

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Obchodní firma a sídlo

- 1) Firma: **Bytové družstvo Rumunská 1 - 3**
- 2) Sídlo: **Rumunská 2663/1, 796 01 Prostějov**
- 3) Bytové družstvo Rumunská 1 - 3 (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně v oddílu Dr, číslo vložky 2904 a má přiděleno identifikační číslo: **253 45 176**.
- 4) Družstvo vzniklo dne 18. července 1997.
- 5) Družstvo je povinno ve svém sídle zřídít **informační desku**. Informační deska je přístupná všem členům prostřednictvím internetových stránek družstva: [www.rozvoj-sbd.cz/nástenka pro klienty/Rumunská1-3](http://www.rozvoj-sbd.cz/nástenka_pro_klienty/Rumunská1-3).

Článek 2 Právní postavení

- 1) Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „OZ“) oba v platném znění a těmito stanovami.
- 2) Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva.
- 3) Družstvo je podle zákona ZOK společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů způsobem podle těchto stanov.

Článek 3 Předmět činnosti a podnikání

- 1) Základním účelem založení a předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
- 2) Družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkovu nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
- 3) Předmětem podnikání družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- 4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavce (2) tohoto článku je družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou osobou (právníkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předch. ozímú schválení členskou schůzí.

- 5) Družstvo může za podmínek stanovených ZOK provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost bude mít pouze vedlejší charakter.

Článek 4 **Omezení při nakládání s majetkem**

- 1) **Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.**
- 2) **Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěnými a s nimi věcně souvisejícími, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.**
- 3) **Ustanovení odstavce (2) tohoto článku se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům družstva rozhoduje členská schůze.**

Článek 5 **Družstevní podíl**

- 1) **Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.**
- 2) **Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.**
- 3) **Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.**
- 4) **Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na fyzickou osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.**
- 5) **Družstvo nemůže nabýt vlastní družstevní podíl.**

II. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 6 **Základní kapitál**

- 1) **Základní kapitál družstva je tvořen součtem všech členských vkladů všech členů družstva.**
- 2) **Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.**
- 3) **Člen družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí součet základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení domu s pozemkem (nebo domu bez pozemku), v němž se nachází byt, jehož se jako člen družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.**
- 4) **Člen se může na základním kapitálu podílet více dalšími členskými vklady.**

Článek 7

Základní členský vklad

Základní členský vklad je pro všechny členy stejný a činí 2.300,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze a za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

Článek 8

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

- 1) Základní členský vklad lze zvýšit doplatky členů nebo z vlastních zdrojů družstva.
- 2) Ke zvýšení základního členského vkladu doplatky členů může dojít pouze jednou za tři roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše základního členského vkladu pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí tři čtvrtiny všech členů družstva. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu doplatky členů upravuje ZOK.
- 3) Zvýšení základního členského vkladu z vlastních zdrojů družstva je možné za podmínek, které upravuje ZOK.
- 4) O snížení základního členského vkladu rozhoduje členská schůze, pokud s tím souhlasí alespoň dvě třetiny přítomných členů družstva na členské schůzi, přičemž musí být dodržen postup podle ZOK.

Článek 9

Další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení bytového domu s pozemkem, v němž se nachází družstevní byt, jehož se jako člen družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku) koupí nebo výstavbou nového domu, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou apod.
- 2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu se sjednává písemnou smlouvou o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s družstvem. Je jednou z podmínek vzniku členství, kdy členství bude spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Článek 10

Způsob určení výše dalšího členského vkladu a způsob určení jeho splacení (splnění)

- 1) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje představenstvo takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem nebo domu bez pozemku) připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, ať jde o pořízení nemovité věci koupí nebo výstavbou.
- 2) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání družstva na základě písemné přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením představenstvo družstva.
- 3) Představenstvo vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splnit najednou před vznikem členství, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, ke kterým se zavázal a jejichž výši a lhůty pro splacení představenstvo současně určí.

Článek 11 Smlouva o dalším členském vkladu

- 1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
 - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce (2) tohoto článku,
 - b) ujednání o tom, že uchazeč o členství je povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
 - c) ujednání o tom, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu,
 - d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
- 2) V případě, že 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, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přepлатků schválí představenstvo družstva, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
- 3) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo družstva.
- 4) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat.

III. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 12 Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze fyzická osoba za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách.
- 2) Za trvání družstva vzniká členství přijetím za člena **usnesením představenstva na základě písemné přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle zákona a těchto stanov, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.**
- 3) Má-li být s členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájmem družstevního bytu, vzniká členství nejdříve převzetím nebo splněním vkladové povinnosti na základě uzavřené smlouvy o dalším členském vkladu podle článku 11 těchto stanov.
- 4) Za trvání družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou fyzickou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
- 5) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v článku 38 těchto stanov.
- 6) Právnícká osoba se nemůže stát členem družstva.

Článek 13 Postup pro přijetí za člena

- 1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena družstva obsahující alespoň:
 - a) název družstva,
 - b) jméno a bydliště uchazeče o členství,
 - c) vymezení jeho členského vkladu, který spočívá:
 - v úplném splacení základního členského vkladu,
 - převzetím závazku nebo splněním vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
- 2) Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí družstva o přijetí za člena se členovi předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.
- 3) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do družstva bylo učiněno.

Článek 14 Seznam členů

- 1) **Družstvo vede seznam všech svých členů.** Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové. Je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- 2) Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b) se souhlasem člena adresa pro elektronické doručování,
 - c) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - d) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad, další členský vklad a rozsah splnění vkladové povinnosti k těmto vkladům,
 - e) určení, ke kterému předmětu nájmu člena se další členský vklad vztahuje.
- 3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.
- 4) Člen družstva má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 5) Doručuje-li družstvo členovi jinak než osobním předáním, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud člen oznámil družstvu jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště, doručuje družstvo na tuto doručovací adresu. Se souhlasem člena lze písemnosti doručovat i elektronicky.
- 6) Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu po doručení žádosti.
- 7) Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. **Podpis člena musí být úředně ověřen.**
- 8) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

Článek 15 Práva a povinnosti člena družstva

- 1) Člen družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
- 2) Družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti družstva a povinnostem členů odpovídají práva družstva.
- 3) **Člen družstva má zejména tato základní práva:**
 - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze družstva,
 - b) volit a být volen do voleného orgánu družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
 - c) podávat podněty, návrhy či stížnosti volenému orgánu družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
 - d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření družstva,
 - e) podílet se na činnosti družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů družstva,
 - f) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z družstva,
 - g) 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 ustanovení zákona a těchto stanov,
 - h) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
 - i) domáhat se za družstvo členskou žalobou náhrady újmy proti členovi voleného orgánu družstva nebo splnění jejich případné povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle ZOK; přestane-li být člen, který členskou žalobu podal, členem družstva, zastupuje v řízení družstvo jeho právní nástupce,
 - j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z členské schůze za úhradu účelně vynaložených nákladů,
 - k) obdržet vypořádací podíl v případě zániku členství,
 - l) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (služby) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování v termínu podle platných právních předpisů,
 - m) obdržet na základě písemné žádosti kopii průkazu energetické náročnosti budov za úhradu nákladů vzniklých v souvislosti s jeho vyhotovením a ověřením.
- 4) **Člen družstva má zejména tyto základní povinnosti:**
 - a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, těmito stanovami a dodržovat usnesení orgánů družstva,
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
 - c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
 - d) uhradit nedoplatek z vyúčtování plnění spojených s užíváním bytu (služby) v termínu podle platného právního předpisu,
 - e) hradit platby za úkony z podnětu člena podle článku 59 těchto stanov.

Článek 16 Převod družstevního podílu

- 1) **Převod družstevního podílu** člena družstva na jiného člena nebo na jinou fyzickou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro vznik členství v družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro vznik členství v družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v družstvu. Pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení OZ o uzavírání smluv.
- 2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu nebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. **Na nabyvatele přecházejí všechny dluhy převodce vůči družstvu a dluhy družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu.** Převodce družstevního podílu ručí za tyto dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.
- 4) **Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají** a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- 5) Jedno vyhotovení smlouvy o převodu družstevního podílu nebo prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního **musí být opatřeno úředním ověřením podpisů všech účastníků.**
- 6) Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle ustanovení tohoto článku provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat úhradu nákladů s tím spojených podle článku 59 těchto stanov.

