

OPIS STEJNOPIS

Strana první.
N 746/2014

NZ 708/2014

Notářský zápis

sepsaný dne 22.10.2014 (dvacátého druhého října roku dva tisíce čtrnáct) mnou, Mgr. Martinem Kopalem, notářem se sídlem v Kladně, na místě samém, v bytě předsedkyně níže uvedeného bytového družstva Jany Kozubkové, na adrese Praha 3, Sudoměřská 1412/4, -----

na žádost **Bytového družstva Sudoměřská 1412/4, Praha 3, se sídlem Praha 3, Sudoměřská 1412/4, IČO: 614 62 152**, bytového družstva (dále jen „družstva“), zapsaného ve vložce č. 1335, oddíl Dr obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, obsahující osvědčení podle § 80a not. řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání družstva či jeho orgánů a osvědčení obsahu -----

----- r o z h o d n u t í -----

----- členské schůze -----

----- **Bytového družstva Sudoměřská 1412/4, Praha 3,** -----

přijátého v průběhu jejího jednání, které se konalo dne 22.10.2014 (dvacátého druhého října roku dva tisíce čtrnáct) od 18.30 hodin v bytě předsedkyně bytového družstva Jany Kozubkové, ve 4. patře, na adrese Praha 3, Sudoměřská 1412/4, a jehož se zúčastnili: -----

členové družstva anebo jejich zástupci s plnou mocí, disponující 10 hlasy z celkového počtu 10 hlasů (dle prezenční listiny připojené jako příloha č. 1 tohoto notářského zápisu), -----

z nichž někteří jsou zde též jako členové představenstva, a jmenovitě Jana Kozubková, nar. 2. října 1982, bydlištěm Praha 3 - Žižkov, Sudoměřská 1412/4, PSČ 130 00, předseda představenstva bytového družstva, a později zvolený předseda této členské schůze družstva, jejíž totožnost mi byla prokázána jejím platným úředním průkazem. -----

Oprávnění přítomných členů hlasovat na této členské schůzi bylo kontrolováno prezenční komisí na místě jednání. -----

I.

1) 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 a členské schůze Bytového družstva Sudoměřská 1412/4, Praha 3, související s přijetím předmětného rozhodnutí: -----

Existence družstva a způsob jednání jeho statutárních orgánů byly ověřeny z výpisu z vložky číslo 1335, oddíl Dr obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze ze dne 22.10.2014, o němž předseda členské schůze Jana Kozubková uvedla, že obsahuje aktuální údaje o skutečnostech, zapisovaných do obchodního rejstříku. -----

Působnost členské schůze družstva k přijetí předmětného rozhodnutí je dána ustanovením článku 19. Členská schůze, odstavec 16, písm. a) stanov družstva. Stanovy družstva mi byly předloženy v úplném znění ze dne 03.05.2012. -----

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

- z pozvánky na tuto členskou schůzi, o níž předseda představenstva bytového družstva Jana Kozubková prohlásila, že byla příslušným způsobem, určeným ve stanovách (článku 19. Členská schůze, odstavec 3, 4) a v řádné lhůtě vyhotovena, vyvěšena a předem členům elektronicky doručena (pozvánka je připojena jako příloha č. 2 tohoto notářského zápisu), -----

Strana druhá.

- z citovaného výpisu z obchodního rejstříku, citovaného znění stanov, z prezenční listiny, o níž předseda představenstva družstva uvedl, že byla připravena v souladu se současným seznamem členů družstva, z mého osobního zjištění a skutečného stavu na místě, podle nichž byli osobně přítomni členové družstva, kteří disponovali s celkem 10 hlasy z celkového počtu 10 hlasů, oprávněných na schůzi hlasovat. -----

Způsobilost členské schůze k přijetí předmětného rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího členské schůze - výše uvedené Jany Kozubkové, která byla do této funkce zvolena po zahájení schůze. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----

2) Na základě shora uvedených zjištění **prohlašuji**, že formality a právní jednání, k nimž byly družstvo anebo jeho orgány povinny před přijetím následujícího rozhodnutí členské schůze, byly učiněny a jsou v souladu se právními předpisy i stanovami družstva. -----

II.

