

Pravidla Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů či nebytových prostor (dále jen „Pravidla“)

Část I.

Úvodní ustanovení

1. Jedním ze základních úkolů Stavebního bytového družstva ve Frýdku – Místku (dále jen „družstvo“) je řádně hospodařit se svěřeným majetkem.
2. Uvolněné družstevní byty či nebytové prostory, které jsou v majetku družstva, představenstvo družstva pronajímá podle těchto Pravidel a ostatních souvisejících předpisů.

Část II.

Základní pojmy a podmínky

1. Družstevní byt či nebytový prostor je bytová či nebytová jednotka v domě vymezená formou prohlášení vlastníka zpracovaného v souladu se Zákonem o vlastnictví bytů v jeho platném znění, anebo nebytová jednotka stojící mimo dům, která je ve vlastnictví družstva.
2. Za uvolněný družstevní byt či nebytový prostor se považuje byt či nebytový prostor, k němuž zaniklo právo nájmu předcházejícího člena družstva podle příslušných ustanovení platných stanov družstva a který je již vyklizený.
3. Nájemní jednotka je uvolněný družstevní byt či nebytový prostor, který lze v souladu s příslušnými platnými právními předpisy pronajmout za tržní nájemné.
4. Pohledávka pro účely těchto Pravidel musí být vzniklá před rokem 2000 a musí být schválena představenstvem družstva.

Část III.

Pronájem nájemní jednotky

Čl. 1

Převzetí nájemní jednotky

1. Správa družstva zajistí předání informace o pravomocném rozhodnutí soudu o vyklizení nájemní jednotky nebo o jejím dobrovolném vyklizení jejím stávajícím nájemcem pověřenému členu představenstva družstva, příp. jiné osobě pověřené představenstvem družstva (dále jen „pověřená osoba“). Tato informace bude prokazatelně předána rovněž vedoucím ekonomického a technického úseku správy družstva.
2. Vyklizení nájemní jednotky se kromě jiných osob zúčastní i referent technického úseku správy družstva, který zajistí sepsání protokolu o jejím předání a převzetí, jehož součástí je i soupis zjištěných vad (závad) a poškození, která budou doložena rovněž formou fotodokumentace. Protokol, včetně jeho příloh musí být podepsán oběma stranami (předávajícím i přijímajícím).
3. Referent technického úseku účastníci se předání a převzetí nájemní jednotky zajistí bez zbytečného odkladu:
 - fotodokumentaci určenou k prezentaci nájemní jednotky zájemcům o její nájem,
 - odhadované náklady na odstranění zjištěných závad v nájemní jednotce pro účely Čl. 2, a to nejpozději do druhého pracovního dne (včetně) po převzetí nájemní jednotky
 - nabídky na odstranění zjištěných vad v nájemní jednotce, ve kterých bude samostatně naceňeno odstranění každého jednotlivého druhu vady, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne převzetí nájemní jednotky
 - jiné informace technického charakteru požadované pověřenou osobou.

4. Informace podle předchozího odstavce předá po jejich obdržení bezodkladně referent technického úseku pověřené osobě.

Čl. 2

Stanovení minimální výše nájmu

1. Na základě předané informace podle Čl. 1 zajistí vedoucí ekonomického úseku správy družstva zpracování návrhu měsíčního předpisu úhrad za nájemní jednotku vypočteného pro 1 osobu užívající danou jednotku. Výše nájemného v tomto předpisu (dále jen „*minimální výše nájmu*“) bude vypočtena podle následujícího algoritmu:

$$\frac{a+b+[c * (1+d/100)]}{e} + f$$

a = nesplacená anuita (v Kč),

b = odhadované náklady na odstranění zjištěných závad v nájemní jednotce, včetně DPH (v Kč),

c = výše státní dotace, kterou je družstvo povinno vrátit státu (v Kč),

d = sazba daně z příjmu v příslušném roce, ve kterém má být nájemní jednotka přidělena do užívání (v %),

e = období očekávané návratnosti (v měsících) stanovené pověřenou osobou, maximálně však 120 měsíců

f = výše měsíčního předpisu úhrad za užívání nájemní jednotky a za služby s tímto užíváním spojené platného při převzetí nájemní jednotky snižená o položky tohoto předpisu nezahrnované v souladu s příslušnými obecně platnými předpisy do položky „nájemné – nájemní byty“ (v Kč)

2. Vedoucí ekonomického úseku správy družstva zajistí předání vypracovaného návrhu měsíčního předpisu úhrad podle předchozího odstavce pověřené osobě nejpozději do 2 pracovních dnů po uvolnění nájemní jednotky.

Čl. 3

Zajištění nutných oprav a revizí v nájemní jednotce.

