

Kritéria pro nově přihlášené žadatele o vstup do projektu

Družstevní bydlení pro mladé, lokalita Kamenný vrch II

- Žadatel musí být občanem ČR nebo občanem členského státu EU (ověřuje se při přihlášení do projektu)
- Manželé či partneři /samoživitel, samoživitelka dosáhli věku 18 let, žádný z manželů či partnerů, samoživitel nebo samoživitelka však nedosáhl věku 45 let (ověřuje se při přihlášení do projektu)
- Manželé či partneři žijí ve společné domácnosti (prokazováno nájemní smlouvou či pouze dokladem totožnosti), neplatí pro samoživatele, samoživitelku
- Samoživitel/samoživitelka žije v domácnosti s na ní závislou osobou (prokazováno rodným listem dítěte, nebo prostou kopií pravomocného rozhodnutí o osvojení dítěte)
- Žadatel prokáže, že průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců obou manželů či partnerů dohromady/samoživatele, samoživitelky činí:

u bytu od 50 m ² do 70 m ²	nejméně 55 000 Kč / max. 90 000 Kč
u bytu od 70 m ² do 85 m ²	nejméně 65 000 Kč / max. 90 000 Kč
u bytu nad 85 m ²	nejméně 75 000 Kč / max. 100 000 Kč

 - maximální výše budoucího členského podílu při jeho vkladu se stanovuje na 50% ceny bytu
 - při složení budoucího členského podílu ve výši 50% ceny rezervovaného bytu se limit příjmů poměrně snižuje
 - splnění kritéria je prokazováno přehledem příjmů za předchozí kalendářní rok
 - je v pravomoci Družstva v odůvodněných případech žadatelům na mateřské či rodičovské dovolené, OSVČ s paušální daní z příjmu a dále osobám, jež se v rezervační smlouvě zavázaly uhradit budoucí členský vklad ve výši 50% ceny rezervovaného bytu, poskytnout možnost odchylky od způsobu prokazování čistého příjmu při splnění podmínky zachování schopnosti hradit úvěr.
- Manželé či partneři / samoživitel, samoživitelka nesmí vlastnit či spoluvlastnit (bez ohledu na výši spoluvlastnického podílu) jakýkoliv nemovitý majetek určený k bydlení, nesmí být v jejich prospěch zřízeno věčné právo užívání nemovité věci určené k bydlení a nesmí být členem bytového družstva, s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu (prokazováno výpisem z katastru nemovitostí)
- Manželé či registrovaní partneři nesmí být v rozvodovém řízení či v řízení o zrušení registrovaného partnerství, neplatí pro samoživatele, samoživitelku (dokládáno čestným prohlášením)
- Žádný z manželů a partnerů /samoživitel, samoživitelka nesmí mít v rejstříku trestů evidován záznam o odsouzení pro úmyslný trestný čin (prokazováno výpisem z Rejstříku trestů ne starším 3 měsíců)
- Manželé a partneři, samoživitel/ka nemají v České republice v evidenci daní zachycen splatný daňový nedoplatek ani splatný nedoplatek na pojistném nebo na penále na veřejné zdravotní pojištění, (prokazováno potvrzením o bezdlužnosti ne starším 3 měsíců)

Postup realizace projektu Dostupné bydlení pro mladé, lokalita Kamenný vrch II

I. Ověření zájmu stávajících žadatelů o lokalitu Kamenný vrch II a o vybraný byt

- možnost změny vybraného bytu za jiný nezarezervovaný
- po ukončení výběru žadateli roku 2018 výběr bytu žadateli z roku 2022 dle vylosovaného pořadí ve skupinách:
 - 1. skupina - žadatelé s dítětem/děťmi s trvalým bydlištěm v Brně
 - 2. skupina - bezdětní žadatelé s trvalým bydlištěm v Brně
 - 3. skupina - žadatelé s dítětem/děťmi bez trvalého bydliště v Brně
 - 4. skupina - bezdětní žadatelé bez trvalého bydliště v Brně
- umožnění stávajícím žadatelům, dosud nepřihlášeným na lokalitu Kamenný vrch II, přihlášení do této lokality na základě výzvy Družstva
 - žadatelé z roku 2018 osloveni k výběru bytu dle data a času přihlášení do Projektu
 - pořadí k výběru bytu u žadatelů z roku 2022 určeno losováním se zařazením po skupinách 1.-4.
- žadatelé, kteří ve Družstvu stanovené lhůtě nepotvrdí Družstvu emailovou formou setrvání v Projektu, se z Projektu Kamenný vrch II. vyřazují.

