

OPIS

STEJNOPIS

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne 18.9.2014 (slovy: osmnáctého září roku dvatisícečtrnáct) jménem JUDr. Jarmily Valigurové, notáře se sídlem v Ostravě, v její notářské kanceláři v Ostravě, Moravské Ostravě, 28. října 1610/95, mnou, **Mgr. Lukášem Valigurou, notářským kandidátem**, zástupcem notáře ustanoveným podle § 24 notářského řádu. -----

Na žádost žadatele, kterým je: -----

družstvo **Bytové družstvo U Radnice Ostrava-Jih** se sídlem Ostrava-Hrabůvka, Edisonova 667/85, PSČ 700 30, identifikační číslo: 258 97 993, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle Dr, vložka 1517, jehož existence mi byla prokázána aktuálním výpisem z obchodního rejstříku, -----
(dále též jen „**Družstvo**“) -----

sepisuji tento notářský zápis o osvědčení o: -----

ROZHODNUTÍ

členské schůze družstva

Bytové družstvo U Radnice Ostrava-Jih

Článek I.

K žádosti Družstva jsem se dnešního dne zúčastnil jednání jeho členské schůze, která se konala od 15,30 hodin v notářské kanceláři JUDr. Jarmily Valigurové, notáře se sídlem v Ostravě, na adrese Ostrava, Moravská Ostrava, 28. října 1610/95, abych osvědčil Družstvem požadovaná rozhodnutí členské schůze. -----

Článek II.

V souladu s požadavky ust. § 80b zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) v platném znění (dále též jen „**notářský řád**“) a dle mi předložených listin a dokladů před konáním členské schůze, učiněných právních jednání a formalit v průběhu členské schůze, uvádím následující: -----

Strana druhá.

- a) Obchodní firma, sídlo a identifikační číslo právnické osoby a označení orgánu právnické osoby, o jehož rozhodnutí se pořizuje tento notářský zápis, je: -----
Družstvo, tedy družstvo **Bytové družstvo U Radnice Ostrava-Jih** se sídlem Ostrava-Hrabůvka, Edisonova 667/85, PSČ 700 30, identifikační číslo: 258 97 993, a orgánem tohoto družstva, o jehož rozhodnutí se pořizuje tento notářský zápis, je jeho členská schůze (dále též jen „*Členská schůze*“); -----
- b) údaj, jak byla ověřena existence právnické osoby: -----
existence Družstva mi byla prokázána předloženým aktuálním výpisem z obchodního rejstříku a aktuálním úplným zněním stanov Družstva; -----
- c) místo, den a rok, kdy došlo k rozhodnutí orgánu právnické osoby: -----
Členská schůze se konala na adrese Ostrava, Moravská Ostrava, 28. října 1610/95, dne 18.9.2014 (slovy: osmnáctého září roku dvatisícečtrnáct); -----
- d) jméno, příjmení, bydliště a datum narození předsedajícího, údaj, jak byla ověřena jeho totožnost a jeho prohlášení o tom, že orgán právnické osoby je způsobilý přijímat rozhodnutí: -----
pan **Miloš Škoda**, datum narození 3.3.1965, bytem Ostrava, Hrabůvka, Edisonova 667/85, který mi svou totožnost prokázal platným úředním průkazem (dále též jen „*předseda Členské schůze*“), a který prohlásil, že Členská schůze je dle stavu přítomných členů Družstva zapsaných v listině přítomných usnášeníschopná a způsobilá přijímat rozhodnutí; -----
žádný z přítomných členů Družstva nevzněl protest proti tomuto prohlášení předsedy Členské schůze, ani nebyl vznesen protest proti výkonu hlasovacího práva osobou přítomnou na dnešním jednání Členské schůze, a ani nebyl vznesen protest osoby, jejíž účast nebyla na jednání Členské schůze připuštěna nebo již nebyl umožněn výkon hlasovacího práva; -----
- e) údaj, jak byla ověřena působnost orgánu právnické osoby: -----
působnost Členské schůze k rozhodnutí, o němž je pořízen tento notářský zápis, jsem ověřil z předloženého aktuálního úplného znění stanov Družstva (dále též jen „*Stanovy*“) a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále též jen „*ZOK*“); -----
- f) údaj, jak byla ověřena způsobilost orgánu právnické osoby přijímat rozhodnutí: -----
způsobilost Členské schůze přijímat rozhodnutí byla mnou ověřena z prohlášení předsedy Členské schůze o způsobilosti Členské schůze přijímat rozhodnutí a z listiny přítomných na Členské schůzi, která je přílohou tohoto notářského zápisu, a dle které byli na Členské schůzi, v souladu s prohlášením předsedy Členské schůze, přítomni 22 členů Družstva z celkového počtu 22 členů Družstva, tedy všichni členové Družstva; -----
toto je v souladu se Stanovami, které v *Článku 18 Členská schůze, odst. (1)* určují, že členská schůze je usnášeníschopná, byla-li řádně svolána a účastni-li se jí nadpoloviční většina členů družstva; -----
- g) obsah rozhodnutí orgánu právnické osoby a údaj o výsledku hlasování o rozhodnutí orgánu právnické osoby s uvedením rozhodného počtu hlasů a údaj o tom, jakým způsobem byl výsledek hlasování a rozhodný počet hlasů zjištěn: -----

Strana třetí.

Členská schůze přijala ve svém průběhu postupně rozhodnutí následujícího obsahu: -----

I.-----

„Členská schůze **odvolává člena představenstva**, kterým je pan **Miloš Škoda**, datum narození 3.3.1965, bytem Ostrava, Hrabůvka, Edisonova 667/85.“ -----

Výsledek hlasování: -----

počet hlasů oprávněných hlasovat, které se zúčastnily hlasování: **21 hlasů**, tedy všechny hlasy přítomných členů Družstva s výjimkou člena Družstva, o jehož odvolání z funkce člena orgánů Družstva se rozhoduje; -----

pro: 21 hlasů; -----

proti: 0 hlasů; -----

zdržel se: 0 hlasů. -----

Rozhodný počet hlasů pro přijetí tohoto usnesení Členskou schůzí činil: 11 hlasů. -----

Uvedené usnesení Členské schůze tak bylo přijato, když bylo dosaženo rozhodného počtu hlasů pro přijetí tohoto usnesení Členské schůze. Výsledek hlasování i dosažení rozhodného počtu hlasů byl mnou zjištěn z prohlášení předsedy Členské schůze o výsledku hlasování a i optickým pozorováním hlasujících. Rozhodný počet hlasů byl mnou zjištěn ze Stanov, ZOK a listiny přítomných na Členské schůzi s tím, že při určení rozhodného počtu hlasů se k hlasu člena Družstva, o jehož odvolání z funkce člena orgánu Družstva, nepřihlíží, když tento člen nemůže dle § 660 ZOK na členské schůzi vykonávat hlasovací právo při hlasování o tomto usnesení. -

