



7D46

STEJNOPIS

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný v notářské kanceláři Mgr. Petry Vlčkové, notářky v Havířově, na adrese Na Nábřeží 654/79, Havířov – Město, dne šestého ledna roku dvatisícepatnáct (:6.1.2015:) mnou notářkou **Mgr. Petrou Vlčkovou**, notářkou se sídlem v Havířově, Na Nábřeží 79/654, Havířov – Město. --

Na žádost žadatele – bytového družstva **Stavební bytové družstvo OKD Ostrava., se sídlem Ostrava 1, Vítkovická 16, identifikační číslo 004 94 640, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl DrXX, vložka 3**, za které mne požádal předseda představenstva družstva pan Ing. Matouš Novák, nar. 19.1.1965, bytem Ostrava, Moravská Ostrava, Vítkovická 3078/14, mně osobně neznámý, který mi prokázal svoji totožnost předložením platného úředního průkazu, a to občanského průkazu, a který výslovně prohlásil, že právnická osoba, za kterou právně jedná, tedy Stavební bytové družstvo OKD Ostrava., existuje, kdy totožnost – existence právnické osoby, tedy Stavební bytové družstvo OKD Ostrava., a oprávnění jednat za právnickou osobu, tedy jmenované družstvo, byly dále zjištěny z výpisu z obchodního rejstříku ze dne 1.12.2014, -----

R o z h o d n u t í
členské schůze družstva
Stavební bytové družstvo OKD Ostrava.

- Článek první -

Dne prvního prosince roku dvatisícečtrnáct (:1.12.2014:) jsem se na žádost bytového družstva - Stavební bytové družstvo OKD Ostrava. zúčastnila části jednání členské schůze tohoto družstva, která probíhala od 16.30 hodin v prostorách Domu kultury Města Ostravy na ulici 28. Října 124 v Ostravě, v přízemí, v prostoru klubovny č. 1, abych osvědčila rozhodnutí členské schůze o tom, že družstvo se podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku postupem dle § 777 odst. 5.) tohoto zákona včetně rozhodnutí o změně stanov společnosti.-----

Na základě předložených listin v rámci přípravy této členské schůze a na základě mé přítomnosti na jejím jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů družstva související s přijetím předmětného rozhodnutí:-----

- a) **Existence družstva** pod obchodní firmou **Stavební bytové družstvo OKD Ostrava., se sídlem Ostrava 1, Vítkovická 16, identifikační číslo 004 94 640, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl DrXX, vložka 3**, byla ověřena z výpisu z obchodního rejstříku. -----
Předseda představenstva družstva pan Ing. Matouš Novák prohlásil, že výpis obsahuje aktuální stav údajů o družstvu zapisovaných do obchodního rejstříku. -----
- b) **Orgánem společnosti**, o jehož rozhodnutí má být tento notářský zápis pořízen, je dnešní **členská schůze družstva** pod obchodní firmou **Stavební bytové družstvo OKD Ostrava..** -----

Strana druhá.

- c) **Působnost členské schůze družstva** k přijetí rozhodnutí o změně stanov byla zjištěna ze předloženého znění stanov družstva ze dne 7.12.2001.-----
Předseda představenstva družstva pan Ing. Matouš Novák prohlásil, že znění stanov družstva, které mi bylo předloženo, je ke dni konání této členské schůze aktuální a úplné. -----
- d) **Způsobilost členské schůze přijímat rozhodnutí** byla ověřena:-----
- Z předloženého úplného znění stanov družstva ve spojení s ustanovením § 644 Zákona o obchodních korporacích bylo zjištěno, že členská schůze je usnášeníschopná při přítomnosti nadpoloviční většiny všech členů majících většinu všech hlasů, kdy každý člen má při hlasování jeden hlas.-----
 - Z pozvánky na jednání členské schůze ze dne 5.11.2014, nahlédnutím na internetové stránky družstva www.sbdokd.cz a z prohlášení předsedy představenstva družstva, pana Ing. Matouše Nováka ze dne 1.12.2014 o splnění podmínek pro svolání členské schůze bylo zjištěno, že členská schůze byla svolána řádně a včas v souladu se stanovami družstva a zároveň tak, jak je určeno v ustanovení § 636 zákona o obchodních korporacích. -----
 - Z prohlášení předsedajícího členské schůze o usnášeníschopnosti a nahlédnutím do listiny přítomných, která mi včetně plných mocí v originálním vyhotovení byla předložena k nahlédnutí. Kopie listiny přítomných včetně kopie plných mocí tvoří přílohu tohoto notářského zápisu, kdy byla splněna podmínka ust. § 635 odst. 2) zákona o obchodních korporacích, že žádný zmocněnec nezastupoval více než jednu třetinu všech členů družstva, jsem ověřila skutečnost, že na dnešní členské schůzi je přítomno (osobně nebo v zastoupení) 64 (šedesátčtyři) členů družstva z celkového počtu 97 (devadesátisedmi) členů družstva, což představuje 65,97% (šedesápět celých procent a devadesátsetin procenta) všech členů družstva. Pokud jde o seznam členů družstva z prohlášení předsedy představenstva družstva pana Ing. Matouše Nováka bylo zjištěno, že družstvo má ke dni konání členské schůze 97 (devadesátsetm) členů a všichni členové družstva, jak jsou zapsáni v seznamu členů družstva jsou uvedeni jmenovitě v listině přítomných. Seznam členů družstva mi byl předložen k nahlédnutí.-----
- e) **Předsedajícím členské schůze** byl za mé přítomnosti zvolen pan **Matouš Novák, nar. 19.1.1965, bytem Ostrava, Moravská Ostrava, Vítkovická 3078/14**, mně osobně neznámý, který mi prokázal svoji totožnost předložením platného úředního průkazu, a to občanského průkazu, který prohlásil, že členská schůze družstva byla řádně svolána a je způsobilá přijmout rozhodnutí, které je předmětem tohoto notářského zápisu, neboť je přítomno 65,97% (šedesápět celých procent a devadesátsetm setin procenta) všech členů družstva.-----
- f) Žádný z přítomných členů nevznesl protest proti prohlášení předsedajícího dnešní členské schůze, že členská schůze je způsobilá přijímat rozhodnutí, ani nebyl vznesen protest proti výkonu hlasovacího práva osobou přítomnou na dnešním jednání členské schůze družstva, ani protest osoby, která by nebyla připuštěna na jednání dnešní členské schůze nebo které by nebyl umožněn výkon hlasovacího práva. -----

