

STANOVY

Bytového družstva Mělník 3019-3026

Obsah:

Část I. Základní ustanovení	2
Čl. 1 Úvodní ustanovení	2
Čl. 2 Právní postavení družstva	2
Čl. 3 Předmět činnosti družstva	2
Část II. Členství v družstvu	3
Čl. 4 Vznik členství v družstvu	3
Čl. 5 Družstevní podíl	4
Čl. 6 Společné členství manželů v družstvu	4
Čl. 7 Členská práva a povinnosti	5
Čl. 8 Členský vklad	6
Čl. 9 Seznam členů družstva	7
Čl. 10 Zánik členství v družstvu	7
Čl. 11 Zánik společného členství v družstvu manželů	9
Čl. 12 Vypořádací podíl	9
Část III. Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)	10
Čl. 13 Vznik nájmu	10
Čl. 14 Práva a povinnosti z nájmu	11
Čl. 15 Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)	12
Čl. 16 Výměna družstevního bytu	13
Čl. 17 Zánik nájmu družstevního bytu	13
Čl. 18 Nájem nedružstevního bytu (nedružstevního nebytového prostoru)	13
Část IV. Orgány družstva	14
Čl. 19 Orgány družstva	14
Čl. 20 Působnost členské schůze	14
Čl. 21 Svolaování členské schůze	15
Čl. 22 Usnášeníschopnost a rozhodování členské schůze	15
Čl. 23 Náhradní členská schůze	15
Čl. 24 Rozhodování per rollam	16
Čl. 25 Dílčí členská schůze	16
Čl. 26 Zápis z členské schůze	16
Čl. 27 Soudní ochrana	17
Čl. 28 Působnost představenstva	17
Čl. 29 Složení představenstva	17
Čl. 30 Usnášeníschopnost a rozhodování představenstva	18
Čl. 31 Zápis z jednání představenstva	19
Čl. 32 Působnost kontrolní komise	19
Čl. 33 Složení kontrolní komise	19
Čl. 34 Usnášeníschopnost a rozhodování kontrolní komise	20
Čl. 35 Zápis z jednání kontrolní komise	20
Část V. Hospodaření družstva	20
Čl. 36 Základní kapitál	20
Čl. 37 Fondy družstva	20
Čl. 38 Vypořádání výsledku hospodaření	21
Část VI. Zrušení a likvidace družstva	21
Čl. 39 Způsoby zrušení družstva	21
Čl. 40 Likvidace družstva	22
Část VII. Závěrečná ustanovení	22
Čl. 41 Společná ustanovení	22
Čl. 42 Účinnost	22

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Úvodní ustanovení

1. Základní identifikační údaje bytového družstva:
 - firma bytového družstva: Bytové družstvo Mělník 3019-3026
 - sídlo bytového družstva: Kosmonautů 3021, 276 01 Mělník
 - IČ bytového družstva: 25659219(dále jen „družstvo“).
2. Družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr, vložka 3971.
3. Družstvo bylo založeno na ustavující schůzi družstva dne 11.3.1998 v souladu s ust. § 221 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v tehdy platném znění.

Čl. 2 Právní postavení družstva

1. Družstvo je obchodní korporací.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob a je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „zákon o obchodních korporacích“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k hlavnímu předmětu činnosti družstva pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.
4. Členové družstva neručí za závazky družstva.

