

**V3**

# **BYTOVÉ DRUŽSTVO REPUBLIKA**

se sídlem

**Neratovice, nám. Republiky čp. 993,  
okres Mělník, PSČ 277 11**

## **STANOVY Bytového družstva**

# Část I.

## Základní ustanovení

### čl. 1 Obchodní firma a sídlo

1. Firma: Bytové družstvo Republika
2. Sídlo: Neratovice, nám. Republiky 993, okres Mělník, PSČ 277 11
3. Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr., č.vl. 4279 a má přiděleno identifikační číslo 25695185. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto Stanovy.
4. Internetové stránky bytového družstva: [www.bd-republika.cz](http://www.bd-republika.cz)

### čl. 2 Základní ustanovení o družstvu

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů, zejména v oblasti bydlení v domech č. p. 985-1000, nám. Republiky, 277 11 Neratovice. 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. **Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva, avšak mohou mít uhrazovací povinnost v případě ztráty v rozsahu podle těchto Stanov.**
4. Družstvo je obchodní korporací.
5. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.
6. Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů družstva. Družstvo však musí stále splňovat zákonnou podmínku členství nejméně 3 členů, pokud jde o fyzické osoby.
7. **Družstvo zřizuje ve svém sídle informační desku přístupnou každý pracovní den všem členům (zároveň je informační deska zpřístupněna na webových stránkách.**

### čl. 3 Předmět činnosti družstva

1. Předmětem činnosti družstva je:
  - a) provoz a správa majetku družstva, tj. bytových domů č. p. 985-1000 v Neratovicích, popř. dalších staveb s provozem a správou domu spojených, a pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
  - b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
  - c) uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), o nájmu jiných než družstevních bytů a jiných než družstevních nebytových prostor (jiné než družstevní byty a nebytové prostory dále jen " byt, nebytový prostor"), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru);
2. Družstvo může za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavce 1 pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.
3. Činnost družstva při správě a poskytování služeb s užíváním bytů a nebytových prostor je stanovena v Organizačním řádu družstva a v Domovním řádu družstva.

## Část II.

### Členství v družstvu

#### čl. 4 Vznik členství

1. Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito Stanovami:
  - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
  - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
  - c) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce.
2. Představenstvo družstva je povinno rozhodnout o projednání přihlášek podaných za trvání družstva a rozhodnutí sdělit žadateli písemnou formou.

#### čl. 5

Členem družstva může být:

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování Stanov a má na území České republiky trvalý pobyt, a která nemá žádné závazky vůči družstvu.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, která musí být zastoupena zákonným zástupcem, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. Členství právnických osob je vyloučeno.

#### čl. 6

1. Členství nového člena družstva vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o jeho přijetí za člena na základě písemné přihlášky projednané představenstvem družstva.  
Podmínkou přijetí za člena je:
  - a) zaplacení základního členského vkladu;
  - b) přijetí závazku k převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu pořizovacímu;
  - c) přijetí závazku k převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu dodatečnému.
2. Další členský vklad (tj. pořizovací členský vklad) v době založení družstva pro jednotlivé členy družstva vážící se k určitému bytu, byl stanoven poměrem podlahové plochy všech bytů v domech k celkové ceně kupních smluv za domy i pozemky, je základním kritériem, ze kterého se vychází při posuzování (stanovení) jakékoliv (i další) majetkové účasti člena družstva.
3. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu bytového družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho **členského vkladu. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného a základního členského vkladu.**
4. Představenstvo je povinno, před projednáním přihlášky na členské schůzi rozhodnout o přihlášce, a to nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí představenstva může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání k členské schůzi družstva, která je projednána při nejbližším zasedání.
5. Družstvo vrátí základní členský vklad a další členský/é vklad/y uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
6. **Další členský vklad na modernizaci a rekonstrukci domu se členovi stanoví z kupní ceny nebo ceny díla poměrem podlahové plochy jím užívaného bytu k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů v domě.**

## čl. 7 Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
2. Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
4. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
5. 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.
6. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
7. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
8. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.
9. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
10. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

### 11. Společné členství manželů zaniká:

a) vypořádáním společného jmění manželů; nebo

b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.

## čl. 8 Přeměna členství

1. 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.

## čl. 9 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno **s výjimkou, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů v tom případě vzniká společné členství manželů.**
3. Zastavení družstevního podílu **a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu** je vyloučeno.
4. **Vyčlenění družstevního podílu do svěřeneckého fondu je vyloučeno.**
5. Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky Stanov pro přijetí za člena družstva.
6. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
7. Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle článku 5 Stanov. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu

družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených Stanovami.

## Čl. 10

### Přechod družstevního podílu

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
3. Úmrtím člena družstva přechází jeho členství na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl.
4. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc od doby, **kdy mu bylo dědictví potvrzeno, jinak toto právo zanikne. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné.**
  - a) výpovědní doba činí tři měsíce a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn se podílet na činnosti družstva;
  - b) podá-li dědic výpověď dle článku 10 odstavce 4 Stanov, platí, že se členem družstva nestal;
5. Pokud dědic neprojeví o členství zájem a členem se nestane, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož úmrtím členství zaniklo. Tímto jsou jeho dědické nároky k družstvu uspokojeny.

## Čl. 11

### Převod družstevního podílu

Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky **vzniku** členství **dle zákona** a podle čl. 5. **těchto Stanov. Podpisy nabyvatele i převodce na listině, kterou se družstvu prokazuje převod družstevního podílu, musí být úředně ověřeny.**

1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto Stanov.
  - a) členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství představenstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Toho dne zaniká členství převodce a nabyvatel se stává členem družstva v rozsahu práv a povinností převodce;
  - b) tytéž účinky nastávají i v případě, že představenstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a zároveň písemný souhlas nabyvatele tohoto členství;
  - c) nabyvatel členství je povinen se zavázat i ke splacení všech případných nevyrovnaných závazků původního člena družstva vůči družstvu, ke dni převodu členství ve stanovené lhůtě;
  - d) při převodu členství nevzniká právo na vyrovnávací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou;
  - e) v případě, kdy se jedná o převod společného členství manželů, musí být ve smlouvě o převodu členských práv a povinností uveden písemný souhlas obou manželů s převodem členství;
  - f) za provedení převodu členství uhradí nabyvatel družstvu manipulační poplatek ve výši, kterou stanoví členská schůze;
2. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

## Čl. 12

### Splynutí družstevních podílů

1. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splyňují/slučují se v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s družstevním podílem spojena práva třetích osob, družstevní podíly splyňují až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže písemná dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

2. Člen družstva o rozhodných skutečnostech v této věci musí informovat družstvo písemně bez zbytečného prodlení. **Po splnutí družstevních podílů má člen nadále jeden hlas.**

### Čl. 13

#### Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru.
2. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
3. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením, není-li již nabyvatel členem družstva.
4. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem, kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.
5. Sloučený družstevní podíl je možné dělit jen na části/podíly odpovídající částem/podílům předcházejícím jejich splnutí a je dále nedělitelný.

