

Vnitřní předpis č. xx /20xx upravující postup při prodeji družstevního podílu, převzetí závazku k dalšímu členskému vkladu nebo navýšení dalšího členského vkladu člena Bytového družstva

SMĚRNICE O POSTUPU PŘI PRODEJI ČLENSKÉHO PODÍLU NEBO NAVÝŠENÍ ČLENSKÉHO PODÍLU ČLENA DRUŽSTVA

Zpracovalo: představenstvo bytového družstva

Rok zpracování 2021

Projednáno na představenstvu dne 14. 9. 2021 a 1. 6. 2022

Projednáno a schváleno na členské schůzi dne xx. xx. 202x

ČLÁNEK 1 PREAMBULE:

Bytové družstvo Stříbrského 686–689, se sídlem Praha 4, Stříbrského 689, PSČ 149 00, IČO 270 67 025 (dále jen BD nebo Družstvo) postupuje při uzavření smlouvy o dalším členském vkladu s odpovídajícím uzavřením smlouvy o družstevním nájmu volného bytu, při změnách vlastníků družstevního podílu, při prodeji družstevního podílu či navýšení dalšího členského vkladu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o obchodních korporacích), zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) a v souladu s tímto předpisem, který schválila členská schůze Družstva dne xx. xx. 202x pod bodem xx.

ČLÁNEK 2 VYMEZENÍ ROZSAHU SMĚRNICE O PŘEVODU DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU, NAVÝŠENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU:

Družstvo je vlastníkem domů čp. 686-689, stojících na pozemcích parc. č. 1054-1057 v katastrálním území 728233 Háje. Tato směrnice upravuje:

- 1) evidenci změn vlastníků družstevního podílu při jeho prodeji členem družstva,
- 2) dále postup družstva při uzavření smlouvy o dalším členském vkladu a přidělení volného bytu do družstevního nájmu a případně současně vzniku členství nového člena v družstvu, pokud je byt přidělen do družstevního nájmu někomu, kdo dosud členem družstva nebyl,
- 3) anebo při navýšení dalšího členského vkladu člena družstva.

Družstvo může uzavřít smlouvu o dalším členském vkladu a přidělit do družstevního nájmu byt č. 02 a 11 budovy Stříbrského 687, případně jiné byty, které by v budoucnu nabylo nebo se uvolnily (zejména z důvodů vyloučení člena BD) a dále navýšit další členské vklady stávajících členů v souvislosti s rozšířením bytů v družstevním nájmu o nebytové nebo společné prostory domu (dále společně též jen „nebytový prostor“), a to za podmínek stanovených v právních předpisech, stanovách družstva a této směrnici, přičemž základními podmínkami jsou schválení těchto jednání členskou schůzí a uzavření příslušných smluv o převzetí nebo navýšení dalšího členského vkladu s členy družstva/novými členy družstva.

ČLÁNEK 3 EVIDENCE ZMĚN VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU PŘI JEHO PRODEJI ČLENEM DRUŽSTVA:

Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která se podle stanov může stát členem Družstva.

Podle ustanovení § 736 odst. 2 zákona o obchodních korporacích převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

Na základě usnesení členské schůze družstva ze dne 19. 11. 2014 činí úhrada za úkony Družstva při převodu členství na ostatní osoby 1 000,- Kč.

Platba za úkony BD musí být provedena na účet Družstva vedený u ČSOB a.s., č. ú. 217274731/0300. Představenstvo BD je oprávněno změnit účet uvedený v předchozí větě. O takové změně je povinno členy BD informovat.

Pokud se jeden z manželů stane v době trvání manželství členem družstva, je podíl v družstvu součástí společného jmění. To však neplatí, nabyli-li podíl jeden z manželů způsobem podle § 709 odst. 1 občanského zákoníku (darem, děděním, odkazem, právním jednáním vztahujícím se k jeho výlučnému vlastnictví atd.), event. v jiných případech stanovených právními předpisy, zejm. pokud mají manželé upraven rozsah svého společného jmění odchylně od zákona. Tato skutečnost musí být uvedena ve smlouvě o převodu družstevního podílu nebo v prohlášení o uzavření této smlouvy. Smlouvu o úpravě režimu společného jmění manželů jsou manželé povinni družstvu doložit. I za této situace vzniká společné nájemní právo manželů ze zákona, nestanoví-li právní předpisy v některém případě výslovně jinak.

Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.

Nájemní smlouva bude připravena k podpisu do 14 dnů od předložení smlouvy o převodu nebo prohlášení o uzavření této smlouvy. Při podpisu je třeba předložit platné občanské průkazy k ověření totožnosti nájemce (společných nájemců).

ČLÁNEK 4 SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU A UZAVŘENÍ SMLOUVY O DRUŽSTEVNÍM NÁJMU BYTU NA UVOLNĚNÝ BYT:

- 1) Členská schůze na základě návrhu představenstva projedná návrh záměru na přidělení volného bytu ve vlastnictví Družstva do družstevního nájmu a

korespondujícímu převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu odpovídajícímu hodnotě přidělení takového bytu do družstevního nájmu.

2) Návrh vždy obsahuje:

- a. byt/bytovou jednotku, ohledně které má být uzavřena smlouva o družstevním nájmu,
- b. minimální výši dalšího členského vkladu s ohledem na podlahovou výměru bytu a obvyklou cenu za metr čtvereční bytu v daném místě a čase,
- c. časový harmonogram splacení dalšího členského vkladu, zejm. zda má být splacen jednorázově nebo ve splátkách a v jakých, včetně toho, zda bude podmínkou vzniku členství nového člena v družstvu, pokud bude byt nabývat do družstevního nájmu nový člen družstva, splacení plné výše dalšího členského vkladu nebo jeho konkrétně určené části, a zda a v jaké výši je splacení dalšího členského vkladu podmínkou nabytí účinnosti smlouvy o dalším členském vkladu,
- d. a postup při rozhodnutí o tom, komu bude umožněno převzetí povinnosti ke splacení příslušného dalšího členského vkladu, tj. zda bude výběr uskutečněn:
 - i. Přednostně nabídkou členům bytového družstva, a to nejvyšší nabídce podané ve lhůtě do tří měsíců od uveřejnění na webových stránkách družstva a na nástěnkách v bytovém domě; nebo
 - ii. prostřednictvím realitní kanceláře nejvyšší nabídce podané ve lhůtě do tří měsíců od uveřejnění nabídky.

3) Podle schváleného návrhu realizuje představenstvo další postup, po uplynutí lhůty pro uveřejnění vyhodnotí nabídky a zpracuje pro členskou schůzi doporučení k přidělení volného bytu a uzavření smlouvy o dalším členském vkladu konkrétnímu zájemci o převzetí závazku k dalšímu členskému vkladu vztahujícímu se k uvolněnému bytu, včetně případného rozhodnutí o přijetí nové osoby za člena družstva.

4) Představenstvo předloží členské schůzi k projednání a schválení, nebo zajistí hlasování per rollam, zpracované vyhodnocení nabídek a doporučení nejvhodnější nabídky na uzavření smlouvy o dalším členském vkladu, a to včetně návrhu smlouvy o dalším členském vkladu a případně též včetně návrhu rozhodnutí členské schůze o přijetí nového člena do družstva na základě podané členské přihlášky v souladu s čl. 16 stanov. V případě, že se bude jednat o osobu, která zatím není členem družstva a má zájem o členství v družstvu, předloží představenstvo členské schůzi před rozhodnutím též písemné prohlášení zájemce o členství v družstvu o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a potvrzení o zaplacení základního členského vkladu v souladu s čl. 7 a 16 stanov družstva, případně další dokumenty prokazující splnění podmínek stanovených stanovami družstva a rozhodnutím

členské schůze o schválení záměru na přidělení bytu do družstevního nájmu a uzavření smlouvy o dalším členském vkladu přijatým postupem uvedeným shora. Náležitosti smlouvy o dalším členském vkladu stanoví čl. 12 stanov družstva.

- 5) Jakmile nabyde smlouva o dalším členském vkladu účinnosti, a případně též rozhodnutí o přijetí konkrétní osoby za nového člena družstva, budou provedeny změny v evidenci členů družstva.
- 6) Nájemní smlouva k družstevnímu bytu bude členovi připravena k podpisu do 14 dnů ode dne účinnosti smlouvy o dalším členském vkladu, případně též rozhodnutí o vzniku členství v družstvu.
- 7) V případě, že se bude jednat o byty, které jsou pronajaty, je při zvoleném postupu nezbytné též respektovat případné předkupní právo nájemců k bytům, které bude při jednotlivých krocích zohledněno.

