

S T A N O V Y

Bytového družstva Sokolovská 99 a 101

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ POJMY

Článek 1. Úvodní ustanovení

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za jeho závazky.
3. Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.

Článek 2. Obchodní firma a sídlo družstva

1. Firma družstva zní: Bytové družstvo Sokolovská 99 a 101.
2. Sídlem družstva je: Praha 8 - Karlín, Sokolovská 99/101, PSČ 186 00

Článek 3. Předmět činnosti družstva

Předmětem činnosti družstva je zejména zajišťování bytových potřeb členů družstva způsobem podle zákona a těchto stanov; v rámci tohoto předmětu činnosti provádí družstvo pronájem bytových a nebytových prostor a zajišťuje jejich správu.

Článek 4. Základní členský vklad a zápisné

1. Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.
2. Základní členský vklad každého člena družstva činí 2.000,- Kč.
3. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet. To neplatí, pokud došlo ke snížení základního členského vkladu rozhodnutím členské schůze.
4. Člen družstva je povinen vedle základního členského vkladu uhradit zápisné ve výši 2.000,- Kč. V případě zániku členství v družstvu se zápisné nevrací.

Článek 5.

Další členský vklad

1. Člen družstva, s jehož podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva dalším členským vkladem, představujícím jeho majetkovou účast na koupi bytového domu a na koupi pozemku. Tento další členský vklad se stanoví jako podíl z kupní ceny domu a pozemku, vypočítaný podle podílu započitatelné plochy bytu člena družstva k součtu započitatelných ploch všech bytů v obytném domě.
2. Každý zakládající člen družstva je povinen splatit další členský vklad podle bodu 1. ve výši a lhůtě schválené představenstvem v návaznosti na kupní smlouvu o převodu nemovitostí. Část dalšího členského vkladu ve výši 5.000,- Kč je splatná k rukám správce vkladu nejpozději do 5-ti dnů od ustavující členské schůze družstva. Tato částka bude zaplacená družstvem Městské části Praha 8 jako jistina, požadovaná za každý byt v kupovaném objektu. Představenstvo může výjimečně povolit odklad nebo splátky dalšího členského vkladu na základě písemné dohody se členem.
3. U člena družstva, který nezaplatí celý členský vklad podle bodu 1. najednou do 15 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy mezi družstvem a Městskou částí Praha 8 bude platit nevratitelná domněnka, že požádal družstvo o zajištění úvěru na částku, rovnající se nezaplacené části jeho dalšího členského vkladu. Družstvo zajistilo u vybraného bankovního ústavu půjčku rovnající se rozdílu mezi kupní cenou a součtem jistiny zaplacené Městské části Praha 8 (5.000,- Kč na byt) a vybrané částky na dalších členských vkladech. Každý člen družstva, který nezaplatil v dané lhůtě další členský vklad najednou, je povinen se podílet na splácení úvěru způsobem, který stanoví představenstvo družstva. Podrobnější podmínky pro splátky jednotlivých členů družstva obsahuje Platební řád. Člen družstva, který zaplatil další členský vklad najednou, se na splácení úvěru nebude podílet. Mimořádnou splátku dalšího členského vkladu nebo úvěru je člen oprávněn zaplatit pouze prostřednictvím družstva v termínech, daných představenstvem. Představenstvo stanoví termíny podle podmínek úvěrové smlouvy nebo po dohodě s příslušným bankovním ústavem, který úvěr družstvu poskytne.
4. Člen, který byl přijat za trvání družstva a má zájem stát se nájemcem družstevního bytu, je povinen uhradit vedle dalšího členského vkladu, stanoveného podle bodu 1., jeho navýšení. Členská schůze stanoví způsob, jakým představenstvo určí částku tohoto navýšení.
5. Členská schůze může určit povinnost členů družstva uhradit následně další členský vklad na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu, jehož přesné určení, výši a splatnost stanoví členská schůze.

6. Člen družstva se může podílet na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, jejichž výše může být pro jednotlivé členy různá. Povinnost k dalšímu

členskému vkladu vznikne členu na základě písemné smlouvy o převzetí této povinnosti, uzavřené mezi členem a družstvem.

7. Člen družstva se může na základním kapitálu podílet více dalšími členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu. Má-li člen družstva zájem získat do nájmu další jednotku, která byla uvolněna, je povinen uhradit další členský vklad a jeho navýšení podle bodů 1. a 4. tohoto článku.
8. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádat. Toto ustanovení se nevztahuje na případy, kdy členu družstva bylo převedeno vlastnické právo k jednotce a další členský vklad či další členské vklady se započítaly na kupní cenu za tento převod.

Článek 6. Smlouva o dalším členském vkladu

1. Povinnost k převzetí dalšího členského vkladu vznikne členu družstva či uchazeči o členství na základě písemné smlouvy, uzavřené o převzetí této povinnosti mezi členem či uchazečem o členství a družstvem. Tato smlouva musí obsahovat
 - a) určení smluvních stran
 - b) údaje o výši dalšího členského vkladu případně o způsobu výpočtu jeho výše
 - c) ujednání o tom, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství
 - d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
2. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.
3. Pokud v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí představenstvo, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
4. Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo družstva.

