

- STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Bytové družstvo Jiráskova 261-263 družstvo

**upravené dle zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
(zákon o obchodních korporacích)**

Část I. Základní ustanovení

Článek 1

1. Firma: Bytové družstvo Jiráskova 261-263 družstvo
2. Sídlo: Lužec nad Vltavou, Jiráskova 262, PSČ 277 06
3. IČ: 27076032
4. Družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku (obchodním rejstříku), vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr., číslo vložky 5935
(dále jen „družstvo“)

Článek 2

1. Družstvo je podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“) společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených ZOK i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost bude mít ve vztahu k zajišťování bytových potřeb svých členů nebo správě domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.
2. Členové neručí za závazky družstva, nestanoví-li zákon jinak.
3. Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména příslušnými ustanoveními ZOK, příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), a těmito stanovami. Družstvo vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
4. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.
5. Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů družstva. Družstvo však musí stále splňovat zákonnou podmínku členství nejméně 3 členů.

Článek 3

1. Předmětem činnosti družstva je:
 - a) provoz a správa bytových domů a pozemků ve vlastnictví družstva, tj. bytového domu čp. 261 postaveného na pozemku parc. č. st. 313/3, pozemku parc. č. st. 313/3, bytového domu čp. 262 postaveného na pozemku parc. č. st. 313/2, pozemku parc. č. st. 313/2, bytového domu čp. 263 postaveného na pozemku parc. č. st. 313/1, pozemku parc. č. st. 313/1 a pozemku parc. č. 12/5, vše v katastrálním území Lužec nad Vltavou a obci Lužec nad Vltavou (ulice Jiráskova), popř. dalších staveb nebo pozemků ve vlastnictví družstva včetně zajišťování jejich údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely, včetně vedení účetnictví a statistiky,

- b) provoz a správa staveb nebo pozemků ve vlastnictví členů družstva spojených s provozem a správou bytových domů a pozemků ve vlastnictví družstva, včetně zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících, včetně poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s provozem a správou takových staveb nebo pozemků, pokud je to potřeba k zajištění bytových potřeb členů družstva nebo se jím naopak bytová potřeba členů družstva neohrožuje a jde zároveň o činnost doplňkovou nebo mající vedlejší charakter,
 - c) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů, které jsou v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví družstva, nebo které jsou ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví družstva, a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem nebo na jejichž pořízení se v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo, nebo sám nájemce v důsledku zániku jeho členství v družstvu, právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu (dále jen „**byt**“ nebo "**družstevní byt**"),
 - d) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním,
 - e) zajišťování správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správa domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek,
 - f) další činnosti, pokud jsou potřeba k zajištění bytových potřeb členů družstva,
 - g) další činnosti, které k zajištění bytových potřeb členů družstva neslouží, zároveň ale bytové potřeby členů družstva neohrožují a jsou činnostmi doplňkovými nebo majícími vedlejší charakter.
2. K zajišťování provozních, technických a obdobných činností spojených s předmětem činnosti družstva je oprávněno družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníčkou či fyzickou).
3. Družstvo nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným než bytovým družstvem, ledaže ani jediný jeho člen není nájemcem družstevního bytu, ani podle stanov žádnému členovi nevznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
4. Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům.

Část II.

Členství v družstvu

Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

Článek 4

Vznik členství

Členství v družstvu vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených ZOK a těmito stanovami, a to:

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
- b) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
- c) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí.

Článek 5

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která zároveň:
 - a) má trvalý pobyt na území České republiky, v případě společného členství má alespoň jeden ze společných členů trvalý pobyt na území České republiky.
2. Při založení družstva vzniklo členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy družstva se staly osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi družstva, jestliže splnily podmínky pro vznik členství.
3. Za trvání družstva vzniká členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
4. V případě vzniku členství přechodem družstevního podílu se podmínky pro vznik členství uvedené v těchto stanovách neuplatní, když jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
5. V případě vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu členská schůze družstva o přijetí za člena družstva nerozhoduje, nepodává se ani přihláška za člena družstva, případně slouží jen k evidenčním účelům. Družstvo pouze zapíše toho, komu členství vzniklo převodem nebo přechodem družstevního podílu, do seznamu členů.
6. Za trvání družstva vzniká členství dále dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, kterým bude zpravidla den splnění vkladové povinnosti k dodatečnému dalšímu členskému vkladu.
7. Podmínkou vzniku členství v družstvu na základě rozhodnutí členské schůze je splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, pořizovacímu dalšímu členskému vkladu a dodatečnému dalšímu členskému vkladu.
8. V případě rozhodování členské schůze družstva o přijetí za člena uchazeč podá družstvu písemnou přihlášku, ke které musí být nejpozději k okamžiku rozhodování členské schůze připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu, o zaplacení pořizovacího dalšího členského vkladu v souladu s písemnou smlouvou o převzetí povinnosti k zaplacení pořizovacího dalšího členského vkladu a písemná smlouva o převzetí povinnosti k dodatečnému dalšímu členskému vkladu.
9. Členská schůze družstva rozhodne o přijetí uchazeče za člena družstva podle pravidel určených členskou schůzí družstva na základě podané písemné přihlášky.
10. Písemná přihláška za člena družstva obsahuje alespoň:
 - a) označení firmy, IČ a sídla družstva,
 - b) jméno, příjmení, datum narození, trvalé bydliště uchazeče, případně adresu pro

- doručování písemností, pakliže se liší od trvalého bydliště uchazeče,
- c) telefon, e-mail, ID datové schránky případně další kontaktní údaje uchazeče,
 - d) bankovní účet,
 - e) prohlášení uchazeče o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu,
 - f) prohlášení uchazeče o převzetí vkladové povinnosti k pořizovacímu dalšímu členskému vkladu a k dodatečnému dalšímu členskému vkladu na základě smlouvy o převzetí těchto vkladových povinností.
11. Rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí uchazeče za člena družstva nebo o tom, že se uchazeč za člena družstva nepřijímá, se uchazeči oznamuje písemně na adresu uchazeče uvedenou v přihlášce.
12. Družstvo vrátí základní členský vklad a pořizovací další členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne přijetí rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
13. V případě, že členská schůze rozhodne o přijetí uchazeče, zavazuje se tento splnit vkladovou povinnosti k dodatečnému dalšímu členskému vkladu ve lhůtě ujednané ve smlouvě o převzetí této vkladové povinnosti, jinak ve lhůtě do 30 dnů ode dne přijetí rozhodnutí členské schůze.
14. Členství právnických osob v družstvu je vyloučeno.

Článek 6

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se připouští. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků družstevního podílu.
3. Za podmínek stanovených ust. § 1320 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, lze družstevní podíl zastavit, a to se souhlasem představenstva.
4. Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva. V takovém případě převod družstevního podílu nelze nijak vyloučit nebo omezit.
5. Smlouva o převodu družstevního podílu nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Účinky převodu ve vztahu k družstvu nastávají 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 takové smlouvy.
6. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
7. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
8. Přechod družstevního podílu člena, kterému nesvědčí právo nájmu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, se vylučuje.
9. Na dědice družstevního podílu, s kterým je spojeno právo nájmu nebo právo na uzavření

nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně práv a povinností s tím spojených. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlédně při vypořádání dědictví.

10. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva. Podá-li dědic řádnou výpověď, platí, že se členem družstva nestal.
11. 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.
12. Rozdělení družstevního podílu je možné, nelze ho nijak omezit ani vyloučit. Rozdělení je však možné pouze tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů; převodce rozděleného družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou spojeny s tou částí rozděleného podílu, která se převádí na nabyvatele nebo přechází na dědice. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Článek 7 Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
4. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
5. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
6. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
7. Pro bydlení manželů se použijí ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení OZ o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.

