

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

Sepsaný dne 16.6.2014 (slovy: šestnáctého června roku dva tisíce čtrnáct) Mgr. Libuší Londinovou, notářkou v Českých Budějovicích, v notářské kanceláři v Českých Budějovicích, Radniční 133/1.

--- Na žádost bytového družstva s obchodní firmou Bytové družstvo, K. Štěcha 12, České Budějovice se sídlem České Budějovice 2, K. Štěcha 12, PSČ 370 05, IČ: 251 89 573, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl Dr, vložka 462, zastoupeného předsedou představenstva Milanem Syrovátkou, nar. 20.11.1947, bytem České Budějovice 2, K. Štěcha 12, PSČ 370 05, jsem se zúčastnila jednání členské schůze tohoto bytového družstva konané dne 16.6.2014 (slovy: šestnáctého června roku dva tisíce čtrnáct) v mé notářské kanceláři v Českých Budějovicích, Radniční 133/1 a pořídila notářský zápis o osvědčení, obsahující níže uvedená:.....

ROZHODNUTÍ**Členské schůze bytového družstva****Bytové družstvo K. Štěcha 12**

přijata v průběhu jejího jednání, které se konalo dne 16.6.2014 (slovy šestnáctého června roku dva tisíce čtrnáct), bylo zahájeno v 8,00 hodin (slovy: osm hodin) v mé notářské kanceláři v Českých Budějovicích, Radniční 133/1 a jehož se zúčastnilo dle prezenční listiny a prohlášení předsedajícího osobně nebo na základě plné moci 26 (slovy dvacet šest) členů družstva oprávněných hlasovat na členské schůzi z celkového počtu 26 (slovy: dvacet šest) členů oprávněných hlasovat s ohledem na společné členství manželů v družstvu, kterým náleží společně jeden hlas, tedy 100% členů družstva-----

I.

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

- Existence družstva byla ověřena z výpisu obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Dr, vložka 462 ze dne 14.6.2014 a prohlášením předsedy představenstva Milana Syrovátky, nar. 20.11.1947, bytem České Budějovice 2, K. Štěcha 12, PSČ 370 05, o tom, údaje ve výpisu z obchodního rejstříku jsou úplné a pravdivé a zachycují pravdivý právní stav družstva ke dni konání této členské schůze a z platných stanov družstva ze dne 14.3.2002, které byly předloženy předsedou představenstva s tím, že se jedná o znění platné ke dni konání této členské schůze.-----

- Působnost členské schůze rozhodovat o změně stanov, které byly na pořadu jejího jednání je dána ustanovením platných právních předpisů, zá č. 90/2012 Sb. A platných stanov ze dne 14.3.2002, článek 25 Členská schůze, odstavec 25.5.-----
- Způsobilost členské schůze přijímat rozhodnutí byla ověřena na základě výpisu z obchodního rejstříku, pozvánky, plných mocí, dle stanov Článku 24 Společná ustanovení o orgánech družstva a platných právních předpisů (prezenční listina se seznamem členů je přílohou notářského zápisu).-----
- Způsobilost členské schůze k přijetí předmětných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího členské schůze panem Milanem Syrovátkou, nar. 20.11.1947, bytem České Budějovice 2, K. Štěcha 12, PSČ 370 05, na členské schůzi, jeho totožnost mi byla prokázána platným úředním průkazem. Konání členské schůze bylo oznámeno všem členům družstva vhozením do schránek, na vývěsce domu i na internetových stránkách družstva. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka.-----

Na jednání členské schůze byli tedy přítomni osobně či zastoupeni členové družstva, se kterými je spojeno právo hlasovat na jednání členské schůze představující 26 (slovy: dvacet šest) hlasů z celkového počtu 26 (slovy: dvacet šest) hlasů členů družstva oprávněných hlasovat na jednání členské schůze. Dle stanov je členská schůze schopná usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva. Tento požadavek byl splněn.-----

Výpis z obchodního rejstříku, prezenční listina, plné moci, pozvánka a úřední doklady totožnosti splňují všechny zákonné formální náležitosti a nevzbuzují pochybnosti o jejich platnosti.-----

Jediným bodem programu jednání členské schůze schváleném 100% hlasy přítomných členů bylo Schválení nových stanov bytového družstva. Předsedající členské schůze konstatoval, že členové družstva měli možnost se předem seznámit s navrhovanými změnami stanov, které jim byly dány k dispozici s pozvánkou na členskou schůzi. Změna stanov byla již předjednána na členské schůzi konané dne 29.5.2014. Předsedající seznámil přítomné členy družstva s navrhovanými podstatnými změnami ve stanovách a změny odůvodnil. Nikdo z přítomných nepožadoval žádná vysvětlení.-----

K navrhovaným změnám stanov nebyly vzneseny žádné protinávrhy, námitky či protesty.-----

II.