Na základě své přítomnosti při jednání dále **osvědčuji**, že členská schůze družstva projednala a přijala následující usnesení: -----

Členská schůze Bytového družstva Sudoměřská 1412/4, Praha 3, na svém jednání dne 22.10.2014 schválila následující změny stanov družstva spočívající v přijetí jejich úplného nového znění tak, že stávající články 1. až 35. se nahrazují články 1 až 59 tohoto znění: -----

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

ČÁST PRVNÍ

FIRMA

Článek 1

Obchodní firma

(1) Obchodní firma: Bytové družstvo Sudoměřská 1412/4, Praha 3. -----

Článek 2

Sídlo firmy

(2) Sídlo: Sudoměřská 1412/4, 130 00, Praha 3. -----

(3) IČO: 614 62 152 -----

Článek 3

Právní postavení

(1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, podléhá zákonu o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb. - dále jen ZOK). Je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. -----

(2) Bytové družstvo je právnickou osobou a vystupuje v právních vztazích svým jménem. Bytové družstvo má nejméně tři členy. -----

(3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. -----

(4) Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které se spojily, aby zajistily koupi, správu a údržbu nemovitosti, tj. obytného domu v ulici Sudoměřská č.p. 1412 a pozemku p.č. 1522 v Praze 3, katastrálním území Žižkov. -----

(5) Bytové družstvo Sudoměřská 1412/4, Praha 3 bylo založeno za účelem zakoupení nemovitosti dle bodu (4) a vzniklo zápisem do obchodního rejstříku dne 4. 5. 1994. -----

Článek 4 Předmět činnosti

(1) Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového domu a hospodaření s majetkem družstva, čímž se rozumí zejména: pronájem bytů a nebytových prostor členům i nečlenům družstva včetně zajišťování základních služeb s tímto pronájmem spojených, zabezpečení údržby, oprav, změny stavby, rekonstrukce a modernizace bytového objektu. -----

(2) K zajišťování provozních, technických, správních, administrativních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti je bytové družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou osobou (právníckou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené. -----

(3) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně použijí také na nebytové prostory ve vlastnictví družstva. -----

Článek 5 Základní kapitál

(1) Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva. -----

ČÁST DRUHÁ VZNIK ČLENSTVÍ

Článek 6 Způsoby vzniku členství

(1) Členem bytového družstva může být pouze fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území České republiky. Trvalý pobyt na území České republiky nemusí mít osoba, která získala družstevní podíl děděním. -----

(2) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem po rozhodnutí o přijetí za člena uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho částí podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze. -----

Strana třetí.

(3) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov. -----

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

Článek 7

Přijetí za člena družstva

(1) Písemná přihláška za člena bytového družstva se podává dvojmo, musí mít písemnou formu a obsahuje -----

- a) obchodní firmu bytového družstva, -----
- b) jméno a bydliště uchazeče o členství, -----
- c) vymezení družstevního podílu. Uchazeč o členství se v přihlášce zaváže k převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a dalším členským vkladům ve výši určené členskou schůzí podle čl. 15, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje. -----

(2) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro bytové družstvo. Žadatel o členství se toto rozhodnutí nebo rozhodnutí o nepřijetí předává buď osobně, nebo zaslá poštou dopisem s dodejkou. -----

Článek 8

Převod družstevního podílu

(1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu. -

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu, zanikne členství převodce a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane alespoň jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen. -----

(3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Jde zejména o pohledávky za dlužné nájemné, nedoplatky za služby spojené s užíváním bytu, náhrady způsobené škody, nedoplatky na členském vkladu apod. Nabyvatel je povinen sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 30ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáno způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda včas sjednána z důvodů na straně nabyvatele, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva. -----

(4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. Listiny musí být opatřeny ověřenými podpisy. -----

Článek 9

Přechod družstevního podílu

(1) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. -----

(2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. -----

(3) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. -----

Článek 10

Rozdělení družstevního podílu

(1) Rozdělení družstevního podílu nelze odmítnout v případě, že členství nájemce se vztahuje nejméně ke dvěma předmětům nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením; pokud nabyvatelé splňují podmínky členství v bytovém družstvu. -----

(2) K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. -----

(3) Při rozdělení družstevního podílu platí ustanovení čl. 8 odst. 3 obdobně. -----

(4) Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem toho kterého družstevního bytu. -----

Článek 11

Splynutí družstevních podílů

(1) Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splyvají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. -----

(2) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splyvají, spojena práva třetí osoby, splyvají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak. -----

(3) Při splynutí družstevního podílu platí ustanovení čl. 8 odst. 3 obdobně. -----

(4) Při splnutí družstevního podílu má nabyvatel práva a povinnosti jediného člena. -----

ČÁST TŘETÍ MAJETKOVÁ ÚČAST ČLENA

Článek 12 Základní ustanovení

(1) Člen bytového družstva se podílí na základním kapitálu družstva členským vkladem. Tím se rozumí souhrn základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů tohoto člena. --

Článek 13 Základní členský vklad

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 4.000,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet. -----

Článek 14 Další členský vklad

(1) Další členský vklad je dvojího typu - další členský vklad typ 1 a další členský vklad typ 2. -

(2) Dalším členským vkladem typu 1 se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. -----

(3) Další členský vklad typu 2 může určit členská schůze v případě uvolněného bytu či nebytového prostoru, rozšíření stávajícího bytu či nebytového prostoru, v případě nástavby či vestavby či pro případy technického zhodnocení domu, eventuálně na pokrytí poměrné části ceny za byty nebo nebytové prostory obsazené nedružstevníky. -----

(4) Člen se může podílet na základním kapitálu bytového družstva více dalšími členskými vklady, jež se vztahují k různým předmětům nájmu. -----

Článek 15 Způsob určení výše dalšího členského vkladu a způsob určení jeho splacení

(1) Výši dalšího členského vkladu typu 1 pro každého člena s právem nájmu (uchazeče o členství) určuje členská schůze jako podíl plochy užívaného bytu či nebytových prostor člena k obytné ploše všech bytů případně nebytových prostor v domě vztahující se zpravidla k výši kupní ceny domu a pozemku včetně souvisejících pořizovacích nákladů. Přijme-li družstvo další členy v průběhu svého trvání, mohou být další členské vklady typu 1 přepočítány, rozhodne-li tak členská schůze. Výši, způsob a termín úhrady dalších členských vkladů typu 1 určí jednotlivým členům členská schůze. -----

(2) Výši, způsob a termín úhrady dalšího členského vkladu typu 2 pro případy stanovené v čl. 14 odstavci 3 určí svým usnesením členská schůze bytového družstva. -----

(3) Další členský vklad stejného typu je možné na základě smlouvy o dalším členském vkladu a na základě rozhodnutí členské schůze za trvání družstva snížit, umožňuje-li to ekonomická situace družstva. -----

(4) Jeden člen, několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů. Tento členský vklad není samostatně převoditelný na osobu, která nemá jiný členský podíl. -----

(5) Lhůta pro splacení základního členského vkladu a dalšího členského vkladu je tříměsíční, a to za splnění podmínky stanovené v článku 6 odstavci 2 stanov. -----

Článek 16

Nepeněžitý další členský vklad

(1) Podle podmínek a potřeb bytového družstva může členská schůze schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitého dalšího členského vkladu; může případně také svým usnesením schválit, že nepeněžitým dalším členským vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro bytové družstvo. -----

(2) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel. Před jeho vložení jej schválí členská schůze. Nepeněžitý vklad nelze započíst na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn. -----

Článek 17

Smlouva o dalším členském vkladu

(1) Smlouva o peněžitém dalším členském vkladu obsahuje -----
a) údaje o účastnících smlouvy, -----
b) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu nebo údaje o způsobu jeho výpočtu podle odstavce 3, -----
c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze o termínu splacení dalšího členského vkladu,
d) ujednání, k jakému účelu se další členský vklad vztahuje, -----
e) ujednání o možném snížení dalšího členského vkladu, -----
f) ujednání, jak naložit s dalším členským vkladem v případě převodu jednotky do vlastnictví dle čl. 26 odst. 2 těchto stanov, -----
g) ujednání o možné úhradě ztráty dalším členským vkladem. -----

(2) Smlouva o nepeněžitém dalším členském vkladu obsahuje -----
a) údaje o účastnících smlouvy, -----
b) popis předmětu nepeněžitého vkladu, anebo podrobný popis práce nebo služby, způsob a lhůty provedení nebo provádění práce či služby, pokud byla sjednána jako nepeněžitý vklad, ----

Strana osmá.

