

VZOR

SMLOUVA O ÚHRADĚ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU

Účastníci této smlouvy:

Stavební bytové družstvo Stavbař, družstvo

IČ: 000 33 251

se sídlem v Praze 2, Křesomyslova 3,

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu DrXCIX, vložka 827 dne 14. března 1966

zastoupené

Ing. Františkem Sojkou, předsedou představenstva družstva

Ladislavem Novákem, místopředsedou představenstva družstva

(dále "*družstvo*")

a

pan / paní

.....

r.č.....

bytem v Praze,

dále "*člen družstva*" nebo „*člen*“

uzavírají dnešního dne

podle ustanovení § 572 ZOK a čl. 14 odst. 2 stanov družstva tuto

smlouvu o dalším členském vkladu člena družstva

kterým se člen družstva podílí na pořízení bytu (dále také „smlouva“)

Vymezení pojmů pro účely této smlouvy

Pro účely této Smlouvy mají následující výrazy a slovní spojení tento význam:

Pozemky	pozemky, nacházející se na k. ú. Modřany: parc.č. 4848, 4849, 4400/998, 4400/999, 4862, 4865 až 4874, případně jejich odpovídající části
Certifikát	certifikát č. 56/0090 autorizovaného inspektora Ing. Josefa Fencla ze dne 5. 9. 2013
Dům	bytový dům, který má být postaven podle stavebního povolení na pozemcích a který bude jejich (jeho) součástí

Byt	byt dále označeného čísla v domě, který má být pronajat členovi za podmínek sjednaných touto smlouvou, současně také jednotka ve smyslu § 1159 občanského zákoníku (dále také „ObčZ“), tedy včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích
Další členský vklad	platba člena družstvu podle čl. 15 stanov družstva ve formě dalšího členského vkladu jako podmínka přidělení a pronájmu bytu
Konečná výše dalšího členského vkladu	výše dalšího členského vkladu upravená (zvýšená či snižená) rozhodnutím představenstva družstva podle čl. 15 a 16 stanov družstva (v závislosti na výši nákladů na stavbu domu a bytu) po dokončení a finančním vypořádání stavby
Nájemné	platby nájemného členem družstva za nájem bytu podle v budoucnu uzavírané nájemní smlouvy; součástí platby nájemného budou splátky úvěru a úroků i dalších plateb z úvěru
Banka	peněžní ústav vybraný družstvem k poskytnutí úvěru na pořízení pozemků a domu
Úvěrová smlouva	smlouva o úvěru, navržená bankou, jeden ze zdrojů financování pořízení domu a pozemků
Úvěr	závazky z úvěrové smlouvy, zejména závazek platit jistinu a příslušenství, případně splnit další povinnosti sjednané v úvěrové smlouvě
Projekt	výstavba Domu na Pozemcích, včetně komunikací, inženýrských sítí a ostatní infrastruktury (dále také „Projekt“) a jeho následný prodej družstvu (včetně pozemků dále popsaných)

