

OBSAH

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	4
1.1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ	4
1.2. FIRMA A SÍDLO DRUŽSTVA	4
1.3. PŘEDMĚT ČINNOSTI	4
1.4. VÝKLAD NĚKTERÝCH POJMŮ	4
1.5. DRUŽSTEVNÍ PODÍL – OBECNÁ USTANOVENÍ	5
ČÁST DRUHÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ	5
2.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	5
2.2. ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD	5
2.3. ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU	5
2.4. DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD	6
2.5. SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU	7
2.6. VÍCE DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ TÉHOŽ ČLENA	8
2.7. VYPOŘÁDÁNÍ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU ZA TRVÁNÍ ČLENSTVÍ	8
ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU	8
3.1. PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ	8
3.2. POSTUP PRO PŘIJETÍ ZA ČLENA NA ZÁKLADĚ PÍSEMNÉ ČLENSKÉ PŘIHLÁŠKY	9
3.3. SEZNAM ČLENŮ	9
ČÁST ČTVRTÁ: PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA A DRUŽSTVA	10
4.1. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA	10
4.2. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA	11
ČÁST PÁTÁ: PŘEVOD, PŘECHOD, ROZDĚLENÍ A SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU	12
5.1. PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU	12
5.2. PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU	12
5.3. ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU	13
5.4. SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ A NÁJMU BYTU	13
ČÁST ŠESTÁ: ZÁNİK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU	14
6.1. ZPŮSOBY ZÁNÍKU ČLENSTVÍ	14
6.2. DOHODA O ZÁNÍKU ČLENSTVÍ	14
6.3. VYSTOUPENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA	15
6.4. VYSTOUPENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA Z DŮVODU NESOUHLASU SE ZMĚNOU STANOV	15
6.5. ZÁNİK ČLENSTVÍ PŘI ZÁNÍKU DRUŽSTVA	15
ČÁST SEDMÁ: VYLOUČENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA	15

7.1.	DŮVODY PRO VYLOUČENÍ	15
7.2.	UDĚLENÍ VÝSTRAHY PŘED ROZHODNUTÍM O VYLOUČENÍ	16
7.3.	ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ	16
7.4.	POSTUP ČLENA PROTI ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ	17
7.5.	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K VYLOUČENÍ	17

ČÁST OSMÁ: VYPOŘÁDACÍ PODÍL **18**

8.1.	NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL	18
8.2.	LHŮTA SPLATNOSTI VYPOŘÁDACÍHO PODÍLU	18

ČÁST DEVÁTÁ: NÁJEM DRUŽTEVNÍHO BYTU **18**

9.1.	ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	19
9.2.	PRÁVO NA UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NEBO PRÁVO NÁJMU A PŘEVOD ČI PŘECHOD DRUŽTEVNÍHO PODÍLU	19
9.3.	NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NÁJMU DRUŽTEVNÍHO BYTU	19
9.4.	NÁJEMNÉ	20
9.5.	PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ V DOMĚ S BYTY (SLUŽBY)	20
9.6.	ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA JAKO PRONAJÍMATELE DRUŽTEVNÍHO BYTU	21
9.7.	ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA JAKO NÁJEMCE DRUŽTEVNÍHO BYTU	22
9.8.	SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ V DRUŽSTVU A SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽTEVNÍHO BYTU	24
9.9.	BYDLENÍ MANŽELŮ V DRUŽTEVNÍM BYTĚ, NEJSOU-LI SPOLEČNÝMI ČLENY DRUŽSTVA	25
9.10.	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU DRUŽTEVNÍHO BYTU	25

ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA **26**

10.1.	OBECNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH	26
10.2.	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	26
10.3.	ČLENSKÁ SCHŮZE	28
10.4.	SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE	29
10.5.	USNÁŠENÍSCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE	30
10.6.	NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE	31
10.7.	ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM A ZA POMOCI TECHNICKÝCH PROSTŘEDKŮ	31
	VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY DRUŽSTVA	33
10.8.	PŘEDSTAVENSTVO	33
10.9.	KONTROLNÍ KOMISE	35

ČÁST JEDENÁCTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ **35**

11.1.	ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	35
11.2.	OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM	36
11.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE	36
11.4.	FONDY DRUŽSTVA	37
11.5.	NEDĚLITELNÝ FOND	37
11.6.	FOND ČLENSKÝCH PODÍLŮ	37
11.7.	ÚVĚROVÝ FOND	37
11.8.	RIZIKOVÝ FOND	37
11.9.	ZISK DRUŽSTVA	38
11.10.	ZTRÁTA DRUŽSTVA	38
11.11.	UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ	39
11.12.	ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI	39

12.1. ZRUŠENÍ DRUŽSTVA	39
12.2. ZÁNİK DRUŽSTVA	39
12.3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	40

1.1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1.1. Bytové družstvo STARÝ HARCOV, se sídlem Liberec 15, Sluneční stráž 861/7, 46015, IČO: 25023438, vedené u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 357 (dále jen „**Družstvo**“), které přijalo tyto stanovy, je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také v souladu s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (dále jen „**ZOK**“) provádět správu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob, popřípadě pro společenství vlastníků jednotek na základě písemného pověření.

1.1.2. Družstvo je obchodní korporací, zapisuje se do veřejného rejstříku a zřizuje se na dobu neurčitou.

1.1.3. Za porušení svých závazků odpovídá Družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky Družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy (§ 587 a následujících ZOK).

1.1.4. Družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům Družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům Družstva prostřednictvím internetových stránek.

1.2. FIRMA A SÍDLO DRUŽSTVA

1.2.1. Družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo STARÝ HARCOV.

1.2.2. Sídlo Družstva: Liberec 15, Sluneční stráž 861/7, 46015.

1.2.3. IČO: 25023438.

1.3. PŘEDMĚT ČINNOSTI

1.3.1. Předmětem činnosti Družstva je pronájem a správa bytových a nebytových prostor a zajišťování služeb souvisejících s řádným hospodařením a provozem domů, bytů, nebytových prostor a pozemků a hospodaření se společným majetkem Družstva.

1.3.2. Družstvo může vykonávat i další činnosti doplňkového nebo vedlejšího charakteru, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a pokud k nim bude mít příslušné oprávnění. Výkon těchto činností musí předem schválit členská schůze.

1.4. VÝKLAD NĚKTERÝCH POJMŮ

1.4.1. Pro družstevní byt nebo nebytový prostor (jakožto samostatný předmět užívání, nájmu či vlastnictví) nacházející se v budově, která je ve vlastnictví či spoluvlastnictví Družstva, je dále v těchto stanovách použito společné označení „byt“.

1.4.2. Jako nájemce se pro účely těchto stanov označuje osoba, s níž byla uzavřena nájemní smlouva. Jako nájemce se rovněž označují manželé, kterým vznikl společný nájem bytu. Družstvo nebo osoba Družstvem pověřená uzavíráním nájemních smluv v rámci výkonu správy domu je pro tyto účely označena jako pronajímatel.

1.4.3. Za den zaplacení se ve smyslu těchto stanov považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu příjemce, nebo den, kdy byla příjemci (nebo osobě oprávněné za něj jednat) předána v hotovosti.

1.4.4. Pro doručování platí:

- a) rozhodnutí týkající se jednotlivých členů Družstva nebo jednotlivých orgánů Družstva musí být těmto členům nebo orgánům doručeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených právním předpisem, těmito stanovami nebo rozhodnutími členské schůze,
- b) nestanoví-li zákon jiný způsob doručení, je Družstvo oprávněno písemné oznámení, které se týká všech nebo většího počtu členů či nájemců bytů, doručit i vhozením do jejich listovní schránky, současně je však povinno toto oznámení uveřejnit na vývěsce příslušného bytového domu Družstva.

1.5. DRUŽSTEVNÍ PODÍL – OBECNÁ USTANOVENÍ

1.5.1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v Družstvu. Práva a povinnostmi se rozumí zejména:

- a) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá,
- b) právo volit a být volen do orgánů Družstva,
- c) právo účastnit se řízení a rozhodování v Družstvu,
- d) právo podílet se na výhodách poskytovaných Družstvem,
- e) povinnost dodržovat stanovy a další interní předpisy Družstva,
- f) povinnost dodržovat rozhodnutí orgánů Družstva.

1.5.2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je možné pouze se souhlasem představenstva.

1.5.3. Zastavit družstevní podíl v Družstvu se vylučuje.

ČÁST DRUHÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

2.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

2.1.1. Základní kapitál Družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů Družstva.

2.1.2. Každý člen se podílí na základním kapitálu Družstva základním členským vkladem a dalším členským vkladem, případně dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá.

2.2. ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD

2.2.1. Základní členský vklad je peněžitý. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 2.500 Kč. Předě dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v Družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v Družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

2.2.2. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny, popřípadě může být písemné s úředně ověřenými podpisy.

2.3. ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU

2.3.1. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.