- c) výši ocenění nepeněžitěho vkladu v penězích podle ocenění provedeného soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany, -----
- d) ujednání, k jakému účelu se další členský vklad vztahuje, -----
- e) ujednání o možném snížení dalšího členského vkladu, -----
- f) ujednání, jak naložit s dalším členským vkladem v případě převodu jednotky do vlastnictví dle čl. 26 odst. 2 těchto stanov, -----
- g) ujednání o možné úhradě ztráty dalším členským vkladem. -----

(3) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, případně předpokládaná konečná výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu a ujednání o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu včetně finančního vypořádání schválí členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje. -----

(4) V případě dalších členských vkladů podle čl. 15 odstavce 4 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednají mezi družstvem a těmito členy pravidla nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ převodu vlastnického práva k tomuto bytu nebo nebytovému prostoru do vlastnictví. Součástí smlouvy je i způsob vypořádání dalších členských vkladů mezi členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu podle čl. 15 odstavce 4. -----

(5) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje podle článku 31 odst. 2 písm. o) členská schůze. -----

ČÁST ČTVRTÁ

DRUŽSTEVNÍ PODÍL, PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA A BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 18

Družstevní podíl

(1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. -----
Každý člen může mít jen jeden družstevní podíl. -----

(2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je nepřipustné. -----

(3) Zastavení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné pouze pro účely pořízení družstevního podílu s právem knájmu bytu nebo nebytového prostoru, jiné ujednání je neplatné. Zástavce v součinnosti se zastavitelem je povinen uložit kopii zástavní smlouvy u představenstva družstva. V případě převodu družstevního podílu musí být ve smlouvě o převodu družstevního podílu obsažena informace o zastavení družstevního podílu. Není-li tomu tak, je smlouva o převodu neplatná. -----

Článek 19

Práva a povinnosti bytového družstva

(1) Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva. -----

(2) Bytové družstvo má povinnost: -----

- a) počínat si při správě svěřeného majetku s péčí řádného hospodáře, -----
- b) svolávat členské schůze, -----
- c) umožnit uplatňování základních práv člena podle čl. 21 odst. 2, -----
- d) vyřizovat podněty, návrhy a stížnosti členů bytového družstva, -----
- e) seznamovat členy družstva s činností a hospodařením bytového družstva, -----
- f) řídit se usnesením orgánů bytového družstva, -----
- g) vést seznam členů, -----
- h) ve svém sídle zřídit informační desku; informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva, -----
- i) zajišťovat veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, uzavírat příslušné smlouvy, vykonávat veškerou správu a zajišťovat služby spojené s bydlením, -----
- j) předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání (to neplatí v případě převodu a přechodu družstevního podílu) a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě obvyklý pořádek, -----
- k) odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. -----

(3) Bytové družstvo má právo: -----

- a) vyžadovat plnění povinností členů družstva stanovené zákonem, stanovami a usneseními orgánů bytového družstva, -----
- b) má právo vstoupit do bytu nájemce, je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku; v tom případě je družstvo povinno doručit nájemci písemné oznámení alespoň 5 pracovních dnů předem, -----
- c) uskutečnit opravu v bytě nájemce poté co jej předem upozorní, a to v nutném rozsahu a na jeho náklad, nepostaral-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu dle přijaté směrnice družstva, -----
- d) požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých podmínkách. -----

Článek 20 Členská evidence

(1) Do seznamu členů se zapisuje: -----

1. jméno a bydliště člena, adresa pro doručování, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště člena, adresa pro hlasování per rollam (možná je i e-mailová adresa), -----
2. den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu, -----
3. společné členství manželů; je-li členem jen jeden z manželů, druhý manžel se neuvádí, i když vznikl společný nájem manželů, -----
4. základní členský vklad, všechny další členské vklady a rozsah jejich splacení, -----
5. určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad. -----

(2) Člen oznámí a doloží bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána. -----

(3) Při nakládání s osobními údaji je družstvo povinno řídit se ustanoveními zákona o ochraně osobních údajů. -----