Čl. 3 Předmět činnosti družstva

1. Hlavním předmětem činnosti družstva je:
 - a) provoz a správa domů v k.ú. Mělník, část obce Mělník, obec Mělník, okres Mělník (v katastru nemovitostí zapsáno na LV č. 8929), ve vlastnictví družstva nebo členů družstva:
 - č.p. 3019 (bytový dům) na pozemku p.č. 1287/18
 - č.p. 3020 (bytový dům) na pozemku p.č. 1287/19
 - č.p. 3021 (bytový dům) na pozemku p.č. 1287/20
 - č.p. 3022 (bytový dům) na pozemku p.č. 1287/21
 - č.p. 3023 (bytový dům) na pozemku p.č. 1287/22
 - č.p. 3024 (bytový dům) na pozemku p.č. 7959/2
 - č.p. 3025 (bytový dům) na pozemku p.č. 1309/2
 - č.p. 3026 (bytový dům) na pozemku p.č. 1309/3popř. dalších staveb s provozem a správou domů spojených a případných dalších domů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce,
 - b) provoz a správa pozemků v k.ú. Mělník, část obce Mělník, obec Mělník, okres Mělník (v katastru nemovitostí zapsáno na LV č. 8929), ve vlastnictví družstva nebo členů družstva:
 - p.č. 1287/18 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 265 m²
 - p.č. 1287/19 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 264 m²
 - p.č. 1287/20 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 264 m²
 - p.č. 1287/21 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 265 m²
 - p.č. 1287/22 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 244 m²
 - p.č. 7959/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 240 m²
 - p.č. 1309/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 239 m²
 - p.č. 1309/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 237 m²popř. dalších pozemků s provozem a správou pozemků a domů uvedených v písm. a) spojených a případných dalších pozemků ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby,
 - c) hospodaření s majetkem družstva pro účely uvedené pod písm. a) a b),

- d) poskytování, popř. zabezpečování, plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 - e) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů¹,
 - f) uzavírání smluv o nájmu jiných než družstevních bytů a jiných než družstevních nebytových prostorů (dále společně jen „nedružstevní byt“),
 - g) uzavírání jiných smluv souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostorů,
 - h) zajišťování správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
2. Družstvo je oprávněno jako svou vedlejší a doplňkovou činnost zajišťovat správu domů a pozemků pro jiná bytová družstva či společenství vlastníků jednotek, včetně s tím spojených administrativních a hospodářských činností, a to pouze za podmínky, že tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a plnění hlavního předmětu své činnosti.

Část II. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství v družstvu

1. Členství v družstvu vzniká pouze po splnění podmínek daných zákonem o obchodních korporacích a těmito stanovami, a to:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva, nebo
 - b) po založení družstva převodem nebo přechodem družstevního podílu, nebo
 - c) po založení družstva přijetím za člena družstva.
2. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování těchto stanov a má na území České republiky trvalý pobyt, s výjimkou přechodu družstevního podílu děděním, kdy jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá za území České republiky trvalý pobyt.
3. Členem družstva se nemůže stát právnická osoba.
4. Přijetí za člena družstva
 - a) O přijetí za člena družstva rozhoduje představenstvo družstva na základě písemné přihlášky uchazeče o členství v družstvu. Přihláška musí obsahovat minimálně tyto údaje:
 - osobní jméno, příjmení, datum narození uchazeče o členství v družstvu, údaj o jeho trvalém pobytu a bydlišti (pokud je odlišné od místa trvalého pobytu)
 - státní příslušnost
 - datum žádosti a vlastnoruční podpis uchazeče o členství v družstvu.
 - b) Součástí přihlášky musí být bezvýhradné prohlášení o závazku uchazeče o členství v družstvu dodržovat tyto stanovy a ctít dobré jméno a účel družstva.
 - c) K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného, jehož výši stanoví členská schůze družstva, a základního členského vkladu ve výši 1.000,-Kč (slovy: jedentisíc korun českých) a závazek uchazeče o členství v družstvu k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle Čl. 8 těchto stanov, nevyplyvá-li z těchto stanov jinak.
 - d) O přihlášce uchazeče o členství v družstvu musí představenstvo družstva rozhodnout na svém nejbližším jednání. Uchazeč o členství v družstvu je oprávněn účastnit se té části jednání představenstva družstva, na níž bude rozhodováno o jeho přihlášce. O výsledku rozhodnutí informuje uchazeče o členství v družstvu neprodleně předseda družstva.
 - e) Členství v družstvu vzniká dnem, kdy představenstvo družstva rozhodne o přijetí za člena družstva, popř. dnem pozdějším, který je v rozhodnutí představenstva družstva uveden.
 - f) Rozhodnutí o přijetí za člena družstva musí mít písemnou formu a musí obsahovat minimálně firmu družstva, sídlo a IČ družstva, osobní jméno, příjmení, datum narození, trvalý pobyt a bydliště (pokud je odlišné od místa trvalého pobytu) fyzické osoby přijaté za člena družstva, vymezení družstevního podílu člena družstva, den vzniku členství a den rozhodnutí představenstva družstva.
 - g) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství v družstvu, kterého nepřijalo za

¹ Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

- člena, a to do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
5. Každý nový člen družstva obdrží tyto stanovy a je povinen se seznámit s vnitřními předpisy družstva.