II.-----

„Členská schůze **odvolává člena představenstva**, kterým je pan **Radomír Nečas**, bytem Ostrava, Hrabůvka, Edisonova 666/83.“ -----

Výsledek hlasování: -----

počet hlasů oprávněných hlasovat, které se zúčastnily hlasování: **21 hlasů**, tedy všechny hlasy přítomných členů Družstva s výjimkou člena Družstva, o jehož odvolání z funkce člena orgánů Družstva se rozhoduje; -----

pro: 21 hlasů; -----

proti: 0 hlasů; -----

zdržel se: 0 hlasů. -----

Rozhodný počet hlasů pro přijetí tohoto usnesení Členskou schůzí činil: 11 hlasů. -----

Uvedené usnesení Členské schůze tak bylo přijato, když bylo dosaženo rozhodného počtu hlasů pro přijetí tohoto usnesení Členské schůze. Výsledek hlasování i dosažení rozhodného počtu hlasů byl mnou zjištěn z prohlášení předsedy Členské schůze o výsledku hlasování a i optickým pozorováním hlasujících. Rozhodný počet hlasů byl mnou zjištěn ze Stanov, ZOK a listiny přítomných na Členské schůzi s tím, že při určení rozhodného počtu hlasů se k hlasu člena Družstva, o jehož odvolání z funkce člena orgánu Družstva, nepřihlíží, když tento člen nemůže dle § 660 ZOK na členské schůzi vykonávat hlasovací právo při hlasování o tomto usnesení. -

III. -----

*„Členská schůze **rozhoduje o změně stanov Družstva** tak, že Družstvo se podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku a stávající znění stanov se mění a nahrazuje se zněním následujícím: -----*

Bytové družstvo U Radnice Ostrava-Jih STANOVY

Část první Základní ustanovení Článek 1

- 1) Firma: Bytové družstvo U Radnice Ostrava-Jih -----
- 2) Sídlo: Edisonova 85/667, Ostrava-Hrabůvka-----
- 3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě v oddílu Dr 1517. -----
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy. -----
- 5) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem čis. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů. -----
- 6) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. -----
- 7) Družstvo je obchodní korporací. -----
- 8) Členové družstva neručí za závazky družstva. -----

Část druhá Činnosti družstva Článek 2

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

Strana pátá.

3) V souvislosti s předmětem činnosti může družstvo stanovit družstevní poplatky. -----

Část třetí *Členství v družstvu* *Článek 3* *Vznik členství*

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území České republiky. -----
- 2) Při přechodu družstevního podílu děděním se k podmínce zletilosti a trvalého pobytu na území České republiky nepřihlíží. -----
- 3) Členství právnické osoby je v souladu s ustanovením § 735, odst. 1 zákona je vyloučeno. --
- 4) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva, -----
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, -----
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu. -----
- 4) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu nejpozději s podáním přihlášky kterémukoliv členovi představenstva a prohlášení o tom, že uzavře smlouvu o dalším členském vkladu v souladu s usnesením členské schůze. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. -----
- 5) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. -----
- 6) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Článek 4 *Družstevní podíl*

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví je vyloučeno, vyjma spoluvlastnictví manželů, druha a družky a registrovaného partnerství. -----
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno. -----
- 4) Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky uvedené v článku 3. těchto stanov a případné další podmínky těchto stanov pro přijetí za člena družstva. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, **dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu** včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodce, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. -----

Článek 5 **Společné členství manželů**

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas. -----
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. -----
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. -----
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela. -----
- 5) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné. -----
- 6) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu. -----
- 7) Společné členství manželů zaniká: -----
 - a) vypořádáním společného jmění manželů, -----
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku. -----

Článek 6 **Splynutí družstevních podílů**

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

Článek 7 **Přeměna členství**

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

Článek 8 **Rozdělení družstevního podílu**

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

Strana sedmá.

se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru. -----

Článek 9 **Členská práva**

Člen družstva má právo zejména: -----

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze. -----
- b) volit a být volen do orgánů družstva. -----
- c) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva ve lhůtě jím stanovené, -----
- d) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. c) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami, -----
- e) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství, -----
- f) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), -----
- g) na roční vyúčtování záloh a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí, -----
- h) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství, -----
- i) nahlížet do seznamu členů družstva, -----
- j) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie, -----
- k) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje. -----
- l) poskytnout byt do pronájmu či podnájmu se souhlasem družstva a za paušální částku uhrazenou do fondu družstva. -----
- m) má právo na rozhodování o účelnosti využití společných prostor v domě ve vlastnictví družstva, podnikání v bytě nebo společných prostorách, rozhodovat i o změně jejich užívání a rekonstrukci. -----
- n) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, dávat připomínky, případně stížnosti k orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován do 30 dnů po jejich podání. -----
- o) má právo na členské schůzi požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se činnosti družstva, pokud je takové vysvětlení potřebné pro posouzení předmětu jednání členské schůze a dále uplatňovat k projednávaným otázkám své návrhy i protinávrhy. -----

Článek 10 **Členské povinnosti**

Člen družstva je povinen zejména: -----

- a) dodržovat zákony a jiné právní předpisy, stanovy, závazná usnesení a rozhodnutí orgánů družstva, -----

Strana osmá.

- b) uhradit další členský vklad ve stanovené lhůtě a výši, -----
- c) platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru), včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za služby nebo zálohy v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování, -----
- d) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva ve výši určené členskou schůzí, -----
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat veškeré vnitřní předpisy, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat družstvem dodávané služby, -----
- f) převzít byt (nebytový prostor) na základě nájemní smlouvy ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikla opožděným převzetím; v nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu (nebytového prostoru) ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úhrady, -----
- g) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození, změny těchto údajů, uzavření manželství; přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu. Neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost. -----
- h) ví-li předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) - minimálně dva měsíce spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo. -----
- i) neprodleně sdělovat změnu adresy pro doručování, -----
- j) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru) a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu (nebytového prostoru), popř. ostatních bytů a nebytových prostorů či domu jako celku. Neumožní-li tento přístup, má se za to, že porušil svou povinnost, veškeré náklady spojené s porušením povinnosti vznikají nájemníkovi. -----
- k) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva, maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, -----
- l) hradit veškeré opravy v bytě (nebytovém prostoru) -----
- m) požádat družstvo před započatím stavebních a jiných úprav v bytě o udělení souhlasu s takovýmito úpravami. Nájemce – stavebník musí včas informovat ostatní nájemce domu dotčeného stavebními úpravami. Zároveň zajistí zachování čistoty v prostorách domu, včetně chodníku přiléhajícího k domu, dotčených stavebními úpravami. -----
- n) musí provádět úklid společných prostor, pokud člen družstva nebude provádět úklid, družstvo mu stanoví přímo do rozpisu nájmu částku, která je běžná pro úklid a zajistí úklid jiným způsobem - dodavatelsky, prostřednictvím dohody. -----

