

Pravidla Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku pro přidělování uvolněných bytů či nebytových prostor družstva

(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 byty či nebytové prostory družstva představenstvo družstva pronajímá podle těchto Pravidel a ostatních souvisejících předpisů.

Část II.

Základní pojmy a podmínky

1. **Byt či nebytový prostor družstva** 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. **Uvolněný byt či nebytový prostor družstva** je byt či nebytový prostor družstva, k němuž zaniklo právo nájmu předcházejícího nájemce a který je již vyklizený.
3. **Nájemní jednotka** je uvolněný byt či nebytový prostor družstva, který lze v souladu s příslušnými platnými právními předpisy pronajmout za tržní nájmné.
4. **Pohledávka** pro účely těchto Pravidel je pohledávka družstva schválená pro účely Pravidel představenstvem družstva.
5. **Určený zaměstnanec družstva** je zaměstnanec družstva, který má příslušnou činnost v popisu funkčního místa.
6. **Pověřená osoba** je člen představenstva družstva nebo jiná osoba představenstvem družstva pověřená k odsouhlasování nutných oprav a revizí v nájemní jednotce v nájemní jednotce a zajišťování jejího vhodného nájemce.

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 stávajícím nájemcem pověřené osobě, vedoucí(mu) ekonomického úseku a určenému zaměstnanci družstva.
2. Vyklizení nájemní jednotky se kromě jiných osob zúčastní i určený zaměstnanec družstva, nebrání-li tomu jiné okolnosti.
3. Určený zaměstnanec družstva zajistí v rámci předání a převzetí nájemní jednotky:
 - a) sepsání protokolu o předání a převzetí nájemní jednotky, jehož součástí je vždy ve formě přílohy
 - b) soupis všech zjištěných vad (závad) a poškození, doložených rovněž formou fotodokumentace; tento soupis je vždy přílohou k protokolu o předání a převzetí nájemní jednotky a
 - c) fotodokumentaci vhodnou k prezentaci nájemní jednotky zájemcům o její nájem, bude-li to v den jejího převzetí možné.
4. Protokol o předání a převzetí nájemní jednotky, včetně jeho příloh musí být podepsán oběma stranami (předávajícím i přijímajícím), je-li toto možné.
5. Určený zaměstnanec družstva zajistí nejpozději do druhého pracovního dne (včetně) po převzetí nájemní jednotky:
 - zpracování odhadu nákladů na odstranění vad (závad) a poškození zjištěných v nájemní jednotce při jejím předání a převzetí pro účely Čl. 2 Pravidel,
 - odeslání poptávky na odstranění zjištěných vad (závad) a poškození v nájemní jednotce s požadavkem na samostatné nacenění odstranění každého jednotlivého druhu vady (závady) či poškození a na doručení nabídek nejpozději do 5 kalendářních dnů od odeslání poptávky

6. Určený zaměstnanec družstva zajistí nejpozději do druhého pracovního dne (včetně) po převzetí nájemní jednotky předání:
 - a) kopie protokolu o předání a převzetí nájemní jednotky, včetně pořízené fotodokumentace
 - b) odhadu nákladů na odstranění vad (závad) a poškození zjištěných v nájemní jednotce při jejím předání a převzetí,
 - c) informace o zjištěných vadách na elektro a plynoinstalaci v převzaté nájemní jednotce, o jejich odstranění a následně provedených revizích,
 - d) textu poptávky na odstranění vad (závad) a poškození zjištěných v nájemní jednotce při jejím předání a převzetí a
 - e) klíčů od nájemní jednotky, jejich příslušenství, a vstupu do domu a jeho dotčených společných částí-s příslušným označením jednotlivých klíčů a v potřebném počtu jejich sad pověřené osobě.
7. Za předání příslušných dokumentů (informací) podle předchozího odstavce se považuje rovněž jejich odeslání pověřené osobě elektronickou poštou.

Čl. 2

Stanovení výše nájemného

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 bude vypočtena podle následujícího algoritmu:

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

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 nájemného dle předpisu vypočítaného pro tento byt coby družstevní (v Kč)

2. Vedoucí ekonomického úseku správy družstva zajistí předání vypracovaného návrhu měsíčního předpisu úhrad podle předchozího odstavce pověřené osobě nejpozději do druhého pracovního dne (včetně) po obdržení podkladu dle Čl. 1 odst. 3. druhé odrážky.

Čl. 3

Zajištění nutných oprav a revizí v nájemní jednotce

1. Na základě předané informace podle Čl. 1 odst. 1. zajistí určený zaměstnanec družstva 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 určený zaměstnanec o této skutečnosti bezodkladně pověřenou osobu, která rozhodne o dalším postupu.
2. Pověřená osoba provede fyzickou prohlídku nájemní jednotky a rozhodne, které ze zjištěných vad podle Čl. 1 odst. 3 písm. b) této části Pravidel nebudou odstraněny.

Čl. 4

Zajištění vhodného zájemce o nájem uvolněné nájemní jednotky

1. Pověřená osoba zajistí vhodného zájemce o nájem uvolněné nájemní jednotky tak, aby:
 - nájemné dosahovalo minimálně výše dle čl. 2 Pravidel,
 - nájemné odpovídalo svou výši ceně časově a místně obvyklé a
 - byla minimalizována doba, po kterou nebude jednotka pronajata především s ohledem na náklady vzniklé v této souvislosti družstvu.

2. Upřednostnění budou zájemci akceptující v maximální míře současný stav uvolněné nájemní jednotky.

Čl. 5

Uzavření nájemní smlouvy k nájemní jednotce

1. Nájemní smlouva na nájemní jednotku uzavíraná v prvním roce nájmu se bude sepsovat na dobu určitou, a to na takový počet měsíců, jejichž měsíční předpis úhrad bude kryt některým z nástrojů uvedených v následujícím odstavci.
2. Družstvo může využívat následujících nástrojů:
 - a) kauce a ručitelské prohlášení osoby nespňující podmínky následujícího odstavce, nebo
 - b) kauce, nebo
 - c) odkoupení pohledávek družstva.
3. Je-li měsíční předpis úhrad kryt ručitelským prohlášením vlastníka nemovitého majetku, nebo uživatele družstevní jednotky Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku, může být se zájemcem o nájem uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou.
4. V odůvodněných případech může být nájemní smlouva podle odst. 1. tohoto článku Pravidel uzavřena na počet měsíců, na jaký bude nájemné kryto některým z nástrojů uvedených v odst. 2. zvýšený o 2 měsíce.

Čl. 6

Povinnosti představenstva družstva

7. 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 či nebytových prostor v jejich znění platném od 25. listopadu 2011 se ke dni nabytí účinnosti Pravidel ruší.
2. Pravidla byla schválena shromážděním delegátů Stavebního bytového družstva ve Frýdku-Místku dne 18. června 2015 a nabývají účinnosti dnem následujícím po dni jejich schválení.