- Článek druhý -

V rámci druhého bodu jednání členské schůze přednesl předsedající členské schůzi družstva **návrh na přijetí tzv. úplného znění stanov** s tím, že v návrhu změny stanov družstva jako celku jsou provedeny změny, které byly vyvolány rekonstrukcí občanského práva, zejména

Strana třetí.

účinností zákona o obchodních korporacích a nového občanského zákoníku. Návrh stanov byl vypracován v součinnosti se společností BYTASEN a jejich právníkem při zachování stávajících ustanovení týkajících se nájmu bytu. Návrh stanov byl k dispozici všem členům a současně byl zveřejněn na internetových stránkách družstva. Poté byl předložen návrh na přijetí rozhodnutí o změně stanov s tímto obsahem: -----

1.) Stanovy družstva **Stavební bytové družstvo OKD Ostrava** se mění jako celek s tím, že touto změnou stanov se družstvo podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku postupem dle § 777 odst. 5.) tohoto zákona. -----

2.) Dosavadní znění stanov se mění a v celém rozsahu nahrazuje tímto zněním:-----
STANOVY bytového družstva

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Stavební bytové družstvo OKD Ostrava.-----
- 2) Sídlo: Vítkovická 3077/16, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava-----
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu Dr XX 3 a má přiděleno identifikační číslo IČ: 00494640. -----
- 4) Družstvo se plně podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb. (ZOK).-----

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen "zákon") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.-----
- 2) Družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.-----
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.-----
- 4) Družstvo je obchodní korporací. -----

Část II.

Předmět činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva. -----
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména: -----
 - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:-----
 - aa) organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor; -----
 - ab) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva; -----
 - ac) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva; -----
 - ad) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním; -----

Strana čtvrtá.

- ✓ b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.-----

Část III.

Členství v družstvu

Čl. 4

- 1) Za člena družstva může být přijata zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky, která se zaváže k dodržování stanov. Nezletilá fyzická osoba nebo osoba s trvalým pobytem mimo Českou republiku se může stát členem družstva z důvodu dědění.-----
- 2) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:-----
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;-----
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;-----
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.-----
- 3) Členství právnických osob je vyloučeno.-----

Čl. 5

Vznik členství a výše základního členského vkladu

- 1) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 500,- Kč a základního členského vkladu ve výši 1 000,- Kč. Přihláška musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.-----
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.-----
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad fyzické osobě, kterou nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.-----

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.-----
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.-----
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.-----

Čl. 7

Společné členství manželů

- 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. Jako společní členové mají jeden hlas.-----
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.-----
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.-----
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.-----
- 5) Společné členství manželů zaniká:-----
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;-----

Strana pátá.

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

Čl. 8

- 1) Vznikem společného členství nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.-----
- 2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.-----

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splyvají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splyvají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak. -----

Čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.-----

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.-----

Čl. 12

Členská práva

- Člen družstva má právo zejména:-----
- a) účastnit se osobně, nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy a členské schůze družstva. Schůze představenstva družstva nebo kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;-----
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je plně svéprávný;-----
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami, nebo stížnostmi, týkající se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován;-----

Strana šestá.

- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;-----
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, splní-li další podmínky určené stanovami;-----
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;-----
- h) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva;-----
- i) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu, s výjimkou drobných oprav, které si hradí člen sám, co patří mezi drobné opravy, stanoví zásady;-----
- j) právo požádat družstvo o pomoc při odstraňování následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě při nepříznivých životních situacích, podrobnosti určí představenstvo;-----
- k) nahlížet do seznamu členů družstva, jakož i do zápisu z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;-----
- l) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením.-----

Čl. 13

Členské povinnosti

- Člen družstva je povinen zejména:-----
- a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;-----
 - b) uhradit další členský vklad, ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;-----
 - c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebo zálohy na ně, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;-----
 - d) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony ve výši určené představenstvem, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), např. náklady spojené s povolením stavebních úprav v bytě, s vypracováním prohlášení, s převodem jednotky do vlastnictví člena družstva, s dražbou družstevního podílu, vše ve lhůtě splatnosti;-----
 - e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru);-----
 - f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu;-----
 - g) oznamovat v družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení seznamu členů a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu;-----
 - h) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), stavů měřidel, kontrolu, příp. zajištění revizí, instalaci měřidel apod.;-----
 - i) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;-----
 - j) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva;-----

Strana sedmá.