ČÁST DRUHÁ VZNIK A ZÁNİKČLENSTVÍ

Článek 7. Vznik členství

1. Členem družstva se může stát zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky či právnická osoba, které se vznikem členství vznikne právo nájmu družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v domě, který je ve vlastnictví družstva.
2. Za trvání družstva vzniká členství
 - a) přijetím za člena rozhodnutím představenstva na základě členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství dané zákonem a stanovami
 - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu na třetí osobu nebo převodem či přechodem družstevních podílů, které vznikly rozdělením původního družstevního podílu na třetí osobu, pokud splňuje předpoklady členství dané zákonem a stanovami.
3. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.

Článek 8. Vznik členství rozhodnutím družstva

1. Podmínkou přijetí člena za trvání družstva je
 - a) písemná přihláška uchazeče o členství v družstvu, obsahující i vymezení jeho družstevního podílu včetně údaje, k jakému předmětu nájmu se vztahuje
 - b) písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu s úředně ověřeným podpisem; bude-li toto prohlášení součástí písemné přihlášky, musí být podpis člena na přihlášce úředně ověřen
 - c) splacení základního členského vkladu
 - d) uzavření smlouvy o dalším členském vkladu
 - e) splacení celé výše dalšího členského vkladu podle ujednání v této smlouvě.
2. Při podání přihlášky musí uchazeč o členství doložit zaplacení zápisného ve výši 2.000,-Kč.
3. O přijetí uchazeče o členství za člena družstva rozhoduje představenstvo. Členství vzniká dnem rozhodnutí představenstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem, uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však po uzavření smlouvy o dalším členském vkladu a po splnění veškeré vkladové povinnosti.

4. Nově přijímaný člen družstva je povinen uhradit základní členský vklad a zápisné na účet družstva u peněžního ústavu tak, aby jejich úhradu mohlo družstvo ověřit při podání přihlášky do družstva.
5. Další členský vklad je povinen uchazeč o členství uhradit na účet družstva u peněžního ústavu ve lhůtě, stanovené smlouvou o dalším členském vkladu.
6. V případě, že uchazeč o členství ve stanovené lhůtě základní členský vklad a další členský vklad dle stanovených podmínek neuhradí, jeho členství v družstvu nevznikne.
7. V případě, že uchazeči členství nevznikne, je družstvo povinno vrátit mu peněžní částku, uhrazenou na splnění vkladové povinnosti a na zápisném do 30 dnů od rozhodnutí o jeho nepřijetí.
8. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce člena nejpozději na první schůzi, následující po dni, kdy byla přihláška družstvu doručena. Rozhodnutí představenstva musí být žadateli o členství doručeno do vlastních rukou.

Článek 9. Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
2. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas.

Článek 10. Seznam členů

1. Družstvo vede seznam členů družstva.
2. Do seznamu se zapisuje
 - a) jméno, bydliště a datum narození člena družstva, případně také jiná členem určená adresa pro doručování, v případě společného členství manželů se uvedou údaje týkající se obou manželů
 - b) obchodní firma či název člena družstva – právnické osoby, sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování, údaj zda je podnikatelem a údaj o zápisu do obchodního rejstříku či jiné evidence, IČ.
 - c) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu
 - d) údaj o vyplacení vypořádacího podílu (výše a datum platby) v případě, že na něj při zániku členství vznikl nárok

- e) výše členského vkladu ve členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti, případně údaje o splácení dalšího členského vkladu (výše a data jednotlivých provedených plateb)
 - f) označení, velikost a příslušenství bytu, ke kterému má člen právo nájmu; pokud je s družstevním podílem člena spojeno právo nájmu či právo na uzavření smlouvy o nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se v seznamu samostatně každý další členský vklad s určením, k jakému předmětu nájmu se vztahuje
 - g) skutečnost, že družstevní byt, ke kterému měl člen právo nájmu, mu byl převeden do vlastnictví a datum tohoto převodu.
3. Člen družstva je povinen oznámit a prokázat družstvu každou změnu údajů, evidovaných v seznamu členů, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis této změněné skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, kdy mu bude prokázána.
 4. Člen družstva má právo nahlížet do seznamu členů. Bývalý člen družstva má právo nahlížet do té části seznamu, který se týká jeho osoby, to platí i pro jeho právního nástupce. Nahlédnutí do seznamu bude umožněno v kanceláři družstva na základě předchozí žádosti v předem domluvené době.
 5. Představenstvo družstva umožní nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. Písemný souhlas člena s nahlédnutím musí obsahovat jeho úředně ověřený podpis.
 6. Člen družstva má právo žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu o své osobě v seznamu členů. Pokud požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jednou za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
 7. Člen družstva má právo písemně požádat o opis seznamu všech členů nebo jeho části, který družstvo vydá členu bez zbytečného odkladu po doručení žádosti oproti úhradě nákladů za tento opis.
 8. 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. Družstvo je povinno zajistit ochranu zpracování osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení, ztrátě nebo jinému zneužití.

