

**SMLOUVA O
ÚHRADĚ DALŠÍHO
ČLENSKÉHO VKLADU**

SMLOUVA O ÚHRADĚ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU

Účastníci této smlouvy:

Bytové družstvo RIVI
IČ 212 44 979

se sídlem v Praze 8, Kollárova 157/18,

zapsané v obchodním rejstříku v oddílu DrXCVIII, vložka 9075

zastoupeno: Stavebním bytovým družstvem POKROK, předsedou představenstva, za které jedná JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábojová a Stavebním bytovým družstvem „SEVERNÍ

MĚSTO“, místopředsedou představenstva, za které jedná Ing. Dana Podhrázká

bankovní spojení: ČSOB, a.s.

číslo účtu: 336886562/0300

(dále „**družstvo**“)

a

....., r.č....., bytem v Praze,

dále „**člen družstva**“ nebo „**člen**“

uzavírají dnešního dne dle ustanovení § 579 zákona o obchodních korporacích (dále „ZOK“) tuto

smlouvu o dalším členském vkladu člena družstva (dále také „smlouva“)

I.

Popis situace

1. Družstvo uzavřelo se společností YIT Stavo, s.r.o., se sídlem Generála Píky 430/26, 160 00 Praha 6 – Dejvice, IČ: 264 20 562, smlouvu o budoucí smlouvě kupní ze dne ..., zahrnující budoucí nabytí **Pozemku parc. č. 3006 v k. ú. Chodov, v obci Praha**, jehož součástí je stavba (dále také jen „Projekt“, „Pozemek“ a „Dům“).
2. Na Projekt byl zpracován projekt pro stavební povolení a stavební dokumentace pro realizaci stavby Domu, na jejichž základě byl zpracován příložený **nabídkový list bytu**, obsahující popis Bytu a situace umístění bytu v Domě, **včetně součástí a příslušenství** (sklípek, garážové stání aj.) a **popis standardů**, které tvoří přílohu a také nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „Byt“). Člen tímto potvrzuje, že se zmíněnými přílohami této smlouvy (nabídkovým listem Bytu a popisem standardů) podrobně seznámil a výslovně prohlašuje, že souhlasí s velikostí, strukturou, vybavením a polohou Bytu, parkovacího stání a sklepa, tak jak jsou popsány v nabídkovém listě bytu a tabulce standardů, což současně potvrzuje svým podpisem této smlouvy a obou zmíněných příložených dokumentů.
3. Člen prohlašuje že má zájem stát se nájemcem Bytu jako družstevního bytu podle § 729 ZOK.
4. Údaje o celkové podlahové ploše Bytu a podlahové ploše jednotlivých místností a příslušenství Bytu, uvedené v nabídkovém listu Bytu, budou upraveny podle skutečného provedení stavby.
Účastníci sjednali, že v případě odlišnosti skutečně zaměřené podlahové plochy Bytu (bez sklepa, balkonu a terasy) od podlahové plochy Bytu (bez sklepa, balkonu a terasy), uvedené v nabídkovém listu o více než 3,0 % (tři procenta) celkové výměry Bytu, bude

pořizovací cena Bytu, popsána v čl. II. odst. 1 této smlouvy, před uzavřením nájemní smlouvy odpovídajícím způsobem upravena o rozdíl přesahující zmíněná 3,0 % celkové výměry Bytu, a to včetně podílu na pořizovacích nákladech celého Domu.

V případě větší odchylky podlahové plochy Bytu než 5 (pět) % je člen oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to do dvou týdnů od doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Člen bere na vědomí, že pro účely této smlouvy jsou rozhodnými údaji „podlahová plocha bytu“ (ve smyslu § 3 nař. vl. 366/2013 Sb.), počet místností bytu a jeho umístění v patře, uvedené v nabídkové listu bytu, ostatní údaje jsou pouze orientační. Plochy bytu se budou určovat a případně porovnávat podle § 3 vl. nař. 366/2013 Sb.

II.

Požizovací cena Bytu

- Požizovací cena Bytu vyjadřuje náklady družstva na pořízení Bytu, které činí ke dni uzavření této smlouvy částku ... Kč (slovy ... korun českých). Člen bere na vědomí, že podíl člena na celkových nákladech družstva aktuálně předpokládaných na pořízení Domu, a tedy i pořizovací cena Bytu, mohou částečně změnit se změnou podlahových ploch bytů v Domě.**
- Požizovací cena Bytu bude uhrazena zčásti ve formě dalšího členského vkladu člena ve výši určené v této smlouvě o dalším členském vkladu a její zbývající část pak z úvěru úvěrující banky, který bude splácen jako součást nájemného družstevního bytu. V pořizovací ceně Bytu nejsou zahrnuty platby úroků z úvěru a dalších plateb z úvěrové smlouvy, kterou družstvo na pořízení Domu a Bytu sjedná.
- Požizovací cena Bytu, určená z pořizovacích nákladů družstva na pořízení Domu, bude v případě nutnosti zvýšena podle skutečných nákladů na pořízení Domu a Bytu, vynaložených družstvem, a rozdíl bude členem uhrazen ve formě dodatečného dalšího členského vkladu.
- Na náklady na činnost samotného družstva po dobu výstavby Projektu byl družstvem stanoven jednorázový příspěvek vztahující se ke každé bytové jednotce na administraci družstva do předání bytů členům družstva ve výši 40.000,- Kč (slovy čtyřicet tisíc korun českých). Tento příspěvek není zahrnut do pořizovací ceny Bytu. V této částce jsou zahrnuty náklady na služby administrativní, účetní, daňové, právní, realitní a technického dozoru. Náklady družstva zahrnuté do tohoto jednorázového příspěvku nezahrnují žádné případné náklady na stavební práce ani žádné náklady plynoucí z úvěrové smlouvy.

III.

Závazky člena ke splacení dalšího členského vkladu

- Člen se družstvu zavazuje na financování pořizovací ceny Bytu uhradit **další členský vklad v celkové výši ... Kč (slovy ... korun českých)** a to v částkách a lhůtách dále uvedených, a to vždy na bankovní účet družstva č. 336886562/0300.
- Poměrná výše dalšího členského vkladu k pořizovací ceně Bytu však musí činit vždy nejméně 25% procent; v tomto směru se tedy účastníci zavazují případně smlouvu o dalším členském vkladu změnit.
- První část dalšího členského vkladu** se sjednává ve výši **100.000 Kč** a je splatná na základě uzavřené Rezervační smlouvy jako rezervační záloha, jež se započítává na tuto První část dalšího členského vkladu.

4. **Druhá část dalšího členského vkladu** se sjednává ve výši rozdílu mezi celkovou výší dalšího členského vkladu podle odst. 1 a první částí dalšího členského vkladu podle odst. 2. a je splatná do 15-ti dnů od podpisu této smlouvy.
5. V případě prodloužení s úhradou druhé části dalšího členského vkladu smlouva o dalším členském vkladu zanikne a člen je povinen uhradit družstvu **smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč** (slovy jedno sto tisíc korun českých), která se mu započte na jím uhrazenou první část členského vkladu v téže výši.
6. Člen družstva se zavazuje v případě, že mu družstvo sdělí, že skutečná pořizovací cena Bytu, tedy skutečně vynaložené náklady na pořízení Domu a Bytu, bude vyšší než předpokládaná pořizovací cena Bytu, rozdíl na základě vyúčtování představenstvem družstva uhradit ve formě dodatečného dalšího členského vkladu na výzvu družstva, a to nejpozději do 15 dnů od vyúčtování družstvem, a to i opakovaně. Takto mohou být zvýšeny náklady na pořízení Domu zejména v případě zvýšení daně z přidané hodnoty. Bez úhrady takto případně vyúčtovaného dodatečného členského vkladu nebude s členem uzavřena nájemní smlouva k Bytu, ani mu nebude předán Byt do užívání.
7. Člen družstva tímto výslovně prohlašuje, že má zajištěny dostatečné majetkové zdroje jak pro zaplacení dalšího členského vkladu, tak i pro placení úvěrových splátek.
8. Člen má právo na uzavření smlouvy o nájmu Bytu jako družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se podílel dalším členským vkladem, pokud splnil všechny podmínky smlouvy o dalším členském vkladu, zákona a stanov družstva.
9. Člen družstva má právo na určení výše nájemného za užívání družstevního Bytu za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami a je povinen platit takto určené nájemné a služby ve výši určené rozhodnutím představenstva družstva.
10. V rámci nájemného se člen bude podílet na celkových nákladech na správu, opravy, modernizaci, rekonstrukce Bytu a společných částí Domu (včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice) příspěvkem vypočteným dle platných právních předpisů a stanov družstva, tak jak bude uvedeno v nájemní smlouvě.
11. Na nákladech na splácení úvěru na pořízení Bytu a Domu se člen bude podílet v poměru těch částí pořizovacích cen jednotlivých bytů v Domě, které byly hrazeny úvěrem, k celkové výši úvěru; výše tohoto podílu bude uvedena v nájemní smlouvě.
12. Člen družstva se zavazuje na výzvu družstva naplnit tzv. rezervní fond či fond dluhové služby, jak bude sjednáno v úvěrové smlouvě, na financování pořízení Bytu a Domu.

IV.

Závazky družstva

1. Družstvo se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po kolaudaci bytového Domu, nejpozději však do **12 (dvanácti) měsíců** od úhrady celého dalšího členského vkladu členem družstvu a splnění podmínek této smlouvy, vyzve člena k uzavření nájemní smlouvy k Bytu jako bytu družstevnímu členem družstva. Rámcové znění této nájemní smlouvy je součástí této smlouvy. Toto rámcové znění smlouvy může být družstvem upraveno podle odst. 5 a 6 tohoto článku smlouvy.
2. Výše sjednaná lhůta družstva k výzvě k uzavření nájemní smlouvy se však prodlužuje o lhůtu, po kterou družstvu, případně 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, archeologický nález apod.).

3. Družstvo se zavazuje, že kdykoli po uplynutí pěti (5) let od uzavření nájemní smlouvy uzavře při současném splnění úvěrových podmínek úvěrující banky s členem družstva na jeho výzvu kupní smlouvu na jednotku zahrnující Byt do vlastnictví člena za cenu určenou ve výši členského podílu, zvýšenou případně o odpovídající daňové či jiné náklady, pokud by družstvu převodem vznikly. Podmínkou převodu 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.
4. Družstvo se zavazuje předat a pronajmout členovi družstva Byt v Domě tak, jak je popsán v nabídkovém listě bytu a v tabulce standardů a sjednáno v této smlouvě, 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.
5. 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 zmíněné kupní smlouvy s tím, že absenci těchto údajů nepovažují za vadu, která by činila tuto smlouvu neplatnou nebo která by zavedla důvod ke zpochybnování 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 ke dni uzavírání 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.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Člen tímto prohlašuje že se seznámil podrobně a dostatečně se stanovami družstva a souhlasí s nimi.
2. 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) či nájemní smlouvu změnit tak, aby byl účel a smysl této smlouvy co nejvíce zachován a jejich ujednání bylo v souladu se 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 a naplnění tohoto smyslu účastníci zavazují případně v budoucnu uzavřít, resp. případně i změnit, všechny již uzavřené smlouvy a ujednání, a to podle stanov družstva a rozhodnutí jeho orgánů.

3. **Člen a družstvo tímto sjednávají, že vzhledem k tomu, že nejsou ještě zcela uzavřena všechna jednání s vlastníkem Pozemků, může družstvo od této smlouvy až do 30.6.2024 odstoupit bez udání důvodu s tím, že v takovém případě vrátí členovi družstva jím uhrazenou zálohu či složený další členský vklad v nominální výši do jednoho měsíce od doručení odstoupení od smlouvy, čímž budou jejich vztahy ve věci Bytu plně vypořádány.**
4. Tuto smlouvu podepsal jako smluvní návrh člen družstva dále uvedeného dne s tím, že v tomto smluvním návrhu člena je pro družstvo stanovena doba pro jeho přijetí až do 30.6.2024 a během této lhůty je návrh člena neodvolatelný a družstvo jej může kdykoli písemně akceptovat, v opačném případě družstvo vrátí členovi jím uhrazenou zálohu v nominální výši nejpozději do sedmi dnů, čímž budou jejich vztahy ve věci Bytu plně vypořádány a nebudou mít vůči sobě žádné nároky.
5. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, byla přečtena a podepsána a každá ze stran obdrží po dvou (2) vyhotoveních.

V Praze dne ...

V Praze dne ...

.....
JUDr. Bc. Jitka Vepřková Zábojová
Za Stavební bytové družstvo POKROK
předsedu představenstva

.....
člen družstva:

.....
Ing. Dana Podhrázká
Za Stavební bytové družstvo „SEVERNÍ MĚSTO“
místopředsedu představenstva

Přílohy:

1. Nabídkový list Bytu (včetně situace umístění bytů v Domě)
2. Standardy Bytu a Domu
3. Rámcové znění nájemní smlouvy