Článek 8 Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má zejména právo:

- a) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
- b) volit a být volen do orgánů družstva,
- c) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,
- d) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze družstva,
- e) podávat podněty a návrhy a žádosti orgánům družstva a být informován o jejich vyřízení,
- f) podávat stížnosti kontrolní komisi družstva a být informován o jejich vyřízení,
- g) seznámit se před konáním členské schůze družstva s účetní závěrkou družstva v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi družstva,
- h) podílet se na činnosti družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,
- i) domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi voleného orgánu družstva nebo splnění jejich povinností plynoucích z dohody o vypořádání újmy způsobené jednáním v rozporu s péčí řádného hospodáře, byla – li mezi družstvem a členem voleného orgánu družstva uzavřena,
- j) podat soudu návrh na prohlášení rozhodnutí členské schůze družstva o jeho vyloučení za neplatné,
- k) podat soudu návrh na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami družstva,
- l) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle ZOK a stanov družstva,
- m) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu, na roční vyúčtování záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,
- n) práva spojená s užíváním družstevního bytu,
- o) na podíl na zisku družstva ve výši a způsobem plynoucím ze ZOK, pakliže členská schůze družstva rozhodla o jeho rozdělení,
- p) na vypořádací podíl při zániku družstva likvidací nebo při zániku členství za trvání družstva.

2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, stanovy a rozhodnutí orgánů družstva,
- b) uhradit základní a další členský vklad podle článku 9 těchto stanov, ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné za užívání družstevního bytu a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování, a plnit další povinnosti spojené s užíváním družstevního bytu
- d) chránit družstevní majetek, dodržovat vnitřní směrnice, pakliže byly vydány (jako např. domovní řád, požární směrnice, pravidla pro opravy a údržbu v domě atd.), bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a další předpisy,
- e) převzít byt na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- f) hradit opravy bytu podle článku 20 těchto stanov,
- g) zachovávat dobré mravy, nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva a nájemci – nečleny družstva,
- h) na své náklady odstranit závady a škody na družstevním majetku, které způsobil nedbalým, nebo úmyslným chováním on sám, nebo osoby, které s ním žijí v pronajatém bytě, nebo třetí osoby, kterým člen družstva umožní přístup a vstup do bytu, resp. domu, ve vlastnictví družstva; nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena družstva požadovat od něho úhradu nákladů na odstranění závad nebo náhradu způsobené škody,
- i) splnit povinnost přispět na úhradu ztráty družstva podle usnesení členské schůze,
- j) další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva může upravovat domovní řád a

další usnesení schválená členskou schůzí.

Článek 9 Členský vklad

1. Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva:
 - a) základním členským vkladem.
2. Vedle základního členského vkladu se člen může podílet na základním kapitálu družstva pořizovacím dalším členským vkladem a dodatečným dalším členským vkladem.
3. Podmínkou vzniku členství při založení družstva bylo písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti a zároveň i splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, pořizovacímu dalšímu členskému vkladu.
4. V případě vzniku členství za trvání družstva převodem nebo přechodem družstevního podílu se prohlášení o převzetí vkladové povinnosti ani splnění vkladové povinnosti k základnímu nebo pořizovacímu dalšímu členskému vkladu nevyžaduje, protože tato povinnost již byla splněna převodcem družstevního podílu nebo jeho právními předchůdci. To platí s výjimkou rozdělení družstevního podílu, kde k účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Nevyžaduje se prohlášení o převzetí vkladové povinnosti ani splnění vkladové povinnosti k dodatečnému dalšímu členskému vkladu.
5. Podmínkou vzniku členství za trvání družstva rozhodnutím členské schůze družstva o přijetí uchazeče o členství za člena družstva je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti a zároveň i splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, pořizovacímu dalšímu členskému vkladu a také dodatečnému dalšímu členskému vkladu.
6. Členský vklad v družstvu je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.
7. **Základní členský vklad** je pro všechny členy družstva stejný a činí **1.650,- Kč**. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.
8. **Pořizovací další členský vklad** je další členský vklad a představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu, svou výší odpovídající poměrné části kupní ceny podle velikosti podlahové plochy bytů (dále jen „**pořizovací další členský vklad**“). Pořizovací další členský vklad není nebo nemusí být pro všechny členy družstva stejný. Za trvání členství nelze pořizovací další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat, ledaže by bylo jinak sjednáno smlouvou o převzetí povinnosti k pořizovacímu dalšímu členskému vkladu.
9. **Dodatečný další členský vklad** je další členský vklad, jehož výši stanoví členská schůze a představuje vklad člena do družstva spojený s nájmem uvolněného družstevního bytu a svou výší může odpovídat nákladům družstva na vypořádací podíl a s tím souvisejících výdajů a nákladů (dále jen „**dodatečný další členský vklad**“). Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, pokud by se týkalo společných prostorů v domě, pořízení družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě. Dodatečný další členský vklad není nebo nemusí být pro všechny členy družstva stejný. Za trvání členství nelze dodatečný další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat, ledaže by bylo jinak sjednáno smlouvou o převzetí povinnosti k dodatečnému dalšímu členskému vkladu.
10. Podle podmínek a potřeb družstva může členská schůze schválit možnost splnění

vkladové povinnosti k základnímu i dalším členským vkladům či jejich části formou nepeněžitý vklad. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započíst na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn. Nepeněžitý vklad, částku jeho ocenění a částku, která se započítává na členský vklad, schválí před jeho vložení členská schůze.

11. O převzetí povinnosti k pořizovacímu a dodatečnému dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitý vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitý vkladu a jeho ocenění, způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.
12. Zvýšení základního členského vkladu je možné doplatky členů, pokud o něm rozhodne členská schůze.
13. Členská schůze může rozhodnout, že se základní členský vklad poměrně zvýší všem členům z vlastních zdrojů družstva.
14. Účinky zvýšení základního členského vkladu nastávají okamžikem zápisu nové výše základního členského vkladu do obchodního rejstříku.
15. Snížení základního členského vkladu je možné, pokud o něm rozhodne členská schůze.

Článek 10 **Seznam členů**

1. Družstvo vede seznam členů. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové. Je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a příjmení a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b) e-mailová adresa nebo číslo datové schránky, pokud člen požádal družstvo o zasílání pozvánek na členskou schůzi elektronicky,
 - c) další kontaktní údaje člena (např. telefon), pokud je člen družstvu za účelem komunikace s ním sdělil,
 - d) číslo bytu, který je člen oprávněn užívat,
 - e) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a
 - f) výše členského vkladu 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 provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
3. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu. Skutečnost, že si na takto sjednané adrese, ať již adrese bydliště nebo sídla nebo doručovací adrese, pokud ji člen určil, člen družstva nepřebírá poštu, jde k jeho tíži. Družstvo není povinno zasílat písemnosti na adresu místa, v němž se člen zdržuje, i když je mu známa, určil-li člen jako doručovací adresu jinou adresu a nepožádal-li o její změnu.
4. V případě, že s tím člen souhlasí, mohou mu být pozvánky na členskou schůzi zasílány pouze elektronicky na e-mailovou adresu nebo datovou schránku uvedenou v seznamu členů.
5. Člen má právo do seznamu členů nahlížet a písemně žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
6. Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke

členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

7. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti a zaplacení nákladů. V žádosti člen uvede, zda žádá pořízení opisu nebo výpisu.
8. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen. V žádosti člen uvede, opis jaké části seznamu žádá, v čem spatřuje svůj právní zájem, který případně doloží listinami, ledaže k žádosti doloží písemný souhlas člena opatřený jeho úředním ověřením podpisu s pořízením opisu té části seznamu, která se tohoto člena týká. Osvědčení právního zájmu posuzuje vždy představenstvo.
9. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen. V žádosti dotyčný uvede, do jaké části seznamu žádá nahlédnout, v čem spatřuje svůj právní zájem, který případně doloží listinami, ledaže k žádosti doloží písemný souhlas člena opatřený jeho úředním ověřením podpisu s nahlédnutím do té části seznamu, která se tohoto člena týká. Osvědčení právního zájmu posuzuje vždy představenstvo.
10. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo tuto skutečnost v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo družstva 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.
11. Při nakládání s osobními údaji je družstvo povinno řídit se příslušnými zákonnými ustanoveními.