Práva a povinnosti družstva vyplývají z těchto stanov a příslušných právních předpisů. Právním družstva je zejména právo vyžadovat příslušná plnění od členů družstva určených v příslušných právních předpisech, těchto stanovách nebo závazných usneseních orgánů družstva, a povinnosti družstva vyplývají z příslušných práv člena družstva týkajících se plnění družstva vůči jeho členovi. -----

Článek 11 **Členský vklad**

- 1) Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem. -----
- 2) Členský vklad v družstvu je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. -----
- 3) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 2.500 Kč (slovy: dva tisíce pět set korun českých). -----
- 4) Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá, a to zejména dle velikosti a kvality bytu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájmu bytu. Další členský vklad slouží zejména a k pořízení bytového domu a pozemku, jeho rekonstrukci a modernizaci, popřípadě k účelu, o kterém rozhodne usnesením členská schůze. Výši dalšího členského vkladu stanovuje členská schůze. -----
- 5) Členská schůze může rozhodnout o složení dalšího členského vkladu pro stávající i budoucí členy družstva. Výši, účel použití a podmínky jeho splacení určí členská schůze svým usnesením. -----
- 6) Podmínkou vzniku členství je zaplacení základního členského vkladu a úhrada dalšího členského vkladu nebo převzetí povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu na základě smlouvy. -----
- 7) Členové neručí za závazky družstva. Na základě rozhodnutí členské schůze však mají členové vůči družstvu uhrazovací povinnost ke krytí ztrát družstva, a to až do výše trojnásobku základního členského vkladu pro jednoho člena družstva. -----
- 8) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona. -----
- 9) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvalují orgány družstva. -----
- 10) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze. -----
- 11) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn. -----
- 12) Při převodu bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena se další členský vklad započte na jeho cenu. -----

Článek 12 **Převod družstevního podílu**

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky pozdějším datem. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství. -----
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem a nájmem bytu (nebytového prostoru) spojeny. -----

Strana desátá.

3) Člen může převést část svého družstevního podílu na jiného člena jen po jeho rozdělení při dodržení zákonných podmínek. -----

Článek 13 **Zánik členství**

- 1) Členství v družstvu zaniká: -----
- a) 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) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva, -----
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, -----
 - i) doručením vyznamení o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu, -----
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce, -----
 - k) jiným způsobem stanoveným zákonem. -----
- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu družstevního bytu, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Toto ustanovení neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. -----
- 3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl: -----
- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující, -----
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu. -----
- 4) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení obdrží člen. -----

Článek 14 **Vystoupení**

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců, běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu. -----
- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit. -----
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí

Strana jedenáctá.

dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. -----

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

Článek 15

Přechod družstevního podílu

1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. -----

2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví. -----

Článek 16

Vyloučení člena z družstva

1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud hrubě nebo závažným způsobem porušil svou povinnost, nebo tyto povinnosti porušuje opakovaně nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství. -----

2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud: -----

a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby ve výši přesahující trojnásobek měsíční úhrady nebo přenechá byt do podnájmu bez písemného souhlasu družstva, má družstvo právo požádat soud o vydání platebního rozkazu. -----

b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází, -----

c) člen zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho člena, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke kterému se zavázal, po dobu šesti měsíců neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho kontaktní adresa se stala pro družstvo neznámá, zneužil seznam členů, -----

d) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách, -----

e) svým jednáním přes písemnou výstrahu opakovaně narušoval občanské soužití v domě, opětovně porušoval povinnosti uvedené ve stanovách družstva a dalších vnitrodružstevních předpisech. -----

3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů. -----

4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti člena družstva. -----

5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi.

Strana dvanáctá.

V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela. -----

6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství. -----

7) Rozhodnutí předsedy družstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručuje doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. -----

8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. -----

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

Článek 17 Zánik družstva

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

Článek 18 Vypořádací podíl

1) Zánikem členství vzniká bývalému členu družstva nebo jeho dědicům nárok vypořádací podíl. -----

2) Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě splaceného členského vkladu ke dni zániku členství, a to: -----

a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru) se rovná splacenému základnímu členskému vkladu -----

b) u nájemce (člen, kterému vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle) se rovná splacenému základnímu členskému vkladu a splacenému dalšímu členskému vkladu -----

c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná: -----

ca) základnímu členskému vkladu jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku -----

Strana třináctá.

cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splnění vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikl, protože byl zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný) ---

cc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku; -----

cd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku. -----

3) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích. -----

4) Stanovená výše vypořádacího podílu nesmí být nižší, než cena obvyklá tj. cena, za kterou by bylo možné převod družstevního podílu uskutečnit v rozhodné době a místě. -----

5) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. ----

6) Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno. -----

7) Vypořádací podíl podle čl. 18 odst. 2 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. -----

Článek 19 **Seznam členů**

1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje: -----

a) jméno a příjmení, bydliště a datum narození, případně také jiná členem určená adresa pro doručování, -----

b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. -----

2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. ----

3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1 x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené. -----

4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen. -----

Strana čtrnáctá.

