

ÚPLNÉ ZNĚNÍ STANOV

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Bytové družstvo vlastníků ŠTĚPNICE, družstvo.
- 2) Sídlo: Štěpnická 1046, 686 06 Uherské Hradiště
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu Dr 3006 a má přiděleno identifikační číslo: 255 19 964.
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen "zákon") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva, to však nevylučuje uhrazovací povinnost člena družstva tak, jak je stanoveno těmito stanovami.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II. Činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytového domu, případně bytových domů, bytů a nebytových prostor, budovy s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů spočívající především v
 - aa) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - ab) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - ac) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním; přičemž družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově 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.
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor, staveb a pozemků osobám, které nejsou členy družstva, vedení účetnictví, správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství

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

Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 1.000,- Kč a základního členského vkladu ve výši 400,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Rozhodnutí představenstva je konečné a nelze se proti němu odvolat.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena družstva plynoucí z členství v družstvu.
 - 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, vyjma společného jmění manželů.
 - 3) Zastavení družstevního podílu je možné pouze
 - a) ve spojitosti s převodem nebo přechodem družstevního podílu a to pouze za účelem financování tohoto převodu nebo přechodu,
 - b) za účelem zajištění bydlení člena družstva a osob blízkých v řadě přímé,
 - c) za účelem rekonstrukce bytu jehož je člen nájemcem, jakož i rekonstrukce jiného bytu pro osoby blízké v řadě přímé.
- O zastavení družstevního podílu rozhoduje představenstvo.

Čl. 7

Společné členství manželů

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

- 5) 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 manželů, resp. jednoho z bývalých manželů.

Čl. 8

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

Čl. 9

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.

Čl. 10

Přeměna členství

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

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

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

Čl. 12

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný;
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva;

- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené těmito stanovami;
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor);
- i) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a vnitřních předpisů družstva,
- j) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje;
- k) na převod družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví podle zvláštního zákona i tehdy, nepodal-li žádost o převod v zákonné lhůtě.

Čl. 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy družstva a ostatní vnitrodružstevní předpisy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) splnit další členský vklad podle těchto stanov, smlouvy, a to ve stanovené výši a lhůtě;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice) a úhradu za služby spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) 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 na převod bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu a pod. a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva nebo dle platného vnitřního předpisu družstva;
- e) chránit družstevní majetek před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržívat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, jakož i společné prostory a zařízení domu, provádět úklid společných prostor domu a přilehlých přístupových komunikací a řádně užívat plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (nebytového prostoru). Člen družstva je povinen nahradit družstvu náklady vynaložené na úklid společných prostor a přilehlých přístupových komunikací, pokud je družstvo zajistí za tohoto člena nebo tyto služby družstvo zajistí jiným způsobem.
- f) Na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem je člen povinen převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme.

- g) Člen družstva je dále povinen 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) Povinností člena je umožnit osobám pověřeným družstvem, po předchozím oznámení, vstup do družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru za účelem kontroly jejich řádného užívání, zjištění jejich technického stavu, stavu měřidel a provedení jejich odečtu, provedení revizí, provádění oprav, údržby, instalace technických zařízení, jakož i jiných prací nutných k řádnému provozu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, popř. ostatních bytů či domu jako celku. Bez předchozí výzvy (okamžitě) je člen povinen umožnit přístup do družstevního bytu nebo nebytového prostoru v případě řešení havárie, jakož i provádění kontroly stavu a funkčnosti měřicí techniky v bytě.
- i) Člen družstva je povinen podílet se na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
- j) Povinností člena je přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.
- k) Povinností člena je zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společných částech, které slouží výlučně k užívání členem družstva, tento je povinen umožnit do nich vstup po předchozí výzvě osoby pověřené družstvem (předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení).
- l) Člen je povinen zdržet se při výkonu svých práv jednání, kterým by ztížil jinému výkon stejných práv nebo ohrozil, změnil nebo poškodil společné části domu.
- m) Člen je povinen uhradit škodu způsobenou družstvu nebo jeho členům z důvodu nepojištění domácnosti.

Čl. 14 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a případně i podle čl. 16, těchto stanov byl-li stanoven.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 400,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.
- 5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
- 6) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
- 7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením členská schůze.

