

ČÁST PRVNÍ

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1 Výchozí ustanovení

Členská schůze Bytového družstva Machuldova 597, se sídlem Machuldova 597, 142 00 Praha 4, IČ: 61861553, konaná dne svým usnesením s účinností od _____ mění své stanovy tak, že nově zní takto:

Čl. 2 Obchodní firma a sídlo družstva

Obchodní firma družstva: **Bytové družstvo Machuldova 597**
Sídlo družstva: Machuldova 597, 142 00 Praha 4
(dále jen „družstvo“)

Čl. 3 Právní postavení

1. Družstvo je podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen "ZOK") společenství neuzavřeného počtu osob založené jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo má nejméně 3 členy.
2. Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ZOK, ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "NOZ"), pokud se vztahují na bytové družstvo a těmito stanovami.
3. Družstvo je povinno zřídit ve svém sídle informační desku, která je přístupná všem členům družstva, a to každý den, v kteroukoliv dobu. Zároveň je informační deska zpřístupněna členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Čl. 4 Předmět činnosti družstva

1. Předmětem činnosti družstva je hospodaření s byty a společným majetkem družstva a zajišťování správy a provozu bytového domu, čímž se rozumí zejména:
 - a) pronájem bytů, společných a nebytových prostor a uzavírání nájemních smluv
 - b) poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz bytů, nebytových a společných prostor
 - c) zabezpečení provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu.
2. Družstvo v rámci předmětu činnosti zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkovému domu a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti dle odst. 1 je družstvo oprávněno uzavřít smlouvu s jinou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí.

Čl. 5 Družstevní byt

1. Družstevním bytem se rozumí byt v domě ve vlastnictví družstva a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce podílel na jeho pořízení členským vkladem.

Čl. 6 Družstevní podíl

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

Čl. 7 Omezení při nakládání s majetkem

1. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastaveným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu. Tento souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem a je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
2. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovu s družstevními byty nebo pozemek jimi zastavený a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí souhlas alespoň dvě třetiny členů družstva, kteří jsou nájemci bytů. Tento souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem a je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila
3. Ustanovení dle odst. 1 se nepoužije, jestliže se jedná o převody bytů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci.
4. Při převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu členovi družstva podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, musí být další členský vklad člena družstva vztahující se k tomuto družstevnímu bytu zcela splacený.

ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ KAPITÁL A MAJETKOVÁ ÚČAST ČLENA

Čl. 8 Základní kapitál

Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.

Čl. 9 Majetková účast člena

1. Majetkovou účast člena družstva tvoří členský vklad, který je tvořen součtem základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. Členské vklady mohou být pouze peněžité.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2.500,- Kč (slovy dva tisíce pět set korun českých). Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu vrátet, a to ani z části, ledaže by došlo k jeho snížení. Přistupující člen zaplatí základní členský vklad peněžítým vkladem na účet družstva ve lhůtě 14ti dnů ode dne zaslání písemné přihlášky o přijetí za člena družstva. Před zaplacením základního členského vkladu ve stanovené lhůtě členství v družstvu nevznikne.
3. Zvýšení základního členského vkladu doplatky členů je možné, ale pouze jednou za tři roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše a jen tehdy, jestliže o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Souhlas člena musí být písemný s jeho úředně ověřeným podpisem.
4. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na pořízení domu a příslušného pozemku do vlastnictví družstva a na financování technického zhodnocení provedeného na domě. Další členský vklad tvoří majetková účast člena
 - a) odpovídající pořizovací ceně bytu v jeho nájmu (dále jen „DČV k bytu“),
 - b) na pořízení části pozemku příslušející k tomu bytu uvedenému v písmenu a) (dále jen „DČV k pozemku“)
 - c) na pořízení bytů v nájmu osob, které nejsou členy družstva, a části pozemku příslušející k těmto bytům, na pořízení nebytových prostor a k nim příslušející části pozemku a na financování části technického zhodnocení domu připadající na uvedené byty a nebytové prostory (dále jen „DČV k ostatnímu majetku“)

5. Výše dalšího členského vkladu člena družstva-nájemce družstevního bytu je určena poměrem podlahové plochy bytu v nájmu člena družstva k souhrnu podlahových ploch všech bytů v nájmu všech členů družstva. Pokud dojde k převodu bytů do vlastnictví členů, je výše DČV k ostatnímu majetku těchto členů družstva určena poměrem podlahové plochy bytu ve vlastnictví tohoto člena družstva k souhrnu podlahové plochy všech bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva.

DČV k ostatnímu majetku se o příslušnou částku snižuje

- a) Je-li uvolněný byt, který byl v nájmu osoby, která nebyla členem družstva, přidělen do nájmu člena družstva,
- b) Vstoupí-li nájemce bytu, který nebyl členem, do družstva,
- c) Prodá-li družstvo byt nebo nebytový prostor a k němu příslušející část pozemku,

Částku odpovídající rozdílu mezi původní hodnotou DČV k ostatnímu majetku a jeho hodnotou po snížení družstvo členům vrátí.

