



2HM3DGN

STEJNOPIS

JUDr. Přemysl Kalous, notář v Brně
Brandlova 253/4, 602 00 Brno
tel.: 542 213 645

NZ 30/2025

N 32/2025

strana první

Notářský zápis

sepsaný mnou **JUDr. Přemyslem Kalousem, notářem v Brně**, se sídlem Brno, Brandlova č. 4 dne **15.1.2025** (slovy: patnáctého ledna roku dva tisíce dvacet pět), -----
v kanceláři notáře v Brně, Brandlova č. 4, -----

s účastníky: -----

1/ -----
obchodní společnost IMPERA styl, a.s., sídlo: Hlinky 45/114, Pisárky, 603 00 Brno, IČ: 25342649,-----

jejíž existence byla notáři prokázána výpisem z obchodního rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2331, -----
zastoupena předsedou představenstva: -----

Tiborem Jaromírem Benešem, MSc., MBA, nar. 6.12.1988, pobyt Lísky 970/4, Komín, 624 00 Brno, jehož osobní totožnost mi byla prokázána úředním průkazem, který přede mnou prohlásil, že je způsobilý samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, -----

2/ -----
Mgr. František Šudřich, nar. 27.9.1989, pobyt Újezd u Brna, Nádražní 285, PSČ 664 53- jehož osobní totožnost mi byla prokázána úředním průkazem, který přede mnou prohlásil, že je způsobilý samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis,-----

3/ -----
Ing. Magda Kolaříková, nar. 6.1.1965, pobyt Kuřim, Na Golfu 2050/3, PSČ 664 34, ----- jejíž osobní totožnost mi byla prokázána úředním průkazem, která přede mnou prohlásila, že je způsobilá samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis,-----

a učinili přede mnou toto právní jednání, jehož obsahem je: -----

----- **z a l o ž e n í b y t o v é h o d r u ž s t v a** -----

Oddíl první

--- Obchodní společnost IMPERA styl, a.s., Mgr. František Šudřich a Ing. Magda Kolaříková shora uvedení zakládají tímto bytové družstvo bez ustavující schůze – dohodou zakladatelů na obsahu stanov dle ustanovení § 561a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen zákon o obchodních korporacích) a současně přijímají tyto stanovy, jak níže následují: -----

----- **Stanovy družstva** -----
----- **d'Elvert, bytové družstvo,** -----
----- **se sídlem Brno, Hlinky 45/114, PSČ 603 00** -----

I.
Základní ustanovení

Článek 1

Obchodní firma: d'Elvert, bytové družstvo-----
Sídlo: Brno, Hlinky 45/114, PSČ 603 00 -----

Článek 2

1. Bytové družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení. -----
2. Bytové družstvo je právnickou osobou a za porušení svých závazků odpovídá svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky bytového družstva, mají však na základě rozhodnutí členské schůze uhrazovací povinnost ve výši uvedené ve stanovách. -----
3. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon o obchodních korporacích“), ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „občanský zákoník“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo (dále také „zákony“), a těmito stanovami.---
4. Zakládajícími členy družstva jsou: -----
 - společnost **IMPERA styl, a.s.**, IČ 253 42 649, se sídlem Brno, Hlinky 45/114, PSČ 603 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. B, vl. 2331, -----
 - pan **Mgr. František Šudřich**, nar. 27.9.1989, bytem Újezd u Brna, Nádražní 285, PSČ 664 53, -----
 - paní **Ing. Magda Kolaříková**, nar. 6.1.1965, bytem Kuřim, Na Golfu 2050/3, PSČ 664 34.-----
5. Způsob splnění vkladové povinnosti zakládajících členů: -----

Základní členský vklad zakládající členové splatí nejpozději do patnácti dnů od založení družstva. -----
6. Zakladatelé určují následující členy představenstva družstva: -----
 - společnost **IMPERA styl, a.s.**, IČ 253 42 649, se sídlem Brno, Hlinky 45/114, PSČ 603 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. B, vl. 2331, -----
 - pana **Mgr. Františka Šudřicha**, nar. 27.9.1989, bytem Újezd u Brna, Nádražní 285, PSČ 664 53,-----
 - paní **Ing. Magdu Kolaříkovou**, nar. 6.1.1965, bytem Kuřim, Na Golfu 2050/3, PSČ 664 34.-----