Čl. 15

Pořizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo 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, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.
- 3) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo nebytovým prostorem.
- 4) Stanovení výše dalšího členského vkladu, jeho splatnost a případné finanční vypořádání je v pravomoci představenstva.

Čl. 16

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle článku 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku, družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl.15 těchto stanov.

Čl. 17

Převod družstevního podílu

- 1) Člen družstva může převést družstevní podíl na jiného člena družstva nebo nečlena družstva, který splňuje podmínky vzniku členství, způsobem určeným zákonem a těmito 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. 4. těchto stanov.
- 3) Na nabyvatele družstevního podílu přechází všechny dluhy převodce vůči bytovému družstvu a dluhy bytového družstva vůči převodci. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 4) Předmětem převodu členských práv a povinností nejsou práva a povinnosti osobního charakteru, tedy taková, která jsou spojena s členstvím v orgánech družstva.
- 5) Člen družstva je povinen osobně se do 30 dnů od právních účinků převodu družstevního podílu dostavit na představenstvo družstva k převzetí předpisu záloh nájmu a plateb za služby s nájmem spojených, jakož i k vyřízení všech administrativních záležitostí, které jsou s členstvím v družstvu spojeny.

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl.11 na jiného člena.

Čl. 19 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 vyrovnání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelná, 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) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 20 Dohoda

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

Čl. 21 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. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 22 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) Člen družstva je povinen osobně se do 30 dnů od právních účinků přechodu družstevního podílu dostavit na představenstvo družstva k převzetí předpisu záloh nájmu a plateb služeb s nájmem spojených, jakož i k vyřízení všech administrativních záležitostí, které jsou s členstvím v družstvu spojeny.

Čl. 23 Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byli pravomocně odsouzeni 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 nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. Hrubé porušení povinností je takové, které je jako "hrubé" uvedeno v těchto stanovách;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 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. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze musí být uveden důvod jejího udělení, člen se upozorní na možnost vyloučení, a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušování členských povinností odstranil. K tomu je mu dána lhůta 30 dnů od doručení výstrahy.
- 5) Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
- 6) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen písemně podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení rozhodnutí představenstva o vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat i 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.
- 7) 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.
- 8) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů, a to cestou fikce doručení ve smyslu čl. 95 těchto stanov.
- 9) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 10) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.
- 11) Člen představenstva a kontrolní komise, může být z družstva vyloučen až poté, co členská schůze rozhodne o jeho odvolání z orgánu družstva.

Čl. 24 Zánik družstva

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

Čl. 25 Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu;
 - b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
 - c) u vlastníka se rovná
 - ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dalšímu členskému vkladu
 - cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad
 - cc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
 - cd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
 - ce) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.
- 2) Zanikne-li člena družstva nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru bez zániku členství jiným způsobem než převodem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví, vznikne mu nárok na výplatu vypořádacího podílu ve výši hodnoty dalšího členského vkladu uplynutím tří měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém přestal družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor užívat a vyklizený jej předal družstvu.
- 3) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nebo jeho části, nebo výměny družstevního bytu, nevzniká dosavadnímu členovi družstva vůči družstvu nárok na vypořádací podíl; vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Čl. 26 Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

- 3) Vypořádací podíl podle čl. 25 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 27 Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů 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 než 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 nebo za účelem splnění zákonné povinnosti družstva vůči třetím osobám dle právních předpisů. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV. Nájem družstevního bytu

Čl. 28 Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 29
Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí se členy - nájemci 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 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.
- 3) Členové - nájemci jsou povinni 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 družstevní byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v družstevním bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
- 6) Nájem nebytového prostoru se řídí ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Pro nájem nebytových prostor je představenstvo družstva oprávněno stanovit specifické podmínky.
- 7) Nájemce je povinen požádat organ družstva a to představenstvo, o souhlas s přijetím nového člena nájemcovi domácnosti. To neplatí pro osoby blízké či v jiných případech hodných zvláštního zřetele. Změnu počtu osob je povinen nájemce ohlásit do 14 dnů poté, co změna nastala. Porušení této povinnosti člena je závažným porušením jeho členských povinností. O hrubé porušení jde v případě, pokud nesplněním ohlašovací povinnosti vznikla závažná újma.
V dalším platí ust. § 2272 zákona 89/2012 Sb.

