



2DF147Q

STEJNOPIŠ

JUDr. Přemysl Kalous, notář v Brně
Brandlova 4, 602 00 Brno
tel.: 542 213 645

NZ 350/2024
N 273/2024

strana první

Notářský zápis

sepsaný dne **2. 4. 2024** (slovy: druhého dubna roku dva tisíce dvacet čtyři), jménem JUDr. Přemysla Kalouse, notáře se sídlem v Brně, notářským kandidátem Mgr. Janem Šimíčkem, zástupcem na základě ustanovení § 24 odstavec 1 notářského řádu, na místě samém v Českém Krumlově, Kaplická 439. -----

--- Dostavili se účastníci, kteří prohlašují, že jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, jejichž totožnost mi byla prokázána: -----

Jan Ungerman, nar. 24. 9. 1961, pobyt Český Krumlov, Horní Brána, Pod Vyhlídkou 215 PSČ 381 01 -----

Ing. Oto Šrámek, nar. 30. 9. 1967, pobyt Český Krumlov, Plešivec, Dělnická 154, PSČ 381 01 -----

Ing. Jan Štaberňák, nar. 19. 3. 1976, pobyt Český Krumlov, Vyšný, Vyšenská 128, PSČ 381 01 -----

Zbyněk Toman, nar. 26. 7. 1977, pobyt Český Krumlov, Plešivec, Rybářská 6, PSČ 381 01

Mgr. Jiří Hladík, nar. 13. 7. 1979, pobyt Brno, Kumpoštova 124/7, PSČ 612 00 -----

Účastníci učinili přede mnou toto právní jednání, podle ustanovení § 561a zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů, jehož obsahem je: -----

----- Dohoda zakladatelů o obsahu stanov bytového družstva -----

I.

--- Zakladatelé Jan Ungerman, Ing. Oto Šrámek, Ing. Jan Štaberňák, Zbyněk Toman, Mgr. Jiří Hladík se dohodli na obsahu stanov v tomto znění: -----

----- Stanovy bytového družstva ----- ----- **BLANSKÝ LES, bytové družstvo** -----

Část I.

Preambule

- 1) Zakladatelé družstva, jakožto zástupci obecní samosprávy, mají dosavadní využívání bytového fondu na území města Český Krumlov za dlouhodobě nepřínosné, a to z vícero hledisek zejména z hlediska sociálního, hospodářského a rovněž demografického, když místně na území obce dochází k vytváření prázdných či sporadicky užívaných lokalit bez stálého (usazeného) obyvatelstva, což nad únosnou míru zatěžuje infrastrukturu města a přilehlých obcí, a to do té míry, že zhoršuje kvalitu bydlení v celé oblasti pro zvýšenou

intenzitu dopravy vyznačující se navíc značnými sezónními výkyvy, zatížením hlukem a znečištěním. Daný jev vede ke zvyšování cen nemovitostí, které pak neodpovídají příjmovým poměrům místního obyvatelstva, v důsledku čehož současně dochází v míře neúnosné k nárůstu cen nájmu, což ztěžuje či znemožňuje obývání těchto nemovitostí místními. Dochází k negativním změnám ve struktuře obyvatelstva, a tedy charakter místní komunity, dříve stabilizované, je rozvolňován, přičemž dochází k nežádoucí fragmentaci sociálních vazeb a dezintegraci komunit (anonymní sídliště). Toto má dopad i v rovině ovlivnění udržitelnosti města tím, že podporuje konkrétní turistický model, který nemusí být ekologicky nebo sociálně udržitelný a družstvo si tak chce vymezit socioekonomický prostor tak, že by takovému případnému vlivu širšího území nepodlehlo, a právě z tohoto důvodu je zakladateli volena varianta družstevního bydlení (komunitního) v neprospěch varianty bydlení v osobním vlastnictví. -----

Základní ustanovení Účel bytového družstva Čl. 1

- 1) Firma: **BLANSKÝ LES, bytové družstvo** -----
- 2) Sídlo: **Český Krumlov**-----
- 3) Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon“). -----

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenství 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 i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů. -----
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.-----
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva. -----
- 4) Družstvo je obchodní korporací. -----

Čl. 3

- 1) Družstvo je vystaveno na závazku udržení neziskové povahy, jednak vyjádřené v zákonném ustanovení § 750 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, zdůrazněné v rovině zákazu komercializace vlastnictví družstevního podílu v tom ohledu, že by byl užíván v zásadní míře k tvorbě zisku a nikoli pro osobní nebo rodinné bydlení. -----
- 2) V návaznosti na předchozí ustanovení zakladatelé družstva vymezují dále v těchto stanovách členskou povinnost, podmínky členství v družstvu jakož i případné důležité důvody, pro něž lze rozhodnout o ukončení členství v družstvu, jak je vymezeno v ustanovení § 614 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění. -----

Část II.
Činnost družstva
Čl. 4

- 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 zajišťování bytových potřeb členů spočívající především v:-----
 - a. zajištění samotné výstavby bytových domů, v nichž se nacházejí družstevní byty v součinnosti s městem Český Krumlov, a to jak po stránce finanční, tak organizační (investorské bytové družstvo), -----
 - b. provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce bytového domu a případně nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;-----
 - c. zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;-----
 - d. uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním; a -----
 - e. zajišťování správy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správa domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek, kterou družstvo provozuje pouze jako svoji vedlejší doplňkovou činnost. -----
- 3) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který se nachází nebo je vymezen v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. -----

Část III.
Členství v družstvu
Čl. 5
Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a je občanem města Český Krumlov ve smyslu ustanovení § 16 odst. 1, písm. a) a písm. b) a § 17 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, obecní zřízení, v platném znění, splňující podmínky členství vymezené dále těmito stanovami zejména čl. 6 odst. 2, odst. 3, odst. 4 a odst. 5. Čl. 7 odst. 5 tím není dotčen. -----
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nespĺňuje další podmínky uvedené v odst. 1) tohoto článku, ustanovení čl. 6 a čl. 23 tím však není dotčeno. -----
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to: -----
 - a. dnem vzniku družstva při založení družstva; -----
 - b. dnem vydání rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v takovém rozhodnutí;-----