Článek 11 Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena,
- h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
- i) doručením vyznamení o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení

- exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut,
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu.
3. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže:
- byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující,
 - byl skončen výkon rozhodnutí, nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.
4. Členství v družstvu se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit; nestane-li se tak do 4 měsíců od právní moci takového rozhodnutí, toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Článek 12 **Dohoda**

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Článek 13 **Vystoupení**

Člen může z družstva vystoupit. V tomto případě zaniká členství uplynutím výpovědní doby šesti (6) měsíců, pokud nebude dohodnuta lhůta kratší. Běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.

Oznámení o vystoupení člena z družstva musí mít písemnou formu.

Článek 14 **Úmrtí člena**

Zemře-li člen družstva, jeho členství zaniká.

Článek 15 **Vyloučení**

1. Člen bytového družstva může být vyloučen, jestliže:
- závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
 - přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov,

- c) poruší-li hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu bytu, zejména:
- i. nezaplatal-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - ii. poškozuj-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - iii. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže družstvu, členům nebo osobám, které v domě bydlí,
 - iv. užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - v. dal byt nebo jeho část do podnájmu nebo jiné formy užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva,
 - vi. umožnil – li podnájemci přijmout do jeho domácnosti bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva jinou osobu než osobu podnájemci blízkou nebo nezajistil, aby takové osoby dále s podnájemcem byt neužívaly, ačkoliv byl na to družstvem upozorněn a pakliže nebyl zároveň následně udělen souhlas představenstva, pro porušení této povinnosti podnájemcem neukončil podnájem, ačkoliv k tomu byl družstvem vyzván a zároveň ukončení podnájmu družstvu nedoložil,
 - vii. neukončil s podnájemcem podnájem pro porušení povinnosti jinak plynoucí nájemci podle nájemní smlouvy, stanov, pravidel obvyklých pro chování v domě a rozumných pokynů družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, ZOK a OZ nebo jiných obecně závazných právních předpisů, usnesení členské schůze, domovního řádu, pakliže byl členskou schůzí přijat, ačkoliv byl nájemce družstvem na porušení povinnosti podnájemcem upozorněn a nezajistil splnění takové povinnosti podnájemce ve lhůtě určené družstvem,
 - viii. provedl – li úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva,
 - ix. neoznámil včas písemně družstvu svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, při které mu byt bude obtížně dostupný, ačkoliv o tom věděl předem nebo neoznačil osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, ledaže nenastane z tohoto důvodu vážná újma,
 - x. neoznámil písemně družstvu počet osob, resp. zvýšení počtu osob, žijících v bytě ani do 2 měsíců, co změna nastala,
 - xi. znepřístupnil byt nebo znemožnil nebo neumožnil osobám pověřeným družstvem přístup do bytu za účelem kontroly dodržování povinností vyplývajících z nájmu bytu stanovené stanovami, smlouvou nebo zákonem nebo k provedení prohlídky technického stavu bytu, k provádění revizí technických zařízení, k odečítání stavu měřidel a ukazatelů, k provádění oprav, údržby a instalací technických zařízení a jiných prací nutných k řádnému provozu bytu, popř. ostatních bytů či domu jako celku apod., ačkoliv k tomu byl vyzván v souladu s těmito stanovami, smlouvou nebo zákonem,
 - xii. nevyklidil byt na dobu potřebnou za účelem provedení úprav bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavby nebo jiné změny, které mu byly oznámeny v souladu s těmito stanovami, smlouvou nebo zákonem, ačkoliv byl k vyklizení vyzván v souladu s těmito stanovami, smlouvou nebo zákonem,
 - xiii. opakovaně porušil nebo soustavně porušuje jednu nebo více jiných povinností vyplývajících z nájmu bytu stanovené stanovami, smlouvou nebo zákonem.
- d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se byt, který má člen družstva v nájmu, nachází, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- e) člen družstva zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
- f) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal,

- g) po dobu alespoň šest (6) měsíců neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý,
- h) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.
2. O vyloučení člena z družstva rozhoduje členská schůze.
 3. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta, nejméně však třicet (30) dnů. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se byt, který má člen družstva v nájmu, nachází, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází nebo jestliže porušení členských povinností nebo povinností vyplývajících z nájmu bytu nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
 4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat k členské chůzi odůvodněné námítky proti rozhodnutí o vyloučení do 30 dnů ode dne jeho doručení, jinak toto právo zaniká a dále právu vylučovaného člena podat návrh soudu na prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí.
 5. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.
 6. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat k členské chůzi odůvodněné námítky do 30 dnů ode dne jeho doručení, jinak toto právo zaniká a dále návrh soudu na prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká.
 7. Rozhodnutí o vyloučení člena, rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí podat návrh soudu na prohlášení rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
 8. Členství vylučovaného člena zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučovanému členovi doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
 9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučený člen souhlas do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení členskou schůzí nebo soudem zrušeno, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Článek 16

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

Článek 17

Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z (bývalých) manželů,
- b) písemnou dohodou manželů, příp. rozvedených manželů,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Článek 18

Vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splaceného (splněného) členského vkladu ke dni zániku členství.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří (3) 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.
3. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří (3) 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.
4. Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří (3) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří (3) měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Část III.

Nájem družstevního bytu

Článek 19

1. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že člen bytového družstva se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu pořizovacím dalším členským vkladem a pakliže se na něj tato povinnost vztahovala, také dodatečným dalším členským vkladem a splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
2. Rozhodnutím představenstva v případech, kdy se nedaří obsadit uvolněný družstevní byt formou družstevního nájmu, tj. mimo jiné splněním podmínky úhrady pořizovacího a dodatečného dalšího členského vkladu, lze neobsazený byt přenechat do běžného nájmu, a to na dobu určitou, i když osobou nájemce nebude člen družstva. V takových případech se nejedná o přidělení družstevního bytu a nevzniká povinnost ke splacení základního ani pořizovacího ani dodatečného dalšího členského vkladu a platí ustanovení o nájmu bytu dle OZ.
3. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo přenechává svému členu do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen družstva jako nájemce se zavazuje platit za to družstvu jako pronajímateli nájemné.
4. V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu

družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a to v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu v rámci družstva.

5. V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu. Uvedený právní nárok je konkretizován sepsáním a podpisem smlouvy o nájmu znějící na jméno nového nabyvatele, která zaručuje stejná práva a povinnosti jako smlouva, kterou uzavřel s družstvem v předchozím období převodce.
6. Ustanovení odstavců 4 a 5 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena družstva.
7. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
8. Nájemní smlouva musí obsahovat
 - i. označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání
 - ii. způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
9. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
10. Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení nebo práci či podnikání, pakliže ale zároveň taková práce nebo podnikání neznamena zvýšené zatížení pro byt nebo dům, jen s písemným souhlasem družstva.

Článek 20

1. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Družstvo udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Družstvo udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce družstevního bytu je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, stanov, ZOK a OZ nebo jiných obecně závazných právních předpisů, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů a dále pravidla pro užívání bytu a společných prostor podle smlouvy, stanov, ZOK a OZ nebo jiných obecně závazných právních předpisů nebo usnesení členské schůze družstva včetně těch obsažených v domovním řádu, pokud byl schválen členskou schůzí družstva.
3. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v družstevním bytě i pracovat nebo podnikat.
4. Nájemce je povinen označit svůj byt, schránku na poštu a zvonek jmenovkou se svým jménem a příjmením, popřípadě jménem a příjmením podnájemníka a sklepní kóji číslem vchodu a bytu.
5. Nájemce družstevního bytu je povinen užívat pronajatý byt jako řádný hospodář a jen k účelu uvedenému ve smlouvě o nájmu bytu.

