

POZVÁNKA NA ČLENSKOU SCHŮZI

Představenstvo Bytového družstva Sokolovská 12/43

s v o l á v á

členskou schůzi

Bytového družstva Sokolovská 12/43

se sídlem Sokolovská 12/43, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 03285251, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., vložka 8237

kteřá se bude konat dne 29.6.2023 v 17:30 hodin

v prostorách Karlínské obchodní akademie, na adrese Kollárova 271/5, 186 00, Praha 8, místnost aula v posledním horním patře (č. dveří 35)

PROGRAM ČLENSKÉ SCHŮZE:

- I. Zahájení členské schůze, volba řídicích orgánů, schválení programu;
- II. Hlasování o přijetí nových stanov
- III. Rozhodnutí o zahájení převodu bytů či nebytových prostor do vlastnictví členů družstva
- IV. Ukončení členské schůze.

Návrh usnesení členské schůze k bodu II:

„Členská schůze schvaluje stanovy družstva“

Návrh usnesení členské schůze k bodu III:

„Členská schůze v souladu s čl. 10.3.2. písm. s) stanov družstva rozhoduje o zahájení převodu bytů či nebytových prostor do vlastnictví členů družstva a pověřuje představenstvo družstva ke všem jednáním se zájemci a k přípravě a uskutečnění všech právních jednání i ostatních úkonů potřebných k naplnění tohoto účelu s podmínkou, že žádné náklady s tím spojené neponese družstvo.“

Znění nových stanov je přílohou této pozvánky.

Pokud se nebudete moci zúčastnit členské schůze, můžete písemně zmocnit jinou osobu, aby Vás zastupovala.

V Praze dne 13.6.2023


Ing. Pavel Charouz
předseda představenstva

Bytové družstvo Sokolovská 12/43
se sídlem Sokolovská 12/43
Praha 8 - Karlín, 186 00
IČO: 03285251

OBSAH

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

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

ČÁST OSMÁ: VYPOŘÁDACÍ PODÍL 18

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

ČÁST DEVÁTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU 18

9.1.	ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	18
9.2.	PRÁVO NA UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NEBO PRÁVO NÁJMU A PŘEVOD ČI PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU	19
9.3.	NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU	19
9.4.	NÁJEMNÉ	20
9.5.	PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ V DOMĚ S BYTY (SLUŽBY)	20
9.6.	ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA JAKO PRONAJÍMATELE DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU	21
9.7.	ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA JAKO NÁJEMCE DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU	22
9.8.	SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ V DRUŽSTVU A SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU	25
9.9.	BYDLENÍ MANŽELŮ V DRUŽSTEVNÍM BYTĚ, NEJSOU-LI SPOLEČNÝMI ČLENY DRUŽSTVA	25
9.10.	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU	26

ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA 26

10.1.	OBEČNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH	26
10.2.	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	26
10.3.	ČLENSKÁ SCHŮZE	28
10.4.	SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE	29
10.5.	USNÁŠENÍ SCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE	30
10.6.	NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE	31
10.7.	ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM A ZA POMOCI TECHNICKÝCH PROSTŘEDKŮ	31
10.8.	VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY DRUŽSTVA	32
10.9.	PŘEDSTAVENSTVO	32
10.10.	KONTROLNÍ KOMISE	34

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

11.1.	ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	35
11.2.	OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM	35
11.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE	36
11.4.	FONDY DRUŽSTVA	36
11.5.	ZISK DRUŽSTVA	36
11.6.	ZTRÁTA DRUŽSTVA	36
11.7.	UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ	36
11.8.	ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI	37

ČÁST DVANÁCTÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA **37**

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

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1.1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1.1. Družstvo, které přijalo tyto stanovy, je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také v souladu s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (dále jen „ZOK“) provádět správu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob, popřípadě pro společenství vlastníků jednotek na základě písemného pověření.

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

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

1.1.4. Družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům Družstva.

1.2. FIRMA A SÍDLO DRUŽSTVA

1.2.1. Družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo Sokolovská 12/43.

1.2.2. Sídlo Družstva: Sokolovská 12/43, Karlín, 186 00 Praha 8.

1.2.3. IČO: 03285251.

1.3. PŘEDMĚT ČINNOSTI

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

1.4. DRUŽSTEVNÍ PODÍL – OBECNÁ USTANOVENÍ

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

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

1.4.2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.

