

**Informace a pokyny pro nájemce v domech č.p. 602 – 605 a č.p. 606 – 609
v Karviné – Ráji, vydané společností BYTservis-sluzby, spol. s r.o. v souvislosti
s privatizací těchto domů
(„Pokyny“)**

Vážená paní, vážený pane,

dostává se Vám do rukou materiál, jehož účelem je bližší seznámení nájemců v domech č.p. 602 – 605 na ulici Prameny a č.p. 606 – 609 na ulici Kosmonautů v Karviné – Ráji s podmínkami, v jejichž rámci bude realizován prodej (privatizace) uvedených bytových domů, včetně stanovení konkrétních pokynů, jejichž respektování je nezbytné jak pro účast zájemců o „koupi bytu“ v bytovém domě, tak pro zdárné dokončení privatizace jako takové.

Věnujte prosím následujícím řádkům náležitou pozornost, neboť máte-li zájem o „koupi“ Vámi užívaného bytu, je třeba důsledně vyhovět podmínkám, pokynům a lhůtám obsaženým v tomto materiálu.

Nájemcům, kteří nemají zájem o „koupi bytu“, případně nemohou vyhovět podmínkám pro účast na privatizaci, zůstanou práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu zachována. Po vzniku družstva a koupi bytového domu se pro tyto nájemce v zásadě mění pouze osoba pronajímatele, kterým se stane bytové družstvo. Konkrétní pokyny obdrží tito nájemci v další fázi, neboť až do přechodu vlastnictví daného bytového domu na bytové družstvo se těchto nájemců privatizace nedotýká.

A) Koupě bytového domu formou bytového družstva – obecně

V oznámení o plánované privatizaci, které jste obdrželi do poštovní schránky na adrese Vámi užívaného bytu, jste již byli informováni o tom, že prodej bytových domů se bude řídit „Zásadami prodeje bytů, domů a nebytových prostorů v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví statutárního města Karviné“ ze dne 1. 7. 2008, ve znění změn schválených dne 30. 4. 2013, a usnesením Rady města Karviné ze dne 15. 5. 2013 (dále také jen „Zásady“). V souladu se Zásadami bude tedy za účelem koupě každého bytového domu založeno bytové družstvo.

Koupě bytového domu formou družstva prakticky znamená, že každý bytový dům bude prodán jako celek tomu kterému bytovému družstvu, nikoli rozprodán po jednotlivých bytech jednotlivým nájemcům. Z právního hlediska tedy zájemci o „koupi bytu“ vlastně nekupují byt, ale stanou se členy družstva (budoucího vlastníka bytového domu), a s jejich členstvím bude spojeno právo užívání konkrétního bytu. Proto je také nepřesný termín „koupe bytu“ dáván do uvozovek.

Toto členství, včetně práva na užívání bytu, lze v budoucnu volně převést, a takový převod pak neznamená nic jiného než běžně inzerovaný „prodej družstevního bytu“.

Z pohledu nájemce, který má zájem o „koupi bytu“, je tedy podstatné splnit veškeré podmínky a stát se řádným členem družstva, jakož i poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k úspěšnému založení, vzniku a fungování družstva, které následně odkoupí bytový dům.

B) Podmínky účasti na privatizaci

Nájemci, kteří mají zájem o „koupi“ jimi užívaného bytu, se mohou stát zakládajícími členy družstva pouze při splnění těchto podmínek:

1. Zakládajícím členem družstva pro daný bytový dům se může stát pouze osoba, která v tomto bytovém domě užívá byt jako **nájemce na základě platné nájemní smlouvy**.
2. Zakládající člen družstva **není v prodlení s úhradou nájemného nebo dalších úhrad** za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.
3. Proti zakládajícímu členu družstva není ze strany pronajímatele veden **žádný spor týkající se možnosti ukončení nájmu** bytu v bytovém domě.

Splnění výše uvedených podmínek bude pronajímatelem ověřeno k datu 20. 8. 2013. Po uplynutí uvedeného data nelze k dodatečnému splnění podmínek přihlížet.