5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají. -----

6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy. -----

Článek 20

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické osobě i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě. -----

Část čtvrtá

Nájem

Článek 21

Nájem družstevního bytu

S každým členem družstva uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nejpozději do 2 měsíců od vzniku členství, a to blíže za těchto podmínek: -----

1) Nájemní smlouva bude se členem družstva (dále jen „nájemcem“) uzavřena na dobu neurčitou. -----

2) Družstvo je povinno odevzdat nájemci byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, není-li s nájemcem dohodnuto jinak. -----

3) Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti **kohokoli**. -----

Domácností se rozumí ti, co spolu bydlí. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost. Nájemce může do své domácnosti přijmout pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a odpovídá obvyklým pohodlným a hygienicky vyhovujícím podmínkám. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností, není-li tento závadný stav odstraněn do 30 dnů ode dne obdržení výzvy ke sjednání nápravy. -----

4) Nájemci a osoby žijící v domácnosti jsou povinny chovat se tak, aby zajišťovali nerušený výkon práv nájmu ostatních osob v domě. Porušení povinností ostatními členy domácnosti se považuje za porušení povinností nájemcem. -----

5) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. -----

6) Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou elektroinstalace od hlavního přívodu, ležaté odpady, zdravotnická a vodoinstalace za vodoměrem hradí nájemce. Drobnými opravami v bytě nejsou celkové výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových rozvodů a přípojek, společné televizní antény, domácích telefonů a vnější nátěry oken. Výhradně za drobné opravy se považují opravy a

Strana patnáctá.

výměny omítek, maleb, podlah. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím vyzvání člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. Nájemce nemá dále nárok na výměnu zařizovacích předmětů jako je například kuchyňská linka, vestavěné skříně, vana, WC mísa vč. splachovacího zařízení, vodovodní baterie, umyvadla, dřezy, nábytek, elektrospotřebiče apod. na náklady pronajímatele. Nepostará-li se nájemce o drobné opravy, odpovídá družstvu za způsobené škody. -----

7) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, ke kterým je povinno a které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do dvou měsíců od odstranění závad. Za tímto účelem je povinen člen družstva oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho podstatně zhoršilo. Právo na slevu z nájemného je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu, tj. nejpozději do 2 měsíců, jinak toto právo zaniká. -----

8) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedlo instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je nájemce povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. -----

9) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo bydlí v bytě nájemce. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu. -----

10) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Provedení takových úprav je rovněž považováno za hrubé porušení povinností člena družstva. -----

11) Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce. -----

12) Výši nájemného stanoví členská schůze. Výše zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se stanoví na jednotlivé byty podle výše nákladů za předchozí rok s přihlédnutím ke změně rozsahu a cen služeb a sazeb DPH pro aktuální období. Nájemné a zálohy na služby se platí nejpozději k poslednímu dni daného měsíce. Splátky dalšího členského vkladu se hradí do 15. dne daného měsíce, není-li dohodnuto jinak. Nájemné obsahuje pouze ekonomicky oprávněné náklady družstva, které souvisí se správou majetku družstva, s jeho opravami, modernizací, rekonstrukcemi, s pořízením nového majetku a to vč. splátek úvěru a úroku na jeho opravy, modernizace, rekonstrukce a pořízení. Součástí nájemného je rovněž rezerva na vytváření finančních zdrojů pro úhradu výše uvedeného. -----

Strana šestnáctá.

13) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do 31. května následujícího roku. Nájemce má možnost vyúčtování reklamovat do 30 dnů. Přepłatky a nedopłatky jsou splatné do 60-ti dnů po jejich vyúčtování. -----

14) Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru), případně splátku členského vkladu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení v zákonné výši, popřípadě zákonný úrok z prodlení, popřípadě smluvní úrok z prodlení, jehož výše je určena příslušným právním předpisem z dlužné částky za každý započatý měsíc. -----

15) Neoznačená platba nájemného nebo záloh na služby se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu. -----

16) Pokud je stejná věc upravena v nájemní smlouvě a stanovách družstva odlišně, má přednost ustanovení stanov. -----

17) Na práva a povinnosti plynoucí z nájmu bytu, která nejsou upravena stanovami ani nájemní smlouvou se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu. -----

18) Ustanovení, upravující nájem bytu ve stanovách a nájemní smlouvě se nepoužijí, pokud jsou v rozporu s kogentním ustanovením zákona. -----

19) Výši nájemného uvedeného v nájemní smlouvě může družstvo jednostranným právním úkonem zvýšit nebo snížit, a to na základě rozhodnutí členské schůze nebo pověřeného správce nemovitosti s pohlédnutím k výši příspěvku do fondu družstva, nákladů na služby a správu, úvěru a dalších skutečností ovlivňujících hospodaření družstva. -----

20) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře nepůsobí-li chov ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu. Nájemce bytu je povinen předložit na vyžádání pověřenému zástupci představenstva družstva potvrzení o přihlášení psa, nebo doklad o zaplacení stanoveného poplatku. K chovu více jak dvou psů, koček apod. v bytě je nutný souhlas představenstva družstva, tento souhlas je nezbytný pro chov nebezpečných zvířat, jako jsou hadi, pavouci, štíři atd. -----

Článek 22 Podnájem bytu

1) V případě, že nájemce v bytě sám nebydlí, může pronajatý byt nebo jeho část dát do podnájmu třetí osobě (podnájemci) jen s písemným souhlasem představenstva. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení stanov. Souhlas představenstvo vydá písemně, a to pouze na dobu 1 roku, a to i opakovaně. Souhlas či zamítnutí souhlasu představenstvo vydá do 30-ti dnů ode dne obdržení žádosti, jinak se má za to, že představenstvo s podnájemem souhlasilo. Představenstvo může již vydaný souhlas s podnájemem zrušit v případě porušování povinností podnájemce, které vyplývají pro nájemce ze stanov, usnesení členské schůze, domovního řádu, nájemní smlouvy. -----

2) Souhlas s podnájemem bytu může být vydán až po úhradě poplatku, pokud byl členskou schůzí stanoven. V případě zamítnutí podnájmu bude poplatek vrácen ve výši 90 %. -----

3) V případě skončení nájmu bytu skončí ke stejnému dni i podnájem bytu. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem. -----

Článek 23 Zánik nájmu družstevního bytu

Strana sedmnáctá.

