

Strana první.

NZ 287/2013

N 299/2013

STEJNOPIS

Notářský zápis

sepsaný mnou, Mgr. Jarmilou Chvistkovou, notářkou se sídlem v Novém Jičíně, v notářské kanceláři v Novém Jičíně, 5. května 11, PSČ 741 01, dne jedenáctého prosince roku dva tisíce třináct /11.12.2013/. -----

Na žádost družstva s obchodní firmou **Bytové družstvo POD LETADLEM**, se sídlem Příbor, Frenštátská 1367, PSČ 742 58, IČ 285 93 227, zapsaného v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddíle Dr, vložka 2343 (dále jen družstvo), jsem byla dnešního dne, tj. 11.12.2013 přítomna na místě samém, v sušárně domu č.p. 1366 a 1367 v Příboře, na ulici Frenštátská, PSČ 742 58, jednání členské schůze družstva, o čemž vydávám dle § 80a zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), notářský zápis, jehož obsahem je osvědčení: -----

rozhodnutí členské schůze družstva s obchodní firmou **Bytové družstvo POD LETADLEM**

Za prvé.

Na základě listin předložených mi v rámci přípravy na jednání této členské schůze a na základě mé přítomnosti na jejím jednání, osvědčuji tyto formality: -----

1. **Existence družstva** byla ověřena z předloženého výpisu z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě ze dne 11.12.2013. -----
2. **Působnost členské schůze** k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna z předložených stanov družstva obsažených v notářském zápise sepsaném mnou Mgr. Jarmilou Chvistkovou,

Strana druhá.

notářkou se sídlem v Novém Jičíně ze dne 8.6.2009 pod čj. NZ 150/2009, N 153/2009 o rozhodnutí ustavující schůze družstva o schválení stanov, o nichž předsedající členské schůze prohlásil, že se jedná o úplné aktuální znění stanov družstva, a to z části IV. Orgány družstva, článku 23. Členská schůze a dále z ustanovení § 239 obchodního zákoníku. -----

3. **Způsobilost členské schůze** k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna: -----

- z prohlášení **předsedajícího** této členské schůze učiněného v úvodu této schůze, jímž byla zvolena 100% přítomnými hlasy paní Jana Zemánková, datum narození 1.3.1970, bydliště Příbor, Frenštátská 1367, jejíž osobní totožnost byla prokázána a mnou ověřena z předloženého platného úředního průkazu /dále též jen předsedající/, že je na dnešní členské schůzi osobně nebo v zastoupení přítomno 19 z celkem 26 členů družstva, což je rovněž zřejmé z prezenční listiny, která se stává nedílnou součástí tohoto notářského zápisu jako jeho *příloha č. 1*, seznamu členů družstva, a dále z předložené plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele; členská schůze je tedy v souladu s ustanovením § 238 odstavce 3 obchodního zákoníku a částí IV., článkem 23, body 7 až 10 stanov, vyžadujícími přítomnost nadpoloviční většiny členů družstva, **usnášení schopna a způsobilá přijmout rozhodnutí**, která jsou předmětem jejího jednání; hlasováno bude aklamací zvednutím ruky. Proti tomuto prohlášení předsedajícího nebyl vznesen žádný protest ani námitka; -----
- z pozvánky na členskou schůzi ze dne 18.11.2013, která byla dle prohlášení předsedajícího svolána v souladu s ustanovením § 239 odstavce 2 obchodního zákoníku a částí IV., článkem 23, bodem 3 stanov družstva, z níž se konstatuje pořad jednání: -----
 1. Zahájení, prezence. -----
 2. Volba zapisovatele. -----
 3. Projednání a schválení „Stanov“ v souladu s novým občanským zákoníkem. -----
 4. Projednání směrnice č. 2, směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevní nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostorů. -----
 5. Projednání tvorby záloh souvisejících s užíváním jednotek pro rok 2014. -----
 6. Diskuse. -----
 7. Závěr. -----

Z prohlášení předsedajícího, že součástí pozvánek byl současně návrh nových stanov družstva. -----

- ze shora citovaného výpisu z obchodního rejstříku družstva, o němž předsedající prohlásil, že se jedná o výpis obsahující aktuální údaje o družstvu zapisované do obchodního rejstříku; -----

Strana třetí.

- ze shora citovaných stanov, z nichž se konstatuje, že pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů s výjimkou rozhodování o zániku družstva a přijetí a změně stanov, kdy se vyžaduje dvoutřetinová většina přítomných hlasů; při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas. Tato ustanovení jsou v souladu s ustanoveními §§ 238 odst. 3 a 240 odstavce 1 obchodního zákoníku; -----
- z předloženého seznamu členů družstva, o němž předsedající prohlásil, že se jedná o seznam k dnešnímu dni aktuální; -----
- z prezenční listiny dnešní členské schůze družstva; -----
- z předložené plné moci k zastupování na členské schůzi, která splňuje náležitosti dle čl. 23. bodu 12 stanov, která se stává nedílnou součástí tohoto notářského zápisu, jako jeho příloha č. 2. -----

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

Za druhé.

