

Notářský zápis

sepsaný dne 28.4.2015 (dvacátého osmého dubna roku dva tisíce patnáct) mnou, JUDr. Jiřím Kotrlíkem, notářem v Praze, se sídlem v Praze 10, Moldavská 1361/9 v mé notářské kanceláři na žádost Bytového družstva Murmanská se sídlem Praha 10, Murmanská ul. č. 1249/7, PSČ 100 00, IČO 25732781 zastoupeného předsedou představenstva Ing. Ladislavem Chládkem, CSc., jehož právní subjektivitu jsem zjistil z výpisu obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, odd. Dr. vložka 4449, ze dne 28.4.2015, číslo výpisu 227, jež tvoří přílohu č. **1** tohoto notářského zápisu, obsahující osvědčení dle § 80a not. řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání družstva či jeho orgánů a osvědčení obsahu: -----

-----**r o z h o d n u t í**-----
-----**členské schůze Bytového družstva Murmanská se sídlem Praha 10, Murmanská ul. č. 1249/7, PSČ 100 00, IČO 25732781** přijatého v průběhu jejího jednání, které se konalo dne 28.4.2015 (dvacátého osmého dubna roku dva tisíce patnáct) v jídelně budovy Garden Eleven v Praze 10, Kubánské náměstí 11. -----

I.

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

a) Působnost členské schůze k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z § 656, písm. a) zákona o obchodních korporacích a z článku 60, bodu 2, písm. a) stanov družstva ze dne 23.10.2001. -----

b) Způsobilost členské schůze k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z prezenční listiny, která mi byla předložena řídícím členskou schůze družstva Michalem Pavlíkem, místopředsedou představenstva družstva, jež tvoří přílohu č. **2** tohoto notářského zápisu, z plných mocí, jež tvoří přílohu č. **3 - 24** tohoto notářského zápisu, z ust. § 644 zákona o obchodních korporacích z ust. článku 52, bodu 3 stanov družstva a z prohlášení řídícího členské schůze Michala Pavlíka, nar. 6.7.1970, bytem Praha 10 - Vršovice, Murmanská 1249/7, že orgán právnické osoby je způsobilý přijímat rozhodnutí, popřípadě vznesené protesty proti tomuto prohlášení, nebo protesty proti výkonu hlasovacího práva osobou přítomnou na jednání orgánu právnické osoby. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----

2) Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo družstvo či jeho orgány povinny před přijetím následujícího rozhodnutí členské schůze, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i stanovami družstva. -----

II.

Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že členská schůze po projednání druhého bodu programu přijala usnesení následujícího obsahu: -----

Členská schůze schvaluje změny stanov **Bytového družstva Murmanská se sídlem Praha 10, Murmanská ul. č. 1249/7, PSČ 100 00, IČO 25732781**, které jsou zahrnuty do úhrnného novelizovaného znění v této následující podobě: -----

S T A N O V Y
Bytového Družstva Murmanská

Č Á S T I.
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

- (1) Obchodní firma zní: Bytové družstvo Murmanská (dále jen "družstvo").
(2) Družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze - oddíl Dr., vložka 4449.

Článek 2

Sídlo družstva: 10000 Praha 10 - Vršovice, Murmanská ul. 1249/7,

Článek. 3

- (1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem koupě, správy a provozu družstevního majetku, a to:
-pozemku parc.č. 1623/3, jehož součástí je budova č.p. 1252,
-pozemku parc.č. 1623/4, jehož součástí je budova č.p. 1251,
-pozemku parc.č. 1623/5, jehož součástí je budova č.p. 1250,
-pozemku parc.č. 1623/6, jehož součástí je budova č.p. 1249,
-pozemku parc.č. 1623/7, jehož součástí je budova č.p. 1248,
-pozemku parc.č. 1623/8, jehož součástí je budova č.p. 1247,
-pozemku parc.č. 1623/10
-pozemku parc.č. 1623/11, vše v k.ú. Vršovice, zapsáno na LV 1341 pro k.ú. Vršovice, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.
(2) Družstvo je právnickou osobou – obchodní korporací, zapsanou ve veřejném rejstříku a vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
(3) Členové neručí za závazky družstva, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

Č Á S T II.
PŘEDMĚT ČINNOSTI

Článek 4

- (1) Předmětem činnosti družstva je zajišťování provozu a správy družstevních nemovitostí s bytovými a nebytovými prostory ve vlastnictví družstva a zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů, nebytových a ostatních prostor v nemovitostech družstva.
(2) Družstvo:
a) pronajímá družstevní byty a nebytové prostory,

b) zabezpečuje, popřípadě provádí údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových prostor a nemovitostí ve vlastnictví družstva.

Článek 5

Základní členský vklad činí 2.800.-Kč (dva tisíce osm set korun českých).

Č Á S T III. Č L E N S T V Í V D R U Ź S T V U

Článek 6

Podmínky členství

(1) Členem družstva může být občan ČR, dále občan členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Švýcarské konfederace.

(2) Členem družstva se může stát pouze fyzická osoba. Členství právnické osoby v družstvu je vyloučeno, s výjimkou zakládajícího občanského sdružení DUHA, které je členem družstva.

Článek 7

(1) Členství vzniká zakladatelům družstva dnem jeho vzniku. Ostatním osobám může vzniknout členství rozhodnutím představenstva družstva o přijetí člena na základě písemné přihlášky uchazeče nebo jiným způsobem a za podmínek stanovených zákonem nebo těmito stanovami. K přihlášce musí být připojen doklad o zaplacení zápisného ve výši 600.- Kč a doklad o zaplacení základního členského vkladu podle čl. 5.