Čl.30

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Člen - nájemce je povinen udržovat družstevní byt v řádném stavu. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu zajišťuje a hradí člen - nájemce (společní členové - nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Člen - nájemce nehradí opravy a výměny společných elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, společných rozvodů domácích telefonů, opravy a ověřování měřičů tepla.
- 3) Představenstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 31

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen - nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od 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.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů.

- 3) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo 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. Představenstvo je oprávněno stanovit úhradu za zvýšené náklady spojené s užíváním společných prostor zvířaty. Člen - nájemce je povinen oznámit představenstvu chov zvířete do 30 dnů od pořízení zvířete.
- 5) Člen - nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí 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 či domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl.32

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

Čl.33

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

Čl.34

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu, nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě, lodžii, na venkovním opláštění domu, ve společných částech a prostorách domu 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 na své náklady odstranil. Bez souhlasu družstva a to představenstva družstva, není oprávněn nájemce k instalaci plovoucích podlah, venkovních žaluzií, satelitních antén a zasklení lodžií. Pro povolení těchto instalací stanoví představenstvo technické podmínky.
- 2) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v družstevním bytě pouze se souhlasem člena - nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy (činnosti) na příkaz příslušného státního orgánu, nebo je-li to nezbytné k řešení havarijního stavu nebo z důvodů odstranění závad v družstevním bytě či domě, které je povinno odstranit družstvo – zejména proto, aby byly odstraněny příčiny či následky havarijního stavu v družstevních bytech či domě, zajištěny předpoklady pro řádné plnění poskytovaného v souvislosti s užíváním družstevního bytu (služeb) apod. – je člen - nájemce jejich provedení povinen na výzvu družstva bezodkladně umožnit, jinak odpovídá za škodu, která porušením této jeho povinnosti vznikla.

Čl. 35

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období (tj. kalendářní rok), včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se se členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově a to měsíčně, nejpozději do posledního dne každého měsíce.
- 5) Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz, správu a na plnění určitého druhu služeb ve stanoveném období, zejména za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo se členem do čtyř měsíců od skončení vyúčtovacího období, nejdéle však do tří měsíců poté, kdy bude družstvu výše nákladů známa.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Výši záloh nájemného a za plnění služeb spojených s užíváním bytu určuje představenstvo.
- 8) Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo členu uhradí nejpozději do 4 měsíců po doručení vyúčtování příjemci služeb. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne představenstvo. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
- 9) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování příjemci služeb, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu.
- 10) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu právními předpisy a těmito stanovami dané sankce.
- 11) Člen - nájemce je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení, a to od prvního dne prodlení s uvedenými platbami.
- 12) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu - nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen - nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyzoomí o tom družstvo.
- 13) Vyloučený člen - nájemce, který řádně a včas nevyklidí družstevní byt, je až do doby vyklizení a předání družstevního bytu družstvu povinen za užívání družstevního bytu platit družstvu náhradu ve výši, která odpovídá výši měsíčního nájemného a záloh na úhrady služeb v tom kterém kalendářním měsíci trvání tohoto užívání; náhrada se řídí pravidly pro nájemné a úhrady služeb stanovenými v tomto článku.

Čl. 36

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen - nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části. Právo na slevu z nájemného nevzniká v těch případech, kdy družstvo neodstraní závady v bytě nebo na jeho zařízení, které je povinen na své náklady zajišťovat člen - nájemce resp. jiní členové - nájemci v domě.

Právo na slevu člen - nájemce nemá, pokud se vady a nedostatky projevují v plnění, která neposkytuje družstvo. Právo na slevu člen - nájemce nemá rovněž tehdy, neoznámí-li pronajímateli poškození nebo vadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co je zjistil nebo mohl při řádné péči zjistit, rovněž nemá právo na náhradu nákladů v případě, že tyto odstranil sám.

- 2) Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

Čl. 37

- 1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen - nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
- 2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

Čl. 38

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

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

Čl. 39

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 take nájemní právo druhého manžela.