### Čl. 14

#### Nakládání se sloučeným / rozděleným podílem

Na každý sloučený / rozdělený členský podíl se pohlíží jako na ucelený samostatný členský podíl a nakládání s ním se vztahují Stanovy a příslušná ustanovení zákona.

### Čl. 15

#### Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou 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) **okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva;**
  - h) **okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel;**
  - i) **doručením vyznamení o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut;**
  - j) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
  - k) doručením vyznamení o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí;
  - l) zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku;
  - m) jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo

družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

3. Členství v družstvu se obnovuje na základě rozhodnutí představenstva. Při obnovení členství a zvážení důvodů k obnovení členství se postupuje dle příslušných ustanovení zákona.

4. **Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:**

- a) **zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující;**
- b) **skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.**

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

## **čl. 16**

### **Dohoda o zániku členství**

1. Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
2. Dohodou zaniká členství člena v družstvu i tehdy, pokud mu byly základní členský vklad i další členské vklady započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.

## **čl. 17**

### **Vystoupením**

1. Člen může z družstva vystoupit. V tomto případě zaniká členství uplynutím výpovědní doby, která činí tři (3) měsíce. Běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po datu doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
2. **Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.**
3. **Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou Stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně Stanov rozhodla, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou Stanov zaniká. Změna Stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními Stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.**
4. Oznámení o vystoupení může člen odvolat pouze písemně a se souhlasem členské schůze družstva.

## **čl. 18**

### **Vyloučením**

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
  - a) závažným způsobem nebo opakovaně i po písemné výstraze porušuje své členské povinnosti stanovené zákonem, Stanovami a rozhodnutími orgánů družstva;
  - b) hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
  - c) přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo těchto Stanov;
  - d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domech ve vlastnictví družstva, kde člen užívá byt (nebytový prostor), anebo proti cizímu majetku, který se v těchto domech nachází;
  - e) člen družstva zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;
  - f) nesplnil vkladovou povinnost k dalším členským vkladům, ke kterým se zavázal;

- g) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý;
- h) zneužil seznam členů;
- i) z jiných důležitých důvodů uvedených ve Stanovách družstva  
tj. jestliže člen družstva zejména:
- užívá majetek družstva tak, že družstvu vzniká škoda,
  - buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem i přes písemné upozornění porušují dobré mravy v domě, zejména opakovaně pořádek v domě a bytě,
  - závažným způsobem porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu (užívání) bytu, zejména nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců.
2. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve Stanovách měly následky, které nelze **odstranit**. **Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.**
3. O vyloučení rozhoduje představenstvo družstva nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy byl zjištěn důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
4. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být vyhotoveno písemně a vylučovanému členovi doručeno do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů, a musí v něm být uveden důvod vyloučení. Důvod nelze dodatečně měnit. **Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námítky k členské schůzi.**
5. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námítky k členské schůzi, a to ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení **rozhodnutí** o vyloučení. **Jinak toto právo zaniká.**  
Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh 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;
6. Rozhodnutí o vyloučení společných členů-manželů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů – manželů má právo proti rozhodnutí vznést námítky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
7. **Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení** se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
8. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. 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 námítky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

## Čl. 19

### Zánik společného členství manželů

1. 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 manželů;
- e) smrtí jednoho z manželů;

## **Čl. 20**

### **Vypořádací podíl**

2. Při zániku členství (s výjimkou čl. 11) za trvání družstva má dosavadní člen družstva nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl představuje určení majetkové účasti člena družstva v tomto družstvu pro případ zániku jeho členství.
3. Vypořádací podíl je roven **účetní hodnotě splněného** členského vkladu ke dni zániku členství.  
**U nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému pořizovacímu a dalšímu/dalším členskému/kým vkladu/dům, nebyl-li použit na úhradu ztráty družstva;**
4. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

## **Upraveno-viz čl. 21/4čl. 21**

### **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 družstva dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
2. Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
3. Vypořádací podíl podle čl. 21 odst. 1 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.
4. **Proti pohledávce bývalého člena na výplatu vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.**

## **Čl. 22**

### **Seznam členů**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Manželé jako společní členové se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a příjmení, datum narození, adresa bydliště, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu, než je bydliště člena; **neoznámí-li člen v souladu s odst. 3) družstvu jinou adresu, zapíše družstvo do seznamu členů adresu družstevního bytu (nebytového prostoru), jehož je člen nájemcem;**
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
  - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu;
  - d) číslo bytu (nebytového prostoru), který je člen družstva oprávněn užívat;
  - e) určení, ke kterému předmětu nájmu se vztahuje další členský vklad;
3. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna doložena. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu.
4. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat **bezplatné** vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. **Pokud člen požaduje vydání tohoto**

**potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.**

5. Předseda a místopředsedové družstva jsou povinni umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu členů každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu předseda a místopředsedové družstva umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.
7. **Osobní údaje družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností za účelem správy bytů (nebytových prostor). Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.**

## Část III.

### Práva a povinnosti členů

#### čl. 23

1. Člen družstva má zejména právo:
  - a) na přidělení a užívání konkrétního družstevního bytu (nebytového prostoru), ke kterému splatil další členský vklad/vklady ve lhůtě určené představenstvem;
  - b) na uzavření smlouvy o nájmu konkrétního družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), k němuž nabyt právo na základě smlouvy o převodu či přechodu členských práv a povinností;
  - c) podílet se na jednání a rozhodování členské schůze, účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
  - d) podílet se na řízení družstva přímo a prostřednictvím volených orgánů družstva;
  - e) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona a Stanov družstva;
  - f) předkládat návrhy a připomínky k činnosti družstva;
  - g) být informován představenstvem družstva, o jednáních a rozhodnutích představenstva, která nepodléhají schválení členskou schůzí;
  - h) být informován o hospodaření družstva;
  - i) na roční vyúčtování zaplacených záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto Stanov a zásad schválených členskou schůzí;
  - j) na vypořádací podíl při zániku družstva likvidací nebo při zániku členství za trvání družstva;
  - k) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;
  - l) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k představenstvu družstva a být o jejich vyřízení informován;
  - m) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu;
2. Člen družstva má zejména povinnost:
  - a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, Stanovy družstva, domovní řád a další vnitřní směrnice družstva, předpisy o požární ochraně a jiné právní předpisy ve vazbě na členství v družstvu a užívání družstevního bytu, plnit usnesení orgánů družstva;
  - b) splnit další členský vklad/y ve stanovené výši a lhůtě podle těchto Stanov a smlouvě o dalším členském vkladu;
  - c) sdružovat prostředky v rozsahu stanoveném Stanovami družstva a usneseními členské schůze;
  - d) chránit společný družstevní majetek před poškozením, ztrátou, zničením a zneužitím, upozorňovat na vzniklé závady, předcházet škodám, a řádně užívat a udržovat družstevní byt (družstevní nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru);