(2) Představenstvo družstva je povinno rozhodnout o přihlášce o přijetí za člena družstva nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být žadateli doručeno.

(3) Zamítavé rozhodnutí představenstva o přihlášce za člena družstva musí být žadateli o členství sděleno písemně.

(4) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad žadateli, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva.

Článek 8

Přechod a převod družstevního podílu

(1) Smrtí člena družstva přechází jeho členství v družstvu, nejde-li o společné členství manželů, na toho dědice, jemuž připadl členský podíl.

(2) Člen může převést svůj družstevní podíl jen na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle čl. 6 stanov.

(3) Družstevní podíl přechází na nabyvatele členství dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu. Na výměnu družstevního bytu není dán právní nárok.

Článek 9

Společné členství manželů

- (1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství členství v družstvu, mají manželé právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, pokud se nejedná o nabytí družstevního podílu darem nebo dědictvím.
- (2) Právo společného nájmu družstevního bytu manžely i společné členství manželů v družstvu vznikne převodem družstevního podílu na jednoho z manželů, pokud oba z manželů uzavřou nájemní smlouvu.
- (3) Společné členství manželů podle odstavců 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí nebo mají zúžené společné jmění manželů nebo společný družstevní podíl vylučuje jejich předmanželská smlouva.

Článek 10

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

Článek 11

Splynutí, přeměna a rozdělení členství

- (1) Jestliže člen získá v družstvu další podíl v družstvu (např. z důvodu dědění, převodem družstevního podílu), provede dispozici podle čl. 17 stanov. Jestliže člen nevykoná tuto dispozici do tří měsíců od nabytí dalšího družstevního podílu, splyne takto získaný podíl s dosavadním podílem v družstvu v jediný podíl s právem užívat více družstevních bytů.
- (2) Z důvodů uvedených v odstavci 1 splynou i společná členství manželů, pokud jich manželé drží více. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
- (3) Při splynutí členství podle odstavců 1 a 2 platí délka nejstaršího členství. Práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají zachována.

Článek 12

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- (1) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů po vypořádání zaniklého společného jmění manželů,
- (2) samostatné členství zůstavitele se v případě a za podmínek uvedených v čl. 21 stanov se mění společné členství manželů, v případě nabytí jednoho družstevního podílu více dědici, je družstevní podíl předmětem dohody nebo soudního rozhodnutí o vypořádání společně nabytého družstevního podílu více dědici, neboť spoluvlastnictví družstevního podílu je těmito stanovami vyloučeno.

Článek 13

Práva člena družstva

Člen družstva má zejména právo:

- (1) účastnit se osobně, nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,

- (2) být volen do orgánů družstva, je-li svéprávný,
- (3) účastnit se veškeré činnosti družstva a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- (4) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
- (5) na přidělení konkrétně určeného bytu, splatí-li členský podíl na výzvu představenstva a ve lhůtě jím stanovené,
- (6) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného představenstvem, na základě převodu družstevního podílu nebo na základě dohody o výměně bytů,
- (7) na roční vypořádání zaplacených záloh úhrad za plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu a na jejich vypořádání podle zásad schválených členskou schůzí nebo platnými právními předpisy.

Článek 14

Povinnosti člena družstva

Člen družstva je zejména povinen:

- (1) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- (2) zaplatit družstevní podíl ve výši a lhůtě stanovené představenstvem družstva,
- (3) platit řádně a včas nájemné a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu,
- (4) hradit příspěvky na činnost družstva a za poplatky, ve výši určené členskou schůzí,
- (5) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
- (6) převzít družstevní byt ve lhůtě stanovené družstvem nebo uhradit družstvu újmu, která mu opožděným převzetím bytu vznikne,
- (7) oznamovat družstvu všechny změny týkající se jeho osoby a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, a to bezodkladně, nejpozději do 8 dnů od každé změny,
- (8) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu družstevního bytu,
- (9) podílet se na úhradě ztrát družstva na základě rozhodnutí členské schůze; uhrazovací povinnost člena však nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu, netýká se případných sankcí uložených družstvu.
- (10) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
- (11) chovat se tak, aby člen družstva výkonem svých práv a povinností neohrožoval nebo neomezoval práva ostatních členů, popřípadě i nečlenů, nebo jinak jim bránil ve výkonu jejich práv.

Článek 15

Majetková účast člena v družstvu

- (1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, další členský vklad a případně dodatečný členský vklad, představující další majetkovou účast člena družstva v družstvu.
- (2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2.800.- Kč (viz čl. 5). Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- (3) Další členský vklad (družstevní podíl) představuje majetkovou účast člena na majetku družstva, převyšující základní členský vklad. Členský podíl se rovná kupní ceně domů a pozemků, připadajícího na každého člena družstva poměrně, podle podílu jeho podlahové plochy.
- (4) Dodatečný členský vklad představuje další majetkovou účast člena družstva na zakoupení majetku družstva nebo jeho zhodnocení.
- (5) Družstevní podíl je člen povinen uhradit ve lhůtě a způsobem stanoveným představenstvem. Člen, který nezplatí stanovenou výši družstevního podílu řádně a včas, je povinen zaplatit zákonný úrok z prodlení ve výši 8% z neuhrazené částky za každý, byť i započatý měsíc prodlení.

