



2I23Y55

STEJNOPIS

strana první
NZ 31/2025
N 34/2025

Notářský zápis

sepsaný dne 11.2.2025 (slovy: jedenáctého února roku dva tisíce dvacet pět) mnou, Mgr. Soňou Glazarovou, notářkou se sídlem v Praze, v notářské kanceláři na adrese Praha 2, náměstí Míru 341/15, -----
podle ustanovení § 62 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád). ----

Přítomni jsou **účastníci**: -----

1) družstvo **Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo**, se sídlem Křesomyslova 229/3, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 000 33 251, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle DrXCIX, vložka 827, za které jedná představenstva pan Ing. František Sojka, nar. 29.11.1953, pobyt Hurbanova 1305/11, Krč, 142 00 Praha 4 (pobyt shodný s bydlištěm) a místopředseda představenstva pan Jan Kovář, nar. 1.9.1947, pobyt Štúrova 1417/2, Krč, 142 00 Praha 4 (pobyt shodný s bydlištěm).-----

2) družstvo **Stavební bytové družstvo STAVEG**, se sídlem Nušlova 2515/4, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČ: 002 22 895, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle DrXCIV, vložka 819, za které jedná představenstva pan Jan Kestl, nar. 15.2.1994, pobyt Kolínská 1983/20, Vinohrady, 130 00 Praha 3 (pobyt shodný s bydlištěm) a člen představenstva pan Ing. Ondřej Červený, nar. 9.2.1974, pobyt Okružní 147, 251 01 Čestlice (pobyt shodný s bydlištěm).-----

3) družstvo **Stavební bytové družstvo "SEVERNÍ MĚSTO"**, se sídlem Lodžská 568/14, Bohnice, 181 00 Praha 8, IČ: 000 34 720, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle DrXCVIII, vložka 541, zastoupené na základě plné moci paní Ing. Danou Podhrázkou, nar. 14.6.1960, pobyt Na Lysinách 462/32, 147 00 Praha 4 - Hodkovičky (pobyt shodný s bydlištěm).-----
Plná moc tvoří součást tohoto notářského zápisu jako jeho **příloha**.-----

Pan Ing. František Sojka, pan Jan Kovář, pan Jan Kestl, pan Ing. Ondřej Červený a paní Ing. Dana Podhrázká prohlašují, že jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je pořizován tento notářský zápis. Jejich totožnost byla notářce prokázána.--
Existence družstva Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo, družstva Stavební bytové družstvo STAVEG a družstva Stavební bytové družstvo "SEVERNÍ MĚSTO", byla notářce prokázána výpisy z obchodního rejstříku.-----

Pan Ing. František Sojka a pan Jan Kovář prohlašují, že předložený výpis z obchodního rejstříku družstva Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo obsahuje aktuální, úplné a správné údaje, kromě údajů o členech představenstva. Shromáždění delegátů družstva Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo, na svém zasedání dne 30.6.2021, zvolilo na pětileté funkční období do funkce členů představenstva tyto osoby: pan Ing. František Sojka, Ing. Vladimír Hasal, Ing. Petr Hána, Ing. Jiří Jelínek a Ing. Jan Kovář.-----

Dále prohlašují, že družstvo Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo je způsobilé samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je pořizován tento notářský zápis.-----

Pan Jan Kestl a pan Ing. Ondřej Červený prohlašují, že předložený výpis z obchodního rejstříku družstva Stavební bytové družstvo STAVEG obsahuje aktuální, úplné a správné údaje, kromě údajů o členech představenstva. Dva členové představenstva, kteří byli zvoleni na stávající funkční období, to je pan Jan Kestl a pan Ing. Ondřej Červený, jsou řádně zapsáni v obchodním rejstříku. Ostatní členové představenstva byli na stávající funkční období zvoleni Shromážděním delegátů družstva Stavební bytové družstvo STAVEG, které na svém zasedání dne 25.10.2021 zvolilo na pětileté funkční období do funkce členů představenstva (mimo jiné) tyto osoby: pan Ing. Emil Florián, pan Ing. Josef Tesař, pan Pavel Kučera, pan Ing. Josef Horna a pan Michal Tanev.-----

Dále prohlašují, že družstvo Stavební bytové družstvo STAVEG je způsobilé samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je pořizován tento notářský zápis.-----

Paní Ing. Dana Podhrázká prohlašuje, že předložený výpis z obchodního rejstříku družstva Stavební bytové družstvo "SEVERNÍ MĚSTO" obsahuje aktuální, úplné a správné údaje, a že družstvo Stavební bytové družstvo "SEVERNÍ MĚSTO" je způsobilé samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je pořizován tento notářský zápis.-----

Shora uvedení přítomní účastníci **se jako zakladatelé** v souladu s ustanovením § 561a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), **tímto dohodli na založení družstva bez ustavující schůze a přijímají tyto:**-----

----- Stanovy -----
----- bytového družstva -----
----- Bytové družstvo PORTTI Kladno -----