II. Vyhlášení nové výzvy pro vstup do Projektu pro lokalitu Kamenný vrch II dle kritérií schválených ZMB č

- V případě převisu nabídky plánovaných bytových jednotek nad poptávkou žadatelů dosud přihlášených do Projektu na lokalitu Kamenný vrch II, na podnět družstva Dostupné bydlení Kamenný vrch II., bytové družstvo (dále jen „Družstvo“) bude projekt Dostupné bydlení pro mladé lokalita Kamenný vrch II. (dále jen „Projekt“) otevřen novým žadatelům, splňujícím kritéria stanovená Zastupitelstvem města Brna pro tuto možnost přihlášení pod názvem **“Kritéria pro nově přihlášené žadatele o vstup do projektu družstevního bydlení pro mladé”**, a to na základě zveřejnění výzvy statutárního města Brna k podání přihlášek. Výzva bude zveřejněna elektronickou formou na webu www.bydleni.brno.cz do 5 dnů od doručení podnětu Družstva Bytovému odboru MMB
- Nový žadatel může podat pouze 1 přihlášku do Projektu. Přihláška se podává na elektronickém formuláři. Manželé a partneři se považují za jednoho žadatele. V přihlášce musí každý žadatel prokázat své trvalé bydliště, dále narození či osvojení dítěte nebo dětí, a čestným prohlášením potvrdit splnění ostatních podmínek dle **„Kritéria pro nově přihlášené žadatele o vstup do projektu družstevního bydlení pro mladé“**
- Pro účely stanovení pořadí budou žadatelé zařazeni do čtyřech skupin viz výše ad I.
- Pořadí nových žadatelů ve skupinách bude stanoveno losem pro každou skupinu zvlášť s tím, že za žadatele I. skupiny seřazené dle výsledků losování budou zařazeni žadatelé II. skupiny dle výsledků losování, pak žadatelé III. skupiny a nakonec žadatelé IV.
- délka trvání výzvy 30 dní

III. Uzavření rezervační smlouvy

- k datu uzavření rezervační smlouvy Družstvo ověří, zda žadatel splňuje Kritéria pro přijetí dle přílohy schválené ZMB č Z9/26. V pravomoci Družstva je v odůvodněných případech žadatelům na mateřské či rodičovské dovolené a OSVČ s paušální daní z příjmu poskytnout možnost odchylky od způsobu prokazování čistého příjmu při splnění podmínky zachování schopnosti hradit úvěr,
- nesplnění kritérií je důvodem pro vyřazení z Projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita Kamenný vrch II, o kterém rozhoduje Družstvo,

- podmínkou uzavření rezervační smlouvy (vzorovou verzi připraví Družstvo) je úhrada rezervačního poplatku ve výši 100 000 Kč Družstvu,
- neuhrazení rezervačního poplatku je důvodem k vyřazení žadatele z projektu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita Kamenný vrch II.
- žadatel má právo odstoupit od rezervační smlouvy v případě, že předpokládaná cena bytu přesáhne výši 115 000 Kč/m², a na vrácení rezervačního poplatku.

IV. Další postup města a Družstva

- výběr banky financující projekt
- vklad pozemků a jiných aktiv města do Družstva
- uzavření smlouvy mezi městem a Družstvem o právních, organizačních a majetkových věcech včetně vypořádání nákladů města na přípravu projektu
- výběr TDI a BOZP
- výběr zhotovitele stavby
- podpisy smluv o budoucích vstupech do družstva a výběr záloh na členský vklad od všech budoucích družstevníků
- podpis úvěrové smlouvy s vybranou bankou
- zahájení realizace stavby
- kolaudace stavby
- vypořádání města
- vstup členů do Družstva

V. Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu do družstva a složení zálohy na další členský vklad

- poté, co bude známa nabídková cena zhotovitele stavby a podmínky úvěru na stavbu čerpaného, bude zpřesněna cena bytu a Družstvo vyzve jednotlivé zájemce, vázané rezervační smlouvou, k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu do bytového družstva. V rámci uzavření této smlouvy složí žadatel na účet Družstva zálohu na další členský podíl ve výši odpovídající buď 25% či 50% ceny jím zarezervovaného bytu nebo odpovídající 15% ceny jím zarezervovaného bytu s tím, že se zaváže dalších 10% uhradit při vstupu do Družstva. Podmínkou zakotvenou v této smlouvě o smlouvě budoucí je uzavření dohody mezi statutárním městem Brnem, žadatelem a Družstvem o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu při vstupu žadatele do Družstva po dobu 15 let.
- ve smlouvě o smlouvě budoucí o vstupu do bytového družstva bude zakotvena možnost žadatele od smlouvy odstoupit do okamžiku uzavření smlouvy o vstupu do bytového družstva v případě, pokud cena bytu přesáhne výši 115 000 Kč/m² či stavba nebude zkolaudována a předána ani ve lhůtě do 31.12.2030. V případě odstoupení žadatele pro některý z uvedených důvodů, bude žadateli vrácena jím zaplacená část budoucího dalšího členského vkladu včetně rezervačního poplatku.
- v případě neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu do družstva z důvodů na straně žadatele ve lhůtě 15 dnů od doručení výzvy k jejímu uzavření ze strany Družstva na žadatelem zvolenou email adresu, či nesložení dalšího členského vkladu v souladu s obsahem smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu do Družstva, rezervační poplatek v plné výši propadá ve prospěch Družstva. V předchozí větě stanovenou 15denní lhůtu může Družstvo v odůvodněných případech na žádost žadatele prodloužit.