Článek 16

Družstevní podíl uvolněného bytu

Před uzavřením nájemní smlouvy k uvolněnému bytu určí představenstvo výši dalšího členského vkladu, až do výše obvyklé hodnoty družstevního bytu v daném místě a čase, po odečtení hodnoty základního členského vkladu a případného dalšího členského vkladu.

Článek 17

Převod členských práva povinností

- (1) Převod družstevního podílu v družstvu na základě dohody člena družstva s třetí osobou nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
- (2) Družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastanou, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele členství.
- (3) Člen může převést část svého družstevního podílu za podmínek uvedených v odstavcích 1 a 2 v případech, kdy člen - nájemce družstevního bytu - z důvodu dědění nebo i z jiného důvodu získal právo na uzavření nájemní smlouvy k dalšímu družstevnímu bytu.
- (4) Pravost podpisů na smlouvě o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřena.

Článek 18

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- (1) písemnou dohodou,
- (2) vystoupením,
- (3) vyloučením,

- (4) prohlášením konkursu na majetek člena,
- (5) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu nebo insolventního řízení pro nedostatek majetku člena,
- (6) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu,
- (7) vydáním exekučního příkazu k postižení členských družstevního podílu,
- (8) zánikem družstva.

Článek 19

Dohoda o skončení členství

Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, skončí členství sjednaným dnem. Dohoda o skončení členství musí být písemná; jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Článek 20

Vystoupení z družstva

- (1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců; tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
- (2) Člen, který nesouhlasí s převodem družstevního podílu na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, za předpokladu, že tuto skutečnost písemně oznámí představenstvu do jednoho týdne po rozhodnutí členské schůze o nástupnictví.
- (3) O písemné žádosti o zpětvzetí oznámení o vystoupení člena družstva rozhoduje představenstvo na své následující schůzi, nejpozději do 60 dnů ode dne doručení žádosti o vystoupení z družstva.

Článek 21

Úmrtí člena

- (1) Zemřel-li člen družstva, je družstevní podíl předmětem dědického řízení.
- (2) Zemřel-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad, resp. družstevní podíl v družstvu. S přechodem družstevního podílu přechází na dědice i nájem družstevního bytu, za podmínky, že se nejedná o nevypořádaný spoluvlastnický podíl, který je vyloučen těmito stanovami.
- (3) Pokud měl zůstavitel dva nebo více družstevních podílů, mohou jednotlivé družstevní podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství jednotlivých dědiců.
- (4) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, i za předpokladu, že bude zděděno v dědickém řízení. Pro tento případ jsou nabyvatelé povinni si společně nabytý družstevní podíl vzájemně vypořádat, a to bez zbytečného odkladu, jinak nepožívají družstevních výhod.

Článek 22

Vyloučení člena družstva

- (1) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže :
 - a) závažným způsobem a opětovně přes výstrahu porušuje své členské povinnosti stanovené zákonem nebo určené těmito stanovami,

b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členu družstva. Výstraha se nepoužije, jestliže by porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody měly následky, které nelze odstranit. Nepřevezme-li vylučovaný člen písemnost o vyloučení, poslední den jejího uložení se má za to, že byla doručena.

(2) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena do šesti měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku od dne, kdy tento důvod vznikl.

(3) Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. b) tohoto článku stanov předmětem šetření jiného orgánu, začínají lhůty běžet ode dne právní moci rozhodnutí.

(4) Písemné rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být členu písemně oznámeno doporučeným dopisem a rozhodnutí musí obsahovat poučení dle § 618 Zákona o obchodních korporacích (dále jen ZOK). V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod vyloučení, který nelze dodatečně měnit; členství zaniká dnem, kdy bylo rozhodnutí představenstva o vyloučení člena doručeno.

(5) Nesouhlasí – li člen s rozhodnutím představenstva o vyloučení, může do 30 dnů od doručení písemného rozhodnutí podat námitky k členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek. V případě společného členství manželů se rozhodnutí doručuje každému z manželů samostatně.

(6) Pokud není námitkám vyhověno, pak se člen může obrátit na soud s návrhem na určení neplatnosti rozhodnutí členské schůze a představenstva družstva, je-li rozhodnutí i v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Další postup se řídí ust. § 620 ZOK.

(7) Představenstvo může zrušit své rozhodnutí o vyloučení člena z družstva, pominuly - li důvody, které vedly k vydání rozhodnutí, vždy však nejpozději přede dnem konání členské schůze, která má rozhodovat o uplatněných námitkách, pokud byly členem družstva podány.

(8) Vyloučený člen má právo na vypořádací podíl, který je splatný do 30 dnů od předání vyklizeného bytu, protože zánikem členství končí nájem družstevního bytu.

Článek 23

Likvidace družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Článek 24

Zánik společného členství manželů

(1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:

a) smrtí jednoho z manželů,

b) dohodou rozvedených manželů,

c) rozhodnutím soudu o určení člena družstva po rozvodu manželství,

(2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

(3) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

(4) Společné členství manželů v družstvu zaniká i

- a) převodem jejich družstevního podílu,
- b) písemnou dohodou,
- c) vystoupením z družstva,
- d) vyloučením,
- e) zánikem družstva likvidací.