Čl. 5 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena družstva plynoucí z členství v družstvu.
2. Každý člen družstva může mít pouze jeden družstevní podíl.
3. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, s výjimkou manželů a případů, o nichž tak stanoví zákon o obchodních korporacích.
4. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
5. Převod družstevního podílu
 - a) Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která se dle těchto stanov může stát členem družstva.
 - b) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených těmito stanovami.
 - c) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, nestanoví-li smlouva o převodu družstevního podílu účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy o převodu družstevního podílu má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.
6. Přejed družstevního podílu
 - a) Přejed družstevního podílu je možný i na nezletilou fyzickou osobu, nebo fyzickou osobu, která nemá za území České republiky trvalý pobyt. Přejed družstevního podílu není možný na právnickou osobu ani na více osob s výjimkou případu, kdy tak stanoví zákon o obchodních korporacích.
 - b) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Čl. 6 Společné členství manželů v družstvu

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

Čl. 7 Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze družstva,
 - b) za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporacích a těmito stanovami volit a být volen do orgánů družstva,
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, na orgány družstva a být o jejich vyřízení informován,
 - e) uzavřít s družstvem budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad; při splnění těchto podmínek má člen družstva právo na uzavření této smlouvy do třiceti dnů od vzniku práva na uzavření této smlouvy,
 - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě smlouvy podle písm. e), či na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo jeho části za podmínek uvedených v zákoně o obchodních korporacích, či na základě přechodu družstevního podílu,
 - g) na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí družstva,
 - h) na vypořádací podíl podle těchto stanov v případě zániku členství v družstvu,
 - i) na převod bytu, který užívá na základě nájemní smlouvy, do vlastnictví, pokud členská schůze rozhodne o vymezení bytů jako samostatných jednotek podle jiného právního předpisu, a to za podmínek stanovených členskou schůzí,
 - j) nahlížet do seznamu členů družstva a za podmínek uvedených v těchto stanovách žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu o své osobě v seznamu členů družstva,
 - k) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze družstva včetně jeho příloh a podkladů, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu a dalších dokumentů,
 - l) nahlížet do účetních dokladů vztahujících se k hospodaření družstva, zejména do roční účetní závěrky a do návrhu na rozdělení zisku a úhrady ztráty družstva,
 - m) obdržet od družstva v písemné podobě všechna rozhodnutí, která se ho přímo týkají,
 - n) na podíl na likvidačním zůstatku podle těchto stanov v případě zániku družstva.
2. Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
 - b) uhradit základní členský vklad, další členský vklad podle Čl. 8 odst. 3., popř. odst. 4. těchto stanov ve stanovené výši a lhůtě a příspěvky do fondů družstva podle těchto stanov,
 - c) dodržovat povinnosti vyplývající z nájmu bytu (nebytového prostoru), zejména platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru), včetně příspěvku určeného na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle ust. Čl. 15 těchto stanov, a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování,
 - d) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí družstva,
 - e) chránit majetek družstva, dodržovat veškeré předpisy pro užívání domu, bytů a nebytových prostorů, zejména předpisy o požární ochraně, bezpečnostní a hygienické,
 - f) řádně a šetrně užívat a udržovat byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu, řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) a šetřit náklady na vodu a elektřinu ve společných prostorách domu,
 - g) převzít byt (nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu (nebytového prostoru); v nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu (nebytového prostoru) ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy,
 - h) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich osobní jména, příjmení a data narození - neučiní-li tak, má se zato, že hrubě porušil svou povinnost z nájmu; změny těchto údajů, uzavření manželství, převod nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu - neučiní-li tak ani do 30ti dnů ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svou povinnost z nájmu,