2.3.2. Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 567b a násl. ZOK.

2.4. DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

2.4.1. Majetkovou účast člena Družstva (členský podíl) tvoří souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, popřípadě dalších členských vkladů. Další členský vklad může být pořizovací další členský vklad, další členský vklad na opravy a technické zhodnocení nebo další členský vklad dodatečný placený dodatečně přijímaným členem Družstva či členem Družstva, který má získat právo nájmu k uvolněnému bytu.

2.4.2. Dalším členským vkladem pořizovacím se člen podílí na úhradě investičních nákladů vynaložených na pořízení (výstavbu či koupi) družstevních nemovitostí uvedených v čl. 2.4.3 Stanov a bytů a dále na úhradě finančních nákladů (úroků), které odpovídají podílu člena na hypotečním úvěru Družstva. Dalším členským vkladem na opravy a technické zhodnocení se člen podílí především na modernizaci či rekonstrukci nemovitostí ve spoluvlastnictví Družstva, případně na pořízení (výstavbě či koupi) družstevních nemovitostí a bytů, a to úhradou investičních nákladů vynaložených na modernizaci či rekonstrukci družstevních nemovitostí a bytů a dále úhradou finančních nákladů (úroků), které odpovídají podílu člena na hypotečním úvěru Družstva. Podmínky pro další členský vklad na opravy a na technické zhodnocení domu určuje svým usnesením představenstvo Družstva.

2.4.3. Družstvo je spoluvlastníkem budov:

- a) č. p. 858, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 450/55, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 211 m²,
- b) č. p. 859, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 450/50, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 211 m²,
- c) č. p. 860, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 450/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 240 m²,
- d) č. p. 861, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 450/56, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 495 m²,
- e) č. p. 862, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 450/51, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 217 m²,
- f) č. p. 863, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 450/52, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 213 m²,

všechny v katastrálním území Starý Harcov, obec Liberec, část obce Liberec XV – Starý Harcov, Liberecký kraj, evidované u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec na listu vlastnictví č. 3884.

2.4.4. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši schválené představenstvem uzavře Družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje dle článku 2.5 těchto stanov. Další členský vklad může být i nepeněžitý, pokud o tom rozhodne představenstvo. V takovém případě se postupuje podle § 573 a 574 ZOK.

2.4.5. Každý člen Družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši a lhůtě schválené představenstvem.

2.4.6. Každý člen Družstva může do termínu určeného představenstvem zaplatit poměrnou část dalšího členského vkladu, příp. celý další členský vklad. Bližší údaje budou členům Družstva oznámeny způsobem obvyklým pro předávání zpráv družstevníkům.

2.4.7. U člena Družstva, jenž nedoplatí celý další členský vklad, popř. jeho část najednou, bude platit nevyvratitelná domněnka, že požádal Družstvo o zajištění úvěru na částku rovnající se nezaplacené části jeho dalšího členského vkladu, kterou neuhradil do termínu určeného představenstvem. Družstvo zajistí u vybraného bankovního ústavu úvěr rovnající se rozdílu mezi kupní cenou a vybranou částkou na dalších členských vkladech. Každý člen Družstva, který nezaplatil v dané lhůtě další členský vklad najednou, je povinen podílet se na splácení úvěru způsobem stanoveným těmito stanovami a interním předpisem Družstva. Člen Družstva, který zaplatil další členský vklad najednou, se na splácení úvěru nebude podílet. Mimořádnou splátku dalšího členského vkladu nebo úvěru je člen oprávněn zaplatit pouze prostřednictvím Družstva v termínech daných představenstvem, jež budou stanoveny dle podmínek úvěrové smlouvy nebo po dohodě s příslušným bankovním ústavem, který úvěr Družstvu poskytne.

2.4.8. Dodatečně přijímaný člen Družstva, který má zájem stát se nájemcem družstevního bytu v domě, je povinen se podílet na činnosti Družstva dalším členským vkladem dodatečným ve výši určené představenstvem. Podmínky vkladu, jeho výši, způsob a lhůty splácení určí představenstvo Družstva.

2.4.9. Jednou z podmínek vzniku členství v Družstvu je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti dodatečně přijímaného člena Družstva k dalšímu členskému vkladu ve výši určené představenstvem formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s Družstvem podle čl. 2.5, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství. Písemné prohlášení musí být písemné s úředně ověřenými podpisy.

2.5. SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU

2.5.1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje kromě údajů o účastnících smlouvy alespoň:

- a) údaje o výši základního členského vkladu a peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu, ujednání v souladu s usnesením představenstva, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
- b) ujednání v souladu s usnesením představenstva, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu. Při druhém prodlení se splácením splátky na další členský vklad delším než 30 dní se na základě výzvy Družstva splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,
- c) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

2.5.2. V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí představenstvo, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.

2.5.3. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v Družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.

2.5.4. Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo.

2.5.5.V případě dalších členských vkladů poskytnutých před nabytím účinnosti ZOK byla mezi Družstvem a jeho členem uzavírána smlouva o přidělení jednotky, která obsahovala také úpravu dalšího členského vkladu. Ustanovení stanov, které se věnují smlouvě o dalším členském vkladu, se v případě potřeby přiměřeně aplikují i na tuto smlouvu o přidělení jednotky, která byla uzavřena před nabytím účinnosti ZOK.

2.6. VÍCE DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ TÉHOŽ ČLENA

2.6.1. Má-li být s družstevním podílem, a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v Družstvu, spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

2.6.2. 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.

2.6.3. Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 2.5 se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.

2.6.4. V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2.6.2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi Družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytovému prostoru) do vlastnictví.

2.7. VYPOŘÁDÁNÍ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU ZA TRVÁNÍ ČLENSTVÍ

2.7.1. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.7.2.

2.7.2. Ustanovení odstavce 2.7.1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi Družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.

2.7.3. V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavce 2.7.1 a 2.7.2 obdobně.

ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

3.1. PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ

3.1.1. Členem Družstva může být fyzická nebo právnická osoba. Nezletilá osoba se může stát členem Družstva v případech vymezených zákonem.

3.1.2. Za trvání Družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením představenstva na základě písemné uchazečské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné uchazečské přihlášky rozhodnutím představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v uchazečské 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 splacení (splnění) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě.

3.1.3. Za trvání 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.

3.1.4. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 9.8 těchto stanov.

3.1.5. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy Družstva a podíl vůči Družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jeden ze spoluvlastníků.

3.2. POSTUP PRO PŘIJETÍ ZA ČLENA NA ZÁKLADĚ PÍSEMNÉ ČLENSKÉ PŘIHLÁŠKY

3.2.1. Uchazeč o členství podává písemnou uchazečskou přihlášku za člena Družstva obsahující alespoň

- a) obchodní firmu Družstva,
- b) jméno nebo název, bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
- c) vymezení členského vkladu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, případně k dalšímu členskému vkladu, a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši, lhůtě a způsobu úhrady určené představenstvem spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje,
- d) doklad o zaplacení základního členského vkladu; toto neplatí v případě, že uchazeč o členství bude hradit základní členský vklad v hotovosti při podání přihlášky,
- e) závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy Družstva, interní předpisy Družstva a usnesení členské schůze Družstva a
- f) závazek uchazeče o členství přistoupit k plnění všech finančních závazků vůči Družstvu.

3.2.2. Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné uchazečské přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy byla uchazečská přihláška Družstvu doručena. Rozhodnutí Družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné uchazečské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro Družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem na adresu uvedenou v uchazečské přihlášce. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem, není-li předáno osobně proti podpisu.

3.2.3. V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je Družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do Družstva bylo učiněno.

3.3. SEZNAM ČLENŮ

3.3.1. Družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem Družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

3.3.2. Do seznamu členů se zapisuje:

- a) Jméno a bydliště nebo název a sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
- b) rodné číslo nebo IČO člena,
- c) den a způsob vzniku a zániku členství v Družstvu,

- d) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
- e) výše příspěvků člena do jednotlivých fondů Družstva,
- f) splatnost a termíny úhrad plateb a další rozhodné skutečnosti.

3.3.3. Údaje zapsané v seznamu členů může Družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům Družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

3.3.4. Člen Družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu členů.

3.3.5. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

3.3.6. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, aby do seznamu nahlédl. Podpis člena musí být v takovém případě úředně ověřen.

3.3.7. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně oznámena a případně podle povahy údaje prokázána.

3.3.8. Doručuje-li Družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil Družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje Družstvo na tuto doručovací adresu. Za doručovací adresu se považuje i e-mailová adresa.

ČÁST ČTVRTÁ: PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA A DRUŽSTVA

4.1. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA

4.1.1. Člen Družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.