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA PORTTI Kladno

1. Základní ustanovení-----

1.1 Obchodní firma: **Bytové družstvo PORTTI Kladno** (dále také jen „družstvo“).-----

1.2 Sídlem družstva je **Praha**.-----

1.3 Účelem založení družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů. Družstvo je družstvem bytovým.-----

1.4 Předmětem činnosti družstva je:-----

- i. pořízení jednotek, které budou zahrnovat byty, vymezených v pozemcích parc. č. 1098, 1099, 1100, 1102, 1103, 1104, 1113/7, vše v kat. území Kladno, obec Kladno, jejichž součástí bude bytový dům (dále také jen „pozemek“ a „dům“) do vlastnictví družstva (dále také jen „jednotky“ nebo „byty“),-----

- ii. pronájem bytů v domě členům družstva, kteří se na jejich pořízení podíleli svým členským vkladem, případně pronájem bytů dalším osobám, včetně poskytování základních služeb s tím spojených, -----
- iii. zajišťování správy, provozu, údržby, oprav, rekonstrukce, modernizace a jiných změn domu a pozemku,-----
- iv. poskytování a zajišťování plnění spojených s užíváním bytů, -----
- v. zajišťování správy jiného majetku družstva,-----
- vi. převádění bytů do vlastnictví členů družstva.-----

1.5 Družstvo se zakládá na dobu neurčitou.-----

2. Základní kapitál družstva, družstevní podíl -----

2.1 Základní kapitál družstva tvoří souhrn všech členských vkladů. -----

2.2 Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu.-----

3. Základní členský vklad -----

3.1 Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých).-----

3.2 Základní členský vklad zakládajících členů je splatný ve lhůtě 3 (slovy: tři) dnů ode dne dohody zakladatelů na obsahu stanov správci vkladu.-----

3.3 Základní členský vklad členů, jejichž členství vzniká přijetím, je splatný spolu s podáním přihlášky za člena. -----

4. Další členský vklad -----

4.1 Člen družstva, jemuž členství vznikne přijetím za člena a který má zájem o nájem družstevního bytu, je povinen převzít závazek k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a podobě určené představenstvem v návrhu smlouvy o dalším členském vkladu. -----

4.2 Výše dalšího členského vkladu musí činit nejméně 20 % z pořizovací ceny bytu. -----

4.3 Výši pořizovací ceny každého bytu pro účely smlouvy o dalším členském vkladu a věci související vždy určuje představenstvo. Při určování výše pořizovací ceny každého bytu se vždy přihlédně zejména k podlahové ploše a dalším vlastnostem bytu a dále k účelu založení družstva a jeho předmětu činnosti. -----

4.4 Splatnost dalšího členského vkladu je upravena smlouvou o dalším členském vkladu. --

4.5 Další členský vklad bude zájemcem o členství splácen ve dvou dále popsanych částech:

- a První část dalšího členského vkladu se určuje ve výši 150.000 Kč, musí být uhrazena do tří dnů od podání přihlášky za člena a její úhrada je podmínkou pro rozhodnutí představenstva o přijetí za člena. Pokud bude uzavřena rezervační smlouva s poplatkem v téže výši, bude tento poplatek započten na první část dalšího členského vkladu. První část dalšího členského vkladu bude členovi vrácena při případném zániku smlouvy o dalším členském vkladu, pokud nebude započtena na smluvní pokutu. -----
 - b Druhá část dalšího členského vkladu se určuje ve výši rozdílu plné výše celého dalšího členského vkladu a první části dalšího členského vkladu, tedy částky 150.000 Kč. Druhou část dalšího členského vkladu je člen povinen družstvu uhradit ve lhůtě, určené ve smlouvě o dalším členském vkladu. V případě prodlení s úhradou druhé části dalšího členského vkladu o více než patnáct dnů smlouva o dalším členském vkladu zanikne. -----
- 4.6 Smlouva o dalším členském vkladu bude obsahovat ujednání o tom, že v případě prodlení s úhradou druhé části dalšího členského vkladu je zájemce povinen uhradit družstvu smluvní pokutu ve výši 150.000 Kč, která se mu započte na jím uhrazenou první část dalšího členského vkladu v téže výši a první část dalšího členského vkladu tím zanikne. -----
- 4.7 Až plné splacení dalšího členského vkladu, tedy i jeho druhé části, je podmínkou pro vznik členství zájemce v družstvu. -----
- 4.8 Budou – li celkové skutečné náklady na pořízení domu, a tedy i bytu vyšší než celkový součet pořizovacích cen bytů, určený představenstvem, k jejichž úhradě se členové zavázali nebo se mají zavázat, zavazují se tito členové na základě vyúčtování předloženého představenstvem na úhradu zmíněných dalších nákladů (včetně případně zvýšené DPH) bez odkladu sjednat a uhradit dodatečný další členský vklad, a to kdykoli v průběhu výstavby domu, a to i opakovaně. Porušení těchto povinností je též důvodem pro vyloučení člena z družstva. -----
- 4.9 Pokud bude chtít člen, který sjednal další členský vklad na pořízení bytu, využít možnosti změn ve vybavení bytu, sjedná za tímto účelem s družstvem zvláštní dohodu o dalším členském vkladu.-----