Článek 11. Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou
 - b) vystoupením člena
 - c) vyloučením člena
 - d) převodem družstevního podílu
 - e) přechodem družstevního podílu
 - f) smrtí člena družstva
 - g) prohlášením konkursu na majetek člena
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
 - i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto bodu neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Článek 12. Zánik členství dohodou

1. Dohoda o zániku členství je uzavřena mezi družstvem a členem v písemné formě.
2. Členství v družstvu zaniká dnem, sjednaným v dohodě. Není-li v dohodě den zániku uveden, zaniká členství dnem, kdy nabyla účinnosti.

Článek 13. Zánik členství vystoupením člena z družstva

1. Člen družstva může z družstva vystoupit písemným oznámením, adresovaným družstvu. Členství zaniká uplynutím výpovědní lhůty, která činí dva měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, kdy bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. Toto oznámení lze družstvu doručit i jeho předáním některému z členů představenstva družstva.
2. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva.

3. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, pak:
- změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami
 - člen uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov
 - doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží.
4. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.
5. Postupem podle odstavce 3. může vystoupit z družstva každý člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov.

Článek 14. Zánik členství v důsledku vyloučení člena z družstva

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena z družstva, jestliže:
- a) závažným způsobem nebo opětovně porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství nebo
 - c) z jiných důležitých důvodů, uvedených ve stanovách.
2. Představenstvo může dále vyloučit člena družstva (společné členy družstva), s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, z družstva:
- a) pokud jako nájemce porušil hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu zejména tím, že:
 - buď sám (nebo ti, kdo s ním bydlí) hrubým způsobem porušil zásady občanského soužití v domě, především opakovaně porušoval pořádek v domě nebo takové porušování umožňoval
 - užíval družstevní majetek tak, že družstvu vznikla škoda
 - neoznámil písemně představenstvu družstva změnu v počtu osob, které žijí v bytě, do dvou měsíců ode dne, kdy ke změně došlo
 - nezaplatil nájemné a zálohy na plnění, spojená s užíváním bytu (zálohy na služby) ve výši, odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a záloh na služby nebo se octl v prodlení se zaplacením úhrad, ke kterým je podle stanov a rozhodnutí členské schůze povinen, či jejich části, nepřetržitě po dobu tří měsíců, přičemž se sčítá doba prodlení se zaplacením jednotlivých úhrad; uzavře-li družstvo v těchto případech s dlužícím členem dohodu o splátkách, kterou bude splatnost dlužných úhrad změněna, bude neuhrazení jedné ze splátek či její části rovněž

hrubým porušením povinností nájemce, vyplývajících z nájmu a důvodem, pro který může být z družstva vyloučen

- b) pro pravomocné odsouzení 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. Dříve, nežli představenstvo rozhodne o vyloučení člena, udělí mu písemnou výstrahu s uvedením důvodu jejího udělení a výzvou, aby zanechal jednání, kterým porušuje členské povinnosti a odstraní jeho případné následky ve lhůtě ve výstraze stanovené. Tato lhůta musí činit nejméně 30 dnů. Výstraha musí obsahovat upozornění na možnost vyloučení člena z družstva.
- 4. Ustanovení bodu 3 se nepoužije a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
- 5. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do šesti měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod k vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod nastal.
- 6. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod vyloučení, který nelze dodatečně měnit. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu podat proti němu odůvodněné námitky.
- 7. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tímto ustanovením 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 může vylučovaná osoba podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby, než uplyne lhůta pro podání tohoto návrhu nebo nabude právní moci rozhodnutí, kterým bylo skončeno soudní řízení, nemůže družstvo uplatnit vůči členu žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 10. Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu, uvedenou v seznamu členů. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů.

11. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení člena zrušit, o zrušení rozhoduje představenstvo družstva. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena
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.

Článek 15. Zánik členství převodem družstevního podílu

1. Družstevní podíl lze převést za podmínek těchto stanov.
2. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu.
3. Nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Tímto dnem rovněž zaniká členství převodce v družstvu. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li družstvu doručeno písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
4. Převodem družstevního podílu, se kterým je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu těchto práv včetně všech práv a povinností s tím spojených, včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a pohledávek převodce za bytovým družstvem, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek, určených stanovami.
5. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu včetně případné nesplněné vkladové povinnosti, je nabyvatel povinen sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15 dnů po vzniku jeho členství v družstvu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí vzniku jeho členství v družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení z družstva.
6. Týká-li se dohoda o převodu družstevního podílu společných členů družstva, musí být uzavřena všemi společným členy.
7. Podpisy účastníků dohody o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřeny.

8. Člen družstva, kterému byl převeden družstevní podíl, se kterým je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, je povinen do 30 dnů uzavřít s družstvem nájemní smlouvu.

Článek 16. Zánik členství smrtí člena

1. Členství v družstvu zaniká smrtí člena družstva. Na dědice družstevního podílu, se kterým je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, přechází tento nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
3. Dědic družstevního podílu, který nemá v úmyslu být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí tři měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.

Článek 17. Zánik společného členství manželů

1. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu jako součásti společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
2. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
3. Zánik společného členství musí být oznámen písemně představenstvu družstva do 10 dnů od skutečnosti, která má za následek zánik společného členství a doložen příslušnými dokumenty.