Nájem družstevního bytu zaniká: -----

- 1) zánikem členství nájemce družstevního bytu, -----
 - 2) písemnou dohodou mezi družstvem a členem, nájemcem družstevního bytu, ke dni stanovenému v dohodě, -----
 - 3) písemnou výpovědí člena, nájemce družstevního bytu, ve kterém musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce
 - 4) písemnou výpovědí pronajímatele, družstva, z nájmu družstevního bytu s tříměsíční výpovědní lhůtou, a to z důvodu hrubého nebo opakovaného porušení povinností spojených s nájmem bytu. Hrubým porušením nájemní smlouvy se rozumí zejména to, že nájemce: -----
 - a) je v prodlení, přičemž jeho dluh bez majetkové sankce dosahuje výše alespoň 3 měsíčních splátek nájemného, služeb a případně splátky dalšího členského vkladu a nepožádal o odklad, s kterým představenstvo písemně souhlasilo, -----
 - b) přenechal byt do podnájmu bez souhlasu představenstva, -----
 - c) provádí nebo provedl stavební úpravy bytu bez souhlasu představenstva, pokud je vyžadován, -----
 - d) neoznámí změnu počtu osob v domácnosti, -----
 - e) se chová nežádoucím způsobem vůči ostatním nájemcům v domě nebo majetku družstva a ostatních nájemců, nebo se tak chovají členové jeho domácnosti. -----Opakovaným porušením je zejména opakované pozdní placení nájemného a služeb, a to zejména až na základě upomínek, i když dluh nedosahuje částky podle předchozího odstavce a další porušování povinností, které není považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy podle předchozího odstavce, avšak je opakované a nedošlo ke sjednání nápravy ani na základě opakované výzvy. Výpovědní lhůta počíná běžet následující měsíc po měsíci v němž byla výpověď doručena. -----
 - 5) písemnou výpovědí pronajímatele (družstva) z nájmu družstevního bytu bez výpovědní lhůty, a to z důvodu zvláště závažného porušení povinností spojených s nájmem bytu. Nájemce je povinen byt vyklidit a odevzdat do 30-ti dnů ode dne skončení nájmu, tj. ode dne doručení výpovědi. -----
- Zvláště závažným porušením nájemní smlouvy se rozumí zejména: -----
- a) nájemce je v prodlení, přičemž jeho dluh bez majetkové sankce dosahuje částky 20 000 Kč a nepožádal o odklad, s kterým představenstvo písemně souhlasilo, -----
 - b) provedení stavebních úprav bytu bez souhlasu představenstva, které ohrožují majetek a zdraví jiných osob, -----
 - c) výrazně nežádoucí chování nájemce nebo členů domácnosti vůči ostatním nájemcům v domě nebo majetku družstva a ostatních nájemců, -----
 - d) pěstování, skladování a uchovávání nedovolených látek podle zvláštních předpisů, a to zejména narkotik a jiných omamných látek, nedovolených a nebezpečných zvířat, nedovolených zbraní, výbušnin a těkavých látek. -----
- 6) převedením bytu do vlastnictví člena. -----

Část pátá
Orgány družstva a jejich kompetence
Článek 24
Obecná ustanovení

1) Orgány družstva tvoří: -----

- a) členská schůze, -----
- b) představenstvo (předseda, 2 místopředsedové) -----

Strana osmnáctá.

- c) Kontrolní komise se nezřizuje a její působnost vykonává v zákonném stanoveném rozsahu členská schůze s tím, že vůči předsedovi, místopředsedům představenstva družstva má každý člen družstva stejnou pravomoc jako kontrolní komise. -----
- 2) Do představenstva družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let, kteří jsou svéprávní a bezúhonní. -----
- 3) Funkční období členů představenstva je pět let. Členové těchto orgánů mohou být opětovně voleni. Funkční období členů představenstva se počítá individuálně. Jestliže členovi představenstva zanikne jeho funkce, musí příslušný orgán zvolit bez zbytečného odkladu nového člena. Do doby zvolení nového člena představenstva plní funkci orgánu dosavadní členové představenstva. -----
- 4) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit na základě písemného oznámení doručeného orgánu, kterého je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy oznámení o odstoupení projedná orgán, jehož je členem, nejdéle však uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení. -----
- 5) Člen představenstva, popř. všichni jeho členové, mohou být ze své funkce odvoláni tím orgánem, který je do funkce zvolil. Ke dni účinnosti odvolání musí být zvolen nový člen, případně celý orgán, který byl z funkce odvolán. -----
- 6) Pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují požadavek většího počtu hlasů pro jednání a pro přijetí usnesení orgánů družstva, vyžaduje se pro platnost usnesení těchto orgánů jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů orgánů a souhlas většiny hlasů přítomných členů. -----
- 7) O každém jednání orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum, čas a místo konání, projednané skutečnosti a výsledky hlasování. Zápis musí být podepsán předsedou orgánu a jeho dalším členem, a pokud zápis vyhotovila jiná osoba než člen orgánu, pak také zapisovatelem. -----
- 8) Členové představenstva musí vykonávat svou funkci v orgánu osobně. -----
Členové družstva mohou být na jednání členské schůze zastoupeni na základě písemné plné moci. -----
- 9) Bližší podrobnosti o orgánech družstva může stanovit jednací řád. -----

Pomocné orgány

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

Článek 25 Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. -----
- 2) Právo účastnit se členské schůze mají členové, popř. společní členové Družstva, likvidátor a osoby, o kterých tak stanoví příslušný právní předpis. -----
- 3) 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 na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více

Strana devatenáctá.

než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. -----

Svolání členské schůze

1) Členskou schůzi svolává představenstvo družstva jako svolavatel pozvánkou uveřejněnou nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. -----

2) Pozvánka obsahuje alespoň: -----

a) firmu a sídlo Družstva, -----

b) místo a dobu zahájení členské schůze, -----

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. -----

3) Místo a dobu zahájení členské schůze určí svolavatel tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se této členské schůze zúčastnit. -----

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

5) Členská schůze musí být svolána vždy, je-li to v důležitém zájmu Družstva, nejméně však jednou za každé účetní období. Svolavatel svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že: ztráta Družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů Družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo Družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle příslušného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. Členskou schůzi představenstvo Družstva svolá, jestliže jej o to požádala kontrolní komise Družstva nebo alespoň 10% členů Družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. -----

6) Není-li členská schůze na žádost uvedenou v odstavci 6) tohoto článku svolána bez zbytečného odkladu poté, co představenstvu povinnost svolat vznikla, může členskou schůzi svolat jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, a není-li členská schůze na žádost uvedenou v odstavci 6) tohoto článku svolána tak, aby se konala do 30 (slovy: třiceti) dnů po doručení žádosti, členská schůze musí být svolána osobami, resp. orgány uvedenými v tomto odstavci. Jestliže tyto osoby, resp. orgány neučiní do 10 (slovy: deseti) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem dle tohoto odstavce stanov, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise může členskou schůzi svolat rovněž, je-li to v důležitém zájmu Družstva, a členskou schůzi nesvolalo bez zbytečného odkladu představenstvo. -----

7) Není-li členská schůze na žádost uvedenou v odstavci 6) tohoto článku svolána tak, aby se konala do 30 (slovy: třiceti) dnů po doručení žádosti, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. -----

8) Není-li členská schůze svolaná dle odstavce 7) nebo 8) tohoto článku usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi. -----

Strana dvacátá.