- k) uživatel bytu nesmí provozovat podnikatelskou a ostatní činnost bez doporučení samosprávy a souhlasu představenstva (činnost, která je na obtíž spolubydlicím a souvisí se zvýšením nákladů za užívání domu).-----

Čl. 14

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16 stanov. -----
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1.000,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.-----
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona. -----
- 4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný organ družstva.-----
- 5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.-----
- 6) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn. -----
- 7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze.-----

Čl. 15

Požizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu. -----
- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.-----
- 3) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo nebytovým prostorem.-----

Čl. 16

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle článku 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených členskou schůzí.-----
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.-----
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 15.-----

Čl. 17

Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Podpisy účastníků smlouvy o převodu družstevního podílu či prohlášení musí být úředně ověřeny. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4. -----
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.-----

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11 na jiného člena. -----

Čl. 19

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:-----
 - a) písemnou dohodou;-----
 - b) vystoupením;-----
 - c) smrtí člena;-----
 - d) vyloučením;-----
 - e) zánikem družstva bez právního nástupce; -----
 - f) prohlášením konkurzu na majetek člena;-----
 - g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;-----
 - h) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu; -----
 - i) převodem nebo přechodem družstevního podílu;-----
 - j) převodem bytu do vlastnictví člena družstva.-----
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:-----
 - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;-----
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.-----

Čl. 20

Dohoda

- 1) Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.-----
- 2) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení vydá družstvo členovi.-----

Čl. 21

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.-----
- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit. -----
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o -----

Strana devátá.

vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.-----

- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. -----

Čl. 22

Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.-----
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.-----

Čl. 23

Vyloučení

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byli pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal. -----
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud: -----
- a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu; -----
- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.-----
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.-----
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva. -----
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.-----
- 6) 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. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.-----
- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. -----

Strana desátá.

- 8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.-----
- 9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.-----

Čl. 24

Zánik družstva

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 25

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:-----
 - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 32) se rovná základnímu členskému vkladu;-----
 - b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu; -----
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:-----
 - ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 (dodatečnému);-----
 - cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, -- protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný);-----
 - cc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;-----
 - cd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;-----
 - ce) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.-----

Pořa

1) F
u
2) D
to

Čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 25 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 27

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a 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 prokázána.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV.

Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Čl. 28

Sestavování pořadníků

Pořadníky sestavuje představenstvo s přihlédnutím k délce členství.

Čl. 29

Délka členství

- 1) Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.
- 2) Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává délka toho členství, v jehož rámci nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.

Strana dvanáctá.

- 3) Délka členství člena, který v témže družstvu žádá o uzavření budoucí smlouvy o nájmu jiného bytu, než který užívá nebo jiného nebytového prostoru, se pro účely sestavování pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti o uzavření budoucí smlouvy o nájmu jiného bytu (nebytového prostoru).
- 4) Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena téhož družstva nájem bytu a pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o uzavření budoucí smlouvy o nájmu jiného bytu.-----
- 5) Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případech uvedených v čl. 10 se pro účely sestavování pořadníku pro uzavírání budoucích smluv o nájmu bytu započítává ode dne přeměny členství.-----
- 6) Délka členství člena, jemuž byl převeden byt do vlastnictví, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne registrace smlouvy o převodu vlastnictví.-----

Čl. 30

- 1) Návrh pořadníku předloží představenstvo k připomínkám členům nejpozději 2 měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyzoomí družstvo členy družstva způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu třiceti dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.-----
- 2) Pořadník schvaluje představenstvo družstva.-----
- 3) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.-----

Čl. 31

Právo na uzavření smlouvy o nájmu

- 1) Právo na uzavření smlouvy o nájmu vzniká členům podle jejich pořadí v pořadníku.-----
- 2) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu se členem družstva v případech uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodu důležitých potřeb bytového družstva.-----
- 3) Mimo pořadník může dále představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu s členem, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo smlouvy o nájmu družstevního bytu nesprávným postupem družstva. -----
- 4) Představenstvo může na základě návrhu obecního úřadu uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu bytu mimo pořadník též v případech, kdy dotčený byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.-----
- 5) Mimo pořadník může představenstvo na návrh výboru příslušné samosprávy uzavřít budoucí smlouvu o nájmu uvolněného družstevního bytu nebo smlouvu o nájmu uvolněného družstevního bytu s členem, který v témže družstevním domě užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.-----
- 6) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu uvolněného družstevního bytu nebo smlouvu o nájmu uvolněného družstevního bytu s členem, v případech kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem, a to podle délky členství.-----
- 7) Představenstvo může uzavřít budoucí smlouvu o nájmu uvolněného družstevního bytu nebo smlouvu o nájmu uvolněného družstevního bytu mimo pořadník v případech zvláště hodných zřetele, a to u bytů, u kterých bylo zrušeno právo nájmu rozhodnutím soudu.-----

Čl. 32

- 1) Před uzavřením budoucí smlouvy o nájmu bytu předseda představenstva vyzve písemně člena ke splacení členského podílu podle čl. 15 a před uzavřením budoucí smlouvy o nájmu uvolněného bytu podle čl. 16, lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.-----
- 2) Nezaplát-li člen ve stanovené lhůtě družstevní podíl podle odst. 1, předseda představenstva, popř. představenstvo budoucí smlouvu o nájmu s členem neuzavře.-----

Čl. 33

Předseda představenstva a člen se mohou dohodnout, že k uzavření budoucí smlouvy o nájmu nedojde.

Čl. 34

Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

Předseda představenstva může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) občanovi popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva.

Čl. 35

Stejně může předseda představenstva přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu podle čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytování s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část V.