Já, Mgr. Jarmila Chvístková, notářka se sídlem v Novém Jičíně, na základě své přítomnosti na části jednání členské schůze družstva s obchodní firmou Bytové družstvo POD LETADLEM **osvědčuji, že členská schůze** konaná v mé přítomnosti, dne jedenáctého prosince roku dva tisíce třináct /11.12.2013/ na místě samém, v sušárně domu č.p. 1366 a 1367 v Příboře, na ulici Frenštátská, PSČ 742 58, v době od 17.00 do 17.25 hodin po projednání 3. bodu programu **přijala usnesení** níže uvedeného obsahu. -----

Členská schůze schvaluje stanovy družstva přijaté dne 11.12.2013, které nabývají účinnosti dnem 1.1.2014. Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích. -----

STANOVY bytového družstva

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: **Bytové družstvo POD LETADLEM.**
- 2) Sídlo: **Příbor, Frenštátská 1367, 742 58.**
- 3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem Ostrava, v oddílu Dr 2343/SL č.vl. 3 má přiděleno identifikační číslo 28593227. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

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) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Čl. 3

- Předmětem činnosti družstva je:
- a) 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;
 - b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - c) uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)¹, popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru);
- (¹ Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí 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).

Část II.
Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

- Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
- a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
 - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
 - c) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena.

Čl. 5

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) 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.
- 3) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 6

- 1) Členství 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 ve výši 2.200,- Kč,

Strana pátá.

zápisné uchazeče o členství ve výši 750,- Kč a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 10. odst. 3). -----

2) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 (třiceti) dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva. -----

Čl. 7

Družstevní podíl

1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství družstvu. -----

2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno. -----

3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno. -----

4) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva. -----

5) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví. -----

6) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle článku 5. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami. -----

Čl. 8

Společné členství manželů

1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas. -----

2) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů. -----

3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. -----

4) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. -----

5) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona 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. -----

6) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. -----

7) Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství. -----

Čl. 9

Členská práva a povinnosti

1) Člen družstva má právo zejména: -----

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

- b) být volen za předsedu 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) písemně 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 30 (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. -----

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

- a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva; -----
- b) uhradit další členský vklad podle článku 10 odst. 3), popř. článku 10 odst. 4) 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 22, 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 2 (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 1 (jednoho) roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla; ---
k) hradit veškeré opravy v bytě (nebytovém prostoru) podle článku 21 odst. 2); -----
l) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva. -----

Čl. 10

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem podle odst. 2), dalším členským vkladem podle odst. 3) a dalším členským vkladem podle odst. 4). -----
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2.200,- Kč. 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. -----
- 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 je „pořizovací další členský vklad“). Člen se tímto vkladem může podílet také na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku. -----
- 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. 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. 3). -----
- 5) Další členský vklad podle odst. 3) a 4) může mít formu nepeněžitýho 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 vložení členská schůze. -----
- 6) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitýho vkladu nebo údaje o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitýho vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitýho 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. -----
- 9) V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) vč. příslušejícího pozemku se vztahuje. -----

Čl. 11

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam svých členů. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu členů se zapisuje:-----
 - 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 v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. -----
- 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. Družstvo doručuje všechny

písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu. -----

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 než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené. -----

4) Předseda družstva je povinen umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen. -----

5) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu předseda družstva umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. -----

Čl. 12

Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká: -----

a) písemnou 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) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena; -----

i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu; -----

j) zánikem družstva bez právního nástupce. -----

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. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. -----

3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl: -----

a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující; -----

b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu. -----

Čl. 13

Dohoda

1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi. -----

2) Dohodou zaniká členství člena v družstvu i tehdy, pokud mu byly základní členský vklad i další členský vklad započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku nebo pokud základní i další členský vklad zanikly bezplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, neboť byly zdrojem jeho financování. -----

Čl. 14

Vystoupení

Strana devátá.

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby 2 (dvou) měsíců; běh této lhůty začíná 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. 15 Úmrtí člena

Zemře-li člen družstva, jeho členství zaniká. -----

Čl. 16 Vyloučení

- 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); -----
 - 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 1 (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. -----
- 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. -----
- 3) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí předsedy o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. -----
- 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. -----
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 (tři) 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. -----
- 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.
- 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. -----
- 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje předseda. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Předseda je oprávněn zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. 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. 17

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku. ----

Strana desátá.

Čl. 18

Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká: -----

a) smrtí jednoho z (bývalých) manželů; -----

b) písemnou dohodou (rozvedených) manželů; -----

c) rozhodnutím soudu. -----

Čl. 19

Vypořádací podíl

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; -----

2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 (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. -----

3) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 (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. -----

4) Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 (tří) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 (tří) měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. -----

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

6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. -----

Část III

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 20

1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (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. -----

2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy: -----

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

b) převodem družstevního podílu podle článku 7; -----

c) přechodem družstevního podílu. -----

3) 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. 21

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

2) 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 elektrických (opravy po bytový rozvaděč), vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (mimo topných těles), 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. -----

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

4) 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.-----

5) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžádají-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. -----

6) 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. -----

7) 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. -----

8) 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.-----

9) 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 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. -----

10) 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.-----

11) O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----

Čl. 22

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

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 3) a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----

2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí předseda družstva. -----

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.-----

4) Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, vyjma poplatku za správu družstva, a to měsíčně nejpozději **do 21. dne** (slovy dvacátého prvního dne) **příslušného kalendářního měsíce**. ----