- e) člen je povinen umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, po předchozím oznámení v přiměřené lhůtě, aby byla provedena kontrola stavu družstevního bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, rovněž také zajištění řádné údržby družstevní bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku. 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;
- f) zařídit odstranění závad v družstevním bytě, které mohou ohrozit majetek jiného člena nebo družstva;
- g) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v družstevním bytě, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu a neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost;
- h) dodržovat zásady občanského soužití;
- i) řádně a včas platit platby nájemného (včetně příspěvku na správu domů) a zálohy na plnění spojená s užíváním družstevního bytu, popřípadě i doplatky zjištěné při ročním vyúčtování zaplacených záloh, a to včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování. Úhrady za bydlení a další plnění spojená s bydlením stanoví družstvo na základě členskou schůzí schválených ročních rozpočtů družstva tak, aby pokryly náklady na údržbu a opravy domu, náklady na pojištění, daň z nemovitosti, náklady spojené se správou, provozem domu apod.;
- j) uhradit družstvu při prodlení s plněním peněžité povinnosti úrok z prodlení ve výši dle zákona; ;**
- k) uzavřít nájemní smlouvu s družstvem o užívání družstevního bytu případně o užívání družstevních nebytových prostor;
- l) převzít družstevní byt (družstevní nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); v nájemní smlouvě lze sjednat předání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na uvedení bytu do provozuschopného stavu;
- m) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším 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 přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo 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;
- n) hradit veškeré opravy v družstevním bytě (družstevní nebytovém prostoru), které podle článku 26 odst. 5. Stanov nehradí družstvo;
- o) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva;
- p) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí;
- q) v případě ukončení členství odevzdat družstvu vyklizený družstevní byt (družstevní nebytový prostor);
- r) účastnit se prací, na nichž se usnese představenstvo nebo členská schůze (úklid společných prostor, opravy a údržba společného majetku aj.);
- s) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, úkony související s převodem členských práv atd. a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;**

## Část IV.

### Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

#### čl. 24

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.
2. Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
3. Členovi vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru):
  - a) přijetím za člena za splnění podmínek uvedených v Části II těchto Stanov;
  - b) na základě uzavřené písemné smlouvy o smlouvě budoucí o přidělení volného družstevního členského podílu;
  - c) převodem družstevního podílu;
  - d) přechodem družstevního podílu;
4. Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného, který byl schválen členskou schůzí a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
5. **Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru). Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) se platí zálohově.**
6. **Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.**
7. **Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelost nebo způsobilost k nastěhování.**
8. Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s písemným souhlasem představenstva družstva.

#### čl. 25

##### Práva a povinnosti vyplývající z nájmu

1. Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je řešen písemnou smlouvou o nájmu bytu mezi družstvem a členem družstva (nájemcem).
2. Vzniklo-li členství novým přijetím člena v době trvání družstva z titulu přidělení družstevního podílu k uvolněnému bytu, je členství spojeno s výlučným právem nájmu družstevního bytu, za který nový člen uhradil další členské vklady.
3. S nájemcem družstevního bytu mohou na základě jeho práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
4. Kromě práva užívat byt má 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. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
6. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
7. Družstvo má právo požadovat, aby v domácnosti nájemce žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
8. Nájemce může družstevní byt nebo jeho část přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva, a to pouze k bydlení na dobu určitou s tím, že je jeho povinností vždy písemnou formou sdělit představenstvu jména podnájemců se všemi údaji potřebnými k evidenci.
9. Nájemce, který se souhlasem představenstva přenechá družstevní byt do podnájmu, ručí za chování podnájemce a dodržování všech právních předpisů a Stanov.
10. Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit **písemně** 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
11. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
12. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, uhradí nájemce tyto náklady družstvu.
13. Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, popřípadě i jeho návštěva. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu těchto nákladů.
14. 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.
15. Nájemce družstevní bytu je dále odpovědný za:
  - a) bezpečný stav rozvodu plynu a elektroinstalací v bytě;
  - b) bezpečný stav instalovaného zasklení lodžii;
  - c) současně zodpovídá za stav a kompletnost oken v bytě a vstupních dveří do bytu, komory a sklepa.
16. Nájemce předá družstevní byt družstvu v den, kdy nájem končí. Družstevní byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu uvede nájemce byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
17. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

## Čl. 26

1. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Veškeré opravy v družstevním bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou družstevního bytu hradí nájemce (společní nájemci

- manželé), není-li dále stanoveno jinak.
3. **Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.**
  4. Veškeré stavební úpravy, nebo jiné podstatné změny v bytě smí nájemce provádět jen se souhlasem družstva a v souladu s platným zněním Stavebního zákona, a to i v případě, že je provádí na vlastní náklady a vlastními silami. **V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil**
  5. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy vnějších stavebně technických prvků (včetně vnějších nátěrů) nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
  6. Družstvo vždy hradí **všechny opravy spojené se stavební částí objektu a zařízeními pevně s ním spojenými včetně** opravy a výměny rozvodů tepla včetně radiátorů dálkového topení, rozvodů plynu, vody až po bytové uzávěry (opravy a výměny všech uzávěrů hradí nájemce) a výměnu měřičů teplé a studené vody. Dále družstvo hradí opravy (výměny) stoupacích vedení vody, plynu, kanalizace a elektrické přípojky do bytových rozvodnic.
  7. **O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto Stanovách a vnitrodružstevních předpisech.**
  8. **Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět, i když o těchto pracích sám nerozhodoval, nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech, pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.**
  9. **Nájemce je povinen umožnit družstvu nebo osobě pověřené družstvem po předchozí písemné výzvě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, nebo v bytě provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit do bytu přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě, nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.**
  10. Představenstvo družstva může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

## čl. 27

### Společný nájem družstevního bytu manželé

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželé.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
6. Právo společného nájmu družstevního bytu manželé zanikne:
  - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
  - b) vypořádáním společného jmění na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu;
  - c) **rozhodnutím soudu;**

- d) smrtí jednoho z manželů;
  - e) zánikem nájmu družstevního bytu.
7. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
  8. Nabyli-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem. Právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyli práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich, o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu. Tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.
  9. 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.
  10. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil **družstevní** podíl. 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. 28

### Zánik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
  - a) zánikem členství v družstvu;
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
  - c) **písemnou výpovědí nájemce, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a začíná běžet 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, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;**
2. Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
3. **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.**
4. **Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl on nebo jeho právní předchůdce bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.**
5. **Nedojde-li k vyklizení a odevzdání bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájmní smlouvy s družstvem.**
6. **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.**
7. Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
8. **Ustanovení těchto Stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru a o právech a povinnostech nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.**

1.