ČÁST DRUHÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

2.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

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

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

2.2. ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD

2.2.1. Základní členský vklad je peněžitý. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1.000,- Kč. Výše zápisného je 4.000,- Kč.

2.2.2. Člen Družstva uhradí základní členský vklad a zápisné nejpozději do 15 dnů ode dne přijetí za člena. Předem dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a před splacením zápisného členství v Družstvu nevznikne.

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

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

2.3. ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU

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

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

2.4. DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

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

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

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

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

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

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

a) pozemku parc. č. 262, o výměře 865 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 12, v obci Praha, katastrálním území Karlín, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrálního pracoviště Praha na listu vlastnictví 3102.

2.4.7. Pořizovací další členský vklad se stanoví jako podíl z kupní ceny domu a pozemku ve výši uvedené v kupní smlouvě uzavřené s Městskou částí Praha 8, vypočítaný podle poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru člena Družstva k součtu ploch všech družstevních bytů a nebytových prostorů v obytném domě v souladu s usnesením členské schůze.

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

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

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

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

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

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

2.4.14. Podle potřeb Družstva může členská schůze schválit možnost splnění celé vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitého vkladu, jehož předmětem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro Družstvo. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodne Družstvo a vkladatel. Před jeho vložení schválí konkrétní nepeněžitý vklad členská schůze spolu s peněžní částkou, jakou se nepeněžitý vklad započítává na další členský vklad, která však nesmí být vyšší než částka, na kterou byl tento vklad oceněn znalcem.

2.5. SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU

2.5.1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde – li o peněžitý vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy alespoň:

- a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu, ujednání v souladu s usnesením představenstva, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
- b) ujednání v souladu s usnesením představenstva, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství, a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu,
- c) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

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

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

2.5.4. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde – li o nepeněžitý vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy alespoň:

- a) údaj o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo
- b) má – li být nepeněžitým vkladem provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem Družstva, popis práce nebo služby, způsob a popřípadě i lhůty provedení nebo provádění práce či poskytnutí či poskytování služby,
- c) způsob ocenění nepeněžitého vkladu, tj. prohlášení Družstva i člena Družstva o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodlo Družstvo s členem Družstva; znalecký posudek bude přílohou smlouvy o dalším členském vkladu,
- d) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle odst. 2.5.4. písm. c,
- e) lhůtu pro splnění vkladové povinnosti k nepeněžitému vkladu nebo alespoň způsob, jakým se stanoví,
- f) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje..

2.5.5. Vzor smlouvy o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení schvaluje představenstvo.

2.6. VÍCE DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ TÉHOŽ ČLENA

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

2.6.2. Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.

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

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

2.7. VYPOŘÁDÁNÍ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU ZA TRVÁNÍ ČLENSTVÍ

2.7.1. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádat, vyjma případu podle odstavce 2.7.2 a 2.7.3.

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

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

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

ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

3.1. PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ

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

3.1.2. Za trvání Družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením představenstva na základě písemné uchazečské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné uchazečské přihlášky rozhodnutím představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v uchazečské přihlášce, nejdříve však

splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru nebo s nájmem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacení (splnění) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením představenstva.

3.1.3. Za trvání Družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.

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

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

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

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

3.2.2. Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné uchazečské přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí představenstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné uchazečské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro Družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem na adresu uvedenou v uchazečské přihlášce. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem, není-li předáno osobně proti podpisu.

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

3.3. SEZNAM ČLENŮ

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

3.3.2. Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v Družstvu,
 - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu).
- 3.3.3. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně oznámena a případně podle povahy údaje prokázána.
- 3.3.4. Údaje zapsané v seznamu členů může Družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům Družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 3.3.5. Člen Družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu členů.
- 3.3.6. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost.
- 3.3.7. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů dle přílohy těchto stanov opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
- 3.3.8. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, aby do seznamu nahlédl. Podpis člena musí být v takovém případě úředně ověřen.
- 3.3.9. Doručuje-li Družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil Družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje Družstvo na tuto doručovací adresu. Za doručovací adresu se považuje i e-mailová adresa.