6. Nájemce družstevního bytu má povinnost mít sjednáno odpovídající pojištění své domácnosti tak, aby v rámci tohoto pojištění byla kryta všechna obvyklá pojistná rizika, vždy však škody způsobené nájemcem nebo členy jeho domácnosti družstvu na jiným nájemcům v důsledku užívání bytu a jeho zařízení nebo v důsledku nájemcem prováděných oprav a údržby v bytě a také přestaveb, stavebních úprav nebo jiných změn v družstevním bytě nebo domě.
7. Nájemce družstevního bytu je povinen udržovat pronajatý byt, společné prostory a zařízení domu v řádném stavu.
8. Veškeré opravy a veškerou údržbu v družstevním bytě související s jeho užíváním včetně oprav a výměn zařizovacích předmětů a náklady s tím spojené hradí, není-li dále stanoveno jinak, nájemce družstevního bytu. Takovými opravami nebo údržbou se rozumí všechny činnosti bez ohledu na jejich věcné vymezení nebo výši nákladů, s výjimkou činností prováděných a hrazených družstvem.
9. Družstvo provádí a hradí v družstevních bytech pouze údržbu, opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových stoupaček a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, příp. další opravy a výměny zařízení dle rozhodnutí členské schůze.
10. Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
11. Neodstraní-li nájemce družstevního bytu poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce družstvo.
12. Nájemce družstevního bytu je povinen umožnit osobám pověřeným družstvem, přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly dodržování podmínek nájemní smlouvy a těchto stanov a dále k provedení prohlídky technického stavu bytu, k provádění revizí technických zařízení, k odečítání stavu měřidel a ukazatelů, k provádění oprav, údržby a instalací technických zařízení a jiných prací nutných k řádnému provozu bytu, popř. ostatních bytů či domu jako celku apod. Termín prohlídky oznámí družstvo nájemci družstevního bytu v dostatečném předstihu.
13. 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 družstvu vznikla.
14. Nájemce družstevního bytu odpovídá za škody způsobené družstvu nedbalým, nebo úmyslným chováním třetích osob, kterým nájemce umožní přístup a vstup do pronajatého bytu, resp. i domu.
15. Nájemce družstevního bytu v rámci dodržování pravidel obvyklých pro chování v domě a pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů zejména neobtěžuje hlukem, prašností a zápachem.
16. Přestavby, stavební úpravy nebo jiné změny v družstevním bytě nebo domě prováděné nájemcem (ať již na náklady družstva nebo na vlastní náklady nájemce družstevního bytu) podléhají předchozímu písemnému souhlasu družstva. Nájemce zajistí provádění prací, které se týkají nebo mohou týkat domu, zejména jeho společných částí, nebo do něj zasahovat (např. do střechy, vodorovných a svislých nosných konstrukcí včetně základů, obvodových stěn, fasády, izolací, hromosvodů domu, oken, elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových stoupaček a topných rozvodů) prostřednictvím kvalifikované, autorizované osoby, nedohodne – li se s družstvem nebo nestanoví – li družstvo v souhlasu s provedením prací jinak (např. v situaci, kdy nájemce je sám kvalifikovanou, autorizovanou osobou). V souhlasu je družstvo oprávněno stanovit podmínky provádění prací (např. čas). V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Nájemce k žádosti o souhlas s prováděním prací vždy připojí popis, přehled, vymezení podoby a rozsahu prováděných prací, předpokládaný den jejich zahájení, odhad jejich trvání a také posouzení statika. Veškeré práce bude výkresově dokumentovat a po provedení prací poskytne

družstvu dokumentaci skutečného provedení. Pakliže se vyžadují k takovým pracím souhlasy, povolení nebo vyjádření orgánů veřejné správy (např. stavebního úřadu), samosprávy či jiných dotčených orgánů nebo osob (např. dodavatelů energií), nájemce je na své náklady, kterými se rozumí i účelně vynaložené náklady družstva na poskytnutí součinnosti, zajistí a předloží spolu s žádostí o vyslovení souhlasu s prováděním prací. Družstvo mu za tím účelem poskytne potřebnou součinnost, pakliže to na družstvu lze rozumně požadovat. Družstvo může v rámci dohody s nájemcem nebo v rámci souhlasu s provedením prací od splnění některých podmínek opustit.

17. Pokud nebude družstvem v souhlasu s prováděním prací stanoveno nebo s nájemcem individuálně dohodnuto jinak, budou takové práce prováděny pouze ve všední dny v čase mezi 8:00 – 17:00 hod. a v sobotu v čase mezi 8:00 – 16:00 hod. (tedy nikoliv o nedělích a státem uznaných svátcích). Nájemce alespoň 3 dny před zahájením prací bude informovat ostatní nájemce v domě.
18. Ať už s jedná přestavby, stavební úpravy nebo jiné změny v družstevním bytě nebo domě prováděné nájemcem nebo družstvem, nájemci nikdy nepřísluší žádná náhrada nákladů s tím spojených nebo vyrovnání ani v podobě náhrady za zvýšení ceny nebo hodnoty bytu.
19. Nájemce je povinen strpět přestavby, stavební úpravy nebo jiné změny v družstevním bytě nebo domě prováděné družstvem v souladu s příslušnými ustanoveními NOZ.
20. Nájemce družstevního bytu je povinen při vzniku nájmu oznámit bez zbytečného odkladu písemně družstvu počty osob, jejich jména a data narození, které s ním žijí v pronajatém družstevním bytě (členové nájemcovy domácnosti). Zároveň je nájemce družstevního bytu povinen v průběhu nájmu písemně oznamovat družstvu i veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí v pronajatém družstevním bytě. Neoznámí-li nájemce družstvu počet osob, resp. zvýšení počtu osob, žijících v bytě ani do 2 měsíců, co změna nastala, má se za to, že nájemce závažně porušil svou povinnost vyplývající z nájmu bytu. Obdobně nájemce postupuje v případě, že přenechal byt do podnájmu.
21. Nájemce družstevního bytu je povinen zajistit, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti pronajatého bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
22. Ví-li nájemce družstevního bytu předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen oznámit tuto skutečnost včas družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce družstevního bytu takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Nesplní-li nájemce družstevního bytu tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
23. Nájemce družstevního bytu 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 nájemce tyto náklady družstvu. Při chovu zvířete nájemce dodržuje veškerá pravidla, zejména hygienické, veterinární a bezpečnostní. Škody a znečištění domu nebo jeho společných prostor, bytu nebo pozemků způsobené zvířetem je povinen nájemce na své náklady bezodkladně odstranit. Nájemce je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a pozemku. Venčení psů ve společných prostorech domu, na pozemcích je zakázáno. V těchto místech je také povinnost zajistit, aby byl pes na vodítku nebo měl náhubek. Pokud je k chovu zvířete nutné úřední povolení, registrace, je nájemce povinen jej zajistit a na žádost družstvu doložit.
24. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Společné části domu, zejména vchody, chodby, schodiště, sklepní prostory a vstupní hala musí zůstat volné.