(pozn. výměna družstevního bytu není ničím jiným nežli převodem družstevního podílu, který nelze omezit ani vyloučit, viz § 736 ZOK, tedy odst. 3. Čl 29 neplatí. Vzhledem k tomu že pojem výměna bytu se již v zákoně nevyskytuje, na doporučení právníků je článek pro nadbytečnost vypuštěn).

## Čl. 29

### Práva a povinnosti z nájmu bytu, nebytového prostoru

1. Podrobnější podmínky pro nájem bytů a nebytových prostor (které nejsou pronajímány členům družstva) stanoví představenstvo v souladu s občanským zákoníkem a dalšími zákony.
2. Nájemce může byt užívat jen na základě písemné smlouvy o nájmu uzavřené mezi nájemcem a družstvem (pronajímatelem).
3. Nájemce nemůže disponovat (např. provést výměnu) s pronajatým prostorem (nebytovým prostorem) bez předchozího souhlasu představenstva družstva.
4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
5. Při pronájmu veškerých nebytových prostor, jejichž užívání není spojeno s užívaným bytem, a dispozicích s nimi, rozhoduje představenstvo v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Při rozhodování o pronájmu, při rovnosti nabídek, bude dána přednost členu družstva.
6. Při pronájmu společných a nebytových prostor, přenechává družstvo přesně označený společný či nebytový prostor k užívání v souladu se stavebním zákonem. Nájemce nebytového prostoru není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas družstva. Nájemní smlouva musí být vyhotovena písemně.
7. Nájemce, jemuž zanikl nájem, je povinen prostor vyklidit a předat, bez nároku na jakoukoliv náhradu.
8. Nájem zaniká
  - a) uplynutím doby nájmu určené v nájemní smlouvě;
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem nájemcem nedružstevního prostoru ke dni stanoveném v dohodě;
  - c) písemnou výpovědí družstva doručené nájemci nedružstevního prostoru, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena nájemci;
9. **Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně výpovědi z nájmu, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.**

## Část V.

### Orgány družstva

#### Čl. 30

1. Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze;
  - b) představenstvo;
  - c) kontrolní komise;
2. **Volené orgány družstva:**
  - a) **členem voleného orgánu družstva se může stát pouze člen družstva;**
  - b) Člen družstva se může stát členem voleného orgánu družstva (představenstva a kontrolní komise) jedině volbou, přičemž musejí být splněny předpoklady pro zvolení, tj. především je osobou, která dosáhla věku 18 let, je svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o



živnostenském podnikání, a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

3. K platnosti volby je nutné, aby člen družstva s přijetím funkce vyslovil souhlas, ať již před volbou nebo poté, kdy byl zvolen. V případě dodatečného souhlasu je třeba za den započetí funkčního období považovat den volby, a nikoliv den dodatečného souhlasu. Odmítne-li zvolený člen orgánu přijmout funkci, je nutno uskutečnit doplňující volbu.
4. Zvolený člen voleného orgánu družstva může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla družstva. Rozhodnutím členské schůze lze člena voleného orgánu družstva, kdykoli z funkce odvolat.
5. Členové orgánů družstva mají nárok na odměnu ve výši, kterou schválila členská schůze, nebude-li určeno jinak vnitřním předpisem družstva nebo ve smlouvě o výkonu **funkce 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, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro družstvo vykonávána.**
6. Členská schůze je povinna orgány družstva doplnit, jestliže některý člen odstoupí nebo nastanou jiné okolnosti, které omezí práci orgánů družstva. Členská schůze má právo odvolat člena představenstva a kontrolní komise.
7. V případě, že člen některého z volených orgánů družstva v průběhu volebního období odstoupí z jakéhokoliv důvodu z funkce nebo zemře, může příslušný orgán na jeho místo kooptovat jiného člena družstva staršího 18 let, nejdéle však na období do následující členské schůze.
8. Volby členů představenstva a kontrolní komise se konají na nejbližší členské schůzi **k datu ukončení volebního období.**
9. Rozhodnutí orgánů družstva obecného charakteru se zveřejňují na informačních deskách. A v elektronické podobě na internetových stránkách bytového družstva.
10. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů se oznamují těmto členům písemnou formou na adresu evidovanou v seznamu členů.
11. Funkční období volených orgánů jsou tři roky. **Pokud 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.**
12. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánů podle těchto Stanov.
13. 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 / podle pravidel stanovených předem příslušným orgánem. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
14. 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.
15. Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen tento člen předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze členem orgánu nebo kandidátem do funkce v orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, má se za to, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno, pokud členská schůze s touto činností vysloví souhlas.
16. Zákaz konkurence dle tohoto článku platí rovněž pro ředitele jakožto zaměstnance družstva a pro prokuristu, je-li jmenován.

## Čl. 31

### Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Do výlučné působnosti členské schůze patří:

- a) rozhodovat o změně Stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti
  - b) přijímat a měnit vnitřní předpisy družstva dle těchto Stanov (domovní řád, organizační řád, podmínky pro nakládání s uvolněným členským podílem atd.);**
  - c) volit a odvolávat členy představenstva, členy kontrolní komise, členy dalších orgánů družstva podle Stanov;
  - d) rozhodovat o výši odměn představenstva, kontrolní komise družstva a schvalovat smlouvu o výkonu funkce a její změnu a zrušení;
  - e) schvalovat řádnou, mimořádnou, popřípadě mezitímní účetní závěrku;
  - f) rozhodovat o rozdělení a použití zisku nebo úhradě ztráty, stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva;**
  - g) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
  - h) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu;
  - i) rozhodovat o použití nedělitelného fondu; schvalovat statuty fondů;
  - j) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu;
  - k) rozhodovat o významných majetkových úkonech s nemovitostmi nebo byty;
  - l) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
  - m) rozhodovat o námitkách **člena** proti rozhodnutí představenstva **o jeho vyloučení**;
  - n) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném způsobu zrušení družstva;
  - o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem;
  - p) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí;
  - q) rozhodovat **o pravidlech nakládání s uvolněným bytem**;
  - r) rozhodovat ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;
  - s) rozhodovat o rozpočtu družstva a obchodních operacích, jejichž hodnota přesahuje částku 200.000, - Kč, s výjimkou plateb za nájemní služby spojené s užíváním bytu, dle platných předpisů;
  - t) schvalovat přijetí nového člena, pokud podle Stanov tomu není jinak;
  - u) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva a kontrolní komise;
  - v) schvalovat zásady hospodaření, včetně plánů a výhledů na následující období;
  - w) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva, schvalovat výši poplatku na správu družstva;**
  - x) projednávat a schvalovat změnu využití nebytových prostor způsobem odlišným od dosavadního způsobu užívání;
  - y) projednávat a schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního a nedružstevního bytu (družstevního a nedružstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
  - z) schvalovat podmínky smlouvy o dalším členském vkladu a její změny nebo zrušení;**
    - aa) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo Stanovy svěřují do její působnosti.
3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které Stanovy ani zákon do její působnosti nesvěřují, to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
- 4. Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na níž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila.**

## Čl. 32

### Jednání členské schůze

1. Členská schůze projevuje svoji vůli usnesením. K platnosti usnesení se požaduje svolání orgánu způsobem stanoveným ve Stanovách, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlas většiny přítomných členů.