I. Popis situace

1. Družstvo dne 31. 3. 2015 uzavřelo se společností YIT Stavo s. r. o. se sídlem v Praze 6 - Hradčany, Milady Horákové 109/116, PSČ 160 00, IČ 264 20 562, Smlouvu o smlouvě budoucí kupní, která mimo jiné upravuje prodej jednotky, zahrnující dále popsaný byt, vystavěný podle Projektu.
2. Projekt má vydaný certifikát, podle kterého je možné provést stavbu.
3. Dům (včetně venkovních úprav) se bude nacházet na pozemcích, případně na jejich odpovídající části.
4. Podle výše zmíněného certifikátu byl zpracován i projekt výstavby domu pro stavební povolení a dokumentace pro realizaci stavby, na základě kterých byl zpracován příložený **nabídkový list bytu**, obsahující popis bytu včetně výměr místností a situace umístění bytu v domě, a **popis standardů**, které tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy. Člen tímto potvrzuje, že se podrobně seznámil se zmíněnými přílohami této smlouvy (nabídkovým listem bytu a popisem standardů), což současně potvrzuje svým podpisem na obou těchto příložených dokumentech. Člen bere na vědomí, že pro účely této smlouvy jsou rozhodnými údaji „Plocha bytu“ (ve smyslu § 3 vl. nař. 366/2013 Sb.) a počet místností bytu a jeho umístění v patře, uvedené v nabídkovém listě bytu, ostatní údaje jsou pouze orientační.
5. Člen prohlašuje, že má zájem o družstevní pronájem bytu č. ... v domě (dále také “byt”), popsaného včetně součástí a společných částí domu, přenechané k jeho výlučnému užívání, (sklípek, garážové stání aj.) v přílohách smlouvy (nabídkovém listě bytu a popisu standardů), tvořících nedílnou součást této smlouvy.
6. Údaje o podlahové ploše bytu v jednotce (ve smyslu § 3 vl. nař. č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím) a příslušenství bytu (tedy sklepa, balkonu a terasy), uvedené v nabídkovém listu bytu, budou upraveny podle skutečného provedení stavby. Účastníci sjednali, že v případě odlišnosti skutečné podlahové plochy bytu (bez sklepa, balkonu a terasy) od podlahové plochy bytu (bez sklepa, balkonu a terasy) uvedené v této smlouvě o více než 3,5 (tři a půl) % celkové výměry bude celková cena bytu v odpovídajícím poměru upravena. Vyúčtování odchylky bude provedeno v rozhodnutí představenstva družstva o konečné výši členského vkladu podle čl. 16 odst. 3 a 4 stanov družstva a o případný rozdíl bude změněna celková

cena bytu. V případě větší odchylky plochy bytu než 3,5 (tři a půl) % je člen oprávněn od této smlouvy ještě před přidělením bytu odstoupit, a to do jednoho měsíce od doručení rozhodnutí o konečné výši dalšího členského vkladu. Pokud však nebude odstoupení od smlouvy družstvu doručeno do rozhodnutí představenstva o přidělení bytu, považuje se i odchylka výměry bytu přesahující zmíněné 3,5 (tři a půl) % za řádné splnění této smlouvy pouze s nárokem na změnu ceny výše popsaným způsobem.

II. Cena bytu

1. **Za vznik práva na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu členem se člen zavazuje uhradit družstvu částku Kč (slovy korun českých) – dále také “cena bytu”.**

Cena bytu zahrnuje všechny předpokládané náklady družstva na pořízení bytu (kupní cenu bytu včetně DPH) a paušální náklady družstva, jejichž rozsah je upřesněn v čl. IV. odst. 4 této smlouvy.

V paušálních nákladech družstva, a tedy v ceně bytu, nejsou zahrnuty platby úroků z úvěru a další platby po vyčerpání úvěru z úvěrové smlouvy, kterou družstvo na pořízení bytu sjedná.

Cena bytu je cenou předpokládanou, konečná výše ceny bytu i dalšího členského vkladu bude známa až po nabytí bytu družstvem postupem popsaným v čl. IV. této smlouvy.

2. Člen družstva jako projev svého zájmu o popsaný byt složil družstvu **částku 100.000 Kč** (slovy jednototistic korun českých) jako zálohu na další členský vklad.

3. Úvěrová smlouva bude uzavřena na dobu splácení úvěru, nejdéle na dvacet pět (25) let, s nejvyšší fixní úrokovou sazbou 3 (tři) % na dobu prvních pět (5) let splácení, s možností předčasného splacení celého úvěru nebo jeho části, připadající na byt, nejdříve za pět (5) let od uzavření nájemní smlouvy. Zajištění úvěrové pohledávky bude provedeno obvyklým způsobem, financující banka ale může po členech družstva – nájemcích družstevních bytů, požadovat i jejich osobní ručení za odpovídající část úvěrové pohledávky.