- c. převodem nebo přechodem družstevního podílu. -----

Čl. 6

Vznik členství na základě přihlášky a další podmínky členství

- 1) Rozhodnutím představenstva družstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky, za podmínek že: -----
 - a. přihláška byla podána v sídle družstva v písemné formě a splňuje obecné náležitosti právního jednání, jak jsou vymezeny obecně v ustanovení § 545 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, -----
 - b. uchazeč o členství zaplatil členský vklad, vklad do nedělitelného fondu družstva ve výši schválené při založení družstva, -----
 - c. uchazeč uhradil vstupní poplatek za členství v částce 25.000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých), -----
 - d. uchazeč splnil nebo se smlouvou zavázal ke splnění další vkladové povinnosti, jak určuje rozhodnutí představenstva družstva ve smyslu ustanovení čl. 14 odst. 4, -----
 - e. uchazeč se písemným prohlášením zavázal plnit povinnosti člena družstva stanovenými zákonem, těmito stanovami, usneseními členských schůzí a rozhodnutími představenstva družstva. -----
- 2) Členem družstva se může stát osoba, u níž není dána důvodná obava, že by svým jednáním porušovala hrubě nebo opakovaně své povinnosti z nájmu a povinnosti člena družstva, či jinak závažným způsobem nebo opakovaně jednala nemravně proti zájmům družstva, či jinak neplnila povinnosti člena družstva, případně v budoucnu neplnila podmínky členství v družstvu. -----
- 3) Byl-li uchazeč o členství před podáním přihlášky vyloučen z družstva, ať z jakéhokoli důvodu, platí, že podmínku předchozího ustavení nespĺňuje, leda by představenstvo družstva rozhodlo, že splnění takové podmínky se uchazeči promíjí. -----
- 4) Členem družstva se dále nemůže stát osoba, na jejíž majetek je vedena exekuce, či je postižena výkonem rozhodnutí, u níž byl zjištěn úpadek pravomocným rozhodnutím soudu. Obdobně se nemůže stát členem družstva osoba, na níž byl podán insolvenční návrh, leda by osvědčila, že se jedná o insolvenční návrh zcela zjevně nedůvodný. O osvědčení takové skutečnosti rozhoduje na návrh takové osoby představenstvo družstva. -----
- 5) Členem družstva se nemůže dále stát osoba, za níž ke dni podání přihlášky město Český Krumlov vede pohledávku po splatnosti, a to jak pohledávku vzniklou ze smlouvy nebo ze zákona (povinnost daňová a poplatková). -----
- 6) Přihláška za člena družstva musí mít dále nejméně tyto náležitosti:-----
 - a. označení, že se jedná o přihlášku do družstva (spolu s označením firmy družstva), -----
 - b. označení osoby uchazeče o členství (jméno a příjmení, rodné číslo, číslo občanského průkazu, místo trvalého pobytu, adresa pro doručování, adresa pro elektronické doručování, -----
 - c. datum sepsání přihlášky, -----
 - d. vlastnoruční podpis. -----

- e. K přihlášce je nezbytné připojit doklad o zaplacení dalšího členského vkladu, vkladu do nedělitelného fondu a doklad o zaplacení vstupního poplatku. -----
- 7) Přihláška nesplňující náležitosti dle předchozích ujednání nemá právní účinky takové, že by o ní představenstva družstva mělo povinnost rozhodnout, jinak družstvo je povinno uchazeče o členství písemně vyrozumět, jak s přihláškou uchazeče naložilo. Neučiní-li družstvo po dobu 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne podání přihlášky za člena družstva žádné právní jednání vůči uchazeči o členství, platí, že členství tohoto uchazeče v družstvu nevzniklo, leda by se družstvo s takovým uchazečem písemně dohodlo jinak. Dohodu dle předchozí věty však lze uzavřít nejpozději do jednoho roku od podání (opomenuté) přihlášky. -----
- 8) Má-li přihláška náležitosti dle předcházejících ujednání, byť uchazeč nedoložil splnění dalších podmínek spojených s členstvím dle stanov, vyzve jej družstvo k doplnění přihlášky a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. V případě marného uplynutí takto stanovení lhůty platí, že s přihláška nemá náležitosti ve smysl čl. 6 odst. 6. -----
- 9) Družstvo vrátí uchazeči, kterého nepřijalo za člena, další členský vklad, vklad do nedělitelného fondu, vstupní poplatek či další před podáním přihlášky uchazečem družstvu poskytnutá peněžitá plnění, pokud tyto uhradil, a to do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva. -----
- 10) Předcházející ustanovení tohoto článku zakládající podmínky členství s výhradou povinnosti k základnímu členskému vkladu se neuplatní na členy družstva, kteří jsou zakladateli družstva, leda by s jejich členstvím bylo v budoucnu spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu a převzal-li by člen družstva, který je jeho zakladatelem dodatečně povinnost k dalšímu členskému vkladu (čl. 14 a čl. 15). -----

Čl. 7 Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu, souhrn majetkových i nemajetkových práv a povinností plynoucích z účasti člena v družstvu, jak jsou vymezeny zákonem a těmito stanovami. -----
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.
- 3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu bez souhlasu družstva, je vyloučeno. -----
- 4) Vyčlenění družstevního podílu bez souhlasu družstva do svěrenského fondu je vyloučeno.
- 5) Členství právnické osoby v družstvu je vyloučeno s výjimkou právnických osob, které jsou veřejnoprávními korporacemi dle § 2 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, a právnických osob, které jsou zakladatelem družstva, jedná-li se o právnickou osobu zřízenou nebo ovládanou veřejnoprávní korporací dle uvedeného ustanovení zákona. -----

Čl. 8 Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže družstevní podíl spadá do společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas. -----
- 2) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich. -----
- 3) Společné členství manželů zaniká: -----
 - a. vypořádáním společného jmění manželů; nebo -----
 - b. marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku. -----

Čl. 9 Splynutí družstevních podílů

- 1) Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl 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. -----

Čl. 10 Rozdělení družstevního podílu

- 1) 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. -----

Čl. 11 Členská práva

- Člen družstva má právo zejména: -----
- a) účastnit se osobně, prostřednictvím delegáta, nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze; -----
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem; -----

strana sedmá

- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení; -----
- d) nahlížet do seznamu členů družstva v rozsahu stanoveném zákonem a těmito stanovami; ---
- e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na dobu neurčitou, a to na základě uzavřené smlouvy, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo z jiných zákonem stanovených důvodů (např. v důsledku dědění), splní-li další zákonem a těmito stanovami určené podmínky; -----
- f) nerušené užívání bytu včetně poskytování služeb spojených s užíváním bytu spojených; ---
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;-----
- h) platit nájemné, poplatky spojené s členstvím, příspěvky do fondů družstva a náklady spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) jen v rozsahu účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně splátek úvěru, který družstvo přijalo za účelem pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu, úhrady nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterých se družstevní byt nachází, a včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do tohoto domu, tedy v souladu s neziskovým principem družstevního nájmu ve smyslu § 744 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích; -----
- i) obdržet opis zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením; -----
- j) obdržet roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí; -----
- k) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje, -----
- l) být seznámen s podklady, na jejichž základě byla určena výše dalšího členskému vkladu, k němuž je povinen dle smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavřené mezi ním a družstvem, -----
- m) být seznámen s podklady, na jejichž základě byla určena výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.-----

Čl. 12 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:-----

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;-----

strana osmá

- b) splnit povinnost k dalšímu členskému vkladu podle čl. 14, popř. čl. 15 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu; ---
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně příspěvků do fondu družstva dle čl. 31) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnost, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh; -----
- d) uhradit družstvu při prodlení s plněním peněžité povinnosti úrok z prodlení ve výši stanovené dle zákona; -----
- e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva; -----
- f) na základě uzavřené smlouvy o nájmu volného bytu (nebytového prostoru) bez právního předchůdce, ve lhůtě stanovené družstvem převzít tento byt (nebytový prostor) a platit platby spojené s užíváním bytu ode dne uvedeného ve smlouvě, i kdyby byt skutečně neužíval, nedohodne-li se s družstvem jinak; -----
- g) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) a pro doručování písemností;-----
- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů (nebytových prostor);-----
- i) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;-----
- j) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva;-----

- k) zachovávat povinnosti spojené s užíváním družstevního bytu a společných prostor domu, v němž se družstevní byt nachází, jak jsou vymezeny v Domovním řádu vydaném v souladu s těmito stanovami členskou schůzí družstva, -----

Čl. 13 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 14 a čl. 15. -----
- 2) Základní členský vklad činí 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých). Po dobu trvání členství v družstvu nesmí celková výše všech členských vkladů člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. -----
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona, neurčí-li tyto stanovy jinak. -----
- 4) Další členský vklad může mít formu nepeněžitého vkladu, jen se souhlasem členské schůze družstva. -----