- 9) Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců po skončení účetního období, za které je účetní závěrka sestavena. -----
- 10) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů Družstva. -----
- 11) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy Družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, leda je tato záležitost projednána v souladu s ustanovením odstavce 11) tohoto článku. -----

Článek 27

Schopnost členské schůze se usnášet

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet (je usnášeníschopná), pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžadují-li tyto stanovy nebo ZOK účast členů majících vyšší počet hlasů. -----
- 2) Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o: -----
- a) schválení nebo poskytnutí finanční asistence, -----
 - b) uhrazovací povinnosti, zrušení Družstva s likvidací, -----
 - c) přeměně Družstva, -----
 - d) vydání dluhopisů, -----
- je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů.
- 3) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo. -----
- 4) V případech, kdy je potřebný souhlas všech členů družstva, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy také mimo členskou schůzi, a to písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují záležitosti, k níž je souhlas vydáván ,datum a podpisy členů družstva. -----
- 5) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní 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. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. -----
- 6) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové Družstva. -----

Článek 28

Rozhodování členské schůze

- 1) Členská schůze rozhoduje usnesením. Členská schůze se usnáší (přijímá usnesení) většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li ZOK nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů. -----
- 2) Členská schůze přijímá usnesení o záležitostech uvedených v Článku 24., odstavci 2) alespoň dvěma třetinami přítomných členů. -----
- 3) Každý člen Družstva má při hlasování na členské schůzi 1 (slovy: jeden) hlas. -----
- 4) Jedná-li se o společné členy - manžele, mají dohromady 1 (slovy: jeden) hlas. -----
- 5) Rozhodování per rollam se nepřipouští. -----

Strana dvacátáprvní.

6) Každý člen Družstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení ObčZ o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy, těmito stanovami nebo dobrými mravy. -----

Článek 29.

Působnost členské schůze

- 1) Členská schůze zejména: -----
- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti, -----
 - b) volí a odvolává členy představenstva, případně jejich náhradníky, a stanovuje pořadí, ve kterém nastupují na uvolněné místo, -----
 - c) určuje výši odměny členů představenstva, -----
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku, -----
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle ustanovení § 59 ZOK, -----
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence, -----
 - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, -----
 - h) schvaluje jednání učiněná za Družstvo do jeho vzniku, -----
 - i) rozhoduje o naložení se ziskem nebo úhradě ztráty, -----
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti, -----
 - k) rozhoduje o vydání dluhopisů, -----
 - l) schvaluje převod nebo zastavení závodu, nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Družstva, -----
 - m) rozhoduje o přeměně Družstva, -----
 - n) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, -----
 - o) rozhoduje o zrušení Družstva s likvidací, -----
 - p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, -----
 - q) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, -----
 - r) schvalovat zásady hospodaření a zásad pro stanovení výše dalších členských vkladů, ----
 - s) rozhodovat o opravách a investicích prováděných nad rámec běžného rozsahu, o modernizaci, rekonstrukci a podobných jednání, včetně výběru zhotovitele, -----
 - t) rozhodovat o uzavření smluv o úvěru, zápůjčce, nebo obdobných smluv, -----
 - u) rozhoduje o podnikatelských aktivitách v bytě či společných prostorách. -----
 - v) rozhoduje o účelném využití společných prostor v domech ve vlastnictví družstva, v této souvislosti rozhoduje i o změně jejich užívání a rekonstrukci (tím není dotčena rozhodovací pravomoc příslušného stavebního úřadu), a to po předchozím projednání s družstevníky domu-----
- 2) Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do její působnosti. -----
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších záležitostech, které ZOK nebo tyto stanovy do její působnosti nesvěřují a nejsou ze zákona svěřeny do působnosti předsedy představenstva družstva. 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 záležitost projednávat na této členské schůzi. -----

Článek 30
Průběh členské schůze

- 1) Členská schůze po zahájení zvolí své pracovní orgány, zejména předsedajícího členské schůze, který jednání členské schůze řídí. Do doby zvolení předsedajícího řídí jednání členské schůze k tomu pověřený člen představenstva družstva. -----
- 2) Přítomní členy Družstva zapíše pověřený člen představenstva Družstva do listiny přítomných s uvedením osobního jména, příjmení a bydliště, popřípadě i jména a bydliště nebo sídla jejich zástupců. -----
- 3) Jsou-li přítomní společní členové – manželé, zapíší se oba do listiny přítomných včetně poznámky, kdo z nich bude vykonávat jako správce společné věci hlasovací práva spojená s jejich společným členstvím v Družstvu. Umožní-li stanovy Družstva spoluvlastnictví družstevního podílu jinými osobami než manžely, uplatní se toto ustanovení stanov obdobně.
- 4) Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. -----
- 5) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou (notářským zápisem), jedná-li se o:
 - a) změnu stanov, -----
 - b) zrušení Družstva s likvidací, -----
 - c) přeměnu Družstva, -----
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu, nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Družstva. -----

Článek 31
Výkon hlasovacího práva na členské schůzi

- 1) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové Družstva. -----
- 2) Hlasovací právo společných členů - manželů vykonává jeden z nich. Jsou-li na členské schůzi přítomni oba manželé, oznámí při prezenci, který z nich bude vykonávat hlasovací práva. Tímto ustanovením není dotčeno právo druhého z manželů se členské schůze účastnit. Je-li přítomen pouze jeden z manželů, má se za to, že je oprávněn k výkonu hlasovacích práv. Připouští-li stanovy vznik spoluvlastnictví podílu i pro jiné osoby než manžele, použije se toto ustanovení obdobně za použití ustanovení ObčZ o správci společné věci. -----
- 3) Výkon hlasovacího práva člena lze omezit, vyloučit nebo pozastavit jen tehdy, stanoví-li tak tyto stanovy, ZOK nebo jiný právní předpis. -----
- 4) Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo, -----
 - a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu, -----
 - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z Družstva, -----
 - c) je-li členem představenstva Družstva a rozhoduje-li zároveň členská schůze o jeho odvolání z této funkce, -----
 - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu. ---
- 5) Omezení výkonu hlasovacího práva dle odstavce 4) tohoto článku se vztahuje i na osoby, které jednají ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo. -----

