

Notářský zápis

sepsaný v notářské kanceláři v Teplicích, Kollárova 1514/2, PSČ 415 01, dne 22. 12. 2014, tj. dvacátého druhého prosince roku dva tisíce čtrnáct, mnou, Mgr. Ing. Danielou Paparegovou, notářkou se sídlem v Teplicích, a to na žádost **Bytového družstva Kantor, se sídlem Osek, Vrbenského 663, PSČ 417 05, IČ 250 10 786**, obsahující osvědčení dle § 80a not. řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společnosti či jejich orgánů a osvědčení obsahu: -----

----- R O Z H O D N U T Í -----

členské schůze Bytového družstva Kantor, se sídlem Osek, Vrbenského 663, PSČ 417 05, IČ 250 10 786 přijaté v průběhu jejího jednání, které se konalo dne 19. 12. 2014, tj. devatenáctého prosince roku dva tisíce čtrnáct od 18,00 hod, tj. osmnácti hodin v čítárně Základní školy v Oseku, 1. patro, Hrdlovská 662, 417 05 Osek. -----

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

Existence družstva byla mnou notářkou ověřena z výpisu z vložky č. 316, oddílu Dr, obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, ze dne 19. 12. 2014, vyhotoveného z informačního systému veřejné správy a ověřeného notářskou kanceláří Mgr. Ing. Daniely Paparegové, o kterém pan Martin Steininger přede mnou notářkou výslovně prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o družstvu zapisovaných do obchodního rejstříku. ---

a) Působnost členské schůze k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna v souladu s čl. 23 odst. 2. písm. a) předložených stanov družstva ze dne 25. 9. 1996, o nichž pan Martin Steininger prohlásil, že jde o úplné znění stanov družstva, a dále také z ust. § 656 ZOK. ---

b) Způsobilost členské schůze k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna: -----

- z pozvánky na členskou schůzi bytového družstva, o které pan Martin Steininger prohlásil, že byla doručena všem členům družstva v souladu se stanovami družstva, a byla uveřejněna na internetových stránkách www.osek.cz/vismo, a to v souladu § 636 ZOK, -----
- z čl. 24 odst. 4) úplného znění stanov družstva ze dne 25. 9. 1996, -----
- z výpisu z obchodního rejstříku ze dne 19. 12. 2014, -----
- z prezenční listiny přítomných členů družstva ze dne 19. 12. 2014. -----
- z ust. § 656, § 755 ZOK, -----

Strana druhá -----

- z konstatování pana Martina Steiningera, který přede mnou notářkou prohlašuje, že členská schůze bytového družstva je usnášení schopná, neboť je přítomno 100% všech členů družstva. -----

Dále osvědčuji, že při zahájení členské schůze konstatoval pan Martin Steininger, že je přítomno 100% členů družstva. -----

Způsobilost členské schůze družstva k přijetí předmětného rozhodnutí byla potvrzena též prohlášením o usnášení schopnosti předsedou členské schůze panem Martinem Steiningerem, narozeným 16. 6. 1986, bytem Osek, Vrbenského 663, který přede mnou notářkou prohlašuje, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání o kterém je notářský zápis a jehož totožnost byla mně notářce prokázána platným úředním průkazem. -----

Proti prohlášení předsedy členské schůze o způsobilosti členské schůze nebyl přítomnými členy družstva vznesen žádný protest či námitka. -----

Na základě shora uvedených zjištění a dle mého názoru prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo družstvo či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí členské schůze, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i stanovami bytového družstva. -----

Za druhé: Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že členská schůze po projednání 2. bodu programu jednání členské schůze přijala usnesení následujícího obsahu: ---

Členská schůze rozhoduje o podřízení se zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech jako celku změnou stanov takto: -----

Dosavadní znění stanov se nahrazuje tímto textem: -----

Článek I

Úvodní ustanovení

(1) Pro účely těchto stanov je dále jako: -----

(a) **zákon o obchodních korporacích („ZOK“)** označen zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, -----

(b) **občanský zákoník („OZ“)** označen zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, -----

(c) **zákon o vlastnictví bytů** označen zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, -----