Čl. 14 Pořizovací další členský vklad

- 1) Člen družstva je povinen k dalšímu členskému vkladu (pořizovacímu) vždy, má-li být jím vlastněný družstevní podíl spojen s právem nájmu družstevního bytu, a to ve výši a splatnosti určené v rozhodnutí představenstva družstva. -----
- 2) Předchozí ustanovení neplatí pro případ zakladatele, který je členem družstva. -----
- 3) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účasti na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.-----
- 4) Výši dalšího členského vkladu určí svým rozhodnutím představenstvo družstva každému členu družstva vstupujícímu do družstva před započítáním nebo v průběhu výstavby bytového domu, v němž se nachází (má nacházet) družstevní byt, s nímž je spojen družstevní podíl tohoto člena družstva podle výše skutečné pořizovací ceny domu, v němž se družstevní byt (družstevní nebytový prostor) nachází, připadající na celkovou podlahovou plochu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), k jehož užívání bude člen družstva oprávněn, se zohledněním jeho vybavení a stavebních prvků realizovaných v takovém bytě (družstevním nebytovém prostoru) - terasy, balkonu a podílu takového družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na společných částech domu, v němž se nachází, obdobně byl-li by takový byt (družstevní nebytový prostor) jednotkou ve smyslu ustanovení § 1159 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v patném znění. -----

- 5) Smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu lze uzavřít jen za podmínek vymezených v rozhodnutí představenstva družstva dle čl. 15 odst. 4. Vysloví-li písemně člen družstva souhlas s rozhodnutím představenstva družstva dle čl. 15 odst. 4, které obsahuje jednoznačně určenou výši peněžitého vkladu a lhůtu ke splnění vkladové povinnosti, k níž má být člen družstva zavázán, má se za to, že je uzavřena smlouva dle § 572 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. -----

Čl. 15

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle čl. 14 podmínit převzetím povinnosti k dodatečnému dalšímu členskému vkladu, jehož výši stanoví představenstvo družstva obdobně jako dle čl. 14. -----
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícímu pozemku nebo na technické zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 14. -----
- 4) Představenstvo družstva může odchýlně od ustanovení čl. 15 odst. 1 za užití čl. 14 stanov rozhodnout o výši dodatečného dalšího členského vkladu v případě, že by jeho výše byla vyšší než dle uvedených ustanovení jen v případě uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----
- 5) Uvolněným družstevním bytem (družstevním nebytovým prostorem) se rozumí byt (nebytový prostor) ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, nebo byt (nebytový prostor) nacházející se v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, který není poskytnut do nájmu členovi družstva ani s ním není spojeno právo člena družstva na uzavření nájemní smlouvy s členem družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce podílel na jeho pořízení, z důvodu zániku (družstevního podílu) členství takového (dřívějšího) člena družstva bez právního nástupce. -----

Čl. 16

Doplatková povinnost členů

- 1) Členové družstva jsou povinni k doplatkové povinnosti k základnímu členskému vkladu rozhodne-li o tom členská schůze družstva většinou tří čtvrtin všech členů družstva a souhlasí-li s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů), a to jen jednou za tři roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše. -----

strana jedenáctá

- 2) Usnesení členské schůze dle předchozího ustanovení obsahuje nejméně uvedení částky, o níž má být základní členských vklad zvýšen, lhůtu ke splnění doplatkové vkladové povinnosti. -----

Čl. 17 **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. zánikem družstva bez právního nástupce; -----
h. jiným zákonem stanoveným způsobem. -----
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl: -----
a. zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující; -----
b. skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň byť jen z části splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu. -----

Členství podle písm. a) a b) tohoto odstavce se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 (slovy: čtyř) měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví. -----

Čl. 18 **Dohoda**

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. -----

Čl. 19 **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 v něm tento důvod svého vystoupení a toto oznámení doručit družstvu, a to ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 4 (slovy: čtyř) měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu takového nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. -----
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva ve lhůtě tří měsíců od dne účinnosti (odvolávaného) vystoupení, jen v případě, že jím uvolněný družstevní byt (družstevní nebytový prostor) nebyl pronajat jinému členu družstva, či k němu jinému členu družstva nevzniklo právo nájmu. -----

Čl. 20

Převod družstevního podílu

- 1) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku (přijetí za člena družstva) a trvání členství dle zákona a těchto stanov. -----
- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Podpisy nabyvatele a převodce na listině, kterou se družstvu prokazuje převod družstevního podílu, musí být úředně ověřeny nebo ověřeny způsobem nahrazujícím úřední ověření. -----
- 3) Právní účinky převodu členství nenastanou pro neplatnost převodu členství, nesplňuje-li osoba mající nabýt družstevní podíl převodem podmínky vzniku členství (přijetí za člena družstva) a trvání členství dle zákona a těchto stanov. Družstvo o skutečnosti, že převod nemá za platný, účastníky takového převodu vhodným způsobem vyrozumí. -----
- 4) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytovému prostoru), anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy.-----
- 5) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. ---
- 6) Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 10.-----

Čl. 21 **Poplatek za převod družstevního podílu**

- 1) Nabyvatel družstevního podílu na základě jeho převodu je povinen do 7 (slovy: sedmi) dní ode dne účinnosti převodu členství na jeho osobu uhradit poplatek za členství v družstvu v částce 4.000 Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých). -----
- 2) Nabyvatel družstevního podílu na základě jeho převodu, který je příbuzným v pokolení přímém, sourozenec, manžel či partner vůči převodci je od poplatku za převod osvobozen.
- 3) Vznik povinnosti nabyvatele družstevního podílu k poplatku za převod vylučuje současný vznik jeho povinnosti k zaplacení vstupního poplatku, splnil-li povinnost ke vstupnímu poplatku převodce (či jeho právní předchůdce). -----

Čl. 22 **Přechod družstevního podílu**

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) 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 přihlédne při vypořádání dědictví. -----
- 3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 (slovy: tři) měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal. -----

Čl. 23 **Vyloučení člena z družstva**

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, pokud:-----
 - a. Závažným způsobem nebo opakovaně porušil důležité členské povinnosti;-----
 - b. Přestal splňovat podmínky pro vznik členství, zejména tím, že: -----
 - i. je dána důvodná obava, že by svým jednáním porušoval hrubě nebo opakovaně své povinnosti z nájmu a povinnosti člena družstva, či jinak závažným způsobem nebo opakovaně jednal nezákonně či nemravně proti zájmům družstva a jeho členům, --
 - ii. učinil právní jednání či provedl úkon, na jehož základě přestal být za trvání členství v družstvu občanem města Český Krumlov ve smyslu ustanovení § 16 odst. 1, písm. a) a písm. b) a § 17 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, obecní zřízení, v platném znění, aniž by k tomu měl náležitý důvod anebo takový důvod družstvu před tím písemně nesdělil.

