

Vodňanská 468, bytové družstvo
Se sídlem:
Vodňanská 468, 37501 Týn nad Vltavou

STANOVY

STANOVY

Část I.

Základní ustanovení

Název a sídlo družstva

čl. 1

- 1) Firma: Vodňanská 468, bytové družstvo
- 2) Sídlo: Vodňanská 468, 37501 Týn nad Vltavou
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo), zapsané u Krajského soudu, Obchodní rejstřík České Budějovice 12.5.2000, odd. Dr., vložka 563 a má přiděleno IČO: 26024756., DIČ: CZ 26024756. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Účel a právní forma

čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č.90/2012 Sb. (dále jen "zákon") 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.

Část II.

Činnosti družstva

čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami, na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména organizování provozu bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor k uspokojování bytových potřeb členů bytového družstva.
Družstvo zejména:
 - 2a) umožňuje převody bytů, pronájmem bytů v družstevních domech, jakož i nebytových prostor, které pronajímá svým členům,
 - 2b) přiděluje (družstevní byty a nebytové prostory)¹ svým členům a uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním,
 - 2c) provádí, popř. zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů a to pro své členy,
 - 2d) poskytuje, popř. zabezpečuje plnění spojené s bydlením a to pro své členy, tak i příp. pro jiné osoby.
- 3) Družstvo může vykonávat i další činnosti navržené představenstvem a schváleny členskou schůzí, pokud na ně bude mít příslušné oprávnění, uvede je ve Stanovách a zajistí jejich zápis do Obchodního rejstříku a Živnostenského rejstříku a pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 4) Činnosti, při nichž majetková účast družstva přesahuje 100 000 Kč, podléhají schválení členské schůze družstva. V případě havárie, při níž by družstvu prodlením vznikla škoda, podléhá schválení částka přesahující 500 000 Kč.

1 Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám, nebo jeho právní předchůdce, na jeho pořízení podílel členským vkladem.

část III.

Členství v družstvu

čl. 4

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva,
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.
- 5) Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 250 Kč a základního členského vkladu ve výši 2500 Kč. Výše uvedené částky složí uchazeč o členství po výzvě představenstva na účet bytového družstva.
- 2) Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 3) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke shromáždění členské schůze, které je projedná při nejbližším zasedání.
- 4) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
- 5) Rozhodnutí představenstva musí být doručeno doporučeným dopisem, v případě zamítavého stanoviska musí být doručeno do vlastních rukou (osobně proti podpisu).

čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, toto se netýká společného jmění manželů.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanovením občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

čl. 7a

Společné členství manželů zaniká:

Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) vypořádáním společného jmění manželů,
- b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) písemnou dohodou rozvedených manželů,
- e) smrtí jednoho z manželů,
- f) smrtí jednoho z bývalých manželů, nebo
- g) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
- h) převodem družstevního podílu, vystoupením z družstva, zánikem družstva bez právního nástupce.

čl. 8

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

čl. 9

Splynutí družstevních podílů

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

čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů, nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů a to buď dohodou manželů, nebo bývalých manželů, nebo rozhodnutím soudu. K přeměně členství může dojít také, náleželi-li zůstaviteli dva nebo více členských podílů v jednom a témž družstvu, v takovém případě mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popřípadě společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

- 1) Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem, nebo manželé společní členové nájemci 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.
- 2) Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu, nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením, se určí, s kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu, nebo družstevního nebytového prostoru.

čl. 12

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně, nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze.
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný,
- c) podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje a účastnit se veškeré družstevní činnosti,
- d) na přidělení bytu za podmínek stanovených těmito stanovami a uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další

členský vklad podle článku 15. případně 16. na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené s příslušným orgánem družstva,

e) uzavřít smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě smlouvy uzavřené podle písmena d) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel, na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo jeho části, nebo na základě dohody o výměně družstevního bytu, nebo na základě zdědění členského podílu, nebo na základě rozhodnutí soudu, popř. dohody rozvedených manželů.

f) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,

g) nahlížet do seznamu členů družstva,

h) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,

ch) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor),

i) každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejich pořízením,

j) obdržet roční vyúčtování zaplacených 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) požádat o převod přiděleného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do osobního vlastnictví, pokud členská schůze tento převod schválí a člen uhradí náklady družstva vzniklé v souvislosti s převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ve výši stanovené představenstvem bytového družstva,

l) zúčastnit se schůze představenstva má právo jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva, nebo kontrolní komise rozhodne.