Článek 17 Přechod družstevního podílu

- 1) Zemře-li nájemce družstevního bytu, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 2) Přechod družstevního podílu v družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
- 3) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v družstvu a vznikne členství nabyvatele (dědice) v družstvu.
- 4) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. Přechodem družstevního podílu, přechází současně i nájem družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Totéž platí při přechodu práva na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Článek 18

Rozdělení družstevního podílu

- 1) Rozdělení družstevního podílu v družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce (2) tohoto článku a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy družstva podle ZOK a těchto stanov.
- 2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
- 3) Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem družstvu ve výši určené stanovami družstva.
- 4) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
- 5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 31 odstavec (3) těchto stanov.

Článek 19

Splynutí družstevních podílů

- 1) Ke splynutí družstevních podílů v družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
- 2) Družstevní podíly splyvají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce (3) tohoto článku.
- 3) Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splyvají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splyvají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabyt splynutím další družstevní podíl podle odstavce (1) tohoto článku, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.
- 4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 31 odstavec (4) těchto stanov.

Článek 20

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva,
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty nebo splněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení

oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,

- i) doručení vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkomu rozhodnutí nebo v exekuci, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.
- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď 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 družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Článek 21

Dohoda o zániku členství

Dohoda o zániku členství mezi družstvem a členem se uzavírá v písemné formě. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen. Členství v družstvu zaniká dnem v této dohodě sjednaným.

Článek 22

Vystoupení člena

Člen může z družstva vystoupit a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. Členství zaniká uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.

Článek 23

Vystoupení člena z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

- 1) Člen může z družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov.
- 2) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě nejpozději 30 dnů ode dne, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak toto právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká.
- 3) Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
- 4) Členství vystupujícího člena pro nesouhlas se změnou stanov zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.

Článek 24

Vyloučení člena

- 1) Člen nebo společní členové družstva mohou být z družstva vyloučeni, jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušují své členské povinnosti uvedené v zákoně nebo těchto stanovách,
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách např. článek 36 odstavec (5) těchto stanov aj.

- 2) Člena nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem nebo společný nájem družstevního bytu, lze z družstva také vyloučit pokud:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu tím, že neuhradí platby ve výši nejméně tříměsíčního předpisu,
 - b) byl-li 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,

Článek 25

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení člena

- 1) **O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo družstva.**
- 2) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce (4) tohoto článku.
- 3) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.
- 4) Ustanovení odstavců (1) až (3) tohoto článku se nepoužije a družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

Článek 26

Rozhodnutí o vyloučení člena

- 1) **O vyloučení člena (společných členů) rozhoduje představenstvo družstva.**
- 2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.
- 4) **Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námítky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi družstva.**
- 5) **Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námítky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení, jinak toto právo zaniká.**
- 6) **Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námítek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká.**

Článek 27

Společná ustanovení k vyloučení člena

- 1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 2) Jde-li o vyloučení společných členů - manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce (1) tohoto článku, 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. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.
- 3) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 4) 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.
- 5) Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
- 6) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
- 7) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

Článek 28

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
- 2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu, není-li dále uvedeno jinak.
- 3) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.
- 4) Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený (splněný) 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 splacenému základnímu členskému vkladu.
- 5) Vypořádací podíl je splatný nejpozději uplynutím 3 měsíců ode dne zániku členství, pokud není dále uvedeno jinak.
- 6) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu.

- 7) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 8) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.
- 9) Při výplatě vypořádacího podílu si družstvo započte své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 10) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

IV. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 29

Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu - základní ustanovení

- 1) Nájem družstevního bytu se řídí kogentními ustanoveními ZOK, ustanoveními o nájmu bytu podle občanského zákoníku a těmito stanovami.
- 2) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
- 3) Základní podmínkou pro vznik práva člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
 - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem,
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

Článek 30

Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

- 1) V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojen nájem družstevního bytu (nebo spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu) převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi.
- 2) Ustanovení odstavce (1) tohoto článku platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který plyne s družstevním podílem dosavadního člena družstva.

Článek 31

Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto nájmu

- 1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
- 3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem, kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

- 4) Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.
- 5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců (1 až 4) tohoto článku, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči družstvu a dluhů družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem, a i případné přeplatky či nedoplatky za služby poskytované družstvem podle zákona o službách.
- 6) Ustanovení odstavců (1 až 5) tohoto článku platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

Článek 32

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

- 1) Nájemní smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 33 těchto stanov.
- 2) Nájemní smlouva se sjednává písemně na dobu neurčitou a obsahuje alespoň:
 - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného podle čl. 33 těchto stanov, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
 - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
 - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen družstva - nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
 - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov,
 - e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb (např. může být ujednána smluvní pokuta podle OZ, kterou lze zajistit jakékoliv povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí však přesáhnout trojnásobek měsíčního nájmu).
- 3) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž družstvo oznámilo změnu členovi.