- c. Závažným nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl nebo opakovaně méně závažně zasahuje do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, zejména tím, že poškozujících majetek družstva nebo jeho členů, svým chováním nebo jednáním obtěžuje členy družstva nebo osoby obývající dům, v němž se nacházejí družstevní byty (družstevní nebytové prostory) tak, že omezuje či narušuje právo těchto osob a členů družstva pokojného bydlení, způsobem výkonu užívacích práv k družstevnímu bytu nad míru přijatelnou obtěžuje členy družstva nebo osoby obývající dům, v němž se nacházejí družstevní byty (imise), ač byl na to výslovně družstvem upozorněn, vyzván k nápravě a nápravu do 3 (slovy: tři) měsíců od takové výzvy nezjednal. -----
 - d. Po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým.-----
 - e. Byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi. -----
 - f. Nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, doplatkovou povinnost, ač byl nejméně jednou družstvem o to písemně upomínán a upozorněn na možnost jeho vyloučení z družstva z tohoto důvodu. -----
 - g. Nesplnil povinnost k příspěvku do některého z fondů družstva, ač byl nejméně jednou družstvem o to písemně upomínán a upozorněn na možnost jeho vyloučení z družstva z tohoto důvodu. -----
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), lze z družstva kromě důvodů dle předchozího ustanovení vyloučit i tehdy, pokud: -----
- a. Poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu; -----
 - b. Byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt (nebytový prostor), nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.-----
 - c. Přenechá družstevní byt bez souhlasu družstva do podnájmu.-----
 - d. Provádí na družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru), k němuž mu svědčí užívací právo, nebo v domě, v němž se nacházejí družstevní byty, stavební úpravy bez souhlasu družstva a takové úpravy ani přes výzvu družstva v přiměřené nejméně měsíční lhůtě neodstraní. -----
 - e. Neprovádí či zanedbává řádnou údržbu družstevního bytu, jak je dle stanov a nájemní smlouvy povinen a ani přes výzvu družstva nezjedná v přiměřené nejméně měsíční lhůtě nápravu. -----

- 3) Pokud je v předchozích ustanoveních uvedena povinnost upomenutí nebo vyzvání k nápravě či obdobně žádat plnění povinností člena družstva, má se tím na mysli výstraha ve smyslu § 615 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění a uděluje ji představenstvo družstva. -----
- 4) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů. -----
- 5) Vyloučit člena bez udělení předchozí písemné výstrahy lze jen v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však jeden měsíc.-----
- 6) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně a musí obsahovat důvod vyloučení vymezený tak, aby nemohl být zaměněn s jiným. -----
- 7) Proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.-----
- 8) Proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení 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. -----
- 9) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí na adresu člena družstva oznámenou družstvu v souladu s těmito stanovami, jinak na adresu člena družstva úředně hlášenou. -----
- 10) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. -----
- 11) 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 mu bylo 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. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li -----

- 12) rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo. -----

Čl. 24 Zánik družstva

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

Vypořádací podíl

Čl. 25 Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven účetní hodnotě splněného členského vkladu ke dni zániku členství, tedy základnímu členskému vkladu a vznikla-li vypořádávanému členu k tomu povinnost, také doplatku na členský vklad a dalšímu členskému vkladu. -----
- 2) Zánikem členství bývalému členu nárok na vypořádací podíl nevzniká, je-li mu převeden bezúplatně do osobního vlastnictví družstevní byt, s nímž je spojen vypořádávaný družstevní podíl. -----
- 3) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.
- 4) Bývalý člen družstva ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoli jiný podíl na majetku družstva.

Čl. 26 Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak, nikoli však dříve, než dojde k vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) členem družstva. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. -----
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta podle předchozího ustanovení ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno. -----
- 3) Proti pohledávce bývalého člena na výplatu vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. -----

Čl. 27 Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje: -----
 - a. jméno a bydliště, datum narození, nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování. Neoznámí-li člen v souladu s odst. 2) družstvu adresu bydliště, zapíše družstvo do seznamu členů adresu družstevního bytu (nebytového prostoru), jehož je člen nájemcem;-----
 - b. den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu; -----
 - c. výše členského vkladu v členění na základní členský vklad, doplatek na členský vklad a další členský vklad. -----
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu osobních 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. Osobní údaje členů družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem správy bytů (nebytových prostor). Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy. -----
- 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 než jedenkrát ročně, je povinen uhradit družstvu náklady s tím spojené, nejméně však paušální náhradu v částce 300 Kč (slovy: tři sta korun českých). --
- 4) Družstvo 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, písemný souhlas musí být podepsán s úředním ověřením. -----
- 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, který se týká, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona. -----
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu 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. -----

Část IV. Vznik práva na uzavření nájemní smlouvy družstevního bytu Čl. 28

strana osmnáctá

- 1) Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem. -----
- 2) Jestliže družstevní byt (družstevní nebytový prostor) vzniká výstavbou, vyzve družstvo člena k uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a umožní mu užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do jednoho měsíce ode dne doručení kolaudačního souhlasu, případně rozhodnutí kolaudačnímu souhlasu postavenému naroveň, družstvu. -----
- 3) Jiný družstevní byt (nebytový prostor) než který je uveden v bodě 2) může družstvo pronajmout členovi na základě uhrazení dalšího členského vkladu podle čl. 15 podle smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členském vkladu. -----
- 4) Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle předchozích ustanovení vzniká pouze tehdy, pokud člen splňuje veškeré podmínky podle zákona, těchto stanov a podle smlouvy o dalším členském vkladu, která byla uzavřena mezi ním a družstvem. -----
- 5) Bližší podmínky pro uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a zejména kritéria pro výběr zájemců, může určit svým rozhodnutím představenstvo družstva. -----

Čl. 29

Nesplatí-li člen ve lhůtě stanovené ve smlouvě o dalším členském vkladu další členský vklad podle čl. 14 a čl. 15, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 28, právo na uzavření smlouvy zaniká. -----

Část V. Nájem družstevního bytu Čl. 30

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) nebo společným členům (nájemcům) – dále jen „nájemce“ – do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. -----
- 2) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale osvědčuje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování. ---

- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. -----
- 4) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor výkon jejich práv. -----
- 5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu. -----
- 6) Nájemce je povinen zajistit, aby v předmětu nájmu (družstevním bytě) žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu. -----
- 7) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na úklid a údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu. Chov zvířat pro hospodářské účely se zakazuje. -----
- 8) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. -----

Čl. 31

Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovené nařízením vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní. -----
- 2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. -----
- 3) Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla, nátěry oken a jejich výměny, opravy vstupních dveří do bytu, opravy balkonů, lodžií a teras včetně dveří do těchto prostor, pokud se s družstvem nedohodne jinak. -----

- 4) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domech rozdělených na jednotky rozhodují vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství vlastníků. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech, pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce. -----
- 5) Nájemce je povinen umožnit družstvu nebo osobě pověřené družstvem po předchozí písemné výzvě, aby k zajištění řádné údržby bytu (nebytového prostoru) nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů (nebytových prostorů) nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu (nebytového prostoru) nebo v bytě (nebytovém prostoru) provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit do bytu (nebytového prostoru) přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem nebo společenstvím vlastníků v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu (nebytového prostoru). Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. -----
- 6) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě (nebytovém prostoru) 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. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku. -----
- 7) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě on sám, ti, kdo s ním bydlí, mají byt (nebytový prostor), k němuž mu svědčí nájem, v podnájmu či se s jeho souhlasem v domě pohybují. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu. -----
- 8) Představenstvo družstva může z technických nebo estetických důvodů rozhodnout o přijetí odchylných pravidel, upravujících způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu (nebytového prostoru). -----
- 9) Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě (nebytovém prostoru), které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. -----
- 10) Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu (nebytového prostoru), nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. -----

Čl. 32

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby fondu oprav a investičního fondu dle odst. 4 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. -----
- 2) Výši nájemného určuje rozhodnutím představenstva po předchozím vyjádření kontrolní komise, a to nejvýše jednou za dva roky v souladu s kritérii dle předchozího odstavce. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije. -----
- 3) Rozhodnutí představenstva o výši nájemného dle předchozího bodu se má za vydané, je-li výše nájemného sjednána v nájemní smlouvě. -----
- 4) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy (dále jen „fond oprav“) a dodatečné investice (dále jen „investiční fond“). Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů vymezených v domě jako jednotky a pořízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např. pozemku. Výši příspěvku stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek fondu oprav se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem ani při ukončení nájmu. -----
- 5) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí měsíčně nejpozději do dvacátého dne měsíce na měsíc následující, přičemž úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) je placena zálohově. -----
- 6) Vyúčtování záloh za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne členská schůze. Plnění do fond oprav se do vyúčtování nezahrnuje. -----
- 7) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí jednorůčně, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. -----
- 8) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci. -----
- 9) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplacených úhrad včetně vyloučení družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyzoomí o tom družstvo. -----

