STEJNOPIS

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne osmnáctého září roku dvoutisícího čtrnáctého (18.09.2014) mnou, JUDr. Evou Ivicovou Brejchovou, notářkou v Českých Budějovicích, na místě samém, ve vstupní hale v přízemí domu na adrese České Budějovice, Bezdrevská 12, PSČ 370 11, na žádost družstva - **" Družstvo Vltava 12 ", se sídlem České Budějovice, Bezdrevská 1015/12, PSČ 370 11, IČO 251 67 278, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, v oddíle Dr., vložka 282** (dále také jen družstvo), obsahující osvědčení dle § 80a notářského 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 družstva** ----------
---------- **" Družstvo Vltava 12 "** ----------

přijatých v průběhu konání členské schůze dne osmnáctého září roku dvoutisícího čtrnáctého (18.09.2014) ve vstupní hale v přízemí domu na adrese České Budějovice, Bezdrevská 1015/12, PSČ 370 11. ----------

Za prvé: 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 související s přijetím předmětných rozhodnutí: ----------

a) Existence družstva byla ověřena z výpisu z vložky č. 282, oddílu Dr., obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, vydaného JUDr. Evou Ivicovou Brejchovou, notářkou v Českých Budějovicích, dne 18.09.2014, pod číslem rejstříku ověřených výstupů z informačních systémů veřejné správy V 405/2014, o kterém předseda představenstva Ing. Karel Šteif, nar. 24.12.1943, bytem České Budějovice, Bezdrevská 12, PSČ 370 11, prohlásil, že obsahuje aktuální údaje zapisované do obchodního rejstříku, s výjimkou údaje o datu vzniku členství a funkce předsedy představenstva Ing. Karla Šteifa a údaje o datu vzniku členství členů představenstva Františka Bartůňka a Jana Tomse. -----

b) Působnost členské schůze k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z ust. § 656 zákona o obchodních korporacích (dále jen „zákon" nebo „ZOK") a článku 20 bod 2. písm. a) stanov družstva ve znění ze dne 29.04.2002. ----------

c) Způsobilost schůze k přijetí rozhodnutí byla zjištěna: ----------

- z předmětného výpisu z obchodního rejstříku, ----------
- z pozvánky na členskou schůzi, jejíž přílohou byl, dle výslovného prohlášení předsedy představenstva Ing. Karla Šteifa, dle ust. §637 ZOK, návrh změn stanov, o které předseda Ing. Karel Šteif prohlásil, že byla, v souladu s ust. §636 odst. 1 ZOK v termínu více než 15 (patnáct) dnů před konáním členské schůze zaslána, popř. předána osobně, všem členům družstva, ----------
- z nahlédnutí do internetové stránky družstva pod adresou http://www.bdbezdrevska12.cz, která mi byla sdělena předsedou Ing. Karlem Šteifem, které jsem uskutečnila dne 18.09.2014 v 17 hodin, kde jsem zjistila, že je zde uveřejněna pozvánka na členskou schůzi, a z výslovného prohlášení předsedy představenstva Ing. Karla Šteifa, který prohlásil, že pozvánka byla na uvedené internetové stránce uveřejněna dne 26.08.2014, tedy více než 15 (patnáct) dnů přede dnem konání členské schůze, a že byla na internetových stránkách uveřejněna po celou dobu, tj. od okamžiku uveřejnění až do okamžiku konání členské schůze, ----------

- z ust. § 731 odst. 2 ZOK, podle nějž se k přijetí rozhodnutí členské schůze, o kterém je tento notářský zápis, vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a z prohlášení předsedy představenstva Ing. Karla Šteifa, podle nějž mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt všichni členové družstva, a z prezenční listiny – listiny přítomných členů družstva, která tvoří **přílohu č. 1** tohoto notářského zápisu, a seznamu členů družstva, který tvoří **přílohu č. 2** tohoto notářského zápisu, podle kterých jsou, osobně nebo v zastoupení, přítomni všichni členové družstva mající celkem 33 hlasů z celkového počtu 33 hlasů, když každý člen má dle § 755 odst. 1 ZOK jeden (1) hlas, ----------

d) Způsobilost schůze k přijetí rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího členské schůze pana Františka Bartůňka, nar.13.04.1944, bytem České Budějovice, Bezdrevská 12, PSČ 370 11, jehož osobní totožnost jsem ověřila z platného úředního průkazu, který byl zvolen do funkce předsedajícího členské schůze. Proti tomuto prohlášení předsedajícího nebyl vznesen žádný protest či námitka. ----------

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, ke kterým bylo družstvo, či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí členské schůze byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i stanovami družstva, s výhradou: ----------

obsahu pozvánky na členskou schůzi, v níž není uvedeno sídlo družstva a přesné místo zahájení členské schůze a v níž není uvedena přesná aktuální firma družstva, ----------

s tím, že ale práva členů družstva nemohou být dotčena, neboť všichni členové byli přítomni, osobně nebo v zastoupení, na členské schůzi a s konáním členské schůze souhlasili. ----------