ČÁST ČTVRTÁ: PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA A DRUŽSTVA

4.1. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA

- 4.1.1. Člen Družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- 4.1.2. Družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti Družstva a povinnostem členů odpovídají práva Družstva.
- 4.1.3. V rámci práv podle odstavce 4.1.1 má člen zejména tato základní práva:
- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá,
 - b) volit a být volen do orgánů Družstva nebo orgánem Družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
 - c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům Družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
 - d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření Družstva,
 - e) podílet se na činnosti Družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů Družstva,

- f) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z Družstva,
 - g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami Družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
 - h) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
 - i) domáhat se za Družstvo náhrady újmy proti členovi voleného orgánu Družstva nebo splnění jejich povinností plynoucích z dohody podle § 53 odst. 3 ZOK, a to postupem a způsobem podle zákona,
 - j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze, stanov a/nebo interních předpisů Družstva.
 - k) pokud tomu nebrání stavebně – technický stav bytu a nezpůsobuje to škody či nepřiměřené obtíže družstvu nebo jeho členům, je člen oprávněn umístit v bytu sídlo svého podnikání.
- 4.1.4. V rámci povinností podle odstavce 4.1.1 má člen Družstva zejména tyto základní povinnosti:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami, interními předpisy Družstva a dodržovat usnesení orgánů Družstva,
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
 - c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů do 15 dnů poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat Družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v Družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru,
 - d) upozorňovat orgány Družstva na veškeré zjištěné nedostatky v činnosti Družstva a usilovat o odstranění těchto nedostatků,
 - e) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami,

4.2. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA

- 4.2.1. Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 4.1.3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.1.4.
- 4.2.2. Družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti Družstva a povinnostem členů odpovídají práva Družstva.
- 4.2.3. Družstvo je povinno mimo jiné:
- a) informovat členy družstva o potřebě provedení úprav uvedených v odstavci 9.6.3 stanov, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení.
 - b) důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících výše uvedené práce, zejména jejich průběh a kvalitu, a to, zda jsou v souladu se zpracovaným harmonogramem prací. Stejným způsobem družstvo postupuje i v případě provádění oprav v bytech či nebytových prostorech, k nimž je družstvo povinno.

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

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

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

5.1. PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU

5.1.1. Převod družstevního podílu člena Družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány Družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v Družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nespĺňuje-li tato osoba podmínky pro členství v Družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v Družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení ZOK, ustanovení OZ o uzavírání smluv a ustanovení stanov.

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

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

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

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

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

5.2. PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU

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

5.2.2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v Družstvu a vznikne členství nabyvatele v Družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne,

byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.

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

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

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

5.3. ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU

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

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

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

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

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

5.3.6. Družstvo neprodleně po zjištění rozdělení družstevního podílu provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je Družstvo oprávněno požadovat od člena Družstva, který svůj družstevní podíl rozdělil, úhradu nákladů s tím spojených.

5.4. SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ A NÁJMU BYTU

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

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

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

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

ČÁST ŠESTÁ: ZÁNİK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

6.1. ZPŮSOBY ZÁNIKU ČLENSTVÍ

6.1.1. Členství v Družstvu zaniká:

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

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

6.2. DOHODA O ZÁNIKU ČLENSTVÍ

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

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

6.2.3. Členství v Družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným. Ustanovení odstavce 6.1.2. platí obdobně.

6.3. VYSTOUPENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA

6.3.1. Člen může z Družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným Družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z Družstva skončí k poslednímu dni měsíce, v němž bylo písemné oznámení člena o vystoupení doručeno Družstvu.

6.3.2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní doby.

6.3.3. Ustanovení odstavce 6.1.2. platí obdobně.

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

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

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

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

6.4.4. Ustanovení odstavce 6.1.2. platí obdobně.

ČÁST SEDMÁ: VYLOUČENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA

7.1. DŮVODY PRO VYLOUČENÍ

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

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na Družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt či nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) přestal splňovat podmínky pro členství v Družstvu podle zákona a těchto stanov,

d) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách;

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

- a) když je člen Družstva v prodlení se splácením a přes výzvu představenstva ve stanovené lhůtě neuhradil další členský vklad, k jehož úhradě se zavázal, a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční splátky dalšího členského vkladu nebo i částky nižší, pokud doba prodlení úhrady bytí jednotlivé platby překročí dobu tří měsíců, nebo
- b) když je člen Družstva v prodlení s úhradami:
 - i. nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu či nebytového prostoru (tj. např. služby), a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „**Platby**“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,
 - ii. jakékoli Platby (např. nákladů spojených s údržbou nebo splátkou úvěru Družstva), nebo i části Platby, pokud doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,
 - iii. popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení,

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

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

7.2. UDĚLENÍ VÝSTRAHY PŘED ROZHODNUTÍM O VYLOUČENÍ

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

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

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

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

7.3. ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ

7.3.1. O vyloučení rozhoduje představenstvo Družstva.

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

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

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

7.4. POSTUP ČLENA PROTI ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ

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

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

7.5. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K VYLOUČENÍ

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

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

7.5.3. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 7.5.1 a 7.5.2, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

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

7.5.5. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení Družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

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

7.5.7. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 7.5.6 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej Družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.