6. Podmínkou vzniku členství v družstvu přijetím člena členskou schůzí je splacení základního členského vkladu, převzetí další vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu dle čl. 9. odst. 4. stanov a jeho splnění před vznikem členství v rozsahu, v jakém mají tuto povinnost splnit ostatní členové družstva ke dni předcházejícímu dni, kdy o jejich přijetí bude rozhodovat členská schůze. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s členem písemnou smlouvu, která bude obsahovat výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. Další členský vklad je splatný ve lhůtě 14ti dnů ode dne zaslání písemné přihlášky o přijetí za člena družstva.

7. Podmínkou pro uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je vedle úhrady základního a dalšího členského vkladu i úhrada další majetkové účasti. Výši další majetkové účasti stanoví členská schůze pro konkrétní uvolněný byt, k němuž bude členství vázáno. Bez zaplacení těchto vkladů nemůže členství v družstvu vzniknout. Podrobnosti stanoví členská schůze svým usnesením.

8. Členská schůze může uložit členům povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je pro jednotlivé členy stejná a nesmí být vyšší než kolik představuje trojnásobek základního členského vkladu. Pro členy představenstva a kontrolní komise může být určena až do výše desetinásobku základního členského vkladu; to platí jen pro ty členy, jejichž členství v těchto orgánech vzniklo až po přijetí tohoto ustanovení stanov. Uhrazovací povinnost lze uložit i jen těm členům družstva, kteří ztrátu družstva způsobili nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podíleli. Ve zbývajícím rozsahu upravuje podmínky uhrazovací povinnosti ZOK.

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Čl. 10 Vznik členství

1. Členem družstva může být fyzická osoba. Přechod nebo převod členství na jiné osoby tím není dotčen.

2. Členství v družstvu vzniká při splnění všech podmínek stanovených ZOK a těmito stanovami:

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva;
- b) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena na základě písemné přihlášky;
- c) 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.

3. 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.

4. Písemná přihláška za člena družstva musí obsahovat:

a) Firmu družstva, jméno, příjmení, rodné číslo nebo datum narození, bydliště a telefon fyzické osoby, vymezení družstevního podílu a podpis přihlašované osoby (společně přihlašovaných osob);

b) prohlášení uchazeče o členství, že:

- je seznámen s těmito stanovami a zavazuje se jimi řídit, bude-li přijat za člena;
- se zavazuje plnit všechny členské povinnosti, vyplývající ze stanov nebo z rozhodnutí orgánů družstva, bude-li přijat za člena;
- uvedl v přihlášce pravdivé údaje a je si vědom, že je povinen oznamovat družstvu neprodleně Všechny jejich změny;

c) datum sepsání přihlášky.

Čl. 11 Seznam členů

1. Družstvo vede seznam členů družstva. Do seznamu se zapisuje jméno a bydliště (sídlo) osoby, den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah jeho splnění, adresa pro doručování, pokud ji člen sdělil.

2. Společní členové (manželé) se výslovně uvádějí jako společní členové. Je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se pouze tento z manželů.

3. Člen družstva:

a) je povinen oznámit a doložit představenstvu bez zbytečného odkladu každou změnu údajů evidovaných v seznamu;

b) je oprávněn do seznamu nahlížet a žádat o bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu.

Čl. 12 Základní práva a povinnosti člena

1. Družstvo má práva a povinnosti stanovené ZOK, NOZ a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti družstva a povinnostem členů odpovídají práva družstva.

2. Člen družstva má právo zejména:

a) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu v souladu se zákonem a stanovami;

b) účastnit se osobně nebo v zastoupení členské schůze;

c) volit a být volen do orgánů družstva v souladu se zákonem a stanovami;

d) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem v souladu se zákonem a stanovami;

e) podávat připomínky, dotazy či stížnosti příslušným orgánům družstva a být o vyřízení v přiměřené lhůtě informován;

f) podat odůvodněné námitky na členské schůzi;

g) podat v zákonné lhůtě soudu návrh na prohlášení rozhodnutí členské schůze o jeho vyloučení za neplatné,

h) podat v zákonné lhůtě soudu návrh na prohlášení rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek za neplatné,

i) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami družstva. Tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle zákona;

j) na převod družstevního podílu na jinou osobu, pokud nabyvatel splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva;

- k) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky dle ZOK, přičemž zakládajícímu členu družstva vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy stejného družstevního bytu, který užíval před založením družstva;
- l) právo na stanovení nájemného spojeného s užíváním bytu podle § 744 ZOK;
- m) právo na vypořádací podíl a na podíl na likvidačním zůstatku;