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

Čl. 36

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru);
 - b) převodem družstevního podílu dle čl. 17 nebo převodem části družstevního podílu podle čl. 18;
 - c) na základě dohody o výměně bytu;
 - d) na základě zdědění členského podílu.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu a rozsah užívání, výšku nájemného a způsob výpočtu úhrady za plnění spojené s užíváním bytu. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 37

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 1) Se členem - nájemce družstevního bytu a s manželi-společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

Čl. 38

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu-nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a podle možností i zlepšovat.
- 2) Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Drobnými opravami v bytě nejsou opravy a výměny elektrických, vodoinstalací, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), STA, domácích telefonů a vnější nátěry oken.

Čl. 39

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena-nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.-----
- 2) Nepostará-li se člen-nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. -----

Čl. 40

- 1) Člen-nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které mají být hrazeny z vytvářené rezervy na údržbu a opravy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.-----
- 2) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odečet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.-----

Čl. 41

Člen-nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady odstranit a požadovat od něho náhradu.-----

Čl. 42

Člen-nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.-----

Čl. 43

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena-nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.-----

Čl. 44

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

- 1) Člen, nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši kalkulovaných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu, opravy a anuity.-----
- 2) Součástí nájemného je také částka určená na rezervu na opravy a údržbu (čl. 100). Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení družstevního domu nebo objektu s nebytovými prostory.-----
- 3) Nájemné se platí měsíčně a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce.-----
- 4) Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, se platí společně se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období) vynaloženými, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do 3 měsíců poté, kdy mu bude jejich výše známá, nejpozději však do 30. června následujícího roku.-----
- 5) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 3 a 4 družstvo členu uhradí nejpozději do šedesáti dnů po vyúčtování (není-li právním předpisem stanoveno jinak). V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.-----

Strana patnáctá.

- 6) Představenstvo může rozhodnout s účinností od 1. ledna následujícího roku, že i nájemné podle odst. 1 je stanoveno zálohově a bude se vyúčtovávat podle skutečně vynaložených nákladů družstva, popř. přeplatky a nedoplatky se budou vypořádávat na vrub nebo ve prospěch dlouhodobé zálohy na opravy, bude-li takovýto postup podle daňových zákonů pro družstvo a členy výhodnější.-----
- 7) Spolu s nájemným a zálohou za plnění poskytovaná s užíváním bytu hradí člen na jeho byt připadající část úmoru a úroku úvěru poskytnutého družstvu na výstavbu peněžním ústavem.-----
- 8) Nezaplatí-li člen-nájemce družstevního bytu nájemné zálohu za plnění poskytovaná s užíváním bytu spolu s částkou uvedenou v odst. 7 do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.-----
- 9) Nový nájemce je povinen při uzavření nájemní smlouvy složit zúčtovatelnou kaucí, která slouží ke krytí nedoplatku nájmu, služeb, popř. škod vzniklých družstvu na jeho majetku zaviněním nájemce.

Čl. 45

- 1) Člen-nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.-----
- 2) Stejně právo má jen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.-----
- 3) Člen-nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a v čas neplní.-----

Čl. 46

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od dne odstranění závad.-----

Čl. 47

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.-----
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé, nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.-----
- 3) Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.-----

Čl. 48

Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů, týkající se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.-----

Čl. 49

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:-----

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;-----
- b) dohodou rozvedených manželů- společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu;-----
- c) smrtí jednoho z manželů;-----
- d) zánikem nájmu družstevního bytu.-----

Čl. 50

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.-----
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.-----
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.-----

Čl. 51

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt, nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti a důvod pro postup podle čl. 23.-----
- 2) Nemůže-li nájemce ze závažných důvodů po delší dobu byt užívat a nesouhlasí-li družstvo bez vážných důvodů s tím, aby pronajatý byt nebo jeho část nájemce přenechal jinému do podnájmu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.-----
- 3) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní ubytování.-----

Čl. 52

Výměna bytu

- 1) Člen- nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí být písemnou formou a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.-----
- 2) Jestliže člen, nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt, nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, orgán družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.-----
- 3) Jde-li o výměnu bytu v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytu v různých družstev, nebo o výměnu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy bude dán souhlas posledním oprávněným pronajímatelem.-----
- 4) Převod družstevního podílu na základě dohody o výměně bytu nastane dnem uskutečnění výměny bytu.-----

Čl. 53

Zánik nájmu družstevního bytu

- Nájem družstevního bytu zaniká:-----
- a) Zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 19.-----
 - b) Písemnou dohodou mezi členem družstva a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě.-----
 - c) Písemnou výpovědí člena – nájemcem družstevního bytu, ve kterém musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit a to nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu.-----
 - d) Výpověď nájmu družstevního bytu podle příslušných právních předpisů.-----
 - e) Uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.-----

Strana sedmnáctá.

Čl. 54

Bytové náhrady

Člen – nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, není povinen se z bytu vystěhovat dokud mu není zajištěna odpovídající bytová náhrada. I bez zajištění bytové náhrady je povinen se z bytu vystěhovat, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní byt, ani náhradní ubytování.

Čl. 55

Nájem nebytových prostor

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytu.
- 2) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.

Čl. 56

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- 2) Zjistí-li družstvo, že člen byt bez vážných důvodů neužívá, popř. že užívá dva byty, vyzve člena, aby byt řádně užíval, nebo provedl takové dispozice s bytem, které podle stanov jsou přípustné, nebo byt odevzdal družstvu.
- 3) Byt, nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem předsedy představenstva.

