

Směrnice č. 1/2023 Stavebního bytového družstva Zábřeh

Pravidla pro přidělování uvolněného družstevního podílu/bytů Pravidla pro výměnu bytů nečlenů družstva

Čl. 1

Obecná ustanovení

Přidělení volného družstevního podílu, nájem bytu nebo výměna bytů bude provedena vždy na základě rozhodnutí představenstva SBD Zábřeh (dále jen „představenstvo“).

Čl. 2

Rozsah působnosti pravidel

Tato pravidla upravují postup představenstva při nakládání s uvolněným členským podílem dosavadními uživateli na základě zániku nájmu z důvodu:

- zániku nájmu nečlena bytového družstva,
- zániku členství v důsledku pravomocného vyloučení z družstva z důvodu vzniku dlužné částky vůči družstvu,
- úmrtí bez dědiců,
- zániku členství v důsledku pravomocného nařízení výkonu rozhodnutí postižením členských práv dle stanov družstva a obecně platných zákonů,
- dalších zákonných důvodů.

Dále pak také upravují pravidla pro postup představenstva při pronájmu bytu náležejícího k uvolněnému družstevnímu podílu a schvalování výměny bytů mezi nájemci - nečleny družstva, kteří bydlí v bytech náležejících družstvu.

Čl. 3

Základní podmínky převodu

1. Základní podmínkou pro přidělení uvolněného členského podílu, nájmu bytu je uhrazení pohledávky vážnoucí na daném podílu, popř. bytu, včetně jiných pohledávek vůči bytovému družstvu.
2. Minimální nabídková cena, za kterou je uvolněný členský podíl nabízen k prodeji, se rovná hodnotě, za kterou by u tohoto uvolněného členského podílu byl realizován převod členských práv a povinností. Minimální nabídková cena se stanovuje na základě vyšší ceny stanovené znaleckým posudkem, zpracovaným na cenu obvyklou a tržní.
3. Účastník nabídkového řízení nesmí mít vůči SBD Zábřeh žádný dluh.
4. Dalšími podmínkami pro přidělení uvolněného členského podílu dosavadnímu nečlenovi družstva je předložení přihlášky za člena družstva, úhrada základního členského vkladu a dalších členských vkladů, případně jiné majetkové účasti.

5. Členové představenstva a kontrolní komise SBD (dále jen „kontrolní komise“) mohou nabídku předložit, přitom jsou ale z hodnocení nabídek vyloučení a nesmí se zúčastnit hlasování.

Čl. 4

Možnost nakládání s uvolněným členským podílem

1. Představenstvo přijme rozhodnutí o nakládání s uvolněným členským podílem. Varianty rozhodnutí představenstva jsou:
 - přidělení uvolněného družstevního podílu,
 - pronájem bytu (navázaného na uvolněný členský podíl).
- 1.1. V případě dalšího pronájmu bytu (nevázaného na členský podíl) budou ze strany SBD vyčíslené náklady související s uvedením bytu do řádného stavu.
2. Rozhodnutí představenstva bude předloženo k vyjádření kontrolní komisi.
3. V případě nedosažení shody představenstva a kontrolní komise bude rozhodnutí o naložení s uvolněným členským podílem odloženo na nejbližší schůzi shromáždění delegátů (dále jen „SD“), které na základě stanovisek obou orgánů o naložení s uvolněným členským podílem rozhodne.
4. V případě dosažení shody představenstva a kontrolní komise, popř. na základě rozhodnutí SD dle předchozího článku, bude představenstvem zpracována nabídka na prodej/pronájem formou vyhlášení výběrového řízení. Ta bude zveřejněna do termínu stanoveného rozhodnutím představenstva.
5. V případě, že představenstvo rozhodne o prodeji členského podílu spojeného s právem užívání bytu pronajatého nájemci - nečlenovi družstva, učiní tak pouze k datu vypršení nebo ukončení smlouvy s dosavadním nájemcem nebo s jeho písemným souhlasem. Předmětem nabídkového řízení pak musí být současně povinnost pro nabyvatele členského podílu převzetí nájemní smlouvy s dosavadním nájemcem, pokud se tento takto vyjádřil.