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

ČÁST OSMÁ: VYPOŘÁDACÍ PODÍL

8.1. NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL

8.1.1. Zánikem členství v Družstvu bez právního nástupce vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.

8.1.2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů). V případě, že člen s takto zjištěnou výší vypořádacího podílu nesouhlasí, stanoví se výše vypořádacího podílu ve výši obvyklé ceny bytu (nebytového prostoru), na nějž je družstevní podíl navázán, stanovené ke dni zániku členství v družstvu.

8.1.3. Ustanovení čl. 8.1.1. a 8.1.2. neplatí v případě, kdy byl další členský vklad započten na úhradu kupní ceny při převodu bytu či nebytového prostoru do vlastnictví člena Družstva.

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

8.2. LHŮTA SPLATNOSTI VYPOŘÁDACÍHO PODÍLU

8.2.1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK. Výplata vypořádacího podílu je vázána na uvolnění a řádné předání družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, k němuž měl bývalý člen právo nájmu.

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

ČÁST DEVÁTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

9.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

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

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

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

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

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

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

9.2.1. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:

- a) splacením základního členského vkladu, zápisného a případně také dalšího členského vkladu podle těchto stanov
- b) na základě rozhodnutí představenstva o přidělení družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru.

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

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

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

9.3. NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

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

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

9.3.3. Nájemní smlouva se sjednává písemně.

9.3.4. Nájemní smlouva obsahuje zejména:

- a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
- b) způsob a lhůty placení záloh na služby,
- c) ujednání o tom, že určení, které opravy a údržbu v bytě či nebytovém prostoru a v jakém rozsahu si zajišťuje člen Družstva-nájemce sám na své náklady, je určeno stanovami Družstva a že se smluvní strany zavazují řídit se aktuálním zněním tohoto předpisu,
- d) ujednání o tom, že nájemné obsahuje pouze účelně vynaložené náklady Družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů a nebytových prostorů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, splátky případného úvěru Družstva a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů, nebytových prostorů a domu,
- e) ujednání o tom, že pokud se zvýší, případně sníží náklady dle odstavce 9.3.4 písm. d) dojde k navýšení nebo snížení nájemného písemným oznámením nové výše nájemného členům Družstva,

- f) ujednání o tom, že člen Družstva je povinen se podílet na nákladech spojených s údržbou nemovitosti ve vlastnictví Družstva,
- g) ujednání o tom, že člen Družstva, jenž nedoplatí celý další členský vklad, popřípadě jeho část najednou, se zavazuje podílet na úhradě splátek úvěru Družstva ve výši a způsobem stanoveným interním předpisem Družstva,
- h) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

9.4. NÁJEMNÉ

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

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

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

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

9.5.2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

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

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

9.6. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA JAKO PRONAJÍMATELE DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU

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

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

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

9.6.4. Družstvo je povinno informovat členy Družstva o potřebě provedení úprav uvedených v odstavci 9.6.3 těchto stanov, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení.

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

9.6.6. Družstvo hradí opravy a údržbu pouze společných částí domu ve smyslu ust. § 1160 OZ, nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, případně vymezených v prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, bude-li ve vztahu k nemovitostem dle odstavce 2.4.6 těchto stanov, či některým z nich, vyhotoveno a vloženo do katastru nemovitostí.