2. Každý člen má jeden hlas. Jeden hlas mají manželé – společní členové družstva.
3. Člen voleného orgánu družstva má vždy jeden hlas a musí hlasovat osobně, zastupování při hlasování není přípustné, s výjimkou, kdy na členské schůzi družstva hlasuje jeho zástupce anebo jiný člen na základě plné moci.
4. Jednání členské schůze svolává představenstvo dle potřeby dříve, nejméně však jednou za rok vždy po uplynutí účetního období. Místo konání je vždy v Neratovicích.
5. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
  - a) ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat;
  - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
6. Členská schůze musí být svolána, jestliže o to písemně požádá alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, nebo kontrolní komise.
7. Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů (15) přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na **informační desce družstva** a internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenu. Pozvánka musí být na **informační desce družstva** a internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
8. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
  - a) firmu a sídlo družstva;
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze;
  - c) označení, zda je svolávána řádná členská schůze nebo náhradní členská schůze;
  - d) program členské schůze;
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k členské schůzi, **pokud nejsou přiloženy k pozvánce.**

**Má-li dojít ke změně Stanov, nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna Stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn, nebo návrh usnesení.**
9. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
10. Na žádost počtu členů oprávněných požadovat svolání členské schůze 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 jednání členské schůze nelze po odeslání pozvánek členům měnit.
11. Členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna většina všech členů družstva, nevyžaduje-li zákon nebo Stanovy vyšší účast.
12. Předložený návrh je přijat, vysloví-li se pro něj alespoň nadpoloviční většina přítomných členů. K rozhodnutím podle článku 31 odst. 2) písm. **a), b), c), i), m), o), p), q), r), s), z), aa)** je vždy zapotřebí souhlasu alespoň dvoutřetinové většiny všech přítomných členů.
13. 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 uvedenou v seznamu členů a má právo zúčastnit se členské schůze. Pokud tento člen požádá před hlasováním o záležitosti, která se ho týká o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.
14. Pokud členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí o uhrazovací povinnosti člena, o zrušení družstva s likvidací, o přeměně družstva nebo o vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
15. **V případě rozhodování o změně Stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas 3/4 všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu**

družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.

16.K rozhodnutí o změně Stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje alespoň 3/4 všech členů družstva.

17.V případě rozhodování o:

- a) uhrazovací povinnosti;
- b) rozdělení zisku členům;
- c) zrušení družstva s likvidací;
- d) přeměně družstva

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň 2/3 členů a usnesení musí být přijato alespoň 2/3 přítomných členů.

18.Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než 11 členy družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. **Se členem nesmí být na členské schůzi přítomna žádná další osoba, pokud to nepřipustí rozhodnutí členské schůze ad hoc procesním rozhodnutím mimo plánovaný pořad jednání.**

19.O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.

### Čl. 33

#### Náhradní členská schůze

1. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Členská schůze je svolána tak, aby se konala bez zbytečného odkladu. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným programem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze.
2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet **bez ohledu na počet přítomných.**
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, pokud **jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.**

### Čl. 34

#### Rozhodování per rollam

1. V případech kdy, z důvodů obecně platných závazných nařízení, není možné členskou schůzi družstva, dle těchto Stanov, uskutečnit může představenstvo rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.
2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
3. Mimo zasedání členské schůze družstva může být formou per rollam rozhodováno o všech náležitostech, které zákon nebo Stanovy svěřují do její výlučné působnosti s výjimkou záležitostí dle čl. 31. Odst. 2. Stanov, kterými jsou:
  - a) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu;
  - b) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu;
  - c) rozhodovat o významných majetkových úkonech s nemovitostmi nebo byty;
  - d) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném způsobu zrušení družstva;
  - e) rozhodovat o zrušení družstva likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora a naložení s likvidačním zůstatkem;

- f) rozhodovat ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;
  - g) stanovit výši uhrazovací povinnosti případě ztráty družstva;
  - h) rozhodování o dalších otázkách, které zákon nebo Stanovy svěřují do její působnosti, jako jsou např.: rozhodnutí o vydání dluhopisů, rozhodnutí o převodu nebo zastavení družstva nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu činnosti družstva, rozhodovat o schválení smlouvy o tiché společnosti a jiné smlouvy, jimiž se zakládá právo na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích družstva, rozhodovat o schválení smlouvy o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, atd.
4. Představenstvo družstva, ve vazbě na návrh rozhodnutí, resp. návrh usnesení, prověří zda jsou splněny a zákonem požadované podmínky pro rozhodování členské schůze per rollam.
  5. Představenstvo družstva na svém zasedání projedná, a přijme rozhodnutí o konání hlasování v písemné formě (per rollam) a projedná a přijme podmínky hlasování o čemž vyhotoví samostatný zápis.
  6. Představenstvo družstva své rozhodnutí oznámí, bez zbytečného odkladu, všem členům družstva, formou informace členům a zápisem z rozhodnutí představenstva, které, v dostatečném časovém předstihu před samotným rozhodováním předá/doručí všem členům způsobem uvedeným ve Stanovách družstva pro svolání členské schůze družstva. Současně tyto dokumenty zveřejní na informační desce.
  7. Představenstvo družstva dále připraví a projedná návrh rozhodnutí - „Výzvu k rozhodnutí členské schůze per rollam“, včetně podkladů potřebných pro posouzení návrhu, nebo poskytne údaje o tom, kde jsou podklady dostupné či uveřejněny, a lhůtu, ve které se má člen družstva k návrhu vyjádřit.
  8. Návrh rozhodnutí „Výzva k rozhodnutí členské schůze per rollam“ vždy musí minimálně obsahovat:
    - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
    - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena družstva určenou Stanovami, jinak 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi;
    - c) podklady potřebné pro posouzení a přijetí návrhu;
    - d) další údaje – dle rozhodnutí představenstva.
  9. „Výzva k rozhodnutí členské schůze per rollam“ je návrhem pro rozhodnutí člena družstva a musí být doručena všem hlasujícím členům družstva v souladu se Stanovami (osobním předáním, poštou, popř. protokolárním vhozením do schránek) a musí být rovněž zveřejněna na informační desce družstva.
  10. Hlasující členové družstva se k návrhu rozhodnutí vyjadřují ve stanovené lhůtě v písemné podobě formou „Vyjádření k návrhu rozhodnutí členské schůze per rollam“, které je předáno jako součást výzvy k rozhodnutí.
  11. Hlasující člen družstva se vyjadřuje k návrhu na samostatné listině a to tak, že ke každému ze zde uvedených návrhů samostatně zaškrtně jednu z uvedených možností souhlasu/nesouhlasu. Své rozhodnutí musí opatřit datem, kdy rozhodnutí učinil a vlastnoručním podpisem. Na listině rovněž uvede číslo bytu (družstevní podíl) za který hlasuje, jakož i potvrdí převzetí návrhu, resp. Výzvy k rozhodnutí, které obdržel.
  12. Pro rozhodování platí ustanovení Stanov družstva, že každý člen má při rozhodování 1 hlas, při společném členství manželů mají tito 1 hlas.  
Člen družstva nemůže vykonávat hlasovací právo, (§660 ZOK):
    - a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu;
    - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva;
    - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva;
    - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu;
    - e) z jiného důležitého důvodu určeného ve Stanovách.