ČÁST TŘETÍ

DRUŽSTEVNÍ PODÍL A VYPOŘÁDACÍ PODÍL

Článek 18. Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje souhrn práv a povinností člena družstva, které mu plynou z jeho členství v družstvu.
2. Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl.
3. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.
4. Zastavení družstevního podílu se vylučuje.
5. Člen družstva může družstevní podíl převést bez omezení na jiného člena družstva a dále i na jinou osobu, pokud splňuje podmínky stanov a zákona pro přijetí za člena družstva.
6. Rozdělení družstevního podílu je možné, pokud je člen družstva nájemcem nejméně dvou družstevních bytů a dojde tím k převodu či přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či k převodu či přechodu více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením. Převod nově vzniklého podílu je možný bez omezení na jiného člena družstva a dále i na jinou osobu, pokud splňuje podmínky stanov a zákona pro přijetí za člena družstva.
7. Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
8. Družstevní podíl je součástí společného jmění manželů, pokud jej nabyli některý z manželů či oba manželé za trvání manželství. To neplatí, pokud jeden z manželů nabyli družstevní podíl způsobem, zakládajícím dle § 709 NOZ jeho výlučné vlastnictví.
9. Převod družstevního podílu spolu s právy a povinnostmi, které se k němu váží včetně přechodu všech dluhů převodce vůči družstvu na nabyvatele družstevního podílu a ručení převodce za závazky, spojené s převáděným podílem, upravuje článek 15. těchto stanov.

Článek 19. Vypořádací podíl

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl člena družstva, který je nájemcem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru nebo kterému vzniklo právo a uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, se

určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství.

2. Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.
3. Při zániku členství toho člena, kterému byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu, se kterými bylo spojeno více dalších členských vkladů.
4. Pokud se člen, kterému byl převeden byt či více předmětů nájmu do vlastnictví, podílel na základním kapitálu dále dalšími členskými vklady, které byly spojeny s jednotkami, kterých nebyl nájemcem, připočítává se k vypořádacímu podílu každý z těchto dalších členských vkladů.
5. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.
6. Vypořádací podíl člena, který byl při zániku členství v družstvu nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.
7. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odstavce 4 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.
8. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
9. Družstvo je oprávněno vůči pohledávce bývalého člena vůči družstvu na vypořádacím podílu započíst své splatné pohledávky. O započtené pohledávky družstva se vyplacený vypořádací podíl snižuje.

ČÁST ČTVRTÁ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ DRUŽSTVA

Článek 20. Práva a povinnosti členů družstva

1. Člen družstva má zejména právo:
 - a) účastnit se členských schůzí družstva
 - b) podílet se prostřednictvím své účasti na členských schůzích na řízení a rozhodování družstva a kontrole činnosti jeho orgánů
 - c) volit a být volen do orgánů družstva
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a dotazy na orgány družstva a být o jejich vyřízení informován
 - e) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhody, které družstvo svým členům poskytuje
 - f) přednostní právo na zaplacení druhého členského vkladu a tím získání nájmu dalšího bytu v případě, že se družstvu uvolní byt
 - g) na vyplacení vypořádacího podílu při zániku členství za trvání družstva za podmínek podle těchto stanov
 - h) nahlížet do seznamu členů, který družstvo vede a žádat potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu za podmínek daných těmito stanovami
 - i) nahlížet do účetnictví družstva a žádat vysvětlení o hospodaření družstva od členů představenstva
 - j) na vyplacení likvidačního zůstatku v případě zániku družstva likvidací za podmínek podle těchto stanov
 - k) další práva vyplývající ze zákona, příslušných ustanovení stanov družstva a ostatních vnitrodružstevních předpisů.
2. Mezi povinnosti členů družstva patří zejména:
 - a) povinnost dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů
 - b) řídit se rozhodnutím orgánů družstva
 - c) platit včas a řádně stanovené platby a poplatky dle platebního řádu
 - d) chránit majetek družstva
 - e) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.

ČÁST PÁTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 21.

Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechá svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt.
2. Základním předpokladem pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že
 - a) se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov
 - b) splňuje ostatní podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
3. Družstvo uzavře s každým zakládajícím členem družstva novou nájemní smlouvu o užívání bytu, a to do 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo stane vlastníkem domu.

Článek 22.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce má právo zejména:
 - a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, který jako zakládající člen družstva užívá či získal k němu nájemní právo či právo na uzavření smlouvy o nájmu za trvání družstva
 - b) na plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu
 - c) užívat byt spolu se svými příbuznými v řadě přímé, sourozenci, zetěm, snachou, jakož i dalšími osobami, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti
 - d) užívat z titulu svého nájmu družstevního bytu společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu; na základě práva nájemce mají tato práva i osoby, které s ním bydlí.
2. Nájemce má povinnost zejména:
 - a) platit nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu
 - b) dbát při výkonu svých práv, aby domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující výkon práv i ostatním nájemcům
 - c) oznámit představenstvu družstva bez zbytečného odkladu změnu v počtu osob, bydlících v bytě, a to nejpozději do 15 dnů ode dne vzniku této změny. Za prodlení se splněním této povinnosti je nájemce povinen uhradit družstvu smluvní pokutu, stanovenou právním předpisem. Zvýšení počtu osob, žijících

v bytě, je nájemce povinen oznámit družstvu spolu se jménem, příjmením, datem narození a dosavadním bydlištěm těchto osob. Pokud nájemce nesplní oznamovací povinnost dle tohoto ustanovení do dvou měsíců od vzniku změny, jedná se o závažné porušení povinností, plynoucích z nájmu družstevního bytu a důvod pro vyloučení z družstva.