9.6.7. Člen Družstva hradí veškeré opravy bytu či nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu či nebytového prostoru, a to zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu či nebytového prostoru a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu či nebytového prostoru,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt či nebytový prostor,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt či nebytový prostor, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel (měřidel v nebytovém prostoru) podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, opravy radiátorů ústředního topení,
 - i) opravy keramických obkladů v koupelně i kuchyni, opravy vnitřních nátěrů a výmaleb.
- 9.6.8. Člen družstva hradí výměny součástí bytu či nebytového prostoru a předmětů uvedených v odst. 9.6.7 tohoto článku.
- 9.6.9. Byt a nebytový prostor je ohraničen takto:
- a) závitem vodoměrů rozvodů teplé a studené vody na straně připojení k bytu či nebytovému prostoru,
 - b) hrdly tvarovky hlavního odpadního stoupacího potrubí,
 - c) závitem konce potrubí rozvodu ústředního vytápění,
 - d) přívodem 230/400V ke svorkám hlavního jističe elektroinstalace za elektroměrem bytu či nebytového prostoru (včetně jističů),
 - e) přívodem slaboproudého rozvodu ke svorkám zvonku a domácího telefonu (jsou-li součástí bytu či nebytového prostoru),
 - f) přívodem rozvodu televizního signálu a datových sítí (jsou-li součástí bytu či nebytového prostoru),
 - g) závitem hlavního bytového uzávěru plynu na straně k plynoměru nebo závitem pro zátku odbočky z hlavního potrubí (jsou-li součástí bytu či nebytového prostoru),
 - h) stěnou hlavního svislého vzduchotechnického potrubí uvnitř šachty,
 - i) vstupními dveřmi včetně zárubně a prahu.

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

- 9.7.1. Nájemce družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru zejména:
- a) dodržuje stanovy a interní předpisy Družstva, řídí se usnesením orgánů Družstva,
 - b) je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy,
 - c) chrání majetek Družstva, dodržuje předpisy o požární ochraně a řádně udržuje byt či nebytový prostor i společné prostory a dodržuje pravidla dobrých mravů a občanského soužití v domě a při jednání s ostatními členy Družstva, dodržuje pravidla pro užívání bytu, nebytových prostor a společných prostor, schválená usnesením členské schůze;
 - d) jednorázově splatí, případně splácí další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví rozhodnutím představenstva), platí včas předepsané úhrady za byt či nebytový prostor a zálohy za služby spojené s bydlením, nedoplatky z vyúčtování a hradí jiné platby na základě rozhodnutí představenstva. V případě prodlení s uvedenými platbami je člen Družstva povinen uhradit také úrok z prodlení,
 - e) užívá družstevní byt či družstevní nebytový prostor a spolu s tím společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami;
 - f) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla

stanovená usneseními orgánů Družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,

- g) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě či nebytovém prostoru do 15 dnů Družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o hrubé porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem Družstva, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu či nebytového prostoru a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě či nebytovém prostoru žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- h) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě či nebytovém prostoru v rozsahu určeném stanovami Družstva,
- i) zjistí-li nájemce v bytě či nebytovém prostoru poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší Družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned Družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní Družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- j) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě či nebytovém prostoru,
- k) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce Družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li Družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, ačkoli se jedná o vadu, k jejímuž odstranění je povinno, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
- l) upozorní Družstvo na škody, které tomuto na majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví,
- m) po předchozí písemné výzvě umožní Družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem kontroly stavu bytu či nebytového prostoru a dále za účelem zajištění řádné údržby a oprav bytu či nebytového prostoru příslušejících Družstvu jako pronajímateli a nutných oprav, včetně případné desinfekce, desinsekce a deratizace bytu či nebytového prostoru, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebytových prostor nebo domu jako celku,
- n) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným Družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu či nebytového prostoru a patří Družstvu,

9.7.2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě či nebytovém prostoru jakékoliv změny a přestavby, kterými by bylo zasaženo do konstrukce domu, měnily by charakter bytu či nebytového prostoru, ohrožovaly by družstevní majetek apod. (dále jen „**Rekonstrukce**“), a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu Družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů (je-li dle těchto předpisů vyžadováno), jinak by se jednalo o hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru,

příčemž by Družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Družstvo má právo požadovat po nájemci, aby spolu se žádostí o souhlas s provedením Rekonstrukce předložil Družstvu zejména projektovou dokumentaci Rekonstrukce, případně další dokumentaci, kterou si Družstvo vyžádá (např. statický posudek). K žádosti o souhlas jakékoliv Rekonstrukce, která by měla za následek změnu vzhledu domu, je člen povinen předložit vyjádření příslušného stavebního úřadu. Jednou z podmínek udělení souhlasu v tomto případě je rozhodnutí členské schůze Družstva o provedení této Rekonstrukce.

