

Stejnopis notářského zápisu

strana první

NZ 1628/2014

N 1750/2014

**N o t á ř s k ý   z á p i s**

sepsaný na místě samém, tj. v restauraci ADMIRA na adrese Praha 8, Kobylisy, Na pecích 1044/46, dne 16. 12. 2014 – šestnáctého prosince roku dvoutisícího čtrnáctého, Ivanou Tomsovou, notářkou v Kladně, notářská kancelář Kladno, Tyršova 1020.-----

na žádost Bytového družstva Vršní 797 se sídlem Praha 8, Vršní čp. 797, or. č. 21, 23, 25, 27, IČ 266 90 730, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka č. 5448 (dále jen družstvo) - obsahující osvědčení dle ustanovení § 80a not. řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání družstva a **o s v ě d ě n í** obsahu: - - - -

----- **r o z h o d n u t í** -----

**členské schůze družstva**

----- **Bytového družstva Vršní 797** -----

přijatých v průběhu jejího jednání, které se konalo dne 16. 12. 2014 (šestnáctého prosince roku dvoutisícího čtrnáctého) v restauraci ADMIRA na adrese Praha 8, Kobylisy, Na pecích 1044/46, a jehož byli účastni všichni družstva (účastníci prohlásili, že jsou k právním úkonům plně způsobilí, jejich osobní totožnost byla prokázána občanskými průkazy) - - - -

**I.**

--- Na základě mně předložených listin a na základě mé přítomnosti při jednání členské schůze osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů družstva související s přijetím předmětných rozhodnutí : -----

a) existence družstva byla ověřena z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze - oddíl Dr, vložka č. 5448(tvoří nedílnou součást tohoto notářského zápisu jako příloha č. 1), o němž přítomní členové představenstva prohlásili, že obsahuje aktuální stav údajů o členech a družstvu, jež jsou zapisovány do obchodního rejstříku - -----

b) působnost členské schůze k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna z předložených stanov družstva, o nichž přítomní členové představenstva prohlásili, že jde o poslední úplné aktuální znění stanov družstva a z příslušných ustanovení obch. zák. -----

- c) způsobilost členské schůze k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna
- z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze - oddíl Dr., vložka č. 5448, o němž přítomní členové představenstva prohlásili, že obsahuje aktuální stav údajů o družstvu zapisovaných do obchodního rejstříku
  - z osobního zjištění, dle kterého je přítomno všech 35 členů, vlastníci členské vklady, každý ve výši 1.700,- Kč (jeden tisíc sedm set korun českých) – prezenční listina, která je zároveň seznamem členů, tvoří nedílnou součást tohoto notářského zápisu jako příloha č. 2, plné moci tvoří nedílnou součást tohoto notářského zápisu jako příloha č. 3 - 6), jež podle stanov družstva mají celkem 35 hlasů, tj. každý člen má dle ustanovení stanov družstva 1 hlas - - - -
  - z pozvánky na členskou schůzi, o níž přítomní prohlásili, že byla vyvěšena na informační tabuli a všem členům byla doručena řádně a včas v souladu s ustanovením stanov družstva - - - - -

- d) způsobilost členské schůze k přijetí předmětných rozhodnutí byla potvrzena prohlášením předsedy členské schůze Jaroslava Krymláka, nar. 11. 1. 1968, bytem Praha 8, Kobylisy, Vršní 797, který byl zvolen do funkce předsedajícího a zapisovatele členské schůze, to vše v rámci bodu 1. programu jednání členské schůze. Proti tomuto prohlášení nebyla vznesena žádná námitka ani připomínka - - - - -

- - - Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo družstvo či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí členské schůze, byly učiněny v souladu se zněním zákona a stanovami společnosti . - - - - -

## II.

- - - Na základě své přítomnosti při jednání osvědčuji, že členská schůze po projednání bodu 1. programu jednání členská schůze přijala toto následující usnesení : - - - - -

a) k bodu č. 2. programu jednání : - - - - -

- - - Předsedající konstatoval, že všichni měli návrh stanov v písemné formě k dispozici před konáním členské schůze a vyzval přítomné k případným protinávrhům a úpravám stanov. Po krátké diskusi byl přednesen z pléna návrh na zrušení kontrolní komise. - - - - -

- - - **O usnesení členské schůze družstva dle návrhu bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn ze stanov družstva a zákona, je 24 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasoval 1 člen družstva, proti hlasovalo 30 členů družstva a hlasování se zdrželi 3 členové družstva. Výsledek hlasování jsem zjistila optickým pozorováním hlasujících. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky. Návrh na zrušení kontrolní komise nebyl schválen.** - - - - -