čl. 13

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,

b) uhradit vklad do základního jmění – základní členský vklad, splnit další členský vklad podle čl. 15, popř. dodatečný další členský vklad podle čl. 16 ve stanovené výši a lhůtě, podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu,

c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 40 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,

d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním, nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené s jeho užíváním,

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 do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva,

f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt, nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,

g) dle rozpisu představenstva provádět, nebo si zajistit úklid společných prostor v domě,

h) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor. V případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme,

ch) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů nejdéle do dvou měsíců poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností. Nahlásit neprodleně družstvu změnu své adresy evidované v seznamu členů,

i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, kontrolovali stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů,

j) 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 fond 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,

k) podílet se na úhradě ztráty družstva v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnickému podílu.

l) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

čl. 14

Majetková účast člena družstva – členský vklad

1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad. Členský vklad je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15, a dodatečným dalším členským vkladem podle čl. 16, pokud ho členská schůze svým rozhodnutím schválí a případně další majetkovou účastí člena na podnikání družstva.

2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2500 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu 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.

4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu nebo zrušení schvaluje členská schůze.

5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.

6) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze.

čl. 15

Další členský vklad (pořizovací)

1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účastí na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu a dále na hospodaření družstva (krytí ztrát družstva) v případech, že tak rozhodne členská schůze. Další členský vklad se neodepisuje.

2) Jeho výše se stanoví poměrem podlahové plochy jím užívaného bytu k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů v domě, není-li se členem dohodnuto jinak.

3) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.

4) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovy družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo nebytovým prostorem.

čl. 16

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle článku 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo a přihlédne při tom k tržní ceně hodnoty bytu v čase a místě obvyklé, podle pravidel schválených členskou schůzí.
- 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 příslušejícího pozemku, nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 15.

čl. 17

Převod družstevního podílu

- 1) Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle čl. 4. bez souhlasu představenstva.
- 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 předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 4) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu, která souvisí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určenými stanovami.
- 5) O převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví rozhoduje a dává k němu souhlas členská schůze na návrh představenstva.

čl. 18

Převod části družstevního podílu

Člen může písemnou dohodou, u které musí být připojeno písemné prohlášení o majetkovém vypořádání, převést bez souhlasu představenstva část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11 na jiného člena.

čl. 19

Přechod družstevního podílu

- 1) Smrtí člena bytového družstva přechází na dědice, kterému připadl družstevní podíl nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně všech 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) Členství přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.
- 4) Družstevní podíl přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

čl. 20

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 právnické osoby, která je členem družstva,

- h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- ch) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí, nebo v exekuci, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- j) zánikem družstva bez právního nástupce,
- k) zánikem pracovního poměru neurčí-li stanovy jinak,
- l) jiným způsobem stanoveným zákonem,
- 2) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a nájem družstevního bytu. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.
- 3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena, to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení, nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující,
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

čl. 21

Dohoda

Dohoda o zániku členství mezi členem a družstvem se uzavírá v písemné formě a členství končí v ní sjednaným dnem. Po jednom vyhotovení dohody o skončení členství obdrží každá strana.