Za druhé: Na základě své přítomnosti při jednání členské schůze dále osvědčuji, že předsedající členské schůze pan František Bartůněk požádal předsedu družstva pana Ing. Karla Šteifa o přednesení zdůvodnění k návrhu nových stanov. Předseda představenstva uvedl, že s návrhem nového znění stanov byli všichni členové seznámeni předem v písemném znění, představenstvo k návrhu obdrželo připomínky od dvou členů a to paní Matušové a paní Březinové. Tyto podněty byly projednány představenstvem a následně zapracovány do návrhu nového znění stanov. Jednalo se o úpravy v těchto bodech:----------

V čl. 22, bodě 2. byla vypuštěna slova „správce nemovitosti" a bod 2. zní v návrhu takto:------

„2. Právo účastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor, zplnomocněné osoby a další osoby stanovené zákonem".----------

V čl. 28 byl doplněn nový bod, označený jako bod 7, v tomto znění:----------

„7. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně ovšem 1x za měsíc".----------

Poté členům družstva dána ještě možnost vznášet návrhy, dotazy a připomínky k navrženému znění stanov.----------

Paní Březinová navrhuje doplnit článek 17, bod 1. znějící: „Člen družstva může přenechat do podnájmu byt nebo část bytu další osobě" ještě o slova „pouze se souhlasem družstva". Po krátké diskuzi je provedeno hlasování o tomto návrhu. Po sečtení hlasů předsedající konstatuje, že návrh nebyl přijat.----------

Dále paní Březinová navrhuje doplnit článek 23, bod 4. znějící: „Členskou schůzi svolává pravidelně jednou za rok představenstvo" ještě o slova „ vždy nejpozději do 31.3." Po krátké diskuzi je opět provedeno hlasování o tomto návrhu. Po sečtení hlasů předsedající konstatuje, že návrh byl schválen jednomyslně.----------

Další návrhy nebyly, proto následně přistoupeno k schválení nového návrhu stanov družstva.-

Návrh usnesení k tomuto bodu pořadu je následující: ----------
Členská schůze " Družstva Vltava 12 ", rozhoduje o změně stanov takto: ----------
Celé stávající znění stanov se, včetně nadpisu, nahrazuje tímto novým zněním Čl. 1 až Čl. 34.: ----------

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Část I.

čl. 1
Firma a sídlo družstva

1. Firma družstva zní: „Bytové družstvo Vltava 12" (dále v těchto stanovách také jen jako „družstvo").----------
2. Sídlo družstva je na adrese České Budějovice, Bezdrevská 1015/12, PSČ 370 11. -------

čl. 2

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických osob, které bylo 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 „ZOK") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.----------

čl. 3

1. Družstvo je právnickou osobou, která v právních vztazích a navenek jedná svým jménem a odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. ----------
2. Činnost družstva se řídí těmito stanovami a v částech v nich neupravených ZOK, zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále také jen „NOZ"), a dalšími právními předpisy.----------

Část II.
Předmět činnosti a členský vklad

čl. 4
Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva. ----------

čl. 5
Základní členský vklad a další členský vklad

1. Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem. Základní členský vklad činí **1.520,- Kč** (slovy: jeden tisíc pět set dvacet korun českých). ----------

2. Osoba přistupující do družstva je povinna splnit vkladovou povinnost ve lhůtě 14-ti (čtrnácti) dnů ode dne doručení rozhodnutí představenstva o přijetí za člena družstva, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet družstva. ----------
3. Člen družstva se může podílet na základním kapitálu družstva dalšími členskými vklady. ----------
O převzetí dalšího členského vkladu uzavře družstvo s členem družstva písemnou smlouvu v souladu s ustanovením § 572 odst. 1 ZOK. Smlouvu o dalším členském vkladu členská schůze družstva neschvaluje. ----------
4. Vypořádací podíl se rovná splněné vkladové povinnosti člena. ----------

Část III.
Členství v družstvu

čl. 6

1. Členy družstva mohou být jen zletilé fyzické osoby, které se zavážou k dodržování stanov. Členství právnických osob je vyloučeno. ----------
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba. -
3. Družstevní podíl nelze zastavit. ----------
4. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno. ----------

čl. 7
Vznik členství přistoupivšího člena

1. Členství v družstvu vzniká za současného splnění následujících podmínek: ----------
a) představenstvo rozhodne o přijetí uchazeče o členství za člena, a to na základě jeho písemné přihlášky, ----------
b) uchazeč o členství uhradí zápisné ve výši **1.500,- Kč** (slovy: jeden tisíc pět set korun českých), ----------
c) uchazeč o členství splní vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu dle článku 5 odstavec 1 těchto stanov a ----------
d) uchazeč o členství splní vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši stanovené představenstvem družstva. Výše dalšího členského vkladu bude uchazeči o členství sdělena do jednoho měsíce od doručení rozhodnutí o přijetí za člena. Při stanovení výše dalšího členského vkladu pro uchazeče o členství se vychází z ohodnocení práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, které odpovídá tržní ceně bytu v rozhodné době a místě. Výše dalšího členského vkladu bude uchazeči o členství sdělena do 1 (jednoho) měsíce od doručení rozhodnutí o přijetí za člena. Další členský vklad musí být splacen ve lhůtě stanovené představenstvem, ne však delší než 3 (tři) měsíce od doručení rozhodnutí o přijetí za člena družstva. ----------
2. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahují firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. ----------