- d) dbát na to, aby v jeho domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách
- e) pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo
- f) udržovat převzatý byt v provozuschopném stavu a hradit ze svého veškeré náklady s tím spojené
- g) užívat byt zásadně k bydlení; bez oznámení družstvu může nájemce vedle bydlení v družstevním bytě pracovat či podnikat pouze v případě takových činností, které mají charakter tichého provozu (práce s počítačem, redakční práce apod.) a ani jinak nepůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům; veškeré další činnosti podléhají výslovnému souhlasu představenstva družstva, jejich provádění bez souhlasu představenstva bude považováno za hrubé porušení povinností z nájmu a důvod k vyloučení nájemce z družstva
- h) nevykonávat v bytě činnosti, které jsou spojeny s častými návštěvami cizích osob v domě, skladováním věcí, hlukem, prachem, otřesy, chemickými či jinými výpary, obtěžujícími nájemce
- i) požádat představenstvo o souhlas s vyvěšením reklamních tabulí a vizitek na plášť domu a se zřízením zvláštní poštovní schránky
- j) odstranit závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě
- k) v případě zániku nájmu odevzdat družstevní byt družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě v jiný pozdější den na základě písemné dohody s družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba, předávající byt družstvu. Byt musí být odevzdán ve stavu, v němž jej nájemce převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Zařízení a předměty, pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva.

Článek 23. Opravy a údržba v bytě

1. Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě včetně sklepa v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.
2. Bližší podrobnosti týkající se oprav a údržby v bytě stanoví usnesení členské schůze.
3. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
4. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
5. Po předchozí písemné výzvě umožní nájemce bytovému družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku.
6. Po předchozím písemném oznámení umožní nájemce osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
7. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

8. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a aby nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

Článek 24.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1. Nájemné platí nájemce pouze ve výši účelně vynaložených nákladů vzniklých bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. Výši nájemného schvaluje členská schůze.
2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. Výši záloh určuje představenstvo jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, anebo z nákladů, odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
4. Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy.
5. Nájemné spolu se zálohou na plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí měsíčně a to nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. Nezaplatí-li člen nájemné ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úroky a poplatky z prodlení podle platných předpisů.
6. Způsob rozúčtování nákladů na služby upravuje Platební řád družstva a schvaluje členská schůze, pokud toto schválení nesvěří představenstvu.
7. Členská schůze má právo stanovit členům družstva další platby, jejich výši a splatnost.
8. Další podrobnosti upravuje Platební řád družstva.

Článek 25.

Podnájem družstevního bytu

1. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Jednání v rozporu s tímto ustanovením je hrubým porušením povinností nájemce a důvodem k vyloučení z družstva.
2. Družstvo udělí souhlas vždy ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce.
3. V písemné žádosti o souhlas je povinen nájemce uvést jméno a příjmení podnájemce, jeho datum narození a předchozí bydliště.
4. Po udělení souhlasu s podnájemem ze strany představenstva družstva je nájemce povinen poskytnout družstvu jedno vyhotovení smlouvy o podnájmu.
5. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů, týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva, upravujících tyto záležitosti a včetně domovního řádu. Pro případ porušení povinností ze strany podnájemce, vyplývajících z těchto předpisů, sjedná nájemce ve smlouvě o podnájmu právo výpovědi ze smlouvy o podnájmu, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem, uvedeným v tomto odstavci, či nevypoví podnájemní smlouvu v případě, že podnájemce porušuje své povinnosti, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by hrubě porušil své povinnosti spojené s nájmem družstevního bytu.
6. Nájemce je povinen zajistit, aby podnájemce užíval byt k bydlení, pracovní činnost může vedle bydlení podnájemce v bytě vykonávat pouze v souladu s čl. 22., bodu 2., písm. g) těchto stanov. Je povinen zdržet se činností, které by znamenaly zvýšenou zátěž pro byt nebo dům a zasahovaly do práva ostatních nájemců na nerušené užívání bytu a společných prostor domu (čl. 22., bod 2., písm. h)) stanov.

Článek 26.

Společný nájem družstevního bytu manželů

1. Společný nájem družstevního bytu vzniká v případě společného členství manželů.
2. Družstevní podíl je součástí společného jmění, pokud jej nabyli některý z manželů či oba manželé za trvání manželství. To neplatí, pokud jeden z manželů nabyli družstevní podíl způsobem, zakládajícím dle § 709 NOZ jeho výlučné vlastnictví.
3. Pokud je jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva.
4. Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou

manželů, jinak se může druhý manžel dovolat neplatnosti takového jednání. Z právních jednání, týkajících se společného nájmu, jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

5. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
6. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
7. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu jako součástí společného jmění manželů. Výlučným nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
8. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.