II. Předmět činnosti

Článek 3

1. Předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov. -----
2. Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitých věcí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí bytového družstva a s činností jeho orgánů. -----
3. Ke splnění svých úkolů bytové družstvo: -----
 - a) vytváří podmínky pro údržbu a opravy bytů a nebytových prostor a pro poskytování služeb spojených s jejich užíváním, -----
 - b) zajišťuje uživatelům bytů a nebytových prostor (dále také „jednotek“) nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním zejména tím, že se stará o řádnou a včasnou údržbu majetku a zajišťuje řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním spojeno. -----
4. Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného. -----

Článek 4 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.--
2. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl. -----
3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno. -----

III. Členství v družstvu

Článek 5 Vznik členství

1. Členy bytového družstva mohou být osoby fyzické i právnické. -----
2. Členství v bytovém družstvu vzniká: -----
 - a) při založení bytového družstva dnem jeho vzniku, -----
 - b) přijetím člena na základě písemné přihlášky, -----
 - c) převodem členství, -----
 - d) přechodem členství nebo jiným způsobem stanoveným zákonem o obchodních korporacích. -----
3. Členství dle odst. 2 písm. b) vzniká dnem, kdy představenstvo schválí přijetí člena, jsou-li splněny podmínky pro vznik členství podle zákona o obchodních korporacích a těchto stanov. Nový člen družstva, je povinen splatit základní členský vklad a další členský vklad na základě členskou schůzí individuálně určených podmínek. -----

4. Členství dle odst. 2 písm. c) vzniká dnem, kdy je družstvu předložena smlouva o převodu družstevního podílu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě o převodu družstevního podílu. -----
5. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl v rámci dědického řízení družstevní podíl. -----
6. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné jen v souladu s ust. § 738 zákona o obchodních korporacích. -----

Článek 6

Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky

1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň -----
 - a) obchodní firmu bytového družstva; -----
 - b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství -----
 - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a případně v závazku ke sjednání dohody o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí. -----K přihlášce musí být připojen doklad o zaplacení zápisného ve výši Kč 5.000,- (slovy: pět tisíc korun českých). -----
2. Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena rozhodnutím představenstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle zákona o obchodních korporacích a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému. -----
3. Má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru nebo s nájmem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, vznikne členství po podpisu smlouvy o nabytí členství v družstvu a o dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v uvedené smlouvě v souladu s usnesením členské schůze, nerozhodne-li představenstvo o přijetí za člena bytového družstva v dřívějším termínu. -----

Článek 7

Převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle zákona o obchodních korporacích a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy platí ustanovení občanského zákoníku o uzavírání smluv. -----
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. -----

3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s družstvem nejpozději do 15 dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.-----
4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě.-----
5. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony vnitřním předpisem družstva.-----
6. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením části IV těchto stanov. -----

Článek 8

Přechod družstevního podílu

1. Přechod družstevního podílu v družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu. -----
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. -----
3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se mění na výlučné členství pozůstalého manžela. -----
4. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 17 těchto stanov. -----

Článek 9

Vznik a zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je součástí společného jmění manželů družstevní podíl. -----
2. Vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle ust. § 741 občanského zákoníku, v platném znění společné členství manželů v bytovém družstvu zaniká. -----
3. Společné členství manželů v bytovém družstvu zaniká smrtí jednoho z manželů a v dalších případech uvedených ve stanovách. -----

4. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel. -----
5. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, vystoupením, vyloučením i jen jednoho z manželů, zánikem družstva, převodem jednotky do vlastnictví. -----