Čl. 33 Společný nájem družstevního bytu manželů

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely. -----
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.-----
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. -----
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela. -----
- 5) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. -----
- 6) Právo společného nájmu družstevního bytu manželům zanikne:-----
 - a. rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;---
 - b. dohodou (rozvedených) manželů;-----
 - c. rozhodnutím soudu; -----
 - d. smrtí jednoho z manželů; nebo -----
 - e. zánikem nájmu družstevního bytu.-----
- 7) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva. -----
- 8) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu. -----

Čl. 34 Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Družstevní byt (družstevní nebytový prostor) nebo jeho část může nájemce přenechat do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Nevyjádří-li družstvo k žádosti nájemce o udělení souhlasu s podnájemem do 1 (slovy: jednoho) měsíce, platí, že se podnájem povoluje. -----
- 2) Nájemce, který v souladu s předchozím odstavcem přenechal družstevní byt (družstevní nebytový prostor) nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, je povinen do 7 (slovy: sedmi) dní od tohoto okamžiku uhradit poplatek za přenechání do podnájmu 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých). To neplatí, je-li družstevní byt (družstevní nebytový prostor) -----

přenechán do podnájmu třetí osobě, která je ve vztahu k nájemci příbuzným v pokolení přímém, sourozencem, manželem či partnerem. -----

- 3) Byt (družstevní nebytový prostor) není možné přenechat ke krátkodobému komerčnímu podnájmu. -----

Čl. 35

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká: -----

- a) zánikem členství nájemce podle čl. 17; -----
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě; -----
- c) písemnou výpovědí nájemce, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. (slovy: prvním) dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu; -----
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak; -----
- e) vznikem vlastnictví nájemce k družstevnímu bytu. -----

Čl. 36

Vyklizení a odevzdání bytu

- 1) Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu. -----
- 2) Nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. -----
- 3) Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl on nebo jeho právní předchůdce bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podleze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva. -----
- 4) Nedojde-li k vyklizení a odevzdání bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem. -----
- 5) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu. -----
- 6) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v bytě. -----

Čl. 37
Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru a o právech a povinnostech nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----

Část VI.
Orgány družstva
Čl. 38

Orgány družstva jsou: -----
a) členská schůze; -----
b) představenstvo; -----
c) kontrolní komise; -----
d) shromáždění delegátů. -----

Členská schůze
Čl. 39
Působnost

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. -----
- 2) Do působnosti členské schůze náleží: -----
 - a. rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti; -----
 - b. volit a odvolávat členy představenstva a jejich náhradníky; -----
 - c. volit a odvolávat členy kontrolní komise a jejich náhradníky; -----
 - d. rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku; -----
 - e. určovat odměnu členů orgánů družstva a schvalovat smlouvu o výkonu funkce; -----
 - f. rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení a o námitkách proti rozhodnutí představenstva; -----
 - g. rozhodovat o použití zisku, úhradě ztráty a o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva mezi členy; -----
 - h. rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva; -----
 - i. rozhodovat o použití nedělitelného fondu; -----
 - j. rozhodovat o přeměně družstva; -----
 - k. rozhodovat o zrušení družstva s likvidací; -----
 - l. volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně, schvalovat zprávu likvidátora a naložení s likvidačním zůstatkem; -----
 - m. rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu; -----
 - n. schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a zásady pro tvorbu a použití fondu oprav, rozhodovat o pravidlech pro uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); -----

- o. schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva; -----
 - p. rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze. -----
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti statutárního orgánu a kontrolní komise.-----
- 4) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na níž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila. -----

Čl. 40 **Svolání členské schůze**

- 1) Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně.-----
- 2) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že: -----
a. ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat; -----
b. družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. -----
- 3) Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá kontrolní orgán družstva nebo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. -----
- 4) Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. -----
- 5) Pozvánka musí obsahovat alespoň: -----
a. firmu a sídlo družstva; -----
b. místo a dobu zahájení jednání členské schůze;-----
c. označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze;-----
d. program jednání. -----
- 6) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým bodům programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. Nejsou-li podklady k pozvánce přiloženy, obsahuje pozvánka také určení místa, kde se člen s podklady může seznámit. -----

Čl. 41 Rozhodování členské schůze

- 1) Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi jeden hlas. -----
- 2) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. -----
- 3) Člen družstva může písemně zmocnit jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než dvěma členy, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. Se členem nesmí být na členské schůzi přítomna žádná další osoba, pokud to nepřipustí rozhodnutí členské schůze ad hoc procesním rozhodnutím mimo plánovaný pořad jednání.-----
- 4) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se členská schůze usnáší většinou přítomných členů. -----
- 5) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas 3/4 všech členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.-----
- 6) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje alespoň 3/4 všech členů družstva. -----
- 7) V případě rozhodování o -----
 - a. uhrazovací povinnosti; -----
 - b. schválení poskytnutí finanční asistence; -----
 - c. rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva členům; -----
 - d. zrušení družstva s likvidací; nebo -----
 - e. přeměně družstva -----je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň 2/3 členů a usnesení musí být přijato alespoň 2/3 přítomných členů.-----
- 8) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o -----
 - a. změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov; -----
 - b. zrušení družstva s likvidací; -----
 - c. přeměnu družstva; -----

- d. schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, který by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva. -----

Čl. 42

Zápis

- 1) O členské schůzi pořizuje ten, kdo ji svolal, o jejím průběhu zápis do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu. Zápis musí zejména obsahovat: -----
 - a. datum a místo konání schůze;-----
 - b. přijatá usnesení;-----
 - c. výsledky hlasování;-----
 - d. nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. -----
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. -----
- 3) Schválené usnesení členské schůze družstvo zveřejní na informační desce družstva a způsobem pro družstvo obvyklým do sedmi dnů ode dne jeho přijetí. Informační deska se zpřístupňuje členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva, a to do třiceti dnů ode dne schválení tohoto usnesení. -----
- 4) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením. -----

Čl. 43

Dovolání se neplatnosti

- 1) Každý člen družstva se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy. -----
- 2) Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

Čl. 44

Náhradní členská schůze

- 1) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.-----

Čl. 45 Rozhodování per rollam

- 1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.
- 2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí. -----
- 3) Návrh rozhodnutí obsahuje: -----
 - a. text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění; -----
 - b. lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí alespoň 15 (slovy: patnáct) dnů od doručení návrhu členovi družstva; -----
 - c. podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí; -----
 - d. další údaje, určí-li tak stanovy. -----
- 4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3 písm. b) osobě oprávněné svolat členskou schůzi písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. -----
- 5) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledním dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. -----
- 6) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí mít návrh rozhodnutí formu veřejné listiny; v takovém se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být písemně ověřen. Usnesení členské schůze se následně osvědčuje veřejnou listinou. -----