25. Chodby a schodiště nesmí být používány k odkládání věcí (skříně, kočárky, kola, botníky, odpad apod.).
26. Ve společných prostorách domu není dovoleno zdržování se cizích osob v domě nebydlících, pokud není přítomen nájemce nebo člen jeho domácnosti nebo jiný uživatel bytu (např. podnájemce) nebo člen jeho domácnosti nebo zástupce družstva, ledaže přítomnost takových osob je způsobena např. prováděním přestavby, stavební úpravy nebo jiné změny v družstevním bytě nebo domě nebo z důvodu zajišťování jiných prací, dodávek nebo služeb ve prospěch, na žádost, objednávku družstva nebo s jeho souhlasem či vědomím.
27. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit.
28. Nájemce je povinen zejména: umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komín. Dvírkům, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.
29. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném a mimo dobu nočního klidu. Stejně tak i jakékoliv jiné činnosti způsobující hluk, zápach nebo prašnost a to i v případě, že by to nebylo nad míru obvyklou podle místních poměrů, nájemci provádí mimo dobu nočního klidu, pokud stanovy nestanoví jinou dobu.
30. Pro stavbu a instalaci zejména venkovních klimatizačních jednotek, markýz, venkovních žaluzií, venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén, dále jejich svodů při využití společných prostor (např. střechy, fasády), konstrukcí sušáků a jiných konstrukcí připevněných k fasádě budovy či přesahujících půdorys balkónu nebo terasy, reklamních štítů či nápisů apod., je třeba předchozího písemného souhlasu představenstva družstva.
31. Květiny stejně jako jiné předměty v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání květin nebo manipulaci s nimi stejně jako manipulaci a užívání jiných předmětů je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi, aby nedocházelo ke znečišťování či poškozování společných částí domu nebo bytů nebo věcí se v nich nacházejících.
32. Nájemce družstevního bytu může přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí fyzické osobě pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu k osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Pakliže se mění osoba podnájemce, je vždy třeba znovu představenstvo požádat o písemný souhlas s podnájmem. Žádost o souhlas s podnájmem podává nájemce představenstvu družstva písemně, připojí k ní návrh smlouvy o podnájmu a konkretizuje v ní osobu podnájemce alespoň jménem a příjmením, datem narození, bydlištěm, adresou pro doručování písemností, pakliže se liší od bydliště, dalšími kontaktními údaji např. e-mailem, telefon či datovou schránkou.
33. Spolu s podnájemcem mohou byt užívat i osoby mu blízké. Jakékoliv jiné osoby jsou k tomu oprávněny pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Tuto žádost podává písemně nájemce a konkretizuje v ní takové osoby alespoň jménem a příjmením, datem narození, bydlištěm, adresou pro doručování písemností, pakliže se liší od bydliště, dalšími kontaktními údaji např. e-mailem, telefon či datovou schránkou.
34. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování minimálně všech povinností, které má sám nájemce podle nájemní smlouvy, stanov, pravidel obvyklých pro chování v domě a rozumných pokynů družstva pro zachování náležitého pořádku

obvyklého podle místních poměrů, ZOK a OZ nebo jiných obecně závazných právních předpisů, usnesení členské schůze, domovního řádu, pakliže byl členskou schůzí přijat s tím, že při nesplnění kterékoliv z těchto povinností bude mít právo dát podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem nejpozději uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit.

35. Při skončení nájmu je nájemce družstevního bytu povinen odevzdat 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. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinno odstranit družstvo. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, ledaže družstvo nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Nájemce ani přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
36. Nájemce vždy odpovídá za škodu způsobenou porušením jeho povinností podle smlouvy, stanov, ZOK a OZ nebo jiných obecně závazných právních předpisů nebo usnesení členské schůze družstva včetně těch obsažených v domovním řádu, pokud byl schválen členskou schůzí družstva. Tím nejsou dotčeny jiné následky porušení povinností nájemcem.

Článek 21

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1. Nájemce družstevního bytu je povinen hradit družstvu nájemné. V nájemném se hradí pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle obecně závazných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo.
3. Nájemné a zálohy na náklady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a s ním související služby se hradí předem na každý měsíc, vždy nejpozději do 15 dne měsíce předcházejícího.
4. Skutečné náklady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a s ním související služby, budou vyúčtovány ze strany družstva nájemci na základě vyúčtování (fakturace) od příslušného dodavatele. Vyúčtování je pronajímatel povinen předložit nájemci nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné přeplatky a nedoplatky budou smluvními stranami vyrovnány ve lhůtách uvedených ve vyúčtování. Výši měsíčních záloh pro další období nájmu lze ze strany družstva jednostranně měnit dle skutečných nákladů za tato plnění vyúčtovaných příslušným dodavatelem, příp. správcem domu.

Část IV.

Orgány družstva

Článek 22

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo a
- c) kontrolní komise.

1. Členem orgánu družstva může být jen člen družstva.
2. Členem voleného orgánu družstva může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná podle zákona o živnostenském podnikání a nesmí u ní existovat překážka provozování živnosti.
3. Na členy volených orgánů družstva se neuplatní zákaz konkurence.
4. Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
5. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva.
6. U člena voleného orgánu nesmí být osvědčen úpadek, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň 3 roky nebo osvědčení svého úpadku oznámí předem před svým zvolením členské schůzi, která ho do funkce povolává.
7. Byl – li osvědčen úpadek člena voleného orgánu během jeho funkčního období, oznámí tuto skutečnost člen voleného orgánu bez zbytečného odkladu členské schůzi. Oznámení učiní buď přímo na členské schůzi, pakliže se tato má konat nejpozději do 1 měsíce od osvědčení úpadku člena voleného orgánu, v jiném případě oznámení učiní písemně a adresuje ho družstvu a zároveň požádá představenstvo o svolání členské schůze, v případě člena kontrolní komise požádá kontrolní komisi, aby požádala představenstvo o svolání členské schůze za účelem projednání osvědčení úpadku člena voleného orgánu. Pokud představenstvo členskou schůzi k žádosti kontrolní komise nesvolá nebo kontrolní komise o svolání členské schůze představenstvo ani nepožádá, požádá dotýčný člen kontrolní komise, aby členskou schůzi svolala přímo kontrolní komise. Neučiní – li tak kontrolní komise, potom svolá členskou schůzi sám tento člen kontrolní komise.
8. Člen voleného orgánu informuje předem družstvo o tom, zda ohledně jeho majetku nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních 3 letech jako člen voleného orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení podle jiného právního předpisu nebo řízení o jeho vyloučení z členství ve statutárním orgánu anebo zda u něho není dána překážka výkonu funkce.
9. Dozví – li se člen voleného orgánu, že může při výkonu jeho funkce dojít ke střetu jeho zájmu se zájmem družstva, nebo hodlá – li uzavřít s družstvem smlouvu, s výjimkou smluv uzavíraných v rámci běžného obchodního styku, stejně tak, pokud by družstvo mělo zajistit nebo utvrdit jeho dluh, informuje o tom bez zbytečného odkladu kontrolní komisi. Svou informační povinnost splní i tím, že informuje členskou schůzi.
10. Člen voleného orgánu družstva, popř. všichni jeho členové, může být z funkce odvolán tím orgánem družstva, který ho do funkce zvolil.
11. Člen voleného orgánu družstva může ze své funkce odstoupit. Výkon funkce člena voleného orgánu družstva končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu doručeno. Výkon funkce člena voleného orgánu družstva každopádně končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Člen voleného orgánu družstva může oznámit své odstoupení z funkce přímo na zasedání orgánu, který ho zvolil. V takovém případě končí výkon funkce člena voleného orgánu družstva uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
12. V případě člena voleného orgánu družstva, který nebyl zvolen do funkce příslušným orgánem družstva, což je např. případ jmenovaného náhradního člena představenstva nebo kontrolní komise do konání členské schůze, pak tento oznamuje své odstoupení z funkce orgánu, jehož je

členem, a jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem.

13. Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
14. Funkce člena kontrolní komise zaniká také zvolením nového člena kontrolní komise.
15. V případě smrti člena představenstva nebo kontrolní komise, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva nebo kontrolní komise.
16. Vztah mezi družstvem a členem představenstva či kontrolní komise se řídí zákonem, zejména přiměřeně ustanoveními občanského zákoníku o příkazu, ledaže ze smlouvy o výkonu funkce nebo ze zákona neplyne něco jiného, stanovami, a ustanoveními smlouvy o výkonu funkce, byla – li uzavřena.
17. Odměnu za výkon funkce lze členům představenstva a kontrolní komise družstva poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo je schválena usnesením členské schůze.
18. Členové volených 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 právní předpisy, stanovy a usnesení členské schůze družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Článek 23 **Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Právo zúčastnit se členské schůze mají pouze členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví právní předpis nebo osoby na pozvání představenstva nebo kontrolní komise zejména za účelem zajištění průběhu členské schůze včetně odborného poradenství (např. právní zástupce, daňový poradce, účetní, projektant apod.) Člen a jeho zástupce se nemohou členské schůze účastnit současně. S členem se nemůže účastnit členské schůze žádná další osoba.
2. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) rozhodovat o přijetí nového člena družstva, pokud mu členství nevzniká převodem nebo přechodem družstevního podílu nebo při založení družstva dnem jeho vzniku nebo z jiných důvodů stanovených zákonem,
 - c) rozhodovat o vyloučení člena družstva,
 - d) volit a odvolávat členy představenstva a členy kontrolní komise, a určovat výši jejich odměny,
 - e) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidační účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem mezitímní účetní závěrku,
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - g) schvalovat smlouvu o pořizovacím a dodatečném dalším členském vkladu a jejich změnu a zrušení, nepeněžitý vklad, jeho ocenění a částku, která se započítává na členský vklad, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů,
 - h) schvalovat statuty fondů a rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
 - i) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu,
 - j) rozhodovat o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty,
 - k) rozhodovat o přeměně družstva,
 - l) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - m) schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu a úhrad za plnění

spojená s jeho užíváním, schvalovat vrácení příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice nebo jeho části,

- n) rozhodovat ve věcech oprav, údržby, stavebních a jiných úprav, přestaveb, rekonstrukcí, modernizací nebo podobných investičních akcí a jiných změn bytu (bytů) domu a pozemku (ů) prováděných nad rámec běžného rozsahu, když běžným rozsahem se rozumí všechny tyto činnosti, jejichž náklady v každém jednotlivém případě nepřekročí částku 250.000,- Kč bez DPH, s výjimkou těch, které jsou prováděny na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí – li přímo zvláště závažná újma nebo se jedná o zásahy vyvolané havárií či jinými nenadálými nebo nepředvídatelnými okolnostmi či událostmi, dále rozhodovat ve věcech půjček, úvěrů či jiných forem financování, které mají být poskytnuty družstvu,
- o) rozhodovat o významných majetkových dispozicích, pakliže o jejich rozhodování podle ZOK, NOZ nebo jiných obecně závazných právních předpisů nepřísluší rozhodovat přímo členům družstva, základních koncepčních otázkách, zásadách hospodaření,
- p) schvalovat domovní řád, protipožární a jiné směrnice, kterými se řídí vnitřní správa družstva, ledaže ze stanov plyne takové oprávnění představenstvu,
- q) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
- r) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
- s) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- t) schvalovat smlouvu o tiché společnosti a jiné smlouvy, jimiž se zakládá právo na podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích družstva,
- u) rozhodovat o použití rezervního fondu,
- v) rozhodovat o vydání dluhopisů,
- w) rozhodovat o převodu bytů do vlastnictví členů,
- x) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů v případě ztráty družstva,
- y) rozhodovat o zvýšení základního členského vkladu
- z) rozhodovat o snížení základního členského vkladu
- aa) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti

3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva družstva nebo kontrolní komise.
4. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.
5. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána v souladu s odstavcem 6 těchto stanov.
6. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.

Článek 24

1. Jednání členské schůze se svolává podle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou

schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:

- a) ztráta družstva dosáhla 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
- b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu,

a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

2. Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
3. Svolavatel členské schůze nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách družstva se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
4. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
5. Na žádost kontrolní komise nebo členů družstva oprávněných požadovat svolání členské schůze, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva oprávněných požadovat svolání členské schůze představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána kontrolní komisí nebo všemi členy družstva, kteří o svolání členské schůze žádali. Jestliže kontrolní komise nebo všichni členové družstva, kteří o svolání členské schůze žádali, členskou schůzi nesvolají do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
6. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů a usnesení musí být přijato většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanov pro usnášení schopnost účast členů majících vyšší počet hlasů nebo pro přijetí usnesení vyšší počet hlasů.
7. Pokud členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti člena, o zrušení družstva s likvidací, o přeměně družstva nebo o vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
8. Pokud členská schůze rozhoduje o změně úpravy náležitostí stanov ohledně podmínek, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, pak se k přijetí usnesení vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky.
9. Pokud členská schůze rozhoduje o změně úpravy náležitostí stanov ohledně, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, nebo rozhoduje o samotném zvýšení základního členského vkladu, pak se k přijetí usnesení vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva.
10. Pokud členská schůze družstva rozhoduje o snížení základního členského vkladu, pak se vyžaduje souhlas alespoň dvou třetin přítomných členů družstva.

Článek 25

1. Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi jeden hlas, to se týká i společných členů.
2. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
3. O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.
4. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva.
5. Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo,
 - a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
 - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
 - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu,
 - e) pokud je členem voleného orgánu družstva a rozhoduje-li členská schůze o zákazu uzavřít mezi ním a družstvem smlouvu nebo zajistit nebo utvrdit družstvem jeho dluh nebo aby se družstvo stalo spoludlužníkem,
 - f) pokud je členem voleného orgánu družstva a rozhoduje-li členská schůze o zrušení zákazu ve věcech podle písm. e) přijaté kontrolní komisí,
 - g) pokud je členem voleného orgánu družstva a rozhoduje-li členská schůze o zákazu výkonu jeho funkce při střetu zájmu nastalém při výkonu jeho funkce,
 - h) pokud je členem voleného orgánu družstva a rozhoduje-li členská schůze o zrušení zákazu ve věcech podle písm. g) přijaté kontrolní komisí,
 - i) rozhoduje-li členská schůze o jeho nepeněžitém vkladu,
 - j) rozhoduje – li členská schůze o tom, zda jemu nebo osobě mu blízké nebo osobě, s níž jedná ve shodě, má být prominuto splnění povinnosti,
 - k) rozhoduje – li členská schůze o uzavření smlouvy mezi ním a družstvem nebo o závazku družstva zajistit nebo utvrdit družstvem jeho dluh nebo aby se družstvo stalo vedle něho spoludlužníkem.

Článek 26

1. Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i její rozpor s dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o usnesení členské schůze, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
2. Nebylo-li právo podle odstavce 1. tohoto článku uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

Článek 27

1. O průběhu jednání členské schůze pořizuje ten, kdo ji svolal, zápis, a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu. Zápis musí

zejména obsahovat:

- a) datum, místo a program jednání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) námitky členů.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
 3. Schválené usnesení členské schůze družstvo zveřejní způsobem pro družstvo obvyklým.

Článek 28 **Náhradní členská schůze**

1. Není-li členská schůze schopná se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li souhlas všichni členové družstva.

Článek 29 **Rozhodování per rollam**

1. Představenstvo družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam v písemné formě nebo za využití technických prostředků.
2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemně nebo elektronicky, pakliže dotýčný člen požádal o zaslání pozvánek na členské schůze elektronicky, návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí lze předat také oproti potvrzení člena.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi družstva,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě uvedené v odstavci 3. písm. b) tohoto článku družstvu nebo osobě oprávněné ke svolání členské schůze písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Souhlas musí být opatřen vlastnoručním podpisem člena. Podpis nelze nahradit mechanickými prostředky. Souhlas s návrhem usnesení může být doručen také v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky člena. Člen může doručit souhlas také prostřednictvím e-mailu či jinak elektronicky, v takovém případě ale musí být jeho souhlas opatřen zaručeným elektronickým podpisem či jiným identifikátorem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, že jej učinil člen družstva.
5. Vyžaduje-li zákon, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně

ověřen. Ustanovení § 659 odst. 2 se použije obdobně.