4.1.2. V rámci práv podle odstavce 4.1.1 má člen zejména tato základní práva:

- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklé,
- b) právo na převod bytu do svého vlastnictví v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- c) volit a být volen do orgánů Družstva nebo orgánem Družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
- d) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které Družstvo svým členům poskytuje,
- e) podávat podněty, připomínky a návrhy či stížnosti orgánům Družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
- f) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření Družstva,
- g) podílet se na činnosti Družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů Družstva,
- h) účastnit se osobně, nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a činit na ní návrhy,

- ch) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z Družstva,
 - i) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami Družstva. Tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
 - j) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splnění splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
 - k) domáhat se za Družstvo náhrady újmy proti členovi voleného orgánu Družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody podle § 53 odst. 3 ZOK, a to postupem a způsobem podle zákona,
 - l) nahlížet do zápisů z jednání členské schůze a jeho příloh, jakož i obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze a jeho příloh, přičemž členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu; totéž platí obdobně pro zápisy z jednání dalších orgánů Družstva,
 - m) být seznámen s ročním vyúčtováním zaplacených záloh a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na majetkové vypořádání členských vkladů,
 - n) na vypořádací podíl za splnění podmínek podle právních předpisů a stanov.
- 4.1.3. V rámci povinností podle odstavce 4.1.1 má člen Družstva zejména tyto základní povinnosti:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami, interními předpisy Družstva a dodržovat usnesení orgánů Družstva,
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
 - c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat Družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v Družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
 - d) účastnit se schůzí a jednání Družstva,
 - e) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami,
 - f) hradit povinné příspěvky do fondů Družstva a poplatky za administrativní úkony stanovené v těchto stanovách, případně příslušným orgánem Družstva,
 - g) hradit náklady spojené s převodem družstevního bytu (jednotky) do jeho vlastnictví (vyhotovení kupní smlouvy a návrhu na její vklad do katastru nemovitostí, daně, správní poplatky atd.) hradí v plné výši člen - budoucí vlastník příslušné jednotky.

4.2. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA

4.2.1. Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 4.1.2 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.1.3.

4.2.2. Družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti Družstva a povinnostem členů odpovídají práva Družstva.

4.2.3. Družstvo je povinno mimo jiné:

- a) zveřejňovat výsledky jednání a všechna přijatá usnesení členské schůze v plném znění podle těchto stanov,
- b) zajistit členovi-nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu,

c) zajistit členovi–nájemci poskytování plnění a služeb podle těchto stanov.

4.2.4. Družstvo je povinno vést seznam členů podle odstavce 3.3. stanov a dodržovat povinnosti s vedením seznamu členů související.

ČÁST PÁTÁ: PŘEVOD, PŘECHOD, ROZDĚLENÍ A SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

5.1. PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU

5.1.1. Převod družstevního podílu člena Družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány Družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v Družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v Družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v Družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení ZOK, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „OZ“) o uzavírání smluv a ustanovení stanov.

5.1.2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči Družstvu, zanikne členství převodce v Družstvu a vznikne členství nabyvatele v Družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

5.1.3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.

5.1.4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči Družstvu nastávají dnem předložení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu Družstvu, nebo pozdějším dnem v této smlouvě uvedeném. Nabyvatel je povinen v souvislosti s nabytím podílu v Družstvu uhradit manipulační poplatek ve výši 1.000 Kč. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči Družstvu nastanou také, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu prokazatelně doručeno Družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. I v tomto případě je Nabyvatel je povinen v souvislosti s nabytím podílu v Družstvu uhradit manipulační poplatek ve výši 1.000 Kč.

5.1.5. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 5.1.4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je Družstvo oprávněno požadovat od nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených.

5.1.6. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

5.2. PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU

5.2.1. Přechod družstevního podílu v Družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.

5.2.2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v Družstvu a vznikne členství nabyvatele v Družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.

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

5.2.4. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v Družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky přechodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

5.2.5. Družstvo neprodleně po zjištění informace o přechodu družstevního podílu provede zápis příslušných změn v seznamu členů.

5.2.6. Člen, na něhož členství přešlo podle tohoto článku stanov, je povinen ihned poté zaplatit Družstvu manipulační poplatek ve výši 1.000 Kč. Tento poplatek je určen k úhradě nákladů Družstva spojených se vznikem členství nové osoby.

5.3. ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU

5.3.1. Rozdělení družstevního podílu v Družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány Družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle 5.3.2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy Družstva podle ZOK a těchto stanov.

5.3.2. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.

5.3.3. Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči Družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem Družstvu ve výši určené stanovami Družstva.

5.3.4. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

5.3.5. Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky rozdělení družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

5.3.6. Družstvo neprodleně po zjištění rozdělení družstevního podílu provede zápis příslušných změn v seznamu členů.

5.4. SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ A NÁJMU BYTU

5.4.1. Ke splynutí družstevních podílů v Družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož Družstva, družstevní podíl, ke kterému se váže právo nájmu uvolněného družstevního bytu, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.

5.4.2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 5.4.3.

5.4.3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odstavce 5.4.1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.

5.4.4. Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož Družstva, nebo s družstevním podílem, ke kterému se váže právo nájmu uvolněného družstevního bytu, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky splynutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

ČÁST ŠESTÁ: ZÁNİK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

6.1. ZPŮSOBY ZÁNÍKU ČLENSTVÍ

6.1.1. Členství v Družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi Družstvem a členem Družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena Družstva,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem Družstva,
- h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena,
- i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
- j) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- k) z dalších důvodů uvedených v zákoně.

6.1.2. Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo Družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení, které přirostly v důsledku prodlení se splněním vkladové povinnosti, tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

6.2. DOHODA O ZÁNÍKU ČLENSTVÍ

6.2.1. Dohodu o zániku členství uzavírá Družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Písemná dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zanikne a časový údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání bytu.

6.2.2. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, prokazatelně doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.

6.2.3. Členství v Družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

6.2.4. Dohoda o zániku členství se vyhotoví ve dvou stejnopisech, z nichž Družstvo i člen obdrží po jednom.

6.2.5. Ustanovení odstavce 6.1.2 platí obdobně.

6.3. VYSTOUPENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA

6.3.1. Člen může z Družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným Družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z Družstva činí 6 měsíců. Běh výpovědní doby začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení Družstvu.

6.3.2. Oznámení o vystoupení člena z Družstva může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva.

6.3.3. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní doby. Ustanovení čl. 6.1.2 platí obdobně.

6.4. VYSTOUPENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA Z DŮVODU NESOUHLASU SE ZMĚNOU STANOV

6.4.1. Člen může z Družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.

6.4.2. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z Družstva podle odstavce 6.4.1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení Družstvu doručeno.

6.4.3. Vystoupil-li člen z Družstva podle odstavce 6.4.1., není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi Družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

6.4.4. Ustanovení odstavce 6.1.2 platí obdobně.

6.5. ZÁNİK ČLENSTVÍ PŘI ZÁNÍKU DRUŽSTVA

6.5.1. Bude-li Družstvo zrušeno s likvidací, zaniká členovi členství v Družstvu dnem výmazu Družstva z veřejného rejstříku.

ČÁST SEDMÁ: VYLOUČENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA

7.1. DŮVODY PRO VYLOUČENÍ

7.1.1. Člen Družstva nebo společní členové Družstva mohou být z Družstva vyloučeni, jestliže člen:

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo byl-li nájemce 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.
- c) přestal splňovat podmínky pro členství v Družstvu podle zákona a těchto stanov,
- d) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.

7.1.2. Za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se považuje zejména:

- a) případ, kdy člen–nájemce opakovaně ruší noční klid, stále vážně znečišťuje společné prostory v domě, fyzicky či slovně napadá ostatní nájemce či zástupce Družstva,
- b) případ, kdy člen–nájemce opakovaně neplní svou oznamovací povinnost ohledně potřeb oprav v bytě či domě podle těchto stanov, případně možnost těchto oprav opakovaně znemožní,

- c) případ, kdy člen-nájemce užívá byt jeho část v rozporu s nájemní smlouvou, zejména k jiným účelům, než je v nájemní smlouvě stanoveno,
- d) případ, kdy člen-nájemce či osoby s ním žijící poškozuji společné části či společná zařízení domu, popřípadě vnitřní zařízení bytu, které je vlastnictvím Družstva,
- e) případ kdy je člen Družstva v prodlení se splácením a přes výzvu představenstva ve stanovené lhůtě neuhradil další členský vklad, k jehož úhradě se zavázal a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční splátky dalšího členského vkladu nebo i částky nižší, pokud doba prodlení úhrady byt jednotlivé platby překročí dobu tří měsíců, nebo
- f) když je člen-nájemce v prodlení s úhradami:
 - i. nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „**Platby**“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,
 - ii. jakékoli Platby (např. nákladů spojených s údržbou nebo splátkou úvěru Družstva), nebo i části Platby, pokud doba prodlení s úhradou byt jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,
 - iii. popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení,

a písemně nepožádal Družstvo o odklad povinnosti k úhradě Plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byt jednotlivé Platby dle písm. f) bodu ii. V případě souhlasu s odkladem je důvod k vyloučení dán poté, co člen Družstva podmínky, za kterých byl orgánem Družstva odklad povinnosti k úhradě plateb povolen, nesplní.