Čl. 40

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

Čl. 41

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) smrtí jednoho z manželů nebo jednoho z bývalých manželů;
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

Čl.42

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je výlučným členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. 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. 43

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, lze byt přenechat do podnájmu třetí osobě jen s písemným souhlasem družstva, který bude vydán na základě písemné žádosti, jejíž přílohou bude nájemcem a podnájemcem odsouhlasený návrh podnájemní smlouvy (nebo dodatek k podnájemní smlouvě). Dobu podnájmu stanoví představenstvo BDV na základě předložených dokladů. Pokud nájemce nepožádá řádně a před fyzickým předáním bytu podnájemci o udělení souhlasu s podnájemem, je tato skutečnost považována za hrubé porušení povinností člena – nájemce, vyplývající z nájmu a za důvod pro postup podle čl. 23 těchto stanov.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.
- 3) Člen - nájemce zajistí, že podnájemce neumožní užívání podnajatého bytu nebo jeho části jiným osobám. Porušení této povinnosti je hrubým porušením členských povinností a důvod k postupu podle ust. čl. 23 těchto stanov.
- 4) Po dobu trvání podnájmu odpovídá za plnění povinností člena družstva podle těchto stanov člen - nájemce.

Čl. 44

Výměna bytu

Jestliže člen - nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva a nesplní podmínky pro přijetí za člena dle těchto stanov.

Čl. 45

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

Čl. 46

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle čl. 19 těchto stanov;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
- c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo se členem - nájemcem jinak;
- e) vznikem vlastnictví člena – nájemce k družstevnímu bytu podle právního předpisu.

Čl. 47

- 1) Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 3) Nájem bytu jež zanikl se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu - nájemci právo zadržet movité věci, které má člen – nájemce v bytě.

Čl. 48

Nájem družstevních nebytových prostor

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

Čl. 49

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Družstevní byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Právo ostatních nájemců či vlastníků bytů v domě, na nerušený výkon jejich práv však nesmí být tímto dotčeno. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností člena - nájemce vyplývající z nájmu a důvodem pro postup družstva podle čl.23 těchto stanov.

Čl. 50

Sloučení a rozdělení bytu

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

Čl. 51

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

Část V. Orgány družstva

Čl. 52

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) představenstvo;
- c) kontrolní komise
- d) pomocné orgány

Čl. 53

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

Čl. 54

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisem družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Čl. 55

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

Čl. 56

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

Čl. 57

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 58

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva 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 nebo člena kontrolní komise je povinen člen představenstva nebo člen kontrolní komise předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byl členskou schůzí v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva nebo člena kontrolní komise členem kontrolní komise na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva nebo člen kontrolní komise na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva nebo člen kontrolní komise činnost, které se zákaz týká, ji nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

- 3) Členové představenstva, kontrolní komise a zaměstnanci družstva ve vedoucích funkcích mohou být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob, jejichž společníkem, zřizovatelem, členem, účastníkem apod. je družstvo.

Čl. 59 Hlasování

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- 4) Členská schůze i představenstvo je oprávněno rozhodovat „per rollam“. Rozhodování „per rollam“ je vyloučeno u hlasování ve věcech dle čl. 63 odst.6, 63 odst.7 a 63 odst. 8 těchto stanov.
- 5) Pro rozhodnutí „per rollam“ platí že je přijato, pokud pro něj hlasovala většina členů představenstva nebo 2/3 členů nejvyššího orgánu - tj. členské schůze. Rozhodnutí „per rollam“ předseda nebo zastupující místopředseda představenstva vyvolá v nutných, bezodkladných případech. V případě rozhodování „per rollam“ zašle předseda nebo zastupující místopředseda návrh rozhodnutí ostatním členům představenstva nebo všem členům členské základny, tj. členům nejvyššího orgánu- členské schůze, na jejich poslední známou doručovací adresu nebo adresu elektronické pošty. Návrh rozhodnutí musí obsahovat podklady, potřebné pro přijetí rozhodnutí a také lhůtu pro doručení vyjádření osloveného člena. Pokud lhůta není uvedena, má se za to, že je 15-ti denní. Pro začátek běhu této lhůty je rozhodné doručení návrhu členovi. Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
Rozhodnutí přijaté „per rollam“ oznámí osoba, která rozhodování „per rollam“ vyvolala, všem členům představenstva, v případě rozhodování členské schůze členům členské schůze, bez zbytečného odkladu. Rozhodnutí přijatá způsobem „per rollam“ budou obsažena v zápise z časově nejbližšího jednání představenstva. Rozhodnutí členské schůze přijaté „per rollam“ bude písemně doručeno členům nejvyššího orgánu- členské schůze, na jejich poslední známou doručovací adresu nebo adresu elektronické pošty.

