STANOVY DRUŽSTVA

I.
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1
Firma a sídlo družstva

1) Firma družstva: BYTOVÉ DRUŽSTVO U GARÁŽÍ 2153
2) Sídlo družstva: Na Kopci 2153/60, Karviná – Mizerov, PSČ 734 01
3) Družstvo je obchodní korporací a je družstvem bytovým.

Článek 2
Základní ustanovení

1) Družstvo je zapsáno v obchodního rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu Dr 2386 a má přiděleno IČ: 28599365.
2) Družstvo je zřízeno na dobu neurčitou.
3) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem koupě a správy domu na ul. Na Kopci 2153/60 v Karviné a souvisejícího pozemku, a zajišťování potřeb svých členů spojených s bydlením a případně následném převodu jednotek do vlastnictví.

Článek 3
Předmět činnosti družstva

Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů, spočívající především v zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, a pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.

Článek 4
Právní postavení družstva

1) Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
3) Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů. Družstvo však musí mít stále nejméně 3 (tři) členy.

Článek 5
Členský vklad

1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem.
2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 5 500,- Kč. Členství ve družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona č. 90/2012 Sb. (dále jen ZOK).
4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo 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. Podmínky smlouvy, výši, splatnost a vypořádání členského vkladu obsažené ve smlouvě schvaluje členská schůze.

Článek 6
Další členský vklad

Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu a pozemku příslušejícího k domu nebo účast na financování technického zhodnocení domu. Člen se tímto vkladem může podílet také na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku.

Článek 7
Dodatečný další členský vklad

1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu lze vedle úhrady dalšího členského vkladu pořizovacího podle předchozího článku 6 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu podle tohoto článku. O převzetí povinnosti k dodatečnému dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dodatečného dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Podmínky smlouvy, výši, splatnost a vypořádání členského vkladu obsažené ve smlouvě schvaluje členská schůze.
2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.

Článek 8
Družstevní podíl

1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

II.
ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 9
Vznik členství

1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
   a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
   b) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
   c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
4) Členství právnických osob je vyloučeno.
5) Rozhodnutím členské schůze vzniká členství dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky, k níž musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 2000,- Kč a základního členského vkladu ve výši 5 500,- Kč a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Přihláška uchazeče o členství musí mít písemnou formu, musí obsahovat firmu družstvo, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
6) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva, zápisné se nevrací.

Článek 10
Společné členství manželů

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

b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
c) rozhodnutím soudu;
d) písemnou dohodou rozvedených manželů
e) smrtí jednoho z bývalých manželů; nebo
f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela

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

Článek 11
Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů, nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 12
Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. 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.

Článek 13
Splynutí družstevních podílů

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

Článek 14
Práva a povinnosti členů družstva

1) Člen družstva má zejména tato práva:
   a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva,
   b) volit a být volen za člena orgánů družstva,
   c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
   d) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení musí být informován do 30 (třiceti) dnů po jejich podání písemně,
   e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou a nahlížet do ní,
   f) obdržet roční vyúčtování zaplacených úhrad za užívání bytu a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním, a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,
   g) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, splní-li další podmínky určené stanovami,
   h) nahlížet do zápisů z jednání členských schůzí, včetně jejich příloh,
   i) právo na podání žádosti o převod jednotky do vlastnictví v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami,
   j) nahlížet do seznamu členů družstva,
   k) obdržet vypořádací rozdíl podle stanov v případě zániku členství

2) Člen družstva má zejména následující povinnosti:
   a) zaplatit členský vklad způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a členskou schůzí družstva, popř. dalšími usneseními členských schůzí. Nesplatí-li člen uvedené částky ve

stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. úroky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu 3 (tří) měsíců,

b) dodržovat zákon, platné právní předpisy, dobré mravy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
c) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevezme; v nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu 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 provedení úpravy
d) platit řádně a ve stanovených lhůtách úhrady za užívání bytu včetně úhrad na zajištění chodu společných částí domu (platby na opravy a údržbu společných částí domu), jakož i úhrady za služby spojené s užíváním bytů a plnit další podmínky nájemní smlouvy. Nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. poplatky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu 3 (tří) měsíců,
e) dodržovat domovní řád, provozní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a dbát, aby on i další osoby užívající byt plně respektovali práva ostatních nájemců v objektech ve vlastnictví družstva,
f) chránit zájmy a majetek družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení, usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva,
g) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností,
h) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost družstva, daňových a jiných poplatků a přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty družstva dle usnesení členské schůze (maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, příp. 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),
i) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu užívaného bytu a stavu veškerých měřidel,
j) hradit veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, v souladu se stanovami a nájemní smlouvou,
k) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu,
l) provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem,
m) předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30 (třiceti) dnů po dokončení prací nebo do 15 (patnácti) dnů od vydání kolaudačního souhlasu.

3) Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva.
4) Družstvo má vůči členovi povinnost naplňovat jeho práva podle těchto stanov a současně má právo požadovat po členech plnění jejich povinností vůči družstvu.
5) Další vzájemná práva a povinnosti člena a družstva jsou upravena příslušnými ustanoveními těchto stanov.

Článek 15
Převod družstevního podílu

1) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle článku 9 těchto Stanov. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému

družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 9.
3) Smlouva o převodu družstevního podílu, nebo prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy musí obsahovat úředně ověřené podpisy.
4) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Článek 16
Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 12 na jiného člena.

Článek 17
Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:
   a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
   b) vystoupením člena;
   c) vyloučením člena;
   d) převodem družstevního podílu;
   e) přechodem družstevního podílu;
   f) smrtí člena družstva;
   g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
   h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
   i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
   j) zánikem družstva bez právního nástupce.
2) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

Článek 18
Vystoupení

1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést 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 se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Článek 19
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 přihlédne při vypořádání dědictví.

Článek 20
Vyloučení člena z družstva

1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím členské schůze na návrh představenstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
   a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
   b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
   c) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně, v těchto stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech;
   d) je v prodlení s úhradou členského vkladu, úhradou za užívání družstevního bytu a služeb s ním spojených nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývající přímo z těchto stanov po dobu 3 (tří) měsíců. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti o odklad plateb, která je doručena družstvu a o této žádosti o odklad plateb družstvo kladně rozhodlo.
3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, nebo proti členovi družstva.
5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
7) Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
8) Členství vylučované osoby 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 členská schůze. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Členská schůze je oprávněna zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.
10) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

Článek 21
Zánik družstva

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

Článek 22
Vypořádací podíl

1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
   a) u nájemce družstevního bytu se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
   b) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt do vlastnictví) se rovná:
      ba) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 (dodatečnému);
      bb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu podle jiného právního předpisu zanikl, protože byl zdrojem financování tohoto bytu, a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný);
      bc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu nebo příslušejícího pozemku;
      bd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu nebo příslušejícího pozemku.

Článek 23
Splatnost vypořádacího podílu

1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
2) Pokud byl člen z 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. 22 je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

III.

Článek 24
Seznam členů

1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
   a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
   b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu
   c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti a současně s údajem, ke kterému bytu se vztahuje.
2) 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 prokázána.
3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen s písemným souhlasem členů, kterých se týkají.

6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

IV.
Článek 25
Převod jednotek do vlastnictví členů družstva

1) Družstvu vznikne povinnost převést jednotku do vlastnictví člena družstva, který předmětnou jednotku užívá na základě platné nájemní smlouvy, po kumulativním splnění všech následujících podmínek:
   - bytový dům, v němž se nachází předmětná jednotka, je ve vlastnictví bytového družstva;
   - předmětná jednotka je vymezena jako jednotka ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb.;
   - člen družstva požádal o převod předmětné jednotky do vlastnictví;
   - člen družstva má plně uhrazené povinnosti z titulu dalšího členského vkladu (pořizovacího, příp. dodatečného dalšího členského vkladu);
   - družstvu nebrání v převodu jednotky závazek z úvěrové či jiné obdobné smlouvy.
2) Každý člen družstva má právo podat žádost o převedení jednotky do vlastnictví, jejíž je nájemcem.
3) Převod jednotky bude uskutečněn za kupní cenu, která se bude rovnat splacenému dalšímu pořizovacímu členskému vkladu, a případně dalšímu dodatečnému členskému vkladu s připočtením veškerých poplatků a daní s převodem spojenými, včetně podílu na nákladech za zpracování prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám.