Čl. 5

Vyhlášení výběrového řízení a způsob podávání nabídek

1. Vyhlášení výběrového řízení na přidělení uvolněného členského podílu, popř. nabídky nájmu bytu, zveřejní představenstvo přinejmenším formou inzerce na internetových stránkách družstva (www.sbdzabreh.cz).
2. **Vyhlášení výběrového řízení musí obsahovat tyto informace:**
 - identifikaci družstva, které výběrové řízení vyhlašuje,
 - název výběrového řízení,
 - druh a velikost nabízeného bytu,
 - obec, ulici, číslo popisné a číslo nabízeného bytu,
 - požadovaný obsah nabídky dle odstavce 4. tohoto článku,
 - způsob podání dle odstavce 5. tohoto článku, místo, termín podání nabídky, datum a hodinu, do které lze nabídku podat podle odstavce 6. tohoto článku,
 - kontaktní osobu, u které je možno dohodnout prohlídku bytu,
 - požadovanou minimální výši nájemného nebo minimální výši členského vkladu,
 - informace podle odstavce 4. tohoto článku (viz. níže).

Popřípadě další údaje, jako:

- výši členského podílu, zápisného a základního členského vkladu,
 - výši pohledávky,
 - datum a čas prohlídky družstevního bytu,
 - informaci, kdo může být dle stanov účastníkem nabídkového řízení,
 - dobu nájmu, v případě pronájmu nečlenovi družstva,
 - způsob vyhodnocení nabídek.
3. Konečný termín pro podání nabídky stanoví představenstvo, nejméně 30 dnů od zveřejnění vyhlášení výběrového řízení.
- 4. Podaná nabídka musí obsahovat:**
- jméno, adresu a sídlo družstva, kterému je nabídka adresována, tj. Stavební bytové družstvo Zábřeh, Havlíčkova 523/20, 789 01 Zábřeh,
 - jméno, příjmení, popř. titul(y) a trvalé bydliště účastníka výběrového řízení (případně kontaktní adresu, pokud je jiná než adresa trvalého bydliště),
 - označení bytu, kterého se nabídka týká,
 - nabídkovou cenu,
 - další informace rozhodné pro posouzení nabídek (např. způsob úhrady nabízené ceny, členství v družstvu apod.).
5. Písemné nabídky se podávají v zalepených a nepoškozených obálkách. Obálka musí být označena heslem „Neotevírat - (název výběrového řízení uvedeného SBD)“ a adresou bytu, kterého se nabídka týká.
6. Nabídka musí být doručena osobně nebo doporučeným dopisem a ve stanoveném termínu na adresu sídla družstva.
- 6.1. Doručené nabídky budou na obálce označeny pořadovým číslem, datem a hodinou jejich přijetí družstvem (osobou, která nabídku přijala) a opatřeny razítkem SBD.
- 6.2. Je-li nabídka doručena osobně, bude jejím doručiteli vystaveno potvrzení o jejím přijetí (viz. příloha č. 1).

Čl. 6

Otevírání obálek s nabídkami a hodnocení nabídek

1. Otevírání obálek a hodnocení nabídek provádí představenstvo na jednání, konaném nejpozději do 5 pracovních dnů od termínu uvedeného ve výzvě k podání nabídek.
2. O otevření obálek s nabídkami a následném průběhu nabídkového řízení se vyhotovuje písemný zápis z jednání představenstva, ve kterém se uvede obsah všech předložených nabídek a výsledky jejich hodnocení, hlasování členů představenstva, včetně stanovení pořadí jednotlivých nabídek.
3. Představenstvo otevírá obálky s nabídkami vzestupně podle data doručení a kontroluje úplnost podaných nabídek.
4. Po otevření každé nabídky sdělí předseda, popř. místopředseda SBD přítomným členům představenstva jméno a adresu účastníka, výši podané nabídky a zda splňuje podmínky podle zadaných pravidel.

5. Po vyhodnocení všech podaných nabídek představenstvo rozhodne, který z účastníků nabídl nejvyšší nabídkovou cenu a ten se stává vítězem výběrového řízení s právem na uzavření smlouvy o přidělení členského podílu, resp. nájemní smlouvy k předmětnému bytu.
6. V případě rovnocenných nabídek při stejné výši nabídnuté ceny hodnotí představenstvo nabídky dále podle ekonomických ukazatelů (způsob úhrady atp.) postupně až k datu a času podání nabídky. Pokud i zde dojde ke shodě, rozhoduje hlasování členů představenstva.
7. Po vyhodnocení nabídek zašle představenstvo družstva písemné vyrozumění všem účastníkům řízení.