Na základě své přítomnosti při jednání osvědčuji, že po projednání programu jednání: Schválení nových stanov bytového družstva, členská schůze přijala následující usnesení:-----

Členská schůze schvaluje změnu stanov Bytového družstva, K. Štěcha 12, České Budějovice tak, že veškerá ustanovení článků 1. až 33 včetně základních a závěrečných ustanovení se nahrazují čl. 1 až 34 v tomto znění.:-----

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Část I.

Čl. 1

Firma a sídlo družstva

1. Firma družstva zní: Bytové družstvo, K. Štěcha 12, České Budějovice (dále v těchto stanovách jen jako „družstvo“).-----

2. Sídlo družstva je na adrese České Budějovice 2, K. Štěcha 12, PSČ 370 05.-----

Čl. 2

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu **svéprávných** fyzických osob, které bylo založeno za účelem opatřit si společnou činností a společnými prostředky dům č.p. 1219 včetně stavební parcely, na níž je postaven (vše v katastrálním území České Budějovice 2) a všech bytů a nebytových jednotek v něm se nacházejících a hospodaření s tímto domem a těmito byty a nebytovými jednotkami, tedy k zajišťování bytových a jiných potřeb svých členů a dalších fyzických osob za podmínek v těchto stanovách uvedených.-----

Čl. 3

Družstvo je právnickou osobou, která v právních vztazích a navenek jedná svým jménem a odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem.-----

Činnost družstva se řídí těmito stanovami a v částech v nich neupravených zákonem 90/2012 Sb. A zákonem 89/2012 Sb.-----

Část II.

Předmět činnosti a členský vklad

Čl. 4

Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je zabezpečení provozu a správy bytového fondu a s tím souvisejících nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, jak vyplývá v čl. 2 těchto stanov.-----

Čl. 5

Základní členský vklad a další členský vklad

1. Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem. Základní členský vklad činí 4.000,- Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých).-----
2. Osoba přistupující do družstva je povinna splnit vkladovou povinnost ve lhůtě 14-ti dnů ode dne doručení rozhodnutí představenstva o přijetí za člena družstva, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet družstva.-----
3. Člen družstva se může podílet na základním kapitálu družstva dalšími členskými vklady.----
O převzetí dalšího členského vkladu uzavře družstvo s členem družstva písemnou smlouvu v souladu s ustanovením § 572 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „zákon o obchodních korporacích“). Smlouvu o dalším členském vkladu členská schůze družstva neschvaluje. **Další členský vklad nemůže mít formu nepeněžitého vkladu.**
4. Vypořádací podíl se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu. Lhůta pro vyplacení vypořádacího podílu se řídí zákonnými ustanoveními.-----
5. V případě zvýšení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

Část III.

Členství vdružstvu

Čl. 6

Členy družstva mohou být jen **svéprávné** fyzické osoby. **Členství právnických osob je vyloučeno.**-----

Čl. 7

Vznik členství přistoupičího člena

- 1) Členství v družstvu vzniká za současného splnění následujících podmínek:--
 - a) představenstvo družstva rozhodne o přijetí uchazeče o členství za člena, a to na základě jeho písemné přihlášky,-----
 - b) uchazeč o členství splní vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu dle článku 5 odstavec 1 těchto stanov a-----
 - c) uchazeč o členství splní vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši stanovené představenstvem družstva. Výše dalšího členského vkladu bude uchazeči o členství sdělena do jednoho měsíce od doručení rozhodnutí o přijetí za člena. Další členský vklad musí být splacen ve lhůtě stanovené představenstvem, ne však delší než tři měsíce od doručení rozhodnutí o přijetí za člena družstva.-----
- 2) Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahují firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.-----
- 3) Představenstvo je povinno rozhodnout o přijetí do družstva nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška uchazeče o členství doručena. Toto rozhodnutí představenstva musí být uchazeči o členství doručeno doporučeným dopisem.-----