V.
NÁJEM BYTU

Článek 26
Nájemní smlouva

1) Člen družstva – nájemce družstevního bytu je povinen na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené uzavřít nájemní smlouvu s družstvem za podmínek uvedených v těchto stanovách.
2) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu - nájemci družstevního bytu do užívání družstevní byt.
3) Členovi – nájemci družstevního bytu vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
   a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, vydaného příslušným orgánem družstva v souvislosti s uzavřením smlouvy o dalším členském vkladu,
   b) převodem družstevního podílu, pokud převodce má toto právo vůči družstvu,
   c) na základě zdědění družstevního podílu, bylo-li toto právo s družstevním podílem spojeno.
4) Nájemní smlouva se uzavírá písemně. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
5) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
6) Nájem družstevního bytu zaniká:
   a) zánikem členství člena - nájemce bytu;
   b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu, podle které současně vznikne nájem tohoto člena k jinému nebo stejnému bytu nebo takový nájem vznikne v přímé souvislosti s touto dohodou o zániku nájmu.
7) Člen – nájemce družstevního bytu, jemuž zaniklo členství v družstvu a nestal se vlastníkem předmětného bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

Článek 27
Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci družstevního bytu (dále jen zkráceně „člen - nájemce") mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členem - nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce 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.

3) Člen - nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4) Pokud ví člen - 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 bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za jeho hrubé porušení povinností.
5) Družstvo má právo požadovat, aby v domácnosti u člena – nájemce žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
6) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
7) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen - nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Člen – nájemce také hradí opravy a výměny vnitřních rozvodů v bytě elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních plynových a rozvodů společné televizní antény mimo topných rozvodů (včetně topných těles), pokud se s družstvem nedohodne jinak.
8) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.
9) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
10) Nepostará-li se člen - nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena – nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
11) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
12) Člen - 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, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.
13) Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
14) Člen – nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
15) Člen – nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena – nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
16) Člen – nájemce 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.

Článek 28
Nájemné (fond oprav)

1) Člen - nájemce je povinen platit nájemné (fond oprav) za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
2) V průběhu roku je člen – nájemce povinen průběžně platit zálohu na nájemné (fond oprav) ve výši stanovené členskou schůzí družstva. Tato záloha na nájemné zahrnuje předpokládané ekonomicky oprávněné náklady družstva a je splatná nejpozději do posledního kalendářního dne za daný kalendářní měsíc. Nájemné zahrnuje účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce a příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
3) Záloha na nájemné je zúčtována v rámci účetní závěrky se skutečnými náklady družstva připadající na jednotlivé nájemce za kalendářní rok. Toto vyúčtování podléhá schválení členskou schůzí. Případné přeplatky se členům – nájemcům nevrací, ale převádějí do následujícího účetního období na úhradu budoucího nájemného, resp. zálohy na nájemné. Nedoplatek na vyúčtované nájemné je člen – nájemce povinen uhradit družstvu ve lhůtě uvedené na výzvě k úhradě nedoplatku.
4) Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období vynaloženými, vyúčtuje družstvo se členem – nájemcem nejpozději v termínu dle platných předpisů.
5) V rámci vypořádání rozdílu mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na plnění spojené s užíváním družstevního bytu, je družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky.
6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 5) tohoto čl. 28 stanov, družstvo členu – nájemci uhradí nejpozději v termínu dle platných předpisů. V téže době je člen – nájemce povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
7) Nezaplatí-li člen - nájemce nájemné, resp. zálohu na nájemné, nebo vyúčtováním zjištěný nedoplatek, nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5 (pěti) dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úroky či poplatky z prodlení v souladu s příslušným právním předpisem.

Článek 29
Opravy a údržba

1) Pokud členská schůze nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov.
2) Veškeré opravy a výměny zařízení v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí člen - nájemce. Opravy a údržba společných prostor domu jsou hrazeny z příspěvku na opravy a údržbu společných částí domu.
3) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Článek 30
Společný nájem družstevního bytu manžely

1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
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 manžely zanikne:
   a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
   b) dohodou (rozvedených) manželů;
   c) rozhodnutím soudu;
   d) zánikem nájmu družstevního bytu;
   e) smrtí jednoho z manželů;

7) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
8) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
9) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský 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.