5. Vznik členství -----

- 5.1 Po splnění podmínek vyplývajících ze zákona a těchto stanov vzniká členství zakládajícím členům družstva dnem vzniku družstva. -----
- 5.2 Zájemci, kterým členství vznikne přijetím za člena, jsou povinni současně s podáním přihlášky zaplatit zápisné ve výši 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých). Po rozhodnutí o přijetí za člena se zaplacené zápisné nevrací. Zápisné slouží k úhradě nákladů družstva, zejména na odměnu představenstva, na náklady spojené s přijetím členů a sjednání úvěrové smlouvy a nabytí jednotek včetně činností souvisejících. -----

- 5.3 Členům družstva, kteří nemají zájem o nájem družstevního bytu, vznikne členství rozhodnutím představenstva na základě členské přihlášky po předchozí úhradě částky, odpovídající základnímu členskému vkladu (5.000 Kč) a zápisnému (20.000 Kč). -----
- 5.4 Členům družstva, kteří vůči družstvu vyjádří zájem o nájem družstevního bytu, vznikne členství po podání členské přihlášky na základě rozhodnutí o přijetí za člena postupem dále popsaným, a po zaplacení (připsání na účet družstva):-----
- a základního členského vkladu ve výši 5.000 Kč, a současně -----
 - b zápisného ve výši 20.000 Kč, a současně -----
 - c celého dalšího členského vkladu, tedy jeho první části (150.000 Kč) i druhé části (rozdílu mezi nejméně 20 % pořizovací ceny a 150.000 Kč). -----
- 5.5 Zájemce o přijetí za člena družstva (dále jen „zájemce“) podá družstvu členskou přihlášku, která bude obsahovat specifikaci vybraného bytu a údaje zapisované do seznamu členů. -----
- 5.6 V přihlášce bude uvedena i celková výše dalšího členského vkladu, jehož splacení bude sjednáno ve smlouvě o dalším členském vkladu, jejíž podepsaný návrh člen současně přiloží k přihlášce. -----
- 5.7 Podpisem a podáním členské přihlášky se zájemce zavazuje-----
- a uhradit do tří kalendářních dnů od jejího podání družstvu na účet družstva uvedený v přihlášce základní členský vklad ve výši 5.000 Kč a zápisné ve výši 20.000 Kč, ----
 - b řádně a včas plnit povinnosti, které pro členy vyplývají ze stanov družstva, ze smlouvy o dalším členském vkladu a z nájemní smlouvy. -----
- 5.8 Podmínkou rozhodnutí družstva o přijetí za člena je také závazek člena k úhradě druhé části dalšího členského vkladu, určené ve smlouvě o dalším členském vkladu. -----
- 5.9 Po doručení členské přihlášky zájemce a splnění souvisejících povinností člena představenstvo rozhodne, zda zájemce bude přijat za člena. Představenstvo může rozhodnout, že toto rozhodnutí bude vázat až na uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní na jednotku s prodávajícím, kterou si chce zájemce najmout, nebo až na doručení závazné nabídky úvěru na financování nákupu jednotky od financující banky družstvu, musí však rozhodnout nejpozději do 60(slovy: šedesáti) dnů od doručení přihlášky zájemce družstvu. -----
- 5.10 Pokud představenstvo rozhodne o přijetí zájemce za člena družstva, oznámí mu písemně, že byl přijat za člena a spolu s tím mu zašle i družstvem podepsaný návrh smlouvy o dalším členském vkladu. Zájemci ale členství v družstvu vznikne, až když bude na bankovní účet družstva připsána celá částka dalšího členského vkladu. O vzniku členství družstvo zájemce písemně vyrozumí. -----
- 5.11 Pokud představenstvo rozhodne o nepřijetí zájemce za člena družstva, oznámí mu toto rozhodnutí písemně a vrátí mu zápisné a částku určenou na členský vklad, uhrazené nepřijatým zájemcem na jeho účet, a to nejdéle do 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne rozhodnutí představenstva.-----

- 5.12 Člen družstva a družstvo jsou povinni uzavřít nájemní smlouvu o nájmu bytu, uvedeného ve smlouvě o dalším členském vkladu, v podobě a v termínu stanoveném v rozhodnutí představenstva. -----

6. Převod a rozdělení družstevního podílu -----

- 6.1 Člen družstva může písemnou smlouvou převést družstevní podíl na jinou osobu. Družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Součástí družstevního podílu je právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu družstevního bytu. -----
- 6.2 Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena družstva o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu.-----
- 6.3 Rozdělení družstevního podílu je přípustné za zákonných podmínek a nelze jej omezit ani vyloučit. -----