čl. 22

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 a pro jejich změnu nehlasoval, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 4) Dohoda o zániku členství a oznámení o vystoupení člena z družstva musí mít písemnou formu.
- 5) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

čl. 23

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti, nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů, nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ke které se zavázal, nebo z jiných důvodů uvedených ve stanovách.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.
Za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu se budou zejména považovat případy kdy člen:
 - a) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku který se v tomto domě nachází,

- b) dluží družstvu částku přesahující výši tříměsíčního nájmu a to za nedostatečnou nebo nepravdělnou úhradu nájmeného, vyúčtování zálohových položek, poplatků z prodlení, nezaplacení provedených oprav apod.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu.
- 5) Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
- 6) Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, nebo proti členovi družstva.
- 7) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi. 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 členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 9) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 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 bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.
- 12) Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

čl. 24

Zánik družstva

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

čl. 25

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi, nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu člena družstva ke dni zániku členství a to:
- a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu.
- b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu.
- c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná nule.
- d) zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu vypořádacího podílu, sníženého o základní členský vklad.
- 2) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
- 3) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu a s ním spojená práva a povinnosti s členstvím, nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 25 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

čl. 27

Informační deska - Seznam členů

Družstvo zřídí v domě informační desku přístupnou po celou dobu všem členům družstva.

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové. Je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se tento z manželů bez ohledu na to, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
- b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů a to nejpozději do dvou měsíců poté, kdy tato skutečnost nastala. Tato povinnost platí i při změně adresy člena. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV.

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a přidělování bytu

čl. 28

Členovy vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu

- 1) Na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva.
- 2) Převodem družstevního podílu podle čl. 17 nebo převodem části družstevního podílu podle čl. 18.
- 3) Na základě dohody o výměně bytu.
- 4) Na základě zdědění družstevního podílu spojeného s nájmem bytu.
- 5) Rozhodnutím soudu, popř. dohody rozvedených manželů.

čl. 29

Přidělení družstevního bytu

Bytové družstvo přiděluje uvolněné družstevní byty (družstevní nebytové prostory) ze stávající výstavby získané pravomocným rozhodnutím soudu o zrušení nájmu, vyloučením člena, vrácením družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), nebo výpovědí z nájmu danou družstvem v souladu se stanovami a zákonem.

Předseda přidělí družstevní byt (družstevní nebytový prostor) za podmínek stanovených představenstvem tak, aby družstvu nevznikla škoda.

čl. 30

Při splnění podmínek určených ve stanovách rozhoduje o přidělení uvolněného bytu členům představenstvo družstva.

Představenstvo může přidělit uvolněný družstevní byt při splnění podmínek podle čl. 12 písm. d) v případech:

- a) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva,
- b) členovy, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal ne jeho vinou neobyvatelným a družstvo má k dispozici uvolněný byt a uzavře-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.
- c) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva,
- d) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven a oni byt nadále užívají.
- e) na návrh obecního úřadu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.
- f) když o uvolněný byt nemají členové bytového družstva zájem.

čl. 31

1) Před přidělením bytu podle čl. 30 předseda vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15, (případně dodatečného členského vkladu podle čl. 16), lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.

2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad nebo dodatečný členský vklad, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy, jeho právo na přidělení bytu zaniká.

čl. 32

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, když o družstevní byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat družstevní byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část V.

Nájem družstevního bytu

čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) 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.
- 3) Původně uzavírané (smlouvy o nájmu družstevního bytu), případně další písemné doklady upravující vztahy mezi družstvem jako pronajímatelem a členem družstva jako nájemcem, se považují za nájemní smlouvy podle ustanovení těchto stanov.

čl. 34

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha jakož i osoby, které žijí s členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost ani do dvou měsíců, kdy tato skutečnost nastala (podle občanského zákona), považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a považuje se za důvod pro postup podle čl. 23.
- 2) Družstvo si vyhrazuje právo dání souhlasu s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou, anebo případy zvláštního zřetele hodné.
- 3) Žádost i souhlas družstva s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti podle čl. 34 písm. 2, vyžaduje písemnou formu.
- 4) Kromě práva užívat družstevní byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 5) Členové - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 6) Pokud ví člen - nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, a ví 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, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností a za důvod pro postup podle čl. 23, nastane-li z tohoto důvodu družstvu škoda.
- 7) Družstvo má právo požadovat, 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 podmínkách.