Článek 32
Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem Družstva je představenstvo. Představenstvo je kolektivním orgánem.
- 2) Představenstvu přísluší obchodní vedení Družstva. -----
- 3) Představenstvo zejména: -----
 - a) zajišťuje řádné vedení účetnictví, -----
 - b) předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na naložení se ziskem nebo úhradu ztráty, -----
 - c) projednává případy porušení i neplnění povinností členy družstva i nájemníky a je oprávněno činit písemné výstrahy, -----
 - d) projednává písemné podněty a písemné návrhy členů družstva a stížnosti nečlenů družstva, na něž je povinno odpovědět do 30 dnů, -----
 - e) plní usnesení členské schůze, nejsou-li v rozporu s právními předpisy, -----
 - f) řídí činnost Družstva a rozhodovat o všech záležitostech, které nejsou zákonem nebo těmito stanovami v působnosti členské schůze, -----
 - g) rozhoduje o dalších záležitostech, které tyto stanovy svěřují do jeho působnosti. -----
- 4) Představenstvo má 3 (slovy: tři) členy. Členem představenstva může být plně svéprávná fyzická osoba, která je členem Družstva a je způsobilá být členem orgánu právnické osoby v souladu se zákonem. -----
- 5) Člena představenstva volí a odvolává členská schůze. Opětovná volba člena představenstva je možná. -----
- 6) Funkční období člena představenstva činí 5 (slovy: pět) let. -----
- 7) Představenstvo volí svého předsedu a 2 místopředsedy. -----
- 8) Člen představenstva je povinen vykonávat svou funkci osobně a s péčí řádného hospodáře, tedy zejm. s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. -----
- 9) Na člena představenstva se vztahuje zákaz konkurence v rozsahu stanoveným zákonem, zejm. ustanovením § 710 ZOK. Pokud byli zakladatelé při vzniku Družstva nebo členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou ze okolností dle ustanovení § 710 ZOK výslovně upozorněni, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, vyslovil-li některý ze zakladatelů nebo členská schůze nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy byl na okolnosti dle ustanovení § 710 ZOK upozorněn. -----
- 10) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise Družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za Družstvo. -----
- 11) Člen představenstva může ze své funkce odstoupit, nesmí tak učinit v době, která je pro Družstvo nevhodná. Člen představenstva oznámí své odstoupení představenstvu, a to písemným oznámením doručením na adresu sídla Družstva nebo osobně předáno na jednání představenstva kterémukoliv z jeho přítomných členů. Funkce odstupujícího člena představenstva skončí uplynutím jednoho měsíce od doručení nebo předání odstoupení, neschválí-li představenstvo na žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce, který však nesmí předcházet doručení nebo předání odstoupení. Člen představenstva může z funkce odstoupit i tak, že na pořad jednání členské schůze bude zařazeno oznámení o odstoupení z funkce a člen představenstva na zasedání členské schůze oznámí, že odstupuje z funkce. V takovém případě končí funkce oznámením o odstoupení z funkce členské schůzi, pokud členská schůze na žádost odstupujícího člena představenstva neschválí pozdější okamžik zániku funkce. -----

Strana dvacátáčtvrtá.

12) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Nebude-li z důvodu uvedené ve větě první tohoto odstavce první představenstvo schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu Družstvo zrušit a nařídit jeho likvidaci. -----

13) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. Pokud však byli náhradníci jmenováni členskou schůzí, nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí. -----

14) Členovi představenstva lze za výkon funkce poskytnout odměnu pouze na základě rozhodnutí členské schůze, která zároveň určí její výši, nebo způsob jejího určení, a rozhodne, zda bude s členem představenstva uzavřena písemná smlouva o výkonu funkce, ve které bude poskytování takové odměny upraveno. -----

15) Jednání představenstva svolává jeho předseda písemnou nebo elektronickou pozvánkou, v níž uvede místo, datum, dobu a pořad jeho jednání. Pozvánka musí být jednotlivým členům představenstva doručena nejméně sedm dnů před konáním jednání a spolu s ní i podklady, které mají být na jednání představenstva projednány. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, lze tuto lhůtu zkrátit v nezbytně nutném rozsahu. Předseda představenstva je povinen svolat jeho jednání bez zbytečného odkladu na žádost kteréhokoli člena představenstva. Nesvolá-li předseda představenstva jednání bez zbytečného odkladu, může jej svolat kterýkoliv člen představenstva. O každém jednání představenstva musí představenstvo předem informovat kontrolní komisi. -----

16) Představenstvo je způsobilé se usnášet, je-li na jeho jednání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen představenstva má 1 (slovy: jeden) hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy představenstva. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. -----

17) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou tohoto zápisu je seznam přítomných osob. V zápise se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování (u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení). Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu. -----

Článek 34

Jednání za Družstvo

1) Za družstvo jednají dva členové představenstva společně. -----

2) Podepisování za Družstvo se děje tak, že k vytištěné, otištěné nebo jinak napsané obchodní firmě Družstva připojí svůj podpis osoba nebo osoby oprávněné zastupovat Družstvo; při podpisu se uvede, z jakého titulu daná osoba (či osoby) za družstvo podepisují. -----

Článek 35

Odměny členů představenstva

Členská schůze stanoví za vykonávání volených funkcí finanční odměnu členům představenstva za výkon funkce a dále finanční náhrady za používání vlastního majetku k výkonu funkce. O odměně a finanční náhradě rozhoduje jako celku. -----

Část šestá
Hospodaření družstva
Článek 36

Základní kapitál družstva

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jehož splacení se členové zavázali. -----
- 2) Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů, resp. vypořádáním bývalých členů. -----

Článek 37
Nedělitelný fond

- 1) Družstvo vytvořilo při svém vzniku nedělitelný fond. -----
- 2) Nedělitelný fond se doplňuje ze zisku, na základě usnesení členské schůze. -----
- 3) Tento fond lze použít jen ke krytí ztrát družstva. -----

Článek 38
Hospodářský výsledek

- 1) Cílem družstva není vytvářet zisk, ale vybrané peníze investovat do majetku družstva. Vznikne-li však z hospodaření družstva zisk, použije se ke krytí ztrát vytvořených v předchozích letech, zůstatek zisku zůstane jako nerozdělený nebo může být převeden na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Nerozdělený zisk může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva. -----
- 2) Ztráta družstva je přednostně uhrazována z nerozděleného zisku vytvořeného v předchozích letech. Pokud je ztráta vyšší než vytvořené nerozdělené zisky, pak je ztráta uhrazena z nedělitelného fondu. Zůstatek neuhrazené ztráty může být převeden do dalších let, případně může být předepsán členům družstva k úhradě, je-li to vzhledem k finanční situaci družstva třeba, a to do výše maximálně 3 násobku základního členského vkladu na každého člena družstva. -----

Článek 39
Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a převodů podílů na zisku, popřípadě na základě usnesení členské schůze. -----
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů družstva a dále na financování technického zhodnocení domu. -----
- 3) O způsobu tvorby a použití zálohy rozhoduje členská schůze, popřípadě toto upravuje příslušná směrnice družstva. -----
- 4) Záloha je nevratná. -----

Článek 40
Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

Strana dvacátášestá.