ČLÁNEK 5 NAVÝŠENÍ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU ČLENA DRUŽSTVA

- 1) Člen bytového družstva může požádat o navýšení dalšího členského vkladu vztahujícího se ke konkrétnímu bytu, který má v družstevním nájmu, a to v rozsahu odpovídajícím hodnotě části nebytového nebo společného prostoru v domě, který chce svěřit do družstevního nájmu coby součást nebo příslušenství bytu, který už má v družstevním nájmu, jakož i o jeho případné připojení k bytu.
- 2) Žádost o navýšení dalšího členského vkladu musí obsahovat:
 - a. Informaci, zda se jedná o nebytový prostor v domě připojený k bytu či nikoliv. Za nebytové prostory připojené k bytu se považují prostory bezprostředně napojené na byt a neoddělené od bytu žádným jiným nebytovým prostorem.
 - b. Účel, pro který je a/nebo bude nebytový prostor využíván, zda bude připojen k bytu.
 - c. Plánek požadovaných prostor včetně jejich úprav (jednoduchý náčrt obsahující rozměry, způsob vytápění, způsob a místa napojení energií, případně návrh úprav prostor, které jsou nebo mají být připojeny).
 - d. V případě stavebních úprav předloží projektovou dokumentaci. Při plánovaném zásahu do nosných konstrukcí objektu musí být součástí projektové dokumentace statické posouzení.
 - e. Další údaje dle odst. 3 tohoto článku, zejm. výměru nebytových prostor a účel užívání nebytových prostor, o jejichž připojení k bytu jde, a navrhovanou výši zvýšení dalšího členského vkladu.

- 3) Členská schůze na základě návrhu představenstva projedná návrh záměru na navýšení dalšího členského vkladu. V případě návrhu na navýšení dalšího členského vkladu o hodnotu nebytového prostoru, který není připojen k bytu ve smyslu definovaném v čl. 5 odst. 2) písm. a. této směrnice, mohou ostatní členové družstva projevit zájem o tento nebytový prostor na členské schůzi. V takovém případě bude postupováno podle článku 6 odst. 3 této směrnice.
- 4) Návrh na navýšení dalšího členského vkladu musí vždy obsahovat:
 - a. Identifikační údaje člena Družstva,
 - b. Výměru nebytového prostoru, o který mají být byt nebo příslušenství v družstevním nájmu rozšířeny.,
 - c. Cenu za metr čtvereční, od které se odvíjí navrhovaná výše zvýšení dalšího členského vkladu, a celkovou výši zvýšení dalšího členského vkladu odpovídající hodnotě nebytového prostoru, o který jde,
 - d. Informaci o splatnosti zvýšení dalšího členského vkladu.
 - e. Účel, pro který má být nebytový prostor využíván,
 - f. Informaci, zda nebytový prostor přináleží k bytu či nikoliv (stavebně technicky, funkčně, ve smyslu shora uvedeném),
 - g. Informaci, zda se jedná o historicky využívaný nebytový prostor příslušným členem nebo zda se jedná o nově vytvořený nebytový prostor, tedy prostor, který člen navrhuje nově vyčlenit ze společných prostor a přičlenit k bytu jako jeho součást nebo příslušenství;
 - h. Informaci o tom, zda existoval nedoplatek na nájemném za využívání nebytového prostoru; v případě existence nedoplatku na nájemném za využívání nebytového prostoru, musí být nedoplatek uhrazen před podáním návrhu na navýšení dalšího členského vkladu a tuto skutečnost představenstvo v návrhu potvrdí. V případě, že nebyla na daný nebytový prostor v minulosti uzavřena nájemní smlouva mezi příslušným členem a družstvem, ale prostor byl fakticky historicky užíván příslušným členem, zaplatí před podáním návrhu na navýšení dalšího členského vkladu příslušný člen družstvu úplatu ve výši dle Sazebníku zpoplatněných úkonů/služeb odsouhlaseného členskou schůzí dne 19.11.2014, event. ve výši dle případné příslušné změny tohoto sazebníku, event. schválené Směrnice o pronájmu nebytových prostor v objektech družstva, která případně tento sazebník v uvedeném ohledu nahradí.
- 5) Na základě rozhodnutí členské schůze o schválení záměru na zvýšení dalšího členského vkladu dle návrhu představenstva uvedeného v odst. 4 tohoto článku, připraví představenstvo návrh smlouvy o zvýšení dalšího členského vkladu/dodatek ke smlouvě o dalším členském vkladu, v kterém zohlední rozhodnutí členské schůze v této otázce. Smlouvu o navýšení dalšího členského vkladu/dodatek ke smlouvě o dalším členském vkladu schvaluje členská schůze družstva, případně o jejím schválení může představenstvo

