

POZVÁNKA

**NA ČLENSKOU SCHŮZI BYTOVÉHO DRUŽSTVA.
BYTOVÉ DRUŽSTVO VLČKOVA 1068,1069, IČ: 086 28 173,
SE SÍDLEM: VLČKOVA 1069/1, ČERNÝ MOST, 198 00 PRAHA 9**

Dne: 25.11.2021 od 18:00 hodin

Místo konání: Galerie 14

Adresa: nám. Plukovníka Vlčka 686/11, 198 00 Praha 14-Černý Most

Schůze se týká všech členů družstva, případně zastoupení je nutná plná moc.

V 18:00 – 18.15 hod. – prezenze účastníků

V 18:15 hod. zahájení schůze s programem:

1. Zahájení schůze.
2. Určení pravidel pro jednání a volba orgánů schůze.
3. Projednání a schválení nových stanov BD včetně ceníku plateb a sankcí
4. Projednání a schválení úpravy interních předpisů BD
5. Zpráva představenstva družstva
6. Volba člena kontrolní komise
7. Projednání a schválení finančního plánu pro opravy a rekonstrukce
8. Projednání a schválení odměn pro představenstvo, kontrolní komisi a za přípravné období –koupě domu
9. Diskuse
10. Závěr

§ 636 odst. 1, písm. e) Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích - Určení místa, kde se člen BD může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze:

S podklady k jednotlivým projednávaným bodům je možné se seznámit v sídle družstva po předchozí telefonické dohodě – tel. 723 073 515 p.H.Jukličková

Pro účast na schůzi platí mimořádné opatření Ministerstva zdravotnictví v platném znění.

V Praze dne: 5. listopadu 2021

Svolavatel:

Ing. Petr Borový

Předseda představenstva družstva



Ing. Hana Jukličková

Člen představenstva družstva

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA VLČKOVA 1068, 1069

(dále jen „Družstvo“)

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. DRUŽSTEVNÍ PODÍL – OBECNÁ USTANOVENÍ	4
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	5
2.5. SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU	7
2.6. VÍCE DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ TÉHOŽ ČLENA	7
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
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	17
8.1. NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL	17
8.2. LHŮTA SPLATNOSTI VYPOŘÁDACÍHO PODÍLU	18
ČÁST DEVÁTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU	18
9.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	18
9.2. PRÁVO NA UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NEBO PRÁVO NÁJMU A PŘEVOD ČI PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU	18
9.3. NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU	19
9.4. NÁJEMNÉ	19
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 DRUŽSTEVNÍHO BYTU	20
9.7. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA JAKO NÁJEMCE DRUŽSTEVNÍHO BYTU	22
9.8. SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ V DRUŽSTVU A SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU	25
9.9. BYDLENÍ MANŽELŮ V DRUŽSTEVNÍM BYTĚ, NEJSOU-LI SPOLEČNÝMI ČLENY DRUŽSTVA	25
9.10. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU	26
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	32
10.8. PŘEDSTAVENSTVO	32
10.9. KONTROLNÍ KOMISE	34
ČÁST JEDENÁCTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ	35
11.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	35
11.2. OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM	35
11.3. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE	36
11.4. FONDY DRUŽSTVA	36
11.5. ZISK DRUŽSTVA	36
11.6. ZTRÁTA DRUŽSTVA	36
11.7. UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ	36
11.8. ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI	37
ČÁST DVANÁCTÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA	37

12.1. ZRUŠENÍ DRUŽSTVA	37
12.2. ZÁNİK DRUŽSTVA	37
12.3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	37

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1.1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1.1. 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 následující 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.

1.2. FIRMA A SÍDLO DRUŽSTVA

1.2.1. Družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo Vlčkova 1068, 1069.

1.2.2. Sídlo Družstva: Vlčkova 1069, 198 00 Praha 9.

1.2.3. IČO: 08628173.

1.3. PŘEDMĚT ČINNOSTI

1.3.1. Předmětem činnosti Družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů, pronájem a správa bytových a nebytových prostor a zajišťování služeb souvisejících s řádným hospodařením a provozem domů, bytů, nebytových prostor a pozemků.

1.4. DRUŽSTEVNÍ PODÍL – OBECNÁ USTANOVENÍ

1.4.1. 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.

1.4.2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je možné pouze v případě manželů (nejedná-li se o družstevní podíl ve společném jmění manželů), sourozenců, registrovaných partnerů, rodičů a dětí či vnuků. Bez ohledu na počet spoluvlastníků družstevního podílu je s každým družstevním podílem spojen 1 (jeden) hlas.

1.4.3. Člen Družstva je povinen při změně (zvýšení i snížení) počtu (spolu)vlastníků družstevního podílu zaplatit poplatek v souladu s přílohou těchto stanov.

1.4.4. 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 5.000,- Kč (pět tisíc korun českých).

2.2.2. Předem dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v Družstvu nevznikne.

2.2.3. Základní členský vklad nelze za trvání členství v Družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

2.2.4. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku Družstva nebo o vznik členství v průběhu trvání Družstva. Písemné prohlášení musí 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 tvoří souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. Člen se může podílet na základním kapitálu Družstva více dalšími členskými vklady.

2.4.2. Členské vklady mohou být pouze peněžité a splácí se na účet Družstva. Při prodlení byť jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává na výzvu Družstva splatným celá zbývající

výše dalšího členského vkladu. Ustanovení § 1931 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „**OZ**“) se nepoužije.

2.4.3. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši schválené členskou schůzí uzavře Družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje dle čl. 2.5 Stanov.

2.4.4. Každý člen Družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši, lhůtě a způsobem schváleným členskou schůzí.

2.4.5. 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.

2.4.6. Pořizovacím dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem (dále jen „**Pořizovací další členský vklad**“), v němž se nachází byt, jehož se jako člen Družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem, tedy na pořízení nemovitostí:

- a) pozemku parc. č. 101, o výměře 300 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 1069,
 - b) pozemku parc. č. 102, o výměře 286 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 1068,
 - c) pozemku parc. č. 136, o výměře 114 m² (ostatní plocha).
- vše v obci Praha, katastrální území Černý Most, vše zapsáno na LV č. 6472.

2.4.7. Pořizovací další členský vklad se stanoví jako podíl z kupní ceny domu a pozemku ve výši uvedené v kupní smlouvě uzavřené s hlavním městem Prahou, vypočítaný podle poměru podlahové plochy bytu člena Družstva k součtu ploch všech družstevních bytů v obytném domě v souladu s usnesením členské schůze.

2.4.8. Každý člen Družstva může do termínu určeného představenstvem zaplatit poměrnou část Pořizovacího dalšího členského vkladu, příp. celý další členský vklad. Bližší údaje budou členům Družstva oznámeny způsobem obvyklým pro předávání zpráv družstevníkům (nástěnka, internetové stránky apod.).

2.4.9. U člena Družstva, jenž nedoplatí celý Pořizovací další členský vklad, popř. jeho část najednou, bude platit nevyvratitelná domněnka, že požádal Družstvo o zajištění úvěru na částku rovnající se nezaplacené části jeho Pořizovacího 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 Pořizovacích dalších členských vkladech. Každý člen Družstva, který nezaplatil v dané lhůtě Pořizovací další členský vklad najednou, je povinen podílet se na splácení úvěru způsobem stanoveným těmito Stanovami a interním předpisem Družstva. Člen Družstva, který zaplatil Pořizovací 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.

2.4.10. Podmínky pro další členský vklad na opravy a na technické zhodnocení domu určuje svým usnesením členská schůze Družstva. Nebude-li určeno jinak, použijí se články 2.4.7., 2.4.8., a 2.4.9. obdobně.

2.4.11. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady Pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši, způsob a lhůtu úhrady (případně další podmínky pro přijetí dodatečně přijímaného člena) stanoví členská schůze (dále jen „**Dodatečný další členský vklad**“). Výše Dodatečného dalšího členského vkladu v případě tzv. uvolněného bytu bude zpravidla určena na základě tržní ceny bytu (nebytového prostoru). Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního

nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostorů v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva. Použitím na pořízení družstevních bytových domů a k nim příslušejících pozemků nebo na financování technického zhodnocení domů se dodatečný další členský vklad stává Pořizovacím dalším členským vkladem podle odst. 2.4.6.

2.4.12. Jednou z podmínek vzniku členství dodatečně přijímaného člena v Družstvu je závazek k převzetí vkladové povinnosti tohoto člena Družstva k dalšímu členskému vkladu ve výši, lhůtě a způsobu úhrady určené členskou schůzí, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze. Výši, lhůtu a způsob úhrady dalšího členského vkladu bude sjednán v písemné smlouvě o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s Družstvem podle čl. 2.5

2.4.13. Uchazeč o členství v Družstvu je povinen Družstvu před vznikem členství předložit písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši, lhůtě a způsobu úhrady určené členskou schůzí. 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 peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu, ujednání v souladu s usnesením členské schůze, 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 členské schůze, 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,
- 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, schváleném usnesením členské schůze, 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 členská schůze, 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, případně s uvedením, z jakého důvodu ke zvětšení členského vkladu dochází.

2.5.4. Vzor smlouvy o dalším členském vkladu schvaluje podle odstavce 10.3.2 písm. n)e) těchto Stanov členská schůze.

2.6. VÍCE DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ TÉHOŽ ČLENA

2.6.1. Má-li být s družstevním podílem 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 vypořádat, vyjma případu podle odstavce 2.7.2 a 2.7.3.

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. Další členský vklad, který člen uhradil z vlastních zdrojů a kterým se podílel na pořízení družstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku, k němuž bylo vázáno právo nájmu nečlena družstva, se členovi vrátí, je-li tento byt přidělen do nájmu členovi družstva, který uhradil Pořizovací další členský vklad.

2.7.4. V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 2.7.1, 2.7.2 a 2.7.3 obdobně.

ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

3.1. PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ

3.1.1. Členem Družstva může být fyzická osoba s trvalým pobytem v ČR nebo hlavní město Praha (obec). Nezletilá osoba se může stát členem Družstva v případech vymezených zákonem. Při založení Družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku Družstva. Členy Družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi Družstva, jestliže splnily podmínky podle ZOK a těchto stanov.

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 v souladu s usnesením členské schůze.

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 a 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 členskou schůzí spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje,
- d) závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy Družstva, interní předpisy Družstva a usnesení členské schůze Družstva,
- e) 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. 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 nebo název a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
- b) den a způsob vzniku a zániku členství v Družstvu,
- c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu).

3.3.3. 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. Člen je povinen v této souvislosti uhradit poplatek v souladu s přílohou těchto stanov.

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

3.3.5. Člen Družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu členů. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí Družstvu odůvodněné náklady s tím spojené v souladu s přílohou těchto stanov.

3.3.6. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů dle přílohy těchto stanov opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.

3.3.7. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů dle přílohy těchto stanov 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.

3.3.8. 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.

3.3.9. 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. 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.

4.1.3. 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 vzniklá,
- b) 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,
- c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům Družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
- d) 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,
- e) podílet se na činnosti Družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů Družstva,
- f) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z Družstva,

- g) 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,
- h) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
- i) 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,
- j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze, stanov a/nebo interních předpisů Družstva, v případě požadování listinné kopie těchto dokumentů za poplatek stanovený v příloze těchto stanov.

4.1.4. 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) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami,
- e) hradit platby (ceny úkonů a peněžité sankce za porušení povinností) stanovené přílohou těchto stanov. Toto nevylučuje právo na náhradu škody.

4.2. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA

4.2.1. Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 4.1.3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.1.4.

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) informovat členy družstva o potřebě provedení úprav uvedených v odstavci 9.6.3 stanov, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je 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.
- b) 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.