Článek 25

Majetkové vypořádání

- (1) Zánikem členství podle čl. 18 stanov vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl dle článku 15, odst.3. U nebydlícího člena se rovná výplatě základního členského vkladu. U nájemce družstevního bytu se rovná výplatě splacených vkladů do družstva.
- (2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství člena zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- (3) Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění bytu a jeho vrácení družstvu.
- (4) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- (5) Při výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky vůči bývalému členu, a členovi je vyplacen rozdíl.
- (6) Nárok na vypořádací podíl nevzniká v důsledku převodu družstevního podílu nebo výměny bytu. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Článek 26

Členská evidence

- (1) Družstvo vede seznam všech svých členů.
- (2) V seznamu je evidováno:
 - a) jméno, příjmení člena a bydliště, datum narození (v případě manželů jsou evidovány údaje obou z manželů),
 - b) číslo bytu a jeho výměra,
 - c) datum vzniku a zániku členství (včetně výše vypořádacího podílu),
 - d) výše základního členského vkladu, dalšího členského vkladu, případně dodatečného členského vkladu a jeho splacení,
 - e) všechny změny v seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí dle evidovaných skutečností.
- (3) Představenstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat o vydání potvrzení o svém členství, a to jedenkrát ročně bezúplatně, jinak za úplatu účelně vynaložených nákladů.

Č Á S T IV. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU
--

Článek 27

Vznik nájmu družstevního bytu

- (1) Právo nájmu bytu zakladatelů družstva se dnem účinnosti převodu domu do vlastnictví družstva změnilo na právo nájmu družstevního bytu.

(2) Jiným osobám, než které jsou uvedeny v odstavci 1, vznikne právo nájmu družstevního bytu uzavřením nájemní smlouvy, kterou družstvo jako pronajímatel přenechá svému členu (nájemci, v případě manželů společným nájemcům). Není-li doba nájmu sjednána, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

(3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:

- a) nabytím členství v družstvu,
- b) převodem družstevního podílu,
- c) na základě dohody o výměně bytu,

d) na základě rozhodnutí v dědické věci, pokud se nejedná o dědění více osob, pak je nutná dohoda o vypořádání společně zděděného družstevního podílu nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného družstevního podílu spoluvlastníků.

(4) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu, velikost bytu a jeho příslušenství, umístění v domech družstva, výši nájemného a výpočet úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu. Za stav bytu nese odpovědnost jeho právní předchůdce.

Článek 28

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

(1) Nájemce družstevního bytu je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat představenstvu družstva změny počtu osob, které s ním v bytě bydlí a údaje – jméno, příjmení, datum narození, bydliště, kontaktní údaje (telefon, e-mail) a údaje o vztahu mezi členem a osobami v bytě bydlícími.

(2) Kromě práva užívat družstevní byt má nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním vedou společnou domácnost nebo kterému člen družstva přenechal byt do podnájmu se souhlasem představenstva družstva, právo užívat společné prostory a zařízení družstva v jeho domech, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s nájmem družstevního bytu.

(3) Nájemci družstevního bytu jsou povinni při využívání svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům využívání jejich práv.

Článek 29

(1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

(2) Nájemce družstevního bytu je povinen na své náklady zajišťovat řádnou údržbu a opravy bytu, včetně oprav a potřebné výměny předmětů vnitřního zařízení bytu s výjimkou:

- oprav stropních, obvodových konstrukčních prvků, včetně příček, mimo jejich povrchových úprav,
- oprav podlahových konstrukcí, mimo podlahových krytin a podkladních vrstev, z důvodu nadměrné hlučnosti není povolena instalace plovoucích podlah,
- u ústředního topení oprav a výměn rozvodů, uzávěrů, termoregulačních ventilů, odvodňovacích ventilů, přetěsnění jednotlivých spojů,
- svislých rozvodů teplé a studené vody, hlavního uzávěru v bytě a vodoměru,
- vertikálního rozvodu kanalizace a vzduchotechniky,
- stoupacího rozvodu plynu, včetně hlavního uzávěru v bytě,
- společných elektrorozvodů po vstup do pojistné bytové rozvodnice,

(3) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující postup provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby družstevního bytu.

Článek 30

Nepostará - li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžné údržby družstevního bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něho náhradu vynaložených nákladů. Pokud nájemce neprovádí opravy a údržbu bytu, nedodržuje obecné hygienické předpisy, jde o hrubé porušování povinností člena družstva.

Článek 31

Nájemce družstevního bytu je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v družstevním bytě, které má odstranit družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Článek 32

Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má představenstvo družstva právo po předchozím upozornění nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu, kterou je člen družstva povinen uhradit. Pokud nájemce v termínu požadovaném družstvem neuhradí vynaložené náklady, považuje se takovéto porušení za hrubé porušení povinností člena družstva.

Článek 33

Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou stavebnětechnickou změnu v družstevním bytě bez písemného souhlasu představenstva družstva, a to ani na svůj náklad.

Článek 34

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

Článek 35

Nájemce družstevního bytu je povinen umožnit pracovníkům družstva, popřípadě jiným osobám, přístup do bytu a strpět kontrolu, odečty měřidel, údržbu, opravu a výměnu takových věcí, prováděných družstvem, zejména uvedených v čl. 29 odst. 2, jinak člen družstva odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla a jeho nedodržení povinností je považováno za hrubé porušování povinností člena družstva.

Článek 36

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu

(1) Nájemce družstevního bytu je povinen platit úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo zálohy na ně, měsíční příspěvky na činnost družstva ve výši schválené členskou schůzí a další poplatky stanovené členskou schůzí (dále jen "nájemné"). Kupní cena majetku družstva je splacena.

(2) Nájemné se platí měsíčně, a to nejpozději do patnáctého dne kalendářního měsíce, za který se nájem platí.