1. Na základě předané informace podle Čl. 1 odst. 1. zajistí vedoucí technického úseku provedení elektro a plynorevize v dané nájemní jednotce v den převzetí nájemní jednotky (bude-li to organizačně možné), nejpozději však do 3 pracovních dnů od převzetí nájemní jednotky. Ve stejném termínu budou rovněž odstraněny revizemi zjištěné závady. V případě, že nelze revize nebo odstranění revizemi zjištěných vad zajistit v uvedených termínech, informuje vedoucí technického úseku o této skutečnosti bezodkladně pověřenou osobu, která rozhodne o dalším postupu.
2. Referent technického úseku účastníci se předání a převzetí nájemní jednotky předá bezprostředně po převzetí nájemní jednotky pověřené osobě:
 - kopii protokolu o předání a převzetí nájemní jednotky, včetně pořízené fotodokumentace
 - klíče od nájemní jednotky, jejích příslušenství a vstupu do domu, ve kterém se nájemní jednotka nachází a
 - informaci o zajištění elektro a plynorevize v nájemní jednotce a o odstranění vad zjištěných těmito revizemi.
3. Pověřená osoba provede fyzickou prohlídku nájemní jednotky a rozhodne, které ze zjištěných vad podle Čl. 1 odst. 3 této části Pravidel nebudou odstraněny.

Čl. 4

Zajištění vhodného zájemce o nájem uvolněné nájemní jednotky

1. Pověřená osoba:
 - osloví zájemce o nájemní jednotku,
 - nabídne jim prohlídku nájemní jednotky,
 - zjistí výši měsíčního nájmu, kterou jsou ochotni zájemci za nájemní jednotku platit, a

- zjistí zájemci požadované opravy v nájemní jednotce.
- 2. Na základě nabídek výše měsíčního nájmu za nájemní jednotku od jednotlivých zájemců a na základě jejich požadavků na opravy v této jednotce dá pověřená osoba pokyn správě družstva k uzavření nájemní smlouvy na uvolněnou nájemní jednotku s vybraným zájemcem za dále uvedených podmínek.
- 3. V případě, že družstvo nebude evidovat zájemce o uvolněnou nájemní jednotku za stanovených podmínek, nebo výše nabízeného měsíčního nájmu nebude uspokojivá, využije družstvo k vyhledání jiného vhodného zájemce služeb realitních kanceláří.
- 4. V případě, že družstvo bude evidovat ke dni uvolnění nájemní jednotky pouze 1 zájemce, vyčká s přidělením nájemní jednotky do nájmu alespoň 10 kalendářních dnů, pokud se před uplynutím tohoto termínu nepřihlásí alespoň 1 další zájemce.

Čl. 5

Podmínky nájmu nájemní jednotky

1. Nájemní smlouva na nájemní jednotku uzavíraná v prvním roce nájmu se bude sepisovat na dobu určitou, a to na takový počet měsíců, který zájemce zajistí některým z nástrojů uvedených v následujícím odstavci.
2. Družstvo může využívat následujících nástrojů:
 - ručitelské prohlášení vlastníka nemovitého majetku, nebo uživatele družstevní jednotky Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, nebo
 - kauce, nebo
 - souhlasné prohlášení před notářem, nebo exekutorem, a
 - odkoupení nedobytných pohledávek družstva.

Čl. 6

Uzavření smlouvy s vybraným zájemcem

1. V případě, že zájemce o nájemní jednotku bude ochoten odkoupit pohledávku družstva (viz Čl. 5 odst. 2 Pravidel), předchází podpisu smlouvy na pronájem nájemní jednotky ze strany družstva odkoupení dané pohledávky, tj. uzavření smlouvy o odkoupení pohledávky mezi zájemcem a družstvem a úhrada ceny podle této smlouvy družstvu.
2. Peněžní úhradu lze provést v pokladně družstva, poštovní poukázkou, nebo jinou úhradou na účet družstva.
3. Za den úhrady se považuje den, ve který byla příslušná finanční částka připsána na účet družstva, nebo složena v pokladně družstva.
4. V případě, že by vybraný zájemce nesplnil veškeré své závazky, kterými je podmíněno uzavření nájemní smlouvy k nájemní jednotce, či nedodržel lhůty k jejich splnění, byť jen částečně, rozhodne pověřená osoba o nabídnutí nájemní jednotky dalšímu zájemci.

Čl. 7

Povinnosti pověřeného člena představenstva družstva a představenstva družstva

1. Pověřená osoba je povinna informovat představenstvo družstva o dosavadním průběhu i výsledku pronajímání nájemních jednotek na jeho nejbližším jednání formou předložení dané nájemní smlouvy.
2. Představenstvo družstva informuje shromáždění delegátů o nájemních jednotkách pronajatých od posledního jednání shromáždění delegátů.

Část IV.

Závěrečná ustanovení

1. Dosavadní Pravidla Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných družstevních bytů a pravidla pro stanovení výše dodatečného členského vkladu v jejich znění platném od 29. listopadu 2007 se ke dni nabytí účinnosti Pravidel ruší.
2. Pravidla byla schválena shromážděním delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku dne 24. listopadu 2011 a nabývají účinnosti dnem následujícím po dni schválení.