Článek 31
Nájem bytu nečlenovi družstva

1) Práva a povinnosti z nájmu bytu nájemce, který se nestal členem družstva, přecházejí na družstvo. Smlouvu o nájmu lze uzavřít pouze na dobu určitou, nejdéle na dobu jednoho roku s možností prolongace.
2) O přidělení uvolněného bytu, k němuž není vázán členský vztah ani jiné oprávnění, jakož i o sjednání výše nájemného a dalších podmínkách nájemní smlouvy rozhoduje členská schůze na návrh představenstva.

Článek 32
Podnájem bytu

1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele, pokud to zákon vyžaduje, na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, nejdéle však na dobu 12 (dvanácti) měsíců. Porušení této povinnosti způsobuje neplatnost smlouvy a považuje se za porušení povinnosti podle čl. 14 odst. 2)b).
2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

VI.
ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 33
Struktura orgánů a jejich jednání

1) Orgány družstva jsou:
   a) členská schůze,
   b) představenstvo,
2) Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva.
3) Hlasování v orgánech družstva je veřejné. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis.

Článek 34
Členská schůze

1) Schůze členů družstva je nejvyšším orgánem družstva.
2) Členská schůze je svolávána představenstvem dle potřeby, nejméně však jednou za rok. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách až do okamžiku konání členské schůze. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi, požádá-li o to písemně alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 všech hlasů, a to tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti. Nesplní-li představenstvo tuto povinnost do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
3) Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.
4) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
   a) přijímat a měnit stanovy,
   b) rozhodovat o přijetí za člena družstva, rozhodovat o vyloučení člena a námitkách člena proti jeho vyloučení,

c) volit a odvolávat místopředsedy a předsedu představenstva, určovat jejich odměnu a schvalovat smlouvy o výkonu funkce
d) schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty,
e) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu,
f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
g) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
h) schvalovat domovní řád, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
i) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,
j) schvalovat hospodaření s majetkem družstva,
k) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
l) rozhodovat o odvolání, příp. námitkách proti rozhodnutí představenstva družstva,
m) schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu
n) rozhodovat o významných majetkových dispozicích,
o) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva.
p) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podmětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,
q) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, vč. výběru dodavatele, a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu,
r) stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva.

5) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci.
6) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů.
7) Na členské schůzi se hlasuje veřejně v souladu se schváleným jednacím řádem.
8) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů. K přijetí usnesení o změně stanov se vyžaduje 2/3 většina přítomných hlasů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích souhlas všech členů družstva (731 ZOK). K rozhodnutí dle § 650 odst. 2 ZOK se vyžaduje přítomnost 2/3 většiny všech členů a souhlas alespoň 2/3 přítomných členů. K rozhodnutí dle § 751 ZOK se vyžaduje souhlas všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu a souhlas všech členů družstva, kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva
9) Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas.
10) Pokud jsou manželé společnými členy družstva, mají jeden hlas a hlasuje pouze jeden z nich, který je na základě jejich dohody pověřen ke správě podílu vůči družstvu.
11) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva, a to na základě úředně ověřené plné moci. Nikdo nesmí být zmocněncem více než 1/3 všech členů družstva, jinak platí, že nemá plnou moc udělenou žádnou.
12) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo družstva náhradní členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný program jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ust. odst. 6, příp. 8 tohoto článku stanov. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.
13) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
    a) datum a místo konání schůze
    b) přijatá usnesení
    c) výsledky hlasování
    d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

    Zápis podepisují předsedající schůze, zapisovatel a ověřovatelé zápisu. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům jednání, plné moci dle odstavce č. 11. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, a dalších rozhodnutí dle § 659 odst. 2 ZOK musí být pořízen notářský zápis.

14) Člen družstva může podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Právo dovolat se neplatnosti zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o usnesení dozvěděl, nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí usnesení.,
15) Členskou schůzi řídí do zvolení předsedajícího svolavatel. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedajícího schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.
16) Z jednání členské schůze lze pořizovat audiozáznam pro potřeby pořízení zápisu.