7. Zánik členství v družstvu -----

- 7.1 Členství v družstvu zaniká zejména písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením a z dalších důvodů stanovených zákonem. -----
- 7.2 Zánikem členství v družstvu zaniká nájem a ostatní práva člena družstva, zejména též právo na převod bytu do vlastnictví. -----
- 7.3 Vystoupením zaniká členství v družstvu uplynutím šesti kalendářních měsíců, následujících po měsíci, ve kterém člen družstva písemně oznámil vystoupení představenstvu. -----
- 7.4 Člen družstva může být vyloučen z důvodů uvedených v zákoně a ve stanovách, zejména pokud poruší své členské povinnosti. Takto může být člen vyloučen, zejména poruší – li jako nájemce bytu hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Člen může být také vyloučen, pokud nesplní svou povinnost uzavřít nájemní smlouvu o užívání družstevního bytu v podobě a ve lhůtě určené představenstvem nebo ke dni výzvy neuhradí platbu příspěvku do rizikového fondu. Rozhodnutí o vyloučení člena předchází písemná výstraha, ledaže porušení členských povinností mělo následky, které nelze odstranit. ---
- 7.5 Členství fyzické osoby v družstvu zaniká smrtí. Dědic družstevního podílu se stává členem družstva právní mocí rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví dle tohoto rozhodnutí ke dni smrti zůstavitele.-----

8. Nároky člena družstva při zániku členství-----

- 8.1 Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen družstva nárok na vypořádací podíl ve výši odpovídající rozsahu splněné vkladové povinnosti člena družstva, tedy zaplacenému základnímu členskému vkladu a zaplacenému dalšímu členskému vkladu.
- 8.2 Vypořádací podíl člena družstva, který byl nájemcem družstevního bytu, je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle zákona, a to tím dnem, který nastane později. -----
- 8.3 U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím tří měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle zákona. -----

9. Práva a povinnosti člena družstva a družstva -----

- 9.1 Člen družstva má práva a povinnosti, které vyplývají z těchto stanov a obecně závazných předpisů.-----
- 9.2 Člen má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se podílel splaceným dalším členským vkladem a splnil všechny podmínky smlouvy o dalším členském vkladu, zákona a těchto stanov. Člen družstva má právo na úhradu nájemného za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami a je povinen platit takto určené nájemné a služby ve výši určené rozhodnutím představenstva. V rámci nájemného se člen podílí i na všech nákladech splácení úvěru na pořízení bytu a domu v poměru těch částí pořizovacích cen bytů v domě, které byly hrazeny z úvěru. Náklady na správu, opravy, modernizaci, rekonstrukce (včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice) nese člen podle podílu na pořízení domu a bytu. -----
- 9.3 Člen má kromě povinnosti zaplatit základní členský vklad, další členský vklad a zápisné- také povinnost platit členský příspěvek na činnost družstva a poplatky za úkony družstva ve výši stanovené rozhodnutím členské schůze a v termínech stanovených představenstvem družstva. Členský příspěvek člena činí v roce přijetí za člena částku 20.000 Kč ročně za každý byt, který má být nebo je členovi pronajat ročně, nerozhodla-li členská schůze o jiné výši členského příspěvku. -----
- 9.4 Člen družstva je při výkonu svých práv a povinností povinen dodržovat veškeré své povinnosti tak, aby družstvo neporušilo podmínky úvěrové smlouvy uzavřené s financující bankou na financování výstavby domu. Případná újma vzniklá družstvu porušením podmínek úvěrové smlouvy z důvodu porušením povinností člena, bude členovi vyúčtována jako náhrada škody. -----
- 9.5 Členové družstva si mohou k nahlédnutí vyžádat účetní závěrku a návrh na použití zisku a ztrát. -----
- 9.6 Člen družstva má právo účastnit se jednání a rozhodování členské schůze za podmínek určených stanovami družstva a právními předpisy. -----

10. Podrobnější úprava práv a povinností spojených s užíváním bytu -----

- 10.1 Člen družstva, který je nájemcem bytu, je povinen dodržovat ustanovení nájemní smlouvy o nájmu bytu, hradit řádně měsíční úhrady nájemného a služeb a odpovídá za dodržování nájemní smlouvy osobami, které byt nebo nebytový prostor užívají na základě jeho práva. -----
- 10.2 Člen družstva, který je nájemcem bytu, je oprávněn tento byt dále podnajímtout i bez souhlasu představenstva, ale je povinen oznámit nejdéle do 15 (slovy: patnácti) dnů po uzavření podnájemní smlouvy družstvu údaje o osobě podnájemce (u fyzické osoby celé jméno, příjmení a datum narození, u právnických osob obchodní firmu a IČO) a počet osob, které na základě podnájemního vztahu jsou oprávněny byt užívat, jakož i spojení na podnájemce pro případ havarijních situací apod. Podnájemní vztah končí vždy spolu s ukončením nájemního vztahu. -----
- 10.3 Člen družstva - nájemce družstevního bytu je povinen provádět v bytě drobné opravy související s jeho užíváním na svůj náklad a je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou bytu, oboje za podmínek a v rozsahu, stanoveném právními předpisy pro nájem nedružstevního bytu. -----
- 10.4 Člen družstva – nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo jako pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od člena družstva – nájemce náhradu. -----
- 10.5 Člen družstva - nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, vznikla-li družstvu povinnost takovou úpravu, přestavbu nebo jinou změnu provést, a to i když bude přechodně spojena s větším nepohodlím pro nájemce. Provádí-li družstvo takové úpravy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. -----
- 10.6 Představenstvo může ve výjimečných případech dočasně rozhodnout o odpovídajícím zvýšení nájemného družstevního bytu i nad rámec podílu člena družstva, nájemce bytu, z důvodů včasné úhrady závazků vůči bance úvěrující pořízení domu, pokud k plnění povinností družstva vůči bance nebudou dostačovat prostředky získané družstvem z nájemného či plateb za služby spojené s užíváním bytů od dalších členů družstva a z rizikového fondu podle čl. 13. Takto případně zaplacená část nájemného bude družstvem členu následně vypořádána z výtěžku vymožení pohledávky za dalším členem či z využití jiného majetku družstva. -----