- (3) Družstvo zajistí vyúčtování zálohových plateb služeb, spojených s užíváním bytů, případně nebytových prostor v domech družstva, se splatností nejpozději do 30. června následujícího kalendářního roku za rok předcházející.
- (4) Výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu určuje roční plán družstva. Tento plán je také podkladem k případné změně výše záloh stanovené v nájemní smlouvě.
- (5) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odstavce 3 družstvo uhradí členu nejpozději do 60 dnů po vyúčtování. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
- (6) Neoznačená platba nájemného, popřípadě úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, budou použity k započtení nejstarší pohledávky družstva na nájemném, plnění poskytované s užíváním družstevního bytu, úrocích z prodlení a na nákladech řízení.
- (7) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájemné nebo nedoplatek z vyúčtování zálohových plateb služeb, spojených s užíváním družstevního bytu řádně a včas, je povinen uhradit úrok z prodlení ve výši reposazby stanovené ČNB, zvýšeno o osm procentních bodů ročně.

Článek 37

Nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud:

- (1) družstvo přes jeho písemné upozornění neodstraní v družstevním bytě nebo v domě závadu, kterou je povinno odstranit a která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje nájem bytu. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce družstevního bytu, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo byla poskytována vadně a jestliže se užívání družstevního bytu v důsledku toho zhoršilo (nejedná se o pravidelné odstávky dodávek teplé vody). To však neplatí v případech, kdy nájemce neplatí nájemné řádně a včas,
- 2) stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhoršily podmínky nájmu družstevního bytu nebo domu,
- 3) družstvo nezabezpečuje plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu.

Článek 38

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

Článek 39

Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.

Článek 40

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

Článek 41

Právo společného nájmu družstevního bytu zanikne:

- (1) dohodou rozvedených manželů-společných členů družstva,

- (2) vyloučením nebo vystoupením z družstva,
- (3) rozhodnutím soudu,
- (4) smrtí jednoho z manželů.
- (5) zánikem nájmu družstevního bytu.

Článek 42

- (1) Člen družstva je povinen oznamovat družstvu veškeré rozhodné skutečnosti o všech osobách, které užívají byt, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 8 dnů od každé změny.
- (2) V bytě nelze zřídit nebo mít provozovnu.
- (3) Družstevní podíl, spojený s nájmem družstevního bytu, nelze zastavit třetím osobám, neboť zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Článek 43

Podnájem družstevního bytu (části bytu)

(1) Družstevní byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností člena družstva. V žádosti o souhlas k pronájmu musí uvést tyto údaje o podnájemcích:

- jméno,
- příjmení,
- datum narození,
- státní příslušnost,
- trvalý pobyt,
- smlouva s datem na dobu určitou,
- telefonický a emailový kontakt na podnájemníka,

Tyto údaje je pronajímatel jednou ročně povinen aktualizovat.

(2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní byt, je v právním vztahu pouze s členem družstva.

Článek 44

Výměna družstevního bytu

(1) Se souhlasem představenstva družstva může nájemce družstevního bytu uzavřít dohodu o výměně družstevního bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu k bytu člena družstva.

(2) Jde-li o výměnu bytu v rámci družstva, nabývá dohoda účinnosti dnem odsouhlasení představenstvem družstva.

(3) Převod družstevního podílu na základě dohody o výměně bytu nastane dnem uskutečnění výměny bytu, po schválení oběma pronajímateli.

Článek 45

Dohoda o výměně bytu, pokud není schválena některým z pronajímatelů, není právně závazná a vynutitelná a družstvo jí není vázáno.

Článek 46

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- (1) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- (2) písemným sdělením o vystoupení z družstva,
- (3) vyloučením z družstva,
- (4) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.

Článek 47

Nájem nebytových prostor

- (1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu družstevního bytu, s výjimkou nároku na poskytnutí náhradních nebytových prostor.
- (2) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny pro výkon povolání jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.

Článek 48

Zajištění řádného využití družstevního bytu

- (1) Družstvo dbá, aby byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- (2) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení, jen s písemným souhlasem představenstva a to tak, aby nebyla narušována práva ostatních nájemců na řádné užívání bytů a nebytových prostor.

Článek 49

Sloučení a rozdělení družstevního bytu

- (1) Družstevní byt lze sloučit se sousedním družstevním bytem (částí bytu), jen s předchozím písemným souhlasem představenstva.
- (2) Družstevní byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných družstevních bytů jen s předchozím písemným souhlasem představenstva.
- (3) Představenstvo povolí sloučení družstevních bytů nebo jejich rozdělení zejména tehdy, dosáhne-li se tím účelnějšího využití bytového prostoru.
- (4) Souhlas představenstva se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- (5) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu představenstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši majetkové účasti člena v družstvu, popřípadě další finanční opatření, jejichž splnění je podmínkou k rozdělení nebo sloučení družstevního bytu.

Č Á S T V ORGÁNY DRUŽSTVA
--

Článek 50

Orgány družstva jsou

- (1) členská schůze,
- (2) představenstvo,
- (3) kontrolní komise.

Článek 51

Do orgánů družstva mohou být voleni jen jeho členové. Pokud jde o fyzické osoby, musí být starší 18 let a jsou svéprávní a bezúhonní což doloží výpisem z rejstříku trestů.

Článek 52

(1) Orgány družstva mohou rozhodovat jen o záležitostech, které podle těchto stanov a příslušných ustanovení ZOK, případně podle jiných právních předpisů, spadají do jejich působnosti.

(2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.

(3) Kolektivní orgány jsou způsobilé se usnášet jen, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud tyto stanovy neurčují jinak.