Doporučujeme tedy všem zájemcům o „koupi bytu“, aby zkontrolovali své nájemní smlouvy, jakož i stav svých případných dluhů vůči pronajímateli, a v případě, že platnou nájemní smlouvou nedisponují nebo mají jiné pochybnosti, s dostatečným předstihem kontaktovali p. Renátu Otrubovou na emailové adrese: rotrubova@bskarvina.cz, příp. na tel. č.: 596 307 281, za účelem dořešení této záležitosti.

Na případné prodloužení či uzavření nové nájemní smlouvy nemá osoba užívající byt v bytovém domě bez platné nájemní smlouvy právní nárok, proto budou tyto případy řešeny individuálně, zejména v závislosti na platební morálce, jakož i plnění dalších povinností vůči pronajímateli.

Dále si dovoluujeme upozornit, že případné dluhy musí být **do 20. 8. 2013** skutečně uhrazeny; za účelem splnění podmínek privatizace nebudou uzavírány nové splátkové kalendáře či jiné podobné dohody.

C) Založení bytového družstva

K založení bytového družstva dojde na tzv. ustavující schůzi, která se bude konat ve dnech 2. 9. 2013 (pro dům č.p. 602 – 605) a 4. 9. 2013 (pro dům č.p. 606 – 609) v době od 18:00 hodin v aule Slezské univerzity. **Pro zájemce o „koupi bytu“ je řádné podání přihlášky a účast na ustavující schůzi (osobně nebo v zastoupení) nezbytná.** Účastníci ustavující schůze se při splnění všech podmínek stanou zakládajícími členy družstva.

Přihlášku do družstva obdrží nájemci společně s těmito Pokyny během informačních schůzek. Nájemci, kteří se informační schůzky nezúčastnili, obdrží Pokyny a přihlášku do poštovní schránky. Společně s dalšími dokumenty, včetně plných mocí pro zastupování na ustavující schůzi, bude přihláška do družstva dostupná ke stažení také na webových stránkách společnosti www.bskarvina.cz.

D) Pokyny k podání přihlášky do družstva

Přihlášku do družstva je třeba řádně vyplněnou a podepsanou doručit v termínu do 22. 8. 2013 na podatelnu společnosti BYTservis-sluzby, spol. s r.o., na adrese Prameny 603, 734 01 Karviná – Ráj.

Za manžele podává přihlášku pouze jeden z manželů, s uvedením údajů o druhém manželovi (se společným nájmem družstevního bytu manželé vznikne společné členství manželů v družstvu).

Na základě takto podané přihlášky obdrží nájemci, kteří splnili Podmínky účasti na privatizaci dle bodu B) těchto Pokynů, pozvánku na ustavující schůzi.

Součástí přihlášky bude také nominace osob do orgánů družstva (pětičlenné představenstvo a tříčlenná kontrolní komise). Nezbytné je členství společnosti BYTservis-sluzby, spol. s r.o., jakožto současného vlastníka bytových domů a zároveň osoby zajišťující celý průběh privatizace, v představenstvu družstva.

Doporučujeme, aby v představenstvu dále působil jeden zástupce z každého č.p. Nájemci v každém vchodu se tedy musí domluvit, jakou osobu za své číslo popisné nominují jako člena představenstva, a tuto osobu uvést do přihlášky. To stejné platí o členech kontrolní komise, přičemž členem kontrolní komise nemůže být osoba, která je členem představenstva. Nominované osoby musí mít zájem o členství v družstvu.

O takto nominovaných osobách bude hlasováno na ustavující schůzi.

Pozn.

Budete-li požadovat potvrzení o podání přihlášky, pořídte si kopii vyplněné přihlášky, na kterou Vám bude podání přihlášky v podatelně vyznačeno, případně lze kopii za poplatek pořídit na podatelně.

Nejpozději lze přihlášku do družstva podat před konáním ustavující schůze pro daný bytový dům. S ohledem na přípravu nezbytných podkladů souvisejících s konáním ustavující schůze však **důrazně žádáme, aby všichni zájemci o „koupí bytu“ podali přihlášky v řádném termínu do 22. 8. 2013, viz výše.**

E) Ustavující schůze

Ustavující schůze se budou konat ve dnech 2. 9. 2013 (pro dům č.p. 602 – 605) a 4. 9. 2013 (pro dům č.p. 606 – 609) v době od 18:00 hodin v aule Slezské univerzity. Na této schůzi musí být zejména schválena výše základního zapisovaného kapitálu družstva, výše základního členského vkladu, dalšího členského vkladu a zápisného, schváleny stanovy družstva a zvoleni členové orgánů družstva.