3. Člen družstva má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat obecně závazné právní předpisy, stanovy a rozhodnutí orgánů družstva, vnitřní předpisy družstva, plnit usnesení členských schůzí;
- b) bez zbytečného odkladu doložit každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů družstva;
- c) chránit majetek družstva, upozorňovat včas na vzniklé závady na spravovaném majetku a nutnost oprav, dbát na dobrou pověst i obchodní zájmy družstva;
- d) dodržovat své povinnosti vyplývající z nájmu bytu;
- e) udržovat byt a další prostory v domě v řádném stavu, dodržovat dobré mravy v domě, zdržet se trestné činnosti proti družstvu a členům družstva;
- f) Zajišťovat na svůj náklad veškeré opravy, údržbu a rekonstrukce užívaného bytu, včetně vybavení;
- g) užívat majetek ve svém vlastnictví takovým způsobem, aby nemohlo docházet k poškozování družstevního majetku a narušování práv ostatních nájemců v domě;
- h) umožnit pověřeným zástupcům družstva a pracovníkům firem, které družstvo objedná, aby po předchozí dohodě o termínu zjistili technický stav bytu, prováděli opravy a údržbu, instalaci a odečty měřidel a jiné nutné úkony k řádnému provozu bytu, popř. domu;
- i) odstranit na svůj náklad škody, které na jiných bytech, nebytových prostorech nebo společných prostorách domu způsobil sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, které s jeho souhlasem vstoupili do domu a nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena, tyto závady a poškození odstranit na své náklady, přičemž je člen je povinen zaplatit družstvu náhradu vynaložených nákladů do 14 dní ode dne obdržení výzvy družstva k jejich zaplacení.

Čl. 13 Převod družstevního podílu

1. Převoditelnost družstevního podílu člena nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
2. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu, ledaže smlouva určí účinky později. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou dnem, kdy bylo družstvu doručeno prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
3. Převodem družstevního bytu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem.
4. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 14 Přejchod družstevního podílu

1. Přejchod družstevního podílu nelze vyloučit v případě, že členovi svědčí právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru.
2. Na dědice družstevního podílu přechází právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.
3. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Podá-li dědic takovou výpověď, platí, že se členem družstva nestal. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.

Čl. 15 Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu v družstvu nelze omezit ani vyloučit, ale rozdělení je možné jen tehdy, je-li člen družstva nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu (družstevní byt). Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastávají vůči družstvu obdobně jako u převodu družstevního podílu, ale k účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.
2. 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 předmětu nájmu (družstevní byt).

Čl. 16 Splynutí družstevních podílů

1. Nabude-li člen družstva za trvání svého členství další družstevní podíl, tyto splyvají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude, ale jsou-li s některým z družstevních podílů, které splyvají, spojena práva třetí osoby splyvají družstevní podíly až dnem, kdy práva třetí osoby zaniknou, pokud se člen nedohodne s touto třetí osobou jinak.

Čl. 17 Způsoby zániku členství

1. Členství v družstvu zaniká :
 - a) Písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci;
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Zánikem členství v družstvu zaniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, ale právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo při přechodu družstevního podílu.

Čl. 18 Dohoda

1. Dohoda o zániku členství mezi členem družstva a družstvem musí být uzavřena v písemné formě. Členství zaniká dnem uzavření dohody, neurčuje-li dohoda jiný den zániku členství.

Čl. 19 Vystoupení člena z družstva

1. Člen družstva může z družstva vystoupit písemným oznámením o vystoupení doručeným družstvu. Členství v družstvu zaniká uplynutím výpovědní doby, jež činí jeden měsíc a začíná běžet dnem, kdy vystupující člen doručí oznámení o vystoupení družstvu.

2. Vystupuje-li člen družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov,

- a) není změna stanov pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem se řídí dosavadními stanovami,
- b) uvede tento důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z tohoto důvodu
- c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů, ode dne, kdy bylo usnesení členskou schůzí přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z tohoto důvodu nepřihlíží, a členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.

Tímto postupem může vystoupit z družstva každý člen družstva, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov.

Čl. 20 Vyloučení člena z družstva

1. Člena družstva nebo společné členy družstva lze vyloučit, jestliže:

- a) přestal splňovat podmínky pro členství;
- b) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti;
- c) užívá majetek družstva tak, že družstvu vzniká škoda;
- d) po dobu delší 3 měsíců nesplácí svůj další členský vklad nebo je po dobu 3 měsíců v prodlení s úhradou peněžitých plnění stanovených rozhodnutím členské schůze ;

2. Člena nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem nebo společný nájem družstevního bytu lze vyloučit:

a) porušil-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo

b) byl nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3. O vyloučení člena družstva (společných členů) rozhoduje představenstvo. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě šesti měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení člena, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha, o jejímž udělení rozhoduje představenstvo.

4. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, člen se upozorní na možnost vyloučení, vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a odstranil následky porušení členských povinností a k tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta, nejméně v délce 30 dnů.