Čl. 8

Přechod a převod družstevního podílu

- 1) Družstevní podíl se dědí. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. **Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba.**
- 2) Družstevní podíl je vlastnictvím člena družstva, který s ním může volně disponovat. Člen družstva může svůj družstevní podíl převést na kteroukoli fyzickou osobu, splňující podmínky pro přijetí za člena družstva, bez předchozího souhlasu a intervence družstva do jeho dispozičních práv. Člen družstva není oprávněn svůj družstevní podíl zastavit ve prospěch třetí osoby.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, **anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodce, a nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.**----dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím souvisejících.
- 4) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva o převodu určí účinky pozdější. Tytéž účinky

jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.-----

- 5) 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.
- 6) Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemce nejméně dvou družstevních bytů. Člen, jenž byl původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s převáděnou částí družstevního podílu spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.
- 7) Výši poplatku za převod družstevního podílu stanoví představenstvo družstva. Poplatek hradí převádějící.

Čl. 9

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 8 na jiného člena, nebo na jinou osobu splňující podmínky členství.

Čl. 10

Přechod družstevního podílu

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

Čl. 11

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, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) 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.
- 5) Společné členství manželů zaniká:
 - a) Vypořádáním společného jmění manželů,
 - b) Marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku
 - c) Rozhodnutím soudu
 - d) Smrtí jednoho z bývalých manželů.

Čl. 12

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů, která v případě zrušení společného členství musí mít formu veřejné listiny nebo bývalých manželů, na které musí být podpisy úředně ověřeny nebo rozhodnutím soudu.

Čl. 13

- 1) Vznikem společného členství manželů nezaniká samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

čl.-9-14

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má právo zejména:-----
 - a) volit a být volen do orgánů družstva; volen do orgánů družstva může být pouze ten člen družstva, který dosáhl věku 18-ti let a je plně svéprávný,-----
 - b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu, tedy především se osobně nebo v zastoupení účastnit na jednání a rozhodování členské schůze,-----
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,-----
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,-----
 - e) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru) za podmínek uvedených v těchto stanovách,----
 - f) na roční vyúčtování zaplacených záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva.-----
 - g) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu, a to na základě uzavřené smlouvy s příslušným orgánem družstva nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li s zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu a plní-li další podmínky určené stanovami,
 - h) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
 - i) převést družstevní podíl na fyzickou osobu, smlouvou darovací, kupní nebo směnnou, jejímž předmětem je převod družstevního podílu.

2) Člen družstva je zejména povinen:-----

- a) Dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy,-----
- b) dodržovat rozhodnutí orgánů družstva,-----
- c) splnit další členský vklad podle čl. 5 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu,
- d) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku na dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
- e) hradit 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, a to zejména ve spojení s povoleném stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, apod.
- f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu, udržovat v domě náležitý pořádek, dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
- g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu a bytů.

Čl. 15

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- h) doručením vyznamenání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a 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.
- i) Zánikem družstva bez právního nástupce.

Čl. 16

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Každá se stran obdrží po jednom vyhotovení takové dohody.

Čl. 17

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců. Lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 18

Vyloučení člena združstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:
 - a) Závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti,
 - b) Přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
 - c) Zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
 - d) Po dobu alespoň šesti měsíců neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
 - e) Zneužil seznam členů,
 - f) Nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) Poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména když výše dluhu na nájmemném a službách souvisejících s užíváním bytu přesahuje trojnásobek nájmemného nebo vlastník porušuje svoji povinnost hradit další úhrady spojené s užíváním bytu (zejména roční vyúčtování záloh)
 - b) Byl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena z 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.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě do 15ti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 6) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člen a rozhodnutí členské schůze o námitkách proti rozhodnutí představenstva se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů, osobně proti podpisu o převzetí nebo elektronickou poštou – datové schránky, e-mailová pošta. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 7) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dne, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo.
- 9) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

čl. 19

Členská evidence

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů.-----
- 2) Do seznamu členů se zapisují:
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,-----
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,-----
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu,--
- 3) Člen doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.—
- 4) Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů.-----
- 5) Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.---

Část IV.