Článek 10

Členská práva a povinnosti

1. Člen bytového družstva má právo zejména: -----
 - a) na uzavření písemné smlouvy o nájmu jednotky při splnění individuálně určených podmínek, -----
 - b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu, -----
 - c) být informován o činnosti a hospodaření družstva, -----
 - d) volit a být volen do orgánů družstva, -----
 - e) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje, -----
 - f) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, -----
 - g) na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnického práva k jednotce, jejímž je člen nájemcem, a převodu příslušného spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a funkčně souvisejícím pozemkům, a to v případě, že jsou splněny všechny zákonné i sjednané podmínky pro převod, zejména je-li uhrazen další členský vklad člena družstva a splacen úvěr poskytnutý na financování části kupní ceny jednotek, který připadá na převáděnou jednotku a další náklady spojené s převodem vlastnického práva na člena družstva, -----
 - h) na roční vyúčtování nájemného a zálohových úhrad za poskytování služeb spojených s užíváním bytu, na jejich vypořádání podle zásad uvedených ve stanovách a na případný podíl na přebytku určený členskou schůzí k rozdělení mezi členy, -----
 - i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle zákona o obchodních korporacích a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov, -----
 - j) domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva, -----
 - k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jejich příloh v elektronické podobě; představenstvo může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu. -----
2. Člen bytového družstva je povinen zejména: -----
 - a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákony a stanovami a řídit se rozhodnutími (usneseními) orgánů družstva, -----
 - b) řádně a včas platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky, --
 - c) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony ve výši schválené členskou schůzí nebo stanovami, -----
 - d) řádně a včas hradit finanční závazky vyplývající z jeho podílu na poskytnutém úvěru družstvu na výstavbu domů s byty a nebytovými prostory, -----
 - e) umožnit nabytí bytů a nebytových prostor do vlastnictví družstva, včetně zajištění financování jejich koupě prostřednictvím hypotečního úvěru, -----

- f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat jednotku, společné prostory a zařízení a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním jednotky, -----
 - g) umožnit po předchozím oznámení pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu jednotky a umožnit okamžitý přístup do jednotky v případě havárie, -----
 - h) oznamovat bytovému družstvu bez zbytečného odkladu změnu svých osobních údajů zaznamenaných v členské evidenci a oznamovat změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro zúčtování záloh na úhradu služeb, -----
 - i) respektovat usnesení členských schůzí družstva týkající se hrazení nákladů na opravy, údržbu a služby spojené s užíváním jednotky a společných částí, -----
 - j) uhradit další členský vklad ve výši a lhůtě stanovené rozhodnutím členské schůze, --
 - k) oznámit bytovému družstvu nejpozději do 10-ti dnů skutečnost, že uzavřel smlouvu o podnájmu jednotky. Na podnájemce se vztahují při užívání stejné povinnosti jako na člena družstva a člen družstva je povinen plnění těchto povinností zabezpečit, jinak za jejich plnění odpovídá, -----
 - l) způsobí-li člen družstva, osoby, které s ním jednotku užívají, nebo osoby, které mají jednotku v podnájmu, škodu na majetku družstva, je člen povinen ji nahradit družstvu v plné výši nebo škodu odstranit uvedením do původního stavu, -----
 - m) pro případ ukončení členství jednotku vyklidit a uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, -----
 - n) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle rozhodnutí představenstva přijatého v souladu s těmito stanovami. -----
3. Člen bytového družstva, které je vlastníkem zvířete, které je umístěno v jednotce, je dále povinen: -----
- a) chovat zvíře tak, aby nedocházelo k zásahu do práv a oprávněných zájmů ostatních nájemníků, -----
 - b) dodržovat hygienická pravidla čistoty, tzn. neprodleně odstranit znečištění společných a okolních prostor způsobené zvířetem,-----
 - c) pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen – nájemce tyto náklady družstvu.-----

Článek 11

Majetková účast člena v družstvu – členské vklady

1. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a dalších členských vkladů. Na základě rozhodnutí členské schůze mají členové bytového družstva vůči družstvu uhrazovací povinnost ke krytí případné ztráty družstva, a to až do výše svého členského vkladu. -----
2. Základní členský vklad je peněžitý, činí Kč 10.000,- a je splatný do 7 dnů od konání ustavující schůze družstva či od založení družstva bez ustavující schůze nebo ke dni podání přihlášky do bytového družstva. -----
3. Člen družstva, kterému má vzniknout užívací právo k nové jednotce, je povinen vložit a splatit další členský vklad pro pořízení koupě jednotek do vlastnictví družstva. Další členský vklad je peněžitý a jeho výše se vztahuje ke konkrétní jednotce. Splatnost případných splátek dalšího členského vkladu bude určena na základě závazných pravidel schválených členskou schůzí, a to tak, aby výše dalšího členského vkladu vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení jednotky. -----

4. Člen družstva je povinen splatit na úhradu dalšího členského vkladu finanční plnění podle uzavřené smlouvy o nabytí členství v družstvu a smlouvy o dalším členském vkladu. Není-li dohodnuto v této smlouvě jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.-----