VI. Vstup do Družstva s úhradou základního členského vkladu a zbývající části dalšího členského vkladu

- po kolaudaci domu a vypořádání závazků vůči městu žadatel za podmínek smlouvy o smlouvě budoucí vstoupí do Družstva
 - uhradí základní členský vklad ve výši 10 000 Kč
 - uhradí doplatek na další členský vklad do výše nejméně 25% ceny bytu
 - členský vklad představuje 25% nebo 50% ceny bytu
- v případě nevstoupení do Družstva z důvodů na straně žadatele ve stanovené lhůtě od doručení výzvy ke vstupu, zaslané ze strany Družstva na žadatelem zvolenou email adresu, či nesložení dalšího členského vkladu žadateli, propadá ve prospěch Družstva částka ve výši 100 000 Kč odpovídající rezervačnímu poplatku a dále je žadatel povinen uhradit Družstvu pokutu ve výši 100 000 Kč na pokrytí manipulačního poplatku. Po započtení obou, v předchozí větě specifikovaných pohledávek Družstva, bude zbývající část zálohy na další členský vklad, složená žadatelem při uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o vstupu do družstva, žadateli Družstvem vrácena.

Podmínky vzorové smlouvy o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu

1. Oprávněný: statutární město Brno
IČO: 449 92 785
2. Povinný: žadatel/budoucí člen bytového družstva
3. Další účastník: Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo
IČO: 174 42 583
4. Předmět smlouvy: závazek Povinného Oprávněnému, zřizovaný za účelem ochrany zájmu Oprávněného spočívajícího v zajištění bydlení osobám splňujícím podmínky účasti v projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, že bez předchozího písemného souhlasu Oprávněného nepřevéde práva a povinnosti Povinného plynoucí z jeho členství v Družstvu představují jeho družstevní podíl (dále jen „**Družstevní podíl**“) na jakoukoliv třetí osobu ani Družstevní podíl nezatíží jakýmkoliv právem ve prospěch třetí osoby, přičemž zákaz zcizení bude zřízen jako právo věcné. Zákaz se zřizuje jako bezúplatný.
5. Doba trvání zákazu: 15 let ode dne vstupu do družstva
6. Práva a povinnosti: Oprávněný se zavazuje poskytnout souhlas se zcizením Družstevního podílu v případě, že ke zcizení dojde ve prospěch osoby na aktuálně nejvýhodnějším místě pořadníku zájemců o Družstevní podíl vedeném Oprávněným v rámci Projektu za podmínky, že úplata za zcizení bude odpovídat výši vypořádacího podílu při ukončení členství Povinného v Družstvu dle stanov Družstva

Návrh na zápis Zákazu zcizení a zatížení do obchodního rejstříku ve formě věcného práva podá na základě § 47 odst. 1 Zákona o veřejných rejstřících Družstvo, a to do 10 pracovních dnů od uzavření Smlouvy. Ostatní smluvní strany jsou povinny poskytnout Družstvu veškerou potřebnou součinnost.

Oprávněný smí na Povinném požadovat a Povinný bude zavázán Oprávněnému zaplatit smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každé porušení Zákazu zcizení a zatížení, přičemž není rozhodující, zda zcizení či zatížení Družstevního podílu nabylo účinnosti či bylo zapsáno do obchodního rejstříku. K porušení Zákazu zcizení a zatížení dojde jakýmkoli právním jednáním Povinného, jehož obsahem nebo účelem je zcizení či zatížení Družstevního podílu ve prospěch třetí osoby, bez ohledu na jeho následnou účinnost či zápis do obchodního rejstříku, bez souhlasu Oprávněného.

Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

7. Ostatní ujednání: Povinný není oprávněn Smlouvu jednostranně vypovědět

Po skončení závazku dle této smlouvy poskytne Oprávněný Povinnému na základě písemné žádosti Povinného písemné potvrzení o zániku Zákazu zatížení a zcizení.

Družstvo po ukončení Smlouvy podá návrh na výmaz Zákazu zcizení a zatížení z obchodního rejstříku ve smyslu § 47 odst. 1 Zákona o veřejných rejstřících; ostatní smluvní strany jsou povinny poskytnout Družstvu veškerou potřebnou součinnost.

Veškeré spory vzniklé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní se smluvní strany zavazují v první řadě řešit smírně. Pokud nedoručí k dosažení smírného řešení do 30 dnů od zahájení jednání, budou veškeré spory mezi smluvními stranami rozhodovány soudem věcně a místně příslušným dle sídla Oprávněného.

Smlouva nabude platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle Zákona o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Oprávněný. Jestliže tato Smlouva nebude v registru zveřejněna, nabývá účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.