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) a práva a povinnosti spojená s jejich užíváním

čl. 11 20

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a vznik nájmu

- 1) Členovi bytového družstva vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za splnění podmínek členství v družstvu dle čl. 7 odstavce 1 těchto stanov.-----
- 2) Nájem družstevního bytu vznikne na základě nájemní smlouvy, v níž se družstvo jakožto pronajímatel zaváže přenechat členovi družstva jakožto nájemci přidělený byt k dočasnému užívání, a to na dobu neurčitou, a člen družstva byt do užívání přijme a zaváže se platit za to družstvu nájemné v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích a těmito stanovami.-----
- 3) Nájem bytu poskytovaný družstvem jiným osobám než členům družstva vznikne taktéž na základě nájemní smlouvy, v níž se družstvo zaváže přenechat nájemci byt k dočasnému užívání a nájemce byt do svého užívání přijme a zaváže se platit za to družstvu nájemné. Nebude-li doba nájmu sjednána, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.-----
- 4) Mimo identifikace smluvních stran musí nájemní smlouva obsahovat označení předmětu nájmu, a to včetně příslušenství a stavu bytu, rozsah užívání předmětu nájmu, výši nájemného a způsob výpočtu úhrad za plnění spojená s užíváním bytu. Nájemní smlouva musí být vyhotovena písemně.-----

čl. 12-21

- 1) Člen družstva i nájemce (dále v části IV. těchto stanov společně označováni jako „nájemce“) jsou oprávněni přijímat ve své domácnosti kohokoliv. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu. Neučiní-li tak ani do 2 měsíců od této změny, považuje se to za závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu a může být sankcionováno dle zákona 67/2013 § 13, odst. a) pokutou ve výši 1000,-- Kč za každý započatý den prodlení.-----
- 2) Nejedná-li se o příbuzné nájemce v řadě přímé, jeho sourozence, zetě, snachu, jakož i jiné osoby blízké, je potřeba k přijetí nového člena nájemcovy domácnosti předchodzí souhlas družstva. Tento souhlas musí být udělen v písemné formě.-----
- 3) Kromě práva užívat byt má nájemce a členové jeho domácnosti právo užívat společné prostory a zařízení domu.----
- 4) Družstvo udržuje v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny družstva pro zachování

náležitěho pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemci jsou zejména povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a uzavřít na svůj byt pojištění.-----

- 5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toto 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.
- 6) Družstvo má právo považovat, aby v domácnosti nájemce žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých důstojných podmínkách.

čl. 13 22

- 1) Družstvo je povinno odevzdat nájemci byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání a tomto stavu jej, jakož i dům, udržovat.-----
- 2) Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a **drobné** opravy související s užíváním bytu. Co se považuje za **drobné** opravy související s užíváním bytu, je uvedeno v příloze č. 1 těchto stanov, kde je rovněž stanoveno, které opravy v bytě hradí družstvo.
- 3)

čl. 14 23

Nájemce je povinen odstranit poškození nebo vady způsobené okolnostmi, za které odpovídá on nebo člen jeho domácnosti. Nestane-li se tak, odstraní družstvo po předchozím upozornění nájemce tato poškození a vady na náklady nájemce samo.-----

čl. 15 24

- 1) Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby ani jiné změny bytu nebo domu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad, aby nedošlo k narušení konstrukce a stability domu a aby nedošlo k narušení technického zařízení sloužícího ostatním nájemcům.-----
- 2) Souhlas družstva musí být udělen před provedením příslušné změny v písemné formě.
- 3) Nájemce je povinen 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) Nájemce má právo chovat v bytě pouze takové domácí zvíře, které nepůsobí družstvu nebo ostatním nájemníkům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Je povoleno chovat psi pouze malých plemen, tj. do 50 cm výšky v kohoutku a nekonfliktní plemena. Ostatní plemena je možno chovat pouze ve výjimečných případech po předchozím písemném povolení členů představenstva. Nájemce musí předem doložit, že je zvíře dle zákona čipované a má veškerá povinná očkování. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu. Pokud nájemce chov zvířete nezvládá, či o něj špatně pečuje a zvíře ohrožuje ostatní obyvatele domu, družstvo má právo požadovat po pronajímateli okamžitou nápravu nebo odstranění zvířete z nájemcoví domácnosti. Za škody způsobené zvířetem odpovídá nájemce i pronajímatel bytu. Nedostatečné řešení případných problémů je hrubým porušením stanov a pronajímateli může být zrušeno členství v družstvu se všem důsledky z toho plynoucími.

5) Nájemce 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, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva a nájemce nemá nárok na finanční kompenzaci za tyto předměty/zařízení.