4.2.4. Další práva a povinnosti bytového družstva ve vztahu k údržbě a opravám nemovitostí v majetku bytového družstva a majetku, u kterého je družstvo spoluvlastník, rozsah prací souvisejících s údržbou a opravami těchto nemovitostí jsou řešeny v těchto stanovách.

4.2.5. Družstvo je povinno vést seznam členů podle článku 3.3. těchto stanov.

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, ustanovení 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 a nabyvatel družstevního podílu se stává členem Družstva dnem, kdy byla Družstvu prokazatelně doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči Družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu prokazatelně doručeno Družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

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 této agendy je Družstvo oprávněno požadovat od nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony v příloze těchto stanov.

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 nájmní 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. Za úkony spojené s vyřízením agendy je Družstvo oprávněno požadovat od dědice družstevního podílu úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony v příloze těchto stanov.

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 nájmcem 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 nájmní 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. Za úkony spojené s vyřízením agendy je Družstvo oprávněno požadovat od člena Družstva, který svůj družstevní podíl rozdělil, úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony přílohou těchto stanov.

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 splnutí 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 splnul 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 splnutí 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 bydlení, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
- j) doručením vyrozumění 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 tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

6.1.3. Při zániku (ukončení) členství v Družstvu dohodou nebo vystoupením je bývalý člen Družstva povinen zaplatit poplatek v souladu s přílohou těchto stanov.

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. 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 3 (tři) měsíce. Běh výpovědní doby začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení Družstvu.

6.3.2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní doby. Ustanovení odstavce 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.

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) když 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
- b) když je člen Družstva 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 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.

7.1.3. Pokud žádosti o odklad plateb dle odstavce 7.1.2 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.

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.

7.2.5. V souvislosti se zasláním výstrahy je člen Družstva povinen zaplatit poplatek v souladu s přílohou těchto stanov.

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 (vyloučenému) 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 7.5.6 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.

ČÁST OSMÁ: VYPOŘÁDACÍ PODÍL

8.1. NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL

- 8.1.1. Zánikem členství v Družstvu bez právního nástupce vzniká bývalému členovi 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. 8.1.1. a 8.1.2. neplatí v případě, kdy byl další členský vklad započten na úhradu kupní ceny při převodu bytu do vlastnictví člena družstva.
- 8.1.4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O započtené pohledávky družstva se vypořádací podíl sníží.
- 8.1.5. 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. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
- 8.2.2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

ČÁST DEVÁTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

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.

9.2. PRÁVO NA UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NEBO PRÁVO NÁJMU A PŘEVOD ČI PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO 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 DRUŽSTEVNÍHO 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, postup při stanovení výše nájemného, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
- b) 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 a že se smluvní strany zavazují řídit se aktuálním zněním tohoto předpisu,
- 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. Postup při stanovení výše prvního nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové Družstva-nájemci hradí v nájmemném 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.

9.4.2. 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.

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

9.5.1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.

9.5.2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, 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.

9.5.3. Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

9.5.4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje představenstvo, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak, jako např. v případě tepla a centralizovaného poskytování teplé vody. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního právního předpisu.

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 4.1.3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.1.4.

9.6.3. 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.

9.6.4. Družstvo je povinno informovat členy Družstva o potřebě provedení úprav uvedených v odstavci 9.6.3 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.

9.6.5. 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.

9.6.6. 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 2.4.6 těchto stanov, či některým z nich, vyhotoveno a vloženo do katastru nemovitostí.

9.6.7. Člen Družstva hradí běžnou údržbu a 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) běžnou údržbu a 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 analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) 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, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) 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,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, opravy radiátorů ústředního topení,
- i) opravy keramických obkladů v koupelně i kuchyni, opravy vnitřních nátěrů a výmaleb.

9.6.8. Člen družstva hradí výměny součástí bytu a předmětů uvedených v odst. 9.6.7 tohoto článku.

9.6.9. 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) závitem hlavního bytového uzávěru plynu na straně k plynoměru nebo závitem pro zátku odbočky z hlavního potrubí (jsou-li součástí bytu),

- h) stěnou hlavního svislého vzduchotechnického potrubí uvnitř šachty,
- i) 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) je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající 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, dodržuje pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v interním předpise Družstva schváleném usnesením členské schůze; v případě porušení povinností v souvislosti se zajištěním bezpečnosti, pořádku či pravidel soužití v domě je člen povinen zaplatit peněžitou sankci za každé jednotlivé porušení povinnosti v souladu s přílohou těchto stanov,
- d) jednorázově splatí, případně splácí další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví usnesením členská schůze), 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 nebo dle přílohy těchto stanov. 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,
- 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) 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,
- h) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném stanovami Družstva,
- i) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší Družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned Družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní Družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- j) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,

- k) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce Družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li Družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, ačkoli se jedná o vadu, k jejímuž odstranění je povinno, 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,
- l) upozorní Družstvo na škody, které tomuto 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; v případě porušení této povinnosti (po opakované výzvě) je člen povinen zaplatit peněžitou sankci v souladu s přílohou těchto stanov,
- 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; v případě porušení této povinnosti (po opakované výzvě) je člen povinen zaplatit peněžitou sankci v souladu s přílohou těchto stanov. Předchozího oznámení není potřeba v případě havárie.

9.7.2. Nájemce je oprávněn provádět v bytě za podmínek dále stanovených stavební a podobné úpravy, změny a přestavby (dále jen „**Rekonstrukce**“). Nájemce provádí Rekonstrukci výlučně na své náklady. Rekonstrukce nesmí zasahovat do 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 čl. 2.4.6 těchto stanov, či některým z nich, vyhotoveno a vloženo do katastru nemovitostí. Nájemce provádí Rekonstrukci po projednání podle stavebně právních předpisů, je-li jej třeba. Nájemce je povinen dodržovat při provádění Rekonstrukce příslušné právní předpisy, tyto stanovy, jakož i interní předpis Družstva, jinak by se jednalo o hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by Družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedenou Rekonstrukci bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Nájemce při provádění Rekonstrukce nesmí zatěžovat stavebními pracemi ostatní uživatele bytů nad míru přiměřenou poměrům. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů, stanov a interních předpisů. Nájemce nemá v případě zániku nájmu či členství v Družstvu nárok na vydání náhrady za zhodnocení bytu na základě provedení Rekonstrukce.

9.7.3. Nájemce je povinen o záměru provádět Rekonstrukci písemně informovat Družstvo alespoň 30 (třicet) dní předem a současně předložit veškeré podklady potřebné pro posouzení charakteru a rozsahu Rekonstrukce (např. projektovou dokumentaci, statický posudek). V oznámení jakékoliv Rekonstrukce, která by měla za následek změnu vzhledu domu, je nájemce povinen předložit vyjádření příslušného stavebního úřadu. Jednou z podmínek platnosti generálního souhlasu v tomto případě je rozhodnutí členské schůze Družstva o provedení této Rekonstrukce. Splňuje-li záměr požadavky uvedené v tomto a předchozím odstavci, oznámí představenstvo Družstva písemně nájemci do 21 (dvaceti jedna) dní, že nemá proti provedení Rekonstrukce námitky. V opačném případě představenstvo Družstva generální souhlas s provedením Rekonstrukce odejme. Poruší-li nájemce při provádění Rekonstrukce některý právní předpis, tyto stanovy, interní předpis Družstva či podmínky uvedené v oznámení Družstva, vyzve ho představenstvo Družstva ke zjednání nápravy. Pokud tak nájemce neučiní ani ve lhůtě 14 (čtrnácti) dnů ode dne doručení výzvy dle předchozí věty, je představenstvo Družstva oprávněno mu souhlas s

prováděním Rekonstrukce odejmout a další provádění Rekonstrukce zakázat. Toto rozhodnutí představenstva Družstva bude nájemci zasláno v písemné formě a bude náležitě odůvodněno. Nájemce je v takovém případě povinen práce ukončit.

9.7.4. V případě porušení povinností uvedených v odst. 9.7.2 a 9.7.3 či v oznámení o souhlasu s Rekonstrukcí je člen Družstva povinen uhradit peněžitou sankci za každé jednotlivé porušení povinnosti dle přílohy těchto stanov. Člen je dále v souvislosti s Rekonstrukcí dle předchozích odstavců tohoto článku povinen zaplatit poplatky dle přílohy těchto stanov.

9.7.5. 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 pracovat či 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.

9.7.6. 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.

9.7.7. Nájemce je oprávněn přenechat družstevní byt nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické osobě. Nájemce je povinen Družstvo o každém podnájmu písemně informovat minimálně 14 (čtrnáct) dní předem s tím, že v oznámení současně uvede jména a adresy všech podnájemců, a to pro případ nutnosti řešit havarijní situaci či vzniku škody na domě. Tento generální souhlas platí vždy na dobu 1 (jednoho) roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce či konkrétním osobám podnájemců s tím, že po uplynutí doby 1 (jednoho) roku musí být souhlas představenstvem Družstva znovu udělen vždy opět na dobu 1 (jednoho) roku. Souhlas bude obnoven na základě písemné žádosti dané min. 14 (čtrnáct) dní předem s tím, že v žádosti budou uvedena jména a adresy všech podnájemců. Důvodem pro neobnovení souhlasu s podnájmem je skutečnost, že podnájemce opakovaně, tedy ve třech případech a více, či trvale porušuje povinnosti dle zákona, stanov či interního předpisu Družstva, a tím narušuje klidné a pokojné soužití v domě. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu a společných prostor domu, včetně ustanovení stanov Družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případných interních předpisů Družstva, a dodržování těchto povinností podnájemcem v praxi fakticky zajistit. Nájemce je povinen poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu Družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci nebo pokud dojde k situaci, kdy podnájemce opakovaně, tedy ve 3 (třech) případech a více, či trvale porušuje povinnosti dle zákona, stanov či interního předpisu Družstva, a tím narušuje klidné a pokojné soužití v domě, přičemž nájemce nápravu nezajistí ani ve lhůtě 14 (čtrnácti) dnů od doručení výzvy představenstva Družstva, má představenstvo Družstva právo odvolat souhlas s podnájmem. V případě neobnovení generálního souhlasu, odvolání generálního souhlasu nebo porušování povinností podnájemcem je nájemce povinen dát podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Nájemce je současně povinen činit účinné kroky k vystěhování bývalého podnájemce, a to např. podat žalobu na vyklizení a řádně pokračovat v řízení. Porušení některé povinnosti dle předchozích dvou vět je považováno za hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Člen Družstva je povinen zaplatit poplatek za úkony Družstva související s podnájmem, případně při porušení povinnosti související s podnájmem peněžitou sankci za každé porušení povinnosti, dle přílohy těchto stanov.

9.7.8. 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 zaslal.

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. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny interním předpisem Družstva, schváleném usnesením členské schůze, 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

10.1.1. 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. Je-li členem Družstva fyzická osoba, musí být plnoletá, plně způsobilá k právnímu jednání, 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 Družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ a v ZOK. Členem voleného orgánu Družstva může být za podmínek v těchto stanovách uvedených i hlavní město Praha.

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, zmocní jedinou fyzickou osobu, která splňuje předpoklady a požadavky pro výkon funkce pro samotného člena voleného orgánu, aby ji v orgánu zastupovala.

10.2.5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu Družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat 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 zvoleni.

10.2.8. Představenstvo a kontrolní komise 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 námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném interním předpisu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.

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 apod.). 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 přijímajícím.

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 mohou 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. 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 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.