Článek 53

(1) Funkční období členů orgánů družstva činí tři roky.

(2) Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

Článek 54

(1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat právní předpisy a tyto stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

(2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.

(3) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu mohou být uplatněny u soudu, pokud nedojde k vyřešení smírně.

Článek 55

(1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.

(2) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Je však povinen oznámit to písemně orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, pokud neschválí příslušný orgán na žádost odstupujícího člena jiný okamžik zániku funkce.

(3) Za člena odvolaného podle odstavce 1 nebo odstoupivšího podle odstavce 2 povolá příslušný orgán zvoleného náhradníka.

(4) Ustanovení odstavce 3 platí přiměřeně i v případě, že členství v orgánu družstva zanikne smrtí.

(5) Členům orgánů družstva uvedených v čl. 50 odst. 2,3 může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí, popřípadě poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce. O odměně musí být uzavřena písemná smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu, jinak se má za to, že výkon funkce je vykonáván bezúplatně.

Článek 56

(1) Funkce člena představenstva a kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

(2) Členové představenstva, členové kontrolní komise nesmí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti jako má družstvo.

Článek 57

(1) Při hlasování má každý člen jeden hlas.

(2) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala.

(3) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může orgán družstva usnést na hlasování tajném.

(4) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo prostřednictvím sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu družstva. Pro tento případ se hlasující členové pokládají za přítomné.

(5) K platnosti usnesení členské schůze, představenstva družstva a kontrolní komise se vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů.

Článek 58

(1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popřípadě o záležitostech, o jejichž projednávání se tento orgán dodatečně usnesl.

(2) Jednání orgánů družstva spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

(3) Člen orgánu družstva se podílí na jeho jednání tím, že předkládá návrhy, vyjadřuje se k předneseným návrhům a předkládá pozměňující nebo doplňující návrhy a o předložených návrzích hlasuje.

Článek 59

(1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

a) datum a místo konání jednání,

b) přijatá usnesení,

c) výsledky hlasování,

d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

(2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, informaci o přizvaných osobách, pozvánka na jednání s programem jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

(3) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

Č Á S T VI. PŮSOBNOST ORGÁNŮ DRUŽSTVA

Článek 60

Členská schůze

(1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde členové uplatňují svá práva řídit záležitosti družstva a kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.

(2) Do působnosti členské schůze patří:

a) měnit stanovy, popřípadě přijímat a měnit jednací řád,

- b)** volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise a jejich náhradníky,
 - c)** schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní uzávěrku, popřípadě mezitímní účetní uzávěrku
 - d)** rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztrát,
 - e)** rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - f)** rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva a schvalovat zásady jeho hospodaření,
 - g)** rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo změně právní formy,
 - h)** rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích (služebnosti, zástavy) s nemovitostmi; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem,
 - i)** stanovit zásady pro určování výše nájemného za nájem družstevního bytu a za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, způsob jejich placení a způsob jejich vyúčtování,
 - j)** rozhodovat o odvoláních členů proti rozhodnutí představenstva,
 - k)** rozhodovat o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů.
- (3)** Do působnosti členské schůze patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.
- (4)** Členská schůze na návrh kontrolní komise potvrdí, změní nebo zruší rozhodnutí představenstva, kterým byly porušeny právní předpisy nebo tyto stanovy, jestliže od rozhodnutí do podání návrhu neuplynul více než jeden rok.

Článek 61

- (1)** Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jedenkrát ročně.
- (2)** Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně:
- a)** alespoň jedna pětina všech členů družstva,
 - b)** nebo kontrolní komise.
- (3)** Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle ust. § 640 ZOK. Jestliže se tak nestane, je postupováno dle § 641, odst. 2 ZOK.
- (4)** Program jednání členské schůze musí být oznámen na pozvánkách zaslaných všem členům nejméně 15 dní před jednáním členské schůze, a to písemně, a na vývěsce družstva, a současně na webových stránkách družstva. Písemná pozvánka obsahuje datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i podkladové materiály.
- (5)** Na žádost jedné pětiny členů družstva nebo kontrolní komise, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze; pokud žádost došla představenstvu až po zaslání pozvánky na členskou schůzi, uveřejní představenstvo doplnění pořadu jednání členské schůze ve lhůtě do patnácti dnů před konáním členské schůze na vývěskách v domech; jestliže takové uveřejnění není již možné, lze určenou záležitost na pořad jednání této členské schůze zařadit jen se souhlasem většiny členů družstva.

Článek 62

Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala bez zbytečného odkladu. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15

dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze. Náhradní členská schůze je schopná se usnášet bez ohledu na ustanovení čl. 57 odst. 5 stanov.

Článek 63

(1) Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami družstva a podat soudu návrh na určení neplatnosti.

(2) Podle § 260, odst. 1 Občanského zákoníku soud nevysloví neplatnost, pokud došlo k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit nebo rovněž tehdy, pokud by tím bylo podstatně zasaženo do práv třetí osoby nabytého v dobré víře.

(3) Návrh soudu může člen družstva podat jen do tří měsíců ode dne, kdy požádal na členské schůzi, která usnesení přijala, o zaprotokolování námítky, nebo ode dne, kdy námítku proti usnesení členské schůze písemně oznámil představenstvu družstva.

(4) Jestliže je důvodem návrhu skutečnost, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala nebo, že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat žalobu do tří měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne tvrzeného konání členské schůze.

Článek 64

Představenstvo

(1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva. Řídí jeho činnost a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.

(2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně mu podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání.