5. O udělení výstrahy se nerozhoduje a výstraha se neučiní, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

6. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí obsahovat poučení o právu člena dle čl. 20 odst. 7. Stanov.

7. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
8. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
9. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek, může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
10. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek se doručí vylučovanému členovi doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí týkající se společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky bez ohledu na vůli druhého z manželů.
11. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit, a to i v případech, kdy již probíhá soudní řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje orgán, který je oprávněn rozhodovat o vyloučení člena a se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit, přičemž pokud neudělí vyloučená osoba tento souhlas do 1 měsíce, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží, ledaže tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.
12. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Čl. 21 Nárok na vypořádací podíl při zániku členství za trvání družstva

1. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu, tj. výši splněného základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích a je splatný ve lhůtách stanovených v ZOK. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na vyklizení a předání bytu družstvu.
3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu dle § 623 ZOK, a to tím dnem, který nastane později.
4. Nebydlící člen družstva má při zániku členství nárok na vrácení splaceného základního členského vkladu do 30ti dnů po zániku členství. Jeho dědic má právo na vypořádání, které spočívá ve vyplacení základního členského vkladu zůstavitele bez vzniku členství. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím tří měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše dle § 623 ZOK: Byl-li člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta až ode dne marného uplynutí pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo proti pohledávce bývalého člena na výplatu vypořádacího podílu své splatné pohledávky vůči bývalému členu družstva.
6. Bývalý člen družstva nemá mimo nároku na vyplacení vypořádacího podílu nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

ČÁST ČTVRTÁ ÚPRAVA PRÁV A POVINNOSTÍ SPOJENÝCH S PRÁVEM NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU A UŽÍVÁNÍ BYTU

Čl. 22 Právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu

Podmínkou pro vznik práva člena družstva na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu je, že se člen nebo jeho právní předchůdce podílel nebo podílí na jeho pořízení dalším členským vkladem dle čl. 9 stanov a nebýt v prodlení s jeho úhradou a jiných svých povinností vůči družstvu, příp. i zaplacení další majetkové účasti, jejíž výši stanoví členská schůze. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku nebo stanov se vztahují také na členy, jejichž členství vzniklo převodem podílu.

Čl. 23 Náležitosti smlouvy o nájmu bytu

1. Nájemní smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci k užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb, jakož i bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen družstva jako nájemce se zavazuje za to družstvu jako pronajímateli platit nájemné.
2. Na nájem družstevního bytu se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu, jen pokud stanovy nebo ZOK neurčí jinak.
3. Smlouva o nájmu bytu musí mít písemnou formu a obsahovat vedle základního ujednání, zejména nezaměnitelné označení družstevního bytu a jeho příslušenství, které je předmětem nájmu včetně celkové podlahové plochy zahrnující i příslušenství, počet a jména členů nájemcovy domácnosti a jejich vztah k nájemci a ujednání o stanovení výše nájemného a jeho změnách. Ujednání o výši nájemného a jeho změnách, jakož i případná další ujednání musí být v souladu s obsahem těchto stanov a právních předpisů.

Čl. 24 Nájemné a služby

1. Členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů a nebytových prostorů.
2. Výši nájemného a jeho změny stanoví členská schůze v souladu čl. 24 odst. 1 stanov svým usnesením částkou za 1 m² podlahové plochy družstevního bytu za kalendářní měsíc, stejnou pro všechny nájemce družstevního bytu. Rozhodující pro stanovení výše nájemného je celková podlahová plocha bytu včetně příslušenství, uvedená v nájemní smlouvě.
3. Družstvo zajišťuje po dobu trvání nájmu tyto nezbytné služby: dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, a provoz výtahů. Usnesením členské schůze lze rozsah těchto služeb rozšířit.
4. Výše záloh na služby, změny jejich výše, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků určí a provede družstvo ve lhůtách a v souladu s právními předpisy nebo rozhodnutím cenových orgánů.
5. Člen družstva je povinen zaplatit měsíční nájemné a zálohy na služby ve lhůtě do konce kalendářního dne v měsíci. Výši měsíčního nájemného a záloh na služby a jejich změnu stanoví družstvo v souladu se stanovami a právními předpisy v evidenčním listu. Evidenční list je vždy přílohou nájemní smlouvy. Evidenční listy se členovi družstva předají osobně nebo do poštovní schránky, nebo poštou doručí na adresu uvedenou v seznamu členů. Změna výše nájemného nebo záloh na služby nastává doručením nebo předáním evidenčního listu členovi družstva, neobsahuje-li evidenční list pozdější údaj o změně.