13. Podepsané „Vyjádření k návrhu rozhodnutí členské schůze per rollam“ s vyplněným hlasováním doručí člen družstva do kanceláře bytového družstva, vhodí do schránky družstva, nebo zašle poštou na adresu bytového družstva.
14. Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě družstvu, resp. osobě oprávněné svolat členskou schůzi písemný souhlas s návrhem usnesení, per rollam, resp. obdržené vyjádření, platí, že s návrhem nesouhlasí.
15. Jakákoliv doplnění, podmínky nebo jiné výhrady na „Vyjádření k návrhu rozhodnutí členské schůze per rollam“, se považují za vyjádření nesouhlasu.
16. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí návrh rozhodnutí per rollam mít formu veřejné listiny; v takovém případě se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Usnesení členské schůze se následně osvědčuje veřejnou listinou.
17. Po obdržení vyjádření posledního člena družstva k návrhu rozhodnutí, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů družstva, bude, jmenovanými členy představenstva, bez zbytečného prodlení provedeno numerické vyhodnocení výsledku rozhodnutí.
18. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
19. Rozhodnutí per rollam je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.
20. O výsledku rozhodnutí je zpracován protokol, jehož obsah projedná představenstvo družstva a na jehož základě je členům družstva zasláno „Oznámení rozhodnutí per rollam členů bytového družstva“. Oznámení je rovněž vyvěšeno na informační desce bytového družstva.
21. Oznámení o výsledku rozhodnutí „per rollam“ ze kterého musí být zřejmé, jakým způsobem bylo hlasováno a zda rozhodnutí bylo přijato, oznámí družstvo všem členům, bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí způsobem, jakým se svolává členská schůze dle Stanov družstva. Oznámení rovněž uveřejní na informační desce družstva.
22. V ostatních ustanoveních se představenstvo řídí Stanovami bytového družstva republika a ustanoveními právního řádu ČR v platném znění.

## Čl. 35

### Zápis z členské schůze

1. O průběhu členské schůze pořizuje zápis ten, kdo ji svolal. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.
2. Zápis o průběhu členské schůze musí zejména obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování;
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
3. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ní a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům pořadu jednání.
4. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu.
5. Schválené usnesení členské schůze družstvo zveřejní na informační desce družstva způsobem pro družstvo obvyklým **do sedmi dnů ode dne jeho přijetí**. Informační deska se zpřístupňuje členům družstva rovněž prostřednictvím internetových stránek družstva.
6. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
  - a) změnu Stanov, **nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna Stanov**;
  - b) zrušení družstva s likvidací;

- c) přeměnu družstva;
- d) schválení převodu nebo zastavení majetku družstva nebo takové jeho části **jmění**, která by znamenala **podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva**.

### Čl. 36

#### Dovolání se neplatnosti usnesení

1. Každý člen družstva, člen představenstva, kontrolní komise nebo likvidátor se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku, upravujících neplatnost usnesení členské schůze 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 členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u volených orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.
2. 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. 37

#### Představenstvo družstva

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Je oprávněno jednat jménem družstva, pokud není omezeno zákony a Stanovami družstva.
2. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svoji činnost.
3. Představenstvo družstva je 17členné a je voleno členskou schůzí na funkční období tří (3) let. Opětovné zvolení je možné. Funkční období členů voleného orgánu končí všem členům stejně, uplynutím volebního období.
4. Členové představenstva volí ze svého středu předsedu a dva místopředsedy družstva na dobu celého volebního období.
5. Předsedou, místopředsedou nebo členem představenstva družstva může být zvolen pouze člen družstva starší osmnácti let, fyzická osoba, která je svéprávná, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
6. Předseda, místopředsedové a členové představenstva 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 právní předpisy, Stanovy a usnesení členské schůze družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
7. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
8. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
9. **Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, který ho zvolil nebo jehož je členem, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení.**  
**V případě člena voleného orgánu družstva výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení.**  
**Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání členské schůze družstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.**
10. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva na dobu do skončení volebního období představenstva.

11. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
12. Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
13. Člen představenstva je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů vchodu, za který byl navržen, informovat členy vchodu, který zastupuje o svolání členské schůze, o navrženém programu členské schůze a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů vchodu jakož i informovat o průběhu a výsledcích členské schůze i o přijatých rozhodnutích a jednání představenstva.
14. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva Družstvo vůči třetím osobám a orgánům zastupuje a podepisuje společně předseda a místopředseda, nebo společně oba místopředsedové a to tak, že k napsanému nebo natištěnému názvu družstva nebo otisku razítka družstva připojí svoje vlastnoruční podpisy s uvedením funkce (předseda, místopředseda).
15. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
16. **Představenstvo uchovává po celou dobu existence bytového družstva zápisy z jednání členské schůze i s přílohami. Rozhoduje-li členská schůze per rollam uchovává představenstvo i všechny dokumenty související s takovým rozhodováním.**

### Čl. 38

#### Jednání představenstva družstva

1. Představenstvo se schází zpravidla jednou za měsíc. Předseda družstva organizuje a řídí jednání a práci představenstva. Běžná činnost družstva se řídí organizačním řádem družstva
2. Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva.
3. **Schůze představenstva se svolává v pravidelných intervalech dle „Plánu schůzí představenstva“ zpracovaného na příslušné kalendářní období (rok). Se souhlasem většiny členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.**
4. Schůze – jednání představenstva je usnášení schopné v případě, že je přítomna nadpoloviční většina všech členů představenstva.
5. Představenstvo se musí sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
6. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání na představenstvu uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
7. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů svých členů. Každý člen představenstva má jeden hlas, přičemž ustanovení zákona o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
8. O jednání představenstva, jejích usneseních a výsledku plnění předchozích usnesení se vyhotovuje písemný zápis, který podepisuje předsedající. Přílohu zápisu tvoří presenční listina. Kopie zápisu se předává všem členům představenstva a kontrolní komisi.
9. 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.