Článek 35
Představenstvo družstva

1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
2) Představenstvo má 3 členy - předsedu a dva místopředsedy představenstva
3) Za družstvo jedná samostatně předseda nebo místopředseda představenstva.
4) Právní jednání v písemné formě za družstvo činí předseda společně s jedním místopředsedou představenstva.
5) Předseda představenstva organizuje a řídí jednání představenstva a organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Jednání představenstva je neveřejné.
6) Představenstvu náleží zejména tyto činnosti:
   a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami svěřeny jiným orgánům,
   b) plní usnesení členské schůze a odpovídá ji za svou činnost,
   c) rozhoduje o udělení písemné výstrahy předcházející rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena z družstva
   d) projednává podněty a návrhy členů družstva a stížnosti nečlenů družstva, na něž je povinnost odpovědět do 30 (třiceti) dnů,
   e) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
   f) zabezpečuje vypracování řádné účetní závěrky a výroční zprávy o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi k projednání,
   g) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky bytů a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
   h) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
   i) navrhuje obchodnímu rejstříku zápisy změn, týkající se zapisovaných skutečností a zasílá příslušné doklady do sbírky listin v souladu s příslušnými ustanoveními ZOK.
8) Schůze představenstva svolává předseda představenstva nebo kterýkoliv místopředseda představenstva pozvánkou doručenou nejpozději týden před konáním schůze. Se souhlasem všech členů představenstva lze svolat představenstvo i jiným způsobem.
9) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 (tři) měsíce.
10) Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech jeho členů.
11) Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a těmito stanovami. Jejich porušení nemá vliv na účinky jednání členů představenstva vůči třetím osobám.

Článek 36
Společná ustanovení o orgánech družstva a členství v nich

1) Členem orgánů družstva, může být jen osoba starší 18 (osmnácti) let, která svéprávná, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
2) Pro platnost usnesení členské schůze nebo představenstva se vyžaduje její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů, není-li zákonem nebo těmito stanovami vyžadována jiná většina.
3) Funkční období členů představenstva je 5 (pět) let.
4) Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů opětovně.
5) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
6) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

7) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
8) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
9) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, je povinen vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, nezbytnou loajalitou vůči bytovému družstvu a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo způsobit družstvu škodu.

Článek 37
Hlasování v představenstvu, protokoly o jednání

1) Každému členu představenstva patří jeden hlas.
2) Hlasuje se zásadně veřejně, pokud se na tajném hlasování v jednotlivých případech neusnese jednající orgán.
3) Orgány družstva vedou protokoly o průběhu jednání a o hlasování v písemné podobě. O přijatých usneseních se vyhotovují zápisy, které jsou na vyžádání přístupné všem členům družstva.

Článek 38
Zákaz konkurence

Členové představenstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázánu. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

Článek 39
Rozhodování per rollam

1) Představenstvo družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.
2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
3) Návrh rozhodnutí obsahuje:
   a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
   b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi družstva;
   c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
   d) další údaje, určí-li tak stanovy.
4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3) písm. b) představenstvu písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
5) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.

VII.
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 40
Společná ustanovení k hospodaření družstva

1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.
4) Bytové družstvo nesmi zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň 2/3 členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila (§ 752 ZOK).

VIII.
ZÁNIK, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 41
Zánik družstva

1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
2) Družstvo se zrušuje:
   a) usnesením členské schůze,
   b) rozhodnutím soudu,
3) O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis.

IX.

Článek 42
Doručování

1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem a to na adresu, kterou člen sdělil nebo do místa, které je družstvu známé.
2) Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze. 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 družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
3) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna při doručování písemnosti funkcionářem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí, při doručování poštou jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinnost doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.
4) 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 družstva.

Článek 43
Zastupování družstva ve společenství vlastníků

1) Ve společenství vlastníků, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda představenstva.
2) Předseda jedná a hlasuje ve společenství v zájmu družstva, přičemž se při hlasování řídí příslušných usnesením nebo pokyny členské schůze družstva.

X.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 44
Platnost stanov

1) Stanovy družstva nabyly platnosti dnem jejich schválení schůzí družstva.
2) O změně stanov rozhoduje členská schůze. Představenstvo družstva je povinno do 30 (třiceti) dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.

Změna stanov byla schválena členskou schůzí dne: