

Bytové družstvo Republika

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

I. Obecná ustanovení

Pravidla jsou připravena v souladu s usnesením 29. členské schůze Bytového družstva Republika (dále jen „BDR“) ze dne 6.12.2012.

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

II. Rozsah působnosti pravidel

Tato vnitrodružstevní 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.

III. Základní podmínky převodu

1. Základní podmínkou pro přidělení uvolněného členského podílu, nájmu bytu je uhrazení pohledávky váznoucí 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.
3. Účastník nabídkového řízení nesmí mít vůči BDR 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, kontrolní komise BDR (dále jen „kontrolní komise“) a jejich přímí rodinní příslušníci nejsou z nabídkového řízení vyřazeni, ale v případě, že nabídku předloží, jsou z hodnocení nabídek vyloučeni a nesmí se zúčastnit hlasování.

IV. Možnost nakládání s uvolněným členským podílem

1. Představenstvo přijme rozhodnutí o nakládání s uvolněným členským podílem na základě ekonomické analýzy předložené ekonomickou komisí BDR zpracovanou pro varianty:
 - přidělení uvolněného družstevního podílu
 - pronájem bytu (navázaného na uvolněný členský podíl)
 - 1.1. Analýza sloužící jako podklad pro rozhodnutí představenstva bude zahrnovat všechny aspekty obou výše uvedených možných variant a bude posuzována z hlediska ekonomických možností a prosperity BDR.
 - 1.2. V případě dalšího pronájmu bytu (navázaného na členský podíl) budou do analýzy zahrnuty i výše nákladů ze strany BDR související s uvedením bytu do „řádného stavu“.
 - 1.3. Součástí analýzy bude i případná existence a vyčíslení případných dluhů a škod spojených s uvolněným členským podílem či bytem.
2. Rozhodnutí představenstva, včetně analýzy, na základě které bylo uskutečněno, 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 členskou schůzi, která na základě stanovisek obou orgánů BDR o naložení s uvolněným členským podílem rozhodne.
4. V případě dosažení shody představenstva a kontrolní komise, popř. na základě rozhodnutí členské schůze 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 spojeným 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.

V. 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 nástěnce BDR a na internetových stránkách družstva (www.bd-republika.cz)
2. Vyhlášení výběrového řízení musí obsahovat tyto informace:
 - identifikace družstva, které výběrové řízení vyhláší
 - název výběrového řízení
 - druh a velikost nabízeného bytu;
 - obec, ulici, číslo popisné a číslo nabízeného bytu;
 - požadovaný obsah nabídky podle odstavce 4. tohoto článku
 - způsob podání dle odst. 5. tohoto článku, místo, termín podání nabídky, datum a hodinu, do které lze nabídku podat podle odst. 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;
- doba nájmu, v případě pronájmu nečlenovi družstva;
- způsob vyhodnocení nabídek.

3. Konečný termín pro podání nabídky stanoví představenstvo, nejméně 30 dní od zveřejnění vyhlášení výběrového řízení.
4. Podaná nabídka musí obsahovat:
 - jméno, adresu a sídlo družstva, kterému je nabídka adresována, tj. Bytové družstvo Republika, nám. Republiky 993, 27711 Neratovice
 - 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 BDR) “ a adresou bytu, kterého se nabídka týká.
6. Nabídka musí být doručena osobně nebo doporučeným dopisem a ve stanoveném termínu na adresu sídla družstva.
7. Doručené nabídky budou na obálce označeny pořadovým číslem, datem a hodinou jejich přijetí družstvem (osobou, která nabídku přijala) a opatřeny razítkem BDR.
 - 7.1 Uvedené údaje budou zapsány do seznamu nabídek (viz příloha č. 1), včetně dodatečné informace zda se jedná o člena družstva popř. člena představenstva nebo kontrolní komise.
 - 7.2 Je-li nabídka doručena osobně, bude jejímu doručiteli vystaveno potvrzení o jejím přijetí (viz příloha č. 2).
8. U nabídek doručených v obálkách:
 - nezalepených nebo poškozených tak, že lze jejich obsah vyjmout,
 - nebo neoznačených předepsaným způsobem nebo označených chybně, v důsledku čehož došlo k jejich předčasnému otevření,bude do seznamu tato skutečnost zapsána a tyto nabídky budou z výběrového řízení vyřazeny.

VI. 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 uvedeném ve výzvě k podání nabídek.

2. O otevření obálek s nabídkami a následném průběhu nabídkového řízení se vyhotovuje písemný zápis z jednání představenstva (vzor zápisu viz příloha č. 3), 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 v zestupně podle pořadového čísla a kontroluje úplnost podaných nabídek. Nabídka, která nespĺňuje ustanovení podle čl. V odst. 8 těchto pravidel, je z dalšího hodnocení vyřazena.
4. Po otevření každé nabídky sdělí předseda popř. místopředseda BDR 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 doporučeným dopisem. Ve vyrozumění uvede pořadí, na kterém se nabídka umístila v celkovém vyhodnocení.

VII. 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 kterým se zavázal ve smlouvách podle odst. 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 (pronájem 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.

VIII. Stanovení výše dalších členských vkladů a výše nájemného při pronájmu bytu.

1. V případě pronájmu bytu budoucímu členovi družstva bude nájemné před úhradou pořizovacího členského vkladu stanoveno podle cen obvyklých v daném čase a v daném regionu.
2. V případě výběrového řízení na pronájem nedružstevního bytu bude výše nájmu stanovena podle nabídky podané ve výběrovém řízení, tedy vysoutěžené konečné ceny.
3. Nájemní smlouva
 - 3.1. Nájemní smlouva bude uzavírána vždy na dobu určitou. U nového nájemce vždy pro první období na dobu jednoho roku, další dle rozhodnutí představenstva.
 - 3.2. 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 BDR pro případ ukončení nájmu bytu.
 - 3.3. 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.

IX. Výměna bytů – mezi nečleny bytového družstva

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

X. Závěrečná ustanovení.

1. Tato pravidla byla schválena usnesením členské schůze BDR dne 18.6.2015. Tímto dnem pravidla nabývají platnosti a účinnosti.
2. Ostatní ustanovení se řídí Stanovami BDR, a dalšími obecně platnými závaznými předpisy.

.....
Maria Kapeková
místopředseda BDR
a předseda ekonomické komise

.....
Josef Frajbiš
předseda BDR

Seznam nabídek podaných ve výběrovém řízení

.....
(název výběrového řízení)

Nabídka č.	Datum a čas podání	Jméno a příjmení popř. titul(-y)	Doručovací adresa	Nabídnutá cena	Poznámka (např. člen BDR, předst., KK apod.)	Pořadí vyhodnocení
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						

Potvrzení o přijetí nabídky do výběrového řízení

.....
(název výběrového řízení)

Na základě vyhlášeného výše uvedeného výběrového řízení potvrzuje Bytové družstvo Republika přijetí nabídky v řádně označené zalepené obálce od:

Jméno a příjmení popř. titul(-y):

Číslo OP:

Pořadí nabídky podle seznamu:

Datum a čas podání nabídky:

Za Bytové družstvo Republika: jméno a příjmení popř. titul(-y):

otisk razítka a podpis:

Vzor zápisu o vyhodnocení výběrového řízení představenstvem BDR

Zde se uvede obsah všech předložených nabídek a výsledky jejich hodnocení, hlasování členů představenstva, včetně stanovení pořadí jednotlivých nabídek (jednou z částí bude asi i příloha č. 1).