10.3.2. Členská schůze:

- 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,
 - c) určuje celkovou výši odměny představenstva, kontrolní komise,
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku,
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
 - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) schvaluje jednání učiněná za Družstvo do jeho vzniku,
 - i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo o úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - l) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti Družstva,
 - m) rozhoduje o přeměně Družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
 - n) schvaluje vzorovou smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
 - o) schvaluje majetkové a finanční úkony (výdaje) Družstva (včetně určení smluvní strany a případně i podmínek právního jednání) převyšujících v každém jednotlivém případě částku 500.000,- Kč bez DPH. V případě trvajících smluv či smluv s opakujícím se plněním se finanční limit dle předchozí věty počítá dle hodnoty smlouvy (výše plnění) za 1 rok. O majetkových a finančních úkonech do 300.000,- Kč bez DPH rozhoduje představenstvo samostatně, o majetkových a finančních úkonech nad 300.000,- Kč bez DPH do 500.000,- Kč bez DPH rozhoduje představenstvo po předchozím vyjádření kontrolní komise; teprve po schválení členskou schůzí je oprávněno představenstvo provádět majetkové a finanční úkony nad výši shora uvedenou ve větě první a druhé písm. o). Výjimku z tohoto pravidla představuje:
 - i. úhrada služeb, které jsou spojené s užíváním bytů dle platných předpisů,
 - ii. 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,
 - iii. 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.
- p) rozhoduje o zrušení Družstva s likvidací,
 - q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - r) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,

- s) schvaluje výši, způsob úhrady a lhůtu pro úhradu dalšího členského vkladu, případně další podmínky pro přijetí dodatečně přijímaného člena,
- t) schvaluje prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám,
- u) schvaluje změnu podlahových ploch bytu, případně nebytového prostoru, a určuje podmínky realizace změny,
- v) rozhoduje o zahájení procesu převodu družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů Družstva,
- w) schvaluje interní předpisy Družstva,
- x) 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,
- y) 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 těže 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 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 svolaná 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 jedině 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 stanov Družstva vyšší počet hlasů.

10.5.3. Členská schůze se usnáší 2/3 většinou přítomných hlasů, 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 má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.

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.

10.5.7. 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.

10.5.8. 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 projevili; 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 projevili.

10.5.9. 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, pokud je přítomno alespoň 20% členů, nejméně však 3 členové.

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. 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. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Družstva.

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

10.7.7. 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.

10.7.8. 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.

10.7.9. 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.

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

10.7.11. Hlasování na členské schůzi za pomoci technických prostředků probíhá pomocí hlasovacího programu za pomoci prokliku. Pro způsob hlasování se použijí pravidla uvedená v čl. 10.5 těchto stanov.

10.7.12. Představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze může zorganizovat hlasování na členské schůzi také kombinovanou formou, kdy svolá členskou schůzi dle článku 10.4 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. Za Družstvo jedná navenek společně vždy alespoň dva členové představenstva (§164 odst. 2 OZ).

10.8.2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise.

10.8.3. Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 10.8.2 řídí činnost Družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu

Družstva. Přísluší mu obchodní vedení Družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření Družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, 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. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.

10.8.4. 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. 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 má 3 (tři) členy a je voleno na funkční období 5 let. 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.

10.8.6. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise. Člen představenstva nesmí být ve vztahu k členům kontrolní komise osobou blízkou (např. manžel, registrovaný partner nebo příbuzný v řadě přímé či sourozenec). 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 osobou v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo bytové 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.

10.8.7. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 10.8.6 věty třetí až páté předem informovat členskou schůzi (při založení Družstva ustavující 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 3 měsíců od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

10.8.8. Představenstvo volí ze svého středu předsedu, popřípadě jednoho nebo více místopředsedů, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy (více místopředsedů) trvale do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedu) přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva.

10.8.9. 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.

10.8.10. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda či jiný člen představenstva, 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, a to elektronickou poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné 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.

10.8.11. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným 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.

10.8.12. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.

10.8.13. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost Družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda či každý z místopředsedů, je-li zvoleno více místopředsedů.

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

10.8.15. 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 a je nezávislá na ostatních orgánech Družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

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. 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. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.

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 nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

10.9.5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

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 jakékoliv informace a doklady o hospodaření Družstva. Představenstvo je povinno 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 10.8.6, 10.8.7, 10.8.11, 10.8.12, 10.8.14, 10.8.15.

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.

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.

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. O převodu bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byt) do vlastnictví členů Družstva může být rozhodováno nejdříve poté, co bytové domy dle čl. 2.4.6 těchto stanov budou kompletně revitalizovány. Za kompletní revitalizaci se nepovažují jen jednotlivé opravy či úpravy, které bude nutno provést za účelem nápravy havárie či udržení řádného stavu bytových domů.

11.2.4. V případě, kdy bude Družstvem čerpán úvěr na úhradu dalších členských vkladů všech nebo i jen některých členů Družstva, případě opravu domu, je možné hlasování o převodu bytů do vlastnictví členů Družstva zařadit na pořad členské schůze pouze v případě, kdy bude představenstvem Družstva předložen písemný souhlas úvěrující banky s převodem bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů Družstva.

11.2.5. Poté, co se Družstvo stane vlastníkem nemovitostí uvedených v článku 2.4.6 těchto stanov, nechá vyhotovit prohlášení vlastníka, jímž rozdělí právo k nemovitým věcem dle článku 2.4.6 těchto stanov, resp. některým z nich, na vlastnické právo k jednotkám, které následně nechá zapsat do katastru nemovitostí. Na základě souhlasu úvěrující banky bude poté z katastru nemovitostí vymazáno zástavní

právo k těm jednotkám, resp. bytům jakožto součástí jednotek, ve vztahu k nimž člen Družstva s právem nájmu zcela splatil další členský vklad dle čl. 2.4 těchto stanov.

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

11.4. FONDY DRUŽSTVA

11.4.1. Družstvo může vytvářet fondy Družstva podle svých potřeb.

11.4.2. 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. ZISK DRUŽSTVA

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

11.6. ZTRÁTA DRUŽSTVA

11.6.1. Ztráta Družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:

- 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).

11.7. UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ

11.7.1. 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.

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

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

11.7.4. 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.

11.8. ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI

11.8.1. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:

- a) ztráta Družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
- b) 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.

11.8.2. 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.

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

12.3.2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

12.3.3. Tyto stanovы byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne **25. 11. 2021** a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov bytového družstva něco jiného.

12.3.4. Přílohy těchto stanov tvoří jejich nedílnou součást.

Příloha stanov: Ceník poplatků a peněžitých sankcí

I. CENÍK POPLATKŮ A PENĚŽITÝCH SANKCÍ

Ceník poplatků a peněžitých sankcí		
KAPITOLA		Cena v Kč
	ZMĚNY V ČLENSKÉ ZÁKLADNĚ, SEZNAM ČLENŮ	
1.	Poplatek za administraci (vyřízení agendy) spojené s převodem družstevního podílu v přímé linii příbuzenské (např. rodiče-děti, prarodiče-vnoučata) a v pobočné linii příbuzenské v případě sourozenců – čl. 5.1.5 stanov	1 000 Kč
2.	Poplatek za administraci (vyřízení agendy) spojené s převodem družstevního podílu v ostatních případech (mimo těch dle položky č. 1) – čl. 5.1.5 stanov	10 000 Kč
3.	Poplatek za úkony spojené s vyřízením agendy v případě přechodu (dědění) družstevního podílu – čl. 5.2.5 stanov	1 000 Kč
4.	Poplatek za administraci (vyřízení agendy) při změně (zvýšení i snížení) počtu (spolu)vlastníků družstevního podílu – čl. 1.4.3 stanov	1 000 Kč
5.	Poplatek za administraci (vyřízení agendy) v souvislosti s rozdělením družstevního podílu – čl. 5.3.6 stanov	1 000 Kč
6.	Poplatek za administraci (vyřízení agendy) při ukončení členství v Družstvu dohodou nebo vystoupením – čl. 6.1.3 stanov	300 Kč
7.	Poplatek za zápis (administraci) každé změny údajů evidovaných v seznamu členů, pokud k ní nedochází na základě situace uvedené pod položkami č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 – čl. 3.3.3 stanov	200 Kč
8.	Poplatek za vydání potvrzení o členství v Družstvu a obsahu zápisu v seznamu členů, a to za vydání každého potvrzení o členství, pokud o něj člen žádá častěji než 1x za rok – čl. 3.3.5 stanov	200 Kč
9.	Poplatek za vydání opisu nebo výpisu údajů ze seznamu členů, které se člena (žadatele) týkají – čl. 3.3.6 stanov	200 Kč

10.	Poplatek za vydání opisu příslušné části seznamu členů, které se členu (žadatele) netýkají, pokud na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas členu (s úředně ověřeným podpisem), kterého se zápis týká – čl. 3.3.7 stanov	200 Kč
PODŇÁJEM		
11.	Sankce pro členu Družstva, který řádně předem neoznámí podnájem v souladu s podmínkami generálního souhlasu s podnájemem dle stanov Družstva – čl. 9.7.7 stanov	1 000 Kč
12.	Sankce za opožděnou žádost o obnovení souhlasu s podnájemem – čl. 9.7.7 stanov	1 000 Kč
13.	Sankce pro členu Družstva, který byt či nebytový prostor podnají, resp. uzavřel podnájemní smlouvu, aniž by k tomu měl souhlas Družstva dle stanov – čl. 9.7.7 stanov	10 000 Kč
14.	Sankce pro členu Družstva, který nechá třetí osobu užívat byt či nebytový prostor bez platné podnájemní smlouvy, případně bez platného užívacího titulu, aniž by činil účinné kroky k vystěhování uvedené osoby. Za účinné kroky směřující k vystěhování se považuje např. podání žaloby na vyklizení a řádné pokračování v řízení – čl. 9.7.7 stanov	10 000 Kč/ za každý započatý měsíc
15.	Vydání potvrzení o podnájmu – čl. 9.7.7 stanov	200 Kč
REKONSTRUKCE BYTU/NEBYTOVÉHO PROSTORU		
16.	Poplatek za zpracování podkladů a vyhotovení oznámení o tom, že Družstvo nemá námitek proti nahlášené Rekonstrukci v bytě či nebytovém prostoru – čl. 9.7.3 stanov	1 000 Kč
17.	Poplatek za přípravu či vydání podkladů pro úkony ve stavebním řízení nebo podkladů, které člen vyžaduje při provádění Rekonstrukce bytu nebo nebytového prostoru – čl. 9.7.2 a 9.7.3 stanov	500 Kč
18.	Sankce za porušení každé jednotlivé povinnosti při provádění Rekonstrukce bytu či nebytového prostoru – čl. 9.7.2, 9.7.3 a 9.7.4 stanov	50 000 Kč
OSTATNÍ		
19.	Poplatek za zaslání písemné upomínky za pozdní úhradu plateb (každá upomínka)	500 Kč

	– čl. 9.7.1 písm. d) stanov	
20.	Poplatek za zpracování podkladů předcházející zaslání výstrahy před vyloučením z Družstva – čl. 7.2.5 stanov	1 000 Kč
21.	Poplatek za vyhotovení splátkového kalendáře – čl. 9.7.1 písm. d) stanov	2 000 Kč
22.	Poplatek za listinnou kopii dokumentů pro vlastní potřebu člena Družstva – např. stanov Družstva, interní předpisy Družstva, zápisy z členské schůze – čl. 4.1.3 písm. j) stanov	100 Kč /každý dokument
23.	Sankce za nezpřístupnění bytu nebo nebytového prostoru ani na opakovanou výzvu, a to za každé jednotlivé porušení této povinnosti – čl. 9.7.1 písm. m) a n) stanov	5 000 Kč
24.	Poplatek za vyhotovení duplikátu nájemní smlouvy a/nebo smlouvy o dalším čl. vkladu – čl. 9.7.1 písm. d) stanov	200 Kč/každý dokument
25.	Poplatek za zpracování žádosti o udělení souhlasu s umístěním sídla v bytě či nebytovém prostoru nebo za administraci žádosti o souhlas s podnikáním či výkonem pracovní činnosti v bytě – čl. 9.7.5 stanov	500 Kč
BEZPEČNOST, POŘÁDEK, PRAVIDLA SOUŽITÍ V DOMĚ A JINÉ		
26.	Sankce pro člena Družstva, který ani na opakovanou výzvu neodstraní ze společných částí či z pozemku Družstva věci či předměty, umístěné zde v rozporu s předpisy o požární bezpečnosti, případně jinými předpisy, a to za každé jednotlivé porušení této povinnosti – čl. 9.7.1 písm. c) stanov	5 000 Kč
27.	Sankce pro člena Družstva, který umísťuje odpady mimo nádoby k tomu určené, např. na chodby, pod schodiště či na jiná místa ve společných prostorech či v okolí domu, a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti – čl. 9.7.1 písm. c) stanov	2 000 Kč

II. SPLATNOST A PLÁTCI POPLATKŮ A PENĚŽITÝCH SANKCÍ

1. Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká nabyvateli družstevního podílu. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od okamžiku právních účinků převodu členského podílu v Družstvu.

2. Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká nabyvateli družstevního podílu. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od okamžiku právních účinků převodu členského podílu v Družstvu.
3. Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká dědici družstevního podílu. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den ode dne, kdy bude Družstvu oznámen a doložen přechod (dědění) členského podílu.
4. Uvedený poplatek se vybírá v případě, že dochází ke změně počtu (spolu)vlastníků družstevního podílu. K úhradě poplatku je povinen člen Družstva, jehož členství zůstane zachováno, či všichni společní členové, jejichž členství zůstane zachováno společně a nerozdílně, nebo všichni nově společní členové Družstva společně a nerozdílně. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od okamžiku doručení oznámení Družstvu.
5. Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který svůj družstevní podíl rozdělil. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od okamžiku právních účinků rozdělení družstevního podílu vůči Družstvu.
6. Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, kterému zaniká členství v Družstvu dohodou nebo vystoupením, nejpozději do 5 pracovních dnů od uzavření dohody o ukončení členství v Družstvu/doručení oznámení o vystoupení z Družstva Družstvu.
7. Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který žádá o administraci změn, nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení žádosti o administraci změn Družstvu.
8. Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který žádá o vystavení potvrzení o členství v Družstvu. Splatnost uvedeného poplatku nastává 5. pracovní den ode dne doručení žádosti Družstvu.
9. Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který žádá o vydání opisu nebo výpisu ze seznamu členů. Splatnost uvedeného poplatku nastává 5. pracovní den ode dne doručení žádosti Družstvu.
10. Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který žádá o vydání opisu příslušné části seznamu členů. Splatnost uvedeného poplatku nastává 5. pracovní den ode dne doručení žádosti Družstvu.
11. Povinnost k úhradě uvedené peněžité sankce má člen Družstva, který oznámení o podnájmu podal po uplynutí lhůty dle stanov Družstva, avšak ještě před započítáním podnájmu, a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti. Splatnost nastává 5. pracovní den od doručení výzvy Družstva k zaplacení příslušné peněžité sankce.
12. Povinnost k úhradě uvedené sankce vzniká členovi Družstva, který o obnovení souhlasu s podnájmem požádá po uplynutí lhůty dle stanov Družstva, avšak ještě před započítáním obnoveného podnájmu. Splatnost uvedeného poplatku nastává 5. pracovní den od doručení opožděné žádosti.
13. Povinnost k úhradě uvedené peněžité sankce má člen Družstva, který uvedenou povinnost v souvislosti s podnájmem porušil či porušuje (neoznámil podnájem do zahájení podnájmu, případně nepožádal před započítáním obnoveného podnájmu o obnovení souhlasu s podnájmem dle stanov Družstva), a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti. Splatnost nastává 5. pracovní den od doručení výzvy Družstva k zaplacení příslušné peněžité sankce.
14. Povinnost k úhradě uvedené peněžité sankce má člen Družstva, který uvedenou povinnost v souvislosti s podnájmem porušil či porušuje, a to za každý jednotlivý případ porušení

povinnosti a za každý započatý měsíc. Splatnost nastává 5. pracovní den od doručení výzvy Družstva k zaplacení příslušné peněžité sankce.

- 15.** Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který žádá o vyhotovení potvrzení o podnájmu bytu nebo nebytového prostoru. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od doručení žádosti o vydání potvrzení Družstvu.
- 16.** Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který oznamuje Rekonstrukci dle stanov. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od doručení příslušného oznámení Družstvu.
- 17.** Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který žádá o přípravu či vydání podkladů. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od doručení příslušné žádosti Družstvu.
- 18.** Povinnost k úhradě uvedené sankce vzniká členovi Družstva, který při provádění Rekonstrukce dle stanov poruší některou povinnost dle obecně závazných právních předpisů, stanov Družstva, interních předpisů Družstva nebo dle oznámení souhlasu s Rekonstrukcí. Splatnost uvedené sankce nastává 5. pracovní den od doručení písemné výzvy Družstva k uhrazení této sankce. Úhradou této sankce není nijak dotčeno či omezeno právo Družstva požadovat náhradu škody, která mu v důsledku uvedeného porušení povinnosti člena Družstva vznikne. Ustanovení § 2050 OZ se tak nepoužije.
- 19.** Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který je v prodlení s úhradou jakékoliv platby spojené s užíváním bytu či nebytového prostoru a kterému proto bude zaslána písemná upomínka. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od doručení upomínky členovi Družstva.
- 20.** Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, kterému Družstvo zašle výstrahu před vyloučením z Družstva. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od doručení výstrahy členovi Družstva.
- 21.** Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, kterému je vyhotoven splátkový kalendář. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od doručení splátkového kalendáře členovi Družstva.
- 22.** Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který žádá o vydání listinné kopie dokumentů Družstva pro vlastní potřebu. Uvedený poplatek se vybírá za vydání kopie každého jednotlivého dokumentu. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od doručení žádosti Družstvu.
- 23.** Povinnost k úhradě uvedené sankce vzniká členovi Družstva, který ani na druhou výzvu nezpřístupní byt nebo nebytový prostor, a to za druhou a každou další marnou výzvu až do splnění povinnosti zpřístupnit byt či nebytový prostor. Splatnost uvedené sankce nastává 5. pracovní den od doručení písemné výzvy Družstva k úhradě této sankce.
- 24.** Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který žádá o vyhotovení duplikátu nájemní smlouvy a/nebo smlouvy o dalším čl. vkladu, nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení žádosti o vyhotovení duplikátu Družstvu.
- 25.** Povinnost k úhradě uvedeného poplatku vzniká členovi Družstva, který žádá o udělení souhlasu s umístěním sídla v bytě či nebytovém prostoru nebo žádá o souhlas s podnikáním či výkonem pracovní činnosti v bytě. Splatnost tohoto poplatku nastává 5. pracovní den od doručení žádosti Družstvu.
- 26.** Povinnost k úhradě uvedené peněžité sankce vzniká členovi Družstva, který věci či předměty ze společných částí či pozemku Družstva neodstraní ani po druhé výzvě Družstva, a to za

druhou a každou další marnou výzvu až do zjednání nápravy. Za výzvu k odstranění se považuje i oznámení umístěné ve společných částech domu. Tuto sankci lze uložit i v případě parkování vozidel na pozemku Družstva v rozporu s předpisy o požární bezpečnosti či jinými předpisy, přičemž v tomto případě může být člen Družstva vyzván ke zjednání nápravy zástupcem Družstva i ústně. Splatnost uvedené peněžitě sankce nastává 5. pracovní den po doručení výzvy Družstva k uhrazení této sankce.

- 27.** Povinnost k úhradě uvedené sankce vzniká členovi Družstva, který uvedeným (závadným) způsobem s odpady naložil, a to za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti. Splatnost uvedené peněžitě sankce nastává 5. pracovní den po doručení výzvy Družstva k jejímu uhrazení.

III. ZPŮSOB ÚHRADY POPLATKŮ A PENĚŽITÝCH SANKCÍ

Plátce je povinen uhradit poplatek či peněžitou sankci na účet Družstva a označit ji variabilním symbolem.

Variabilní symbol se tvoří následovně: **číslo bytu + číslo vchodu + položka ceníku**. Příklad: Byt č. 21 ve vchodu číslo 1068 platí poplatek dle položky č. 7 (Poplatek za zápis (administraci) každé změny údajů evidovaných v seznamu členů), potom je variabilní symbol 2110687.

ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA **ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA**

30

10.1. OBECNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH OBECNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH **30**

10.2. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ SPOLEČNÁ USTANOVENÍ **30**

10.3. ČLENSKÁ SCHŮZE ČLENSKÁ **SCHŮZE**

31

10.4. SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE SVOLÁNÍ ČLENSKÉ **SCHŮZE**

33

10.5. USNAŠENÍ SCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE USNAŠENÍ SCHOPNOST ČLENSKÉ **SCHŮZE**

34

10.6. NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE NÁHRADNÍ ČLENSKÁ **SCHŮZE**

35

10.7. ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM **10.7.**

ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM A ZA POMOCI TECHNICKÝCH PROSTŘEDKŮ

36

VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY DRUŽSTVA VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY DRUŽSTVA

37

10.8. PŘEDSTAVENSTVO **PŘEDSTAVENSTVO**

37

10.9. KONTROLNÍ KOMISE KONTROLNÍ **KOMISE**

39

ČÁST JEDENÁCTÁ: ČÁST JEDENÁCTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH

POTŘEB SVÝCH ČLENŮ **39**

11.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ ZÁKLADNÍ **USTANOVENÍ**

40

11.2. OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM

40

11.3. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE **40**

11.4. FONDY DRUŽSTVA FONDY **DRUŽSTVA**

41

11.5. ZISK DRUŽSTVA ZISK **DRUŽSTVA**

41

11.6. ZTRÁTA DRUŽSTVA ZTRÁTA **DRUŽSTVA**

41

11.7. UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ

41

11.8. ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI

41

ČÁST DVANÁCTÁ: ČÁST DVANÁCTÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA **42**

12.1. ZRUŠENÍ DRUŽSTVA ZRUŠENÍ DRUŽSTVA **42**

12.2. ZÁNİK DRUŽSTVA ZÁNİK **DRUŽSTVA**

42

12.3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ **42**

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

Změněn kód pole ...

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1.1. ~~1.1.~~ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1.1. Družstvo, které přijalo tyto stanovy, je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem ~~zajišťování~~ 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. Uhradovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy (§ 587 a následující 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 Vlčkova 1068, 1069.

1.2.2. Sídlo Družstva: Vlčkova 1069, 198 00 Praha 9.

1.2.3. IČO: 08628173.

1.3. PŘEDMĚT ČINNOSTI

1.3.1. Předmětem činnosti Družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů, pronájem a správa bytových a nebytových prostor a zajišťování služeb souvisejících s řádným hospodařením a provozem domů, bytů, nebytových prostor a pozemků.

1.4. DRUŽSTEVNÍ PODÍL – OBECNÁ USTANOVENÍ

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

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

1.4.2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je možné pouze v případě manželů (nejedná-li se o ~~společné členství~~ družstevní podíl ve společném jmění manželů), sourozenců, registrovaných partnerů, rodičů a

dětí či vnuků. Bez ohledu na počet spoluvlastníků družstevního podílu je s každým družstevním podílem spojen 1 (jeden) hlas.