(3) Představenstvo má pět členů.

(4) Členy představenstva, případně náhradníky volí členská schůze tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

(5) Na první schůzi po zvolení členskou schůzí, volí představenstvo ze svých členů předsedu představenstva (dále jen "předseda") a místopředsedu; o způsobu volby rozhoduje představenstvo.

(6) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

(7) Schůze představenstva se může zúčastnit s hlasem poradním pověřený člen kontrolní komise.

Článek 65

(1) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda.

(2) Právní jednání, pro které je předepsaná písemná forma, podepisuje za družstvo předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda, a další člen představenstva.

- (3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva třetí osobu.
- (4) K uzavření smluv při součtu částek do 300.000 Kč bez souhlasu členské schůze, může činit v kalendářním roce max. 1.000.000 Kč.
- (5) Družstvo uzavírá s členy představenstva smlouvu o výkonu funkce dle § 59 ZOK.

Článek 66

Schůzi představenstva svolává a řídí předseda, popřípadě jím pověřený člen představenstva. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání představenstvu uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Článek 67

- (1) Předseda představenstva družstva organizuje, řídí jednání a práci představenstva, a to tím, že:
- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
 - b) rozhoduje o prizvání dalších účastníků jednání, kromě členů představenstva.
- (2) Představenstvo zabezpečuje vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva a předkládá ji spolu s řádnou účetní závěrkou k projednání členské schůzi. Výroční zpráva o hospodaření družstva musí obsahovat přehled o příjmech a výdajích v uplynulém kalendářním roce a předpoklady jeho dalšího hospodaření, jakož i další skutečnosti upravené stanovami.

Článek 68

Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- (2) Kontrolní komise se vyjadřuje písemně k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva a zprávu předkládá členské schůzi družstva.
- (3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznamovat kontrolní komisi všechny skutečnosti, které by mohly mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn zúčastnit se jednání představenstva.
- (4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- (5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho ze svých členů, který má v této věci oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- (6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
- (7) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti.
- Na představenstvu je kontrolní komise nezávislá.

Článek 69

- (1) Kontrolní komise má tři členy.

(2) Kontrolní komise je volena členskou schůzí tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva.

(3) Na své první schůzi po svém zvolení členskou schůzí volí komise ze svých členů předsedu komise; o způsobu volby rozhoduje kontrolní komise.

Článek 70

(1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Kontrolní komise pořizuje ze své schůze písemný zápis a kopii zápisu předává představenstvu, ve lhůtě do 1 týdne od konání schůze.

(2) Schůzi kontrolní komise svolává a řídí předseda komise, popřípadě jím pověřený člen komise.

(3) Podklady pro jednání schůzí kontrolní komise, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření připravují a předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové kontrolní komise, kteří ji také informují o průběhu prověrek a kontrol.

(4) Za výkon funkce odpovídá kontrolní komise členské schůzi družstva. Na ostatních orgánech družstva je kontrolní komise nezávislá.

Č Á S T VII. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 71

(1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, popřípadě z jiných příjmů.

(2) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů případného dalšího hospodaření získává družstvo zejména z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, případně z jiných zdrojů.

(3) Ztrátu z případného ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:

- a) z nedělitelného fondu,
- b) rozvržením na členy v poměru schváleném členskou schůzí,
- c) kombinací obou způsobů.

(4) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva rozhodne členská schůze o výši uhrazovacích povinností členů, přesahující členské vklady.

Článek 72

Základní kapitál

(1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se při vstupu do družstva zavázali.

(2) Výše zapisovaného základního kapitálu činí 50.000,-Kč (padesát tisíc korun českých) a jeho výše nesmí klesnout pod tuto částku.

Článek 73

Fondy družstva

Družstvo vytváří :

- (1) nedělitelný fond – fond byl vytvořen dle platných předpisů ve výši poloviny částky zapisovaného základního kapitálu družstva. Nedělitelný fond se nesmí za dobu trvání družstva rozdělit mezi členy družstva.
- (2) další fondy, pokud tak rozhodne členská schůze.

Článek 74

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice

- (1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného. Jedná se o dlouhodobé zálohy, které nejsou vyúčtovávány, ale v případě nevyčerpání se převádí do dalšího roku a členům se nevrací, ale slouží zejména k provádění oprav nebo investic v majetku družstva.
- (2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména na rekonstrukce a modernizace bytových domů, případně na koupi jiného dlouhodobého majetku, sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů BD.
- (3) Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, pokud o tom rozhodně ČS.

Článek 75

Zisk a omezení hospodaření

- (1) Zisk BD může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních domů a k dalšímu rozvoji BD při uspokojování těchto bytových potřeb.
- (2) BD nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s těmito byty, nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi související, ledaže by předem udělilo souhlas nejméně 90% členů, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
- (3) Souhlas podle odstavce 2 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Č Á S T VIII ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA
--

Článek 76

- (1) Družstvo se zrušuje :
- a) usnesením členské schůze, k jehož platnosti se vyžaduje souhlas nejméně dvouřetinové většiny všech členů družstva,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodů, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu.
- (2) Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
- (3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- (4) O rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis.

Článek 77

- (1) Usnesení členské schůze o sloučení družstva s jiným družstvem nebo o splynutí družstev musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení základního kapitálu. Při tomto určení se přihlédne k oprávněným zájmům jednotlivých členů.
- (2) Při sloučení družstva s jiným družstvem kapitál slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni zápisu právního nástupnictví.
- (3) Při splynutí družstev přechází kapitál a členství na nové vzniklé družstvo.

