní nájemce

- 1) Smyslem a účelem vzniku a činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů. Nájemní smlouva opravňuje nájemce k užívání bytu za účelem zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti.
- 2) Z důvodů uvedených v čl. IV. odst. 1 této směrnice se touto směrnicí pro předejití případných pochybností výslovně zakazuje užívat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor pro krátkodobý nebo-li tzv. rekreační pronájem ve smyslu služeb jako je Airbnb, Homeexchange, HomeLink a ev. dalších služeb obdobného charakteru, spočívajících v krátkodobé výměně nebo poskytnutí bytu nebo nebytového prostoru za účelem turismu.
- 3) Porušení výslovného zákazu uvedeného v čl. IV. odst. 2 této směrnice může být dle okolností posouzeno jako hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu se všemi důsledky z toho vyplývajících.

V.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato směrnice byla schválena členskou schůzí bytového družstva dne
- 2) Účinnost této směrnice se stanovuje od