III. Závazek člena k dalšímu členskému vkladu

1. Člen družstva se touto smlouvou zavazuje ve smyslu ustanovení čl. 14 odst. 2 Stanov a podle ustanovení § 572 ZOK k úhradě dalšího členského vkladu na pořízení bytu.

2. **Člen se družstvu zavazuje na pořízení bytu uhradit další členský vklad ve výši Kč (slovy korun českých), resp. ve výši stanovené postupem podle čl. IV. této smlouvy.** Na tento další členský vklad se členovi započte jím dříve uhrazená záloha, takže se člen takto zavazuje uhradit doplatek v částce Kč, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od uzavření této smlouvy na bankovní účet družstva č. **747 315 / 0300** s variabilním symbolem

3. Člen může družstvo do pěti měsíců od uzavření této smlouvy, nejdéle však do 31. 10. 2015, požádat o zvýšení dalšího členského vkladu až v rozsahu do 90 % ceny bytu. Družstvo žádosti člena vyhoví, pokud to bude možné, zejména s ohledem na podmínky úvěrové smlouvy a v kladném případě v tomto smyslu pak účastníci uzavřou dodatek k této smlouvě.

4. O případné nadstandardní úpravy bytu musí člen družstvo písemně požádat, pokud bude jejich sjednání možné, musí být sjednány písemně ve formě dodatku k této smlouvě a jejich cena bude muset být ve formě dalšího členského vkladu družstvu plně uhrazena před jejich provedením.

IV. Stanovení konečné ceny bytu

1. Člen družstva bere na vědomí, že podle čl. 16 odst. 3 a 4 Stanov družstva bude družstvem způsobem určeným v této smlouvě zavázán k úhradě konečné ceny bytu.

2. Po nabytí bytu do vlastnictví družstva bude představenstvem družstva stanovena konečná cena bytu podle skutečných nákladů na pořízení bytu a také podle skutečného provedení bytu (tedy výsledné podlahové plochy podle čl. I odst. 6 této smlouvy) - dále také jen **“konečná cena bytu”**. Konečná cena bytu bude hrazena členem formou dalšího členského vkladu (v jeho konečné výši dle stanov a této smlouvy) a formou nájemného, určeného na splácení jistiny a příslušenství úvěru, vzniklé po vyčerpání úvěru.

3. **Skutečné náklady na pořízení bytu budou vypočteny** tak, že nejprve budou sečteny všechny skutečně vynaložené náklady na pořízení bytu, tedy podle předpokladů kupní cena (zahrnující DPH) a paušální náklady družstva podle odst. 4. níže. K výsledku bude přičtena nebo odečtena případná konkrétní kompenzace člena z důvodu velikosti bytu podle čl. I odst. 6 této smlouvy (pokud nebude již vyřešena s prodávajícím v rámci kupní ceny bytu). Další náklady připadají v úvahu jen v mimořádných případech.

4. **Náklady na činnost samotného družstva a jeho dodavatelů dále uvedených služeb při pořízení bytu byly družstvem určeny v paušální celkové výši odpovídající 6,06 % z ceny bytu, uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy, a jsou zahrnuty do této ceny bytu .** Takto vypočtené paušální náklady zahrnují jak náklady na služby zaměstnanců a členů orgánů družstva a s tím spojené užití majetku družstva, tak služby účetní, daňové, právní, realitní a technického dozoru a také úroky či jiné příslušenství dluhu z úvěrové smlouvy, vzniklé ještě před rozhodnutím o výši konečné ceny bytu. Paušální náklady družstva nezahrnují náklady plynoucí z úvěrové smlouvy, vyjma úvěrových nákladů v tomto článku zmíněných. Všechny výše uvedené náklady družstva jsou stanoveny jako paušální, tedy bez ohledu na skutečnou výši nákladů družstva.