Čl. 25

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 26

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě a 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

Stavební úpravy

- 1) Nájemce 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 nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 2) Souhlas se stavebními úpravami bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné dle jiných právních předpisů.
- 3) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě především po schválení členskou schůzí anebo po dohodě s nájemcem bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy i na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Neumožní-li člen družstva provést takové stavební úpravy nebo změny či zhodnocení bytu, které odsouhlasila členská schůze, a které jsou financovány především z fondu oprav, nemá nárok na žádnou finanční kompenzaci. Dohodne-li se člen/nájemce s představenstvem družstva a umožní-li to okolnosti, je možné takovou úpravu, změnu či zhodnocení provést později, avšak rozdíl v celkové ceně je k tíži člena/nájemce. Tato dohoda musí být vždy písemná a potvrzená jak představenstvem družstva, tak členem/nájemcem bytu.

čl. 16-28

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná suživáním bytu

- 1) Členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice. Nájemné je stanoveno pevnou částkou.-----
- 2) Nájemné je splatné do 20. dne běžného měsíce.---
- 3) Plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby (dále jen „služby“) jsou hrazeny ve formě měsíčních záloh v též lhůtě splatnosti jak nájemné (viz předchozí odstavec tohoto článku).-----

- 4) Výši měsíčních záloh za jednotlivé služby stanoví představenstvo družstva jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů a vychází přitom z předcházejícího roku.-----
- 5) Družstvo má právo v průběhu roku změnit měsíční zálohy za služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů (například změna rozsahu nebo kvality služby). Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o nové výši zálohy. Změna výše zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna.-----
- 6) Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje družstvo za zúčtovací období (kalendářní rok) a doručí nájemci nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtováním zjištěný nedoplatek je nájemce povinen družstvu zaplatit do čtyř měsíců **lhůty, uvedené ve vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.** od doručení vyúčtování. V téže lhůtě je družstvo povinno vrátit nájemci případný přeplatek. **Při vzniku přeplatku z vyúčtování záloh má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci bytu.**
- 7) Dostane-li se nájemce do prodlení s placením zálohy za služby a přesahuje-li prodlení 5 dnů ode dne splatnosti, je nájemce povinen zaplatit družstvu **poplatek úrok** z prodlení **ve výši stanovené právními předpisy.** Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 100,-- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
- 8) ~~Výše úroku z prodlení v případě nehrzení nájemného je stanovena právním předpisem (v tuto chvíli je to Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kdy výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů).---~~
- 9) Neplacení nájemného nebo zálohy za služby po dobu delší než 3 měsíce bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Dlužnou částku bude v případě specifikovaném v předchozí větě družstvo nadto vymáhat soudní cestou.-----

č. 17-29

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Člen družstva může přenechat do podnájmu byt nebo část bytu další osobě.-----
- 2) V případě, že nájemce – osoba odlišná od člena družstva – v bytě sám trvale nebydlí, není oprávněn dát třetí osobě do podnájmu byt, ani jeho část. Pokud však v bytě sám trvale bydlí, může dát třetí osobě do podnájmu část bytu pouze se souhlasem družstva.---
- 3) **Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt fyzické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o družstevní byt nemá zájem žádný z členů družstva. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se určí ve smlouvě.**

Čl. 18-30

Výměna bytu

- 1) Člen družstva je oprávněn uzavřít dohodu o výměně bytu.-----
- 2) Nájemci – osoby odlišné od členů družstva – nejsou oprávněny uzavřít dohodu o výměně bytu. V konkrétním případě jim může být družstvem souhlas k uzavření dohody o výměně bytu udělen. Na poskytnutí souhlasu družstva není právní nárok. Překážkou poskytnutí souhlasu je zejména to, že ten, jenž se má stát nájemcem bytu v domě ve vlastnictví družstva, nespĺňuje podmínky řádného uživatele – nájemce. Souhlas musí být udělen v písemné formě.-----

Čl. 31

Skončení nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu skončí:

- 1) Zánikem členství člena
- 2) Písemnou dohodou mezi družstvem a členem ke dni stanoveném v dohodě,
- 3) Uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou, nedohodně-li se družstvo s členem jinak,
- 4) Vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu

Čl. 32

- 1) Člen (nájemce), jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu. Další užívání bytu je možné pouze na základě písemné nájemní smlouvy uzavřené s družstvem.
- 2) Po skončení nájmu není nájemce v dobré víře, že byt užívá a nájem bytu se nemůže obnovit ani v případě, že by jej užíval po skončení nájmu a pronajímatel ho nevyzval k jeho odevzdání.
- 3) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu (nájemci) právo zadržet movité věci, které má člen (nájemce) v bytě.