11. Seznam členů-----

- 11.1 Družstvo vede seznam všech svých členů v rozsahu a způsobem, stanoveným zákonem. Člen oznámí a doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. -----
- 11.2 Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu. Člen, který bude nahlížet častěji než jednou za

rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené ve výši, určené představenstvem.-----

12. Převod bytu do vlastnictví člena družstva -----

12.1 Člen družstva má právo, aby mu družstvo za podmínek v tomto článku uvedených převedlo do vlastnictví byt, který je člen družstva oprávněn v domě na základě nájemní smlouvy užívat, poté co budou splněny podmínky, stanovené financující bankou v úvěrové smlouvě, uzavřené mezi družstvem a financující bankou. -----

12.2 Byt je družstvo členovi povinno převést do vlastnictví za kupní cenu ve výši splaceného dalšího členského vkladu oproti započtení nároku na vrácení tohoto dalšího členského vkladu člena a úhradě všech nákladů spojených s převodem, včetně daňových, pokud: -

- i. člen družstva má vůči družstvu vyrovnány veškeré své závazky, a zároveň ---
- ii. člen družstva má na základě platné nájemní smlouvy právo předmětný byt užívat, a zároveň-----
- iii. člen družstva zcela splatil bankovní úvěr poskytnutý bankou financující výstavbu domu ve výši poměrně připadající na příslušný byt, a zároveň-----
- iv. k převodu bytu do vlastnictví člena dala předchozí písemný souhlas banka financující výstavbu domu,-----

pokud člen družstva o takový převod písemně požádá (při současném splnění všech podmínek takového převodu) vždy nejpozději do 31. 12. každého kalendářního roku, proběhne převod během následujícího kalendářního roku v termínu určeném představenstvem.-----

13. Rizikový fond -----

13.1 Člen družstva je povinen uhradit družstvu jako jistotu na rezervní účet družstva částku sloužící jako zajištění úhrady úvěrového dluhu družstva, pokud nebude nájemcem provedena jeho splátka (jako součást nájemného) řádně a včas. V případě čerpání této jistoty družstvem je člen povinen doplnit výši jistoty do sjednané částky, a to nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů od výzvy družstva k jejímu doplnění. -----

13.2 Výše příspěvku člena družstva do rizikového fondu je stanovena ve výši tří měsíčních anuitních splátek, připadajících na byt, jehož je člen nájemcem. -----

13.3 Platba do rizikového fondu je splatná na výzvu představenstva v termínu v ní určeném. Bez připsání úhrady tohoto příspěvku na účet družstva nebude s členem uzavřena smlouva o nájmu družstevního bytu a byt členovi nebude předán. V případě, že na účet družstva nebude připsána platba do rizikového fondu členem ani do dalších patnácti dnů od termínu pro úhradu stanoveném představenstvem, může družstvo od smlouvy o dalším členském vkladu s členem odstoupit a současně mu vzniká nárok na úhradu

smluvní pokuty ve výši 250.000 Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých), která se členovi započte na jím složený další členský vklad. -----

- 13.4 Příspěvek do rizikového fondu bude členu družstva vyúčtován a případný zůstatek mu bude vyplacen po převodu bytu do vlastnictví člena družstva podle těchto stanov nebo při plné úhradě zbývajících nesplacených částí úvěru. -----
- 13.5 V případě převodu nebo přechodu družstevního podílu přechází zůstatek rizikového fondu na nabyvatele družstevního podílu. -----
- 13.6 Rizikový fond se nesmí používat za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva. -----
O užití rizikového fondu rozhoduje představenstvo.-----

14. Úhrada ztráty-----

- 14.1 Členové neodpovídají za dluhy družstva (nároky družstva vůči členům, kteří jsou nájemci družstevních bytů tím nejsou dotčeny). Členská schůze však může stanovit, že členové družstva jsou povinni přispět na úhradu ztráty družstva z hospodaření družstva, vyplývající z účetní závěrky za uplynulé účetní období ve výši až trojnásobku základního členského vkladu člena. Pokud členská schůze stanoví povinnost k úhradě ztráty, rozhodne též o stanovení výše účasti jednotlivých členů družstva. -----