5. **Podle čl. 16 odst. 3 stanov družstva představenstvo družstva rozhodne o konečné ceně bytu a konečné výši dalšího členského vkladu člena.** Pokud nedojde ke zvýšení kupní ceny bytu či k jiným mimořádně vzniklým nákladům na pořízení bytu, bude konečná cena bytu stejná jako cena bytu, sjednaná podle čl. II odst. 1 této smlouvy. Pokud bude konečná cena bytu vyšší než (původní) cena bytu, zavazuje se člen družstva uhradit rozdíl doplatkem dalšího členského vkladu tak, jak bude družstvem v rozhodnutí představenstva o konečné výši dalšího členského vkladu vyčíslen. Pokud bude konečná cena bytu nižší než (původní) cena bytu, bude členovi družstva snižena jeho podíl na úvěru, pokud to bude možné, jinak mu bude vrácen přeplatek dalšího členského vkladu. Pokud z rozhodnutí o konečné výši dalšího členského vkladu vyplyne pro člena družstva doplatek dalšího členského vkladu, zavazuje se jej člen družstva uhradit do 1 (jednoho) měsíce od doručení jeho vyúčtování. V téže lhůtě se družstvo zavazuje uhradit členovi družstva případný přeplatek. Člen družstva bere na vědomí, že podle čl. 16 odst. 3 a 4 Stanov družstva bude družstvem způsobem určeným v této smlouvě zavázán k úhradě konečné ceny bytu.

6. Člen družstva se zavazuje zbytek konečné ceny bytu, který nebude hrazen dalším členským vkladem, družstvu uhradit ve formě nájemného podle nájemní smlouvy. Ve formě nájemného družstevního bytu se člen družstva zavazuje uhradit družstvu i všechny úvěrové náklady, vzniklé po rozhodnutí o výši konečné ceny bytu.

V.

Nájem družstevního bytu

1. Doručením rozhodnutí představenstva družstva o konečné ceně bytu a konečné výši dalšího členského vkladu a úhradou případného nedoplatku podle čl. IV odst. 5 této smlouvy vznikne členovi družstva právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu. Po úhradě případného nedoplatku družstvo vyzve člena k uzavření nájemní smlouvy k bytu a člen se zavazuje nájemní smlouvu uzavřít a převzít byt do užívání, vše podle stanov a rozhodnutí orgánů družstva.

Nájemní smlouvu se člen s družstvem zavazuje uzavřít a byt převzít za podmínek vyžadovaných stanovami družstva a úvěrující bankou. V návrhu nájemní smlouvy bude určen způsob výpočtu podílu člena na úvěru družstva.

2. Pokud člen družstva sjednaný další členský vklad nebo jeho nedoplatek v představenstvem určené a tedy sjednané lhůtě řádně a včas neuhradí nebo neuzavře nájemní smlouvu nebo nepřevezme byt do užívání a neučiní tak ani v dodatečně lhůtě 30 (třicet) dnů, kterou mu družstvo ve výzvě sdělí, může družstvo od této smlouvy odstoupit, čímž se tato smlouva zruší a právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu zanikne. Současně družstvu vůči členovi z těchto důvodů vznikne nárok na smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy jednotitisíc korun českých), kterou družstvo započte proti povinnosti vrátit členovi částku uhrazenou na dalším členském vkladu (nebo při výplatě vypořádacího podílu). Pokud člen družstva nesplní závazek ke splacení dalšího členského vkladu podle této smlouvy řádně a včas nebo k uzavření nájemní smlouvy nebo k převzetí bytu, může být také z družstva vyloučen.

VI.

Závazky družstva

1. Družstvo se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po nabytí vlastnictví bytu, nejpozději však do 24 (dvaceti čtyř) měsíců od úhrady dalšího členského vkladu členem družstvu podle čl. III. odst. 2 této smlouvy, rozhodne o konečné výši dalšího členského vkladu podle čl. 16 odst. 3 a 4 stanov družstva a také o úhradě případného nedoplatku členem.