Čl. 25 Základní práva a povinnosti člena družstva spojená s nájmem družstevního bytu

1. Družstvo:

- a) je povinno přenechat nájemci družstevní byt způsobilý k nastěhování a obývání způsobilý k jeho užívání obvyklým nebo dohodnutým způsobem společně s klíči prvního dne po účinnosti nájemní smlouvy;
- b) povinno udržovat družstevní byt ve stavu způsobilém k užívání a v domě zajistit náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů;
- c) zajistit nájemci nerušené užívání bytu po dobu nájmu;
- d) je povinno zajistit nájemci po dobu trvání nájmu nezbytné služby dle těchto stanov a jiné služby, pokud to bylo sjednáno v nájemní smlouvě;
- e) je povinno odstranit poškození nebo vady v družstevním bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil nebo ji sám zjistil, to se netýká běžné údržby a drobných oprav, které provádí nájemce na své náklady.
- f) si vyhrazuje právo předchozího písemného souhlasu s přijetím člena do nájemcovy domácnosti, ale to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné a má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých a pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách

2. Nájemce:

- a) užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou, to platí i pro členy jeho domácnosti;
- b) nájemce dodržuje po dobu nájmu domovní řád, právní předpisy o požární ochraně či bezpečnosti a pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
- c) nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov družstvu nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, vyvolává-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady;
- d) nájemce má právo ve své domácnosti přijímat kohokoliv. Přijme-li nového člena domácnosti nebo se sníží počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí zvýšení či snížení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu;
- e) oznámí ihned pronajímateli vadu nebo poškození družstevního bytu, které je třeba ihned odstranit a jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí družstvu bez zbytečného odkladu; to se netýká běžné údržby a drobných oprav, které provádí dle stanov nájemce,
- f) je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda,
- g) oznámí včas pronajímateli svoji nepřítomnost v bytě delší dva měsíce i o tom, že mu byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, ví-li to předem, a současně určí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li to nezbytně zapotřebí; nemá-li takovou osobu, je tou osobou pronajímatel,
- h) užívá řádně společné prostory a zařízení domu k účelu, k němuž jsou určeny a jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu; toto právo a povinnost mají i osoby žijící s ním ve společné domácnosti;

- i) nevykonávat v bytě činnost a nepřechechovávat v bytě a společných prostorách domu věci v rozporu s právními předpisy;
 - j) respektovat práva ostatních nájemců bytů v domě; zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon užívacích práv ostatních nájemců bytů v domě;
 - k) platit řádně a včas nájemné, jakož i úhrady za služby spojené s užíváním bytu;
 - l) umožnit zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu užívaného bytu, prováděli opravy a údržbu, instalaci a odečty měřidel a jiné nutné úkony k řádnému provozu bytu, popř.domu;
 - m) neodkládat nepotřebné věci či materiál ve společných prostorách domu;
 - n) plnit další podmínky nájemní smlouvy;
 - o) nesmí žádným způsobem měnit vzhled společných částí domu;
 - p) nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat;
- Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva upravuje domovní řád a další usnesení schválená členskou schůzí.

Čl.26 Běžná údržba a oprava bytu

1. Nájemce bytu je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a běžné opravy bytu související s jeho užíváním v plném rozsahu.
2. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení běžné údržby a drobné opravy bytu, má družstvo právo učinit tak, po předchozím upozornění člena, samo a požadovat od něj úhradu nákladů.

Čl. 27 Stavební úpravy v bytě

1. Nájemce družstevního bytu není oprávněn provádět v bytě jakékoliv úpravy, přestavby či změnu bytu nebo domu, bez předchozího písemného souhlasu družstva, uděleného představenstvem. V případě, že družstvem odsouhlasené stavební úpravy vyžadují stavební řízení (stavební povolení, ohlášení stavebnímu úřadu), je nájemce povinen dodržet příslušné platné právní předpisy.

Čl. 28 Podnájem bytu

1. Nájemce bytu může dát část družstevního bytu do podnájmu, pokud v bytě sám trvale bydlí i bez souhlasu pronajímatele. Pokud v družstevním bytě trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část na základě písemné žádosti s uvedením rozhodných údajů, vč.osobních údajů podnájemníka pouze se souhlasem družstva.
2. Nájemce oznámí před zahájením podnájemního vztahu družstvu jméno, příjmení, telefonní číslo podnájemce a datum zahájení podnájmu.
3. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. V žádosti označí nájemce osobu podnájemce v rozsahu čl. 28 odst. 2. stanov a dobu trvání podnájmu. Souhlas družstva s podnájmem bytu se vztahuje jen na osobu podnájemce a dobu uvedenou v souhlasu družstva. Výši poplatku za podnájem určuje členská schůze.
4. Nájemce bytu je povinen oznámit družstvu datum ukončení podnájmu.

ČÁST PÁTÁ SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ A SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU

Čl. 29 Společné členství manželů a společný nájem bytu

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.

2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

3. 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.

Čl. 30 Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro vypořádání podle občanského zákoníku.

2. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

3. Zánik společného členství manželů musí být bez zbytečného odkladu oznámen družstvu. Oznámení musí obsahovat ověřené kopie dokladů prokazujících zánik společného členství manželů.