Shromáždění delegátů Čl. 46

1. Dosáhne-li počet členů družstva 100 členů, zřizuje se shromáždění delegátů, které plní působnost členské schůze, a to v plném rozsahu, leda by členská schůze svým usnesením rozhodla jinak. -----
2. Pro jednání shromáždění delegátů platí obdobně ustanovení o jednání členské schůze. ----
3. Delegát je volen jeden za každý volební obvod. -----
4. Volební obvod delegáta určuje představenstvo podle následujících pravidel. -----
5. Delegátem může být zvolen jen člen družstva. Delegáta volí a odvolává členská samospráva z členů družstva členské samosprávy. Současně volí náhradníka delegáta pro případ nemožnosti delegáta účastnit se shromáždění delegátů. O volbě delegáta nebo jeho náhradníka se pořizuje zápis. Funkční období delegáta jsou tři roky. Opětovná volba delegáta je možná. Delegát je povinen informovat členy družstva v bytovém domě v dané lokalitě, za který byl zvolen, o konání shromáždění delegátů ve lhůtě minimálně 15 (slovy: patnácti) dnů přede dnem jeho konání a do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání -----

shromáždění delegátů je povinen členy družstva v bytovém domě v dané lokalitě informovat o přijatých usneseních. -----

6. Delegát může být na shromáždění delegátů zastoupen jiným delegátem, a to na základě písemné plné moci. Podpis na plné moci musí být úředně ověřen. -----
7. Volby delegáta organizuje představenstvo. Na každý bytový dům v dané lokalitě bude zvolen jeden delegát, a to nadpoloviční většinou členů družstva s právem nájmu nebo s právem na uzavření nájemní smlouvy k bytu (nebytovému prostoru) v daném bytovém domě v dané lokalitě. Počet hlasů každého delegáta na shromáždění delegátů odpovídá počtu bytů (hlasů) v bytovém domě, za který byl zvolen, přičemž současně k takovému bytu náleží právo nájmu členovi družstva nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu členovi družstva. -----
8. Kterýkoliv člen družstva je oprávněn účastnit se shromáždění delegátů, avšak bez hlasovacího práva.-----
9. Shromáždění delegátů se svolává obdobně jako členská schůze, přičemž písemná pozvánka na něj se zasílá všem delegátům na adresu bydliště delegáta uvedenou v seznamu delegátů.
10. Družstvo vede seznam delegátů, do něhož se zapisuje jméno a bydliště delegáta, nebo jiná jím určená adresa pro doručování, den vzniku a den a důvod zániku jeho funkce. -----
11. Představenstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, anebo doloží písemný souhlas delegáta, jehož se takové nahlédnutí týká s úředně ověřeným podpisem, aby do seznamu delegátů nahlédl, uhradí-li žadatel družstvu náklady s jeho vydáním spojené, jejichž paušální výši může určit představenstvo družstva. -----
12. Delegát nebo člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat o vydání bezplatného potvrzení o svém zápisu do tohoto seznamu. Je-li žádáno delegátem nebo členem družstva potvrzení uvedených skutečností více než dvakrát za rok, uhradí delegát nebo člen družstva družstvu náklady s jeho vydáním spojené, jejichž paušální výši může určit představenstvo družstva. -----

Statutární orgán

Čl. 47

Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má tři členy. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen „předseda“) a místopředsedu představenstva (dále jen „místopředseda“).-----
- 2) Členská schůze volí dva náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného při jejich volbě, vyjádřeného jejich číslem náhradníka. Rozhodne-li členská schůze bezprostředně při nebo po volbě členů představenstva výslovně tak, že upouští od volby náhradníků dle tohoto ujednání, povinnost k jejich volbě dle tohoto ustanovení na dané funkční období představenstva nevznikne. -----

- 3) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.-----
- 4) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem. ----
- 5) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.-----
- 6) Představenstvu družstva přísluší: -----
 - a. řídit činnost družstva a rozhodovat o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti členské schůze;-----
 - b. jednat za družstvo navenek;-----
 - c. zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, na rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva mezi členy a rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí; a -----
 - d. předávat informace a doklady o hospodaření družstva členovi (členům), které výkonem působnosti kontrolní komise pověří členská schůze; -----
 - e. rozhodnout o zřízení členské samosprávy. -----
- 7) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí. -----
- 8) Členové představenstva a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolního orgánu (je-li zřízen) manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. -----
- 9) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslouvanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořadí jednání; k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 10) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolního orgánu, je-li zřízen, jestliže na jeho výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.-----
- 11) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení. -----

- 12) Představenstvo je způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu. Rozhodnutí lze přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné. -----

Čl. 48

Funkční období a výkon funkce

- 1) Funkční období členy představenstva činí tři roky. Pokud byl člen představenstva zvolen k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena představenstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena představenstva. Funkční období končí všem členům představenstva stejně.-----
- 2) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky těchto stanov a jiných právních předpisů. Členem představenstva může být pouze osoba, která je svéprávná a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. -----
- 3) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. -----
- 4) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat. ----
- 5) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat členská schůze, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 (slovy: tři) měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení své odchůze na zasedání členské schůze, končí výkon funkce uplynutím 2 (slovy: dvou) měsíců po takovém oznámení, neschválí-li členská schůze na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.-----
- 6) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. -----
- 7) Členové představenstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. -----
- 8) Členové představenstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že hrozí porušení zákazu ---

konkurence u člena představenstva, je člen představenstva povinen předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze členem představenstva nebo kandidátem do této funkce na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, má se za to, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázanu, pokud členská schůze s touto činností vysloví souhlas. -----

- 9) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, má člen představenstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům tohoto orgánu v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro obdobnou činnost, která je v rámci funkce pro bytové družstvo vykonávána.-----

Kontrolní orgán
Čl. 49
Kontrolní komise

- 1) Družstvo zřizuje kontrolní komisi s účinností svolání první členské schůze. -----
- 2) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá. -----
- 3) Kontrolní komise má tři členy a tři náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle pořadí určeného při jejich volbě, vyjádřeného jejich číslem náhradníka. Rozhodne-li členská schůze bezprostředně při nebo po volbě členů kontrolní komise výslovně tak, že upouští od volby náhradníků dle tohoto ujednání, povinnost k jejich volbě dle tohoto ustanovení na dané funkční období kontrolní komise nevznikne.
- 4) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhrady ztráty družstva.-----
- 5) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. -----
- 6) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy. -----
- 7) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise. -----
- 8) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat o svolání členské schůze.-----
- 9) Úprava čl. 47 a 48 těchto stanov týkající se představenstva se na kontrolní komisi použije obdobně.-----