Článek 12 **Zánik členství**

1. Členství v bytovém družstvu zaniká: -----
a) písemnou dohodou, -----
b) vystoupením člena, -----
c) vyloučením člena, -----
d) smrtí člena, resp. zánikem právnické osoby, -----
e) převodem družstevního podílu, -----
f) přechodem družstevního podílu, -----
g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena, -----
h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel, -----
i) doručením vyznamení o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut, nebo, -----
j) odstoupením družstva nebo člena družstva od smlouvy o nabytí členství v družstvu a smlouvy o dalším členském vkladu. -----
2. Dohodne-li se družstvo se členem na ukončení jeho členství v družstvu, končí členství sjednaným dnem. -----
3. Člen může své členství v družstvu ukončit doručením písemného oznámení o vystoupení z družstva. Výpovědní doba pro vystoupení člena z družstva činí tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení družstvu. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva.
4. Rozhodnutím představenstva může být z družstva vyloučen člen, který: -----
a) opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti, -----
b) hrubě porušuje stanovy nebo rozhodnutí orgánů družstva, -----
c) neplní své splatné závazky na splacení dalšího členského vkladu dle individuálně určených podmínek vyplývajících z jeho podílu na sjednaných závazkových vztazích mezi družstvem a budoucími nabyvateli členství v družstvu, -----
d) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vznikne škoda vyšší než Kč 10.000,-, nebo trpí, aby se majetku družstva takto užívalo, -----

- e) buď sám, nebo ti, kdo s ním užívají jednotku, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití, zejména pak porušují opětovně a hrubě pořádek v budově nebo takové porušování umožňují, -----
- f) nezaplatí-li úhradu za užívání jednotky nebo za služby s tímto užíváním spojené za dobu delší než tři měsíce od jejich splatnosti nebo poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, -----
- g) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho členu nebo osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. -----
5. O vyloučení podle odst. 4 písm. a) až f) může představenstvo rozhodnout, jen dalo-li předem členu písemnou výstrahu (nejlépe doporučeným dopisem) a členu upozornilo na možnost vyloučení a ten v dané lhůtě výstrahu nerespektoval. Tato lhůta musí činit nejméně třicet dnů od doručení výstrahy. Výstrahu členu nemusí družstvo dávat, jestliže porušení členských povinností nebo jiných důležitých záležitostí uvedených ve stanovách mělo následky, které nelze odstranit. -----
6. Představenstvo nemůže rozhodnout o vyloučení člena později než šest měsíců ode dne, kdy se dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal. -----
7. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena z družstva musí mít písemnou formu a musí obsahovat i poučení o právu vylučovaného člena podle § 618 zákona o obchodních korporacích. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek. -----
8. Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku. -----

Článek 13

Majetkové vypořádání – vypořádací podíl

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě uhrazené majetkové účasti dosavadního člena družstva (resp. uhrazené části dalšího členského vkladu). -----
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu (více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak. -----
3. Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu (spolu s pozemkem), převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému členskému vkladu. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu i základním členským vkladem, rovná se vypořádací podíl nule. -----
4. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 zákona o obchodních korporacích. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. -----

5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen, jeho dědicové nebo právní nástupci z důvodu zániku členství nárok na jakoukoli jinou část majetku družstva. -----
6. Při výplatě vypořádacího podílu má družstvo právo na započtení svých splatných pohledávek vůči bývalému členu. -----
7. Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností spojených s členstvím nebo výměnou jednotky nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. -----

Článek 14

Členská evidence

1. Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle zákona o obchodních korporacích a těchto stanov. Společní členové se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden ze společných členů, uvádí se v seznamu pouze tento z nich, bez ohledu, že vznikl společný nájem k družstevnímu bytu. -----
2. Do seznamu členů se zapisuje: -----
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu, než je bydliště nebo sídlo člena, číslo telefonu, popř. elektronická adresa; -----
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu; -----
 - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu); -----
 - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad. -----
3. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby a ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají. Při nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění. -----
4. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. -----
5. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána. -----
6. Doručuje-li družstvo členovi jinak, než osobním předáním písemnosti, nebo na elektronickou adresu, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu. ---
7. Bytové družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem a s předpisy na ochranu osobních údajů. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. -----

Článek 15

Informační deska

Bytové družstvo je povinno zřídit informační desku. Informační deska je členům družstva zpřístupněna prostřednictvím internetových stránek družstva, které jsou umístěné na adrese www.imperastyl.cz. -----

IV.