9.7.3. Pokud byl písemný souhlas s provedením Rekonstrukce udělen, dojedná nájemce s Družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů či nebytových prostor nad míru přiměřenou poměrům. Před započatím vlastních prací je člen Družstva povinen předat představenstvu Družstva oznámení s předpokládaným termínem počátku a konce stavebních prací a minimálně jeden týden před zahájením stavebních prací je člen Družstva povinen umístit na informační desce Družstva oznámení o místě, začátku a konci Rekonstrukce. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů. Člen Družstva je zároveň povinen Družstvu předat veškeré podklady související s Rekonstrukcí, a to do 30 dnů po dokončení prací nebo do 15 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (zejména dokumentaci skutečného provedení). Porušení povinností dle tohoto či předcházejícího odstavce se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru. Nájemce provádí jakoukoliv Rekonstrukci vždy na své vlastní náklady. Nájemce nemá v případě zhodnocení bytu či nebytového prostoru při skončení nájmu nárok na vyrovnání podle míry zhodnocení bytu či nebytového prostoru. V případě, kdy při Rekonstrukci dojde k zásahu do elektroinstalace nebo rozvodu plynu či odpadů nebo vodovodních rozvodů, je nájemce povinen dodat představenstvu Družstva příslušné revize a tlakové zkoušky. Nájemce je dále povinen postupovat dle provedené revize a odstranit případné závady uvedené v této revizi. Odpovědnost za škody vzniklé v souvislosti s Rekonstrukcí má nájemce, který Rekonstrukci provádí nebo prováděl. Škodu vzniklou na majetku Družstva je dotyčný nájemce povinen Družstvu uhradit.

9.7.4. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vyslovili s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě nikoli bydlet, ale pracovat či podnikat. Pokud by představenstvo souhlas odmítlo, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen Družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Ustanovení čl. č.+š.k) tím není dotčeno

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

9.7.6. Družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor anebo jejich část může nájemce přenechat jinému do podnájmu i bez předchozího písemného souhlasu představenstva Družstva.

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

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

9.8.1. Společné členství manželů v Družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.10. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU ČI DRUŽSTEVNÍHO NEBYTOVÉHO PROSTORU

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

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

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

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

ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA

10.1. OBECNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH

10.1.1. Orgány Družstva jsou:

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

10.2. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

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

10.2.2. Je-li členem voleného orgánu Družstva fyzická osoba, musí být plnoletá, plně způsobilá k právnímu jednání, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, a nesmí se jednat o osobu, u níž nastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu Družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ a v ZOK.

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

10.2.4. Je-li členem Družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu Družstva, zmocní jedinou fyzickou osobu, která splňuje předpoklady a požadavky pro výkon funkce pro samotného člena voleného orgánu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak tuto právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. Plná moc musí mít písemnou formu. Zástupce právnické osoby, která je člen jejího statutárního orgánu musí splňovat požadavky a předpoklady pro výkon funkce stanovené zákonem pro samotného člena orgánu Družstva. Újmu způsobenou Družstvu tímto zástupcem nahradí společně a nerozdílně zástupce společně s právnickou osobou, kterou zastupuje.

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

10.2.6. Člen voleného orgánu Družstva může ze své funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení Družstvu doručeno. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

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

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

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

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

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

popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Usnesení členské schůze a/nebo interní předpis Družstva mohou určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

10.2.12. Práva a povinnosti mezi Družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi Družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu Družstva lze poskytnout jen v souladu s platnou právní úpravou, zejména, je-li sjednána ve smlouvě o výkonu funkce.

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

10.3. ČLENSKÁ SCHŮZE

10.3.1. Členská schůze je nejvyšším orgánem Družstva.