Čl. 7

Úhrada nabídnuté ceny a uzavření smlouvy o přidělení členského podílu, popř. nájemní smlouvy

1. Vítěz výběrového řízení je vyzván k uzavření smluv (smlouvy), k úhradě nabídnuté ceny, tj. základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, popř. nájemní smlouvy (bylo-li výběrové řízení organizováno za účelem pronájmu bytu) do 15 kalendářních dnů, ode dne, kdy obdrží zprávu o výsledku výběrového řízení.
Pokud tak neučiní bez vážného důvodu, ztrácí právo na uzavření výše uvedených smluv, resp. nájemní smlouvy.
2. Úhradu lze provést převodem z účtu nebo složenkou na účet družstva.
3. Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet družstva.
4. V případě uhrazení základního členského vkladu a pořizovacího členského vkladu bude s vítězem výběrového řízení uzavřena nájemní smlouva, nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne úhrady.
5. V případě, že vítěz výběrového řízení neuhradí částku(y), ke které(ým) se zavázal ve smlouvách podle odstavce 1. tohoto článku ve stanoveném termínu, nebo z jiného důvodu od uzavření nájemní smlouvy odstoupí, nabídne představenstvo přidělení družstevního podílu (nájem bytu) dalšímu účastníkovi výběrového řízení, který se umístil na dalším místě ve vyhodnoceném pořadí.
6. Postup se opakuje, až do zaplacení nabídnuté ceny některým z účastníků výběrového řízení ve vyhodnoceném pořadí.
7. Není-li družstevní podíl (nájem bytu) přidělen v souladu s těmito pravidly žádnému z účastníků výběrového řízení, rozhodne o dalším postupu představenstvo, které si tímto vyhrazuje právo nevybrat žádnou nabídku.

Čl. 8

Stanovení výše dalších členských vkladů a výše nájemného při pronájmu bytu

1. V případě pronájmu bytu budoucím členovi družstva bude nájemné před úhradou pořizovacího členského vkladu stanoveno podle cen obvyklých v daném čase a v daném regionu.
2. **Nájemní smlouva**
 - 2.1. Nájemní smlouva bude uzavírána vždy na dobu určitou. U nového nájemce vždy pro první období na dobu jednoho roku, další dle rozhodnutí představenstva.

- 2.2. Při uzavření smlouvy o pronájmu s novým nájemcem musí být vždy ve smlouvě uveden způsob vypořádání nákladů na úpravy bytu, resp. jeho uvedení do řádného stavu, pokud je hradil nájemce, mezi nájemcem a SBD pro případ ukončení nájmu bytu.
- 2.3. Při podpisu nájemní smlouvy s novým nájemcem bude vždy vyžadováno složení jistiny ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (tj. včetně záloh za služby) k datu podpisu smlouvy o pronájmu. Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet družstva.

Čl. 9

Výměna bytů mezi nečleny bytového družstva

Výměnu bytů pronajatých nečlenům družstva odsouhlasuje představenstvo na základě žádosti příslušných nájemců.

Čl. 10

Závěrečná ustanovení

1. Tato pravidla byla schválena usnesením představenstva SBD Zábřeh dne 30.11.2023. Tímto dnem pravidla nabývají účinnosti a platnosti.
2. Ostatní ustanovení se řídí Stanovami SBD Zábřeh a dalšími obecně závaznými právními předpisy.



Jana Stoklasová
předsedkyně představenstva



Jarošlav Žouželka, MBA
místopředseda představenstva

Potvrzení o přijetí nabídky do výběrového řízení

.....
(název výběrového řízení)

Na základě vyhlášeného výše uvedeného výběrového řízení potvrzuje Stavební bytové družstvo Zábřeh přijetí nabídky v řádně označené zalepené obálce od:

jméno a příjmení, popř. titul(y):

číslo OP :

pořadí nabídky :

datum a čas podání nabídky :

Za SBD Zábřeh:

jméno a příjmení, popř. titul(y):

otisk razítka a podpis :