(d) **zákon o poskytování plnění** označen zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, -----

- (e) **vyhláška o pravidlech rozúčtování** označena vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, -----
- (f) **nařízení o bytových záležitostech** označeno nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. -----
- (g) **družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem** rozuměn byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. -----
- (2) Záležitosti výslovně neupravené těmito stanovami se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména ke dni přijetí těchto stanov zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem, zákonem o poskytování plnění, vyhláškou o pravidlech rozúčtování a nařízením o bytových záležitostech. -----

Článek II

Základní ustanovení

1. Obchodní firma a sídlo družstva

II. 1.1. Obchodní firma družstva je: **Bytové družstvo Kantor**-----

II.1.2. Sídlem družstva je: **Osek, Vrbenského 663, PSČ: 417 05** -----

2. Předmět podnikání [činnosti]

II. 2.1. Předmětem podnikání družstva za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporacích jsou:-----

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, -----
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. -----

II. 2.2. Předmětem činnosti družstva jsou:-----

- provoz a správa bytového domu, popř. dalších staveb s provozem a správou domu spojených, a pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely; -----
- poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva; -----
- uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), o nájmu jiných než družstevních bytů a jiných než družstevních nebytových prostorů (jiné než družstevní byty a nebytové prostory dále společně jen “nedružstevní byt”), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru). -----

Článek III

Členství v družstvu

1. Vznik členství

III.1.1. Členství vzniká po splnění podmínek daných ZOK a těmito stanovami: -----

(a) převodem nebo přechodem družstevního podílu, -----

(b) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena. -----

III.1.2. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která má na území České republiky trvalý pobyt. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá za území České republiky trvalý pobyt nebo též právnická osoba, která nemá na území České republiky své sídlo.

III.1.3. Členství přijetím za člena vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu dle odst. III.3.2. a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle odst. III.3.3. a případně i podle odst. III.3.4. Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva. -----

2. Družstevní podíl

III.2.1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství družstvu. ---

III.2.2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno. -----

III.2.3. Zastavení družstevního podílu je možné pouze po předchozím souhlasu členské schůze. -----

III.2.4. Dědění družstevního podílu se řídí ZOK a OZ. -----

III.2.5. Převod družstevního podílu se řídí ZOK.-----

3. Členský vklad

III.3.1. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem podle odst. III.3.2., dalším členským vkladem podle odst. III.3.3. a dalším členským vkladem podle odst. III.3.4. -----

III.3.2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí **7.000,-Kč** (sedm tisíc korun českých). Přistupující člen je povinen splatit základní členský vklad před podáním přihlášky do družstva a to bezhotovostním převodem na účet družstva u banky. Členství v družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. -----

- III.3.3. Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu, nebo na financování technického zhodnocení domu (dále jen „pořizovací další členský vklad“). Člen se tímto vkladem může podílet také na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku. -
- III.3.4. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze (dále jen „dodatečný další členský vklad“). Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostorů v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle odst. III.3.3. -----
- III.3.5. Další členský vklad podle odst. III.3.3. a III.3.4. může mít formu nepeněžitěho vkladu. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením členská schůze. -----
- III.3.6. Při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny. -----
- III.3.7. Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku, se členovi vrátí, je-li tento byt přidělen do nájmu členovi družstva, který uhradil pořizovací další členský vklad. -----
- III.3.8. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitěho vkladu nebo údaje o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitěho vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitěho vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva. -----
- III.3.9. V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) vč. příslušejícího pozemku se vztahuje. -----

Článek IV

1. Členská práva a povinnosti

IV.1.1. Člen družstva má právo zejména:-----

Strana šestá -----

(a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;-----

(b) být volen za předsedu či místopředsedu družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona a stanov družstva;-----

(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 předsedovi družstva a být o jejich vyřízení informován;-----

(e) uzavřít s družstvem budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad; při splnění těchto podmínek má člen právo na uzavření této smlouvy do třiceti dnů od vzniku práva na uzavření této smlouvy;-----

(f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě smlouvy podle písm. e), dále na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo jeho části za podmínek uvedených v zákoně;-----