Čl. 33

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s písemným souhlasem představenstva.

Čl. 34

Sloučení a rozdělení bytu

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva, které si vyžádá stanovisko členské schůze.
- 2) Představenstvo družstva může povolit sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.
- 3) Souhlas se sloučením či rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné dle jiných právních předpisů.
- 4) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek případného úvěru připadající na příslušné byty.

Nájem nebytových prostor

O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytu.-----

Čl. 20

~~Družstvo dbá, aby byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.~~

Část V.

Orgány družstva

Čl. 21-36

Orgány družstva jsou:

- a) Členská schůze-----
- b) Představenstvo-----
- c) Kontrolní komise-----

Čl. 37

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná a je trestně bezúhonná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání, a která splňuje podmínky podle jiných právních předpisů.

Čl. 38

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak.

Čl. 39

- 1) Funkční období členů představenstva a kontrolní komise činí **pět let**. 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.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 40

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 škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 41

Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

Čl. 42

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně.
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 43

- 1) Orgány družstva jednájí o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž pojednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivých projednávaným záležitostem.

Členská schůze

Čl. 22 44

- 1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.-----
- 2) Právo účastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor, správce nemovitosti, zplnomocněné osoby a další osoby stanovené zákonem.-----

Čl. 23 45

Svolání členské schůze

- 1) Svolatel zašle pozvánku na členskou schůzi členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze a současně ji uveřejní na internetových stránkách družstva.-----
- 2) Pozvánka obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,-----
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze,-----
 - c) označení, zda se svolává členská schůze ne 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.—

3) 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.

4) Členskou schůzi svolává pravidelně jednou za rok představenstvo.

5) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva.

Čl. 24 46

Působnost členské schůze

Členská schůze:-----

- a) Mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,-----
- b) Volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,-
- c) **Přijímá a mění jednací řád a volební řád,**
- d) Určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,-
- e) Schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,---
- f) Schvaluje smlouvu o výkonu funkce dle ustanovení § 59 zákona o obchodních korporacích,---
- g) Schvaluje poskytnutí finanční asistence,-----
- h) Rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,-----
- i) Rozhoduje o rozdělení zisku a úhradě ztráty,-----
- j) Rozhoduje o uhrazovací povinnosti,-----
- k) Rozhoduje o použití rezervního fondu,-----
- l) Rozhoduje o vydání dluhopisů,-----
- m) Schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu činnosti družstva,--
- n) Rozhoduje o přeměně družstva,-----
- o) Schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,-----
- p) Rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,--
- q) Volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,----
- r) Schvaluje zprávu likvidátora a naložení s likvidačním zůstatkem,-
- s) Rozhoduje na návrh představenstva o využití společných prostor,-----
- t) Rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.-----

Čl. 25 47

Schopnost členské schůze se usnášet

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích nebo tyto stanovy účast členů družstva majících vyšší počet hlasů.---

- 2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.-----
- 3) Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení jiným členem družstva. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo 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.
- 4) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové.
- 5) Každý člen má jeden hlas.
- 6) Právo účasti na členských schůzích mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas.
- 7) Pro posouzení schopnosti schůze se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy členů, jejichž členství ke dni konání členské schůze trvá.
- 8) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu členskou schůzi se stejným programem a to stejným způsobem jako původní členská schůze a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze se musí konat nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy se měla konat původní členská schůze.
- 9) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li souhlas všichni členové družstva.

Čl. 48

Rozhodování per rollam

Osoba oprávněná svolat členskou schůzi, může navrhnout rozhodování v písemné formě (per rollam), aby členové o záležitostech družstva, pro které je zapotřebí usnesení členské schůze, rozhodli mimo členskou schůzi písemnou formou.

- 1) Osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle všem členům návrh rozhodnutí, který obsahuje:
 - a) Text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) Lhůtu pro doručení vyjádření člena, pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,
 - c) Podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.
- 2) Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 3) Vyžaduje-li, aby rozhodnutí bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být i vyjádření člena formou veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
- 4) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 5) Výsledek rozhodování podle 1-4) včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná jednání svolat stanoveným těmito stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí. Oznámí i celý obsah přijatého usnesení.