Samospráva Čl. 50

1. Členská samospráva je organizační jednotkou družstva a je zřizována vždy rozhodnutím představenstva družstva, které stanoví svým rozhodnutím okruh její působnosti. -----
2. Členská samospráva sdružuje členy družstva s právem nájmu nebo s právem na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu v jednom nebo více bytových domů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva (bez ohledu na počet bytů v tomto domě). -----
3. Členskou samosprávu řídí a zastupuje členskou samosprávou zvolený delegát nebo jeho členskou samosprávou zvolený náhradník, nemůže-li delegát svou funkci déle než měsíc vykonávat. -----
4. Členská samospráva:-----
 - a. volí a odvolává delegáta (náhradníka)-----
 - b. projednává záležitosti v okruhu její působnosti -----
 - c. projednává zprávy delegátů o výkonu jejich funkce a o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů -----
 - d. předkládá představenstvu družstva návrhy na hospodaření v bytovém domě -----
 - e. předkládá představenstvu návrhy na užití prostředků z fondu opravy a údržby a investičního fondu, na nutnost provedení oprav a údržby, -----
 - f. spolupracuje s představenstvem při zajišťování oprav a údržby -----
 - g. stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí domu, ochranu životního prostředí v okolí domu-----
 - h. dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušného soužití-----
 - i. zajišťuje trvalou informovanost uživatelů bytů v domě o postupu v případě havárie, vzniku nebezpečí škody, požáru-----
 - j. dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor v domě -----
 - k. prostřednictvím schůzí členské samosprávy se členové družstva seznamují s výsledky činnosti družstva. -----
5. Členská samospráva se schází dle potřeby, nejméně jednou do roka. Schůzi členské samosprávy svolává delegát (náhradník) písemnou pozvánkou. Písemná pozvánka musí obsahovat termín konání schůze a program jednání. Písemná pozvánka na schůzi musí být členům členské samosprávy oznámena nejméně 5 (slovy: pět) dnů před termínem jejího konání jejím vyvěšením namísto k tomu určeném (nástěnka ve společných prostorách I. NP bytového domu). Schůzi členské samosprávy je delegát povinen svolat, požádá-li ho o svolání schůze představenstvo nebo alespoň pět členů družstva — členů samosprávy. Pokud delegát (zástupce) schůzi nesvolá, je oprávněno schůzi svolat představenstvo. Schůzi členské samosprávy řídí delegát (zástupce), pokud ji svolalo představenstvo, pak člen představenstva.-----
6. Pokud není schůze členské samosprávy v hodinu zahájení schůze usnášeníschopná, koná se o 30 (slovy: třicet) minut později náhradní schůze. Tato je usnášeníschopná za přítomnosti nejméně tří členů družstva náležejících k dané členské samosprávě. Schůze může jednat a rozhodovat pouze o náležitostech uvedených v pozvánce k jednání. K platnosti usnesení se vyžaduje souhlas dvou třetinové většiny přítomných členů. -----

7. Schůze členské samosprávy může rozhodovat per rollam. Pro tyto účely platí přiměřeně ustanovení § 652 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění.
8. V případě, že družstvo nezřídilo namísto členské schůze shromáždění delegátů, užití se ustanovení tohoto článku přiměřeně. -----

Část VII.
Hospodaření družstva
Čl. 51
Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodaření, tj. z nájemného z družstevních bytů a družstevních nebytových prostor, z nájemného z ostatních prostor v domě, z úhrad za plnění spojená s užíváním bytů (nebytových prostor) v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu a v domě nevznikla právnická osoba – společenství vlastníků jednotek – a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů. -----
- 2) Za náklady a výdaje dle předchozího ustanovení se považují rovněž plnění na úvěrové nebo obdobné smlouvy (splátka hypotečního úvěru, včetně úroků) uzavřených za účelem financování výstavby domů, ve kterých se družstevní byty (družstevní nebytové prostory) nacházejí, jež jsou součástí nájemného v poměru, v jakém z těchto úvěrových nebo obdobných smluv byla financována výstavba družstevního bytu. Družstvo je povinno před uzavřením nájemní smlouvy člena družstva seznámit s výší takového plnění vztahující se k družstevnímu bytu (předmětem nájmu dle takto uzavírané nájemní smlouvy), které je součástí nájemného, a se způsobem výpočtu této složky nájemného. -----

Čl. 52
Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu další peněžní fondy k zabezpečení zdrojů oprav, údržby bytového fondu a investic do bytového fondu. -----
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond, fond oprav a údržby, investiční fond a rizikový fond. --
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí. -----

Čl. 53
Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů. -----
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. -----

Čl. 54 Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond družstvo zřizuje při svém vzniku. Tento fond je doplňován minimálně o 10 % ze zisku družstva tvořeného v příslušném účetním období až do výše jedné poloviny základního zapisovaného kapitálu družstva. Každý uchazeč o členství v bytovém družstvu je povinen vnést prostředky do nedělitelného fondu při svém vstupu do družstva vkladem (vedle základního) ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých). Prostředky nedělitelného fondu družstvo výhradně použije na úhradu ztrát družstva, popřípadě na základě rozhodnutí představenstva k převodu jeho části do ostatních fondů družstva. Nedělitelný fond nesmí být použit za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva.-----

Čl. 55 Fond oprav

- 1) Fond oprav je vytvářen v procentuální výši z nájemného za užívání bytů (nebytových prostorů) členy družstva nebo z příspěvků členů družstva ve výši určené rozhodnutím představenstva družstva. Jedná se o finanční rezervu na opravy bytových domů ve spoluvlastnictví družstva. Evidence fondu se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových domů, samosprávy). O čerpání prostředků z fondu rozhoduje představenstvo družstva a v souladu s výší prostředků daného střediska bytového hospodářství. Nevyčerpané prostředky fondu se převádějí do příštího roku.-----

Čl. 56 Investiční fond

- 1) Fond družstva je vytvářen v procentuální výši z nájemného za užívání bytů členy družstva nebo z příspěvků členů družstva ve výši určené rozhodnutím představenstva družstva. Jedná se o finanční rezervu na opravy bytových domů ve spoluvlastnictví družstva. Evidence fondu se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových domů). O čerpání prostředků z fondu rozhoduje představenstvo družstva na základě návrhu členské samosprávy a v souladu s výší prostředku daného střediska bytového hospodářství. Nevyčerpané prostředky fondu se převádějí do příštího roku.-----

Čl. 57 Rizikový fond

- 1) Do tohoto fondu jsou povinni přispívat členové družstva, kteří jsou oprávněni užívat byt, jehož výstavba byla financována úvěrem u peněžního ústavu (hypoteční úvěr), není-li tento příspěvek do rizikového fondu bezzbytku zohledněn postupem dle čl. 51 odst. 2 v nájemném, které je povinen na základě nájemní smlouvy takový člen družstva hradit. Fond slouží ke krytí rozdílu mezi celkovými náklady družstva na umořování hypotečního úvěru a výší dalšího nesplaceného členského vkladu členů, pro které byl takový hypoteční úvěr čerpán ke dni jeho čerpání. -----
- 2) Výši příspěvku do rizikového fondu stanoví představenstvo družstva jednotlivým členům družstva rozhodnutím tak, aby nejméně za období nikoli kratší 5 (slovy: pěti) let ode dne vzniku členství každého jednotlivého člena tento příspěvek pokryl rozdíl mezi výší nákladů

vzniklých družstvu v souvislosti s umořováním dluhu z hypotečního úvěru sloužícího k financování výstavby domu, v němž se nachází byt, který je člen družstva povinný k příspěvku do rizikového fondu oprávněn užívat a výši dalšího nesplaceného členského vkladu člena družstva povinného k příspěvku do rizikového fondu, a to v poměru výše dalšího nesplaceného členského vkladu tohoto člena družstva a součtu všech dalších nesplacených členských vkladů členů družstva povinných k příspěvku do rizikového fondu ve stejném domě. -----

- 3) V případě členů družstva, u nichž byla sjednána v nájemní smlouvě výše nájemného postupem dle čl. 51 odst. 2, představenstvo družstva v rozsahu, v jakém je nájemným zajištěno plnění do rizikového fondu družstva, povinnost platit příspěvek do rizikového fondu neuloží. Představenstvo družstva rozhodnutím výši příspěvku do rizikového fondu bez odkladu změní, dojde-li ke změně podmínek pro jeho výpočet zejména s přihlédnutím k výši sazby úroku a dalšího příslušenství hypotečního úvěru. -----
- 4) Zanikne-li členovi družstva povinnost přispívat do rizikového fondu za trvání jeho členství v družstvu (zejména tím, že dojde k umoření hypotečního úvěru), je družstvo povinno o tom dotčeného člena družstva vyrozumět, vydat o zániku této povinnosti písemné potvrzení a plnění poskytnutá po okamžiku zániku této povinnosti členovi družstva nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dní od schválení po zániku této povinnosti následují řádné roční účetní závěrky, vrátit. -----

Čl. 58

Vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Zisk nebo ztráta se každoročně vypořádá podle rozhodnutí členské schůze. -----
- 2) Ze zisku hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zisk po zdanění použije podle rozhodnutí členské schůze k úhradě ztráty z minulých let, k přídělům a do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy. -----
- 3) Ztrátu hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:-----
 - a. z nerozděleného zisku z minulých let, -----
 - b. z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
 - c. z fondu dalších členských vkladů podle čl. 14 a čl. 15 (dodatečných) – snížení základního kapitálu, -----
 - d. rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí členské schůze (uhrazovací povinnost podle čl. 12 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených zdrojů), -----
 - e. kombinací výše uvedených způsobů. -----

Část VIII.