(g) na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí; -----

(h) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;-----

(i) nahlížet do seznamu členů družstva;-----

(j) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu;-----

(k) se souhlasem družstva uzavřít podnájemní smlouvu k družstevnímu bytu. -----

IV.1.2. Člen družstva je povinen zejména:-----

(a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;-----

(b) uhradit další členský vklad podle odst. III.3.3. popř. odst. III.3.3. ve stanovené výši a lhůtě;-----

(c) platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru), včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku IV.3, a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování;-----

(d) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí;-----

(e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru);-----

(f) převzít byt (nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu (nebytového prostoru); v nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu (nebytového prostoru) ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy;-----

(g) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu a neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost; -----

(h) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování; -----

(i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru) a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu (nebytového prostoru), popř. ostatních bytů a nebytových prostorů či domu jako celku;-----

(j) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;-----

(k) hradit veškeré opravy v bytě (nebytovém prostoru) podle článku IV.2.4.; -----

(l) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva. -----

2. Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

IV.2.1. 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 zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. -----

IV.2.2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy: -----

Strana osmá -----

(a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);-----

(b) převodem družstevního podílu; -----

(c) přechodem družstevního podílu. -----

IV.2.3. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. -----

IV.2.4. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny hlavních elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (kromě topných těles a plynových kotlů), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, výměny oken nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak. -----

IV.2.5. Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu. -----

IV.2.6. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. -----

IV.2.7. Nájemce 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. -----

IV.2.8. 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 škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla. -----

IV.2.9. 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 nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu. -----

IV.2.10. 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 nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. -----

- IV.2.11. V případě skončení nájmu 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 nežádá. 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. -----
- IV.2.12. Nájemce 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. -----
- IV.2.13. O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----

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

- IV.3.1. Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce IV.3.3. a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).-----
- IV.3.2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí předseda družstva. -----
- IV.3.3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví předseda podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce). Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu. -----
- IV.3.4. Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce. -----
- IV.3.5. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. IV.3.3. se do vyúčtování nezahrnuje. -----
- IV.3.6. 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. ----

Strana desátá -----

- IV.3.7. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. IV.3.5. a IV.3.6. je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného podle odst. IV.3.5. může být převeden do dlouhodobé zálohy podle odst. IV.3.3. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----
- IV.3.8. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem. -----
- IV.3.9. Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----

Článek V

1. Zánik členství

- V.1.1. Členství v družstvu zaniká z důvodů uvedených v zákoně. -----
- V.1.2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. -----

2. Vyloučení

- V.2.1. Předseda družstva může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže: -----
- (a) hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), zejména nezaplatil nájemné a náklady na služby dle čl. IV.3.1. za dobu alespoň tří měsíců;-----
 - (b) přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov;-----
 - (c) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách;-----
 - (d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá byt (nebytový prostor), anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;-----
 - (e) člen družstva zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů, přestal splňovat podmínky pro členství, anebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. -----

- V.2.2. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. -----
- V.2.3. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí předsedy o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. -----
- V.2.4. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů. -----
- V.2.5. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh 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. -----
- V.2.6. Rozhodnutí předsedy o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. -----
- V.2.7. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. -----

3. Vypořádací podíl

- V.3.1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:-----
- (a) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;-----
- (b) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná: -----
- (ba) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dodatečnému dalšímu členskému vkladu;-----
- (bb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i pořizovací další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, neboť byly zdrojem jeho financování a člen neměl v družstvu dodatečný další členský vklad;--
- (bc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;-----

Strana dvanáctá -----

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

(be) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku. -----

V.3.2. 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. -----

V.3.3. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno. -----

V.3.4. Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. -----

V.3.5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. -----

V.3.6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. -----

Článek VI

1. Orgány družstva

VI.1.1. Určuje se, že i přesto že družstvo má méně než 50 členů, zřizuje se představenstvo, které je statutárním orgánem družstva a je složeno z předsedy družstva (předsedy představenstva) a dvou místopředsedů družstva (místopředsedů představenstva), kteří jsou do svých funkcí voleni přímo členskou schůzí. Nezřizuje se kontrolní komise a její působnost vykonává členská schůze. -----

VI.1.2. Orgány družstva jsou:-----

a) členská schůze; a -----

b) představenstvo. -----

2. Členská schůze

VI.2.1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. -----

VI.2.2. Do působnosti členské schůze náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti členské schůze. -----

VI.2.3. Jednání členské schůze svolává předseda podle potřeby nejméně však jedenkrát ročně.