Pokud žádosti o odklad plateb dle odstavce 7.1.2 těchto stanov nebylo vyhověno, je dán důvod k vyloučení poté, co člen Družstva neuhradí své závazky ani do deseti pracovních dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno orgánem Družstva zamítnutí jeho žádosti o odklad.

7.2. UDĚLENÍ VÝSTRAHY PŘED ROZHODNUTÍM O VYLOUČENÍ

7.2.1. Před rozhodnutím o vyloučení je Družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 7.2.4 těchto stanov.

7.2.2. V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.

7.2.3. O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo Družstva.

7.2.4. Ustanovení odstavců 7.2.1 až 7.2.3 se nepoužije a Družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

7.3. ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ

7.3.1. O vyloučení rozhoduje představenstvo Družstva.

7.3.2. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se Družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

7.3.3. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházel-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

7.3.4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

7.4. POSTUP ČLENA PROTI ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ

7.4.1. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká.

7.4.2. 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, jinak toto právo zaniká.

7.5. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K VYLOUČENÍ

7.5.1. Rozhodnutí o udělení výstrahy se vylučovanému členovi písemně doručí na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

7.5.2. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

7.5.3. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 7.5.1 a 7.5.2, 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.

7.5.4. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

7.5.5. 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.

7.5.6. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může Družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z Družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.

7.5.7. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 7.5.8 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej Družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.

7.5.8. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v Družstvu nezaniklo.

8.1. NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL

8.1.1. Zánikem členství v Družstvu jinak než převodem (výměnou bytu či bez zánikem právního nástupce) vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.

8.1.2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů).

8.1.3. Ustanovení čl. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů..** a **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů..** neplatí v případě, kdy byl další členský vklad započten na úhradu kupní ceny při převodu bytu do vlastnictví člena družstva.

8.1.4. Od vypořádacího podílu Družstvo odečte manipulační poplatek ve výši 1 000,- Kč za každou přidělenou jednotku. Manipulační poplatek se neodečítá v případě zániku členství zakládajících členů Družstva.

8.1.5. Proti výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno jednostranně započíst veškeré své splatné pohledávky vůči bývalému členovi, a dále případné vícenáklady spojené se znovuobsazením uvolněné jednotky (tj. částku rovnající se souhrnné výši plateb do úvěrového fondu za dobu ode dne zániku členství do dne vzniku nároku na výplatu vypořádacího podílu) a případnou amortizaci jednotky.

8.1.6. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu jiné osobě nebo v důsledku výměny jednotek rovněž nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

8.1.7. Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva, případně jeho dědicové, z důvodu zániku členství žádný jiný nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

8.1.8. Výplata vypořádacího podílu je vázána na uvolnění a řádné předání družstevního bytu, k němuž měl bývalý člen právo nájmu.

8.2. LHŮTA SPLATNOSTI VYPOŘÁDACÍHO PODÍLU

8.2.1. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše.

8.2.2. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle předchozího odstavce až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

8.2.3. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit nárok na vypořádací podíl nebo jeho část i dříve, než je povinno.

8.2.4. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

9.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

9.1.1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.

9.1.2. Základní podmínkou pro vznik práva člena Družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:

- a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
- b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

9.1.3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

9.1.4. Ohledně nebytových prostor může představenstvo uzavřít nájemní smlouvu se členem Družstva pouze na dobu neurčitou. Toto omezení se však nepoužije v případě nájemní smlouvy, která je uzavírána se třetí osobou, nečlenem Družstva.

9.1.5. Nájemní smlouva se členem Družstva se uzavírá na dobu neurčitou. Nájemní smlouva s nečlenem Družstva se uzavírá na dobu určitou, a to nejvýše na 1 rok. Nečlenovi je možné přenechat do nájmu byt tehdy, pokud o byt neprojevil zájem žádný z členů Družstva nebo město či obec, pokud je z titulu poskytnutých státních dotací na výstavbu nájemních bytů spoluvlastníkem bytového domu, v němž se tento byt nachází.

9.2. PRÁVO NA UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NEBO PRÁVO NÁJMU A PŘEVOD ČI PŘECHOD DRUŽTEVNÍHO PODÍLU

9.2.1. V případech, kdy je s členstvím v Družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.

9.2.2. V případech, kdy je s členstvím v Družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.

9.2.3. Ustanovení odstavců 9.2.1 a 9.2.2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena Družstva.

9.3. NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NÁJMU DRUŽTEVNÍHO BYTU

9.3.1. Nájemní smlouvou se Družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi Družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho potřeb a potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to Družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 9.4 těchto stanov.

9.3.2. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu či nebytového prostoru se řídí těmito stanovami a platným zněním OZ. Je-li nebytový prostor využíván k bydlení, použijí se ustanovení OZ o nájmu bytu.

9.3.3. Nájemní smlouva se sjednává písemně.

9.3.4. Nájemní smlouva obsahuje zejména:

- a) označení a popis předmětu nájmu, označení příslušenství předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který by schválenou členskou schůzí podle čl. 9.4, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
- b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených, způsob a lhůty placení záloh na služby,
- c) ujednání o tom, že určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen Družstva-nájemce sám na své náklady, je určeno stanovami Družstva,
- d) ujednání o tom, že nájemné obsahuje pouze účelně vynaložené náklady Družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, splátky případného úvěru Družstva a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů a domu,
- e) ujednání o tom, že pokud se zvýší, případně sníží náklady dle odstavce 9.3.4 písm. d) dojde k navýšení nebo snížení nájemného písemným oznámením nové výše nájemného členům Družstva,
- f) ujednání o tom, že člen Družstva je povinen se podílet na nákladech spojených s údržbou nemovitosti ve vlastnictví Družstva,
- g) ujednání o tom, že člen Družstva, jenž nedoplatí celý další členský vklad, popřípadě jeho část najednou, se zavazuje podílet na úhradě splátek úvěru Družstva ve výši a způsobem stanoveným interním předpisem Družstva,
- h) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

9.4. NÁJEMNÉ

9.4.1. Povinnost platit nájemné a úhrady za služby vzniká nájemci dnem počátku nájmu.

9.4.2. Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové Družstva-nájemci hradí v nájemném Družstvu pouze předpokládané účelně vynaložené náklady vzniklé Družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, splátky případného úvěru Družstva a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

9.4.3. Provedená úhrada nájemce se započítává na jednotlivá plnění v uvedeném pořadí takto: platba do fondu členských podílů, platba do úvěrového fondu, platby související s nájmem bytu a službami, ostatní platby.

9.4.4. Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice družstevních bytů nebo nebytových prostor neobsahuje finanční prostředky, které by mohly být použity k pokrytí nákladů souvisejících s odstraněním havarijního stavu. Proto v případě, kdy dojde ke vzniku těchto nákladů, nebo ke změně výše účelně vynaložených nákladů, které jsou rozhodující pro určení výše nájemného, je představenstvo oprávněno písemným oznámením informovat členy Družstva o nové výši nájemného. Změna je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení.

9.4.5. Pronajímatel je oprávněn výši nájemného jednostranně změnit v případě změny skutečností podle odstavce 9.4.2, právních předpisů.

9.5. PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ V DOMĚ S BYTY (SLUŽBY)

9.5.1. Povinnost platit úhrady za služby vzniká členovi dnem, kdy mu byl předán byt k užívání.

9.5.2. Službami, které Družstvo poskytuje, jsou služby uvedené v interním předpisu Družstva (směrnici). Družstvo je povinno dále zajistit dodávky elektrické energie do společných prostor, úklid a údržbu chodníků patřících k domu a pozemku, jež jsou ve spoluvlastnictví Družstva, pojištění nemovitosti.

9.5.3. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh a způsobu rozúčtování záloh rozhoduje představenstvo Družstva, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

9.6. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA JAKO PRONAJÍMATELE DRUŽSTEVNÍHO BYTU

9.6.1. Družstvo má právo vyžadovat od všech členů Družstva řádné plnění jejich povinností, které jsou v souladu s platnými zákony, ustanoveními těchto stanov, usneseními orgánů Družstva a dalšími interními předpisy Družstva.

9.6.2. Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 4.1.2 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.1.3.

9.6.3. Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Družstvo je zejména povinno nájemci předat byt ve stavu způsobilém pro jeho řádné užívání a v tomto stavu jej udržovat.