Nájem

Oddíl 1

Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy

Článek 16

Vznik nájmu jednotek

Nájem vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání jednotku, pokud člen splnil veškeré své, zejména platební závazky vůči družstvu. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Jednotka může být předána členu družstva teprve poté, kdy kolaudační rozhodnutí nabude právní moci a kdy budou splněny všechny závazky člena družstva. -----

Článek 17

Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

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

Oddíl 2

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením

Článek 18

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Nájemní smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů

jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 20. -----

Článek 19

Obsah nájemní smlouvy

1. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň: -----
 - a) označení a popis předmětu nájmu, vybavení bytu, stav bytu, výši nájemného stanoveného postupem, který byl schválen představenstvem podle čl. 20 odst. 1, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku, -----
 - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených, -----
 - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami, -----
 - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov, -----
 - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb. -----
2. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené představenstvem v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 20 nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci. -----

Článek 20

Nájemné

1. Postup při stanovení výše nájemného určuje představenstvo v souladu s § 744 zákona o obchodních korporacích tak, že členové družstva-nájemci hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. -----
2. Součástí úhrad za užívání je také částka určená: -----
 - na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu domu -----
 - na tvorbu fondu dluhové služby -----
 - na event. dotace fondů družstva -----
 - jako podíl připadajícím na člena ze splátky úvěru, poskytnutého na výstavbu jednotek nebo koupi jednotek -----
3. Úhrady jsou splatné v měsíčních splátkách. -----

Článek 21

Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)

1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního

- signálu a odvoz komunálního odpadu a dále např. provoz výtahu a úklid společný prostor atd. -----
2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. -----
 3. Představenstvo, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde. -----
 4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje představenstvo. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona. -----

Oddíl 3

Práva a povinnosti družstva a člena družstva spojené s nájmem družstevního bytu

Článek 22

Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

1. Bytové družstvo zejména: -----
 - a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů, -----
 - b) je povinno zajistit členu, nájemci jednotky, plný a nerušený výkon jeho práv spojených s jejich užíváním, zejména je povinno provádět řádnou údržbu a zajišťovat i řádné plnění služeb s bydlením a provozem domu souvisejících, -----
 - c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu ve vlastnictví družstva, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu, -----
 - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu (jednotky) o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 24, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu. -----
2. Družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě rozhodnutí představenstva, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. -----

Článek 23

Základní práva a povinnosti člena družstva jako nájemce družstevního bytu

1. Nájemce družstevního bytu zejména: -----
 - a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, -----
 - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti, -----
 - c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v rozhodnutí představenstva, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, -----
 - d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 24, -----
 - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla, -----
 - f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, -----
 - g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů, -----
 - h) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, -----
 - i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. -----

2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů. -----
3. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení rozhodnutím představenstva. Pokud představenstvo souhlas odmítlo, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.-----
4. 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 družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.-----
5. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu, ale je povinen tuto skutečnost oznámit bez zbytečného odkladu bytovému družstvu. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Nájemce je povinen poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. -----
6. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená představenstvem nebo obsažená v domovním řádu.-----

Článek 24

Opravy a údržba v bytě

1. Družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a

- běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného rozhodnutí představenstva. -----
2. Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu: -----
 - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou, -----
 - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny v bytě (včetně jističů elektrických obvodů) a vody v bytě (včetně bytových uzávěrů) ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě. -----
 3. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem za podmínek stanovených v občanském zákoníku v ustanoveních o nájmu bytu. -----
 4. Nájemce nesmí jakýmkoli způsobem zasahovat do fasády domu. -----

V. Orgány družstva

Článek 25

- Orgány družstva jsou: -----
- a) členská schůze -----
 - b) představenstvo -----
 - c) kontrolní komise, pokud počet členů družstva bude nejméně 50 členů -----

Článek 26 Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, na němž členové uplatňují své právo rozhodovat o záležitostech družstva. -----
2. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, kontrolní komise, je-li zřízena, nebo předseda představenstva, a to do třiceti dnů od doručení výzvy. -----
3. Do působnosti členské schůze patří: -----
 - a) měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti, -----
 - b) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise, -----
 - c) určovat výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, -----
 - d) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku, -----
 - e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona o obchodních korporacích, -----
 - f) schvalovat poskytnutí finanční asistence, -----
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, -----
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku, -----
 - i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty, -----
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti, -----