ČÁST ŠESTÁ ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 31 Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:

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

Čl. 32 Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.

2. Představenstvo svolá členskou schůzi ve lhůtách stanovených zákonem a těmito stanovami. Představenstvo svolá členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období. Členská schůze, která má projednat řádnou účetní závěrku, musí být představenstvem svolána 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 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 se družstvo dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle příslušného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí příslušných opatření k nápravě. Dále představenstvo členskou schůzi svolá, požádá-li o to kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, a to tak, aby se schůze konala do 30 dnů od doručení žádosti. Zákon stanoví, za jakých podmínek jsou oprávněni a povinni svolat členskou schůzi i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor a kontrolní komise. Rovněž zákon stanoví, za jakých podmínek je oprávněna svolat osoba zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali představenstvo, a členská schůze nebyla svolána.

3. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní písemnou pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka obsahuje alespoň firmu a sídlo družstva, místo a dobu zahájení členské schůze, označení zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, program členské schůze a místo, kde se může člen seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

Má-li dojít ke změně stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

4. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze, je-li žádost doručena před odesláním pozvánek. Je-li taková žádost odeslána po odeslání pozvánek na členskou schůzi, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na členské schůzi, přičemž povinnost představenstva svolat členskou schůzi tím není dotčena, ledaže se členské schůze zúčastní a s projednáním věci souhlasí všichni členové družstva. Rovněž záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.

5. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedajícího schůze a zapisovatele. Do zvolení předsedajícího schůze řídí členskou schůzi svolavatel.

6. Právo hlasovat mají pouze členové družstva, přičemž při hlasování má každý člen – nájemce družstevního bytu jeden hlas. Pro společné členy platí, že mají stejný počet hlasů jako samostatný člen. Každý člen však má jeden hlas, rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva nebo vydání dluhopisů. Plná moc k zastupování člena na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné členské schůzi nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

7. Členská schůze:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
- b) přijímá a mění domovní řád a další vnitřní organizační normy družstva;
- c) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise;
- d) určuje výši odměny orgánům družstva
- e) schvaluje řádnou, mimořádnou, konsolidovanou nebo mezitímní účetní závěrku;
- f) schvaluje smlouvy o výkonu funkce dle § 59 ZOK,
- g) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- h) rozhoduje o konkrétním způsobu stanovení nájemného v souladu s čl. 24 odst. 1 stanov;
- i) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení,
- j) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- k) rozhoduje o rozdělení zisku a úhradě ztráty,
- l) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- m) rozhoduje o použití rezervního fondu,
- n) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- o) rozhoduje o přeměně družstva;
- p) rozhoduje o zřízení, změně, zrušení a použití fondů družstva;
- q) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení;
- r) rozhoduje o přijetí nových členů, pokud nejde o převod nebo přechod členství
- s) schvaluje zásady dalších majetkových účastí členů

- t) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- u) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně;
- v) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- w) rozhoduje o přijetí úvěru a formách zajištění úvěru;
- x) rozhoduje o převodu bytů do vlastnictví členů, kteří tento byt užívají, takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu 2/3 většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu;
- y) rozhoduje o dalších otázkách, které ZOK nebo stanovy svěřují do působnosti členské schůze.

8. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i v dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to však neplatí pro záležitosti, které ZOK svěřuje do působnosti představenstva nebo kontrolní komise. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

9. Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna většina všech členů družstva, mající většinu všech hlasů, nevyžadují-li ZOK nebo stanovy účast členů mající vyšší počet hlasů. Nepřihlíží se k přítomnosti členů a hlasům členů, kteří nemohou podle ZOK vykonávat hlasovací právo.

10. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li ZOK nebo stanovy vyšší počet hlasů.

11. K přijetí usnesení v níže uvedených záležitostech je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato, alespoň dvěma třetinami přítomných členů:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence;
- b) uhrazovací povinnost;
- c) zrušení družstva s likvidací;
- d) přeměně družstva;
- e) vydání dluhopisů.

12. Pro změnu části stanov, které obsahují podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu a které obsahují podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají podle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

13. Usnesení členské schůze o změnách stanov, zrušení družstva s likvidací nebo přeměně družstva a v dalších případech stanovených ZOK se osvědčuje veřejnou listinou.

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

15. Svolavatel členské schůze pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne jejího konání.

16. Rozhodnutí přijímá členská schůze zpravidla veřejným hlasováním.

17. Členská schůze může rozhodovat per rollam. V takovém případě zašle družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí musí obsahovat text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 30 dnů (pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi) a podklady potřebné pro jeho přijetí. Nedoručí-li člen ve lhůtě v tomto ustanovení uvedené družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká. Rozhodná většina se při rozhodování per rollam počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. Výsledek rozhodování dle § 652 až 654 ZOK, včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná jednání svolat způsobem stanoveným ZOK a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

18. Každý člen družstva, člen představenstva, nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou v zákonných lhůtách dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami nebo pro jeho rozpor s dobrými mravy.