2. Po splnění povinností člena družstva družstvo učiní úkony k uzavření nájemní smlouvy k bytu členem družstva, ve znění podmínek úvěrující banky. Rámcové znění této nájemní smlouvy je přílohou této smlouvy. Toto rámcové znění nájemní smlouvy může být družstvem upraveno podle odst. 5 a 6 tohoto článku smlouvy.

3. Pokud družstvo nerozhodne o stanovení konečné výše dalšího členského vkladu ve výše stanovené lhůtě a ani ve lhůtě dalších 3 (tří) měsíců, může člen od této smlouvy odstoupit. Závazky družstva vůči členovi budou vypořádány do 3 (tří) měsíců od účinnosti odstoupení. Výše sjednaná lhůta družstva k rozhodnutí o konečné výši dalšího členského vkladu se však prodlužuje o lhůtu, po kterou družstvo v jeho rozhodnutí budou bránit překážky družstvem nezaviněné, včetně případných překážek vzniklých z důvodu vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy pokládají zejména takové okolnosti, které mají podstatný nepříznivý dopad na plnění závazků družstva podle této smlouvy a které vznikly mimo jeho rozumnou kontrolu (např. nepřízeň počasí, stávky a živelné pohromy), dále takové okolnosti, které vzniknou nezávisle na vůli družstva po uzavření této smlouvy v důsledku nepředvídatelných a neodvratitelných událostí, které družstvu brání ve splnění jeho závazků, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by družstvo tuto překážku, nebo její následky odvrátilo, nebo překonalo (zejména nevydání příslušných rozhodnutí v zákonných lhůtách, odvolání proti vydaným rozhodnutím ze strany třetích osob, využití opravných prostředků v řízeních apod.).

4. Družstvo se zavazuje, že kdykoli (předpokládá se v termínu jednou ročně) po uplynutí 5 (pěti) let od uzavření nájemní smlouvy uzavře při současném splnění úvěrových podmínek úvěrující banky (které se člen zavazuje respektovat) s členem družstva na jeho výzvu kupní smlouvu na byt a odpovídající podíl na společných částech domu a pozemku do vlastnictví člena za cenu určenou ve výši dalšího členského vkladu, resp. ve výši nákladů družstva na pořízení převáděného majetku, kterým se člen na pořízení bytu podílel, a ve výši nákladů družstva s převodem spojených (včetně případných daňových nákladů), pokud by družstvu převodem či v souvislosti s ním vznikly. Podmínkou převodu bytu do vlastnictví je, že člen družstvu splatí celou výši úvěru, připadající na převáděnou jednotku, včetně individuálních poplatků. Člen bere na vědomí a souhlasí s tím, že pozemky a společné části domu mohou být zatíženy věcnými břemeny či podobnými závazky souvisejícími s inženýrskými sítěmi, dodávkami energií či právem pohybu třetích osob (průchodu, průjezdu či parkování), jejichž zřízení bude potřebné pro realizaci projektu.

5. Družstvo se zavazuje předat a pronajmout členovi družstva byt v domě tak jak je popsán v nabídkovém listě bytu a v tabulce standardů, v ostatních věcech si vyhrazuje právo byt, dům a pozemek (včetně venkovních úprav) oproti projektu případně pozměnit. Člen také bere na vědomí, že konečná podoba domu a bytu může být pozměněna z důvodů závazných požadavků orgánů státní správy. Pokud však v průběhu výstavby dojde k vyřazení některého z výrobků z výroby, družstvo se zavazuje písemně vyzvat člena k dodatečnému výběru jiného standardního či nadstandardního vybavení bytu z aktuální nabídky družstva. Družstvo v takovém případě zašle členovi písemnou výzvu k provedení dodatečného výběru vybavení bytu s uvedením termínu pro provedení výběru. V případě, že člen neprovede dodatečný výběr vybavení bytu v termínu uvedeném ve výzvě družstva, je družstvo oprávněno tento výběr provést samo, avšak minimálně ve stejné cenové i kvalitativní úrovni jako bylo vybavení sjednané.