- k) rozhodovat o vydání dluhopisů, -----
- l) schvalovat převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva, -----
- m) rozhodovat o přeměně družstva, -----
- n) schvalovat smlouvu o tiché společnosti a jiné smlouvy, jimiž se zakládá právo na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích družstva, -----
- o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, -----
- p) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně, -----
- q) schvalovat konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku, -----
- r) kontrola veškeré činnosti družstva, projednávání stížností členů družstva, -----
- s) rozhodovat o nakládání s majetkem družstva, zejména s bytovým fondem, -----
- t) rozhodovat o platebních závazcích družstva, přesahujících jednotlivě nebo v souhrnu částku Kč 1.000.000,- (slovy: jeden milion korun českých), vyjma schvalování hypotéčního úvěru, který je poskytován na koupi jednotek, je-li k zajištění splacení hypotéčního úvěru poskytována těmito jednotkami zástava úvěrující bance. --
- u) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti. -
4. Do výlučné působnosti členské schůze nepatří schvalování smlouvy o nabytí členství v družstvu a o dalším členském vkladu a její změna a zrušení s tím, že rozhodování o těchto záležitostech náleží do působnosti představenstva.-----
5. Představenstvo nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva, které jsou umístěné na adrese www.imperastyl.cz 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. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat firmu a sídlo družstva, místo a dobu zahájení členské schůze, označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, program a místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. Má-li dojít ke změně stanov, musí pozvánka obsahovat také návrh změny stanov nebo návrh usnesení, jehož důsledkem je změna stanov. -----
6. Členská schůze je způsobilá se usnášet, jestliže je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů. Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas, není-li dále určeno jinak. Manželé a společní členové mají dohromady jeden hlas. -----
7. Člen družstva se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. -----
8. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů. Pro změnu úpravy stanov uvedených v ust. § 731 odst. 1 zákona o obchodních korporacích se vyžaduje souhlas tří čtvrtin členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky. -----
9. Rozhoduje-li členská schůze o záležitostech uvedených v ust. § 650 odst. 2 zákona o obchodních korporacích je členská schůze schopna se usnášet, jsou-li přítomni alespoň dvě třetiny všech členů. Usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů. -----

10. Na členské schůzi se hlasuje veřejně. -----
11. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň 3 členové. -----
12. Členská schůze může v souladu s ust. § 652 a násl. zákona o obchodních korporacích rozhodovat per rollam. Osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle všem členům družstva návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí musí obsahovat text rozhodnutí a jeho zdůvodnění, lhůtu pro doručení vyjádření člena, veškeré podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a další údaje určené stanovami. Lhůta pro doručení vyjádření člena k návrhu rozhodnutí činí 15 dní. Nedoručí-li člen družstva ve stanovené lhůtě oprávněné osobě souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí. Má-li být rozhodnutí členské schůze v souladu s ust. § 659 odst. 2 zákona o obchodních korporacích osvědčeno veřejnou listinou, musí mít rozhodnutí člena družstva formu veřejné listiny, ve které je uveden i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze. -----
13. Při rozhodování per rollam se rozhodná většina počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. -----
14. Výsledek rozhodování dle čl. 17 odst. 11 těchto stanov oznámí oprávněná osoba způsobem stanoveným zákonem o obchodních korporacích a těmito stanovami pro svolání členské schůze všem členům družstva bez zbytečného odkladu. V ostatním se rozhodování per rollam řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména ust. § 652 a násl. zákona o obchodních korporacích. -----
15. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí. -----
16. Na každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat: -----
 - a) datum a místo konání schůze, -----
 - b) program členské schůze, -----
 - c) přijatá usnesení, -----
 - d) výsledky hlasování, -----
 - e) námitky členů. -----
17. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu z členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění statuty družstva, ruší družstvo s likvidací, realizuje se přeměna družstva nebo se schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva, musí být pořízen notářský zápis, obsahující také schválený text změny stanov. -----

Článek 27

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za družstvo jedná navenek každý člen představenstva samostatně. Písemná právní jednání činí za družstvo vždy alespoň dva členové představenstva společně. -----