Čl. 33 Společná ustanovení o volených orgánech

1. Členy představenstva a kontrolní komise (dále jen "volený orgán") a případně náhradní členy představenstva volí členská schůze. Členem voleného orgánu může být volen jen člen družstva, starší 18 let, plně svéprávný, bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u něhož nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání a splňující další případné podmínky stanovené právními předpisy.

2. Funkční období členů volených orgánů je dvouleté. Členové družstva mohou být do těchto orgánů voleni opakovaně. Funkční období členům voleného orgánu končí všem členům stejně. Členové volených orgánů musí svou funkci vykonávat osobně.

3. Členská schůze může zvolit i potřebný počet náhradníků do volených orgánů, kteří nastupují na uvolněné místo člena voleného orgánu podle stanoveného pořadí.

4. Člen voleného orgánu, případně všichni jeho členové, mohou být ze své funkce odvoláni orgánem, který je do funkce zvolil.

5. Člen voleného orgánu může ze své funkce člena tohoto orgánu, před uplynutím funkčního období, odstoupit na základě písemného prohlášení došlého družstvu. Jeho funkce člena orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití tohoto prohlášení. Člen voleného orgánu se může rovněž vzdát své funkce ve voleném orgánu (předseda, místopředseda), na základě písemného prohlášení došlého družstvu, jeho funkce ve voleném orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití tohoto prohlášení.

6. Volený orgán je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jejich členů.

7. Každý člen voleného orgánu má jeden hlas.

8. O průběhu jednání každého orgánu družstva pořizuje ten, kdo jednání orgánu svolal zápis, který podepisuje ten, kdo jednání svolal. Zápis z členské schůze podepisuje i osoba, která jej sepisovala, je-li odlišná od svolavatele. Zápis z jednání volených orgánů podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis o jednání každého orgánu obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, námítky členů a jeho přílohu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen ve formě prezenční listiny, pozvánky na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu z jednání voleného orgánu se jmenovitě uvedou jeho členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, přičemž u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení a přílohou zápisu je seznam přítomných osob. Každý člen voleného orgánu má právo na vydání kopie zápisu. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu z členské schůze.

9. Člen voleného orgánu, jehož funkce ve voleném orgánu zanikne v průběhu funkčního období, je povinen předat všechny písemnosti družstva a informace o nevyřízených záležitostech, kterémukoliv

členů tohoto voleného orgánu. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem, podepsaným předávajícím a přijímajícím.

Čl. 34 Představenstvo

1. Představenstvo:

- a) je statutárním orgánem družstva a přísluší mu obchodní vedení družstva;
- b) plní usnesení členské schůze, pokud není v rozporu s právními předpisy a odpovídá jí za svou činnost;
- c) projednává písemné podněty a návrhy členů družstva a písemné stížnosti členů i nečlenů družstva;
- d) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemci a je oprávněno vydávat písemné výstrahy;
- e) rozhoduje o vyloučení člena z družstva
- f) zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztrát;
- g) svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně jednou ročně a připravuje podklady pro konání členské schůze;
- h) vede seznam členů;
- i) oznamuje bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů;
- j) bez odkladu zjedná nebo zajistí zjednání nápravy nedostatků, na které bylo upozorněno kontrolní komisí a podá o tom kontrolní komisi zprávu ve lhůtě do 30ti dnů od obdržení upozornění;
- k) má jako statutární orgán působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu družstva nebo kterou si nevyhradí členská schůze v rozsahu, jakém jí to zákon dovoluje,
- l) jedná ve všech dalších věcech, ke kterým je členská schůze zmocní nebo které vycházejí z těchto stanov a obecně závazných právních předpisů
- m) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov;
- n) odpovídá za provoz a správu domu a majetku družstva a za vynakládání finančních prostředků družstva.

2. Představenstvo má 3 členy, ze kterých volí svého předsedu, místopředsedu a člena představenstva. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Jednání představenstva svolává a řídí předseda představenstva nebo místopředseda, je-li zvolen.

3. Družstvo zastupuje předseda představenstva. Při právním jednání, jež se týká nebo souvisí s majetkem družstva, včetně nakládání s peněžními prostředky na bankovních účtech, zastupují družstvo společně vždy dva členové představenstva, z nichž jeden je vždy předseda představenstva nebo místopředseda družstva. Ten kdo za družstvo podepisuje, k firmě družstva připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

4. Představenstvo se schází podle potřeby nejméně jedenkrát za měsíc.

5. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou dle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

Čl. 35 Kontrolní komise

1. Kontrolní komise:

- a) kontroluje veškerou činnost družstva, může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva, nahlížet do všech dokladů a dokumentů a projednávat stížnosti členů družstva;
- b) je při výkonu své působnosti nezávislá na ostatních orgánech družstva;
- c) dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů;
- d) upozorňuje představenstvo na zjištěné nedostatky a požaduje zjednání nápravy;
- e) určuje v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudem nebo jiným orgánem proti členovi představenstva.

2. Kontrolní komise má tři členy. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Schází se podle potřeby, vždy však nejméně jedenkrát za tři měsíce. Její jednání svolává a řídí její předseda nebo místopředseda, je-li zvolen.

3. Pověřený člen kontrolní komise nebo předseda kontrolní komise, není-li žádný člen komise pověřen, se má právo zúčastnit jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu družstva, zřízeného stanovami. Představenstvo musí o každém svém jednání kontrolní komisi předem informovat.

4. Ustanovení čl. 34 odst. 5 stanov se pro členy kontrolní komise použije obdobně.

ČÁST SEDMÁ HOSPODAŘENÍ A FONDY DRUŽSTVA

Čl. 36 Hospodaření družstva

1. Zisk může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.

2. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k domu, k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícími, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové 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, přičemž tento souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem a udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. Toto ustanovení 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 či družstevní nebytové prostory, nebo budovu s družstevními byty či nebytovými prostory nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí souhlas alespoň dvě třetiny členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů či nebytových prostorů, přičemž tento souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem a je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Čl. 37 Fondy družstva

1. Družstvo může ke své činnosti vytvářet fondy na základě rozhodnutí členské schůze, která rozhodne se zřízením fondu o způsobu jeho tvorby a jeho použití, popř. o jeho výši.

2. Členská schůze také rozhoduje o zrušení fondu a naložení a použití prostředků ze zrušeného fondu, o změně jeho tvorby, použití, popřípadě výše, pokud to zákon nebo stanovy nezakazují.

1. Dosavadní nedělitelný fond se mění na rezervní fond. Rezervní fond nemůže být za trvání družstva rozdělen mezi členy a může být použit jen k úhradě ztrát družstva.
2. Družstvo vytváří zejména tyto provozní a zajišťovací fondy, které jsou určeny na opravy, údržbu a rekonstrukci bytového fondu a na náklady spojené se správou majetku:
 - a) Fond oprav z plateb nájemníků na financování oprav, údržby, modernizaci společných technických zařízení domu, financování hmotného a drobného hmotného majetku;
 - b) Provozní fond správy družstva, z něhož hradí i odměny členů orgánů družstva
 - c) Fond další majetkové účasti, který se tvoří další majetkovou účastí členů. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením technického zhodnocení domu a k úhradě ztráty družstva. Fond se snižuje při použití jeho zdrojů na úhradu ztráty a při převodu zdrojů do fondu dalších členských vkladů při financování technického zhodnocení domu. Převod zdrojů z fondu další majetkové účasti do fondu dalších členských vkladů lze provést jen v případě další majetkové účasti vložené do družstva tímž členem, jehož další členský vklad se takovým převodem zvyšuje.
Fond se eviduje podle jednotlivých členů. Zdroje fondu použité na financování technického zhodnocení domu, které nebyly převedeny do fondu dalších členských vkladů podle předchozího odstavce, se evidují podle jednotlivých bytů.

ČÁST OSMÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA

Čl. 38 Zrušení a zánik družstva

1. Družstvo se zrušuje:
 - a) rozhodnutím členské schůze o jeho zrušení s likvidací,
 - b) rozhodnutím soudu (soud může zrušit družstvo také tehdy, porušuje-li závažným způsobem ustanovení ZOK o hospodaření se svým majetkem nebo provozuje činnost, která je v rozporu s § 727 ZOK,
 - c) byl-li osvědčen jeho úpadek, zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení, nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek družstva je zcela nepostačující a
 - d) z dalších důvodů stanovených zákonem.
2. Družstvo zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku.

Čl. 39 Likvidace družstva

1. Likvidace družstva se provede podle platných právních předpisů.
2. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu a vyplácí se v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy poměrně.

ČÁST DEVÁTÁ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 40 Společná a závěrečná ustanovení

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti osobně. Pokud je člen družstva nájemcem bytu v domě, považuje se adresa domu za adresu člena, i když se v něm člen nezdržuje, pokud člen písemně neoznámí adresu jinou. Vzhledem k tomu je doručení písemnosti členovi splněno i tehdy, jestliže je písemnost funkcionářem družstva vhozena do poštovní schránky nájemce bytu v domě. Pokud člen družstva písemně oznámí družstvu jinou adresu pro doručování, doručuje se písemnost poštou na tuto adresu.

2. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanov družstva. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše družstvo do obchodního rejstříku.

3. Tyto stanovы byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne _____ jako změny dosavadních stanov a nabývají účinnosti dnem zveřejnění zápisu o podřízení se družstva ZOK jako celku.

V Praze dne 2014