- 1) Družstvo je povinno zajistit za každé účetní období řádnou účetní závěrku; za její sestavení odpovídá představenstvo. -----
- 2) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo členské schůzi ke schválení i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát. -----
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a zprávu o hospodaření družstva k nahlédnutí. -----
- 4) Představenstvo je povinno zajistit spolu s účetní závěrkou, zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí následujícího účetního období. Zpráva o hospodaření obsahuje důležité finanční údaje o hospodaření a majetkové situaci družstva. -----

Část sedmá *Společná a závěrečná ustanovení* *Článek 41* *Společná ustanovení*

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze. -----
- 2) Lhůta k podání odůvodněných námitek činí 30 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov nebo zákona určeno jinak. -----
- 3) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze. Tím není dotčena možnost odvolání k soudu, pokud to stanovy či zákon umožňuje. O odvolání může představenstvo rozhodnout samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví. -----
- 4) Má se za to, došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání. -----

Článek 42 *Závěrečná ustanovení*

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým usnesením členské schůze konané dne 18.9.2014 a nabývají účinnosti okamžikem jejich přijetí. -----

Výsledek hlasování: -----
počet hlasů, které se zúčastnily hlasování: **22 hlasů, tedy všechny hlasy přítomných členů Družstva;** -----
pro: 22 hlasů; -----
proti: 0 hlasů; -----
zdržel se: 0 hlasů. -----

Rozhodný počet hlasů pro přijetí tohoto usnesení Členskou schůzí činil: 12 hlasů a v části stanov týkající se ustanovení dle § 731 odst. 1 ZOK pak rozhodný počet činil 22 hlasů. -----

Strana dvacátásedmá.

Uvedené usnesení Členské schůze tak bylo přijato, když bylo dosaženo rozhodného počtu hlasů pro přijetí tohoto usnesení Členské schůze o změně stanov, včetně části stanov týkající se ustanovení dle § 731 odst. 1 ZOK, když dle ust. § 731 odst. 2 ZOK se pro změnu těchto náležitostí vyžaduje souhlas všech členů Družstva, kteří mají s Družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění Stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. -----

Výsledek hlasování i dosažení rozhodného počtu hlasů byl mnou zjištěn z prohlášení předsedy Členské schůze o výsledku hlasování a i optickým pozorováním hlasujících. Rozhodný počet hlasů byl mnou zjištěn ze Stanov, ZOK a listiny přítomných na Členské schůzi. -----

IV.-----

„Členská schůze volí členy představenstva, kterými jsou: -----

- pan **Miloš Škoda**, datum narození 3.3.1965, bytem Ostrava, Hrabůvka, Edisonova 667/85, -----
- pan **Radomír Nečas**, datum narození 22.10.1962, bytem Ostrava, Hrabůvka, Edisonova 666/83, -----
- paní **Věra Hutýrová**, datum narození 17.7.1960, bytem Ostrava, Hrabůvka, Edisonova 668/87.“ -----

Výsledek hlasování: -----

počet hlasů, které se zúčastnily hlasování: **22 hlasů**, tedy všechny hlasy přítomných členů Družstva; -----

pro: 22 hlasů; -----

proti: 0 hlasů; -----

zdržel se: 0 hlasů. -----

Rozhodný počet hlasů pro přijetí tohoto usnesení Členskou schůzí činil: 12 hlasů. -----

Uvedené usnesení Členské schůze tak bylo přijato, když bylo dosaženo rozhodného počtu hlasů pro přijetí tohoto usnesení Členské schůze. Výsledek hlasování i dosažení rozhodného počtu hlasů byl mnou zjištěn z prohlášení předsedy Členské schůze o výsledku hlasování a i optickým pozorováním hlasujících. Rozhodný počet hlasů byl mnou zjištěn ze Stanov, ZOK a listiny přítomných na Členské schůzi. -----

Článek III.

Prohlášení notáře dle ust. § 80a odst. 2 notářského řádu

Dle ust. § 80a) odst. 2 notářského řádu činím toto **osvědčení** : -----

Osvědčuji existenci právních jednání a formalit, ke kterým byly Družstvo a jeho orgán, a to Členská schůze, povinny tak, jak jsou popsány a uvedeny výše, jež byly učiněny za mé přítomnosti, a u kterých mnou nebyl shledán rozpor s právními předpisy. -----

Strana dvacátáosmá.

Osvědčuji dále, že rozhodnutí Členské schůze, jak jsou uvedena v tomto notářském zápise, **byla přijata** Členskou schůzí, když pro tato rozhodnutí hlasovala vždy potřebná většina hlasů členů Družstva a bylo tak vždy dosaženo rozhodného počtu hlasů pro přijetí daného rozhodnutí. Zároveň byl hlasováním pro rozhodnutí o změně stanov všemi členy Družstva (tedy i členy Družstva, kteří mají s Družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění Stanov, tj. Stanov platných a účinných před jejich změnou, o které rozhodla Členská schůze, právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu) udělen souhlas se změnou části Stanov upravující náležitosti dle ust. § 731 odst. 1. ZOK. -----

Osvědčuji dále, že v obsahu přijatých rozhodnutí Členské schůze nebyl mnou shledán rozpor s právními předpisy nebo Stanovami. -----

Článek IV.

Předseda Členské schůze po přečtení tohoto notářského zápisu prohlásil, že tento notářský zápis schvaluje, a že tento notářský zápis podepíše. -----

O těchto rozhodnutích Členské schůze byl mnou tento notářský zápis sepsán. -----

----- *Miloš Škoda, v.r.* -----

----- *Mgr. Lukáš Valigura, v.r.* -----

----- *zástupce notáře JUDr. Jarmily Valigurové, -----*

----- *notáře v Ostravě -----*

----- *L.S. JUDr. Jarmila Valigurová notář v Ostravě -----*

Potvrzuji tímto, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 13.10.2014 (slovy: třináctého října roku dvatisícečtrnáct) se doslovně shoduje s notářským zápisem JUDr. Jarmily Valigurové, notáře se sídlem v Ostravě pod č.j. NZ 2270/2014, a dále potvrzuji, že opis přílohy tohoto stejnopisu notářského zápisu obsahující 4 listy se doslovně i počtem listů shoduje s přílohou notářského zápisu JUDr. Jarmily Valigurové, notáře se sídlem v Ostravě pod č.j. NZ 2270/2014. -----

----- Mgr. Lukáš Valigura, v.r. -----
----- zástupce notáře JUDr. Jarmily Valigurové, -----
----- notáře v Ostravě -----
----- L.S. JUDr. Jarmila Valigurová notář v Ostravě -----