ČÁST ŠESTÁ ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 27. Obecná ustanovení

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze
 - b) představenstvo
2. Působnost kontrolní komise vykonává členská schůze; každý člen družstva má vůči představenstvu stejnou pravomoc jako kontrolní komise.

Článek 28. Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Do působnosti členské schůze patří zejména:
 - a) přijímat a měnit stanovy, schvalovat platební řád a další vnitřní předpisy družstva
 - b) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva
 - c) volit a odvolávat členy představenstva
 - d) volit náhradníky představenstva a určit jejich pořadí
 - e) schvalovat účetní závěrku
 - f) rozhodovat o použití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty
 - g) rozhodovat o zvýšení či snížení základního kapitálu
 - h) schvalovat pravidla pro tvorbu a užití fondů
 - i) schvalovat výdaje družstva, pokud činí v jednotlivém případě částku vyšší než 20.000,-Kč
 - j) rozhodovat o přeměně družstva
 - k) rozhodovat o výši odměny členů představenstva
 - l) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení
 - m) volí náhradníky pro funkci členů představenstva a určuje jejich pořadí
 - n) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací
 - o) volit a odvolávat likvidátora, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem
 - p) rozhodovat o převodech bytů do vlastnictví členů družstva
 - q) projednávat zprávy představenstva o činnosti družstva
 - r) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy nebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.
3. Členská schůze se schází podle potřeby, nejméně jednou za rok.
4. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů.
5. Členská schůze se usnáší nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů, nestanoví-li zákon či stanovy jinak.
6. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů, pokud je rozhodováno o zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva a vydání dluhopisů.
7. Člen družstva nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo:
 - je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu
 - rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva
 - rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva.

8. Omezení výkonu hlasovacího práva se vztahuje i na osoby, které jednají ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo.
9. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle bodu 7. a 8. tohoto článku.
10. Člen se může nechat při hlasování zastoupit jiným členem nebo jinou osobou na základě písemného zmocnění. Plná moc pro zastupování musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích.
11. Při hlasování má každý člen jeden hlas, manželé jako společní členové disponují rovněž jedním hlasem.

Článek 29.

Jednání členské schůze

1. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva, současně ji vyvěsí na úřední desce družstva. Dnem zveřejnění pozvánky na internetových stránkách se pokládá pozvánka za doručenou.
2. Pozvánka obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze
 - c) označení, zda se svolává řádná nebo náhradní členská schůze
 - d) program členské schůze
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce
 - f) 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.
3. 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 bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.
4. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
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.

6. Představenstvo svolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, jestliže jej o to písemně požádali členové družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, případně likvidátor.
7. V důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva nebo likvidátor, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle zákona nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla. Představenstvo je povinno vydat svolavateli na jeho žádost seznam členů.
8. Není-li členská schůze svolána na písemnou žádost členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů či likvidátora tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, musí být svolána jedním či některými členy představenstva nebo likvidátorem. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán neučiní 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.
9. Není-li členská schůze, svolaná na žádost likvidátora nebo členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi. To neplatí pokud v tomto ustanovení uvedení žadatelé o svolání členské schůze vzali svou žádost zpět.
10. Členskou schůzi řídí předseda, nebo pověřený člen představenstva. Členská schůze je schopná usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů. Člen družstva se podílí na jednání tím, že předkládá návrhy, vyjadřuje se k předneseným návrhům, předkládá pozměňující nebo doplňující návrhy a hlasuje o předložených návrzích. Člen družstva je oprávněn účastnit se jednání členské schůze, může se vyjadřovat k předneseným návrhům a předkládat pozměňující nebo doplňující návrhy. Vyjádření, popřípadě pozměňující nebo doplňující návrhy, mohou být podávány nejpozději do skončení rozpravy. Po skončení rozpravy formuluje předsedající, popřípadě předseda návrhové komise konečné znění usnesení. Hlasování je veřejné, pokud členská schůze neodsouhlasí hlasování tajné.
11. Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze.
12. Zápis z jednání členské schůze musí obsahovat údaj o místě a datu jednání, dále popis pojednání jednotlivých bodů programu, přesný text každého usnesení, o kterém se hlasovalo, výsledky hlasování ohledně každého z usnesení (počet členů přítomných při hlasování, počet hlasů pro schválení usnesení, počet hlasů proti a počet členů, kteří se zdrželi hlasování). V zápise z jednání musí být dále uveden obsah všech námitek, vznesených členy družstva. Přílohu tvoří seznam všech členů družstva s údajem o jejich přítomnosti, pozvánka na schůzi a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům programu. Zápis podepisuje ten, kdo členskou schůzi svolal a dále ten, kdo jej sepsal, pokud jej sepsala osoba odlišná od svolavatele.

Článek 30.

Náhradní členská schůze

1. Není-li členská schůze schopna se usnášet do 30 minut po stanovené době zahájení, svolá ten, kdo svolal původně svolanou schůzi, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi.
2. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání a stejným způsobem tak, že svolavatel nejméně 15 dnů předem dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na náhradní členskou schůzi na internetových stránkách družstva současně vyvěsí na úřední desce družstva. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní členskou schůzi. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

Článek 31.