čl. 35

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu, plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci).
- 3) Ve smyslu předchozího odstavce pak nájemce hradí opravy a výměny elektrických rozvodů počínaje jističi v bytě (včetně), vodoinstalačních rozvodů počínaje rozvodem za měřidlem směrem do bytu, kanalizačních rozvodů od napojení na stupačku směrem do bytu, výměnu topných těles radiátorů včetně regulačních ventilů, u společné televizní antény počínaje přívodem v bytě, u domácích telefonů aparátem v bytě, dále nátěry zárubně vchodových dveří do bytu. U oprav a výměn stanovených v tomto odstavci nesmí nájemce bez souhlasu družstva měnit technické parametry rozvodů, musí zajistit odborné provedení prací a musí vždy postupovat ve smyslu čl. 39 odst.1, těchto stanov.
- 4) Nájemce hradí náklady na výměnu indikátorů tepla v případech, když je poškozen. Také hradí náklady vzniklé při výměně otopných těles v bytě a s tím spojené přemístění indikátorů na vyměněná tělesa. Družstvo hradí pouze náklady spojené s přemístěním indikátoru s poškozeného otopného tělesa na nové. Poškození tepelného indikátoru, nebo přemístění indikátoru s jednoho otopného

tělesa na druhé musí nájemce vždy neprodleně nahlásit představenstvu bytového družstva s termínem zahájení prací tak, aby družstvo mohlo zajistit oznámení servisní firmě s deseti denním předstihem. Výměna musí být provedena firmou, která má s družstvem uzavřenou servisní smlouvu.

5) Představenstvo družstva může z technických, nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav, nebo běžné údržby bytu.

6) Představenstvo družstva může svým usnesením schválit způsob úhrady oprav a běžné údržby bytů tak, že samo stanoví výši spoluúčasti nájemce, případně i další náležitosti a podmínky shodné pro všechny nájemce.

7) ustanovení odst. 5 se nevztahuje na nebytové prostory.

čl. 36

1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu a výši náhrady musí doložit doklady. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

3) Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě, nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

4) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo statním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen – nájemce tyto náklady družstvu.

5) Člen – 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. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvu členu - nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva, aniž by kterékoliv osobě v této souvislosti vznikl vůči družstvu nárok na náhradu či jiné plnění.

čl. 37

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

čl. 38

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena – nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

čl. 39

1) Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

2) Člen-nájemce je povinen strpět úpravy bytu nebo domu jen nesníží-li se jeho kvalita bydlení. V ostatních případech družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a nebytového prostoru pouze se souhlasem člena. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, nebo z naléhavého důvodu, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

čl. 40

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši skutečných nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3, a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovanou plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný, nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy, nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se se členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, a to nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce bezhotovostním platebním stykem na účet bytového družstva.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem - nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne představenstvo. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst.3. se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) 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 má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu.
- 8) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
- 9) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva.

čl. 41

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě, nebo v domě závadu, která podstatně, nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Člen - nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen - nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to do jaké míry je znemožněno, nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.
- 2) Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně, nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

čl. 42

- 1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit. Právo také zanikne, nebylo-li uplatněno do tří měsíců po odstranění závad.
- 2) O formě a výši poskytnutých náhrad rozhodne představenstvo za podmínek upravených těmito stanovami.

čl. 43

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 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.

čl. 44

Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

čl. 45

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
- b) dohodou (rozvedených) manželů – společných členů družstva,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) smrtí jednoho z manželů, nebo
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

čl. 46

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) 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.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl.
- 4) Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

čl. 47

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na základě smlouvy o podnájmu a to na dobu určitou nebo bez časového omezení, ale jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 23.
- 2) Povolení musí být jmenovité pro každý podnájem. S ukončením podnájmu zaniká i povolení podnájmu.
- 3) Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu.
- 4) Nájemce odpovídá pronajímateli za jednání třetí osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
- 5) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

čl. 48

Výměna bytu

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít dohodu o výměně bytu. Dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu se všemi právy a povinnostmi, a v jednom vyhotovení musí být předložena družstvu.
- 2) Jestliže člen-nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt, nebo nebytový prostor s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato výměna není schválena pronajímatelem nedružstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.
- 3) Jde-li o výměnu bytů v témž družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy je předložena orgánům družstva.
- 4) Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu, nebo dnem předložení dohody

družstvu, podle toho, který nastane později. Dohoda musí splňovat náležitosti uvedené v bodě 1.
4) Převod družstevního podílu se všemi právy a povinnostmi na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

čl. 49

Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

čl. 50

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle čl. 20,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. 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, nedohodně-li se družstvo se členem - nájemcem jinak,
- e) vznikem vlastnictví člena – nájemce k družstevnímu bytu.