Článek 21

Práva a povinnosti člena

(1) Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami. ---

(2) Člen bytového družstva má právo: -----

- a) na uzavření smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou při splnění podmínek dle článku 44 a násl. těchto stanov, -----
- b) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze, -----
- c) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, -----
- d) předkládat návrhy orgánům bytového družstva, vznášet připomínky a dotazy a být informován o jejich vyřízení, -----
- e) na informace o činnosti a výsledcích hospodaření bytového družstva, -----
- f) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva, -----
- g) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi, -----
- h) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami nebo dobrými mravy, -----
- i) nahlížet do seznamu členů a požadovat potvrzení o svém členství; na základě písemné žádosti požadovat opis seznamu všech členů družstva; pokud člen bude výše uvedené potvrzení či opis vyžadovat více než 1x ročně, je povinen uhradit veškeré náklady s tímto spojené, -----
- j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu, -----
- k) provádět v bytě stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu jen s předchozím písemným souhlasem bytového družstva, uděleného představenstvem, a při splnění stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu; pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a aby ostatní uživatelé bytů nebyli stavebními pracemi obtěžováni nad přiměřenou míru; bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a dodržování právních předpisů; bytové družstvo je v případě provedení výše uvedených změn bez jeho souhlasu oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil, -----
- l) pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro dům či byt, může člen družstva v bytě pracovat nebo podnikat; tuto činnost musí člen oznámit představenstvu družstva; oznámením se pokládá souhlas představenstva za udělený; pokud následně vznikne zvýšené zatížení pro dům či byt, může představenstvo tento souhlas odejmout, popř. stanovit jiné řešení vzniklé situace; člen družstva se může vůči rozhodnutí představenstva odvolat k nejbližší členské schůzi; rozhodnutí členské schůze je konečné; potvrdí-li členská schůze odejmutí souhlasu k podnikání představenstvem družstva, je člen družstva povinen podnikání v domě do 1 měsíce od potvrzení členskou schůzí ukončit, jinak to může být považováno za závažné porušení těchto stanov a vést k dalšímu postupu dle čl. 25 těchto stanov, -----

m) přenechat jinému do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám bydlí, i bez souhlasu družstva (zastoupeného představenstvem družstva); pokud v bytě sám nebydlí, může být též podnajímtout, a toto je povinen oznámit představenstvu družstva; v podnájmní smlouvě musí zavázat podnájemce k dodržování všech povinností a předpisů souvisejících s řádným užíváním bytu v souladu s těmito stanovami; současně je povinen oznámit představenstvu počet osob v podnájmu, jejich jména, čísla občanského průkazu nebo pasu a jejich datum narození; v případě splnění předchozích povinností se pokládá souhlas představenstva za udělený; souhlas se uděluje pro nahlášené podnájemce na dobu 1 roku; tato doba se může automaticky prodloužit, bude-li podnajímt stejným podnájemcům pokračovat, a budou-li všichni podnajímtníci dodržovat všechny zásady a pravidla slušného soužití a povinnosti, které se jich vzhledem k podnájmnímu užívání bytu týkají (především dodržování domovního řádu); budou-li se podnajímtníci chovat v rozporu s povinnostmi člena družstva, stanovenými těmito stanovami, bude na člena družstva, který jim dal byt do podnájmu, pohlíženo tak, jako by on sám tyto povinnosti spojené s nájmem družstevního bytu porušoval, se všemi důsledky z toho vyplývajícími; nezjedná-li člen družstva po výzvě družstva okamžitou nápravu v chování svých podnajímtníků, popř. neukončí-li neodkladně tento podnájmní vztah, bude to považováno za jeho závažné porušení těchto stanov a může to vést k dalšímu postupu dle čl. 25 těchto stanov. -