Všichni zakládající členové družstva jsou povinni na ustavující schůzi v hotovosti splatit základní členský vklad a zápisné.

F) Pokyny k účasti na ustavující schůzi

- 1. Splnění Podmínek účasti na privatizaci dle bodu B) těchto Pokynů**
- 2. Podání přihlášky do družstva v souladu s Pokyny k podání přihlášky do družstva dle bodu D) těchto Pokynů**
- 3. Včasné dostavení se na ustavující schůzi (osobně nebo v zastoupení na základě vzorové plné moci s úředním ověřením pravosti podpisů)**
- 4. Předložení platného průkazu totožnosti**
- 5. Účast a hlasování na ustavující schůzi až do jejího skončení**
- 6. Splacení základního členského vkladu a zápisného (viz níže)**

G) Úhrady spojené s koupí domu a členstvím v družstvu

Kupní cena za bytový dům je tvořena souhrnem kupních cen za jednotlivé byty a nebytové prostory. Vyčíslení cen jednotlivých bytů obdrželi nájemci společně s pozvánkami na informační schůzky.

Družstvo je povinno zaplatit kupní cenu za bytový dům v plné výši (nikoli pouze za byty, jejichž nájemci se stali členy družstva), proto bude dofinancování kupní ceny bytového domu řešeno úvěrem.

S žádostí družstva o koupi domu je spojena povinnost složit jistinu (zálohu) za celý bytový dům. Jistina za bytový dům je tvořena součtem jistin za všechny byty a nebytové prostory v daném bytovém domě. K pokrytí jistiny jsou určeny prostředky ze **základních členských vkladů**.

K některým pojmům:

1. Základní členský vklad (také „ZČV“)

Částka, kterou zakládající členové družstva složí společně se zápisným hotově do rukou správce vkladu – společnosti BYTservis-sluzby, spol. s r.o. na ustavující schůzi. Základní členský vklad se skládá z částky připadající na jistinu za bytový dům a částky určené k pokrytí základního zapisovaného kapitálu (nejméně 50 tis. Kč). Základní členský vklad činí pro každého člena družstva stejnou výši a vypočte se na ustavující schůzi jako:

jistina za dům / počet zakládajících členů družstva
+
50 000/počet zakládajících členů družstva, zaokrouhлено na celé stokoruny nahoru
=
ZČV

Základní členský vklad bude společně se zápisným vložen na samostatný účet společnosti BYTservis-sluzby, spol. s r.o. zřízený za účelem správy vkladů a při podání žádosti o koupi domu bude z prostředků získaných ze ZČV uhrazena jistina za bytový dům.

Základní členský vklad každého zakládajícího člena se v plné výši započítává na úhradu ceny bytu dle Zásad. Z pohledu zakládajícího člena platí, že základní členský vklad + další členský vklad = cena bytu vyčíslená dle Zásad. Nad rámec ceny bytu jde pouze platba zápisného a příspěvku do nedělitelného fondu. Lze očekávat, že základní členský vklad a zápisné dohromady nepřekročí částku 15 tis. Kč.

2. Zápisné

Částka určená na pokrytí administrativních výdajů spojených se založením družstva, která je splatná hotově na ustavující schůzi. Výdaje spojené se založením družstva se předpokládají ve výši do 30 tis. Kč.

Zápisné činí pro každého zakládajícího člena družstva stejnou výši a vypočte se na ustavující schůzi jako:

30 000 / počet zakládajících členů družstva, zaokrouhлено na celé stokoruny nahoru
=
Zápisné

Zápisné je platbou nad rámec ceny bytu dle Zásad.