Čl. 57

Sloučení bytů

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Čl. 58

Rozdělení bytu

- 1) Byt je možné rozdělit na dva, nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru. Byt získaný rozdělením družstvo zapíše do pořadníku. Mimo pořadník představenstvo družstva uzavírá budoucí smlouvu o nájmu tohoto bytu, jestliže k rozdělení bytu dojde na návrh člena – nájemce družstevního bytu ve prospěch příbuzného v přímé řadě, sourozence, nebo jiných osob, žijících s nájemcem ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let, za předpokladu, že jsou členy družstva.

Čl. 59

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- 2) Souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně rozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výšku členských podílů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

Část VI. Orgány družstva

Čl. 60

- Orgány družstva jsou:
- a) členská schůze
 - b) představenstvo

- c) předseda představenstva-----
- d) kontrolní komise-----
- e) členská schůze samosprávy-----
- f) výbor samosprávy-----

Čl. 61

- 1) Do orgánu družstva mohou být zvoleni jen členové družstva starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.-----
- 2) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18-ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.-----
- 3) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak Členská schůze, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.-----

Čl. 62

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti.-----
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.-----
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet jen je-li přítomná nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčí jinak.-----

Čl. 63

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.-----
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.-----

Čl. 64

- 1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, s nebytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.-----
- 2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.-----
- 3) Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze. Členská schůze může schválit i smír v této věci.-----

Čl. 65

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.-----
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva, nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva,

Strana devatenáctá.

je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

Čl. 66

- 1) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně, nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 67

- 1) Orgány družstva jednájí o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání v rozpravě a z pravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci. Jednání je neveřejné, předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

Čl. 68

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, do její působnosti patří:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
 - c) volit a odvolávat členy členů představenstva, členy kontrolní komise, členy dalších orgánů družstva podle stanov;
 - d) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitimní účetní závěrku;
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
 - i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - l) rozhodovat o přeměně družstva;
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
 - o) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - q) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, rozhodovat o pravidlech pro sestavování evidence pořadí uchazečů o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, schvalovat výši poplatku na správu družstva;
 - r) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;

Strana dvacátá.

- s) schvalovat statuty fondů;-----
 - t) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;-----
 - u) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.
- 2) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do její působnosti tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva. -----
 - 3) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na níž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila. -----
 - 4) Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat členskou schůzi i jeden nebo někteří členové představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.-----
 - 5) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 všech hlasů, je představenstvo povinno svolat členskou schůzi tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li členská schůze v těchto případech svolána tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jeden nebo více členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. -----
 - 6) Pokud není členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva usnášení schopné, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 hlasů, vzalo zpět svoji žádost o svolání členské schůze. -----
 - 7) Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva.. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že 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, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.-----
 - 8) Představenstvo svolává členskou schůzi, na níž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato členská schůze konala nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. -----
 - 9) Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou zaslánou všem členům na adresu bydliště uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání členské schůze. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva. -----
 - 10) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň: -----
 - a) firmu a sídlo družstva; -----
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba konání členské schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se členské schůze zúčastnit; -----
 - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze; -----
 - d) program členské schůze. -----
 - 11) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.-----
 - 12) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.-----

Strana dvacátáprvní.

- 13) Na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají alespoň 1/5 hlasů, nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat novou členskou schůzi. Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek členům měnit.

Čl. 69

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Každý člen má jeden hlas.
- 3) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 4) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se členská schůze usnáší většinou přítomných členů, neurčuje-li kogentní ustanovení jiného právního předpisu jinak.
- 5) V případě rozhodování o:
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) zrušení družstva s likvidací; nebo
 - c) přeměně družstvaje členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomno alespoň deset členů.
- 2) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
- 3) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jejím průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 4) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
 - a) změnu stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměnu družstva;
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 5) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 6) Pokud má členská schůze rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, požádá-li tento člen před členskou schůzí o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 70

- 1) Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost

usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.-----

- 2) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze neplatnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.-----

Čl. 71

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.-----
- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jeho jednání.-----
- 3) Představenstvo má 5 členů a 1 náhradníka. Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena představenstva.-----
- 4) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.-----
- 5) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.-----
- 6) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím dvou měsíců od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.-----
- 7) Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou, nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.-----
- 8) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy představenstva do příští členské schůze, pokud není zvoleného náhradníka, který by nastoupil na uvolněné místo člena představenstva.-----
- 9) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva družstva, (dále jen „předseda představenstva“) popřípadě 1. a 2. místopředsedu představenstva družstva (dále jen „místopředseda představenstva“).-----
- 10) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo v nápravě nedostatků.-----
- 11) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise.-----

Čl. 72

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda představenstva a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda představenstva, nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.-----
- 2) Právní úkony představenstva, pro které je předepsaná písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (místopředseda) představenstva a kterýkoli další člen představenstva včetně místopředsedy představenstva.-----
- 3) Členové, nebo pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem, nebo k tomu byli pověřeni představenstvem.-----

Strana dvacátátřetí.