2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise, je-li zřízena. -----
3. Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na užití zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce, je-li kontrolní komise zřízena. -----
4. Představenstvo má 3 členy. Funkční období členů představenstva je pětileté. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. -----
5. Člen představenstva dále nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. -----
6. Použití ustanovení § 710 zákona o obchodních korporacích o zákazu konkurence se vylučuje s tím, že vyloučením zákazu konkurence není dotčena povinnost členů představenstva jednat s péčí řádného hospodáře, stejně jako povinnost postupovat podle pravidel o střetu zájmů. -----
7. Představenstvo volí ze svého středu předsedu. -----
8. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za 3 měsíce. -----
9. Schůze představenstva svolává předseda písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. -----
10. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva. -----
11. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných na zasedání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů představenstva. ---
12. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. -----
13. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti některý z členů představenstva. -----
14. Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. -----
15. Při skončení výkonu funkce člena představenstva nebo předsedy představenstva, předá dosavadní předseda funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně, nejpozději však do 30 dnů po ustavující schůzi nově

- zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. -----
16. Odměňování členů představenstva musí být sjednáno ve smlouvě o výkonu funkce, která podléhá schválení členskou schůzí. -----
17. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. -----

VI. Hospodaření družstva

Článek 28 Obecná ustanovení

1. Družstvo hospodáří samostatně na základě úplného samofinancování. -----
2. Družstvo je povinno spravovat družstevní majetek s péčí řádného hospodáře a je za toto hospodaření plně odpovědné. -----
3. Družstvo je povinno zajistit splacení všech svých finančních závazků financujícím bankám a ostatním věřitelům. -----

Článek 29 Omezení hospodaření družstva

1. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů nebo potřeb souvisejících s bytovými potřebami a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto potřeb. -----
2. Družstvo je oprávněno v rámci své podnikatelské činnosti realizovat prodej jednotek, ke kterým není sjednán závazkový vztah mezi družstvem a jeho členem, zájemcem o členství či nabyvatelem členství v družstvu. -----
3. Družstvo není oprávněno převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem vysloví svůj souhlas všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů a zároveň všichni členové družstva, kteří mají podle těchto stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. -----
4. Souhlas podle čl. 29 odst. 3 těchto stanov musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Souhlas dle předchozího odstavce není třeba, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. -----

Článek 30 Fondy

1. Družstvo vytváří z plateb nájemného dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu ve výši nejméně Kč 10,- na 1 m² podlahové plochy jednotky měsíčně. Vytvořená záloha slouží ke krytí výdajů spojených s údržbou, opravami a rekonstrukcí domu. O použití těchto prostředků rozhoduje členská schůze. Při naplňování fondu družstva na dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu, je družstvo povinno postupovat tak, aby

- zajistilo platbu členů družstva ve shora uvedené výši a rovněž ve výši požadované k vytváření dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu v rámci hospodaření společenství vlastníků jednotek v domě. -----
2. Družstvo vytváří z plateb nájemného fond dluhové služby, který činí dvojnásobek měsíční splátky úvěru poskytnutého členům družstva na koupi jednotek. -----
 3. Družstvo může na základě usnesení členské schůze zřídit i další fondy. -----

Článek 31

Základní kapitál

Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, tj. základních členských vkladů a dalších členských vkladů. -----

VII.

Zrušení a likvidace družstva

Článek 32

Zrušení a zánik družstva

1. Družstvo se zrušuje: -----
 - a) usnesením členské schůze, -----
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku, -----
 - c) rozhodnutím soudu, -----
 - d) dosažením účelu, k němuž bylo zřízeno. -----
2. Usnesení členské schůze o zrušení se osvědčuje veřejnou listinou. -----
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. -----

Článek 33

Likvidace družstva

1. Vstoupilo-li zrušené družstvo do likvidace, likvidátory jmenuje členská schůze. -----
2. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. -----
3. Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem. -----
4. Soud může i bez návrhu bytové družstvo zrušit a nařídit jeho likvidaci také tehdy, pokud bytové družstvo: -----
 - a) porušuje závažným způsobem ustanovení tohoto zákona o hospodaření se svým majetkem, nebo -----
 - b) provozuje činnost, která je v rozporu s § 727 zákona o obchodních korporacích. ----
5. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. -----

VIII.