Článek 78

Likvidace družstva

- (1) Členská schůze rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, likvidátora jmenuje členská schůze. Družstvo se zrušuje a zaniká podle ust. § 756 ZOK.
- (2) Při likvidaci družstva se postupuje přiměřeně podle příslušných ustanovení zákona.

Č Á S T IX. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ
--

Článek 79

- (1) Rozhodnutí orgánu družstva dotýkající se jednotlivých jeho členů nebo orgánu družstva, se oznamují dotčenému členovi nebo členům voleného orgánu. Pokud se rozhodnutí týká manželů, pak musí být doručeno oběma z manželů samostatně každému z nich.
- (2) V písemném rozhodnutí orgánu družstva musí být uvedeno kdy, a kým bylo vydáno a koho se rozhodnutí týká. Rozhodnutí dále musí obsahovat výrok, odůvodnění a poučení o uplatnění námitek. Odůvodnění není třeba, vyhovuje-li se v rozhodnutí zcela žádosti člena družstva.
- (3) Lhůta k podání odvolání do rozhodnutí činí 30 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí. Uplatněné námitky mají odkladný účinek.
- (4) O námitkách proti rozhodnutí představenstva družstva rozhoduje členská schůze. Rozhodnutí členské schůze je konečné.
- (5) Rozhodnutí, proti kterému se nelze odvolat, je závazné.
- (6) Představenstvo družstva může rozhodnout o námitkách proti jím vydanému rozhodnutí samo, jestliže námitkám v plném rozsahu vyhoví a své rozhodnutí zruší.

Článek 80

Má-li se při jednání orgánu družstva rozhodnout o opatření sankčního charakteru za neplnění povinností člena družstva, musí být členu dána možnost, aby se k zamýšlenému opatření vyjádřil. Nedostaví-li se člen na jednání orgánu družstva, ačkoliv byl řádně pozván, má se za to, že podmínka uvedená v předchozí větě byla splněna.

Článek 81

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutím a činnostem orgánů družstva rozhodují tyto orgány nejdéle do 60 dnů od jejich podání. Nejedná se o projednání námitek do rozhodnutí představenstva o vyloučení z družstva. O vyřízení podnětů informuje příslušný orgán družstva doporučeným dopisem anebo předáním členu proti jeho podpisu.

Článek 82 **Doručování**

- (1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla vhozením do schránky, poštou, popřípadě osobním doručením funkcionáře nebo pověřeného člena družstva.
- (2) Doručení doporučeným dopisem je nutné pouze v případech určených těmito stanovami. Výdaje spojené s doporučeným dopisem nebo doručenkou hradí adresát v ročním vyúčtování zálohových plateb služeb.
- (3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem orgánu družstva nebo pověřeným členem družstva a člen - adresát převzetí písemnosti písemně potvrdí.
- (4) Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil nebo jestliže člen doručení písemnosti odmítl.

Článek 83 **Počítání času**

- (1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- (2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci (např. 29. únor), padne poslední den lhůty na den tomuto dni nadcházející.
- (3) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- (4) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- (5) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání, a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Důvody zmeškání musí člen prokázat, jinak nelze zmeškání prominout.

Č Á S T X. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ
--

Článek 84

Pokud by stanovy v některých ujednáních odporovaly platným právním předpisům, např. vlivem pozdějších změn platných právních předpisů, pak zůstávají stanovy v platnosti v pozměněné podobě donucujících ustanovení platných právních předpisů.

**Tyto stanovy jsou přizpůsobeny novému
Občanskému zákoníku a Zákonu o obchodních korporacích.**

Tyto stanovy byly schváleny na členské schůzi družstva

dne 28.04.2015

**a nabývají platnosti i účinnosti
dnem přijetí jejich odsouhlasení.**

O tomto usnesení členské schůze bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z § 645 zákona o obchodních korporacích, činí nadpoloviční většinu přítomných členů družstva. Stejný počet je zapotřebí dle článku 52, bodu 3 stanov družstva. -----

Pro přijetí usnesení hlasovalo **61** přítomných hlasů, proti nebyl **nikdo** a **nikdo** se nezdržel hlasování a **2** členové družstva nehlasovali vůbec. Výsledek hlasování jsem zjistil optickým pozorováním hlasujících. V době hlasování bylo dle prezenční listiny a dle prohlášení Michala Pavlíka přítomno 63 členů družstva s platným hlasovacím právem z celkového počtu 82 členů s platným hlasovacím právem, tedy **76,82%** všech členů s platným hlasovacím právem. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky. -----

III.

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že předmětné rozhodnutí bylo členskou schůzí přijato a jeho obsah i způsob přijetí jsou v souladu se zákonem i stanovami družstva.---

V této souvislosti prohlašuji, že notářský zápis je v souladu s občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy, a že právní jednání účastníků je v souladu s právními předpisy a případně dalšími dokumenty, se kterými soulad právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis, že právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného seznamu nebo zápis do veřejného rejstříku, že byly splněny formality pro zápis do veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku.

O tom byl tento notářský zápis sepsán, po přečtení řídicím členské schůze schválen. -----

Michal Pavlík, v.r.

L.S.

JUDr. Jiří Kotrlík, v.r.

Osvědčuji, že tento pro představitele družstva vyhotovený stejnopis a jeho přílohy souhlasí doslovně s originálem založeným v mé sbírce notářských zápisů a s jeho přílohami. JUDr. Jiří Kotrlík, notář v Praze, dne 28.4.2015. -----