Článek 33

Nájemné

- 1) Členové - nájemci hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce do mu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.
- 2) Nájemné se platí měsíčně, nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce. Spolu s nájmem se platí zálohově i úhrada za služby spojené s nájmem.

Článek 34

Plnění spojená s užíváním družstevních bytů (služby)

- 1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výťahu, 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.
- 2) Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Měsíční zálohy za jednotlivé služby se určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- 3) Představenstvo 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 o poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
- 4) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevních bytů se provádí nejpozději do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li právní předpis jinak. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
- 5) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odstavce (4) tohoto článku je splatný v termínu podle platného právního předpisu. Při výplatě přeplatku má družstvo právo si započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
- 6) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

Článek 35

Základní práva a povinnosti družstva jako pronajímatele družstevního bytu

- 1) Družstvo zejména:
 - a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
 - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu písemně oznámil,
 - c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
 - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle článku 37 těchto stanov, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
- 2) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 36
Základní práva a povinnosti člena družstva
jako nájemce družstevního bytu

- 1) Nájemce družstevního bytu zejména:
- a) užívá řádně družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou, s těmito stanovami a občanským zákonem,
 - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům bytů, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. **Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,**
 - c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. **Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu.**
 - d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 37 těchto stanov,
 - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned písemně 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 družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
 - f) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
 - g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li 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,
 - h) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
 - i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným 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 družstvu.
- 2) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, může nájemce v bytě pracovat či podnikat, a to po předchozím písemném oznámení představenstvu družstva.
- 3) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.
- 4) **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 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 družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem. To neplatí, nastala-li z tohoto důvodu vážná újma.**

- 5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. **Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení členských povinností způsobující družstvu vážnější újmu.** Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat úhradu nákladů s tím spojených. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. **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 případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci.** Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. **Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.**
- 6) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu, schváleném usnesením členské schůze.

Článek 37

Opravy a údržba bytu

- 1) 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 v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.
- 2) Nájemce ve smyslu odstavce (1) tohoto článku provádí na své náklady:
 - a) veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a jejich výměnou, mimo oprav uvedených v odstavci (3) tohoto článku,
 - b) běžnou údržbu spojenou s udržováním a čištěním bytu včetně zařízení a vybavení bytu; jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytín, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržováním zařízení bytu ve funkčním stavu a provádění pravidelných prohlídek podle návodu výrobce,
- 3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, opravy společných rozvodů domácích telefonů, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, výměny oken, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
- 4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě nebo v domě prováděné družstvem.
- 5) **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 družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by družstvo bylo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.**

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

Článek 38

Společné členství manželů v družstvu a společný nájem družstevního bytu

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 4) 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.
- 5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v 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 členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 6) 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 družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
- 7) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích (1 až 6) tohoto článku řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 8) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních OZ o zániku manželství.

Článek 39

Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy družstva

- 1) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle OZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
- 2) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy družstva, použijí ustanovení OZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních OZ o manželství.

Článek 40

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

- 1) Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.
- 2) Ustanovení OZ o výpovědi nájmu a dalších kogentních ustanovení ZOK se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
- 3) Pisemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu sídla družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.
- 4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- 5) Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li 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 družstva a osoba předávající byt družstvu. Byt musí být odevzdán družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví družstva.
- 6) Pokud je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, zůstávají v platnosti pro členy dosud nepřevedených družstevních bytů práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu, i když je družstvo členem společenství vlastníků jako jeden ze spoluvlastníků jednotek. To neplatí pro členy družstva, kterým byl byt již převeden do vlastnictví, a zůstali nadále členy družstva.

V. ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 41 Základní ustanovení

- 1) **Orgány družstva jsou:**
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
- 2) Orgán uvedený v odstavci (1) písmeno b) je voleným orgánem družstva.
- 3) S ohledem na počet členů se v družstvu nezřizuje kontrolní komise. Její působnost vykonává členská schůze, popřípadě členové pověřeni členskou schůzí.