- 4) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.-----
- 5) Všechny finanční operace nad 100 000 Kč schvaluje představenstvo s výjimkou pravidelně se opakujících plateb provozního charakteru, zejména zálohy na teplo a teplou vodu, nad 500 000 Kč bude vyžádán souhlas kontrolní komise.-----

Čl. 73

- 1) Schůzi představenstva svolává podle plánu činnosti, nebo jako mimořádné a řídí předseda (místopředseda) představenstva popř. pověřený člen představenstva.-----
- 2) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.-----

Čl. 74

Předseda představenstva

Předsedovi představenstva přísluší:-----

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva-----
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách-----

Čl. 75

Organizování práce představenstva

V této činnosti předseda představenstva:-----

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání-----
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání-----
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva-----
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma-----

Čl. 76

Rozhodování o bytových otázkách

1) V této činnosti předseda představenstva:-----

- a) podle schválených pořadníků v souladu s ustanovením čl. 28 uzavírá budoucí smlouvy o nájmu bytů členům-----
 - b) v souladu s ustanovením čl. 34 a 35 rozhoduje o přenechání nebo nepřenechání bytu na dobu určitou nebo přenechání do užívání bytu (nebytového prostoru) pro účely-----
 - c) uzavírá se členy-účastníky svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) smlouvy o jiném plnění na družstevní podíl. Ve spolupráci s výborem samosprávy vyhodnocuje celkové splnění smluv o jiném plnění na družstevní podíl jednotlivých členů-----
 - d) rozhoduje o výši nájemného a úhradě na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru)-----
 - e) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 51-----
 - f) dává souhlas k dohodám o výměně bytu podle čl. 52 a 53-----
 - g) uzavírá se členem- nájemcem družstevního bytu (nebytových prostor) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle ustanovení čl. 53-----
 - h) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 36-----
- 2) O žádosti členů rozhoduje předseda představenstva nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.-----
- 3) O své činnosti podle odst. 1 informuje předseda představenstva představenstvo.-----

Čl. 77

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.-----
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní uzávěrce a k návrhu na rozdělení zisku, nebo na úhradu ztráty družstva.-----
- 3) Kontrolní komise je oprávněn vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.-----
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho, nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.-----
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.-----

Čl. 78

- 1) Kontrolní komise má 3 členy a 1 náhradníka. Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena kontrolní komise.-----
- 2) Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuzní v řadě přímé, nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani členové výboru samosprávy a pracovníci družstva.-----
- 3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
- 4) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.-----
- 5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. -----
- 6) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat. -----
- 7) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím dvou měsíců od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. -----
- 8) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy kontrolní komise do příští členské schůze, pokud není zvoleného náhradníka, který by nastoupil na uvolněné místo člena kontrolní komise.-----

Čl. 79

- 1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.-----
- 2) Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda) popř. pověřený člen kontrolní komise.-----
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.-----

Čl. 80

Samospráva

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti.-----
- 2) Jednotlivé družstevní domy, a nebytové prostory postavené podle samostatné projektové a rozpočtové dokumentace, jejichž výstavba byla samostatně financována, tvoří na sobě ekonomicky nezávislá střediska bytového hospodářství samosprávy.-----
- 3) Úkolem samosprávy je aktivizovat členy a umožnit jim přímou účast na společenské a hospodářské činnosti družstva.-----

- 4) Orgány družstva zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.-----

Čl. 81

- 1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva.-----
- 2) Členská schůze samosprávy zejména:-----
- a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem v souladu s hlavními směry činnosti družstva.-----
 - b) projednává výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zajištěných nedostatků hospodaření-----
 - c) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu dva až sedm-----
 - d) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti-----
 - e) rozhoduje o příp. odchýlném způsobu úhrady drobných oprav v bytě a úprav spojených s běžnou údržbou bytů oproti čl. 38-----
 - f) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů-----
- 3) Členské schůzi samosprávy členů- účastníků svépomocné výstavby družstevních bytů (nebytových prostor) přísluší pravomoci uvedené v odst. 2 přiměřeně obsahu okruhu působnosti samosprávy a kromě toho jí přísluší:-----
- a) pravidelně projednávat zprávy výboru samosprávy a dodržování organizačního plánu svépomocné výstavby a stanovit vhodná opatření v případě jeho porušení-----
 - b) pravidelně projednávat zprávy výboru samospráv o plnění harmonogramu výstavby hodnotit přiměřenost čerpání na výstavbu určených finančních zdrojů a činit opatření k odstranění případných nedostatků -----
 - c) projednávat zprávy výboru samosprávy o osobním a věcném plnění členů- účastníků výstavby svépomocí a činit opatření v případech neplnění závazků svépomocí a činit opatření v případech neplnění závazku člena- účastníka výstavby svépomocí, stanovených ve smlouvě o jiném plnění na družstevní podíl-----
 - d) navrhopat odstoupení od smlouvy o jiném plnění na družstevní podíl při výstavbě svépomocí v případech, kdy člen- účastník výstavby svépomocí narušuje výstavbu -----
 - e) projednat zprávu výboru samosprávy o závěrečném vyúčtování stavby, o vyhodnocení osobního i věcného plnění členů- účastníků výstavby svépomocí a o konečné výši družstevních podílů-----

Čl. 82

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.-----
- 2) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:-----
- a) jedna třetina všech členů samosprávy-----
 - b) představenstvo družstva-----
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.-----
- 4) Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.-----
- 5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.-----

Čl. 83

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy.-----

Strana dvacátášestá.

- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. -----

Čl. 84

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem.-----
- 2) Člen, uživatel družstevního bytu a nebytového prostoru, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. -----
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2, může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. -----
- 4) Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem, na základě společného členství manželů má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem - společným členem, pouze jeden hlas. Pokud jeho členství samostatné a členství manželů, jehož je účastníkem, se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se jeho právo na účasti členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1 a 2.-----
- 5) Zásada účasti člena (manželů-společných členů) na členských schůzích samospráv, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1-4 platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.-----
- 6) Toto postavení nemají nájemci (uživatelé bytů) a nebytových prostor, kteří nejsou členy družstva.