- VI.2.4. Svolavatel členské schůze nejméně patnáct 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 pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. -----
- VI.2.5. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva. Členská schůze se usnáší 100% (jedno sto procenty) všech hlasů všech členů družstva, oprávněných na členské schůzi vykonávat hlasovací práva. -----
- VI.2.6. Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas. -----
- VI.2.7. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. 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. -----
- VI.2.8. Připouští se rozhodování per rollam.-----

3. Představenstvo - předseda a místopředsedové družstva

- VI.3.1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo je složeno z předsedy družstva (předsedy představenstva) a 2 místopředsedů družstva (místopředsedů představenstva), kteří jsou do svých funkcí voleni přímo členskou schůzí družstva.
- VI.3.2. Družstvo zastupuje navenek předseda družstva samostatně nebo dva místopředsedové družstva společně. Podepisování za družstvo se děje tak, že k vytištěné nebo vypsané obchodní firmě družstva připojí svůj podpis předseda družstva samostatně nebo dva místopředsedové družstva společně. -----
- VI.3.3. Funkční období předsedy družstva a místopředsedů družstva činí 5 (pět) let; předseda i místopředseda družstva může být volen opětovně na další funkční období. -----

Článek VII

Hospodaření družstva

1. Provozní fond

- VII.1.1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného, dotací na opravy poskytované na základě dohody s poskytovateli dotací a další zdroje. -----
- VII.1.2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a dále na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo financování technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů nebo do fondu družstevní výstavby, není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu. -----
- VII.1.3. Způsob tvorby a použití zálohy stanovuje předseda družstva. -----

Část VIII

Závěrečné ustanovení

VIII.1.1. Družstvo se podřizuje zákonu o obchodních korporacích jako celku, a to s účinností dle § 777 odst. 5 Zákona o korporacích. -----

VIII.1.2. V případě, že některé ustanovení stanov se, ať už vzhledem k platným právním předpisům nebo k jejich změnám ukáže neplatným, zdánlivým nebo neúčinným nebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení stanov touto skutečností nedotčena. Na místo dotčeného ustanovení nastupuje ustanovení příslušného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu stanov. -----

Osvědčuji, že pro schválení výše uvedeného rozhodnutí bylo hlasováno 100 % přítomných členů družstva. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z § 731 ZOK činí souhlas všech členů družstva. Osvědčuji, že o tomto rozhodnutí bylo hlasováno zvednutím ruky a výsledek hlasování jsem zjistila optickým pozorováním hlasujících. Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné námitky ze strany přítomných členů družstva. -----

Osvědčuji, že předseda členské schůze konstatoval, že výše uvedené usnesení bylo přijato 100 % hlasů přítomných členů družstva. -----

Na základě shora uvedených zjištění a mého názoru prohlašuji, že výše uvedená rozhodnutí byla členskou schůzí přijata a jejich obsah a způsob přijetí je v souladu se zákonem i stanovami bytového družstva. -----

O shora uvedených rozhodnutí členské schůze **Bytového družstva Kantor, se sídlem Osek, Vrbenského 663, PSČ 417 05, IČ 250 10 786** byl sepsán tento notářský zápis, předsedou členské schůze přečten a po přečtení v celém rozsahu schválen. Nato předseda členské schůze prohlásil, že s obsahem notářského zápisu souhlasí, že nemá žádných námitek ani připomínek.

Steininger, v. r.

L. S. Daniela Paparegová, v. r.

**Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu doslovně souhlasí s notářským zápisem ze dne 22. 12. 2014, NZ 146/2014. -----
V Teplicích dne 22. 12. 2014, tj. dvacátého druhého prosince roku dva tisíce čtrnáct. -----**