Převod jednotek do vlastnictví členů družstva

Článek 34

1. Uhradil-li člen družstva zcela základní členský vklad, další členský vklad a další náklady, které jsou stanoveny v souladu se závaznými pravidly schválenými členskou schůzí a jsou či budou s převodem vlastnického práva k jednotce spojené, je oprávněn vyzvat družstvo k realizaci převodu jednotky včetně příslušného spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a funkčně souvisejících pozemkům do vlastnictví člena družstva, který je nájemcem jednotky, k níž má být vlastnické právo převedeno. Před uzavřením smlouvy o převodu jednotky do vlastnictví člena družstva je člen povinen uhradit družstvu náklady, které vznikly nebo vzniknou v souvislosti s převodem. Družstvo je povinno nejpozději do 30-ti dnů od doručení výzvy převést vlastnické právo k předmětné jednotce na člena družstva. To neplatí, je-li člen družstva v prodlení s úhradou jakéhokoli plnění vůči družstvu. Člen družstva je oprávněn nabýt do svého vlastnictví maximálně dvě jednotky.-----
2. K převodu jednotky do vlastnictví člena družstva může dojít nejdříve po uplynutí první fixace poskytnutého úvěru na koupi jednotek, tj. nejméně za tři roky od poskytnutí úvěru, nestanoví-li úvěrová smlouva jinak. Převod jednotky do vlastnictví člena družstva je podmíněn splacením příslušné části úvěru, který byl poskytnut úvěrující bankou v souvislosti s uzavřenou smlouvou o úvěru na financování části kupní ceny jednotek a který připadá na převáděnou jednotku, nebo předložením po formální a obsahové stránce pro úvěrující banku přijatelné písemné dohody mezi družstvem a budoucím vlastníkem převáděné jednotky, která bude obsahovat závazek budoucího vlastníka převáděné jednotky podílet se i nadále na splácení shora popsaného úvěru a nadále strpět zástavní právo zřízené k zajištění pohledávek úvěrující banky k převáděné jednotce, popř. ostatní zajištění připadající na převáděnou jednotku, bylo-li zřízeno. -----
3. Převodem jednotky do vlastnictví člena družstva, členství nabyvatele v družstvu zaniká bez práva na vrácení členského podílu připadajícího na jednotku, případně základního členského vkladu či vypořádacího podílu. Bude-li v plné výši splacena příslušná část úvěru, který byl poskytnut úvěrující bankou v souvislosti s uzavřenou smlouvou o úvěru na financování části kupní ceny jednotek a který připadá na převáděnou jednotku, bude proveden výmaz zástavního práva váznoucího na předmětné jednotce. -----

IX.

Závěrečná a společná ustanovení

Článek 35

1. Při doručování rozhodnutí družstva je povinnost družstva doručit doporučeným dopisem splněna, jakmile Česká pošta nebo jiná společnost, která má v předmětu své činnosti doručování písemností, písemnost doručí nebo ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena družstva vedené v evidenci družstva jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, je-li písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí. -----

strana dvacátá třetí

2. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí těmito stanovami, zákonem o obchodních korporacích a souvisejícími předpisy. -----

Oddíl druhý

Zakladatelé Ing. Magda Kolaříková, nar. 6.1.1965, bytem Kuřim, Na Golfu 2050/3, PSČ 664 34, Mgr. František Šudřich, nar. 27.9.1989, bytem Újezd u Brna, Nádražní 285, PSČ 664 53 a IMPERA styl, a.s., IČ 253 42 649, se sídlem Brno, Hlinky 45/114, PSČ 603 00 dávají tímto výslovný souhlas k tomu, aby všechny právním řádem ČR vyžadované a navrhované údaje k jejich osobě byly zapsány v rejstříkové vložce příslušného obchodního rejstříku. -----

Oddíl třetí

Ve smyslu ustanovení §§ 70 a 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 a jimi po přečtení schválen. ----

Ing. Magda Kolaříková v.r.

Mgr. František Šudřich v.r.

IMPERA styl, a.s.

Tibor Jaromír Beneš, MSc., MBA, v.r.
předseda představenstva

L.S.

JUDr. Přemysl Kalous v.r.
notář v Brně

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje
s notářským zápisem sepsaným dne 15.01.2025 pod číslem NZ 30/2025. ---
Stejnopis byl vyhotoven dne 15.01.2025 -----

JUDr. Přemysl
Kalous

Podpsal JUDr. Přemysl Kalous
DN: cn=JUDr. Přemysl Kalous, c=CZ,
o=JUDr. Přemysl Kalous, notář, ou=notář
v Brně, email=notar@premiskalous.cz
Důvod: Revidoval jsem tento dokument
Datum: 2025.01.15 14:56:56 +0100