9.6.4. Družstvo je povinno zajistit a poskytovat nájemci služby a plnění podle odstavce 9.5.2.

9.6.5. Družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena Družstva. Člen Družstva smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li Družstvo úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy je člen Družstva povinen jejich provedení umožnit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

9.6.6. Družstvo je povinno informovat členy Družstva o potřebě provedení úprav uvedených v odstavci 9.6.5. těchto stanov, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je Družstvo povinno informovat členy Družstva o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (o zadání, podmínkách, průběhu a výsledku výběrového řízení) a dále o cenách, které bude Družstvo hradit za provedené práce.

9.6.7. Družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících výše uvedené práce, zejména jejich průběh a kvalitu, a to, zda jsou v souladu se zpracovaným harmonogramem prací. Stejným způsobem Družstvo postupuje i v případě provádění oprav v bytech, k nimž je Družstvo povinno.

9.6.8. Družstvo hradí opravy a údržbu pouze společných částí domu ve smyslu ust. § 1160 OZ, nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, případně vymezených v prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, bude-li ve vztahu k nemovitostem dle odstavce 2.4.3 těchto stanov, či některým z nich, vyhotoveno a vloženo do katastru nemovitostí.

9.6.9. Člen Družstva hradí veškeré opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu, a to zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního

televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání,

- d) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- e) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
- f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- g) opravy ovládacích termostátů etážového topení, opravy radiátorů ústředního topení,
- h) opravy keramických obkladů v koupelně i kuchyni, opravy vnitřních nátěrů a výmalb.

9.6.10. Člen družstva hradí výměny součástí bytu a předmětů uvedených v odst. 9.6.9 tohoto článku.

9.6.11. Byt je ohraničen takto:

- a) závitem vodoměrů rozvodů teplé a studené vody na straně připojení k bytu,
- b) hrdly tvarovky hlavního odpadního stoupacího potrubí,
- c) závitem konce potrubí rozvodu ústředního vytápění,
- d) přívodem 230/400V ke svorkám hlavního jističe elektroinstalace za elektroměrem bytu (včetně jističů),
- e) přívodem slaboproudého rozvodu ke svorkám zvonku a domácího telefonu (jsou-li součástí bytu),
- f) přívodem rozvodu televizního signálu a datových sítí (jsou-li součástí bytu),
- g) stěnou hlavního svislého vzduchotechnického potrubí uvnitř šachty,
- h) vstupními dveřmi včetně zárubně a prahu.

9.7. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA JAKO NÁJEMCE DRUŽSTEVNÍHO BYTU

9.7.1. Nájemce družstevního bytu zejména:

- a) dodržuje stanovy a interní předpisy Družstva, řídí se usnesením orgánů Družstva,
- b) dodržuje závazky, vyplývající pro člena Družstva ze stanov a dalších interních předpisů Družstva a z nájemní smlouvy,
- c) chrání majetek Družstva, dodržuje předpisy o požární ochraně a řádně udržuje byt i společné prostory a dodržuje pravidla dobrých mravů a občanského soužití v domě a při jednání s ostatními členy Družstva a dodržuje pravidla pro užívání bytu a společných prostor schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v interním předpise,
- d) jednorázově splatí, případně splácí další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví usnesením představenstva), platí včas předepsané úhrady za byt a zálohy za služby spojené s bydlením, nedoplatky z vyúčtování a hradí jiné platby na základě rozhodnutí členské schůze. V případě prodlení s uvedenými platbami je člen Družstva povinen uhradit také úrok z prodlení,
- e) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, zejména je povinen je užívat obvyklým způsobem vzhledem k jejich účelu,
- f) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů Družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
- g) má právo na roční vyúčtování zaplacených záloh a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,

- h) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o hrubé porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem Družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- i) provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy v bytě v rozsahu určeném stanovami Družstva,
- j) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
- k) jestliže půjde o poškození či vadu v bytě, které je třeba neprodleně odstranit, nájemce tuto skutečnost ihned oznámí Družstvu. Totéž platí v případě, že se bude jednat o poškození nebo vadu, která brání obvyklému bydlení, a jejíž odstranění přísluší Družstvu. Pokud nájemce učiní opatření k tomu, aby zabránil vzniku dalších škod, má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Nájemce dále umožní Družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- l) upozorní Družstvo na škody, které mu na majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví,
- m) po předchozí písemné výzvě umožní Družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících Družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
- n) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným Družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří Družstvu. Předchozího oznámení není potřeba v případě havárie. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.

9.7.2. Nájemce je povinen neobtěžovat ostatní nájemce nadměrně hlukem, prachem, zápachem, chovem domácích zvířat či jinými imisemi.

9.7.3. Neodstraní-li Družstvo poškození nebo vadu, za jejíž odstranění odpovídá, bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů.

9.7.4. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu Družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů (je-li dle těchto předpisů vyžadováno), jinak by se jednalo o hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by Družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. K žádosti o souhlas jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny či přestavby bytu, změny konstrukce nebo charakteru bytu, apod., která by měla za následek změnu vzhledu domu, je člen povinen předložit vyjádření příslušného stavebního úřadu. Jednou z podmínek udělení souhlasu v případě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny či přestavby bytu, změny konstrukce nebo charakteru bytu, apod., která by měla za následek změnu vzhledu domu, je rozhodnutí členské schůze Družstva o provedení této stavební a podobné úpravy, změny či přestavby bytu, změny konstrukce nebo

charakteru bytu, apod. Nájemce nesmí provádět úpravy či opravy, jimiž by ohrozil statickou bezpečnost konstrukcí nebo narušil činnost technického zařízení objektu (vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA atp.).

9.7.5. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s Družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou poměrům. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů. Nájemce provádí jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby apod. vždy na své vlastní náklady. Nájemce nemá v případě zhodnocení bytu při skončení nájmu nárok na vyrovnání podle míry zhodnocení bytu.

9.7.6. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě nikoli bydlet, ale podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen Družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

9.7.7. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas Družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou Družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

9.7.8. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva Družstva. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov Družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případných interních předpisů Družstva s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu Družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má Družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

9.7.9. Člen Družstva bere na vědomí, že do doby doručení oznámení o případné změně údajů v seznamu členů, kterým bude člen Družstva oznamovat změnu adresy pro doručování, bude Družstvo oprávněno zasílat veškerou korespondenci na adresu v seznamu členů uvedenou, jakožto adresu doručovací, a to bez ohledu na to, zda se člen Družstva na této adrese zdržuje či nikoliv, či zda má na této adrese zajištěno případné přebírání korespondence (dosílka, P. O. Box, atp.). Důkazní břemeno prokázání doručení oznámení o změně údajů Družstvu je na členu Družstva, který toto oznámení zasílal.

9.8. SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ V DRUŽSTVU A SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

9.8.1. Společné členství manželů v 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. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném

jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu.

9.8.2. Jde-li o společné členství manželů v Družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

9.8.3. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

9.8.4. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.

9.8.5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v Družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

9.8.6. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem Družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.

9.8.7. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 9.8.1 až 9.8.6 řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

9.8.8. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních OZ o zániku manželství.

9.9. BYDLENÍ MANŽELŮ V DRUŽSTEVNÍM BYTĚ, NEJSOU-LI SPOLEČNÝMI ČLENY DRUŽSTVA

9.9.1. Je-li jeden z manželů výlučným členem Družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle OZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem Družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.

9.9.2. V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy Družstva, použijí ustanovení OZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních OZ o manželství.

9.10. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

9.10.1. Zánikem členství v Družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.

9.10.2. Ustanovení OZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

9.10.3. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi Družstvem a členem Družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, a Družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že Družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními OZ o bytovém spoluvlastnictví.

9.10.4. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se doručují na adresu člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.

9.10.5. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny interním předpisem Družstva, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se interní předpis Družstva stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy Družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA

10.1. OBECNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH

Orgány Družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise.

10.2. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

10.2.1. Členem orgánů Družstva mohou být pouze členové Družstva. Každý člen orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

10.2.2. Členem voleného orgánu může být fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně svéprávná, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a nesmí se jednat o osobu, u níž nastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu může být také právnická osoba. Členem voleného orgánu Družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ a v ZOK.

10.2.3. Člen, který má být volen do orgánu Družstva, je povinen Družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen voleného orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení, nebo zda bylo ohledně jeho osoby vedeno řízení o vyloučení člena statutárního orgánu z funkce.

10.2.4. Je-li členem Družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu Družstva, písemně zmocní jedinou fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala. Zmocněnec musí splňovat stejné podmínky, jako kdyby byl členem voleného orgánu Družstva osobně, a nesmí udělit další plnou moc za tímto účelem třetí osobě.

10.2.5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu Družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat svědomitě a s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu Družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

10.2.6. Člen voleného orgánu Družstva může ze své funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení Družstvu doručeno. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Jestliže odstupující

člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

10.2.7. Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.

10.2.8. Představenstvo a kontrolní komise a další orgány Družstva mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze, která musí jejich členství v představenstvu či kontrolní komisi potvrdit, jinak jejich členství v daném orgánu zanikne.

10.2.9. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu Družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, podpis předsedajícího, zapisovatele a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném interním předpisu. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu, prezenční listina a podklady k projednávaným záležitostem.

10.2.10. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen a/nebo funkcionář orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu nejpozději do sedmi dnů od zániku členství a/nebo funkce, nebrání-li mu v tom závažná překážka (např. hospitalizace v nemocnici či nepříznivý zdravotní stav znemožňující toto předání a podobně). Zejména je povinen předat všechny písemnosti Družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a převíjajícím.

10.2.11. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 10.2.10, funkci za celý volený orgán, včetně písemností Družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Usnesení členské schůze a/nebo interní předpis Družstva může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

10.2.12. Práva a povinnosti mezi Družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi Družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Voleným orgánům může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí, popřípadě poskytnuta náhrada nákladů spojených s výkonem funkce. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu Družstva lze poskytnout jen v souladu s platnou právní úpravou, zejména, je-li sjednána ve smlouvě o výkonu funkce.

10.2.13. V orgánech Družstva se hlasuje veřejně, pokud není dále stanoveno jinak. Každý člen orgánu Družstva má při hlasování 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak. Při rovnosti hlasů se uplatní rozhodující hlas předsedy příslušného orgánu.

10.2.14. Jednání orgánů je vedeno tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci, jednotlivé záležitosti zpravidla uvádí a odůvodňuje ten, kdo je předkládá, přičemž předkládá i návrh usnesení.

10.2.15. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a OZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány Družstva.

10.3. ČLENSKÁ SCHŮZE

10.3.1. Členská schůze je nejvyšším orgánem Družstva. Jejím prostřednictvím uplatňují členové Družstva své právo řídit záležitosti Družstva, kontrolovat činnost Družstva a jeho orgánů.

10.3.2. Členská schůze:

- a) přijímá a mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise Družstva, případně stanoví pořadí, podle kterého náhradníci nastupují do funkce,
 - c) volí a odvolává předsedu, místopředsedu představenstva a kontrolní komise,
 - d) určuje celkovou výši odměny volených orgánů Družstva podle zásad, jež určuje,
 - e) rozhoduje o základních koncepčních otázkách a o předmětu činnosti Družstva,
 - f) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku,
 - g) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
 - h) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
 - i) projednává a schvaluje zprávy představenstva a kontrolní komise o jejich činnosti a o činnosti Družstva,
 - j) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - k) schvaluje jednání učiněná za Družstvo do jeho vzniku,
 - l) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo o úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
 - m) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - n) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - o) schvaluje výši příspěvků členů na provoz Družstva do fondů Družstva a stanovuje výši poplatků za úkony prováděné Družstvem na základě podnětů členů Družstva či v jejich prospěch,
 - p) rozhoduje o přeměně Družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
 - q) rozhoduje o zastavení nebo jiném zatížení družstevního majetku,
 - r) schvaluje majetkové a finanční úkony (výdaje) Družstva převyšujících částku 150.000,- Kč vč. DPH. O majetkových a finančních úkonech do 80.000,- Kč vč. DPH rozhoduje představenstvo samostatně. O majetkových a finančních úkonech nad 80.000,- Kč vč. DPH do 150.000,- Kč vč. DPH rozhoduje představenstvo po předchozím vyjádření kontrolní komise. V případě trvajících smluv či smluv s opakovaným plněním se finanční limit dle předchozí věty počítá dle hodnoty smlouvy (výše plnění) za 12 měsíců. Teprve po schválení členskou schůzí je oprávněno představenstvo provádět majetkové a finanční úkony nad 150.000,- Kč vč. DPH. Výjimku z tohoto pravidla představuje
 - úhrada služeb, které jsou spojené s užíváním bytů dle platných předpisů,
 - mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo je oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoli majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku Družstva a jeho členů,
 - úkony činěné v souladu s finančním plánem schváleným členskou schůzí.
- Čerpání prostředků Družstva při aplikaci výše uvedené výjimky je však představenstvo povinno předložit, řádně objasnit a zdůvodnit na nejbližší členské schůzi,
- s) rozhoduje o zrušení Družstva s likvidací,
 - t) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - u) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,

- v) schvaluje změnu podlahových ploch bytu, případně nebytového prostoru, a určuje podmínky realizace změny,
- w) rozhoduje o provedení stavební a podobné úpravy, změny či přestavby bytu a/nebo domu, změny konstrukce nebo charakteru bytu a/nebo domu, apod., která by měla za následek změnu vzhledu domu; toto platí i v případě, že je stavební a podobná úprava, změna či přestavba bytu a/nebo domu, změna konstrukce nebo charakteru bytu a/nebo domu, apod. prováděna členem Družstva,
- x) schvaluje prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám,
- y) rozhoduje o zahájení procesu převodu družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů Družstva,
- z) schvaluje interní předpisy Družstva,
- aa) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

10.3.3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.

10.3.4. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové Družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

10.4. SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

10.4.1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

10.4.2. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce Družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka na členskou schůzi může být zaslána členům Družstva pouze elektronicky na e-mailové adresy uvedené v seznamu členů. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

10.4.3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:

- a) obchodní firmu a sídlo Družstva,
- b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
- c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
- d) program členské schůze,
- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

10.4.4. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

10.4.5. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu Družstva.

10.4.6. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že

- a) ztráta Družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů Družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo

- b) Družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

10.4.7. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů Družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

10.4.8. Na žádost kontrolní komise nebo členů Družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu Družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

10.4.9. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů Družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.

10.4.10. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

10.4.11. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů Družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.

10.4.12. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.

10.4.13. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jediné v případě, že jsou přítomni všichni členové Družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 10.4.12 věta druhá.

10.4.14. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina.

10.4.15. Členská schůze může schválit svůj interní předpis upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

10.5. USNÁŠENÍSCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE

10.5.1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů Družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.

10.5.2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy Družstva vyšší počet hlasů.

10.5.3. Členská schůze je usnášeníschopná, pokud jsou přítomni alespoň 2/3 všech členů a usnáší se 2/3 většinou přítomných hlasů (kdy každý člen má 1 hlas bez ohledu na ustanovení 10.5.4), pokud rozhoduje o:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence,
- b) uhrazovací povinnosti,
- c) zrušení Družstva s likvidací,
- d) přeměně Družstva,
- e) vydání dluhopisů.

10.5.4. Členská schůze se usnáší 2/3 většinou **všech** hlasů, pokud rozhoduje o:

- a) změně stanov,

- b) rozhodnutí o zahájení procesu převodu družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů Družstva.

10.5.5. Každý člen (i zakládající) má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. S výjimkou rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu a hlasování o otázkách uvedených v § 731 odst. 1 písm. a) ZOK platí, že členové–nájemci více předmětů nájmu mají na členské schůzi 1 hlas za každý předmět nájmu, jež na základě nájemní smlouvy užívá.

10.5.6. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové Družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů Družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. Plná moc nemusí být ověřena notářem.

10.5.7. Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení členské schůze v plném znění Družstvo zveřejní (zpravidla formou zápisu z jednání členské či dílčí schůze) do 15 dnů ode dne jejího konání, a to minimálně na informační desce, na internetových stránkách Družstva a dále na vývěskách příslušných bytových domů. Doba zveřejnění musí činit nejméně 60 dnů ode dne konání členské schůze, případně poslední dílčí schůze.

10.5.8. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

10.5.9. Na členské schůzi je možno hlasovat jedním z níže uvedených způsobů:

- a) Nejprve hlasují ti, kteří jsou pro přijetí usnesení, poté hlasují ti, kdo se zdržují hlasování. U zbývajících členů přítomných na členské schůzi, kteří nehlasovali ani pro jednu z dříve uvedených možností, platí, že hlasují **proti** přijetí usnesení, aniž by výslovně svou vůli projeвили; nebo
- b) nejprve hlasují ti, kteří jsou proti přijetí usnesení, poté hlasují ti, kdo se zdržují hlasování. U zbývajících členů přítomných na členské schůzi, kteří nehlasovali ani pro jednu z dříve uvedených možností, platí, že hlasují **pro** přijetí usnesení, aniž by výslovně svou vůli projeвили.

10.5.10. O tom, jakým způsobem se bude hlasovat, rozhodne předsedající členské schůze před každým hlasováním, a toto přítomným členům oznámí.

10.6. NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE

10.6.1. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.

10.6.2. Ustanovení stanov a zákona pro svolání členské schůze (zejména lhůta, v níž je potřeba obeslat členy, a náležitosti pozvánky) platí i pro svolání náhradní členské schůze. Z tohoto důvodu se náhradní členská schůze nemůže konat v tentýž den jako původně svolaná členská schůze.