15. Hospodaření s byty -----

- 15.1 Byty budou přiděleny a pronajímány členům družstva na základě rozhodnutí představenstva za podmínek, sjednaných ve smlouvě o dalším členském vkladu a v nájemní smlouvě.-----
- 15.2 Úhrady nájemného nájemci družstevních bytů zahrnují účelně vynaložené náklady bytového družstva, vzniklé při správě a provozu těchto družstevních bytů. Těmito náklady jsou zejména náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů, včetně úhrad splátky jistiny úvěru na financování pořízení domu, úroků z úvěru a dalších plateb na úvěr, dále příspěvek do rizikového fondu.-----
- 15.3 Součástí nájemného je i částka, určená na tvorbu dlouhodobé, případně i krátkodobé, zálohy na opravy, údržbu a rekonstrukce společných částí domu. -----
- 15.4 Četnost a splatnost úhrad nájemného stanoví představenstvo, zpravidla měsíčně. Měsíční úhrady nájemného je člen družstva povinen hradit k 15. (slovy: patnáctému) dni běžného kalendářního měsíce za tento měsíc, pokud představenstvo nerozhodne jinak.
- 15.5 Úhrady nájemného a podmínky nájemních smluv budou stanoveny rozhodnutím představenstva podle těchto stanov a v mezích obecně závazných právních předpisů ve výši, odpovídající podílu člena na pořízení jednotek podle čl. 1.4 stanov družstvem. -----
- 15.6 Vedle úhrad nájemného je nájemce bytu povinen platit i úhrady za služby spojené s užíváním bytu, včetně záloh, vše ve výši a se splatností určené představenstvem. -----

16. Orgány družstva – obecná ustanovení-----

16.1 Orgány družstva jsou:-----

- i. členská schůze,-----
- ii. představenstvo,-----
- iii. kontrolní komise.-----

16.2 Je-li členem družstva právnická osoba, je povinna zmocnit fyzickou osobu zastupovat ji v orgánu družstva.-----

16.3 Pokud tyto stanovy nebo zákon nestanoví jinak, pro platnost usnesení orgánů družstva se vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů orgánů družstva a souhlas většiny hlasů přítomných členů orgánů družstva.-----

16.4 Funkční období členů orgánů družstva činí pět let s tím, že funkční období členů prvních orgánů po založení družstva činí dva roky.-----

16.5 Členové volených orgánů družstva mohou být voleni opětovně.-----

16.6 Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.-----

16.7 Člen orgánu družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen to oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.-----

16.8 Výkon funkce v orgánech družstva je úplatný, o výši úhrad rozhoduje členská schůze.---

17. Členská schůze-----

17.1 Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.-----

17.2 Členská schůze se schází nejméně jednou za rok. Svolání členské schůze musí být všem členům družstva oznámeno způsobem stanoveným zákonem, v první řadě písemně alespoň 15 (slovy: patnáct) dnů před termínem konání členské schůze. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu, uvedenou v seznamu členů.-----

17.3 Na žádost jedné desetiny členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, nebo kontrolní komise, zařadí předseda jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.-----

17.4 Do působnosti členské schůze patří zejména:-----

- i. měnit stanovy,-----

- ii. volit a odvolávat členy představenstva a členy kontrolní komise a rozhodovat o způsobu, výši a splatnosti odměn členů těchto orgánů, -----
 - iii. schvalovat řádnou účetní závěrku, -----
 - iv. rozhodovat o zřízení fondů, -----
 - v. rozhodovat o použití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty, -----
 - vi. rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, -----
 - vii. rozhodovat o zrušení družstva likvidací nebo o přeměně družstva. -----
- 17.5 Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak určují tyto stanovy, zákon, popřípadě, pokud si rozhodování o některé věci vyhradila. -----
- 17.6 Veškeré smlouvy o dalším členském vkladu, dodatečném členském vkladu v rozsahu jejich uzavření, změn či zrušení, schvaluje představenstvo družstva. -----
- 17.7 Není-li členská schůze schopná se usnášet, může představenstvo svolat náhradní členskou schůzi podle pravidel určených v zákoně. -----
- 17.8 Při hlasování má každý člen družstva jeden hlas. Před nabytím vlastnictví alespoň jedné jednotky v domě družstvem podle čl. 1.4 stanov je k odvolání představenstva třeba hlasů všech členů družstva. -----
- 17.9 Člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi družstva zastupovala. -----
- 17.10 O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat: -----
- i. datum a místo konání schůze, -----
 - ii. přijaté usnesení, -----
 - iii. výsledky hlasování, -----
 - iv. námítky členů družstva, kteří požádali o jejich zaprotokolování. -----
- 17.11 Přílohu zápisu tvoří seznam členů s údajem o jejich přítomnosti, pozvánka na ni a nejdůležitější podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. -----
- 17.12 Členská schůze může také rozhodovat per rollam. -----