1.4.3. Člen Družstva je povinen při změně (zvýšení i snížení) počtu (spolu)vlastníků družstevního podílu zaplatit poplatek v souladu s přílohou těchto stanov.

1.4.3.1.4.4. Zastavit družstevní podíl v Družstvu se vylučuje.

ČÁST DRUHÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

2.1. ZÁKLADNÍ

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. ~~2.2.~~ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD

2.2.1. Základní členský vklad je peněžitý. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 5.000,- Kč (pět tisíc korun českých). ~~Základní členský vklad je peněžitý a přede~~

2.2.1-2.2.2. Přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v Družstvu nevznikne.

2.2.2-2.2.3. Základní členský vklad nelze za trvání členství v Družstvu členovi vratet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

2.2.3-2.2.4. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení ~~s ověřenými podpisy~~ o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku Družstva ~~po jeho založení~~ nebo o vznik členství v průběhu trvání Družstva. Písemné prohlášení musí být písemné s úředně ověřenými podpisy.

2.3. ~~2.3.~~ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU NEBO SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU

2.3.1. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská ~~schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové Družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové Družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem 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 § ~~568~~567b a násl. ZOK.

~~2.3-2.4.~~ 2.4. DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

~~Dalším~~

2.4.1. Majetkovou účast člena Družstva tvoří souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. Člen se může podílet na základním kapitálu Družstva více dalšími členskými vklady.

2.4.2. Členské vklady mohou být pouze peněžité a splácí se na účet Družstva. Při prodlení byt jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává na výzvu Družstva splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu. Ustanovení § 1931 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „OZ“) se nepoužije.

2.4.3. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši schválené členskou schůzí uzavře Družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje dle čl. 2.5 Stanov.

2.4.4. Každý člen Družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši, lhůtě a způsobem schváleným členskou schůzí.

2.4.5. Další členský vklad může být pořizovací další členský vklad, další členský vklad na opravy a technické zhodnocení nebo další členský vklad dodatečně placený dodatečně přijímaným členem Družstva či členem Družstva, který má získat právo nájmu k uvolněnému bytu.

2.4.1-2.4.6. Pořizovacím dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem (dále jen „**Pořizovací další členský vklad**“), v němž se nachází byt, jehož se jako člen Družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. ~~Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí domu, tak při pořízení nových bytů změnou~~

dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod., tak i při technickém zhodnocení stavby, tedy na pořízení nemovitostí:

- a) Pořizovacím dalším členským vkladem se člen družstva podílí na pořízení nemovitostí technologicky funkčního celku bytových domů v ulici Vlčkova č.p. 1068, 1069, tj. pozemku parc. č. 101, o výměře 300 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je dom stávba č. p. 1069 (na pozemku vázne věčné břemeno ZVB/83/022583/2015);
- b) pozemku parc. č. 102, o výměře 286 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je dom stávba č. p. 1068; a funkčně souvisejícího;
- c) pozemku parc. č. 136 (na pozemku bude zřízena služebnost užívacího práva pro veřejné osvětlení včetně napájecí kabeláže a služebnost užívacího práva pro vodovodní řád pro veřejnou potřebu); to o výměře 114 m² (ostatní plocha).

vše v obci Praha, ~~le-ú~~ katastrální území Černý Most, okres HL. m. Praha-vše zapsáno na LV č. 6472.

2.4.2-2.4.7. Výše dalšího členského vkladu bude členům družstva ve fázi koupě Pořizovací další členský vklad se stanoví jako podíl z kupní ceny domu a pozemku oznámena představenstvem jako zálohová platba ve výši uvedené v kupní smlouvě uzavřené s hlavním městem Prahou, vypočítaný podle poměru podlahové plochy bytu člena Družstva k součtu ploch všech družstevních bytů v obytném domě v souladu s usnesením členské schůze.

2.4.3-2.4.8. Každý člen Družstva může do termínu určeného představenstvem zaplatit poměrnou část Pořizovacího dalšího členského vkladu, příp. celý další členský vklad (oznámenou zálohu). Bližší údaje budou členům Družstva oznámeny způsobem obvyklým pro předávání zpráv družstevníkům (nástěnka, internetové stránky ~~---~~ apod.).

2.4.1 Každý člen Družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši a lhůtě schválené členskou schůzí v návaznosti na Pravidla postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů, zastavěných a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy přijatých usnesením číslo 17/4 Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 24. 5. 2012, v platném znění (dále jen „Pravidla“).

2.4.4-2.4.9. U člena Družstva, jenž nedoplatí celý Pořizovací další členský vklad, popř. jeho část najednou, bude platit nevyvratitelná domněnka, že požádal Družstvo o zajištění úvěru na částku rovnající se nezaplacené části jeho Pořizovacího 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 Pořizovacích dalších členských vkladech. Každý člen Družstva, který nezaplatil v dané lhůtě Pořizovací další členský vklad najednou, je povinen podílet se na splácení úvěru způsobem stanoveným těmito ~~stanovami~~ Stanovami a interním předpisem Družstva. Člen Družstva, který zaplatil Pořizovací 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.

2.4.2 O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši schválené členskou schůzí uzavře Družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.

2.4.3 Majetkovou účast člena Družstva (členský podíl) tvoří souhrn základního členského vkladu a dalšího, případně dalších členských vkladů.

2.4.5-2.4.10. Uvolněné byty může družstvo pronajímat pouze na základě aukce, kterou je povinno uspořádat do 2 (dvou) měsíců ode dne, kdy se o uvolněném bytě dozvědělo. Vytvářecí cena se určí jako součet členského vkladu při vzniku družstva a dalších členských vkladů, od něhož se odečte nájemné za dobu užívání družstevního bytu ve výši schvalované každoročně členskou schůzí pro nečleny. Jedná-li se o byt, který byl v nájmu nečlena, určí se výše členských vkladů analogicky, jako by se jednalo o člena. Nižší cena než vytvářecí je nepřipustná. Nájemní smlouvu na příslušný byt je družstvo povinno uzavřít se členem družstva, který učinil nejvyšší nabídku (pořizovací další členský

~~vrklad) a není-li takového pak s nečlenem, který učinil nejvyšší nabídku. Výjimky z nutnosti aukce a z nejnižší možné ceny mohou být schváleny členskou schůzí. Podmínky pro další členský vklad na opravy a na technické zhodnocení domu určuje svým usnesením členská schůze Družstva. Nebude-li určeno jinak, použijí se články 2.4.7., 2.4.8., a 2.4.1. obdobně.~~

~~2.4.6-2.4.11.~~ Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady ~~pořizovacího~~ ~~Pořizovacího~~ dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši, způsob a lhůtu úhrady (případně další podmínky pro přijetí ~~dotatečně přijímaného člena~~) stanoví členská schůze (dále jen „~~dotatečný~~ **Dotatečný** další členský vklad“). ~~Výše Dotatečného dalšího členského vkladu v případě tzv. uvolněného bytu bude zpravidla určena na základě tržní ceny bytu (nebytového prostoru).~~ Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostorů v domě, zařízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva. Použitím na zařízení družstevních bytových domů a k nim příslušejících pozemků nebo na financování technického zhodnocení domů se ~~dotatečný další členský vklad stává Pořizovacím~~ další členským vkladem. ~~podle odst. 2.4.6.~~

~~2.4.7-2.4.12.~~ Jednou z podmínek vzniku členství ~~dotatečně přijímaného člena~~ v Družstvu je závazek k převzetí vkladové povinnosti ~~dotatečně přijímaného tohoto~~ člena Družstva k dalšímu členskému vkladu ve výši, lhůtě a způsobu úhrady určené členskou schůzí ~~formou sjednání, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze. Výši, lhůtu a způsob úhrady dalšího členského vkladu bude sjednán v písemné smlouvě/smlouvě~~ 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, určí-li tak členská schůze.~~ 2.5

~~2.4.4 Člen se může podílet na základním kapitálu Družstva více dalšími členskými vklady.~~

~~2.4.13. 2.5-~~ Uchazeč o členství v Družstvu je povinen Družstvu před vznikem členství předložit písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši, lhůtě a způsobu úhrady určené členskou schůzí. Písemné prohlášení musí být písemné s úředně ověřenými podpisy.

2.4-2.5. SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU

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

- údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu, ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
- ujednání v souladu s usnesením členské schůze, 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 ~~s tím, že při prodlužení byt jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 (třicet) dní se stává po doručení zesplatnění splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu.~~
- 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, schváleném usnesením členské schůze, 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 členská schůze, 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. případně s uvedením, z jakého důvodu ke zvětšení členského vkladu dochází.

2.5.4. ~~2.6.~~Vzor smlouvy o dalším členském vkladu schvaluje podle odstavce 10.3.2 písm. n)e) těchto Stanov členská schůze.

2.5-2.6. 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. a v seznamu členů~~ 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~~ 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 (~~nebytového nebytovému~~ prostoru) do vlastnictví, ~~včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.~~

2.6-2.7. ~~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 vypořádat, vyjma případu podle odstavce ~~2.7.2~~ 2.7.2 a ~~2.7.3~~ 2.7.3.

2.7.2. Ustanovení odstavce ~~2.7.1~~ 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. Další členský vklad, který člen uhradil z vlastních zdrojů a kterým se člen podílel na pořízení družstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku, k němuž bylo vázáno právo nájmu nečlena družstva, se členovi vrátí, je-li tento byt přidělen do nájmu členovi družstva, který uhradil ~~pořizovací~~ Pořizovací další členský vklad.

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

ČÁST TŘETÍ: ~~ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU~~ ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

3.1. PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ**3.1.1. PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ**

3.1.1. Členem Družstva může být fyzická osoba s trvalým pobytem v ČR nebo hlavní město Praha-(obec). Nezletilá osoba se může stát členem Družstva v případech vymezených zákonem. Při založení Družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku Družstva. Členy Družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi Družstva, jestliže splnily podmínky podle ZOK a těchto stanov.

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 splacením (splněním splacení (splnění)) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.

3.1.3. Za trvání Družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního 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.~~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.

~~3.1.1. Do data vzniku právních účinků vkladu vlastnického práva bytového družstva k nemovitostem uvedeným v 2.4.2 se může stát členem bytového družstva pouze uchazeč o členství splňující tyto podmínky: jedná se o fyzickou osobu, která splňuje podmínky tzv. Oprávněného nájemce dle Pravidel. Oprávněným nájemcem se pro účely těchto Pravidel v případě prodeje technologicky funkčního celku rozumí fyzická osoba oprávněná z platné nájemní smlouvy, popř. z jiného platného rozhodnutí orgánů ve své době příslušných k hospodaření s byty (např. z tzv. dekretu na byt). Pokud je nájemcem právnická osoba, pak je Oprávněným nájemcem pro účely těchto Pravidel fyzická osoba podnájemce, má-li platnou podnájemní smlouvu. Oprávněný nájemce nesmí mít v době od prvního dne rozhodovací lhůty stanovené ve výzvě do dne podpisu příslušné kupní smlouvy k předmětné nemovitosti dle těchto Pravidel žádné nevyřídané závazky vůči hl. m. Praze, vztahující se k nájmu bytu či nebytového prostoru, současně mezi ním a prodávajícím není vedeno soudní či exekuční řízení a není nájemcem ani vlastníkem či spoluvlastníkem jiného bytu či nemovitosti na území České republiky určené k bydlení (vyjma případů, kdy prokazatelně doloží, že takový byt nebo nemovitost není způsobilá k trvalému uspokojování jeho bytových potřeb, či takový byt či nemovitost není oprávněn plně jako spoluvlastník užívat k zajištění svého bydlení). Při prodeji technologicky funkčních celků se v rámci společného nájmu pro účely těchto Pravidel považují za oprávněné nájemce manželé nebo společní nájemci. Podmínky uvedené v tomto odstavci se nevztahují na hlavní město Prahu, protože toto bude až do okamžiku uvedeného v úvodu tohoto odstavce vlastníkem nemovitostí uvedených v článku 2.4.2. těchto stanov, jinými slovy jejich pronajímatelem, a proto nemůže současně být oprávněným nájemcem dle Pravidel.~~

3.1.3.2. 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 a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
- c) vymezení ~~družstevního podílu~~ členského vkladu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu ~~– a v~~ případně k dalšímu členskému vkladu, a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši lhůtě a způsobu úhrady určené členskou schůzí spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje ~~–~~
- d) závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy Družstva, interní předpisy Družstva a usnesení členské schůze Družstva,
- e) 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. 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 ~~(třiceti)~~ dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do Družstva bylo učiněno.

~~3.2.3.3.~~ 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 nebo název a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
- b) den a způsob vzniku a zániku členství v Družstvu,
- c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu) ~~–~~

~~a) – určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.~~

3.3.3. 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 ~~doručena~~ oznámena a případně podle povahy údaje prokázána. Člen je povinen v této souvislosti uhradit poplatek v souladu s přílohou těchto stanov.

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

3.3.5. Člen Družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu členů. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí Družstvu odůvodněné náklady s tím spojené v souladu s přílohou těchto stanov.

3.3.6. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů dle přílohy těchto stanov opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.

3.3.7. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů dle přílohy těchto stanov 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.

3.3.8. 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.

3.3.4.3.3.9. 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~~ ~~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. 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.

4.1.3. 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 vzniklá,
 - b) 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,
 - c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům Družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
 - d) 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,
 - e) podílet se na činnosti Družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů Družstva,
 - f) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z Družstva,
 - g) 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,
- ~~a) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům Družstva a být informován o jejich vyřízení;~~

- h) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
- i) 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,
- j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; ~~členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením, stanov a/nebo interních předpisů Družstva, v případě požadování listinné kopie zápisu těchto dokumentů za poplatek stanovený v příloze těchto stanov.~~
- 4.1.4. V rámci povinností podle odstavce ~~4.1.14.1.1~~ má člen Družstva zejména tyto základní povinnosti:
- dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami, interními předpisy Družstva a dodržovat usnesení orgánů Družstva,
 - 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,
 - 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,
 - plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami;
- e) 4.2. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA hradit platby (ceny úkonů a peněžité sankce za porušení povinností) stanovené přílohou těchto stanov. Toto nevyklučuje právo na náhradu škody.

4.2. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA

- 4.2.1. Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce ~~4.1.3 a~~ 4.1.3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce ~~4.1.4~~ 4.1.4.
- 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:
- informovat členy družstva o potřebě provedení úprav uvedených v ~~článku~~ odstavci 9.6.3 ~~těchto stanov, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je 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,~~
 - 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.
- 4.2.4. Další práva a povinnosti bytového družstva ve vztahu k údržbě a opravám nemovitostí v majetku bytového družstva a majetku, u kterého je družstvo spoluvlastník, rozsah prací souvisejících s údržbou a opravami těchto nemovitostí jsou řešeny interním předpisem bytového družstva v těchto stanovách.
- 4.2.5. Družstvo je povinno vést seznam členů podle ~~odstavce 3.3.~~ článku 3.3. těchto stanov.

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

5.1. ~~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 „ustanovení 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 ~~družstevních podílů~~ družstevního podílu nově ~~vzniklých~~ 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. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči Družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi Družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s Družstvem nejpozději do 15 (patnácti) dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednána způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči Družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z Družstva.~~ převáděným družstevním podílem spojeny.

5.1.4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči Družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem Družstva dnem, kdy byla Družstvu prokazatelně doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči Družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu prokazatelně doručeno Družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

5.1.5. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce ~~5.1.4~~ 5.1.4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením této agendy je Družstvo oprávněno požadovat od ~~převodce a~~ nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony ~~usnesením členské schůze~~ v příloze těchto stanov.

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. ~~5.2.~~ PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU

5.2.1. 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.

5.3. ~~ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU~~

~~5.2.5. Družstvo neprodleně po zjištění informace o přechodu družstevního podílu provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je Družstvo oprávněno požadovat od dědice družstevního podílu úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony v příloze těchto stanov.~~

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~~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 dojit 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. 5.4. Družstvo neprodleně po zjištění rozdělení družstevního podílu provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je Družstvo oprávněno požadovat od člena~~

Družstva, který svůj družstevní podíl rozdělil, úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony přílohou těchto stanov.

5.3-5.4. SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ A NÁJMU BYTU

5.4.1. Ke splnutí 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.

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 splnutím další družstevní podíl podle odstavce 5.4.1,5.4.1. nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.

5.4.4. Při splnutí 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 splnul 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 splnutí 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. 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 společného členství manželů v Družstvu pro jednoho z manželů,
- g) prohlášením konkurzu zánikem právnické osoby, která je členem Družstva,
- g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena Družstva,
- b) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku 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 bydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,

~~h)j)~~ doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,

~~e) zánikem Družstva bez právního nástupce,~~

~~h)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 tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

6.1.3. ~~6.2.~~Při zániku (ukončení) členství v Družstvu dohodou nebo vystoupením je bývalý člen Družstva povinen zaplatit poplatek v souladu s přílohou těchto stanov.

6.2. DOHODA O ZÁNIKU 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. Ustanovení odstavce 6.1.2. platí obdobně.

6.3. ~~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 3 (tři) měsíce. Běh výpovědní ~~lísty doby~~ začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení Družstvu.

6.3.2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní ~~lísty doby~~. Ustanovení ~~čl-odstavce~~ 6.1.2. platí obdobně.

6.4. ~~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 ~~6.4.1.6.4.1~~ 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 ~~6.4.1.6.4.1~~, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi Družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

6.4.4. Ustanovení ~~čl-odstavce~~ 6.1.2. platí obdobně.

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:
- závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
 - 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 nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - přestal splňovat podmínky pro členství v Družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
- 7.1.2. Za hrubě porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se považuje zejména:
- ~~případ kdy~~ **kdvž** 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 ~~3~~(tři) měsíců, nebo
 - kdvž** je člen Družstva v prodlení s úhradami:
 - 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,
 - 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 ~~3~~(tři) měsíců,
 - 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 ~~10~~(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 bodu ~~ii~~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.
- 7.1.3. Pokud žádosti o odklad plateb dle ~~předchozího~~ odstavce ~~těchto stanov~~7.1.2 nebylo vyhověno, je dán důvod k vyloučení poté, co člen Družstva neuhradí své závazky ani do ~~10~~(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. 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~~7.2.4.
- 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 ~~30 (třiceti)~~ dnů.

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

7.2.4. Ustanovení odstavců ~~7.2.4~~7.2.1 až ~~7.2.3~~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

7.2.5. V souvislosti se zasláním výstrahy je člen Družstva povinen zaplatit poplatek v souladu s přílohou těchto stanov.

7.3. ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ

7.2.5-7.3.1. O vyloučení rozhoduje představenstvo Družstva.

7.2.6-7.3.2. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 ~~(šesti)~~ měsíců ode dne, kdy se Družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 ~~(jednoho)~~ roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

7.2.7-7.3.3. 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. Předcházela-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 ~~(třiceti)~~ dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

7.2.8-7.3.4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

7.3-7.4. 7.4. POSTUP ČLENA PROTI ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ

7.3.1-7.4.1. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 ~~(třiceti)~~ dnů ode dne doručení ~~oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží, jinak toto právo zaniká.~~

7.3.2-7.4.2. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě ~~3 (tří)~~ měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, ~~jinak toto právo zaniká.~~

7.4-7.5. 7.5. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K VYLOUČENÍ

7.4.1-7.5.1. Rozhodnutí o udělení výstrahy; se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

7.4.2-7.5.2. 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.

~~7.4.3-7.5.3.~~ 7.4.3-7.5.3. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce ~~7.5.1,7.5.1 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.

~~7.4.4-7.5.4.~~ 7.4.4-7.5.4. 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.

~~7.4.5-7.5.5.~~ 7.4.5-7.5.5. 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.

~~7.4.6-7.5.6.~~ 7.4.6-7.5.6. 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.

~~7.4.7-7.5.7.~~ 7.4.7-7.5.7. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce ~~7.5.6~~7.5.6 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej Družstvu do ~~4~~(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.

~~7.4.8-7.5.8.~~ 7.4.8-7.5.8. 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.

ČÁST OSMÁ: VYPOŘÁDACÍ PODÍL

8.1. NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL

8.1. NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL

8.1.1. Zánikem členství v Družstvu ~~jinak než převodem~~bez právního nástupce vzniká bývalému členovi 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. ~~8.1.18.1.1.~~ a ~~8.1.28.1.2.~~ neplatí v případě, kdy byl další členský vklad započten na úhradu kupní ceny při převodu bytu do vlastnictví člena ~~Družstva-družstva.~~

8.1.4. Při výplatě vypořádacího podílu započte ~~Družstvo~~družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O započtené pohledávky ~~Družstva~~družstva se vypořádací podíl sníží.

8.1.5. 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. LHŮTA SPLATNOSTI VYPOŘÁDACÍHO PODÍLU

8.2.1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.

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

ČÁST DEVÁTÁ: NÁJEM ~~DRUŽSTEVNÍHO~~ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

~~9.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ~~

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.

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

9.2. PRÁVO NA UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NEBO PRÁVO NÁJMU A PŘEVOD ČI PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO 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~~9.2.1 a ~~9.2.2~~9.2.2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklým 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 DRUŽSTEVNÍHO BYTU~~

9.3. NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO 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 jedná-li se o člena fyzickou osobu i 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~~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, postup při stanovení výše nájemného, ~~který byl schválen členskou schůzí podle čl. 9.4, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,~~
- b) ~~určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením způsob a určení dalších náležitostí s tím spojených 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 ~~či interním předpisem~~ Družstva a že se smluvní strany zavazují řídit se aktuálním zněním tohoto předpisu,
- 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 9.3.49.3.4 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. NÁJEMNÉ**

~~9.4.1~~ Postup při stanovení výše prvního 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~~ splátky případného úvěru Družstva ~~ve výši~~

9.4.1. ~~odpovídající podílu na nesplacené části dalšího či dalších členských vkladů člena Družstva, splátku případného úvěru Družstva čerpaného na opravu či modernizaci družstevního bytů a domu a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.~~

9.4.2. 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.

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

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

9.5.1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.

9.5.2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, 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.

9.5.3. Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

9.5.4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje představenstvo, pokud zvláštní právní předpis (~~tj. zákon č. 67/2013 Sb.~~) nestanoví jinak, jako např. v případě tepla a centralizovaného poskytování teplé vody. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního právního předpisu.

9.6. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA JAKO PRONAJÍMATELE DRUŽSTEVNÍHO BYTU

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 ~~4.1.3~~ 4.1.3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce ~~4.1.4~~ 4.1.4.

9.6.3. 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.

9.6.4. Družstvo je povinno informovat členy Družstva o potřebě provedení úprav uvedených v odstavci ~~9.6.3~~ 9.6.3 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.

9.6.5. 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.

9.6.1 Další práva a povinnosti Družstva ve vztahu k údržbě a opravám nemovitostí v majetku Družstva a majetku, u kterého je Družstvo spoluvlastník, rozsah prací souvisejících s údržbou a opravami těchto nemovitostí, mohou být řešeny interním předpisem Družstva.