10.3.2. Členská schůze:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
 - c) určuje celkovou výši odměny představenstva, kontrolní komise,
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku,
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
 - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) schvaluje jednání učiněná za Družstvo do jeho vzniku,
 - i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo o úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - l) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti Družstva,
 - m) rozhoduje o přeměně Družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
 - n) schvaluje majetkové a finanční úkony (výdaje) Družstva (včetně určení smluvní strany a případně i podmínek právního jednání) převyšujících v každém jednotlivém případě částku 100.000,- Kč bez DPH,-. V případě trvajících smluv či smluv s opakujícím se plněním se finanční limit dle předchozí věty počítá dle hodnoty smlouvy (výše plnění) za 1 rok. Výjimku z tohoto pravidla představuje:
 - i. úhrada služeb, které jsou spojené s užíváním bytů a nebytových prostorů dle platných předpisů,
 - ii. mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo je oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoli majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku Družstva a jeho členů,
 - iii. úkony činěné v souladu s finančním plánem schváleným členskou schůzí;
- čerpání prostředků Družstva při aplikaci výše uvedené výjimky, je však představenstvo povinno předložit, řádně objasnit a zdůvodnit na nejbližší členské schůzi.
- o) rozhoduje o zrušení Družstva s likvidací,
 - p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,

- q) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
- r) rozhoduje o provedení Rekonstrukce, která by měla za následek změnu vzhledu domu; toto platí i v případě, že je taková Rekonstrukce prováděna členem Družstva,
- s) rozhoduje o zahájení převodu bytů či nebytových prostor do vlastnictví členů Družstva,
- t) schvaluje před vložením nepeněžitýho vkladu tento nepeněžitý vklad, částku jeho ocenění a částku, kterou se započítává na další členský vklad,
- u) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

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

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

10.4. SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

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

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

10.4.3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:

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

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

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

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

- a) ztráta Družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů Družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
- b) Družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.5. USNÁŠENÍSCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE

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

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

10.5.3. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň 2/3 všech členů Družstva a usnáší se 2/3 většinou hlasů přítomných členů, pokud rozhoduje o:

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

10.5.4. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.

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

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

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

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

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

10.6. NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE

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

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

10.6.3. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

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

10.7. ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM, ZA POMOCI TECHNICKÝCH PROSTŘEDKŮ, DÍLČÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

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

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

10.7.3. Návrh rozhodnutí obsahuje

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

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

10.7.5. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Družstva.

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

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

10.7.8. Adresu virtuální místnosti zašle Družstvo členům nejméně 24 hodin před plánovaným termínem členské schůze na sdělenou e-mailovou adresu. Sdělením e-mailové adresy za tímto účelem se člen Družstva zavazuje, že neumožní přístup do předmětné e-mailové schránky ani do virtuální místnosti žádné jiné osobě. Každý člen se pomocí tohoto unikátního odkazu může přihlásit do virtuální místnosti pod vlastním jménem. Ustanovení odst. 10.5.5. není dotčeno.

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

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

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

10.7.12. Představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze může zorganizovat hlasování na členské schůzi také kombinovanou formou, kdy svolá členskou schůzi dle článku 10.4 těchto stanov a současně v pozvánce umožní účast také za použití technických prostředků. Ustanovení stanov o konání členské schůze a ustanovení stanov hlasování na členské schůzi za pomoci technických prostředků se použijí obdobně. V průběhu takto konané členské schůze může v jednu chvíli hovořit pouze jedna osoba. Slovo uděluje a odnímá předsedající členské schůze. Hlasování v tomto případě probíhá tak, že se nejdříve do hlasovacího programu zaevidují hlasy členů fyzicky přítomných na členské schůzi a poté hlasy členů, kteří jsou přítomní ve virtuální místnosti v prostředí internetu.

10.7.13. Členská schůze se může konat formou dílčích členských schůzí. Jednotlivých dílčích členských schůzí se účastní členové podle čísla bytů či nebytových prostor, ke kterým mají právo nájmu. Jednotlivé dílčí členské schůze se konají zvlášť pro byty či nebytové prostory č. 1 až č. 6, byty či nebytové prostory č. 7 až č. 15, byty či nebytové prostory č. 16 až č. 21, byty či nebytové prostory č. 22 až č. 32, byty či nebytové prostory č. 33 až č. 43, byty či nebytové prostory č. 44 až č. 108, byty či nebytové prostory č. 1011 až č. 1018. Takto se postupně konají dílčí členské schůze dle čísla bytů či nebytové prostory, ke kterým mají členové Družstva právo nájmu, dokud nebude umožněna účast všech členů Družstva. Mezi konáním první a poslední dílčí členské schůze nesmí uplynout doba delší než 40 dní, jinak platí, že nebylo přijato žádné usnesení. Schopnost členské schůze se usnášet se zjišťuje z celkového součtu hlasů všech členů přítomných na všech dílčích členských schůzích. Přijetí usnesení se zjišťuje z celkového součtu všech hlasů odevzdaných na všech dílčích členských schůzích dohromady. Představenstvo je povinno oznámit členům Družstva do 10 dnů po konání poslední dílčí členské schůze, zda byla jednotlivá usnesení přijata a jakým počtem hlasů.

VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY DRUŽSTVA

10.8. PŘEDSTAVENSTVO

10.8.1. Představenstvo je statutárním orgánem Družstva. Za Družstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda.

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

10.8.3. Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 10.8.2 zejména:

- a) řídí činnost Družstva,
- b) přísluší mu obchodní vedení Družstva,
- c) plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy,
- d) svolává členskou schůzi,
- e) zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření Družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo úhradu ztráty,
- f) projednává návrhy a podněty členů Družstva a stížnosti jiných osob,
- g) projednává případy porušení či neplnění povinností členy Družstva,
- h) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy Družstva,
- i) zajišťuje zápisy změn týkajících se zapisovaných skutečností do obchodního rejstříku,
- j) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení,
- k) rozhoduje o všech dalších záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu Družstva.

10.8.4. Představenstvo zpřístupní účetní závěrku alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze v sídle Družstva nebo v jiném místě, které bude určeno v pozvánce na členskou schůzi Družstva. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Družstva nebo jeho členů.

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

10.8.6. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise. Člen představenstva nesmí být ve vztahu k členům kontrolní komise osobou blízkou (např. manžel, registrovaný partner nebo příbuzný v řadě přímé či sourozenec). Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti Družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody Družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Člen představenstva se nesmí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.

10.8.7. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 10.8.6 věty třetí až páté předem informovat členskou schůzi (při založení Družstva ustavující schůzi). Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do 3 měsíců od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

10.8.8. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu. Místopředseda zastupuje předsedu v plném rozsahu v době jeho nepřítomnosti.

10.8.9. Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu,

a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.

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

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

10.8.12. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, v případě rovnosti hlasů má rozhodující hlas předseda.

10.8.13. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost Družstva.

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

10.8.15. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

10.9. KONTROLNÍ KOMISE

10.9.1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem Družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost Družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech Družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

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

10.9.3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

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

10.9.5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

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

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

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

10.9.9. Člen kontrolní komise má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu Družstva, zřízeného podle stanov.

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

10.9.11. Kontrolní komise se schází podle potřeby.

10.9.12. Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení odstavce 10.8.6, 10.8.7, 10.8.11, 10.8.12, 10.8.14, 10.8.15.

ČÁST JEDENÁCTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

11.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

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

11.2. OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM

11.2.1. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, družstevní nebytové prostory nebo budovy s družstevními byty (nebytovými prostory) nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů Družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů (nebytových prostorů). Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

11.2.2. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům (nebytovým prostorům) nebo budovám s družstevními byty (nebytovými prostory) nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy Družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů (nebytových prostorů), a všemi členy Družstva, kteří mají dle stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

11.2.3. Ustanovení odstavce 11.2.2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) nebo družstevních nebytových prostor (jednotek, které zahrnují družstevní nebytové prostory) do vlastnictví členů Družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům a družstevním nebytovým prostorům členům Družstva rozhoduje představenstvo.

11.2.4. V případě, kdy bude Družstvem čerpán úvěr na úhradu dalších členských vkladů všech nebo i jen některých členů Družstva, případě opravu domu, je možné hlasování o převodu bytů

(nebytových prostorů) do vlastnictví členů Družstva zařadit na pořad schůze představenstva pouze v případě, kdy bude předložen písemný souhlas úvěrující banky s převodem bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů Družstva.

11.3. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE

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

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

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

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

11.4. FONDY DRUŽSTVA

11.4.1. Družstvo může vytvářet fondy Družstva podle svých potřeb.

11.4.2. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje interní předpis Družstva.

11.5. ZISK DRUŽSTVA

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

11.6. ZTRÁTA DRUŽSTVA

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

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

11.7. UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ

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

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

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

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

11.8. ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI

11.8.1. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:

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

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

ČÁST DVANÁCTÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNÍK DRUŽSTVA

12.1. ZRUŠENÍ DRUŽSTVA

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

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

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

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

12.2. ZÁNÍK DRUŽSTVA

12.2.1. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

12.3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

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

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

12.3.3. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze Družstva dne 29.6.2023 a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov Družstva něco jiného.