čl. 51

- 1) Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 3) 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.
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu - nájemci právo zadržet movité věci, které má člen – nájemce v bytě.

čl. 52

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 tohoto nájmu a na ustanovení o právech a povinnostech členů - nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

čl. 53

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.
- 3) Trvalé užívání družstevního bytu k jiným účelům než bydlení není možné.

čl. 54

Sloučení a rozdělení bytu

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

čl. 55

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu podle čl. 54. nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

Část VI.

čl. 56

Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) předseda představenstva,

čl. 57

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.

čl. 58

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18 let, 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.
- 2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

čl. 59

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.
- 3) Je-li členem družstva právnická osoba, je povinna zmocnit k jednání v orgánech družstva statutárního nebo zmocněného zástupce, přičemž úkony zástupce jsou pro právnickou osobu závazné.
- 4) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

čl. 60

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

čl. 61

Členové orgánů družstva 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. Pokud při výkonu funkce způsobí škodu, odpovídají za ní v rozsahu stanoveném zákonem. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky za škodu členská schůze.

čl. 62

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva a ředitel nesmějí být podnikateli, ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti, nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek, nebo družstvo jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech.

Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

čl. 63

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení 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. 64

- 1) Orgány družstva jednájí o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

čl. 65

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí 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 přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu podle čl. 12 písm. i)
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění uveřejní představenstvo do 15 dnů ode dne konání členské schůze oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje členská schůze.

čl. 66

Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva a kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
- 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 a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, volit a odvolávat předsedu a místopředsedu bytového družstva, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech,
 - c) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány, nebo jejich členy volit a odvolávat,
 - d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku,
 - e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - f) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,

- ch) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
 - i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - j) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
 - k) rozhodovat o vydání dluhopisů,
 - l) schvalovat převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
 - m) rozhodovat o přeměně, rozdělení, sloučení splynutí nebo jiném zrušení družstva,
 - n) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, jejich změnu a zrušení, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, schvalovat výši poplatku na správu družstva, schvalovat činnosti, při nichž majetková účast družstva přesahuje 100 000 Kč. v případě havárie 500 000 Kč čl. 3 odst. 4.
 - o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - p) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - q) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - r) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,
 - s) schvalovat a rozhodovat o převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví,
 - t) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního kapitálu,
 - u) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,
 - v) schvalovat statuty fondů, jejich tvorbu a použití,
 - w) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva,
 - x) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva,
 - y) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.
- 3) Členská schůze může na návrh členů družstva změnit, nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterými byli porušeny právní předpisy nebo stanovy.
- 4) Členská schůze plní funkci kontrolní komise,

čl. 67

- 1) 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 představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
- 2) 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. To neplatí, pokud jsou přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že tato věc se bude projednávat na této členské schůzi.

čl. 68

- 1) Členská schůze se svolává podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně.
- 2) Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva.
- 3) Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 4) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, pokud je o to požádá kontrolní komise, nebo deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- 5) Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu na žádost kontrolní komise, nebo na žádost deseti procent členů družstva, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat členskou schůzi i jeden člen představenstva nebo kontrolní komise družstva nebo likvidátor družstva.
- 5a) - Není-li členská schůze svolána představenstvem podle bodu 4. tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí členskou schůzi svolat kontrolní komise nebo likvidátor nebo alespoň jeden člen představenstva.
- 5b) Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze kontrolní komisí, likvidátorem nebo členem představenstva, může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy družstva, kteří o svolání členské schůze požádali.

6) Pokud není členská schůze usnášení schopná podle čl. 71, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo členové družstva vzali zpět svoji žádost o svolání členské schůze.

7) Představenstvo svolává členskou schůzi, na které se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto shromáždění konalo nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

čl. 69

1) Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou zaslouvanou všem členům na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva a dalším zákonným způsobem, nejpozději patnáct dnů před dnem konání členské schůze.

2) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat:

a) firmu a sídlo družstva,

b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba členské schůze musí být určena tak, aby co nejméně omezovala možnost členů se zúčastnit,

c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze,

d) program členské schůze,

e) k pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze.

3) 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.

4) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa a seznámení se s podklady.

čl. 70

Na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat novou členskou schůzi. Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek členům měnit.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.

Čl. 71

1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva, nevyžaduje-li zákon, nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.

2) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové družstva.

3) Každý člen družstva má jeden hlas.

4) Pro posouzení schopnosti členské schůze se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy členů družstva, jejichž výkon funkce ke dni konání členské schůze trvá.

5) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů družstva, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.

6) V případě rozhodování o:

a) uhrazovací povinnosti,

b) zrušení družstva s likvidací,

c) přeměně družstva,

d) schválení poskytnutí finanční asistence,

e) vydání dluhopisů,

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni členové družstva, kteří zastupují alespoň dvě třetiny všech členů družstva a usnesení musí být přijato členy družstva, kteří zastupují alespoň dvě třetiny přítomných členů družstva.

7) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

8) Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda zastoupení je uděleno pro jednu, nebo více členských schůzí. Nikdo nesmí zastupovat více než jednu třetinu všech členů družstva.

Čl. 72

- 1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, do tří týdnů náhradní členskou schůzi se stejným programem a to stejným způsobem jako původní členskou schůzi samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna jedna čtvrtina členů družstva a usnesen je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných členů.
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do programu řádné členské schůze lze rozhodnout na náhradní členské schůzi jen tehdy, jsou-li přítomni a souhlasí s tím všichni členové družstva.

Čl. 73

- 1) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 2) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
 - a) změnu stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

Čl. 74

Pokud má členská schůze rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na členskou schůzi písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se členské schůze v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním členů družstva o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 75

- 1) Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými 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. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o členské schůzi je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i její rozpor s dobrými mravy.
- 2) Nebylo-li právo uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.
- 3) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. 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. 76

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, přísluší mu obchodní vedení družstva, řídí jeho činnost a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami, nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu, za svou činnost odpovídá členské schůzi.
- 2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává, a připravuje její jednání.

- 3) Představenstvo má 3 členy a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeném pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 4) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou, nebo se členy kontrolní komise manželi, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 5) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 6) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 7) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 8) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání, nebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 9) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.

čl. 77

- 1) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda, nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 2) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a místopředseda, případně další člen představenstva. V době zaneprázdnění nebo nepřítomnosti předsedy, pak místopředseda a člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.

čl. 78

Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

čl. 79

Do působnosti představenstva zejména náleží:

- a) rozhoduje o hlavních směrech činnosti družstva,
- b) ruší usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo stanovami,
- c) rozhoduje a případně mění rozhodnutí členské schůze ve sporných rozhodnutích o opravě havarijního stavu budovy případně její části, nebo navýšení dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy při její nedostatečné tvorbě,
- d) určuje výši nájemného u bytů (nebytových prostor) a záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) podle čl. 40,
- e) zajišťuje ustanovení a schvaluje hospodářský plán družstva,
- f) zajišťuje zpracování roční účetní uzávěrky a hodnotí výsledky činnosti družstva, které předkládá členské schůzi ke schválení, spolu s návrhy na použití zisku, nebo způsobu úhrady ztráty,
- g) projednává zprávy kontrol provedených jinými orgány, schvaluje a zajišťuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků,
- h) rozhoduje o přijetí nových členů bytového družstva,
- ch) schvaluje přidělování místností nesloužících k bydlení podle čl. 52,
- i) přiděluje byty a místnosti k bydlení podle čl. 30,
- j) určuje výši a splatnost dalších členských vkladů podle čl. 15 a 16. nebo záloh na ně, popř. zvýšení stanovených záloh, případně jejich vyúčtování,
- k) uzavírá dohody o přenechání bytu do dočasného nájmu, přičemž přihlíží k vyjádření členské schůze a dává souhlas k rozdělení družstevního podílu podle čl. 11,
- l) rozhoduje o odvolání proti rozhodnutí předsedy o odstoupení družstva od smlouvy,
- m) rozhoduje o vyloučení člena z družstva,
- n) vydává vnitrodružstevní předpisy, které nejsou v pravomoci členské schůze
- o) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 47,
- p) na základě písemné žádosti člena k převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví, svým usnesením dává členské schůzi své doporučující stanovisko,
- q) stanoví náklady vzniklé při převodu bytu do osobního vlastnictví podle čl. 12. písm. k) a výši úhrady za úkony vzniklé z podnětu nebo ve prospěch člena podle čl. 13. písm. e),
- r) určuje způsob tvorby a použití zálohy na "Dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice,"