6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
7. Rozhodnutí přijatá postupem per rollam, včetně dne jeho přijetí, oznámí družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze způsobem stanoveným ZOK a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.
8. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

Článek 30 **Představenstvo družstva**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
2. Členové představenstva jsou voleni členskou schůzí družstva.
3. Představenstvo má 3 členy.
4. Představenstvo rozhoduje ve sboru. Představenstvo je schopno usnášet se za přítomnosti nebo jiné účasti většiny svých členů. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů. Každý člen představenstva má při hlasování 1 hlas. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis.
5. Členové představenstva vykonávají funkci osobně, to však nebrání tomu, aby člen představenstva zmocnil jiného člena představenstva pro jednotlivý konkrétní případ, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
6. Každý člen představenstva včetně všech jeho členů se může účastnit jeho jednání i na dálku za využití technických prostředků / prostředků komunikace na dálku.
7. Představenstvo může rozhodovat i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. V takovém případě předseda představenstva zašle písemně nebo s využitím technických prostředků zbývajícím členům návrh(y) rozhodnutí představenstva obsahující: a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, b) lhůtu pro doručení hlasování člena představenstva, která nesmí být kratší 15 dnů, pro jejíž počátek je rozhodující doručení návrhu rozhodnutí příslušnému členovi představenstva, kterým se rozumí v případě jeho zaslání s využitím technického prostředku (např. e-mail, datová schránka apod.) den následující po jeho odeslání, v případě jeho zaslání prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb třetí den ode dne jeho odeslání, c) podklady potřebné pro přijetí navrhovaného rozhodnutí, d) stanovisko kontrolní komise k navrhovanému rozhodnutí, pakliže takové stanovisko vyžaduje zákon, tyto stanovky nebo jej předseda představenstva vyžádal. Člen představenstva hlasuje písemně nebo s využitím technických prostředků. Pro návrh rozhodnutí ani pro hlasování o něm se nevyžaduje ověření totožnosti hlasujícího člena představenstva. Člen představenstva musí doručit své hlasování předsedovi představenstva ve lhůtě uvedené v návrhu rozhodnutí, nečiní – li tak, platí, že s návrhem nesouhlasí. Návrh rozhodnutí je přijat dnem, v němž bylo doručeno předsedovi představenstva hlasování posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení hlasování členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Předseda představenstva výsledky hlasování oznámí všem členům představenstva bez zbytečného odkladu po uplynutí lhůty stanovené pro doručení hlasování členů písemně nebo s využitím technických prostředků.
8. Představenstvo volí předsedu představenstva, místopředsedu představenstva.
9. Funkční období členů představenstva je 5 let. Funkční období členů představenstva končí všem jeho členům stejně. Opětovné zvolení na další funkční období je možné.
10. Představenstvo může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud počet jejich členů neklesl pod polovinu.
11. Za představenstvo jedná navenek samostatně předseda představenstva a v době jeho

nepřítomnosti nebo zaneprázdnění samostatně místopředseda představenstva nebo samostatně jiný člen představenstva.

12. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda představenstva (popř. místopředseda představenstva) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda představenstva spolu s místopředsedou představenstva, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Kdo za družstvo podepisuje, připojí k vytištěné nebo napsané firmě (názvu) družstva svůj podpis.
13. Činnost představenstva řídí, organizuje a svolává jeho jednání předseda představenstva. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda představenstva.
14. Představenstvo se schází podle potřeby. Představenstvo je povinno se sejít do 30 dnů od doručení podnětu kontrolní komise.
15. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. Představenstvo zastupuje družstvo navenek ve všech věcech a za družstvo podepisuje.
16. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není – li v rozporu s právními předpisy.
17. Představenstvo družstva zejména:
 - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti členské schůze,
 - b) rozhoduje o udělení písemné výstrahy členovi družstva před rozhodnutím o jeho vyloučení z družstva, navrhuje členské schůzi vyloučení člena družstva, zajišťuje členovi družstva doručení rozhodnutí členské schůze o jeho vyloučení z družstva,
 - c) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - d) rozhoduje o pronájmu družstevních bytů,
 - e) projednává podněty a stížnosti členů družstva,
 - f) svolává členskou schůzi a připravuje pro ni podklady,
 - g) zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo úhradu ztráty,
 - i) zpřístupňuje účetní závěrku alespoň 15 dnů před dnem konání členské schůze v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi družstva
 - j) rozhoduje o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí,
 - k) zřizuje, spravuje informační desku,
 - l) rozhoduje o tom, zda a jaké činnosti družstva podléhají poplatkové povinnosti člena družstva nebo nabyvatele družstevního podílu a za tím účelem schvaluje výši, způsob a lhůty pro úhradu poplatků a vydává o tom ceník,
 - h) vede seznam členů družstva.
18. Hodlá-li člen představenstva uzavřít s družstvem smlouvu, informuje o tom bez zbytečného odkladu představenstvo a kontrolní komisi. To platí také tehdy, má – li družstvo zajistit nebo utvrdit dluh člena představenstva nebo se stát spoludlužníkem. Zároveň uvede, za jakých podmínek má být smlouva uzavřena nebo dluh zajištěn či utvrzen nebo se družstvo stát spoludlužníkem. To platí obdobně pro smlouvy nebo zajištění či utvrzení dluhu nebo vznik spoludlužnictví družstva mezi družstvem a osobou členovi představenstva blízkou nebo osobami jím ovlivněnými nebo ovládanými. Povinnost informovat lze splnit i tím, že bude informována přímo členská schůze. Povinnost informovat lze splnit i tím, že bude informována přímo členská schůze.

Článek 31 Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva.
2. Členové kontrolní komise jsou voleni členskou schůzí družstva.
3. Funkční období členů kontrolní komise je **5 let**. Funkční období členů kontrolní komise končí všem jejím členům stejně. Opětovné zvolení na další funkční období je možné.
4. Kontrolní komise má 3 členy.
5. Kontrolní komise volí ze svého středu předsedu.
6. Činnost kontrolní komise řídí, organizuje a svolává její jednání předseda kontrolní komise. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje kterýkoliv člen kontrolní komise.
7. Kontrolní komise se schází podle potřeby.
8. Kontrolní komise rozhoduje ve sboru. Kontrolní komise je schopna usnášet se za přítomnosti nebo jiné účasti většiny svých členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů. Každý člen kontrolní komise má při hlasování 1 hlas. O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis.
9. Členové kontrolní komise vykonávají funkci osobně, to však nebrání tomu, aby člen kontrolní komise zmocnil jiného člena kontrolní komise pro jednotlivý konkrétní případ, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
10. Každý člen kontrolní komise včetně všech jeho členů se může účastnit jeho jednání i na dálku za využití technických prostředků / prostředků komunikace na dálku.
11. Kontrolní komise může rozhodovat i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. Pro tento případ se obdobně užití pravidla stanovená pro rozhodování představenstva mimo zasedání.
12. Kontrolní komise může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud počet jejich členů neklesl pod polovinu.
13. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.
14. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.
15. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
16. Kontrolní komise je oprávněna dát podnět k jednání představenstva.
17. Kontrolní komise určí člena pověřeného k účasti na jednání představenstva.
18. Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu družstva zřízeného stanovami. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva nebo jiného orgánu družstva zřízeného stanovami její předseda.
19. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva.
20. Hodlá-li člen kontrolní komise uzavřít s družstvem smlouvu, informuje kontrolní komisi. To platí také tehdy, má – li družstvo zajistit nebo utvrdit dluh člena kontrolní komise nebo se stát spoludlužníkem. Zároveň uvede, za jakých podmínek má být smlouva uzavřena nebo dluh zajištěn či utvrzen nebo se družstvo stát spoludlužníkem. To platí obdobně pro smlouvy nebo zajištění či utvrzení dluhu nebo vznik spoludlužnictví družstva mezi družstvem a osobou členovi představenstva nebo kontrolní komise blízkou nebo osobami jím ovlivněnými nebo ovládanými. Povinnost informovat lze splnit i tím, že bude informována přímo členská schůze.
21. Kontrolní komise je oprávněna zakázat uzavření smlouvy mezi členem představenstva nebo členem kontrolní komise a družstvem, která není smlouvou uzavíranou v rámci běžného

obchodního styku, pokud uzavření smlouvy není v zájmu družstva. Zákaz platí do doby, než bude kontrolní komisí zrušen nebo zrušen rozhodnutím členské schůze.