Neplatnost usnesení členské schůze

1. Každý člen družstva, člen představenstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy, stanovami či dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí, přijatého dle ustanovení zákona o rozhodování per rollam.
2. Nebylo-li právo podle odstavce 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže je právním předpisem stanoveno jinak.

Článek 32.

Rozhodování per rollam

1. Představenstvo, popřípadě jiná osoba, oprávněná ke svolání členské schůze, může rozhodnout o použití rozhodování per rollam.
2. V tomto případě zašle představenstvo, popřípadě jiná osoba, oprávněná ke svolání členské schůze, všem členům návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.

3. Pokud je mimo členskou schůzi rozhodováno o záležitostech, k nimž jinak zákon vyžaduje pořízení notářského zápisu o rozhodnutí členské schůze, musí členové svoje vyjádření předložit ve formě notářského zápisu, tento zápis musí obsahovat i text usnesení. Pro tento případ činí lhůta k vyjádření podle bodu 2. písm. b) tohoto článku 30 dnů.
4. Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
5. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
6. Výsledek rozhodování per rollam, včetně dne jeho přijetí, doručí představenstvo, popřípadě jiná osoba oprávněná ke svolání členské schůze, všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí způsobem, stanoveným zákonem a stanovami pro svolání členské schůze. Platí, že rozhodnutí bylo přijato den následující po dni, kdy uplynula všem členům lhůta k vyjádření.

Článek 33. Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, ve výlučné působnosti představenstva je zastupování družstva. Družstvo zastupuje navenek předseda představenstva, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda představenstva. V případě právních jednání, učiněných v písemné formě, je podepisují předseda a další člen představenstva, v době nepřítomnosti nebo zaneprázdnění předsedy představenstva podepisují písemná právní jednání místopředseda představenstva a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován na podpis dalšího člena představenstva. Člen představenstva může být za družstvo zmocněn k samostatnému zastupování plnou mocí, udělenou mu v písemné formě představenstvem způsobem, upraveným v tomto ustanovení. Toto zmocnění může být uděleno pouze k určitému právnímu jednání.
2. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva, je jeho výkonným orgánem, plní usnesení členské schůze, rozhoduje ve všech záležitostech, které nejsou zákonem a stanovami svěřeny do působnosti jiného orgánu. Ze své činnosti odpovídá členské schůzi. Předseda představenstva řídí běžnou činnost družstva. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda představenstva nebo písemně pověřený člen představenstva.
3. Členem představenstva může být zvolen pouze člen družstva, který dosáhl věku 18 let, je svéprávný, bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u kterého nenastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
4. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
5. Představenstvo je kolektivním orgánem o počtu 3 členů. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí

všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

6. Funkční období představenstva činí 3 roky, členové představenstva mohou být voleni opětovně.
7. Výkon funkce představenstva je osobní povahy.
8. Členy představenstva volí a odvolává členská schůze.
9. Předsedu představenstva místopředsedu volí ze svého středu členové představenstva.
10. Představenstvo se schází podle potřeby.
11. Na schůzi představenstva se hlasuje veřejně. Každý člen představenstva má jeden hlas.
12. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod dva členy, může jmenovat náhradního člena do příští členské schůze.
13. Člen představenstva může z této funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Odstupující člen je povinen oznámení o odstoupení doručit v písemné formě představenstvu družstva. Výkon funkce zaniká odstupujícímu členu uplynutím lhůty jednoho měsíce, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení družstvu doručeno.
14. Člen představenstva může být ze své funkce odvolán členskou schůzí. Členská schůze je povinna projednat návrh na odvolání z funkce na svém nejbližším zasedání. Volební období odvolaného člena končí dnem, kdy členská schůze rozhodne o odvolání. Ke dni účinnosti odvolání musí být zvolen nový člen, případně celý orgán, který byl z funkce odvolán.
15. Členskou schůzí mohou být zvoleni náhradníci do funkce členů představenstva. Pokud členská schůze zvolila náhradníky, nastupuje za člena představenstva, který se své funkce v průběhu volebního období odstoupil, náhradník dle pořadí určeného členskou schůzí. V případě, že členská schůze náhradníky nezvolila, do doby řádné volby nového člena členskou schůzí může orgán za odstupujícího člena představenstva kooptovat zastupujícího člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena, není však oprávněn za družstvo podepisovat žádné dokumenty.
16. Členům představenstva je za výkon funkce přiznána odměna, sjednaná ve smlouvě o výkonu funkce, schválené členskou schůzí.
17. Členové představenstva nesmí být v jednom volebním období mezi sebou osobami blízkými podle občanského zákoníku.

18. Člen, který má být volen do představenstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
19. Člen představenstva nesmí být současně jinou osobou, oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení.
20. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v bodě 19. předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. V případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, je povinen písemně oznámit tuto okolnost představenstvu. Pokud členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva, má se za to, že člen představenstva tyto činnosti zakázány nemá.
21. Člen, jehož funkce v představenstvu skončila, je odpovědný za řádné předání funkce. O předání funkce se pořídí písemný záznam.

Článek 34. Jednání představenstva

1. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda.
2. Schůze představenstva se svolává pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva písemně alespoň 10 dní před konáním schůze, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů, může být schůze svolána elektronickou poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; s pozvánkou se zasílají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
3. Představenstvo rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů.
4. Schůzi představenstva řídí předsedající, kterým je předseda představenstva, v době jeho nepřítomnosti místopředseda.
5. O průběhu jednání pořídí zápis člen představenstva, zvolený přítomnými do funkce zapisovatele. Zápis z jednání představenstva musí obsahovat zejména
 - a) údaj o místě a datu jednání

- b) údaj o tom, kdo je přítomen a zda je orgán schopný usnášení
- c) popis projednání jednotlivých bodů programu
- d) přesný text každého usnesení, o kterém se hlasovalo
- e) výsledky hlasování ohledně každého z usnesení s tím, že se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali pro schválení usnesení, členové hlasující proti a počet členů, kteří se zdrželi hlasování
- f) přílohu zápisu tvoří seznam všech přítomných členů s jejich podpisy, tento seznam s podpisy může být obsahem zápisu. Přílohu zápisu dále tvoří pozvánka na schůzi a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům programu. Zápis podepisuje ten, kdo schůzi svolal a dále zapisovatel, který každému přítomnému členu představenstva předá stejnopis zápisu či mu jej doručí elektronickou poštou.

ČÁST SEDMÁ HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 35. Základní kapitál družstva

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva těmito stanovami.
2. Členský vklad je součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.

Článek 36. Fondy družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje, vyplývající z jeho působení z příjmů, získaných v rámci předmětu činnosti družstva.
2. Družstvo vytváří k zajištění svého hospodaření základní kapitál, Fond příspěvků na úvěr družstva a Provozní fond. Hospodaří podle pravidel, určených zákonem, těmito stanovami a Platebním řádem družstva.
3. Družstvo může rozhodnutím členské schůze zřídit další fondy.

Článek 37. Fond příspěvků na úvěr družstva

- 1 Družstvo zřizuje Fond příspěvků na úvěr družstva, tvořený příspěvků členů družstva, kteří nezaplatili najednou další členský vklad, představující jejich majetkovou účast na koupi bytového domu a na koupi pozemku.
- 2 Výši příspěvků a jejich splatnost stanoví představenstvo v návaznosti na smlouvu o úvěru.

- 3 Podrobnou úpravu obsahuje Platební řád družstva.
- 4 Splacením úvěru příslušnému peněžnímu ústavu a vyrovnáním pohledávek se všemi členy, kteří se na úvěru a jeho splácení podíleli, tento fond zaniká.

Článek 38 Provozní fond

- 1 Družstvo zřizuje Provozní fond, tvořený příspěvky členů družstva.
- 2 Z prostředků Provozního fondu jsou hrazeny veškeré náklady družstva.
- 3 Podrobný způsob tvorby fondu obsahuje Platební řád družstva.

Článek 39. Rozdělení zisku

V případě dosažení zisku bude zisk použit k těmto účelům v tomto pořadí:

- a) platby daní do státního rozpočtu a do rozpočtu obce,
- b) doplnění Provozního fondu,
- c) k dalším platbám podle rozhodnutí členské schůze.

Článek 40. Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

- 1 Družstvo je povinno sestavit za každý rok řádnou účetní závěrku.
- 2 Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo členské schůzi ke schválení i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
- 3 Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.

Článek 41. Zrušení a likvidace družstva

- 1 Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.
- 2 O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 3 Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti ke členskému vkladu a vyplácí se v penězích. Nepostačí-li likvidační zůstatek, budou práva členů uspokojena poměrně.

- 4 Pokud po vyplacení podílů na likvidačním zůstatku všem členům v plné výši dle čl. 45 bodu 3. zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
- 5 Družstvo zaniká po provedené likvidaci výmazem z obchodního rejstříku.

ČÁST OSMÁ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 42. Společná ustanovení

- 1 O převodu družstevních bytů do vlastnictví jejich nájemců rozhoduje členská schůze.
- 2 Člen družstva je oprávněn požádat nejdříve 36 měsíců ode dne vzniku družstva o převod bytu, jehož je nájemcem, do svého vlastnictví a to za podmínky, že má uhrazen v celém rozsahu další členský vklad, případně další členské vklady a nemá vůči družstvu ani jiných závazků.
- 3 Členská schůze určí svým rozhodnutím postup družstva při převodu bytů do vlastnictví a náležitosti tohoto převodu včetně způsobu vzájemného vypořádání ve vztahu ke společenství vlastníků i k jednotlivým vlastníkům.
- 4 Rozhodnutí, týkající se jednotlivých členů družstva, jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze.

Článek 43. Závěrečná ustanovení

- 1 Tyto stanovy byly přijaty na členské schůzi družstva, konané dne 21. 5. 2014. Průběh schůze byl osvědčen notářským zápisem.
- 2 Stanovy jsou uloženy ve sbírce listin u obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, odd. Dr, vložka 7982, a jsou členům k dispozici u představenstva družstva.