družstva vyvolat hlasování per rollam. V odůvodněných případech lze návrh smlouvy o dalším členském vkladu schválit současně se schválením záměru dle odst. 4 tohoto článku této směrnice.

- 6) Následně jsou provedeny změny v evidenci členů a představenstvem připraví a uzavře s příslušným členem odpovídající dodatek k e smlouvě o družstevním nájmu bytu.
- 7) Dodatek ke smlouvě o družstevním nájmu bytu bude členovi připraven k podpisu do 14 dnů schválení smlouvy o zvýšení dalšího členského vkladu/dodatku ke smlouvě o dalším členském vkladu členskou schůzí.

ČLÁNEK 6 STANOVENÍ CENY ZA M² BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU PRO ÚČELY STANOVENÍ VÝŠE DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU NEBO JEHO ZVÝŠENÍ

1) Cena za m² bytu:

Představenstvo navrhuje a členská schůze stanoví cenu za m² podlahové plochy bytu pro účely stanovení výše dalšího členského vkladu na základě obvyklé ceny bytů v daném místě a čase.

Ke stanovení obvyklé ceny bytů je představenstvo oprávněno

- a) nechat vypracovat odborné stanovení obvyklé ceny v lokalitě sídla BD (dále také jen Odborné posouzení); odborné posouzení musí být vypracováno realitním makléřem nebo realitní kanceláří případně znalcem nebo
- b) využít údaje ze sledování cen bytů a nemovitostí orgány veřejné moci (zejména Českým statistickým úřadem), jsou-li veřejně dostupné.

2) Cena za m² nebytového prostoru pro účely stanovení výše navýšení dalšího členského vkladu:

Cenu nebytových prostor pro tento účel stanoví členská schůze ve výši:

- 100% ceny za m² bytu podle předchozího odstavce v případě, že je nebytový prostor připojen k bytu ve smyslu vymezeném v čl. 5 odst. 2 písm. a. této směrnice, nebo
- 80% ceny za m² bytu podle předchozího odstavce v případě, že není připojen k bytu.

3) V případě, že o nebytový prostor, který není připojen k bytu ve smyslu definovaném touto směrnicí, bude mít zájem více členů Družstva, provede představenstvo Družstva výběr žádostí o navýšení dalšího členského vkladu předložených na členské schůzi dle čl. 5 odst. 3 této směrnice, na základě kritéria nejvyšší nabízené ceny za navýšení dalšího členského vkladu. Představenstvo Družstva v takovém případě zvolí transparentní podmínky

výběru, které oznámí všem členům Družstva, kteří podali žádost o navýšení dalšího členského vkladu o stejný nebytový prostor. Výběr bude proveden prostřednictvím:

Předkládání nabídek na výši zvýšení dalšího členského vkladu ve formě uzavřené bezpečnostní obálky. Otevření obálek se v takovém případě provádí za účasti žadatelů. Po otevření obálek s nabídkami nelze již nabídku vylepšovat.

Představenstvo je oprávněno pověřit organizací výběru třetí osobu.

ČLÁNEK 7 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento předpis nabývá účinnosti sedm kalendářních dní po jeho schválení členskou schůzí Družstva.
2. Tato směrnice nahrazuje veškerá obecná rozhodnutí členské schůze ohledně možností navýšení dalšího členského vkladu přijatá v minulosti, a to včetně usnesení náhradní členské schůze ze dne 6.6.2012.

V Praze dne xx. xx. xxxx

Bez příloh