Zrušení a likvidace

Čl. 59

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. -----

Čl. 60

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

Čl. 61

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže družstvo:-----
 - a. vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek; -----
 - b. nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem; -----
 - c. nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;-----
 - d. není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
 - e. nemůžé vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy; -----
 - f. porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;-----
 - g. provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva; -----
 - h. v případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora. -----

Čl. 62

- 1) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace. -----
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů. -----

Čl. 63

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít. -----
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidátor ke schválení členské schůzi.-----
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. -----

- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovný dílem. -----

Část IX.
Společná a pověřovací ustanovení
Čl. 64

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům nebo orgánům. -----
- 2) O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena písemně. -----
- 3) Bytové domy, v nichž se nacházejí družstevní byty, mohou být převedeny do osobního vlastnictví členů družstva nejdříve po uplynutí 25 (slovy: dvaceti pěti) let ode dne právní moci kolaudačního nebo jemu obdobného rozhodnutí umožňujícího jejich řádné užívání do osobního vlastnictví členů družstva, nikoli však dříve, než se družstvo stane výlučným vlastníkem bytových domů a pozemků, na nichž bytové domy stojí a dojde ke vzniku jednotek ve smyslu § 1166 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. -----
- 4) Bytové domy, v nichž se nacházejí družstevní byty, jsou v souladu s účelem vymezeným v úvodu těchto stanov, ve spoluvlastnictví družstva a města Český Krumlov, které je jejich většinovým spoluvlastníkem, kdy bližší podmínky upravující spoluvlastnické vztahy družstvo s městem Český Krumlov sjednali ve smlouvě o společnosti ve smyslu § 2716 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, uzavřené vedle založení družstva. -----
- 5) Představenstvo družstva se pověřuje určit svým rozhodnutím výši vstupního poplatku dle čl. 6 odst. 1 písm. d) odlišně od těchto stanov nejméně však na částku 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) a nejvýše jednou tolik, než určují stanovy. Rozhodnutí představenstva dle tohoto ustanovení lze vydat jen jednou za dva roky od konání první členské schůze družstva, s účinností nejdříve k prvnímu dni účetního roku bezprostředně následujícího po roce, v němž bylo takové rozhodnutí vydáno. -----
- 6) Představenstvo družstva se pověřuje určit svých rozhodnutím výši poplatku za převod dle čl. 21 odst. 1 odlišně od těchto stanov nejméně však na částku 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) a nejvýše jednou tolik, než určují stanovy. Rozhodnutí představenstva dle tohoto ustanovení lze vydat jen jednou za dva roky od konání první členské schůze družstva, s účinností nejdříve k vydání rozhodnutí. -----
- 1) Představenstvo družstva se pověřuje určit svým rozhodnutím výši poplatku za přenechání družstevního bytu do podnájmu dle čl. 34 odlišně od těchto stanov nejméně však na částku 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) a nejvýše jednou tolik, než určují stanovy. Rozhodnutí představenstva dle tohoto ustanovení lze vydat jen jednou za dva roky od konání první členské schůze družstva, s účinností nejdříve k vydání rozhodnutí. -----

Čl. 65 Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu uvedenou v seznamu členů. -----
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:-----
 - a. Při doručování písemností členem orgánu družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí; -----
 - b. Při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednou nebo nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil či odmítl.-----

Část X. Přechodná a závěrečná ustanovení Čl. 66

- 1) Tyto stanovy byly přijaty v souladu s platným právním řádem České republiky postupem dle § 561a zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění a dalších právních předpisů. Pokud stanovy neurčují jinak, použijí se ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění a dalších právních předpisů. -----
- 2) Seznam zakladatelů dle § 561a odst. 2 písm. a) zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění: -----

Jan Ungerman, nar. 24. 9. 1961, pobyt Český Krumlov, Horní Brána, Pod Vyhlídkou 215, PSČ 381 01 -----

Ing. Oto Šrámek, nar. 30. 9. 1967, pobyt Český Krumlov, Plešivec, Dělnická 154, PSČ 381 01 -----

Ing. Jan Štabernák, nar. 19. 3. 1976, pobyt Český Krumlov, Vyšný, Vyšenská 128, PSČ 381 01 -----

Zbyněk Toman, nar. 26. 7. 1977, pobyt Český Krumlov, Plešivec, Rybářská 6, PSČ 381 01 -----

Mgr. Jiří Hladík, nar. 13. 7. 1979, pobyt Brno, Kumpoštova 124/7, PSČ 612 00 -----
- 3) Vkladovou povinnost zakladatelé splní do patnácti dnů ode dne založení družstva dohodou zakladatelů o obsahu stanov bytového družstva, vkladem na účet družstva. -----
- 4) Zakladatelé dle § 561a odst. 2 písm. c) zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, určují za členy představenstva: -----

Jan Ungerman, nar. 24. 9. 1961, pobyt Český Krumlov, Horní Brána, Pod Vyhlídkou 215, PSČ 381 01 -----

Ing. Jan Štabernák, nar. 19. 3. 1976, pobyt Český Krumlov, Vyšný, Vyšenská 128, PSČ 381 01 -----

Zbyněk Toman, nar. 26. 7. 1977, pobyt Český Krumlov, Plešivec, Rybářská 6, PSČ 381 01 -----

strana čtyřicátá

- 5) Zakladatelé dle § 561a odst. 2 písm. c) zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, neurčují členy kontrolní komise: -----
- 6) Představenstvo družstva dle § 561a odst. 3 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, se pověřuje rozhodnout o vypuštění předcházejících ustanovení odstavců 2, 3, 4 a 5 z těchto stanov. -----
- 7) Představenstvo družstva je povinno do třiceti dnů od schválení změn v těchto stanovách podat příslušný návrh na změnu zápisu v obchodním rejstříku a zaslat rejstříkovému soudu úplné znění stanov. -----
- 8) Tyto stanovy bytového družstva nabývají platnosti dnem dohody zakladatelů družstva a jednotlivé změny stanov nabývají platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí. -----
- 9) Přílohou stanov je vzor nájemní smlouvy ve smyslu § 731 odst. 1 písm. b) zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění. -----

Ve smyslu ustanovení § 70a notářského řádu potvrzují, že: -----
právní jednání je v souladu s právními předpisy, -----
právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku, -----
byly splněny formality, které stanovuje zvláštní právní předpis pro právní jednání nebo pro zápis do veřejného rejstříku. -----

--- O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníky přečten, jimi schválen. -----

Jan Ungerman v.r.

Ing. Oto Šrámek v.r.

Ing. Jan Štaberňák v.r.

Zbyněk Toman v.r.

Mgr. Jiří Hladík v.r.

L.S.

Mgr. Jan Šimíček v.r.
notářský kandidát
zástupce JUDr. Přemysla Kalouse
notáře v Brně

Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje
s notářským zápisem sepsaným dne 02.04.2024 pod číslem NZ 350/2024. ---
Stejnopis byl vyhotoven dne 03.04.2024 -----