Z pléna byl přednesen návrh na změnu článku 33. bod 1, a to v tomto znění:

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jiném přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení, pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí, jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se může považovat za hrubé porušení povinností člen družstva. -----

--- O usnesení členské schůze družstva dle návrhu bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn ze stanov družstva a zákona, je 24 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo 34 členů družstva, proti nehlasoval nikdo a hlasování se zdržel 1 člen družstva. Výsledek hlasování jsem zjistila optickým pozorováním hlasujících. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky. Návrh byl schválen. -----

Členská schůze po objasnění některých znění článků rozhodla a schválila změnu stanov družstva v jednotlivých člancích, které budou nově znít takto : -----

## Část I. Základní ustanovení

### Čl. 1

- 1) Firma: Bytové družstvo Vršní 797.
- 2) Sídlo: Praha 8, Vršní 797, or. č. 21, 23, 25, 27, PSČ 182 00.
- 3) Bytové družstvo Vršní 797 (dále jen družstvo) je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze a má přiděleno identifikační číslo 266 90 730. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

### Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen "zákon") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

### Čl. 3 Činnost družstva

- 1) Předmětem činnosti družstva je zabezpečování provozu bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, zabezpečování plnění poskytovaných v souvislosti s nájmem a užíváním bytů, nebytových prostor družstva, jejich údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace a zprostředkovávání plnění spojených s bydlením členů družstva, ostatním osobám fyzickým i právnickým, a zprostředkovávání těchto plnění za úplatu.
- 2) Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené členskou schůzí většinou 2/3 všech hlasů členů, pokud k jejich provádění získá příslušné oprávnění.

### Čl. 4 Základní kapitál družstva

- 1) Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů družstva.
- 2) Člen družstva se podílí na základním kapitálu základním členským vkladem a dalším členským vkladem.

### Čl. 5 Členský vklad a družstevní podíl

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1.700,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství.
- 4) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 5) Spoluvlastnictví družstevního podílu není vyloučeno.
- 6) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

### Čl. 6 Další členské vklady

- 1) Pořizovací další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.

strana pátá

- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.
- 3) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo nebytovým prostorem, pokud nebude dán do nájmu tohoto člena.

#### Dodatečný další členský vklad

- 4) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady dalšího členského vkladu pořizovacího podle předchozího článku podmínit splacením dalšího členského vkladu podle tohoto článku. Tuto výši dalšího členského vkladu stanoví představenstvo podle pravidel schválených členskou schůzí.
- 5) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (družstevního nebytového prostoru) za člena družstva.

#### Čl. 7

##### Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt, která má nebo na základě dohody získá nájemní vztah k bytu nebo nebytovému prostoru v domě, k němuž družstvo vykonává právo vlastníka.
- 2) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
  - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
  - b) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, pro rozhodnutí o schválení musí hlasovat alespoň 2/3 všech členů družstva;
  - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
  - d) zděděním družstevního podílu.
- 3) Členství právnických osob je vyloučeno.

#### Čl. 8

##### Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

3) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

4) Společné členství manželů zaniká:

- a) vypořádáním společného jmění manželů;
- b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů; nebo
- f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

## Čl. 9

### Přeměna a splynutí družstevních podílů

1) Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

2) K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů změní na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

## Čl. 10

### Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
- b) vystoupením člena;
- c) vyloučením člena;
- d) převodem družstevního podílu;
- e) smrtí člena družstva;
- f) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
- g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
- h) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo o exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práva povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práva povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
- i) zánikem družstva bez právního nástupce.

2) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

3) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen až po vyklizení a řádném předání bytu.

4) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.

5) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:

- a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

6) Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.

Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, a/nebo proti členovi družstva či pokud nesplňuje podmínky členství.

Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.

Proti rozhodnutí členské schůze o námitkách může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí o námitkách návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena, případně rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení, se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

7) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práva povinností s tím spojených. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

## Čl. 11

### Majetkové vypořádání

1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědici, pokud se v důsledku dědění nestal členem družstva, nárok na vypořádací podíl.

2) Vypořádací podíl je roven, a to:

a) u nebydlícího člena se rovná základnímu členskému vkladu;

b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a splacenému dalšímu členskému vkladu;

c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:

ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu;

cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zanikl, protože byl zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru);

cc) základnímu členskému vkladu a dalšímu splacenému členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;

cd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.

3) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. Vypořádací podíl je splatný uplynutím 1 roku ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.



4) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven vypořádacímu podílu na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na splněné vkladové povinnosti k základnímu a dalšímu členskému vkladu zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy, kteří byli ke dni zrušení družstva nájemci družstevních bytů, a tyto jim nebyly v rámci likvidace družstva převedeny do vlastnictví, v poměru podlahové plochy jejich bytů. Nebude-li takových členů, případný finanční zůstatek bude rozdělen bývalým členům družstva, kteří se stali vlastníky bytových jednotek v domě, v poměru jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu příslušejících k jejich bytovým jednotkám.

5) Zánikem členství v důsledku úmrtí, převodu a splynutím práv a povinností spojených s členstvím nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné případné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

## Čl. 12 Členská evidence

1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
- b) den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu, označení bytu, ke kterému má člen právo nájmu.

2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1 x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

4) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu včetně údaje o výši a datu splacení vypořádacího podílu.

## Čl. 13 Členská práva

1) Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný;

- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva;
- e) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;
- f) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- g) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořizováním;
- h) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů a těchto stanov;
- i) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

2) Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) splnit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu, pokud se k nim zavázal;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
- e) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- f) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
- g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- h) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva;
- i) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

3) Právům člena odpovídají povinnosti družstva a povinnostem člena odpovídají práva družstva. Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů upravuje domovní řád a usnesení schválená členskou schůzí.

4) Člen má právo a družstvo je povinno na žádost člena převést byt do vlastnictví člena podle příslušného ustanovení obč. zákoníku do čtyř měsíců po žádosti člena, ne však dříve, než je doplacena celá kupní cena na pořízení pozemku parc. č. 606/12, jehož součástí je budova č.p. 797 k.ú. Kobylisy, která je na pozemku postavena. Náklady na vypracování prohlášení vlastníka nese družstvo. Náklady převodu bytu do vlastnictví člena nese člen, který byt získává do vlastnictví.

#### Čl. 14

##### Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Člen, který se podílí splácením dalšího členského vkladu na pořízení domu do vlastnictví družstva, má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek stanovených těmito stanovami a členskou schůzí.
- 2) Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva. V těchto případech nevzniká nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), ale jde o nájem dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

#### Část II.

##### Orgány družstva a jejich kompetence

#### Čl. 15

##### Obecná ustanovení

- 1) Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze;
  - b) představenstvo;
  - c) kontrolní komise.
- 2) Do volených orgánů družstva mohou být voleni jen fyzické osoby - členové družstva starší 18 let, které jsou svéprávné a splňují podmínky jiných právních předpisů a u nichž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 3) Členská schůze může za vykonávání volených funkcí stanovit usnesením finanční odměnu členům orgánu jako náhradu za ztrátu času a ušlý výdělek. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisu družstva nebo nerozhodne-li tak členská schůze, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou ČSÚ.

- 4) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.
- 5) Funkční období členů orgánů družstva činí 5 roků. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
- 6) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit újmu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
- 7) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 8) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné. Takto přijatá rozhodnutí se uvedou v zápisu z nejbližší následující schůze orgánu a jako příloha se připojí písemná vyjádření členů výboru.
- 9) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování;
  - d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob s uvedením, kdo z členů orgánu byl nepřítomen, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. V zápise o průběhu jednání volených orgánů družstva se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

## Čl. 16 Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Členská schůze se schází nejméně 1x za rok a musí se konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, aby byla projednána řádná účetní závěrka za skončené účetní období.

2) Do výlučné působnosti členské schůze patří zejména:

- a) přijímat a měnit stanovy nadpoloviční většinou hlasů všech členů, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
- c) určit výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
- d) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona,
- f) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhodovat o použití rezervního fondu,
- l) rozhodovat o vydání dluhopisů,
- m) schvalovat převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
- n) rozhodovat o přeměně družstva,
- o) schvalovat smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
- p) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- q) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- r) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- s) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- t) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.

4) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

5) Svolání členské schůze se uskuteční tak, že svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pokud není pozvánka uveřejněna, je třeba prokázat řádné doručení členům na adresu uvedenou v seznamu členů.

strana čtrnáctá

- 6) Pozvánka obsahuje alespoň:
- a) firmu a sídlo družstva,
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze;
  - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
  - d) program členské schůze;
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce;
  - f) má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 7) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva či je tak stanoveno zákonem. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- 8) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.
- 9) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 zákona.
- 10) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Nadpoloviční většinou hlasů všech členů je přijato usnesení o přijetí a vyloučení člena z družstva, zániku, sloučení či rozdělení družstva, zvýšení či snížení základního členského vkladu za podmínek stanovených zákonem.
- 11) Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé ze záležitostí uvedených v § 650 odst. 2 zákona, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
- 12) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 13) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
- 14) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členskou schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

## Čl. 17

### Rozhodování mimo zasedání členské schůze (Rozhodování per rollam)

O záležitostech, které jsou v pravomoci členské schůze, nemůže být rozhodováno mimo zasedání členské schůze.