Čl. 85

Výbor samosprávy

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.-----
- 2) Výbor samosprávy zejména:-----
 - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy;-----
 - b) sleduje technický stav objektů středisek bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování;-----
 - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektu středisek bytového členy družstva;-----
 - d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy;-----
 - e) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru);-----
 - f) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání rezervního fondu na opravy a údržbu bytového fondu;-----
 - g) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření jednotlivých středisek bytového hospodářství, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu; -----
 - h) navrhuje představenstvu uzavření budoucí smlouvy o nájmu bytu mimo pořadník v případech uvedených v čl. 32;-----
 - i) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu);-----
 - j) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko;
 - k) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;-----
 - l) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva;-----
 - m) předkládá členské schůzi samosprávy návrhy podle čl. 81 odst. 2, písm. e, f;-----

Strana dvacátasedmá.

- n) na výzvu družstva se vyjadřuje ke smlouvám o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu;-----
- o) o svých zjištěních a opatřeních podává zprávu členské schůzi samosprávy;-----
- p) kontroluje dodržování organizačního řádu svépomocné výstavby a o svých zjištěních podává zprávu členské schůzi samosprávy;-----
- q) vyjadřuje se k žádostem členů – účastníků výstavby svépomoci o stavebním úpravu, nebo změnu dispozičního řešení anebo o zlepšení vybavenosti družstevních bytů a nebytových prostor a předkládá je představenstvu-----
- r) zúčastňuje se svými zástupci závěrečného vyúčtování stavby, vyhodnocení celkového osobního i věcného plnění členů – účastníků výstavby svépomoci a stanovení konečné výše družstevních podílů. O výsledku podává zprávu členské schůzi samosprávy.-----
- s) činnost výboru samosprávy, uvedená v bodech a) až e) a v bodě g) se přiměřeně vztahuje i na provádění výstavby základní technické vybavenosti, uskutečňované v souvislosti s výstavbou družstevního domu.-----

Čl. 86

- 1) Výbor samosprávy má 2 – 7 členů.-----
- 2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou, nebo se členy kontrolní komise, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.-----

Čl. 87

- 1) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu.-----
- 2) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru uvědoměni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.-----
- 3) Výbor samosprávy může určit, že členská schůze samosprávy se bude konat formou dílčích schůzí samosprávy.-----
- 4) Není-li zvolen výbor samosprávy, nebo neplní-li své povinnosti, zjišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.-----

Čl. 88

Pomocné orgány

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.-----
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.-----
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.-----
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.-----

Čl. 89

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.-----
- 2) Předseda představenstva nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.-----

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 90

Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.-----
- 2) Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.-----

Čl. 91

Bytové hospodářství

- 1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je bytový dům.-----
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostor). Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.-----
- 3) Zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostor) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených členskou schůzí.-----
- 4) Přebytek, nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá na návrh představenstva dle rozhodnutí členské schůze. Ztráta se přednostně uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 16 evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství nebo z fondu bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 16. Zisk se převede do statutárního fondu bytového hospodářství. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

Čl. 92

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů spojených se správou bytů a administrativním vedením evidence členů získává družstvo z příspěvků na správu, ze zápisného a z poplatků za převod členských práv a jiných poplatků-----
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady vznikající mimo provoz a správu bytů a jsou hrazeny z příjmů a tržeb z realizace jeho výkonů.-----
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí členské schůze k přidělení do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.-----
- 4) Ztrátu u ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:-----
 - a) Z nedělitelného fondu-----
 - b) Snížením základního kapitálu-----
 - c) Rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí členské schůze (uhrazovací povinnost)-----
 - d) Kombinací výše uvedených postupů-----

Čl. 93

Fondy družstva

- Družstvo vytváří tyto fondy:-----
- a) Základní kapitál-----
 - b) Nedělitelný fond-----
 - c) Fond pořizovacích dalších členských vkladů-----
 - d) Fond dodatečných dalších členských vkladů-----
 - e) Fond družstevní výstavby-----
 - f) Fond bytového hospodářství-----
 - g) Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu-----

Čl. 94

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.-----

Strana dvacátádevátá.

- 2) Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50 000 Kč.-----
- 3) Základní kapitál se zvyšuje, resp. Snižuje přijetím nových členů, resp. Skončením členství v družstvu.-----
- 4) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.-----

Čl. 95

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.-----
- 2) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, ani se nezahrnuje do základu pro stanovení vypořádacího podílu za trvání družstva.-----
- 3) Nedělitelný fond lze použít na úhradu ztráty družstva.-----

Čl. 96

Fond pořizovacích dalších členských vkladů

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 16 odst. 3.-----
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.-----
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.-----

Čl. 97

Fond dodatečných dalších členských vkladů

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.-----
- 2) Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.-----

Čl. 98

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu a z příspěvků jiných právnických, příp. fyzických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu.-----
- 2) Prostředky fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.-----
- 3) Zdroje fondu družstevní výstavby se použijí na částečnou úhradu družstevních bytů do vlastnictví člena – nájemce podle platných předpisů.-----
- 4) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.-----

Čl. 99

Fond bytového hospodářství

- 1) Základní fond bytového hospodářství se tvoří z přebytku hospodaření středisek bytového hospodářství.-----
- 2) Prostředky základního fondu bytového hospodářství jsou volně k použití.-----
- 3) Zdroje základního bytového fondu bytového hospodářství se používají k úhradě ztráty středisek bytového hospodářství, na případnou dotaci rezervy na opravy a údržbu a k převodu do fondu družstevní výstavby na pořízení dodatečných investic družstevní výstavby.-----
- 4) Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství. -----

Čl. 100

Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu

- 1) Rezerva se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů středisek bytového hospodářství pravidelným příspěvkem, jehož výši stanoví představenstvo a který je součástí nájemného, nebo poplatků vlastníků bytů ve správě družstva.-----
- 2) Rezerva se rozpouští ve výši účtovaných externích a vnitropodnikových nákladů na opravy a údržbu bytového fondu.-----
- 3) Rezerva se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.-----
- 4) Zůstatek rezervy se převádí do následujících let.-----
- 5) Členská schůze rozhoduje o převodech části fondu bytového hospodářství do rezervy na opravu a údržbu.-----

Část VIII.