čl. 8
Přechod a převod družstevního podílu

1. Družstevní podíl se dědí. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. ------
2. Družstevní podíl je vlastnictvím člena družstva, který s ním může volně disponovat. Člen družstva může svůj družstevní podíl převést na kteroukoli fyzickou osobu, splňující podmínky pro přijetí za člena družstva, bez předchozího souhlasu a intervence družstva do jeho dispozičních práv. ----------

3. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práva povinností s tím souvisejících. ----------

4. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva o převodu určí účinky pozdější. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. ----------

čl. 9

Členská práva a povinnosti

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

a) volit a být volen do orgánů družstva; volen do orgánů družstva může být pouze ten člen družstva, který dosáhl věku 18-ti let a je plně svéprávný, ----------

b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu, tedy především se osobně nebo v zastoupení účastnit na jednání a rozhodování členské schůze, ----------

c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje, ----------

d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřizování informován, ----------

e) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru) za podmínek uvedených v těchto stanovách, ----------

f) na roční vyúčtování zaplacených záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva. ----------

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

a) dodržovat stanovy, ----------

b) dodržovat rozhodnutí orgánů družstva. ----------

čl. 10

Členská evidence

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. ----------

2. Do seznamu členů se zapisují: ----------

a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování, ----------

b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, ----------

c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. --------

3. Člen doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. ----------

4. Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. ----------

5. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen. ----------

Část IV.

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

čl. 11

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

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

čl. 12

1. Člen družstva i nájemce (dále v části IV. těchto stanov společně označováni také jen jako „nájemce") jsou oprávněni přijímat ve své domácnosti kohokoliv. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu. Neučiní-li tak ani do 2 (dvou) měsíců od této změny, považuje se to za závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu a může být sankcionováno dle zákona 67/2013 §13, odst. a) pokutou ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.----------
2. Nejedná-li se o příbuzné nájemce v řadě přímé, jeho sourozence, zetě, snachu, jakož i jiné osoby blízké, je potřeba k přijetí nového člena nájemcovy domácnosti předchozí souhlas družstva. Tento souhlas musí být udělen v písemné formě.----------
3. Kromě práva užívat byt má nájemce a členové jeho domácnosti právo užívat společné prostory a zařízení domu.----------
4. Družstvo udržuje v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemci jsou zejména povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a uzavřít na svůj byt pojištění.----------

čl. 13

1. Družstvo je povinno odevzdat nájemci byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání a v tomto stavu jej, jakož i dům, udržovat.----------
2. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Za drobné opravy související s užíváním bytu, které hradí nájemce bytu, se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, včetně výměny, pokud je toto vybavení součástí bytu.
3. Bytové družstvo (pronajímatel) hradí v bytech provedení těchto oprav:----------

a) opravu ústředního vytápění (radiátory, ventily topení, potrubní rozvody)----------
b) opravu hlavních stoupaček plynu, vody a odpadů včetně uzavíracích ventilů pro jednotlivé byty.----------

4. Bytové družstvo hradí veškeré opravy společných prostor včetně: ----------
a) oprav vedení elektrické energie až k bytové rozvodnici ----------
b) oprav poruch, závad a následků havárií souvisejících s technickým zařízením společných prostor domu a izolaci stavby, pokud tyto nájemce bytu nezavinil. ----------

čl. 14

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

čl. 15

1. Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby ani jiné změny bytu nebo domu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad, aby nedošlo k narušení konstrukce a stability domu a aby nedošlo k narušení technického zařízení sloužícího ostatním nájemcům. ----------
2. Souhlas družstva musí být udělen před provedením příslušné změny v písemné formě. --

čl. 16

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice. Nájemné je stanoveno pevnou částkou. ----------
2. Nájemné je splatné do 15. (patnáctého) dne běžného měsíce. ----------
3. Plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby (dále jen „služby") jsou hrazeny ve formě měsíčních záloh v téže lhůtě splatnosti jako nájemné. ----------
4. Výši měsíčních záloh za jednotlivé služby stanoví představenstvo družstva jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů a vychází přitom z předcházejícího roku. ----------
5. Družstvo má právo v průběhu roku změnit měsíční zálohy za služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů (například změna rozsahu nebo kvality služby). Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o nové výši zálohy. Změna výše zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna. ----------
6. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje družstvo za zúčtovací období (kalendářní rok) a doručí nájemci nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtováním zjištěný nedoplatek je nájemce povinen družstvu zaplatit do 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování. V téže lhůtě je družstvo povinno vrátit nájemci případný přeplatek. ----------
7. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením zálohy za služby a přesahuje-li prodlení 5 dnů ode dne splatnosti, je nájemce povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. ----------
8. Výše úroku z prodlení v případě nehrazení nájemného je stanovena právním předpisem.
9. Neplacení nájemného nebo zálohy za služby po dobu delší než 3 (tři) měsíce bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Dlužnou částku může v případě specifikovaném v předchozí větě družstvo nadto vymáhat soudní cestou. ----------