### Čl. 18

1) Každý člen se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze či rozhodnutí mimo zasedání členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

2) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

### Čl. 19

#### Představenstvo

1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.

2) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.

3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby. Zastupovat družstvo mohou i jiné fyzické osoby, pokud jednají za družstvo v souladu s jejich pracovním zařazením či výkonem funkce v družstvu.

4) Představenstvo má 3 členy a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.

5) Funkce členů představenstva zaniká volbou nového představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.

6) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

- 7) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání, a/nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 8) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 9) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen "předseda") popř. místopředsedu (místopředsedy).
- 10) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 11) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně čtyřikrát ročně. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

## Čl. 20 Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně 1x za šest měsíců.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 4) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 5) Kontrolní komise má 3 členy.
- 6) Funkce členů kontrolní komise zaniká volbou nové kontrolní komise, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 7) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.



8) O jednání kontrolní komise, jejím svoláváním a podobně platí obdobná ustanovení, která jsou uvedena v článku týkajícím se představenstvem družstva.

### **Část III.**

#### **Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)**

##### **Čl. 21**

##### **Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)**

1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

##### **Čl. 22**

##### **Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu**

1) Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

2) Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.

5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

### Čl. 23

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu včetně vnitřní instalace (potrubní rozvody vody od stoupacích rozvodů včetně výtokových ventilů, baterií a uzavíracího ventilu příp. uzavíracích ventilů k jednotce), hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických vedení až po pojistnou skříň náležející k bytu, vodoinstalačních vedení až k měření vody, kanalizačních vedení a odpady ke stoupacímu kanalizačnímu vedení, a pokud to v konkrétním domě připadá v úvahu též opravy a výměny rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak.

### Čl. 24

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- 4) Člen má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

#### Čl. 25

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za újmu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

#### Čl. 26

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

#### Čl. 27

Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

#### Čl. 28

##### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům po odsouhlasení členskou schůzí.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 92, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.

- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne členská schůze samosprávy v příslušném středisku bytového hospodářství. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 8) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení, stanovený jiným právním předpisem.

#### Čl. 29

##### Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 2) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 3) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

#### Čl. 30

Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

### Čl. 31

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
- b) dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) smrtí jednoho z manželů;
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

### Čl. 32

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

### Čl. 33

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení, pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí, jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se může považovat za hrubé porušení povinností člena družstva.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

### Čl. 34

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
- c) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;
- d) převodem družstevního bytu do vlastnictví člena.

#### Čl. 35

Člen, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu, pokud se nestal vlastníkem bytu.

### Část IV. Hospodaření družstva

#### Čl. 36

##### Financování činnosti družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

#### Čl. 37

##### Rozdělení zisku z činnosti družstva

- 1) Ze zisku hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí členské schůze k přidělení do fondů. Zisk lze rozdělit mezi členy na základě rozhodnutí členské schůze; podíl člena na zisku se určí poměrem výše splaceného vkladu člena ke splaceným vkladům všech členů.
- 2) Ztrátu hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze ze svých rezerv či jiným způsobem podle zákona.

#### Čl. 38

##### Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu další fondy podle zákona a jiných právních předpisů a podle rozhodnutí členské schůze.
- 2) Existující nedělitelný fond se rozhodnutím představenstva stane součástí fondu oprav.

#### Čl. 39

##### Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
- 3) V případě převodu bytu do vlastnictví člena se spolu s bytem převádí odpovídající část vytvořené zálohy.

## **Část V. Zrušení a likvidace**

### Čl. 40

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

### Čl. 41

- 1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze za podmínek stanovených v zákoně.
- 2) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.

### Čl. 42

- 1) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

### Čl. 43

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.

## **Část VI. Společná ustanovení**

### Čl. 44

Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

### Čl. 45

#### Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.

- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
- a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl;
  - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

## Část VII.

### Přechodná a závěrečná ustanovení

#### Čl. 46

#### Výkladové ustanovení

V případě, že některé ustanovení stanov se, ať už vzhledem k platnému právnímu řádu nebo k jeho změnám, ukáže neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení stanov touto skutečností nedotčena. Namísto daného ustanovení nastupuje buď ustanovení zákona či jiného příslušného obecně závazného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu daného ustanovení, nebo - není-li takového ustanovení právního předpisu - způsob řešení, jenž je v obchodním styku obvyklý.

#### Čl. 47

Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

#### Čl. 48

Družstvo se podřizuje zákonu o korporacích jako celku.

#### Čl. 49

Dosud platné stanovy se zrušují a nahrazují tímto novým zněním přijatým členskou schůzí dne 16.12.2014 a nabývají účinnosti následujícím dnem.

**- - - O usnesení členské schůze družstva dle návrhu bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn ze stanov družstva a zákona, je 24 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo 100 % přítomných hlasů - tj. celkem 35 hlasů. Nikdo se hlasování nezdržel a nikdo nebyl proti. Výsledek hlasování jsem zjistila optickým pozorováním hlasujících. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky. Návrh byl schválen. - - - - -**



**III.**

**--- Na základě shora uvedených zjištění a v souladu s ustanovením § 70 a 70a not. řádu prohlašuji, že předmětná rozhodnutí a právní jednání byla řádně sjednána a přijata v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. a zákona č. 90/2012 Sb. i ustanoveními stanov družstva a zároveň byly splněny předpoklady zápisu do obchodního rejstříku. -----**

--- O těchto rozhodnutích členské schůze Bytového družstva Vršní 797 byl tento notářský zápis sepsán, předsedou členské schůze přečten, jím schválen a přede mnou na znamení souhlasu podepsán. -----

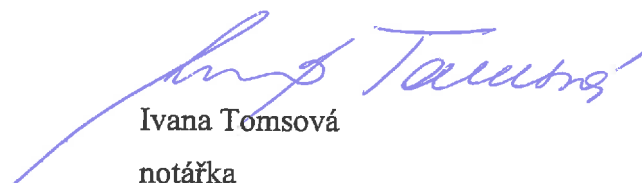
Krymlák v.r.

L.S.

Ivana Tomsová v.r.

- - Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu, vyhotovený Ivanou Tomsovou - notářkou v Kladně, dne 16. 12. 2014 – šestnáctého prosince roku dvoutisícího čtrnáctého, který je určen Bytovému družstvu Vršní 797, se doslovně shoduje s notářským zápisem Ivany Tomsové - notářky v Kladně, Tyršova 1020, včetně šesti příloh, založeným ve sbírce notářských zápisů pod čj. NZ 1628/2014. -----



  
Ivana Tomsová  
notářka

--- Oprava notářského zápisu, sepsaná dne 10. 6. 2015 - desátého června roku dvoutisícího patnáctého, Ivanou Tomsovou – notářkou v Kladně, notářská kancelář Kladno, Tyršova 1020 -  
-----

--- Dle ustanovení § 60 not. řádu se vzhledem k písařské chybě (přepis v bodě 4. článku 13. stanov), opravuje se čl. 13, a to takto : -----

### Čl. 13 Členská práva

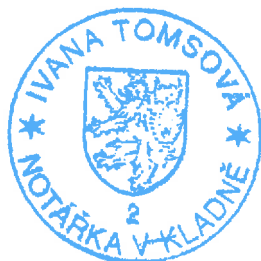
- 1) Člen družstva má právo zejména:
  - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
  - b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný;
  - c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
  - d) nahlížet do seznamu členů družstva;
  - e) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;
  - f) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
  - g) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořizováním;
  - h) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů a těchto stanov;
  - i) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.
  
- 2) Člen družstva je povinen zejména:
  - a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
  - b) splnit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu, pokud se k nim zavázal;
  - c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
  - d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;

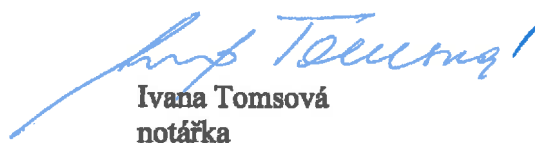
- e) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- f) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
- g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- h) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva;
- i) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

3) Právům člena odpovídají povinnosti družstva a povinnostem člena odpovídají práva družstva. Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů upravuje domovní řád a usnesení schválená členskou schůzí.

4) Člen má právo a družstvo je povinno na žádost člena převést byt do vlastnictví člena podle příslušného ustanovení obč. zákoníku do čtyř měsíců po žádosti člena, ne však dříve, než do 6 měsíců od přijetí těchto stanov. Náklady na vypracování prohlášení vlastníka nese družstvo. Náklady převodu bytu do vlastnictví člena nese člen, který byt získává do vlastnictví.

- - - O tom byla tato oprava sepsána s tím, že je nedílnou součástí notářského zápisu čj. NZ 1628/2014. -----



  
Ivana Tomsová  
notářka