

BYTOVÉ DRUŽSTVO OLOMOUC - POVEL

Olomouc, Povel, Lužická 419/14, PSČ 779 00

Družstvo zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 5034.

IČ: 286 44 662 DIČ: CZ 286 44 662 ; e-mail: patriotpovel@seznam.cz; www.bdpovel.cz

Na co si dát pozor při sjednání podnájmu

Řada lidí nemá jasno v tom, co je nájem a co podnájem, a často mezi nimi nedělají žádný rozdíl. To se ovšem pletou. Podnájemce mívá proti nájemci slabší postavení, například nemá jistotu, jak dlouho bude moci v podnájmu bydlet.

Podnájem bytu vzniká, jestliže nájemce umožní na základě podnájemní smlouvy užívat nájemní byt podnájemci. Kromě uzavření smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem je obecně k platnosti podnájmu potřeba, aby s ním souhlasil pronajímatel, tedy zpravidla vlastník bytu.

„Souhlas pronajímatele není nutný, jestliže bude nájemce s podnájemcem v bytě bydlet. Lidé však někdy zapomínají, že o podnájem se jedná i v případě, kdy družstevní byt přenechává družstevník další osobě k bydlení. Družstevní byt je totiž vlastnictvím družstva a družstevník je jeho nájemcem.

U družstevního bytu je tedy rovněž potřeba souhlas družstva s podnájmem.

V případě, že nájemce v takovém případě nemá potřebný souhlas pronajímatele, podnájemní smlouva je neplatná. Podnájemce bude muset byt opustit a pronajímatel může nájemce z bytu vypovědět.

Pokud chybí souhlas s podnájmem družstevního bytu, může v krajním případě dojít k vyloučení družstevníka z družstva. „A to v případě, že by družstevník opětovně podnajmul byt bez souhlasu a družstvo by mu zároveň zaslalo písemnou výstrahu.

Doba trvání bývá nejistá

I když má nájemce potřebný souhlas, je vhodné si podnájem dobře rozmyslet. Nese totiž rizika jak pro nájemce, tak pro podnájemce. „Jestliže podnájemce nebude například platit za služby či užívání bytu nebo způsobí v bytě škodu, půjde to na vrub nájemce, který bude muset pronajímateli škodu uhradit. Pronajímatel a podnájemce totiž nemají vzájemná práva a povinnosti.

Nevýhodou pro podnájemce je skutečnost, že nemá jistotu ohledně doby trvání podnájmu, jelikož podnájem končí automaticky, jestliže skončí nájem. Stačí tedy, aby se nájemce s pronajímatelem dohodli na skončení nájmu, a podnájemce se bude muset z bytu odstěhovat.