Čl. 60

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
- 2) Jednání představenstva a kontrolní komise je neveřejné. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 61

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 3) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje členská schůze.

Čl. 62

Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
 - d) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
 - i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - l) rozhodovat o přeměně družstva;
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
 - o) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - q) schvalovat statuty fondů;
 - r) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - s) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.
 - t) schvalovat zástavu majetku družstva pro účely úvěru družstva či jiných dispozic majetkem družstva
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti 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.
- 5) Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat členskou schůzi jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
- 6) Na žádost kontrolní komise je představenstvo povinno svolat členskou schůzi tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li členská schůze v těchto případech svolána tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni ji svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva.
- 7) Pokud není členská schůze svolána na žádost kontrolní komise usnášení schopná, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise vzala zpět svoji žádost o svolání členské schůze.
- 8) Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat členskou schůzi, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členské schůzi potřebná opatření k nápravě.
- 9) Představenstvo svolává členskou schůzi, na němž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se toto konala nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 10) Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem členům na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání členské schůze. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.
- 11) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze a doba členské schůze musí být určena tak, aby co nejméně omezovala možnost člena se schůze zúčastnit;
 - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze;
 - d) program členské schůze.
- 12) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 13) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.

Čl. 63

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové a zmocnění zástupci členů, pokud předloží představenstvu věrohodný doklad o zmocnění.
- 3) Každý člen má jeden hlas.
- 4) Pro posouzení schopnosti členské schůze se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy členů, jejichž výkon funkce a současně členství ke dni konání členské schůze trvá.

- 5) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nebo stanov nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se členská schůze usnáší většinou přítomných členů
- 7) V případě rozhodování o
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) prohlášení o rozdělení práva k domuje členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny dvě třetiny členů družstva. Usnesení je přijato pokud pro něj hlasují alespoň dvě třetiny na této schůzi přítomných členů.

V případě rozhodování o

 - a) přeměně družstva;
 - b) a změně právní formy družstvaje členská schůze schopna se usnášet, pokud je přítomna celá členská základna, t.j. sto procent oprávněných členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami na této schůzi přítomných členů.
- 8) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 9) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. 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.
- 10) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
- 11) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořádit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 12) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměnu družstva; změnu právní formy družstva
 - d) schválení převodu nebo zastavení majetku družstva nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury družstva nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 13) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 14) 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 zaslanou mu doporučenou zásilkou do vlastních rukou na adresu bydliště uvedeného v seznamu členů, a to i cestou fikce doručení podle čl. 95 těchto stanov, a má právo zúčastnit se členské schůze v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním členské schůze, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 64

- 1) Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze 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 orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení 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. 65

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 4) Jednat navenek za družstvo mohou i jiní členové družstva nebo zaměstnanci družstva, kteří byli v souvislosti s provozováním družstva pověřeni určitou činností ve stanovách, ostatních vnitrodružstevních předpisech, pracovní náplni, nebo je to vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé, aniž by k tomu potřebovali zvláštní plné moci.

Čl. 66

- 1) Představenstvo má 5 členů.
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
- 7) 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.
- 8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).

Čl. 67

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva. Pořad jednání musí být členům představenstva předem oznámen. Se souhlasem všech přítomných členů představenstva lze projednat písemné podklady i podané ústní návrhy, předložené až při zahájení schůze představenstva.

- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 4) Schůzí představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřeni členové kontrolní komise a pozvaní zaměstnanci družstva.

Čl.68

Představenstvo je usnášeníschopné, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Představenstvo rozhoduje nadpoloviční většinou všech hlasů svých členů. Rozhodnutí je přijato, pokud pro něj hlasovala nadpoloviční většina členů představenstva. Každý člen představenstva má jeden hlas, v případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy, v jeho nepřítomnosti hlas zastupujícího místopředsedy. Za podmínek čl. 59 těchto stanov je možné rozhodnutí „per rollam“.

Čl. 69

Předseda představenstva

- 1) Předsedovi přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
 - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami.
- 2) Předseda může být v pracovním poměru k družstvu.