Článek 42 Společná ustanovení

- 1) Do voleného orgánu družstva mohou být voleni a členy toto orgánu mohou být pouze členové družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

- 2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, musí být také bezúhonná podle zákona o živnostenském podnikání a nesmí u ní existovat překážka provozování živnosti.
- 3) Člen, který má být volen do voleného orgánu družstva, 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.
- 4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu družstva, a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace.
- 5) Smlouvu o výkonu funkce člena voleného orgánu schvaluje členská schůze. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jejího voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu a ustanoveními ZOK, která se vztahují na obchodní korporace.
- 6) **Funkční období členů voleného orgánu je 5 let. Funkční období končí všem jeho členům stejně.** Člen družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
- 7) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Své odstoupení oznámí člen písemným prohlášením doručeným představenstvu družstva. Výkon funkce končí dnem, kdy jej představenstvo projedná nebo mělo projednat, nejpozději však 3 měsíce ode dne doručení odstoupení. Představenstvo je povinno projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu doručeno.
- 8) **Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon jeho funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce**
- 9) V případě, že počet členů voleného orgánu nepoklesl pod polovinu, může volený orgán jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
- 10) O průběhu jednání voleného orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje údaj o datu, místě a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi voleného orgánu a prezenční listina.
- 11) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím.
- 12) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci (11) tohoto článku, funkci za celý volený orgán, včetně písemností družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

- 13) Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce.
- 14) Soud může i bez návrhu rozhodnout, že člen statutárního orgánu družstva, který v posledních 3 letech před zahájením řízení opakovaně nebo závažně porušil své povinnosti při výkonu své funkce, nesmí až po dobu 3 let od právní moci rozhodnutí o vyloučení vykonávat funkci člena statutárního orgánu jakékoliv obchodní korporace tedy i družstva. Návrh na vydání rozhodnutí o vyloučení člena statutárního orgánu může podat každý, kdo na něm má důležitý zájem.
- 15) V ostatním se použijí ustanovení ZOK a OZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány družstva, případně volební a jednací řád schválený členskou schůzí.

Článek 43 Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Členská schůze:
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy představenstva,
 - c) určuje výši odměny představenstva,
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku,
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce mezi družstvem a členem voleného orgánu, její změnu nebo zrušení,
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle příslušných ustanovení ZOK,
 - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty,
 - i) rozhoduje o modernizaci a rekonstrukci domu,
 - j) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, převyšují-li náklady v každém jednotlivém případě limit 150 tis. Kč včetně DPH s výjimkou oprav způsobených havárií, oprav, jejichž nutnost plyne z revizních zpráv, výměny měřičů vody a tepla v bytech,
 - k) rozhoduje o přeměně družstva,
 - l) rozhoduje o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - m) rozhoduje o zvýšení (snížení) příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje (fond oprav),
 - n) projednává zprávy představenstva o činnosti družstva a hospodaření s fondem oprav,
 - o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - q) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
 - r) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují. To neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva.
- 4) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

Článek 44 Svolání členské schůze

- 1) **Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.**
- 2) **Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Se souhlasem člena mu bude pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů.**
- 3) **Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:**
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze 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.
- 4) **Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.**
- 5) **Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.**
- 6) **Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:**
 - a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 7) **Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.**
- 8) **Na žádost členů družstva, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva nebo likvidátor, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.**
- 9) **Není-li členská schůze svolána na žádost členů družstva představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána členy družstva, kteří o svolání členské schůze požádali.**
- 10) **Jestliže tak tyto osoby 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.**
- 11) **Není-li členská schůze svolána na žádost členů družstva usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud členové družstva v zali svoji žádost zpět.**
- 12) **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 přítomné na svolené členské schůzi.**
- 13) **Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí.**

Článek 45 Zápis z členské schůze

- 1) O průběhu členské schůze se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zvoleným zapisovatelem, který obsahuje:
 - a) datum a místo konání členské schůze,
 - b) program jednání,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 3) **Zápis se vyhotovuje nejpozději do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu za úhradu účelně vynaložených nákladů.**