9.6.6. 9.7. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA JAKO NÁJEMCE DRUŽSTEVNÍHO BYTU 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 2.4.6 těchto stanov, či některým z nich, vyhotoveno a vloženo do katastru nemovitostí.

9.6.7. Člen Družstva hradí běžnou údržbu a 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) běžnou údržbu a 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 analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) 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, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, opravy radiátorů ústředního topení,
- i) opravy keramických obkladů v koupelně i kuchyni, opravy vnitřních nátěrů a výmaleb.

9.6.8. Člen družstva hradí výměny součástí bytu a předmětů uvedených v odst. 9.6.7 tohoto článku.

9.6.9. Byt je ohraničen takto:

- a) závitěm vodoměrů rozvodů teplé a studené vody na straně připojení k bytu,
- b) hrdly tvarovky hlavního odpadního stoupacího potrubí,
- c) závitěm 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) závitem hlavního bytového uzávěru plynu na straně k plynoměru nebo závitem pro zátku odbočky z hlavního potrubí (jsou-li součástí bytu),
- h) stěnou hlavního svislého vzduchotechnického potrubí uvnitř šachty,
- i) 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, je povinen plnit včas a úplně povinnosti~~ vyplývající ~~pro člena Družstva ze stanov a dalších interních předpisů Družstva, 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, dodržuje pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v interním předpise Družstva schváleném usnesením členské schůze; v případě porušení povinností v souvislosti se zajištěním bezpečnosti, pořádku či pravidel soužití v domě je člen povinen zaplatit peněžitou sankci za každé jednotlivé porušení povinností v souladu s přílohou těchto stanov,
- d) jednorázově splatí, případně splácí další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví usnesením členská schůze), 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 nebo dle přílohy těchto stanov. V případě prodlení s uvedenými platbami je člen Družstva povinen uhradit také úrok z prodlení, ~~popřípadě poplatek z prodlení ve výši dle platné a účinné právní úpravy,~~
- e) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
- 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) 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 ~~2 (dvou)~~ 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,
- h) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném interním předpisem stanovami Družstva,
- i) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší Družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned Družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností

opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní Družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,

- j) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
- k) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce Družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li Družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, ačkoli se jedná o vadu, k jejímuž odstranění je povinno, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, ~~popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení.~~ 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,

l) upozorní Družstvo na škody, které tomuto 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 nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku; v případě porušení této povinnosti (po opakované výzvě) je člen povinen zaplatit peněžitou sankci v souladu s přílohou těchto stanov,

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; patří Družstvu; v případě porušení této povinnosti (po opakované výzvě) je člen povinen zaplatit peněžitou sankci v souladu s přílohou těchto stanov. Předchozího oznámení není potřeba v případě havárie.

9.7.2. Nájemce je oprávněn provádět v bytě za podmínek dále stanovených stavební a podobné úpravy, změny a přestavby (dále jen „Rekonstrukce“). Nájemce provádí Rekonstrukci výlučně na své náklady. Rekonstrukce nesmí zasahovat do 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 čl. ~~2.4.2~~ 2.4.6 těchto stanov, či některým z nich, vyhotoveno a vloženo do katastru nemovitostí. Nájemce provádí Rekonstrukci po projednání podle stavebně právních předpisů, je-li jej třeba. Nájemce je povinen dodržovat při provádění Rekonstrukce příslušné právní předpisy, tyto stanov, jakož i interní předpis Družstva, jinak by se jednalo o hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by Družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedenou Rekonstrukci bez odkladu a na svůj náklad odstranil ~~resp. upravil stav do souladu s právním řádem ČR.~~ Nájemce při provádění Rekonstrukce nesmí zatěžovat stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou poměrům. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů, stanov a interních předpisů. Nájemce nemá v případě zániku nájmu či členství v Družstvu nárok na vydání náhrady za zhodnocení bytu na základě provedení Rekonstrukce.

9.7.3. Nájemce je povinen o záměru provádět Rekonstrukci písemně informovat Družstvo alespoň 30 (třicet) dní předem a současně předložit veškeré podklady potřebné pro posouzení charakteru a rozsahu

Rekonstrukce (např. projektovou dokumentací, statický posudek). Splňuje-li záměr požadavky uvedené v oznámení jakékoliv Rekonstrukce, která by měla za následek změnu vzhledu domu, je nájemce povinen předložit vyjádření příslušného stavebního úřadu. Jednou z podmínek platnosti generálního souhlasu v tomto případě je rozhodnutí členské schůze Družstva o provedení této Rekonstrukce. Splňuje-li záměr požadavky uvedené v tomto a předchozím odstavci, oznámí představenstvo Družstva písemně nájemci do 21 (dvaceti jedna) dní, že nemá proti provedení Rekonstrukce námitky. V opačném případě představenstvo Družstva generální souhlas s provedením Rekonstrukce odejme. Poruší-li nájemce při provádění Rekonstrukce některý právní předpis, tyto stanovy ~~či~~, interní předpis Družstva či podmínky uvedené v oznámení Družstva, vyzve ho představenstvo Družstva ke zjednáání nápravy. Pokud tak nájemce neučiní ani ve lhůtě 14 (čtrnácti) dnů ode dne doručení výzvy dle předchozí věty, je představenstvo Družstva oprávněno mu souhlas s prováděním Rekonstrukce odejmout a další provádění Rekonstrukce zakázat. Toto rozhodnutí představenstva Družstva bude nájemci zasláno v písemné formě a bude náležitě odůvodněno. Nájemce je v takovém případě povinen práce ukončit.

9.7.4. V případě porušení povinností uvedených v odst. 9.7.2 a 9.7.3 či v oznámení o souhlasu s Rekonstrukcí je člen Družstva povinen uhradit peněžitou sankci za každé jednotlivé porušení povinnosti dle přílohy těchto stanov. Člen je dále v souvislosti s Rekonstrukcí dle předchozích odstavců tohoto článku povinen zaplatit poplatky dle přílohy těchto stanov.

9.7.4-9.7.5. 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~~ pracovat či 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.

9.7.5-9.7.6. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než ~~2~~(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.

9.7.6-9.7.7. Nájemce je oprávněn přenechat družstevní byt nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické osobě. Nájemce je povinen Družstvo o každém podnájmu písemně informovat minimálně 14 (čtrnáct) dní předem s tím, že v oznámení současně uvede jména a adresy všech podnájemců, a to pro případ nutnosti řešit havarijní situaci či vzniku škody na domě. Tento generální souhlas platí vždy na dobu 1 (jednoho) roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce či konkrétním osobám podnájemců s tím, že po uplynutí doby 1 (jednoho) roku musí být souhlas představenstvem Družstva znovu udělen vždy opět na dobu 1 (jednoho) roku. Souhlas bude obnoven na základě písemné žádosti dané min. 14 (čtrnáct) dní předem s tím, že v žádosti budou uvedena jména a adresy všech podnájemců. Důvodem pro neobnovení souhlasu s podnájmem je skutečnost, že podnájemce opakovaně, tedy ve třech případech a více, či trvale porušuje povinnosti dle zákona, stanov či interního předpisu Družstva, a tím narušuje klidné a pokojné soužití v domě. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu a společných prostor domu, včetně ustanovení stanov Družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případných interních předpisů Družstva, a dodržování těchto povinností podnájemcem v praxi fakticky zajistit. Nájemce je povinen poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu Družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci nebo pokud dojde k situaci, kdy podnájemce opakovaně, tedy ve

3 (třech) případech a více, či trvale porušuje povinnosti dle zákona, stanov či interního předpisu Družstva, a tím narušuje klidné a pokojné soužití v domě, přičemž nájemce nápravu nezajistí ani ve lhůtě 14 (čtrnácti) dnů od doručení výzvy představenstva Družstva, má představenstvo Družstva právo odvolat souhlas s podnájmem. V případě neobnovení generálního souhlasu, odvolání generálního souhlasu nebo porušování povinností podnájmemcem je nájemce povinen dát podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Nájemce je současně povinen činit účinné kroky k vystěhování bývalého podnájemce, a to např. podat žalobu na vyklizení a řádně pokračovat v řízení. Porušení ~~těto~~ některé povinnosti dle předchozích dvou vět je považováno za hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Člen Družstva je povinen zaplatit poplatek za úkony Družstva související s podnájmem, případně při porušení povinností související s podnájmem peněžitou sankci za každé porušení povinnosti, dle přílohy těchto stanov.

9.7.1 — ~~Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat Družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek Družstva, upozorňovat Družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v interním předpisu Družstva schváleném usnesením členské schůze.~~

9.7.7-9.7.8. Člen Družstva bere na vědomí, že do doby doručení oznámení o případné změně údajů v evidenci osob seznamu členů, kterým bude člen Družstva oznamovat změnu adresy pro doručování, bude Družstvo oprávněno zasílat veškerou korespondenci na adresu v evidenci 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 zaslal.

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

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 ~~9.8.19.8.1~~ až ~~9.8.6~~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. 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. 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.

~~9.10.1 Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se doručují na adresu Družstva, nebo na adresu člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.~~

9.10.4. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny interním předpisem Družstva, schváleném usnesením členské schůze, 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

ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA

10.1. ~~OBEČNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH~~ OBEČNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH

10.1.1. Orgány Družstva jsou:

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

10.2. ~~SPOLEČNÁ USTANOVENÍ~~ SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

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

10.2.2. ~~Členem voleného orgánu může být pouze~~ Je-li členem Družstva fyzická osoba, která dosáhla věku 18 (osmnácti) let, která musí být plnoletá, plně svéprávná, která je způsobilá k právnímu jednání, 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 Družstva nemůže být ten, kdo nespňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ a v ZOK. Členem voleného orgánu Družstva může být za podmínek v těchto stanovách uvedených i hlavní město Praha.

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 3 (třech) letech jako člen voleného orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení, nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce, zda bylo ohledně jeho osoby vedeno řízení o vyloučení člena statutárního orgánu obchodní korporace z funkce.

10.2.3-10.2.4. Je-li členem Družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu Družstva, zmocní jedinou fyzickou osobu, která splňuje předpoklady a požadavky pro výkon funkce pro samotného člena voleného orgánu, aby ji v orgánu zastupovala.

10.2.4-10.2.5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu Družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat 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).

10.2.5-10.2.6. Člen voleného orgánu Družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době výkonu funkce končí dnem, kdy je to pro Družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu Družstva, projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím 1 (jednoho) 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

~~tohoto~~ odstoupení. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li ~~tento~~ příslušný orgán na jeho žádost odstupujícího člena, svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

~~10.2.6-~~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.

~~10.2.7-~~10.2.8. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze, ~~kte~~rá musí jejich členství v představenstvu či kontrolní komisi potvrdit, jinak jejich členství v daném orgánu zanikne.

~~10.2.8-~~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, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném interním předpisu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.

~~10.2.9-~~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 apod.)~~. 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 přejímajícím.

~~10.2.10-~~10.2.11. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci ~~10.2.9,~~ 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. ~~Jednaací řád nebo usnesení~~ Usnesení členské schůze ~~může~~ ~~a/nebo interní předpis Družstva mohou~~ určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

~~10.2.11-~~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. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu Družstva lze poskytnout ~~jen~~ ~~v případě, že~~ ~~souladu s~~ ~~platnou~~ ~~právní~~ ~~úpravou,~~ ~~zejména,~~ je-li sjednána ve smlouvě o výkonu funkce.

~~10.2.12-~~10.2.13. 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. ČLENSKÁ SCHŮZE

10.3.1. Členská schůze je nejvyšším orgánem Družstva.

10.3.2. Členská schůze:

- 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,
- c) určuje celkovou výši odměny představenstva, kontrolní komise ~~a členů jiných orgánů Družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle článku 10.2.10 stanov,~~
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, ~~popřípadě v případech stanovených zákonem i~~ mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvaluje jednání učiněná za Družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo o úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
- l) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti Družstva,
- m) rozhoduje o přeměně Družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
- n) schvaluje vzorovou smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- o) schvaluje majetkové a finanční úkony (výdaje) Družstva (včetně určení smluvní strany a případně i podmínek právního jednání) převyšujících v každém jednotlivém případě částku 250 000,- Kč (dvěstěpadesát tisíc korun českých) vč. bez DPH. Teprve v případě trvajících smluv či smluv s opakujícím se plněním se finanční limit dle předchozí věty počítá dle hodnoty smlouvy (výše plnění) za 1 rok. O majetkových a finančních úkonech do 300.000,- Kč bez DPH rozhoduje představenstvo samostatně, o majetkových a finančních úkonech nad 300.000,- Kč bez DPH do 500.000,- Kč bez DPH rozhoduje představenstvo po předchozím vyjádření kontrolní komise; teprve po schválení členskou schůzí je oprávněno představenstvo provádět majetkové a finanční úkony nad výši shora uvedenou ~~včetně věty první a druhé písm. o).~~ Výjimku z tohoto pravidla představuje:
 - i. úhrada služeb, které jsou spojené s užíváním bytů dle platných předpisů,
 - ii. 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,
 - iii. úkony činné v souladu s finančním plánem schváleným členskou schůzí;

~~Čerpání~~Čerpání prostředků Družstva ~~jak její aplikaci~~ výše ~~uvedené~~uvedené výjimky, je však představenstvo povinno předložit, řádně objasnit a zdůvodnit na nejbližší členské schůzi;
- p) rozhoduje o zrušení Družstva s likvidací,
- q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- r) schvaluje konečnou zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku.
- s) ~~schvaluje interní předpisy Družstva;~~
- s) schvaluje výši, způsob úhrady a lhůtu pro úhradu dalšího členského vkladu, případně další podmínky pro přijetí dodatečně přijímaného člena,

- t) schvaluje prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám,
- u) schvaluje změnu podlahových ploch bytu, případně nebytového prostoru, a určuje podmínky realizace změny,
- v) rozhoduje o zahájení procesu převodu družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů Družstva,
- w) schvaluje interní předpisy Družstva,
- ~~f)x)~~ rozhoduje o provedení stavební a podobné úpravy, změny či přestavby bytu a/nebo domu ~~na jednotky~~, 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,

~~f)y)~~ 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. 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 ~~(šesti)~~ měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

10.4.2. Svolavatel nejméně 15 ~~(patnáct)~~ dnů před dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na ~~internetových stránkách~~ informační desce Družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. ~~Uveřejněním pozvánky~~ Pozvánka na internetových stránkách Družstva se považuje za doručenu členskou schůzi může být zaslána pouze elektronicky na e-mailové adresy uvedené v seznamu členů. Pozvánka musí být na ~~internetových stránkách~~ informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

10.4.3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:

- obchodní firmu a sídlo Družstva,
- místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
- označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
- program členské schůze,
- 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 % ~~(deset procent)~~ 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 ~~(třiceti)~~ 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 ~~(deseti)~~ 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 svolaná 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 jedině 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~~ 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, ~~pokud interní předpis Družstva neurčí jinak.~~ Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. ~~Způsob seznamování členů Družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo interním předpisem Družstva.~~

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. 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 stanov Družstva vyšší počet hlasů.

10.5.3. Členská schůze se usnáší ~~3/4 (dvoutřetinovou)~~ 2/3 většinou ~~všechpřítomných~~ hlasů, 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,
- ~~a)b)~~ rozhodnutí o zahájení procesu převodu družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů Družstva.

~~10.5.4-10.5.5.~~ Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 ~~(jednu)~~ hlas, pokud není dále stanoveno jinak.

~~10.5.5-10.5.6.~~ 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 ~~s ověřeným podpisem zmocnětele~~ 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 ~~čtvrtiny~~ jedné třetiny všech členů Družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

~~10.5.6-10.5.7.~~ 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.

10.6. NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE

10.5.8. 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 projevíli; 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 projevíli.

10.5.9. 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.

~~10.6.2-10.6.3.~~ Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% ~~(dvacet procent)~~ členů, nejméně však 3 ~~(tři)~~ členové.

~~10.6.3-10.6.4.~~ 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

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:

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

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

~~10.7.4. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo osvědčeno veřejnou listinou, má doručeno vyjádření posledního členu při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření člena.~~

10.7.5. členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Družstva.

10.7.6. ~~Výsledek rozhodování~~ Rozhodnutí, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi všem členům do 10 ~~(deseti)~~ dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY DRUŽSTVA

~~10.7.7. 10.8. PŘEDSTAVENSTVO~~ 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.

10.7.8. 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.

10.7.9. 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.

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

10.7.11. Hlasování na členské schůzi za pomoci technických prostředků probíhá pomocí hlasovacího programu za pomoci prokliku. Pro způsob hlasování se použijí pravidla uvedená v čl. 10.5 těchto stanov.

10.7.12. Představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze může zorganizovat hlasování na členské schůzi také kombinovanou formou, kdy svolá členskou schůzi dle článku 10.4 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. Za Družstvo zastupují jednatel navenek společně vždy alespoň dva členové představenstva ~~společně (§164 odst. 2 OZ).~~

10.8.2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanov y nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise.

10.8.3. Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce ~~10.8.2~~ 10.8.2 řídí činnost Družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu Družstva. Přísluší mu obchodní vedení Družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření Družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, 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. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.

10.8.4. 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.

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 má 3 (tři) členy a je voleno na funkční období 5 ~~(pět)~~ let. 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.

10.8.6. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise ~~nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za Družstvo~~. Člen představenstva ~~– fyzická osoba nesmí být ve vztahu k členům kontrolní komise osobou blízkou (např. manžel, registrovaný partner nebo příbuzný v řadě přímé či sourozenec)~~. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti Družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody Družstva pro jiného. Nesmí být ~~ani~~ členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo ~~osoby~~ osobou v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo bytové 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.

10.8.7. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci ~~10.8.6~~ 10.8.6 věty třetí až páté předem informovat členskou schůzi (při založení Družstva ustavující 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 ~~1 (jednoho) měsíce~~ 3 měsíců od tohoto oznámení nevyvolá nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

10.8.8. Představenstvo volí ze svého středu předsedu ~~popř., popřípadě~~ jednoho nebo více místopředsedů, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy (více místopředsedů) trvale do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedu) přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva.

10.8.9. Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 ~~(deseti)~~ 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.

10.8.10. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda ~~(místopředsedové v určeném pořadí), či jiný člen představenstva,~~ zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslouanou všem členům představenstva alespoň 7 ~~(sedm)~~ dní před konáním schůze ~~poštou, popřípadě, a to~~ elektronickou poštou, ~~pokud se tak usnese představenstvo hlasem všech svých členů.~~ V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné 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.

10.8.11. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným ~~i~~ mimo zasedání v písemné formě ~~nebo,~~ s využitím technických prostředků, ~~pokud ustavující schůze představenstva schválila~~ nebo kombinovanou formou. Obdobně se použijí pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze hlasování členské schůze mimo zasedání v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že písemné formě, pro hlasování členské schůze s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva nebo pro hlasování členské schůze kombinovanou formou.

10.8.12. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 ~~(jeden)~~ hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.

10.8.13. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost Družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; ~~či každý z místopředsedů,~~ je-li zvoleno více místopředsedů, ~~zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.~~

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

10.8.15. 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 zvoleni 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. 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 a je nezávislá na ostatních orgánech Družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

10.9.2. Kontrolní komise má ~~2 (dva)~~3 členy a je volena na funkční období ~~3 (tři)~~5 let. Funkce člena kontrolní komise zanikne po uplynutí funkčního období. 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. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.

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 nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

10.9.5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

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 jakékoliv informace a doklady o hospodaření Družstva. Představenstvo je povinno 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 ~~3 (tři)~~ měsíce.

10.9.12. Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení ~~článku 10.8.6, 10.8.7, 10.8.13 a 10.8.15-~~
odstavce 10.8.6, 10.8.7, 10.8.11, 10.8.12, 10.8.14, 10.8.15.

~~ČÁST JEDENÁCTÁ~~ ČÁST JEDENÁCTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

11.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

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. 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.

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, ~~nebo jim vzniklo~~ 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.

11.2.3. Ustanovení odstavce ~~11.2.2~~ 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. ~~K přijetí usnesení o převodu družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů Družstva, kteří jsou jejich nájemci je potřeba souhlas dvoutřetinové většiny všech členů Družstva.~~ O převodu bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byt) do vlastnictví členů Družstva může být rozhodováno nejdříve poté, co bytové domy dle čl. ~~2.4.2~~ 2.4.6 těchto stanov budou kompletně revitalizovány. Za kompletní revitalizaci se nepovažují jen jednotlivé opravy či úpravy, které bude nutno provést za účelem nápravy havárie či udržení řádného stavu bytových domů.

11.2.4. V případě, kdy bude Družstvem čerpán úvěr na úhradu dalších členských vkladů všech nebo i jen některých členů Družstva, případně opravu domu, je možné hlasování o převodu bytů do vlastnictví členů Družstva zařadit na pořad členské schůze pouze v případě, kdy bude představenstvem Družstva předložen písemný souhlas úvěrující banky s převodem bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů Družstva.

11.2.5. Poté, co se Družstvo stane vlastníkem nemovitostí uvedených v článku ~~2.4.2~~ 2.4.6 těchto stanov, nechá vyhotovit prohlášení vlastníka, jímž rozdělí právo k nemovitým věcem dle článku ~~2.4.2~~ 2.4.6 těchto stanov, resp. některým z nich, na vlastnické právo k jednotkám, které následně nechá zapsat do katastru nemovitostí. Na základě souhlasu úvěrující banky bude poté z katastru nemovitostí vymazáno zástavní právo k těm jednotkám, resp. bytům jakožto součástí jednotek, ve vztahu k nimž člen Družstva s právem nájmu zcela splatil další členský vklad dle čl. ~~2.4.2~~ 2.4 těchto stanov.

11.3. ~~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.

~~11.3.1. Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.~~

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

~~11.4. FONDY DRUŽSTVA~~

11.4. FONDY DRUŽSTVA

11.4.1. Družstvo může vytvářet fondy Družstva podle svých potřeb.

11.4.2. 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. ZISK DRUŽSTVA~~

11.5. ZISK DRUŽSTVA

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

~~11.6. ZTRÁTA DRUŽSTVA~~

11.6. ZTRÁTA DRUŽSTVA

11.6.1. Ztráta Družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:

- 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).

~~11.7. UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ~~

11.7. UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ

11.7.1. 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.

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

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

11.7.4. 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.

~~11.8. ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI~~

11.8. ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI

11.8.1. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:

- a) ztráta Družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
- b) 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 (~~jednoho~~) roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

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

ČÁST DVANÁCTÁ**ČÁST DVANÁCTÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA****12.1. ~~ZRUŠENÍ DRUŽSTVA~~ 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.

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. ZÁNİK DRUŽSTVA**

12.2.1. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

~~12.2-12.3.~~ 12.3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

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

12.3.2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

12.3.3. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne ~~22. 10. 2019~~ **25. 11. 2021** a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov bytového družstva něco jiného.

12.3.4. Přílohy těchto stanov tvoří jejich nedílnou součást.

Příloha stanov: Ceník poplatků a peněžitých sankcí