Čl. 70

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda představenstva:

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

Čl. 71

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a) budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. e);
 - b) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. f), popř. k bytové náhradě;
 - c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 46;
 - d) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl.38
- 2) Předseda a další člen představenstva dále:
 - a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 43 ;
 - c) dává souhlas k dohodě o výměně bytu podle čl. 44 a sloučení a rozdělení bytu podle čl.50 těchto stanov.
- 3) O žádosti členů podle odst. 2 se rozhoduje nejdéle do třiceti dnů od jejich podání po projednání a odsouhlasení v představenstvu.

Čl. 72 Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) 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. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Čl. 73

- 1) Kontrolní komise má 3 členy.
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise 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 kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
- 7) 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.
- 8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 74

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise. Pořad jednání musí být členům kontrolní komise předem oznámen. Se souhlasem všech přítomných členů komise lze projednat písemné podklady i podané ústní návrhy, předložené až při zahájení schůze.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 3) 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.

Čl. 75 Pomocné orgány

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.
- 5) Členům pomocných orgánů družstva náleží za výkon funkce a činnosti při výkonu funkce vykonávané, odměna, náhrady vynaložených hotových výdajů a event. další odůvodněné náklady, a to podle zásad stanovených členskou schůzí.

Část VI. Hospodaření družstva

Čl. 76 Financování činnosti družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

Čl. 77 Bytové hospodaření

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je bytový dům.
- 2) Činnost bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma poplatku na správu družstva, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.
- 3) Zisk nebo ztráta bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva. Ztráta se přednostně uhradí z fondu dalších členských vkladů dle čl. 16, nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle čl. 13 těchto stanov lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15. Zisk se převede do statutárního fondu bytového hospodářství. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

Čl. 78 Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, z finančních výnosů a z výnosů ostatního hospodaření.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo bytové hospodářství. Náklady, výdaje a příjmy ostatního hospodaření se sledují odděleně od bytového hospodářství; zjišťuje se zisk nebo ztráta ostatního hospodaření družstva.
- 3) Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí členské schůze k přidělům do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:
 - z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
 - z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16 (snížení základního kapitálu)
 - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí členské schůze (uhrazovací povinnost podle čl. 13 těchto stanov lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů),
 - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
 - kombinací výše uvedených způsobů.
- 5) Při vykázané ztrátě rozhodne členská schůze o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Čl. 79 Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících další vlastní zdroje (fondy) na financování činností družstva.

- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, sociální fond, příp. další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.
- 4) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích), fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, případně fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), pokud tak rozhodne představenstvo, se evidují odděleně.

Čl. 80 Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů, jde-li o další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo.

Čl. 81 Nedělitelný fond

- 1) Pokud družstvo rozhodne o tvorbě nedělitelného fondu, je tento tvořen ze zisku hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztrát, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
- 3) Pokud je nedělitelný fond vytvořen, nelze jej za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 82 Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 16 odst. 3.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 83 Fond družstevní výstavby

Fond se používá na financování investičních výdajů spojených se stavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu a při demolici bytového či nebytového objektu.

Čl. 84

Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů hmotného majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odpisuje.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu v těch případech, kdy se nabyvatel s převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

Čl. 85

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.
- 2) Fond se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

Čl. 86

Statutární fond bytového hospodářství

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku bytového hospodářství, z rozdělení zisku z ostatního hospodaření družstva, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty bytového hospodářství, k úhradě nákladů na opravy a údržbu a k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při vypořádání vlastníka jednotky podle jiného právního předpisu.

čl. 87

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené představenstvem.
- 4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu.
- 5) Zálohu nebo její část lze členu - nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

Část VII.

Zrušení a likvidace

Čl. 88

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

Čl. 89

- 1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.

- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Čl.90

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

Čl. 91

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

Čl.92

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část VIII. Společná ustanovení

Čl. 93

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

Čl. 94

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. 95

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známo.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.

- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou s fikcí dne doručení podle odst. 4 písm. c) tohoto článku. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítí;
 - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

Čl. 96 Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Čl. 97 Sankce

Za porušení :