18. Představenstvo -----

- 18.1 Představenstvo je statutárním orgánem družstva a zastupuje družstvo navenek. -----
- 18.2 Představenstvo má tři členy. -----
- 18.3 Představenstvo volí předsedu a místopředsedu, který zastupuje předsedu. Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda, k písemným právním

jednáním je třeba podpisu předsedy nebo místopředsedy a dalšího člena představenstva. -----

18.4 Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo těmito stanovami vyhrazeny jinému orgánu družstva. -----

18.5 Do působnosti představenstva patří i rozhodování o přijímání zájemců za členy družstva, uzavírání nájemních smluv, rozhodování o výši a složkách nájemného, uzavírání všech úvěrových smluv a ujednání s nimi souvisejících, o nabývání vlastnictví nemovitostí a o převodech vlastnictví k nemovitostem, o zatěžování nemovitostí ve vlastnictví družstva a rozhodování o vyloučení členů družstva. -----

18.6 Představenstvo je také oprávněno jménem družstva jako pronajímatele určovat výši nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytů. -----

18.7 Představenstvo se schází podle potřeby. -----

18.8 Předseda představenstva organizuje a řídí jednání představenstva a běžnou činnost družstva. Každému členu představenstva družstva náleží při rozhodování jednajícího orgánu jeden hlas. Hlasuje se veřejně, neurčí-li jednající orgán, že o určitých otázkách se hlasuje tajně. -----

18.9 V případě zvýšení úrokové sazby úvěru poskytnutého k financování pořízení jednotek ze strany úvěrující banky jednostranně zvýšit výši anuitních měsíčních splátek, které budou členy družstva hrazeny v rámci nájemného. -----

18.10 Prvními členy představenstva se určují zakladatelé družstva. -----

19. Kontrolní komise -----

19.1 Kontrolní komise má tři členy. Jednání kontrolní komise se svolávají pozvánkou zaslanou každému z členů dopisem nebo elektronicky. V případě naléhavé nutnosti je možno jednání svolat též jakýmkoli jiným vhodným způsobem. -----

19.2 Každému členu kontrolní komise družstva náleží při rozhodování jednajícího orgánu jeden hlas. Hlasuje se veřejně, neurčí-li jednající orgán, že o určitých otázkách se hlasuje tajně. -----

19.3 Usnesení lze přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné. -----

19.4 Pokud není uvedeno jinak, použijí se na kontrolní komisi ustanovení o představenstvu.

20. Zánik družstva, likvidace -----

20.1 Družstvo se zrušuje usnesením členské schůze nebo z jiných zákonných důvodů. -----
Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku. -----

20.2 V případě zrušení družstva bez právního nástupce vstupuje zrušené družstvo do likvidace. Likvidátora jmenuje členská schůze. Povinnosti likvidátora stanoví zákon. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy družstva tak, že se členům družstva vyplátí splacená část jejich členského vkladu. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy družstva rovným dílem. -----

21. Přechodná a závěrečná ustanovení-----

21.1 Působnost kontrolní komise vykonává do jejího zvolení členská schůze. -----

21.2 Tyto stanovy družstva byly schváleny při založení družstva dne 11.2.2025.-----

22. Ustanovení při zakládání družstva -----

A) Seznam zakladatelů -----

Zakladateli družstva jsou: -----

1) družstvo **Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo**, se sídlem Křesomyslova 229/3, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 000 33 251, -----

2) družstvo **Stavební bytové družstvo STAVEG**, se sídlem Nušlova 2515/4, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČ: 002 22 895,-----

3) družstvo **Stavební bytové družstvo "SEVERNÍ MĚSTO"**, se sídlem Lodžská 568/14, Bohnice, 181 00 Praha 8, IČ: 000 34 720. -----

B) Způsob splnění vkladové povinnosti -----

Zakladatelé družstva, tj.: -----

1) družstvo **Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo**, se sídlem Křesomyslova 229/3, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 000 33 251, -----

2) družstvo **Stavební bytové družstvo STAVEG**, se sídlem Nušlova 2515/4, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČ: 002 22 895,-----

3) družstvo **Stavební bytové družstvo "SEVERNÍ MĚSTO"**, se sídlem Lodžská 568/14, Bohnice, 181 00 Praha 8, IČ: 000 34 720, -----

přebírají vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a zavazují se ji splnit peněžitým vkladem v celkové výši na jednoho zakladatele částkou **5.000 Kč** (slovy: pět tisíc korun českých), ve lhůtě 3 (slovy: tři) dnů ode dne přijetí těchto stanov, a to k rukám správce vkladu.

C) Určení správce vkladu -----

Zakladatelé družstva určují správcem vkladu družstvo **Stavební bytové družstvo "SEVERNÍ MĚSTO"**, se sídlem Lodžská 568/14, Bohnice, 181 00 Praha 8, IČ: 000 34 720. -----

D) Určení členů představenstva družstva -----

Zakladatelé družstva určují prvními členy představenstva zakládaného družstva: -----

1) družstvo **Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo**, se sídlem Křesomyslova 229/3, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 000 33 251, -----

2) družstvo **Stavební bytové družstvo STAVEG**, se sídlem Nušlova 2515/4, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČ: 002 22 895,-----

3) družstvo **Stavební bytové družstvo "SEVERNÍ MĚSTO"**, se sídlem Lodžská 568/14, Bohnice, 181 00 Praha 8, IČ: 000 34 720. -----

E) Ustanovení o vypuštění Článku 22. „Ustanovení při zakládání družstva“ -----

Vypuštění Článku 22. „Ustanovení při zakládání družstva“ je vázáno na splnění obou následujících rozvazovacích podmínek: -----

a) vznik družstva a -----

b) splnění vkladové povinnosti zakladateli družstva. -----

Po splnění obou uvedených rozvazovacích podmínek je oprávněno rozhodnout o vypuštění Článku 22. „Ustanovení při zakládání družstva“ ze stanov družstva představenstvo. Takové rozhodnutí se nepovažuje za rozhodnutí o změně stanov. -----

Vyjádření notáře o splnění předpokladů pro sepsání notářského zápisu: -----

Prohlašuji, že právní jednání účastníků, obsažené v tomto notářském zápise, je v souladu s právními předpisy a prohlášením účastníků a splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do obchodního rejstříku. Dále prohlašuji, že byly splněny formality stanovené zvláštním právním předpisem pro právní jednání a pro zápis do obchodního rejstříku. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán. -----

Notářský zápis byl po přečtení účastníky schválen. -----

Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo
Ing. František Sojka v.r. Jan Kovář v.r.

Stavební bytové družstvo STAVEG
Jan Kestl v.r. Ing. Ondřej Červený v.r.

Ing. Dana Podhrázká v.r.

L.S.
Mgr. Soňa Glazarová
notářka v Praze

Mgr. Soňa Glazarová v.r.
notářka

Portti k NZ 31/2025

PLNÁ MOC K ZALOŽENÍ DRUŽSTVA

Stavební bytové družstvo "SEVERNÍ MĚSTO", IČ: 00034720, se sídlem Lodžská 568/14, Bohnice, 181 00 Praha 8, zastoupené předsedou představenstva Ing. Václavem Břízou, nar. 19.7.1964, bytem Kukelská 928/20, Hloubětín, 198 00 Praha 9 a místopředsedou představenstva Vladimírem Wilknerem, nar. 17.5.1954, bytem Kukelská 925/14, Hloubětín, 198 00 Praha 9

uděluje tuto plnou moc

paní Ing. Daně Podhrázké

narozené 14.6.1960

bytem Na Lysinách 462/32, 147 00 Praha 4 - Hodkovičky

k jednání jménem zmocnitele ve všech věcech spojených se založením a vznikem družstva:

název družstva:	Bytové družstvo PORTTI Kladno
se sídlem:	Praha
právní forma:	družstvo

Zmocněnec je oprávněn zejména:

Činit veškerá rozhodnutí zakladatele družstva, zastupovat zmocnitele na ustavující schůzi družstva nebo při všech právních jednání založení družstva dohodou zakladatelů, zejména schválit statuty družstva, a to i formou notářského zápisu a jeho podpisu.

Zavázat zmocnitele k převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.

K zastupování Stavebního bytového družstva „SEVERNÍ MĚSTO“ ve všech věcech týkajících se založení Bytového družstva **PORTTI Kladno** a jeho zápisu do obchodního rejstříku, zejména k zastupování před rejstříkovým soudem v souvislosti se zápisem družstva do obchodního rejstříku, včetně podávání žádostí na takové instituce a přebírání dokumentů od nich, případně k požádání notáře o provedení přímého zápisu nově zakládané společnosti do obchodního rejstříku, k převzetí výstupu – výpisu z obchodního rejstříku ve smyslu § 115 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.

Zástupce je rovněž oprávněn podat žádost o výpis z rejstříku trestů v České republice a uvedený výpis i vyzvednout.

V Praze dne 5. 2. 2025

Stavební bytové družstvo „SEVERNÍ MĚSTO“
Ing. Václav Bříza, předseda představenstva

Stavební bytové družstvo „SEVERNÍ MĚSTO“
Vladimír Wilkner, místopředseda představenstva

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 19800-0428-0018-8
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 98
Vlastnoručně podepsal: VÁCLAV BŘÍZA

Datum a místo narození: 19.07.1964, Děčín, CZ

Adresa pobytu: Kukelská 928/20, Hloubětín, Praha, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
212210181

Praha 98 dne 05.02.2025
Signorelli Sabina

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 19800-0428-0016-9
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 98
Vlastnoručně podepsal: VLADIMÍR WILKNER

Datum a místo narození: 17.05.1954, Praha 2, CZ

Adresa pobytu: Kukelská 925/14, Hloubětín, Praha, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
207522319

Praha 98 dne 05.02.2025
Signorelli Sabina

Podpis, úřední razítko

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje
s notářským zápisem sepsaným dne 11.02.2025 pod číslem NZ 31/2025. ---

Potvrzuji, že opis přílohy obsažený v tomto stejnopisu se doslovně shoduje
s přílohou notářského zápisu. -----

Stejnopis byl vyhotoven dne 11.02.2025 -----