Čl. 26 49

Zápis o průběhu jednání orgánu družstva

- 1) O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu svolala, zápis, který obsahuje alespoň:-----
 - a) údaj o datu, místě a programu jednání orgánu,-----
 - b) přijatá usnesení,-----
 - c) výsledky hlasování a -----
 - d) námitky členů.-----
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.---

Čl. 27

Společná ustanovení pro volené orgány družstva

- ~~1) Do orgánu družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18-ti let.---~~
- ~~2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech svých členů.-----~~
- ~~3) Kolektivní orgány družstva jsou schopny se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčí jinak.-----~~
- ~~4) Funkční období členů volených orgánů družstva (představenstvo, kontrolní komise) činí 5 let.-----~~
- ~~5) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.-----~~
- ~~6) Členové orgánu družstva jsou povinni vykonávat své funkce s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy.---~~
- ~~7) Pokud člen orgánu způsobí družstvu škodu porušením povinnosti při výkonu funkce, odpovídá za ni v plném rozsahu stanoveném zákonem.-----~~

Čl. 28 50

Představenstvo družstva

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Členy představenstva volí členská schůze družstva.-----
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 3) Představenstvo zastupuje družstvo ve všech záležitostech. Při písemných právních jednáních zastupují družstvo vždy nejméně dva členové představenstva současně. Podepisování za družstvo se děje tak, že k natištěné, napsané nebo jinak zobrazené obchodní firmě družstva připojí své podpisy členové představenstva.
- 4) Představenstvu náleží veškerá působnost, která není stanovami nebo zákonem svěřena jinému orgánu družstva.-
- 5) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.—
- 6) Představenstvo je oprávněno bez souhlasu členské schůze uvolnit jednorázovou finanční platbu maximálně do výše Kč 50.000,--- 20.000,--- Kč., v případě řešení havárie či jiné neodkladné či životu ohrožující záležitosti částku nezbytně nutnou k odstranění závady (škody).
- 7) Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.-----
- 8) Představenstvo má 3 členy a ze svého středu si volí předsedu a jednoho místopředsedu.-----
- 9) Představenstvo svolává 1x ročně řádnou členskou schůzi.-----
- 10) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.

- 11) 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, neschválí-li představenstvo ne jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 12) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolený náhradník, který by nastoupil na uvolněné místo člena představenstva.
- 13) Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Čl. 29 51

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů družstva a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Členy kontrolní komise volí členská schůze družstva.----
- 2) Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.-----
- 3) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.-----
- 4) Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.—
- 5) Kontrolní komise má 3 členy a ze svého středu si volí předsedu a jednoho místopředsedu.

Část VI.

Hospodaření družstva

Čl. 30 52

- 1) Družstvo hradí výdaje a náklady své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, popřípadě jiných zdrojů.-----
- 2) Družstvo k zajištění hospodaření vytváří příslušné fondy.-----
- 3) Ze svého zisku platí přednostně platby související se zajištěním chodu domu a dodávkou jednotlivých služeb a zákonné odvody. Zbylý zisk používá samostatně a nelze mu jej odejmout. Zbylý zisk se každý rok převádí do rezervního fondu.-----
- 4) Družstvo vede účetnictví v souladu se zákonem č. 563/199 Sb., o účetnictví.-----

Čl. 31 53

Provozní fond

- 1) Družstvo při svém založení zřídilo provozní fond (fond oprav).-----

- 2) Příjmy provozního fondu (fondu oprav) tvoří především měsíční příspěvky (nájemné) členů družstva a nájemné ostatních nájemců. Dalším příjmem fondu je čistý roční zisk družstva po odečtení nákladů.-----
- 3) O výši příspěvků do provozního fondu rozhoduje členská schůze družstva.-----
- 4) Prostředky provozního fondu (fondu oprav) čerpá družstvo ke krytí výdajů spojených se správou, údržbou a opravami domu a bytů.-----

Část VII.

Čl. 32 54

Zrušení a zánik družstva

- 1) Družstvo se zrušuje:-----
 - a) Rozhodnutím členské schůze,-----
 - b) Rozhodnutím orgánu veřejné moci a
 - c) Z dalších důvodů stanovených zákonem.----
- 2) Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.-----
- 3) Při zrušení družstva se provede likvidace.-----
- 4) Byl-li osvědčen úpadek družstva, zrušuje se družstvo bez likvidace zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení, nebo zrušením konkursu proto, že majetek je zcela nepostačující.-----
- 5) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.-----

Část VIII.

Společná ustanovení

Čl. 33 55

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem (vhozením do poštovní schránky, osobním předáním funkcionářem družstva, **prostřednictvím veřejné datové sítě**), a to na adresu, kterou člen družstvu sdělil, **nebo do místa, které je družstvu známé**.
- 2) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:-----
 - a) Při doručování písemnosti funkcionářem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí, **nebo převzetí písemně odmítne**.
 - b) Při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou.. ~~Písemnost se považuje za doručenou třetím dnem ode dne uložení u poskytovatele poštovních služeb, a to i v případě, že si ji člen družstva nevyzvedne v úložní době nebo se o jejím uložení nedozví.~~ Jestliže člen družstva odmítne doručovanou písemnost převzít, považuje se tato za doručenou dnem jejího odmítnutí členem družstva.-----

Část IX.

Závěrečná ustanovení

Čl. 34 56

Tyto stanovy byly schváleny na členské schůzi družstva dne 16.06.2014.....

Příloha č. 1

Opravy v bytech a jejich úhrada

- 1) Za ~~drobné opravy~~ související s užíváním bytu, které hradí nájemce bytu, se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, včetně výměny, pokud je toto vybavení součástí bytu.-----
- 2) Bytové družstvo (pronajímatel) hradí v bytech provedení těchto oprav:-----
 - a) Opravu ústředního vytápění (radiátory, ventily topení, potrubní rozvody), -----
 - b) Opravu hlavních stoupaček plynu, vody a odpadů včetně uzavíracích ventilů pro jednotlivé byty, -----
 - c) Výměna oken včetně parapetů, balkonů, balkonového zábradlí a venkovních žaluzií
 - d) Oprava vstupních dveří od jednotlivých bytů
- 3) Bytové družstvo hradí veškeré opravy společných prostor včetně:-----
 - a) Oprav vedení elektrické energie až k bytové rozvodnici včetně-----
 - b) Oprav poruch, závad a následků havárií souvisejících s technickým zařízením společných prostor domu a izolace stavby, pokud tyto nájemce bytu nezavinil.-----
 - c) Výměna a údržba výtahu
 - d) Povinné revize
 - e) Rozvody a zásuvky STA
 - f) Rozvody slaboproudu včetně domácího telefonu
 - g) Zvonkové tablo

Výše uvedené výjimky neplatí v případě, že práce nebo výměny bylo nutno provést v důsledku zavinění nájemce nebo uživatele bytu.

O tomto usnesení bylo hlasováno takto:-----

Pro.....26 (slovy dvacet šest) hlasů.....

Proti.....nikdo-----

Zdržel se hlasování..... nikdo-----

Hlasování o změně stanov družstva proběhlo zvednutím ruky, jeho výsledky jsem zjistila optickým pozorováním, a současně byly zjištěny a konstatovány předsedajícím členské schůze. Rozhodný počet hlasů pro přijetí usnesení tohoto obsahu je podle stanov nadpoloviční většina hlasů přítomných členů družstva, tj. alespoň 14 (slovy: čtrnáct) hlasů členů oprávněných hlasovat. Požadavek stanovený zákonem a stanovami byl splněn, když pro přijetí usnesení hlasovalo 100% členů družstva.-----

III.

Na základě shora uvedených zjištění a na základě požadavku obsaženého v § 80a odst. 2 a 80b odst. 1 písm. k) notářského řádu prohlašuji, že byly splněny všechny předpoklady vyžadované právními předpisy a stanovami pro přijetí uvedených usnesení a osvědčuji, že předmětná rozhodnutí byla členskou schůzí přijata a jejich obsah a způsob přijetí jsou v souladu se zákonem i stanovami družstva.-----

Tento notářský zápis je podkladem pro zápis skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku Právní jednání je v souladu s právními předpisy a stanovami, právní jednání splňuje náležitosti a podmínky a formality stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku. Při sepise notářského zápisu jsem vycházela z informací předsedy představenstva pana Milana Syrovátky a listin jím poskytnutých.-----

---O tomto byl notářský zápis sepsán, předsedajícím členské schůze přečten a jím schválen.-----