6. Člen a družstvo výslovně prohlašují, že jsou si vědomi toho, že k datu podpisu této smlouvy není objektivně možné uvést veškeré konkrétní údaje nájemní smlouvy ani kupní smlouvy k bytu s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, která by činila tuto smlouvu neplatnou nebo která by zavadala důvod ke zpochybnění její platnosti nebo k jejímu ukončení. Člen i družstvo souhlasí s tím, že konkrétní podoba těchto textů bude družstvem upřesněna podle usnesení představenstva družstva tak, aby co nejlépe odpovídala záměrům a vůli smluvních stran, skutečnému stavu věci, který nastane ke dni uzavírání nájemní smlouvy (včetně sjednaných úvěrových podmínek banky a smluv o dodávkách) a nejdříve po pěti letech od podpisu nájemní smlouvy také smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, včetně případných změn, týkající se rozsahu převáděných pozemků, obsahu prohlášení vlastníka, vymezení jednotek a společných částí a závazků k nim i ve vztahu k vlastníkům sousedních nemovitostí, případně aby reagovalo na změnu platných právních předpisů. Člen bere na vědomí, že družstvo mu nabízí možnost výběru některých standardních materiálů zařízení bytu a zavazuje se do dvou týdnů od podpisu této smlouvy dostavit se k výběru standardního vybavení bytu na místo družstvem určené a výběr tam provést, pokud tak v dané lhůtě neučiní, provede jej družstvo samo.

7. Člen a družstvo tímto sjednávají, že pokud by došlo před splněním této smlouvy či za trvání nájemní smlouvy k takové změně právních předpisů, která by znemožnila plnění závazků z této smlouvy či z nájemní smlouvy, zavazují se tuto smlouvu (resp. právní vztahy jí založené) nebo nájemní smlouvu změnit tak, aby byl účel a smysl této smlouvy co nejlépe zachován a jejich ujednání bylo v souladu se zákonem, stanovami družstva a rozhodnutími orgánů družstva. Hlavním účelem a smyslem této smlouvy je přitom pronajmout členovi byt za sjednaných podmínek oproti povinnosti člena zaplatit družstvu další členský vklad a podíl na úvěru včetně příslušenství, proto se zejména ke splnění tohoto účelu účastníci zavazují v budoucnu uzavřít, resp. případně i změnit všechny již uzavřené smlouvy a ujednání podle stanov družstva a rozhodnutí jeho orgánů.

VII.
Ustanovení závěrečná

1. Tato smlouva byla sepsána ve 4 (čtyřech) vyhotoveních, byla přečtena a podepsána a každá ze stran obdrží po 2 (dvou) vyhotoveních.
2. Člen a družstvo tímto sjednávají, že vzhledem k tomu, že nejsou ještě zcela uzavřena všechna jednání nutná pro realizaci celého projektu družstvem, může družstvo od této smlouvy jednostranně odstoupit v případě, že nedojde ke sjednání nebo uzavření předpokládaných dokumentů, zejména ke sjednání úvěrové smlouvy, nejdéle však do 30. 9. 2015. V takovém případě vrátí družstvo členovi družstva jím uhrazenou zálohu či složený další členský vklad v nominální výši do 7 (sedmi) dnů, čímž budou jejich vztahy ve věci bytu plně vypořádány.
3. Tato smlouva byla účastníky podepsána na znamení jejich souhlasu dále uvedeného dne.

V Praze dne

V Praze dne

SBD Stavbař

člen

Přílohy:

1. Nabídkový list bytu
2. Standardy bytu a domu
3. Rámcové znění nájemní smlouvy