### Čl. 39

#### Předseda a místopředsedové družstva

1. Předseda a místopředsedové družstva jednají jménem družstva navenek a za družstvo podepisují.
2. Předsedovi a místopředsedům družstva přísluší:
  - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva
  - b) řídit činnost družstva a rozhodovat o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto Stanov v působnosti členské schůze nebo představenstva;
  - c) zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí.



- d) zakládat a vést běžný účet družstva u peněžního ústavu, zabezpečovat vedení účetnictví, evidenci členů a majetku, vedení technické dokumentace, jakož i dokumentace o činnosti družstva.
3. V rámci běžného řízení činnosti družstva rozhoduje předseda o otázkách, které nejsou vyhrazeny členské schůzi nebo představenstvu. V případě nebezpečí z prodlení může rozhodnout namísto představenstva, kterému však musí takové své rozhodnutí předložit ke schválení na jeho nejbližším zasedání.
  4. Předseda družstva a místopředsedové družstva mohou z funkce odstoupit. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením, které přednese na členské schůzi a bude přiloženo k zápisu z členské schůze. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od konání této členské schůze, není-li na žádost odstupujícího člena schválen jiný okamžik zániku jeho funkce.
  5. Odměnu za výkon funkce lze předsedovi a místopředsedům družstva poskytnout **podle čl. 30 odst. 5 Stanov.**
  6. V rámci své 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 dalšími členy představenstva právní úkony, pro které je předepsána písemná forma;
    - e) podle potřeby se zúčastňuje jednání ekonomické a technické komise družstva.
  7. Působnosti a kompetence místopředsedů družstva v technické a ekonomické komisi jsou uvedeny v Organizačním řádu družstva.

#### **čl. 40** **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti členů družstva. Kontrolní komise je nezávislá, členské schůzi podává zprávu o své činnosti.
2. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise je neslučitelná
3. Kontrolní komise je pětičlenná a tvoří ji předseda a čtyři členové kontrolní komise, zvolení členskou schůzí na období tří let. Opětovné zvolení je možné. Funkční období členů končí všem členům stejně, uplynutím volebního období.
4. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.
5. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
6. Předsedou a členem kontrolní komise družstva může být zvolen pouze člen družstva starší osmnácti let, **fyzická osoba**, která je svéprávná a je bezúhonná.
7. Předseda a členové kontrolní komise 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 právní předpisy, Stanovy a usnesení členské schůze družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
8. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Schůzi kontrolní komise svolává předseda, popř. pověřený člen kontrolní komise.
9. Kontrolní komise dává písemné stanovisko k účetní závěrce a vyjadřuje se k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
10. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
11. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
12. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu **pravomocí** kontrolní komise.
13. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

14. Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
15. Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, který ho zvolil nebo jehož je členem, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. V případě člena voleného orgánu družstva výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení.  
Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání členské schůze družstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
16. V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání, nebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
17. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
18. Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
19. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
20. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

#### **čl. 41 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. Pro vnitřní řízení družstva se zřizuje ekonomická a technická komise, jejichž řízením jsou pověřeni **zpravidla** místopředsedové představenstva, **popř. členové představenstva**. Působnosti a kompetence jsou uvedeny v Organizačním řádu družstva.
3. Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
4. Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil, popř. vnitřní předpis družstva.
5. Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.

### **Část VI.**

#### **Hospodaření družstva**

##### **čl. 42 Financování činnosti družstva**

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
2. **Výsledky z hospodaření družstva se každoročně vypořádají podle rozhodnutí členské schůze.**

##### **čl. 43 Formy majetkové účasti**

1. Majetková účast člena družstva vzniká členskými vklady.
2. Členský vklad, jakož i ostatní platby se skládají v korunách českých.

##### **čl. 44 Členský vklad**

1. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem, dalším členským vkladem pořizovacím a dalším členským vkladem dodatečným podle čl. 6 odst. 1 písm. a), b), c).

2. **Ve shodě s rozhodnutím členské schůze** o převzetí povinnosti **členů družstva** k dalšímu členskému vkladu uzavře **družstvo** se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. **Uzavření smlouvy o dalším členském vkladu, její změna nebo zrušení náleží do působnosti představenstva.**
3. Člen je povinen splatit základní členský vklad při vstupu do družstva a splnit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu nebo dodatečným dalším členskými vklady za podmínek stanovených představenstvem družstva, a to nejpozději do tří let od data vzniku členství. Podmínky splnění povinnosti úhrady dalšího členského vkladu jsou vždy stanoveny v písemné smlouvě o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, uzavřené mezi členem a družstvem.

#### **čl. 45**

##### **Základní členský vklad**

1. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1.500. Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
2. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

#### **čl. 46**

##### **Další členský vklad pořizovací**

1. Další členský vklad pořizovací představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) **v domě, na jeho technickém zhodnocení nebo pořízení pozemku k němu příslušejícímu.**
3. Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru, nebo na pořízení k nim příslušného pozemku, se členovi vrátí, bude-li tak sjednáno ve smlouvě a stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo nebytovým prostorem. **O způsobu vrácení vkladu rozhoduje členská schůze družstva.**

#### **čl. 47**

##### **Další členský vklad dodatečný**

1. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu (nebytového prostoru) členu družstva lze vedle úhrady dalšího členského vkladu pořizovacího podle předchozího článku podmínit splacením dalšího členského vkladu **dodatečného** podle tohoto článku. Jeho výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených členskou schůzí.
2. **O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu dodatečnému uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu dále lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.**
3. 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.
4. **Další členský vklad dodatečný, který je použit na technické zhodnocení domu se stává dalším členským vkladem pořizovacím v souladu s čl. 46 Stanov.**

#### **čl. 48**

##### **Majetkové vztahy**

1. Majetkové vztahy členů družstva se řídí zákonem a jinými právními předpisy a Stanovami družstva.
2. Majetkové a finanční vztahy družstva k jednotlivým členům jsou založeny na neziskovém družstevním principu.

#### Čl. 49

##### Vlastní zdroje družstva

1. Zdroje majetku družstva jsou zejména:
  - a) základní členský vklad;
  - b) další členské vklady;
  - c) další majetková účast členů;
  - d) nájemné z bytových a nebytových prostor;
  - e) úroky a poplatky z prodlení.
2. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu další vlastní zdroje na financování činnosti družstva, specifikované dále.
3. Tvorba a použití vlastních zdrojů družstva se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito Stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými orgány družstva.