- s) rozhoduje o způsobu a zajištění služeb pro své členy a jejich rozúčtování podle jiného právního předpisu,
- t) uplatňuje nároky za škodu způsobenou členem družstva
- u) stanovuje podmínky výběru podle § 579 ZOK a provádí výběr a schválení předsedy družstva formou pracovněprávního vztahu v případě, že členská schůze nezvolí ze svých řad předsedu, zajišťuje výběrové řízení na obsazení funkce,
- v) vykonává i jiné činnosti v souladu se zákonem a těmito stanovami.

čl. 80

1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda) popř. pověřený člen představenstva písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů.

V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva.

Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.

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

3) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

4) O průběhu jednání představenstva se pořizuje zápis, ve kterém jsou jmenovitě uvedeni členové kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením, nebo se zdrželi hlasování. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohou je seznam přítomných členů. Každý má právo na kopii zápisu.

5) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

čl. 81

Předseda

Předseda je orgánem družstva, jemu přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami,
- c) řídit běžnou činnost družstva.

Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu a členské schůzi.

čl. 82

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda družstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva,
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma.

čl. 83

Rozhodování o bytových otázkách

1) V rámci této činnosti předseda spolu s dalším členem představenstva uzavírá:

- a) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12. písm. e),
- b) přiděluje členům družstva byty (nebytové družstevní prostory) podle čl. 30,
- c) uzavírá se členem – nájemcem dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 50,
- d) uzavírá smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 32,
- e) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru),
- f) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení podle čl. 47,
- g) dává souhlas k dohodám o výměně bytu podle čl. 48,
- h) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 53,
- i) rozhoduje o změně nebo zrušení rozhodnutí o přidělení bytu podle čl. 31 odst. 2.

2) O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.

3) O své činnosti informuje předseda představenstvo.

čl. 84

Řízení běžné činnosti družstva

- 1) Pokud je předseda pracovníkem družstva řídí se jeho činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 2) Pracovní poměr předsedy družstva vzniká volbou ve smyslu příslušných ustanovení zákoníku práce.

čl. 85

Pomocné orgány

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

čl. 86

Omezení hospodaření bytového družstva

Zisk bytového družstva lze použít pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k rozvoji družstva.

- 1) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastaveným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto bytů.
- 2) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavené a s nimi věcně související, ledaže s tím předtím udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
- 3) Souhlas podle odstavce 1. a 2, musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem člena bytového družstva.
- 4) Odstavce 1. a 3. se nepoužijí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

čl. 87

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Je-li v družstevním bytovém domě část bytů ve vlastnictví bývalých členů družstva, zastupuje družstvo předseda družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
- 2) Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Část VII.

Hospodaření družstva

čl. 88

Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Družstvo k zajištění svého hospodářství vytváří příslušné fondy.

čl. 89

Hospodaření družstva

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového družstva je bytové hospodářství, které představuje bytový dům, v němž jsou vymezeny bytové jednotky jejich ekonomické výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují.
- 2) Činnost družstva se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor), ze zápisného a jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.

Zálohové platby za služby, jejich poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytových prostor) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených členskou schůzí.

3) Způsob rozdělení a užití zisku, případně úhrad ztrát navrhuje představenstvo a schvaluje členská schůze.