- a) povinnosti chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně, za porušení povinnosti řádně užívat a udržívat byt jakož i společné prostory;
 - b) za nesplnění oznamovací povinnosti pro účely členské evidence;
 - c) za bezdůvodné neumožnění vstupu zástupcům družstva do bytu za účelem technické kontroly;
 - d) za nedodržení termínu stanoveného družstvem k odstranění závad;
 - e) za nedovolené užívání společných prostor a zařízení
- je člen - nájemce povinen uhradit sankci nejméně Kč 500, – nejvýše Kč 1.000,-
O uložení sankce rozhodne představenstvo po předložení stanoviska speciální komise, kterou tvoří 1 člen kontrolní komise a 1 člen představenstva.
- 1) za porušení povinnosti oznámit družstvu potřebu jiných než drobných oprav, existence havárie;
 - 2) za provádění stavebních úprav v bytě a společných prostorách bez souhlasu družstva;
 - 3) za neuposlechnutí výzvy družstva ke sjednání nápravy při porušování stanov a domovního řádu podnájemcem;
 - 4) za bezdůvodné neoznámení vzniku podnájemního vztahu;
 - 5) za neoznámení chovu zvířete v bytě a to i dočasně
- je člen - nájemce povinen uhradit sankci nejméně Kč 5.000 – nejvýše Kč 10.000,-
O uložení sankce rozhodne představenstvo po předložení stanoviska speciální komise, kterou tvoří 1 člen kontrolní komise a 2 členy představenstva.

Sankce je oprávněno družstvo účtovat nad rámec povinností k úhradě vzniklých škod.
Sankce je oprávněn účtovat a vymáhat smlouvou pověřený subjekt.
Sankce je oprávněno družstvo započíst na pohledávky člena vůči družstvu.

Část IX. Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 98

- 1) Členská schůze schválila změnu stanov ze dne 29. 5. 2014 v čl. 43 bod 1)a v čl. 63 bod 9).
O změně stanov rozhodla členská schůze dne 23. 5. 2019.
- 2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.
- 4) Družstvo se řídí zákonem č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních korporacích) jako celkem v platném znění.
- 5) Nedílnou součástí těchto stanov je domovní řád.

Čl. 100

Změna stanov nabývá účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se tomuto zákonu jako celku v Obchodním rejstříku.

DOMOVNÍ ŘÁD

I.

Užívání bytu

1. Nájemce bytu je oprávněn vyžadovat po družstvu, aby mu zajistilo nerušené bydlení v bytě, užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu s nájemní smlouvou s tímto domovním řádem a včas odstraňovalo závady, které jej omezují v bydlení. Žádá-li nájemce bytu, aby družstvo odstranilo závady na společných částech domu, které mu brání v nerušeném bydlení a družstvo tak v přiměřené lhůtě bez dalšího neučiní, může závady nechat odstranit nájemce bytu, pokud na to předem upozorní družstvo, přiměřené náklady s tím spojené může nájemce bytu požadovat po družstvu. Právo na úhradu těchto nákladů má nájemce bytu uplatnit bez odkladu, nejpozději však do 6 měsíců. Poté jeho právo zaniká.
2. Úklid, údržbu a opravy bytu a jeho zařízení provádí nájemce bytu na svůj náklad.
3. Úpravy bytu může nájemce bytu provádět jen se souhlasem družstva.
4. Uživatelé bytů jsou povinni umožnit přístup k uzávěrům plynu, vody, a tepla k měřičům spotřeby energie i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě.
5. Osoba pověřená družstvem může vstoupit do bytu za účelem kontroly nájemce či podnájemce bytu a po předchozím ohlášení.
6. Ve smlouvě o podnájmu je povinen nájemce a podnájemce uvést skutečnost, že byl podnájemník seznámen s domovním řádem.

II.

Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců bytů. Vchody, chodby, schodiště, apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv, co náleží jen jednomu nebo několika nájemcům bytů v domě, pokud nemají od družstva povolení k časově omezenému využití částí těchto prostor pro sebe. Dostatečně velké společné prostory může družstvo vyhradit nájemcům bytů k užívání pro určitý účel, např. dětské kočárky.
2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených družstvem. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu družstvu uhradit způsobem, který mu družstvo určí.
3. Způsobí-li nájemce bytu nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je vlastník bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody družstvo na náklad nájemce bytu.

III.

Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Nájemci bytů a osoby s nimi bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
2. Rozhodne-li družstvo na své členské schůzi, že úklid společných částí domu a chodníků přilehlých k domu bude prováděno svépomocí, jsou nájemci bytů povinni zajistit splnění úkolů, které jim budou v rámci svépomocí přiděleny.
3. Úklid nebytových prostor je prováděn v rozsahu jednoho týdne, tj. od pondělí do neděle a zahrnuje:
 - úklid sklepních prostor, chodeb před kolárnami a sušárnou, úklid výtahu a prostoru za výtahem, úklid sklepního schodiště, úklid vestibulu;
 - vše se uklízí mokrou cestou;
 - součástí úklidu je zametení venkovních prostor, vyčistění škrabáku, umytí skel a obložení vestibulu;
 - v zimním období je součástí úklidu odmetení sněhu.
4. Ujednání o úklidu neplatí pokud dle bodu 2 a 3 tohoto článku představenstvo rozhodne o zajištění úklidu jiným subjektem.

IV.

Otevírání a zavírání domu, přístup ke společným částem domu

1. Každý nájemce bytu obdrží od družstva 1 klíč od hlavních domovních dveří při výměně zámku u těchto dveří.
2. Klíče od místnosti, kde jsou obslužná zařízení domu, např. strojovny výtahu, hlavní uzávěr plynu, vody a hlavních měřidel spotřeby vody, tepla apod. jsou uloženy u odpovědné osoby.
3. Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni zamykat dům a po skončení užívání společných částí domu i tyto části.
4. Uživatelům bytů je zakázáno umožnit cizím subjektům vstup do domu a společných částí domu. Při porušení tohoto ustanovení je oprávněno představenstvo družstva uplatnit k úhradě vůči jednotlivým členům případný vznik škody.

V.

Klid v domě

1. Nájemce bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo s ním byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu, zejména sousedy, nadměrným hlukem. Hlučné údržbové práce lze vykonávat pouze v pracovních dnech do 18.00 hod., v sobotu od 9.00 hod. - 16.00 hod., pokud představenstvo družstva na žádost člena nerozhodne jinak.
2. Pokud je nájemce bytu způsobí nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku opravy bytu, oznámí to předem sousedům a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru.
3. Noční klid je stanoven od 22 hodin do 6 hodin.
4. Rušitele klidu v domě vyzve družstvo, aby této činnosti zanechal. Není-li výzvy uposlechnuto, obrátí se družstvo o pomoc na příslušný úřad nebo soud.

VI.

Vyvěšování, vykládání a čištění věcí

1. Umísťování věcí na vnější konstrukci balkonů, lodžii a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem družstva.
2. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pokud družstvo zajistí příjem rozhlasového a televizního signálu včetně svodů společně pro všechny uživatele bytů, je k instalaci venkovních satelitů, rozhlasových a televizních antén včetně jejich svodů třeba souhlasu představenstva družstva.
4. Čištění věcí, např. klepáním a vytřepáváním je možné jen na místech k tomu určených a mimo dobu nočního klidu. Znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu.
5. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno.
6. Na lodžiích, které jsou součástí bytů, i na společných lodžiích v mezipatrech je zakázáno provádět činnosti, které způsobují znečištění či poškození ostatních lodžií.

VII.

Informační zařízení v domě

1. Družstvo instaluje na vhodném, všem přístupném místě v domě informační vývěsku, jejím prostřednictvím předává správa domu informace uživatelům bytů. Jiných míst v domě nesmí být k informačním účelům používáno.
2. Informace jsou pro členy družstva umístěny také na webových stránkách družstva. Platná webová adresa je umístěna na informační vývěsce domu.
3. Nájemci bytu jsou povinni označit svůj byt, zvonek a schránku na poštu jmenovkou a svým jménem, popřípadě se jménem podnájemníka, pokud představenstvo nerozhodne jinak.
4. Jakékoli informační zařízení např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům, nebo v domě, jen se souhlasem představenstva družstva a při dodržení předpisů, které se na ně vztahují.

VIII.

Chov domácích zvířat

1. Uživatelé bytů mohou chovat domácí zvířata v souladu se stanovami družstva.
2. Uživatelé bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata. Zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.

IX. Ustanovení společná a závěrečná

1. Družstevní domovní řád musí být trvale vyvěšen v domě na místě přístupném všem osobám v domě bydlícím.
2. Tento domovní řád byl přijat členskou schůzí družstva dne 29. 5. 2014
3. Tento domovní řád je nedílnou součástí stanov ze dne 29. 5. 2014 včetně schválených změn stanov.

V Uherském Hradišti dne 29. 5. 2014

Jozef Holokáč v.r.

.....

předseda představenstva

František Prachman v.r.

.....

další člen představenstva