10.6.3. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů, čímž však není dotčeno ustanovení 10.5.3.

10.6.4. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové Družstva.

10.7. ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM A ZA POMOCI TECHNICKÝCH PROSTŘEDKŮ

10.7.1. Představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.

10.7.2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.

10.7.3. Návrh rozhodnutí obsahuje:

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
- b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi Družstva,
- c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
- d) další údaje, určí-li tak stanovy.

10.7.4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 10.7.3 písm. b) představenstvu nebo osobě oprávněné svolat členskou schůzi písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

10.7.5. Rozhodná většina podle rozhodované záležitosti se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Družstva.

10.7.6. Doručení písemného návrhu usnesení všem členům může být provedeno i osobně, a to členem představenstva nebo osobou oprávněnou ke svolání členské schůze, kteří tím mohou pověřit i jinou osobu.

10.7.7. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

10.7.8. Rozhodnutí, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam stejným způsobem jako zápis a usnesení členské schůze; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

10.7.9. Představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze může rozhodnout, že členská schůze se bude konat a rozhodne za pomoci technických prostředků (např. prostřednictvím web meetingu). Pravidla pro svolání a konání členské schůze se použijí v tomto případě obdobně, přičemž místem konání členské schůze je virtuální místnost v prostředí internetu.

10.7.10. Adresu virtuální místnosti zašle Družstvo členům nejméně 24 hodin před plánovaným termínem členské schůze na sdělenou e-mailovou adresu. Sdělením e-mailové adresy za tímto účelem se člen Družstva zavazuje, že neumožní přístup do předmětné e-mailové schránky ani do virtuální místnosti žádné jiné osobě. Každý člen se pomocí tohoto unikátního odkazu může přihlásit do virtuální místnosti pod vlastním jménem. Ustanovení odst. 10.5.6 není dotčeno.

10.7.11. Identifikace a prezence přítomných členů proběhne na základě jejich přihlášení a případně doplňkově i pomocí vizuálního a/nebo hlasového ztotožnění přes web kameru či mikrofon. Po celou dobu, kdy bude člen Družstva přihlášen ve virtuální místnosti, považuje se za přítomného na členské schůzi konané pomoci technických prostředků.

10.7.12. V průběhu členské schůze konané za pomoci technických prostředků může v jednu chvíli hovořit pouze jedna osoba. Slovo uděluje a odnímá předsedající členské schůze.

10.7.13. Hlasování na členské schůzi za pomoci technických prostředků probíhá pomocí hlasovacího programu za pomoci prokliku. Pro způsob hlasování se použijí pravidla uvedená v čl. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** těchto stanov.

10.7.14. Představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze může zorganizovat hlasování na členské schůzi také kombinovanou formou, kdy svolá členskou schůzi dle článku **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** těchto stanov a současně v pozvánce umožní účast také za použití technických prostředků. Ustanovení stanov o konání členské schůze a ustanovení stanov hlasování na členské schůzi za pomoci technických prostředků se použijí obdobně. V průběhu takto konané členské schůze může v jednu chvíli

hovořit pouze jedna osoba. Slovo uděluje a odnímá předsedající členské schůze. Hlasování v tomto případě probíhá tak, že se nejdříve do hlasovacího programu zaevidují hlasy členů fyzicky přítomných na členské schůzi a poté hlasy členů, kteří jsou přítomní ve virtuální místnosti v prostředí internetu.

VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY DRUŽSTVA

10.8. PŘEDSTAVENSTVO

10.8.1. Představenstvo je statutárním orgánem Družstva.

10.8.2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze, kontrolní komise nebo jinému orgánu Družstva. Představenstvo za svou činnost odpovídá členské schůzi.

10.8.3. Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 10.8.2:

- a) řídí činnost Družstva a o své činnosti podává zprávy členské schůzi,
- b) jedná jménem Družstva navenek a vůči třetím osobám, před soudy a jinými orgány,
- c) rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu Družstva,
- d) přísluší mu obchodní vedení Družstva,
- e) plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy,
- f) svolává a připravuje jednání členské schůze,
- g) zajišťuje řádné vedení účetnictví,
- h) projednává výsledky hospodaření Družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi,
- i) předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo úhradu ztráty,
- j) projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce,
- k) rozhoduje o udělení výstrahy členovi Družstva a rozhoduje o jeho vyloučení,
- l) stanovuje zásady pro rozúčtování úhrad za služby spojené s užíváním bytu, a to v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- m) stanovuje zásady pro tvorbu a použití fondů Družstva s výjimkou případů, kdy jde o záležitost svěřenou těmito stanovami do působnosti členské schůze..

10.8.4. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Družstva nebo jeho členů.

10.8.5. Představenstvo zpřístupní účetní závěrku alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze v sídle Družstva nebo v jiném místě, které bude určeno v pozvánce na členskou schůzi Družstva.

10.8.6. Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 5 let. Je umožněno opětovné zvolení do funkce. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

10.8.7. Členové představenstva nesmějí být mezi sebou nebo ve vztahu k členům kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé a sourozenci. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti Družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody Družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo Družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Člen představenstva se nesmí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.

10.8.8. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 10.8.7 věty třetí až páté předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do tří měsíců od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

10.8.9. Členská schůze volí předsedu a jednoho místopředsedu a jednoho člena představenstva. Se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) se tito stávají členy zvoleného představenstva.

10.8.10. Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.

10.8.11. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.

10.8.12. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě s využitím technických prostředků nebo kombinovanou formou. Obdobně se použijí pravidla pro hlasování členské schůze mimo zasedání v písemné formě, pro hlasování členské schůze s využitím technických prostředků nebo pro hlasování členské schůze kombinovanou formou.

10.8.13. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy.

10.8.14. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

10.8.15. Činnost, jednání a práci představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost Družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda, a to v plném rozsahu jeho pravomocí.

10.8.16. Za představenstvo jedná navenek jménem Družstva předseda nebo místopředseda, každý z nich samostatně. Podepisování za Družstvo činí předseda nebo místopředseda tak, že k napsané nebo natištěné firmě Družstva připojí svůj podpis. Právní jednání, pro něž je právním předpisem předepsaná písemná forma, podepisují předseda a místopředseda společně. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním Družstva i jinou osobu či osoby, např. správce družstevních nemovitostí.

10.8.17. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

10.8.18. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva,

který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

10.9. KONTROLNÍ KOMISE

10.9.1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem Družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost Družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi, za tímto účelem jí podává zprávy o své činnosti, a je nezávislá na ostatních orgánech Družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy, k čemuž je oprávněna určit lhůtu pro nápravu.

10.9.2. Kontrolní komise má 3 členy a je volena na funkční období 5 let. Funkce člena kontrolní komise zanikne po uplynutí funkčního období. Je umožněno opětovné zvolení do funkce. Funkční období končí všem členům kontrolní komise stejně, včetně těch členů kontrolní komise, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

10.9.3. Členská schůze volí členy, předsedu i místopředsedu kontrolní komise.

10.9.4. Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách, revizích nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřením členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

10.9.5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy.

10.9.6. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhrady ztráty Družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.

10.9.7. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva a dalších orgánů Družstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření a činnosti Družstva. Představenstvo a další orgány Družstva jsou povinny bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Družstva nebo jeho členů.

10.9.8. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

10.9.9. Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu Družstva, zřízeného podle stanov.

10.9.10. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje Družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.

10.9.11. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

10.9.12. Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení odstavce 10.8.7, 10.8.8, 10.8.12, 10.8.13, 10.8.17 a 10.8.18.

ČÁST JEDENÁCTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

11.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

11.1.1.Zdroje krytí nákladů Družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

11.2. OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM

11.2.1. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů Družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. Tento souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

11.2.2. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy Družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů a všemi členy Družstva, kteří mají dle stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. Tento souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

11.2.3. Ustanovení odstavce 11.2.2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů Družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům Družstva rozhoduje členská schůze.

11.2.4. Družstvo převede svému členovi do vlastnictví družstevní jednotku, která mu byla přidělena dle předchozích ustanovení těchto stanov, a to za kupní cenu shodnou s výší dalšího členského vkladu sjednanou smlouvou o přidělení této jednotky nebo smlouvou o dalším členském vkladu. Kupní cena bude v kupní smlouvě započtena na další členský vklad člena Družstva. Členovi vznikne nárok na uzavření smlouvy o převodu jednotky (resp. kupní smlouvy) uplynutím lhůty 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, ne však dříve, než družstvu uhradí své veškeré peněžité závazky, k nimž se zavázal ve smlouvě o přidělení jednotky (zejména celý další členský vklad) či ve smlouvě o dalším členském vkladu a v nájemní smlouvě. Přechodem nebo převodem družstevního podílu přechází na nabyvatele i právo na uzavření smlouvy o převodu jednotky.

11.2.5. Převod jednotky do vlastnictví člena může být zároveň proveden pouze v souladu s podmínkami příslušné úvěrové smlouvy uzavřené mezi družstvem a bankou financující výstavbu předmětného bytového domu (pokud byla tato smlouva uzavřena). Družstvo není oprávněno převést přidělenou jednotku do vlastnictví jiné osoby než člena, kterému je k datu převodu aktuálně přidělena, a kterou člen užívá na základě platné nájemní smlouvy.

11.2.6. Nejpozději dnem předání jednotky do užívání nebo dnem zápisu svého vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí (podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve) je člen povinen s družstvem nebo se společenstvím vlastníků, příp. s osobou jimi pověřenou (např. smluvním správcem příslušného objektu) uzavřít smlouvu o správě a zavázat se v ní k placení úhrad za služby spojené s užíváním jednotky a společných částí domu, pokud již tato nebo obdobná smlouva nebyla uzavřena za celý objekt (např. společenstvím vlastníků).

11.2.7. Náklady spojené s převodem jednotky do vlastnictví člena (vyhotovení kupní smlouvy a návrhu na její vklad do katastru nemovitostí, daně, správní poplatky atd.) hradí v plné výši člen - budoucí vlastník příslušné jednotky.

11.3. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE

11.3.1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

11.3.2. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

11.3.3. Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje interní předpis, schválený členskou schůzí.

11.3.4. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

11.3.5. Zdroj na opravy a investice se vede v členění dle jednotlivých bytů.

11.4. FONDY DRUŽSTVA

11.4.1. Družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

11.4.2. Družstvo vytváří fond členských podílů, úvěrový fond, rizikový fond. Družstvo může na základě rozhodnutí členské schůze vytvářet i další fondy Družstva podle svých potřeb.

11.4.3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje interní předpis Družstva schválený členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

11.5. NEDĚLITELNÝ FOND

11.5.1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku Družstva a z příspěvků členů, kteří se zavázali ke splacení dalšího členského vkladu, a to do výše minimálně 10 % zapisovaného základního kapitálu. Používá se na úhradu ztráty Družstva, případně k překonání nepříznivé hospodářské situace Družstva.

11.5.2. Nedělitelný fond nelze za trvání Družstva rozdělit mezi členy.

11.6. FOND ČLENSKÝCH PODÍLŮ

11.6.1. Fond členských podílů se tvoří ze splátek dalšího členského vkladu člena, ke kterému se členové zavázali ve smlouvě o dalším členském vkladu.

11.6.2. Fond členských podílů se používá na financování investičních, případně i finančních nákladů spojených s pořízením či vybavením družstevních bytů a domů, nebo na financování jejich technického zhodnocení.

11.6.3. Fond členských podílů se snižuje při převodu bytu z družstevního spoluvlastnictví.

11.6.4. Fond členských podílů se eviduje podle jednotlivých členů Družstva a středisek.

11.7. ÚVĚROVÝ FOND

11.7.1. Úvěrový fond se tvoří z příspěvků, k nimž se členové Družstva zavázali ve smlouvě o dalším členském vkladu. Tyto příspěvky nezakládají majetkovou účast člena v Družstvu a platí je pouze ti členové, kteří se ve smlouvě o dalším členském vkladu zavázali k úhradě části dalšího členského vkladu prostřednictvím hypotečního nebo jiného úvěru Družstva.

11.7.2. Úvěrový fond se používá k úhradě úroků z úvěrů dle předchozího odstavce poskytnutých Družstvu na výstavbu či koupi družstevních nemovitostí. Výše příspěvku se může během splácení úvěrů měnit, a to zejména v závislosti na aktuální výši úrokové sazby a výši státní finanční podpory hypotečního úvěrování, pokud tato byla nebo bude Družstvu přiznána.

11.7.3. Úvěrový fond se eviduje podle jednotlivých členů Družstva a středisek.

11.8. RIZIKOVÝ FOND

11.8.1. Rizikový fond se tvoří z příspěvků členů, kteří se smlouvou o dalším členském vkladu zavázali k úhradě části dalšího členského vkladu prostřednictvím úvěru Družstva.

11.8.2. Ke splacení příspěvku do rizikového fondu se člen zavazuje ve smlouvě o dalším členském vkladu. Příspěvek je určen k úhradě případných budoucích dluhů člena Družstva na platbách do fondu členských podílů a do úvěrového fondu. Jeho výše činí trojnásobek měsíční splátky, kterou je člen Družstva povinen platit do fondu členských podílů a úvěrového fondu podle smlouvy o dalším členském vkladu. Nelze jej však považovat za zálohu na jakoukoliv platbu stanovenou těmito stanovami nebo smlouvou o dalším členském vkladu a jeho zaplacení nemá vliv na povinnost člena tyto platby řádně hradit.

11.8.3. Mimořádné příspěvky do rizikového fondu budou uloženy na samostatném účtu vedeném u banky. Úroky z tohoto účtu náležejí Družstvu a Družstvo je používá zejména k úhradě daní, provozních a režijních nákladů, případně i k úhradě ztráty.

11.8.4. Rizikový fond se používá k úhradě splátek a úroků z úvěrů poskytnutých Družstvu na výstavbu či koupit družstevních nemovitostí, pokud k tomu nedostačují prostředky z fondu členských podílů a úvěrového fondu. Družstvo je oprávněno uspokojit ze složeného příspěvku do rizikového fondu své splatné pohledávky i bez předchozího upozornění člena Družstva, je však povinno čerpání prostředků tomuto členovi oznámit. Po dobu trvání členství je člen Družstva povinen nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu bylo toto oznámení doručeno, doplatit příspěvek do rizikového fondu tak, aby dosahoval původní sjednané výše. Opakované nesplnění tohoto závazku bude považováno za závažné porušení členských povinností.

11.8.5. V průběhu trvání členství nemá člen na vrácení příspěvku právo, pokud není stanoveno jinak. V případě ukončení členství člena v Družstvu Družstvo vyplatí tomuto členovi zůstatek složeného příspěvku, a to ve stejném termínu, v jakém členovi vznikne nárok na výplatu vypořádacího podílu.

11.8.6. Příspěvek lze též použít na úhradu posledních tří měsíčních splátek do fondu členských podílů a do úvěrového fondu podle smlouvy o dalším členském vkladu.

11.8.7. V případě, že v rizikovém fondu bude vytvořena rezerva ve výši minimálně tří měsíčních anuitních splátek úvěru snížených o aktuální výši státní finanční podpory hypotečního úvěrování (pokud tato bude Družstvu přiznána), může představenstvo rozhodnout o rozdělení zbývajících prostředků mezi členy Družstva, kteří tento fond vytvářeli.

11.8.8. Pokud po splacení celého úvěru a úroků z něj zůstanou v rizikovém fondu nevyčerpané finanční prostředky, rozdělí se tyto mezi členy Družstva, kteří tento fond vytvářeli.

11.8.9. Rizikový fond se eviduje podle jednotlivých členů Družstva a středisek.

11.9. ZISK DRUŽSTVA

11.9.1. Zisk Družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů–nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji Družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.

11.9.2. Ze zisku Družstvo hradí přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk se používá dle rozhodnutí členské schůze k přidělům do fondů Družstva.

11.10. ZTRÁTA DRUŽSTVA

11.10.1. Ztráta Družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů v uvedeném pořadí:

- a) z nerozděleného zisku minulých let,

- b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
- c) uhrazovací povinností členů,
- d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).

11.11. UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ

11.11.1. Členská schůze může uložit členům Družstva povinnost přispět na úhradu ztráty Družstva (dále jen „**Uhrazovací povinnost**“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další Uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše Uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v Družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

11.11.2. Výše Uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.

11.11.3. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům Družstva, kteří způsobili ztrátu Družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty Družstva podíleli.

11.11.4. Kdo byl členem Družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta Družstva, plní pouze poměrnou část Uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

11.12. ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI

11.12.1. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:

- f) ztráta Družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
- g) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
- c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty Družstva, a
- d) rozhodnutí členské schůze o Uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

11.12.2. Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty Družstva za dané účetní období.

ČÁST DVANÁCTÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA

12.1. ZRUŠENÍ DRUŽSTVA

12.1.1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení Družstva rozhoduje členská schůze. Toto rozhodnutí se osvědčuje notářským zápisem.

12.1.2. Po zrušení Družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se Družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

12.1.3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

12.1.4. V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci Družstva.

12.2. ZÁNİK DRUŽSTVA

12.2.1. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

12.3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

12.3.1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy Družstva a ustanovení interních předpisů Družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.

12.3.2. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení ZOK, subsidiárně OZ. Ustanovení stanov mají přednost před ustanoveními interních předpisů.

12.3.3. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne..... a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov bytového družstva něco jiného.