Postup při rozdělování zisku:

- a) příděl do nedělitelného fondu,
- b) příděl do dalších fondů
- c) jiné použití fondu
- d) kombinací výše uvedených způsobů.

Postup při úhradě ztráty:

- a) z nedělitelného fondu,
 - b) z jiných zajišťovacích fondů družstva
 - c) jiným způsobem
 - d) uhrazovací povinností podle čl. 13 písm. j) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů.
- Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15.

čl. 90

Fondy družstva

1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstva, i dalšího vlastní zdroje na financování činností družstva.

Členská schůze může rozhodnout o dalších ve stanovách neuvedených specifických fondů podle potřeb družstva.

2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích), a pokud členská schůze rozhodne o zřízení fondu dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu případně dalších zajišťovacích fondů družstva.

3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.

4) Družstvo dále vytváří rezervy na opravy.

čl. 91

Základní kapitál

1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.

2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů, jde-li o další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo a schválila členská schůze.

čl. 92

Nedělitelný fond

1) Nedělitelný fond se tvoří přídělem ze zisku družstva, nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku. Členská schůze může rozhodnout o vyšší tvorbě nedělitelného fondu.

2) Při vzniku družstva vkladem ve výši 250 Kč, od každého zakládajícího člena.

3) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.

4) Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití (nejsou uloženy na zvláštním účtu.)

5) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy

čl. 93

Fond dalších členských vkladů (pořizovacích) podle čl. 15

1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad a lze jej na základě rozhodnutí členské schůze doplňovat i ze zdrojů dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a ze zisku družstva jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu, nebo pořízení pozemku příslušejícímu k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 16 odst. 3.

2) Prostředky fondu lze použít na úhradu nákladů na pořízení nebo technickém zhodnocení domu, družstevního bytu, na pořízení pozemku příslušející k domu, případně na související náklady spojené s pořízením tohoto majetku (dále jen majetku) a dále na krytí hospodaření družstva (krytí ztrát družstva) v případech, že tak rozhodne členská schůze. Zdroje fondu se použijí k úhradě ztráty družstva vzniklé

převodem družstevního bytu (nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku z družstevního vlastnictví do vlastnictví člena (nájemce) podle jiného právního předpisu.

3) Tvorba fondu ze zisku a čerpání fondu na úhrady ztrát družstva se provádí v poměru připadajícím na jednotlivé členy. Částka připadající na jednotlivé členy se vypočte podle skutečné výše dalších členských vkladů jednotlivých členů na jednotlivé byty a jejich poměr k celkové výši – součtu všech dalších členských podílů (k celkovému stavu fondu).

4) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (bytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2, nebo vrácením dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva. Fond je veden v členění podle dalších členských vkladů jednotlivých členů družstva jmenovitě.

čl. 94

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16

1) Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.

2) Fond lze použít na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů družstva, zálohy na opravy a dodatečné investice jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.

čl. 95

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.

3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené členskou schůzí.

4) Zálohu nebo její část lze členu - nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

Část VIII.

čl. 96

Zrušení a likvidace

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

čl. 97

1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.

2) Toto 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.

Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

čl. 98

1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:

a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;

b) nesplňuje 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) nemůže 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 s jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

2) V případech, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

čl. 99

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

čl. 100

- 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 likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží 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 v poměru velikosti dalšího členského vkladu (pořizovacího) čl. 15, jehož hodnota byla určena u zakládajících členů družstva podle velikosti jednotlivých bytů a vklad byl použit na koupi družstevního domu.

Část IX.

čl. 101

Společná ustanovení

Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva, nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

čl. 102

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutím a činnostem orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

čl. 103

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem 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 nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítí;
 - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

čl. 104

Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.

- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část X.

čl. 106

Plná moc

Pokud člen družstva udělí jiné osobě plnou moc ve věci dispozice s nájmem bytu, družstevním podílem a jeho členstvím v družstvu musí být jeho podpis na plné moci úředně ověřen.

čl. 107

Přechodná a závěrečná ustanovení

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

čl. 108

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým členskou schůzí dne 26.6.2014 a nabývají účinnosti dnem 26.6.2014. Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích.