22. Kontrolní komise podává členské schůzi informaci o smlouvách uzavíraných mezi družstvem a členem představenstva nebo členem kontrolní komise a také o případných zákazech kontrolní komise s uzavřením takových smluv.
23. Kontrolní komise je oprávněna pozastavit člena představenstva nebo kontrolní komise výkon jeho funkce při střetu zájmu nastalém při výkonu jeho funkce.
24. Kontrolní komise podává členské schůzi informaci o střetu zájmů členů představenstva nebo členů kontrolní komise nastalých při výkonu jejich funkce včetně rozhodnutí o pozastavení výkonu funkce.

Část V. Hospodaření družstva

Článek 32 Základní kapitál

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona.
3. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
4. Družstvo může rozdělit nejvýše 33 % zisku a jiných vlastních zdrojů podle ZOK pouze mezi své členy:
 - a) jsou-li splněny podmínky podle ZOK,
 - b) neohrozí-li uspokojování bytových potřeb svých členů a
 - c) vytvoří-li fond ze zisku ve výši nejméně 30 % základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy.
5. Zápůjky na podíl na zisku nelze poskytnout.
6. Zisk družstva může být jinak použit podle rozhodnutí členské schůze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji družstva při uspokojování těchto bytových potřeb či doplnění fondů zřízených družstvem.
7. Ztráta družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:
 - a) z nerozděleného zisku minulých let,
 - b) z nedělitelného fondu,
 - c) z jiných fondů, pokud byly zřízeny,
 - d) z uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - e) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
 - f) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až e).

Článek 33 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (tzv. fond oprav)

1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

3. Zásady pro tvorbu nájemného včetně zdrojů na opravy a investice schvaluje členská schůze. Tento finanční zdroj nemá charakter zálohového plnění, které podléhá každoročnímu vyúčtování s povinností vracet přeplatky nebo nedoplatky jeho plátcí.
4. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část, která zbývá, resp. nebyla družstvem využita, lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze, zejména pokud byla provedena investice do opravy, rekonstrukce, modernizace domu a náklady s tím spojené uhrazeny včetně splacení úvěrového či jiného financování použitého na úhradu nákladů spojených s takovou rekonstrukcí, modernizací domu nebo naopak byla odsouhlasena investice do opravy, rekonstrukce, modernizace domu, která se následně z různých důvodů neuskutečnila. O takovém vrácení je možné rozhodnout maximálně 1x za 3 roky a vrátit takto lze maximálně 30% aktuální výše zdrojů, přičemž ke schválení je potřeba 3/4 hlasů všech členů družstva.

Článek 34

Nedělitelný fond a jiné fondy

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.
2. Fond se používá k úhradě ztráty družstva.
3. Nedělitelný fond nelze za doby trvání družstva rozdělit mezi členy.
4. O vzniku, tvorbě a pravidlech pro použití prostředků v dalších fondech družstva rozhoduje členská schůze.

Článek 35

Nakládání s družstevními byty nebo budovami s družstevními byty a s pozemky

1. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
2. Odstavec 1 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci.
3. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Článek 36

Povinnost člena družstva přispět na úhradu ztráty družstva

1. Členská schůze může uložit členům družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.
2. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit i jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.

3. Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.
4. Uhrazovací povinnost může shromáždění delegátů uložit, jestliže:
 - a) ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
 - b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
 - c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní a jiné fondy, jsou-li zřízeny, které lze podle stanov k úhradě ztráty použít, a
 - d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
5. Uhrazovací povinnost nesmí být členům uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva.
6. Rozdíl mezi částkou, v jaké člen splnil uhrazovací povinnost, a částkou, která měla být zaplacená podle odstavce 5, se vrátí do 3 měsíců ode dne, kdy byla tato skutečnost zjištěna.

Článek 37 **Poplatková povinnost**

1. Družstvo je oprávněno rozhodnout, že některé činnosti družstva nikoliv běžné při správě družstevních bytů podléhají poplatkové povinnosti člena družstva a/nebo nabyvatele družstevního podílu za účelem úhrady nákladů s takovými činnostmi spojenými včetně související administrativy. O této povinnosti rozhoduje představenstvo, které také stanoví výši, způsob a lhůty pro úhradu poplatků a vydává o tom ceník. Poplatky nebo příspěvky na ně nejsou součástí nájemného, nejsou tedy hrazeny v rámci nájemného.
2. Ceník družstvo členovi poskytne na jeho žádost.
3. Družstvo dbá na to, aby poplatková povinnost byla nediskriminační.
4. Družstvo poplatkovou povinnost neuplatňuje v případech, kdy by poplatkové povinnosti podléhal úkon / plnění, které člen činí ve prospěch osoby blízké nebo jeho rodinného příslušníka (např. souhlas s podnájmem ve prospěch osoby blízké členovi nebo jeho rodinnému příslušníkovi).
5. Družstvo může od poplatku na odůvodněnou žádost člena a/nebo nabyvatele podílu upustit.
6. Poplatky mohou být jednorázové i opakované (např. každoroční).
7. Družstvo vždy vybírá poplatek za:
 - a) podnájem, resp. souhlas s podnájmem bytu a související evidenční a administrativní činnost.
8. Mezi základní poplatky může spadat dále zejména poplatek za:
 - a) převod podílu, resp. související evidenční a administrativní činnost,
 - b) souhlas a posouzení přestavby, stavební úpravy nebo jiné změny v družstevním bytě nebo domě prováděné nájemcem.

Část VI. **Zrušení a likvidace**

Článek 38

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Článek 39

1. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Členská schůze může rozhodnutí změnit, dokud ještě nedošlo k naplnění účelu likvidace.
2. Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní zástupce.
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.

Článek 40

1. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
 - b) již nadále nespĺňuje 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 obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem,
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s obecně závazným předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit zajišťování bytových potřeb členů družstva.
2. V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Článek 41

1. Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.
2. Při likvidaci družstva se postupuje podle obecně závazných právních předpisů.

Článek 42

1. Dokud nejsou uspokojena práva 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 likvidátor 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 ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část VII. Společná ustanovení

Článek 43 Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 17.2.2022 jako změny dosavadních stanov.

Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Družstvo se dle ust. § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb. podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb. jako celku. Účinnost změny stanov nastává dnem zveřejnění zápisu o podřízení se zákonu č. 90/2012 Sb. jako celku v obchodním rejstříku.

Družstvo schválením těchto stanov jako změny stanov dosavadních plní povinnost přizpůsobit do 1 roku ode dne nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb. stanovy úpravě zákona č. 90/2012 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb.

Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti družstva a členů družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov

Dříve přijatá usnesení, rozhodnutí, směrnice a jiné vnitřní předpisy družstva nebo volených orgánů družstva či členské schůze, pokud nejsou v rozporu s těmito stanovami nebo právními předpisy, zůstávají i nadále v platnosti.

V případě rozporu mezi společenskou smlouvou a smlouvou o výkonu funkce, která byla schválena přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 33/2020 Sb., se postupuje podle zákona č. 90/2012 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.