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 101

Družstvo se zrušuje:-----

- a) Usnesením členské schůze-----
- b) Rozhodnutím soudu-----
- c) Z dalších důvodů stanovených zákonem-----

Čl. 102

- 1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.-----
- 2) Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou. -----
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. -----
- 4) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora. -----
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.-----

Čl. 103

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:-----
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
 - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem; -----
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;-----
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel; -----
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy; -----
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem; -----

Strana třicátáprvní.

- g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.-----
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.-----

Čl. 104

Likvidace družstva

- 1) Zrušené družstvo vstupuje do likvidace, likvidátora (likvidátory) jmenuje členská schůze.-----
- 2) Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává členská schůze. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.-----
- 3) Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše jeho splněné vkladové povinnosti.-----
- 4) 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. -----

Část IX.

Společná ustanovení

Čl. 105

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkajících se jednotlivých členů družstva, nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.-----
- 2) O podnětech členů k rozhodnutím a činnostem orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.-----

Čl. 106

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou, nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil.-----
- 2) Doručení písemnosti doporučeným dopisem, nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami, nebo jednacím řádem družstva, či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí, nebo převzetí odmítne.-----
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:-----
- a) Při doručování písemnosti funkcionářem nebo pracovníkem družstva jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;-----
- b) Při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemností odmítl; -----
- c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.-----

Čl. 107

Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním, nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost. Od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podávání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů pominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok.

Část X.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 108

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Čl. 109

Dosavadní stanovы družstva se mění tímto novým zněním přijatým členskou schůzí.

K předloženému návrhu nebyly předloženy žádné protinávrrhy, připomínky a dotazy. Před zahájením hlasování předsedající členské schůze znovu prohlásil, že nedošlo ke změně usnášeníschopnosti, že členská schůze je schopná usnášení, neboť je v okamžiku hlasování o tomto rozhodnutí přítomno (osobně nebo v zastoupení) 64 členů členů družstva, kteří představují 65,97% (šedesápět celých procent a devadesátsetm setin procenta) všech členů družstva. Poté bylo o návrhu hlasováno.

Výsledek hlasování:

Počet hlasů, které se zúčastnily hlasování – 64 hlasů, tedy 100% přítomných hlasů oprávněných hlasovat,

Pro: 64 hlasů, tedy 100% přítomných hlasů, oprávněných hlasovat,

Nikdo nebyl proti, nikdo se hlasování nezdržel.

Na základě výše uvedeného hlasování předsedající členské schůze konstatovala, že členská schůze přijala výše uvedené rozhodnutí o změně stanov.

Strana třicátátřetí.

O tomto rozhodnutí členské schůze bylo hlasováno aklamací. **Rozhodný počet hlasů** pro jeho přijetí byl zjištěn ze stanov družstva a zejména z příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích zejména ustanovení § 645 zákona o obchodních korporacích, které stanoví pro přijetí tohoto usnesení souhlas většiny hlasů přítomných členů, s tím, že při hlasování má každý člen jeden hlas. Dle prohlášení předsedy představenstva družstva pana Ing. Matouše Nováka byla dosavadní úprava stanov týkající se práv a povinností souvisejících s uzavřením smlouvy o nájmu družstevního bytu byla přenesena bez změn do výše uvedeného návrhu nových stanov. Rozhodný počet hlasů činí 33 hlasů. Pro přijetí rozhodnutí hlasovalo (osobně nebo v zastoupení) 64 hlasů, tj. 100 % hlasů přítomných členů. **Výsledek hlasování jsem zjistila** optickým pozorováním hlasujících a rovněž z prohlášení předsedající členské schůze. -----

- Článek třetí -

Osvědčuji tímto existenci právních jednání a formalit, ke kterým je družstvo a jeho orgán, tedy dnešní členská schůze povinna, a u kterých jsem byla přítomna, tak jak jsou uvedeny v tomto notářském zápisu; v tomto nebyl shledán rozpor s právními předpisy. -----

Osvědčuji, že rozhodnutí členské schůze: -----

- o změně stanov družstva jako celku, -----
o němž sepisují tento notářský zápis, tak, jak je uvedeno v tomto notářském zápisu, bylo členskou schůzí družstva dne 1.12.2014 na základě výsledku hlasování přijato a jeho obsah je v souladu s právními předpisy a stanovami družstva. -----

Tento notářský zápis o rozhodnutí členské schůze družstva byl sepsán, po přečtení předsedajícím členské schůze, panem Ing. Matoušem Novákem bez výhrad schválen s tím, že jmenovaný výslovně prohlásil, že tento notářský zápis podepíše. -----

-----Ing. Matouš Novák, v.r. -----

----- Mgr. Petra Vlčková, notářka -----

L.S. Mgr. Petra Vlčková, notářka v Havířově -----

o její počátek.
nováním, nebo
ý den v měsíci,

který následuje

lhůty následující

čena určenému

člen do patnácti

Zmeškání lhůty

y vzniklé mezi

těchto stanov.

chto stanov se

stanov a ke dni

ními předpisy,

vo s konečnou

dotazy. Před

šlo ke změně

u hlasování o

družstva, kteří

všech členů

oprávněných

a, že členská