Článek 46 Usnášeníschopnost členské schůze

- 1) **Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.**
- 2) **Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. Jedná-li se o společné členy, mají dohromady jeden hlas. Hlasuje se veřejně, pokud se členská schůze neusnese na tajném hlasování.**
- 3) **Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.**
- 4) **Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo.**
- 5) **Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo:**
 - a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena voleného orgánu družstva,
 - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.**Omezení hlasovacího práva podle odstavce (5) písmena b) až d) tohoto článku se vztahuje i na osoby, které jednají ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo.**
- 6) **V případě rozhodování o:**
 - a) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměně družstva,
 - d) vydání dluhopisů**je členská schůze schopná se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů družstva a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.**
- 7) **Pro změnu podmínek stanov, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů a souhlas těch členů, kterým se mají změnit podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.**
- 8) **Souhlas člena s rozhodnutím členské schůze podle odstavce (7) tohoto článku může být družstvu doručen písemně nebo elektronicky nejpozději do sedmi dnů ode dne konání členské schůze a musí být projeven způsobem, který umožňuje ověřit totožnost oprávněného člena, jinak se k souhlasu nepřihlíží.**
- 9) **Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Člen může být na členské schůzi zastoupen pouze jiným členem družstva nebo rodinným příslušníkem člena družstva, který současně užívá byt v domě. Plná moc**

pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

- 10) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
- změnu stanov, nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov,
 - zrušení družstva s likvidací,
 - přeměnu družstva,
 - schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

Článek 47 **Náhradní členská schůze**

- Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, náhradní členskou schůzi, a to novou pozvánkou, se stejným programem, a stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi. **Náhradní členská schůze musí být svolána bez zbytečného odkladu.**
- Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
- Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomní a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.**

Článek 48 **Rozhodování per rollam**

- Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
- V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům družstva písemný návrh rozhodnutí.
- Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - lhůtu, ve které se má člen vyjádřit a doručit své písemné stanovisko k navrhovaným rozhodnutím (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). **Tato lhůta činí 15 dnů.** Pro začátek jejího běhu je rozhodné datum doručení návrhu členovi družstva,
 - podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.
- Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce (3) písmeno b) tohoto článku představenstvu písemně souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí.**
- Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny. V takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká. Podpis na vyjádření musí být úředně ověřen.**
- Pro přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech členů družstva, ledaže zákon stanoví jinak.**
- Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.
- Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům družstva nejpozději do 10 dnů ode dne rozhodnutí per rollam. V oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého rozhodnutí a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Článek 49 Představenstvo

- 1) **Představenstvo je statutárním orgánem družstva.** Představenstvo zastupuje družstvo na venek ve všech záležitostech. Za družstvo jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. **Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisují vždy dva členové představenstva společně.**
- 2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nespřívají do působnosti členské schůze.
- 3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce (2) tohoto článku řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty.
- 4) Představenstvo je povinno zpřístupnit účetní závěrku alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze na informační desce.
- 5) **Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 5 let.** Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. Funkční období končí všem členům představenstva stejně včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
- 6) Člen představenstva nesmí být současně členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení. To neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- 7) Člen představenstva se nesmí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.
- 8) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci (7) tohoto článku, předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu své funkce.
- 9) Představenstvo volí ze svého středu předsedu představenstva a místopředsedu představenstva. Místopředseda představenstva zastupuje předsedu představenstva v době jeho nepřítomnosti.
- 10) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně dvakrát ročně.
- 11) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Písemná pozvánka musí být odeslána všem členům představenstva nejméně 4 kalendářní dny před dnem jejího konání. Se souhlasem člena představenstva může být pozvánka zasílána elektronicky. V pozvánce se uvede datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání. K pozvánce se zpravidla přikládají písemné podklady. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva.
- 12) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků.
- 13) **Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas. V případě rovnosti hlasů se přihlíží k hlasu předsedajícího.**
- 14) **O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel.** Kopie zápisu se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové

představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

- 15) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda představenstva, který také organizuje a řídí běžnou činnost družstva.
- 16) Představenstvo uchovává po celou dobu existence družstva zápisy z jednání představenstva a členské schůze družstva i s přílohami. Rozhoduje-li členská schůze per rollam v písemné formě, uchovává představenstvo i všechny dokumenty související s takovým rozhodováním.

VI. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 50 Základní ustanovení

- 1) Družstvo vytváří základní kapitál jako souhrn všech vkladů všech členů družstva. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů, jako podíl člena na základním kapitálu.
- 2) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti především z nájemného včetně úhrad za plnění spojená s užíváním bytů a z ostatních finančních výnosů a jiných příjmů.
- 3) Družstvo vedle úhrady provozních nákladů vytváří v rámci svého hospodaření dlouhodobý finanční zdroj na opravy, případně stavební úpravy, modernizace a rekonstrukce domu (fond oprav).
- 4) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Účetní závěrku zveřejňuje družstvo podle právních předpisů vložení do Sbírký listin.

Článek 51 Fondy družstva

- 1) Družstvo může vytvářet i další fondy podle svých potřeb a to v souladu s právními předpisy a stanovami družstva.
- 2) Tvorba a použití fondů se řídí platnými právními předpisy, těmito stanovami a směrnicemi schválenými členskou schůzí.

Článek 52 Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond byl vytvořen v předchozích letech ze zisku podle rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva v souladu s dříve platnými právními předpisy.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva ve výši podle rozhodnutí členské schůze,
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy. Nedělitelný fond není součástí základního kapitálu.

Článek 53 Fond dalších členských vkladů

- 1) Fond dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu se tvoří z peněžního plnění člena na další členský vklad.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou (pořízením družstevního bytu). Fond se eviduje podle jednotlivých členů.
- 3) Fond se snižuje při převodu bytu do osobního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

Článek 54
Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice domu
(fond oprav)

1. Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice domu (dále jen „fond oprav“) se tvoří pravidelnou měsíční platbou, která je zahrnuta v nájemném, případně mimořádným vkladem nebo převodem zisku družstva podle rozhodnutí členské schůze.
2. Fond oprav se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů včetně splátek dlouhodobých úvěrů a úhrady případné ztráty družstva.
3. Výši tvorby fondu oprav schvaluje členská schůze v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. O použití prostředků fondu rozhoduje představenstvo družstva vyjma případů uvedených v čl. 43 odst. 2 písmena i) a j) těchto stanov.
4. Zůstatek fondu oprav se převádí do následujícího roku. Se členem – nájemcem družstva v ního bytu se nevypořádává a to ani při ukončení nájmu.
5. Příspěvek do fondu oprav nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Článek 55
Zisk družstva

Zisk družstva se vypořádá podle usnesení členské schůze:

- a) převodem do nedělitelného fondu,
- b) převodem do dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice domu (fondu oprav),

Článek 56
Ztráta družstva

Ztrátu družstvo hradí podle usnesení členské schůze z následujících zdrojů:

- a) z nedělitelného fondu,
- b) z dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice domu (fondu oprav),
- c) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- d) kombinací shora uvedených způsobů.

Článek 57

Pokladní hotovost

1. Představenstvo může disponovat s pokladní hotovostí, která slouží k drobným nákupům a hrazení nepatrných oprav. Pokladny lze ve výjimečných případech použít i pro příjem nájemného včetně záloh na služby od jednotlivých nájemců nebo z důvodu výplaty přeplatků z vyúčtování služeb.
2. Pokladna se musí vést v pokladní knize. Každý pohyb musí být zařazen příjmovým nebo výdajovým pokladním dokladem. Pokladní doklady musí splňovat všechny náležitosti dané zákonem o účetnictví v platném znění.
3. Pokladní limit se stanoví do maximální výše 10 tisíc Kč, kromě výjimečných případů podle odst. 1. Vyšší pokladní zůstatek může být ponechán v pokladně maximálně 30 po sobě jdoucích kalendářní dnů.
4. Inventarizace pokladny se provádí jedenkrát ročně vždy k 31. 12. příslušného roku.

VII. ZRUŠENÍ A ZÁNİK

Článek 58

Zrušení a zánik družstva

- 1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
- 4) Likvidátor zajistí uchování zápisů z jednání členské schůze i s přílohami po dobu 10 let od zániku družstva.
- 5) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.
- 6) Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

VIII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 59

Platby za úkony z podnětu člena družstva

- 1) Platby za úkony z podnětu člena družstva:
 - a) registrace převodu družstevního podílu včetně družstevního bytu:
 - mezi příbuznými v řadě přímé 1.000,- Kč
 - na osoby cizí 5.000,- Kč
- 2) Platby podle tohoto článku, hradí nabyvatel členských práv.

Článek 60

Závěrečná ustanovení

- 1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanov družstva a ustanovení vnitřních předpisů družstva, která jsou v rozporu s donucujícími ustanoveními zákona a těmito stanovami.
- 2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti družstva a členů družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
- 3) Tyto stanovы byly schváleny usnesením členské schůze družstva konané dne 2021 a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.

V Prostějově dne 2021

.....
předseda představenstva

.....
místopředseda představenstva