#### Čl. 50

##### Základní kapitál družstva

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Základní kapitál družstva se eviduje podle jednotlivých členů a bytů, dále jde-li o členský vklad **základní**, další členský vklad **pořizovací**, popřípadě další členský vklad **dodatečný**.
  - a) základní kapitál – základní členský vklad se tvoří z peněžitého plnění členů na základní členské vklady;
  - b) základní kapitál – **další členské vklady pořizovací** se tvoří:
    - z peněžitého plnění členů družstva na další členské vklady nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení majetku družstva nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu;
    - **převodem zdrojů z dalšího členského vkladu dodatečného, jsou-li tyto zdroje použity na technické zhodnocení domu;**
  - c) základní kapitál – **další členské vklady dodatečné**:
    - tvoří se z peněžitého plnění členů družstva na **další členské vklady dodatečné**;
    - používá se na úhradu ztráty družstva nebo na financování investičních výdajů družstva.

**(pozn. Článek zrušen: zákon v současné době již nezná nedělitelný fond, v souladu se zákonem jej družstvo již nevede)**

#### Čl. 51

##### Statutární fond ze zisku

1. Statutární fond se tvoří ze zisku, popřípadě z jiných zdrojů.
2. Fond se používá k úhradě ztráty a k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby.

#### Čl. 52

##### Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu.

## čl. 53

### Doplňkový fond družstevní výstavby

1. Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů hmotného majetku, zejména pronajímaných nebytových prostor, jestliže se tento majetek účetně odepisuje.
2. Fond se používá k úhradě ztráty a k financování investičních výdajů.

## čl. 54

### Cizí zdroje družstva

1. Cizími zdroji družstva jsou, kromě jiných zdrojů, zejména krátkodobé a dlouhodobé zálohy.

## čl. 55

### Krátkodobá záloha přijatá

1. Jedná se o zdroje hospodaření družstva tvořené pravidelnými měsíčními úhradami členů družstva, případně nečlenů družstva – nájemců bytových a nebytových prostor poskytnutých jako záloha na zajištění služeb spojených s užíváním bytu, nebytových prostor (teplo, voda, energie atp.) Zálohy se evidují podle jednotlivých členů nájemců nebo uživatelů a vyúčtovávají se jedenkrát ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva, popřípadě jinými odběrateli služeb.

## čl. 56

### Dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a dodatečné investice

2. Dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a dodatečné investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného dle rozhodnutí členské schůze družstva. Pokud tak členská schůze rozhodne, může být tvořena převodem podílu členů na zisku.
3. Záloha se používá na financování a úhradu nákladů na údržbu a opravy společné části bytového fondu, (tj. budovy, jejího technického vybavení a rozvodů, společných instalací až k bytovým uzávěrům apod.) a s tím souvisejících správních a provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukci a modernizaci bytového fondu.
4. Způsob tvorby, výši a použití zálohy **je zpracováván do plánu nákladů na opravy a údržbu na příslušné roční období, který v rámci plánu hospodaření schvaluje členská schůze.**
5. Nevyčerpaná záloha se převádí do příštího roku.
6. Zálohu nebo její část lze v odůvodněných případech nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze.
7. **Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu, převádějí se při úhradě investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřena je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu.**

## čl. 57

### Vypořádání výsledku hospodaření

1. Zisk z hospodaření družstva po úhradě všech plateb stanovených právními předpisy, použije družstvo v souladu s rozhodnutím členské schůze.
2. Ze zisku hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zisk po zdanění použije podle rozhodnutí členské schůze
  - a) k úhradě ztráty z minulých let;
  - b) k přidělení do statutárních fondů ze zisku, případně jiných zajišťovacích fondů družstva;
  - c) zisk lze rozdělit mezi členy **za podmínek stanovených příslušným zákonem v platném znění.**  
**(Pozn. Platí ZOK § 750, dle současné situace může družstvo rozdělit mezi své členy nejvýše 33% zisku, vytvoří-li fond ze zisku ve výši 30 % kapitálu).**
3. Ztráta se uhradí podle rozhodnutí členské schůze z těchto použitelných zdrojů:
  - a) z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu;
  - b) základního kapitálu – dalších členských vkladů dodatečných; ;
  - c) rozvržením na členy;

- d) kombinací výše uvedených způsobů.

## Čl. 58

### Uhrazovací povinnost při ztrátě družstva

1. Ztrátu lze uhradit rozvržením na členy.
2. Uhrazovací povinnost lze členům uložit teprve po vyčerpání zdrojů uvedených v čl. 57. odst. 3., na základě rozhodnutí členské schůze.
3. Uhrazovací povinnost tvoří maximálně trojnásobek základního členského vkladu a je pro všechny členy stejná.

## Část VII.

### Zrušení a likvidace

#### Čl. 59

##### Zrušení družstva

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

#### Čl. 60

1. O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje 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 upravuje jiný právní předpis.
6. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.
7. Usnese-li se členská schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, řídí se postup a vypořádání majetku ustanoveními obecně závazných právních předpisů.

#### Čl. 61

##### Likvidace

1. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud
  - a) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
  - b) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
  - c) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
  - d) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
  - e) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
2. V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.
3. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
4. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
5. Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
6. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen likvidátor zpracovat, předloží ke schválení členské schůzi.
7. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
8. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

9. **Likvidátor zajistí uchování zápisů z jednání členské schůze i s přílohami po dobu 10 let od zániku družstva.**
10. **V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.**

## **Část VIII.**

### **Společná ustanovení**

#### **čl. 62**

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

#### **čl. 63**

##### **Podněty členů**

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

#### **čl. 64**

##### **Doručování, počítání času**

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 známo.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, 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. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.
5. 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.
6. Počítání času – při stanovení příslušných lhůt se postupuje dle občanského zákoníku.

#### **čl. 65**

##### **Přechodná 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. O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto Stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto Stanov, **je-li to pro členy výhodnější.**
3. 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 jinými vnitřními předpisy družstva.

## **Čl. 66**

### **Závěrečné ustanovení**

- 1.
1. **Dnem nabytí účinnosti těchto Stanov pozbývají účinnosti dosavadní Stanovy družstva a ta ustanovení, která jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona.**
2. **Těmito Stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a jeho členů ode dne nabytí účinnosti těchto Stanov.**
3. **Tyto Stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne ..... 2021 jako změny dosavadních Stanov a nabývají a platnosti a účinnosti dnem schválení**

p. Jiří Petráš  
místopředseda představenstva

pí. Maria Kapeková  
místopředseda představenstva

p. Josef Frajbiš  
předseda představenstva