3. Další členský vklad (také „DČV“)

Částka v Kč, kterou zakládající členové družstva složí na účet družstva nejpozději do **31. 10. 2013**. O výši dalšího členského vkladu bude rozhodnuto na ustavující schůzi. Výše dalšího členského vkladu se bude odvíjet od výše základního členského vkladu a vypočte se jako:

cena bytu dle Zásad – základní členský vklad
=
DČV

Zakládající členové družstva, kteří nesplatí DČV ve stanoveném termínu, budou na 1. členské schůzi družstva vyloučeni z družstva.

V závislosti na počtu zakládajících, resp. vyloučených členů družstva bude na 1. členské schůzi rozhodnuto o výši úvěru k dofinancování kupní ceny domu.

4. Nedělitelný fond

Družstvo je povinno při svém vzniku zřídit nedělitelný fond, nejméně ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. V závislosti na výši základního zapisovaného kapitálu (cca 50 000 Kč) bude na ustavující schůzi rozhodnuto o konkrétní výši nedělitelného fondu (cca 5 000 Kč). Takto stanovená částka bude rozpočtena mezi zakládající členy jakožto příspěvek do nedělitelného fondu. Příspěvek do nedělitelného fondu lze tedy očekávat v zanedbatelné výši a je **splatný společně s úhradou dalšího členského vkladu**. Příspěvek do nedělitelného fondu je platbou nad rámec ceny bytu dle Zásad.

F) Postup po založení družstva, vznik družstva a 1. členská schůze družstva

Po založení družstva učiní družstvo za součinnosti společnosti BYTservis-sloužby, spol. s r.o. nezbytné formální kroky pro zápis družstva do obchodního rejstříku, registraci na finančním úřadě, zřízení bankovního účtu apod. V této fázi bude nezbytná zejména spolupráce osob zvolených do orgánů družstev. Zápisem do obchodního rejstříku vzniká družstvo jako samostatná právnická osoba.

<u>Pro zakládající členy družstva je v období od založení družstva klíčovou povinností <u>splatit na účet družstva další členský vklad do 31. 10. 2013.</u></u>

Pokyny pro splacení dalšího členského vkladu (zejm. číslo účtu družstva) budou zakládajícím členům družstva sděleny po vzniku družstva a zřízení bankovního účtu družstva.

Po svém vzniku podá každé družstvo žádost o koupi domu. Společně s podáním žádosti je družstvo povinno složit jistinu za daný dům.

Po uplynutí lhůty pro splacení dalšího členského vkladu musí být svolána 1. řádná členská schůze družstva, na které dojde k vyloučení zakládajících členů družstva, kteří řádně neuhradili další členský vklad. Tímto dojde k definitivnímu určení (a následnému schválení) výše úvěru k pokrytí části kupní ceny domu za byty, jejichž nájemci se vůbec nestali zakládajícími členy, příp. byli vyloučeni. Dále dojde na této schůzi k pověření statutárního orgánu družstva k uzavření kupních smluv na bytové domy.

Pozvánku na tuto schůzi včetně programu obdrží všichni zakládající členové družstva řádným postupem podle schválených stanov.

Za účelem dokončení privatizace je účast (osobně nebo v zastoupení) všech zakládajících členů družstva na 1. členské schůzi družstva nezbytná, neboť je třeba zaručit usnášeníschopnost schůze.

F) Závěr

Další kroky související s privatizací, tj. zejména podpis kupní smlouvy, úhrada kupní ceny, podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí a následná administrativa související se změnou vlastnictví bytového domu (např. uzavírání smluv s dodavatelem médií, uzavírání nových nájemních smluv s členy družstva apod.) nelze v této fázi konkretizovat, neboť tyto kroky budou již v režii založeného družstva (ve spolupráci se společností BYTservis-sluzby, spol. s r.o.) a závisí tedy výhradně na úspěšném založení družstva a rychlosti státních a jiných veřejných orgánů.

O veškerých úkonech, k nimž bude třeba v souvislosti se změnou vlastnictví bytového domu součinnosti nájemců – členů i nečlenů družstva (např. uzavření nové nájemní smlouvy), budou tito nájemci informováni orgány družstva.

BYTservis-sluzby, spol. s r.o.

Ing. Petr Sztula

jednatel společnosti