(3) Člen bytového družstva má povinnost: -----

- a) dodržovat povinnosti člena, dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů bytového družstva, ---
- b) uhradit základní a každý další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě, -----
- c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu, -----
- d) oznamovat bez odkladu bytovému družstvu každou změnu týkající se počtu osob, u kterých lze mít za to, že budou žít v bytě člena bytového družstva po dobu delší než 2 měsíce; pokud to neučiní do tří měsíců, co změna nastala, popř. to neoznámí ani do konce kalendářního roku, ve kterém k této změně došlo, lze to považovat za závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu, -----
- e) užívat družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájmní smlouvou a s těmito stanovami, -----
- f) umožnit výkon práva nájmu i ostatním nájemcům a dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, což platí i pro všechny osoby bydlící v bytě nájemce, -----
- g) provádět a hradit údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném směrnicí družstva, -----
- h) oznámit bytovému družstvu poškození nebo vadu v pronajatém bytě, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu; nájemce je povinen po zjištění poškození nebo vady zamezit vzniku další škody, přičemž má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud za vznik poškození nebo vady neodpovídá; poté je povinen umožnit bytovému družstvu provedení opravy, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla, -----
- i) odstranit závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v bytě nebo osoby, které vpustil do domu, -----
- j) oznámit bytovému družstvu bez zbytečného odkladu poškození nebo vadu ve společných prostorách; neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájmného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení, ---
- k) po předchozí písemné výzvě umožnit bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, -----
- l) po předchozím písemném oznámení umožnit přístup do bytu osobám (firmám) pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovali technický stav měřidel, prováděly jejich revize, opravy, údržbu i instalaci, jakož i odečet naměřených hodnot (např. u vodoměrů); umožnit po předchozím písemném oznámení osobám (firmám) pověřeným družstvem také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu, k vykonání

povinných revizí plynu, elektřiny, spalinových cest apod. -----
m) zajistit po dobu své nepřítomnosti přístupnost družstevního bytu pro naléhavé případy (např. havárie); pro takový případ oznámí družstvu osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti umožní vstup do družstevního bytu; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo; pokud nesplní nájemce tuto povinnost, lze to považovat za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem, -----

n) plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a v plné výši platby spojené s nájmem (vč. záloh na služby), chránit majetek družstva, dodržovat schválená pravidla pro užívání bytu a společných prostor. -----

ZÁNİK ČLENSTVÍ

Článek 22

Způsoby zániku členství

(1) Členství v bytovém družstvu zaniká: -----

- a) dohodou, -----
- 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 výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, -----
- j) zánikem družstva bez právního nástupce. -----

(2) Společné členství manželů zaniká a mění se na výlučné: -----

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

(3) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu. -----

Článek 23

Dohoda o zániku členství

(1) Dohoda o zániku členství musí mít písemnou formu. Musí být opatřena ověřeným podpisem člena a podpisy oprávněných zástupců družstva. Členství v bytovém družstvu zaniká sjednaným dnem. -----

Článek 24 Vystoupení člena

(1) Oznámení o vystoupení člena z družstva musí mít písemnou formu. Musí být opatřeno ověřeným podpisem člena. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 2 měsíce. Počátek výpovědní lhůty je první den měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. -----

(2) Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov a na členské schůzi pro tuto změnu nehlasoval -----

a) změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami, -----

b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov, -----

c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží, a -----

d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu. -----

Článek 25 Vyloučení člena

(1) Člen bytového družstva může být z bytového družstva vyloučen, jestliže -----

a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti a povinnosti vyplývající z nájmu, -----

b) jestliže byl pravomocně odsouzen pro úmyslný 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, -----

(2) Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. To neplatí, pokud je důvodem vyloučení čin, jehož následky nelze odstranit. -----

Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. -----

O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva. -----

(3) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva ve lhůtě do 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal. Pokud jednání člena, v němž lze spatřovat důvod pro vyloučení, šetří jiný orgán, pak ve lhůtě šesti měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku šetření tohoto orgánu. -----

(4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námítky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Důvod vyloučení musí být výslovně uveden a nesmí být měněn oproti výstraze. -----

Strana čtrnáctá.

(5) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. -----

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. -----

Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek. -----

Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství. -----

(6) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. -----

(7) Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1 samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze. -----

(8) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušení rozhodnutí je platné, pokud jej vylučovaný člen do 1 měsíce od obdržení písemně potvrdí nebo o zrušení předem písemně požádal. V případě zrušení rozhodnutí platí, že členství člena v bytovém družstvu nezaniklo. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. -----

Článek 26

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

(1) Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství je možné jen tehdy, že tak stanoví smlouva o dalším členském vkladu. -----

(2) Při převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva se další členské vklady vypořádají podle dodatku ke smlouvě o dalším členském vkladu. Dalším členským vkladem se pro tyto účely myslí každý členský vklad, který není základním členským vkladem, byť byl dříve nazván jakkoli. -----

Článek 27

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva

(1) Při zániku členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl. -----

(2) Vypořádací podíl se rovná částce vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v bytovém družstvu, není-li dále stanoveno jinak. -----

(3) Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu