

# **Směrnice o přijímání členů bytového družstva**

## **a**

### **o podávání žádostí členů družstva o uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu**

#### **I. Úvodní ustanovení**

1. Směrnice o přijímání členů bytového družstva stanovuje pravidla a podmínky pro podávání přihlášek a jejich kontrolu pro účely přijímání nových členů družstva a pravidla pro podávání žádostí členů družstva o uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu.
2. Na základě přihlášky uchazeče o členství se může osoba stát členem družstva s právem nájmu k jednomu družstevnímu bytu.
3. Na základě žádosti člena bytového družstva o uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu může člen bytového družstva získat právo nájmu k dalšímu či více dalším družstevním bytům.
4. Veškeré činnosti bytového družstva dle této směrnice, zejména přijímání přihlášek, jejich evidenci, kontrolu a komunikaci s uchazeči vykonává a zajišťuje předseda představenstva bytového družstva.
5. Pro účely urychlení a zjednodušení písemné komunikace s uchazeči o členství v družstvu zmocní představenstvo bytového družstva v souladu s § 164 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, předsedu představenstva bytového družstva zvláštní plnou mocí k zastupování bytového družstva při písemné komunikaci s uchazeči o členství v družstvu.
6. Veškerá listinná komunikace bytového družstva s uchazeči o členství bude prováděna doporučenou poštou.

#### **II. Informace pro uchazeče**

7. Bytové družstvo zřídí webové stránky, na kterých bude veřejnost informovat o jednotlivých družstevních bytech, které budou v bytovém domě ve vlastnictví bytového družstva pro uchazeče o členství a členy bytového družstva v bytovém družstvu k dispozici.
8. Informace o bytech budou zahrnovat zejména jejich dispozici, podlahovou plochu a údaj o výši dalšího členského vkladu, jímž se bude příslušný člen podílet na pořízení příslušného družstevního bytu, případně další údaje.
9. U jednotlivých bytů bude též průběžně a bez zbytečného odkladu aktualizována informace, zda je příslušný družstevní byt stále volný, nebo zda je již právo nájmu příslušného bytu spojeno se členstvím člena bytového družstva.
10. Webové stránky budou dále obsahovat informace o termínech a podmínkách pro podávání přihlášek k členství v družstvu a podávání žádostí členů o uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, včetně příslušných formulářů a všech relevantních dokumentů bytového družstva.

11. Zvláště bude zdůrazněna informace, že přihlášky nebo žádosti členů o uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, které nebudou bezvadné, budou odmítnuty bez možnosti opravy.

### **III. Princip výběrů členů bytového družstva**

12. Přijímání členů bytového družstva po vzniku bytového družstva bude probíhat ve třech po sobě jdoucích vlnách a bude založeno na principu časové přednosti. Délku jednotlivých vln pro přijímání členů družstva stanoví představenstvo před jejich zahájením.
13. Budou-li bytovému družstvu doručeny dvě či více přihlášek týkajících se stejného družstevního bytu, bude bytovým družstvem přijat ten uchazeč, jehož přihláška byla bytovému družstvu doručena jako první v pořadí, za podmínky, že je přihláška bezvadná. Ostatní přihlášky ke stejnému družstevnímu bytu budou odmítnuty.
14. Budou-li přihlášky, týkající se stejného družstevního bytu, doručeny bytovému družstvu současně, vybere bytové družstvo mezi takovými přihláškami losem přihlášku, které bude časová přednost přidělena.
15. V první vlně mohou podávat přihlášky pouze fyzické osoby, které mají k okamžiku doručení přihlášky bytovému družstvu trvalý pobyt v městě Jeseník.
16. Ve druhé vlně mohou podávat přihlášky pouze fyzické osoby.
17. Ve třetí vlně může přihlášku podat kterákoliv fyzická či právnická osoba.
18. V každé vlně může každý uchazeč podat pouze jedinou přihlášku vztahující se pouze k jedinému družstevnímu bytu. Bude-li uchazeči bytovým družstvem doručeno vyrozumění o odmítnutí přihlášky, je oprávněn ve lhůtě pro podávání přihlášek podat novou přihlášku vztahující se pouze k jedinému družstevnímu bytu. Podávání nových přihlášek po odmítnutí přihlášky předchází lze libovolně opakovat, vždy však musí být uchazečem v jeden čas podána pouze jediná přihláška, jinak budou všechny přihlášky podané takovým uchazečem odmítnuty.

### **IV. Podávání přihlášek**

19. Přihlášky podávají uchazeči výlučně v listinné podobě.
20. Uchazeč o členství v bytovém družstvu podává přihlášku na formuláři zveřejněném družstvem.
21. Přílohou přihlášky vždy musí být
  - a. doklad o zaplacení základního členského vkladu,
  - b. dvě vyhotovení návrhu smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jímž se člen podílí na nákladech na koupi domu s družstevním bytem, k němuž má členovi vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, podepsaná uchazečem o členství, přičemž podpisy budou úředně ověřeny,
  - c. dvě vyhotovení návrhu smlouvy o věcném předkupním právu Města Jeseník, IČ 00302724, k budoucímu členskému podílu uchazeče o členství, podepsaná uchazečem o členství, přičemž podpisy budou úředně ověřeny.
22. Základní členský vklad hradí uchazeči výhradně bezhotovostně na bankovní účet bytového družstva.
23. Dokladem o zaplacení základního členského vkladu je jakákoliv písemnost, z níž vyplývá, že částka ve výši základního členského vkladu byla odeslána na bankovní účet bytového družstva, datum této transakce, a jakýkoliv další údaj, podle něhož je možné spojit přijatou platbu na účtu

- bytového družstva s uchazečem, tedy např. číslo účtu, z něhož byla částka odeslána, jméno a příjmení či firma odesílající osoby, konkrétní variabilní symbol, zpráva pro příjemce apod.
24. Návrhy smluv dle odst. 21 písm. b) a c) musí odpovídat vzorům těchto smluv zveřejněným bytovým družstvem.
  25. Přihlášku včetně příloh doručují uchazeči v zalepené obálce na podatelnu města Jeseníku v období a čase určeném bytovým družstvem k podávání přihlášek. Obálku s přihláškou a jejími přílohami označí uchazeč textem „PŘIHLÁŠKA DO BYTOVÉHO DRUŽSTVA LOKALITA DUKELSKÁ“.

## **V. Zpracování přihlášek**

26. Na obálce každé podané přihlášky bytové družstvo vyznačí den a čas doručení.
27. Byla-li přihláška doručena mimo období, ve kterém bytové družstvo přijímá přihlášky uchazečů o členství, bytové družstvo takovou přihlášku odmítne a uchazeči, který takovou přihlášku podal, bezodkladně písemně oznámí, že jeho přihláška byla odmítnuta dle okolností buď pro předčasné či opožděné podání.
28. Podané přihlášky bytové družstvo rozřadí dle jednotlivých družstevních bytů, ke kterým byla přihláška podána, a v rámci jednotlivých bytů seřadí přihlášky chronologicky dle doby jejich doručení.
29. Přihlášky, které se vztahují k družstevnímu bytu, který již není volný (právo nájmu k družstevnímu bytu je již spojeno se členstvím člena družstva nebo představenstvo již rozhodlo o přijetí uchazeče s jehož budoucím členstvím bude právo nájmu k družstevnímu bytu spojeno), nebudou nijak kontrolovány a uchazečům, kteří takové přihlášky podali bezodkladně písemně oznámí, že jejich přihlášky byly odmítnuty z důvodu nezískání časové přednosti.
30. V případě, že existuje více přihlášek doručených ve stejný čas a zároveň jde o přihlášky nejstarší, vybere bytové družstvo z těchto přihlášek losem, které přihlášce přidělí časovou přednost.
31. Bezvadnost podané přihlášky ověří bytové družstvo nejprve u nejstarší přihlášky z přihlášek podaných k témuž družstevnímu bytu. Je-li nejstarší přihláška shledána bezvadnou, mladší přihlášky bytové družstvo již nepřezkoumává a uchazečům, kteří takové přihlášky podali bezodkladně písemně oznámí, že jejich přihlášky byly odmítnuty z důvodu nezískání časové přednosti. Není-li nejstarší přihláška shledána bezvadnou, přezkoumá bytové družstvo bezvadnost druhé nejstarší přihlášky opakováním postupu dle tohoto odstavce. V případě potřeby bytové družstvo opět vybere losem přihlášku, které přidělí časovou přednost ve smyslu předchozího odstavce.
32. V rámci kontroly bezvadnosti přihlášky bytové družstvo zkontroluje, zda
  - a. přihláška je podána na vzorovém formuláři, jsou vyplněny všechny povinné údaje a zda je podepsána,
  - b. přílohou přihlášky je doklad o zaplacení základního členského vkladu,
  - c. nejpozději třetí pracovní den po doručení přihlášky byla částka základního členského vkladu dle dokladu o zaplacení připsána na bankovní účet bytového družstva a platbu je možné jednoznačně ztotožnit s dokladem o zaplacení,
  - d. přílohou přihlášky jsou dvě vyhotovení návrhu smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu odpovídající vzoru, zda jsou v návrzích vyplněny všechny povinné údaje, zda je v údajích o dalším členském vkladu uvedena správná částka, zda jsou oba návrhy opatřeny podpisem na straně uchazeče a podpisy jsou úředně ověřeny,

- e. přílohou přihlášky jsou dvě vyhotovení návrhu smlouvy o předkupním právu Města Jeseník odpovídající vzoru, zda jsou v návrzích vyplněny všechny povinné údaje, zda jsou návrhy opatřeny podpisem na straně uchazeče a podpisy jsou úředně ověřeny,
  - f. přihláška podaná právnickou osobou a její přílohy jsou podepsány v souladu se způsobem jednání statutárního orgánu zapsaným ve veřejném rejstříku, v němž je tato právnická osoba zapsána.
33. V případě, že přihláška nebyla kontrolou dle předchozího odstavce shledána bezvadnou, bytové družstvo takovou přihlášku odmítne a uchazeči, který takovou přihlášku podal, bezodkladně písemně oznámí, že jeho přihláška byla odmítnuta z důvodu nedostatků přihlášky.
34. Společně s informací o odmítnutí přihlášky odešle bytové družstvo uchazeči, jehož přihláška byla odmítnuta, zaplacený základní členský vklad a to nejpozději ve stejný den, v němž bude uchazeči odeslána informace o odmítnutí jeho přihlášky.

## **VI. Rozhodnutí o přijetí**

35. Za člena družstva bude přijat uchazeč, který
- a. podal bezvadnou přihlášku,
  - b. jeho přihláška nebyla odmítnuta,
  - c. jeho přihláška byla ve vztahu k příslušnému družstevnímu bytu doručena nejdříve, nebo o časové přednosti přihlášky bylo rozhodnuto losem v případě, že bylo ve stejný čas podáno více přihlášek ke stejnému družstevnímu bytu, a
  - d. do doby rozhodnutí o přijetí svou přihlášku nevzal písemně zpět.
36. Uchazeče přijatého za člena bytového družstva bytové družstvo bez zbytečného odkladu o této skutečnosti písemně vyrozumí, a poučí jej, že členství v družstvu vzniká uplynutím jednoho měsíce od právních účinků převodu práva stavby, jehož součástí je bytový dům s družstevními byty, na bytové družstvo, ledaže bytové družstvo rozhodlo o přijetí uchazeče více než jeden měsíc po právních účincích převodu práva stavby, jehož součástí je bytový dům s družstevními byty, na bytové družstvo. V takovém případě členství uchazeče v družstvu vzniká dnem rozhodnutí bytového družstva o jeho přijetí.

## **VII. Další ustanovení**

37. Návrhy smluv o věcném předkupním právu Města Jeseník podepsané uchazeči přijatými za členy družstva, předá bytové družstvo městu Jeseník bez zbytečného odkladu poté, co družstvo rozhodne o jejich přijetí za členy.

## **VIII. Podávání žádostí členů družstva o uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu**

38. Počínaje ukončením druhé vlny podávání přihlášek k členství v družstvu jsou stávající členové bytového družstva, včetně všech zakladatelů, oprávněni podávat žádosti o uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu za účelem nabytí práva nájmu k dalšímu družstevnímu bytu, v případě zakladatelů k prvnímu a případným dalším družstevním bytům.
39. Žádost se podává formou doručení dvou vyhotovení návrhů smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jímž se člen podílí na nákladech na koupi domu s družstevním bytem,

- k němuž má členovi vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, podepsaných členem bytového družstva, přičemž podpisy budou úředně ověřeny.
40. Vyhotovení návrhů smlouvy musí odpovídat družstvem zveřejněnému návrhu smlouvy.
41. Do návrhu smlouvy člen družstva doplní zejména označení družstevního bytu, o jehož nájem má člen družstva zájem a vymezení dalšího členského vkladu na tento družstevní byt připadajícího dle údajů o družstevním bytu zveřejněného družstvem na k tomu zřízených webových stránkách.
42. Každý člen družstva je oprávněn podat najednou více žádostí o uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu.
43. Žádosti podávají členové výlučně v listinné podobě v zalepené obálce na podatelnu města Jeseníku nejdříve prvního dne po ukončení druhé vlny pro podávání přihlášek k členství v družstvu. Obálku s žádostí či žádostmi označí člen družstva textem „ŽÁDOST O UZAVŘENÍ SMLOUVY - LOKALITA DUKELSKÁ“.

### **IX. Zpracování žádostí**

44. Na obálce každé podané žádosti bytové družstvo vyznačí den a čas doručení.
45. Byla-li žádost doručena před ukončením druhé vlny pro přijímání přihlášek ke členství v družstvu, bytové družstvo takovou žádost odmítne a členovi, který takovou žádost podal, bezodkladně písemně oznámí, že jeho žádost byla odmítnuta pro předčasné podání.
46. Podané žádosti bytové družstvo rozřadí dle jednotlivých družstevních bytů, ke kterým byla žádost podána, a v rámci jednotlivých bytů seřadí žádosti chronologicky dle doby jejich doručení.
47. Žádosti, které se vztahují k družstevnímu bytu, který již není volný (k volnému bytu viz odst. 29 této směrnice), nebudou nijak kontrolovány a členům, kteří takové žádosti podali, bezodkladně písemně oznámí, že jejich žádosti byly odmítnuty z důvodu nezískání časové přednosti.
48. V případě, že existuje více žádostí doručených ve stejný čas a zároveň jde o žádosti nejstarší, vybere bytové družstvo z těchto žádostí losem, které žádosti přidělí časovou přednost.
49. Bezvadnost podané žádosti ověří bytové družstvo nejprve u nejstarší žádosti z žádostí podaných k témuž družstevnímu bytu. Je-li nejstarší žádost shledána bezvadnou, mladší žádosti bytové družstvo již nepřezkoumává a členům, kteří takové žádosti podali, bezodkladně písemně oznámí, že jejich žádosti byly odmítnuty z důvodu nezískání časové přednosti. Není-li nejstarší žádost shledána bezvadnou, přezkoumá bytové družstvo bezvadnost druhé nejstarší žádosti opakováním postupu dle tohoto odstavce. V případě potřeby bytové družstvo opět vybere losem žádost, které přidělí časovou přednost ve smyslu předchozího odstavce.
50. V rámci kontroly bezvadnosti žádosti bytové družstvo zkontroluje, zda
- a. obsahuje dvě vyhotovení návrhu smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu odpovídající vzoru, zda jsou v návrzích vyplněny všechny povinné údaje, zda je v údaji o dalším členském vkladu uvedena správná částka, zda jsou oba návrhy opatřeny podpisem na straně uchazeče, a podpisy jsou úředně ověřeny,
  - b. žádost podaná právnickou osobou je podepsána v souladu se způsobem jednání statutárního orgánu zapsaným ve veřejném rejstříku, v němž je tato právnická osoba zapsána.
51. V případě, že žádost nebyla kontrolou dle předchozího odstavce shledána bezvadnou, bytové družstvo takovou žádost odmítne a členovi, který takovou žádost podal, bezodkladně písemně oznámí, že jeho žádost byla odmítnuta z důvodu nedostatků žádosti.

## **X. Rozhodnutí o přijetí žádosti**

52. Smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu bude uzavřena se členem, který
- a. podal bezvadnou žádost,
  - b. jeho žádost nebyla odmítnuta,
  - c. jeho žádost byla ve vztahu k příslušnému družstevnímu bytu doručena nejdříve, nebo o časové přednosti žádosti bylo rozhodnuto losem v případě, že bylo ve stejný čas podáno více žádostí ke stejnému družstevnímu bytu, a
  - d. do doby rozhodnutí o uzavření smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu svou žádost nevzal písemně zpět.
53. Jedno vyhotovení uzavřené smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu bytové družstvo bez zbytečného odkladu doručí členovi, jehož návrh byl bytovým družstvem přijat.

## **XI. Závěrečná ustanovení**

54. Tato směrnice byla projednána a schválena usnesením představenstva družstva č. ..... ze dne ..... .