- i) neprodleně oznámit družstvu změnu adresy pro doručování - neučiní-li tak ani do 30ti dnů ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svou povinnost,
- j) neprodleně (nejpozději do 10ti dnů) oznámit družstvu skutečnost, že proti němu nebo osobám, které s ním užívají byt (nebytový prostor), je vedena exekuce nebo výkon rozhodnutí, neučiní-li tak, má se zato, že hrubě porušil svou povinnost,
- k) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné (oprávněná osoba); neučiní-li tak, má se za to, že takovou oprávněnou osobou je družstvo,
- l) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru) a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu (nebytového prostoru), popř. ostatních bytů a nebytových prostorů či domu jako celku,
- m) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze družstva na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze družstva o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
- n) plnit veškeré povinnosti nájemce bytu dle těchto stanov,
- o) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva,
- p) ctít dobré jméno a účel družstva, zdržet se jakéhokoliv protiprávního či nevhodného jednání a chování směřujícího vůči družstvu, jeho orgánům a členům a příslušníkům domácností členů družstva,
- q) pokud je členem orgánu družstva, plnit povinnosti z této funkce vyplývající.

Čl. 8 Členský vklad

1. Členský vklad v družstvu je tvořen součtem základního členského vkladu podle odst. 2., dalšího členského vkladu podle odst. 3. a dalšího členského vkladu podle odst. 4.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1.000,-Kč (slovy: jedentisíc korun českých). Členství v družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Další členský vklad představuje vklad člena družstva do družstva na pořízení družstevních bytových domů a pozemků příslušejících k domům, nebo na financování technického zhodnocení domů (dále jen „pořizovací další členský vklad“). Tento další členský vklad může být družstvem rovněž využit (a člen se jím fakticky podílí) také na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku.
4. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze (dále jen „dodatečný další členský vklad“). Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostorů v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva. Použitím tohoto vkladu na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle odst. 3.
5. Další členský vklad podle odst. 3. a 4. může mít formu nepeněžitýho vkladu. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením členská schůze družstva.
6. Při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny.
7. Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku, se členovi vrátí, je-li tento byt přidělen do nájmu členovi družstva, který uhradil pořizovací další členský vklad.

8. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo údaje o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství.
9. V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) včetně příslušejícího pozemku se vztahuje.

Čl. 9

Seznam členů družstva

1. Družstvo vede seznam svých členů. Manželé jako společní členové družstva se v seznamu členů družstva výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu členů družstva pouze tento z manželů, bez ohledu na to, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů družstva se zapisuje:
 - a) osobní jméno, příjmení a bydliště člena družstva, případně také jiná členem družstva určená adresa pro doručování
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
3. Člen družstva je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů družstva bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
4. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi družstva na adresu uvedenou v seznamu členů družstva, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu.
5. Do seznamu členů družstva má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu o své osobě v seznamu členů družstva každý člen družstva. Pokud člen družstva požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
6. Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu členů družstva každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena družstva, kterého se zápis týká; podpis člena družstva musí být úředně ověřen.
7. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů družstva bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu členů družstva předseda družstva umožní nahlédnout pouze bývalému členovi družstva, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Čl. 10

Zánik členství v družstvu

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou o zániku členství v družstvu
 - b) vystoupením člena družstva z družstva
 - c) vyloučením člena družstva z družstva
 - d) převodem družstevního podílu
 - e) přechodem družstevního podílu
 - f) smrtí člena družstva
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena družstva
 - i) doručením vyrozměnění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, k postižení družstevního podílu 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 mocí rozhodnutí o tomto návrhu
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto

odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

3. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena družstva; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující,
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.
4. Dohoda o zániku členství v družstvu
 - a) Dohoda o zániku členství v družstvu mezi členem družstva a družstvem musí být uzavřena v písemné formě.
 - b) Členství v družstvu končí dnem sjednaným v dohodě; není-li tento den ve smlouvě sjednán, končí členství v družstvu dnem uzavření dohody.
 - c) Jedno vyhotovení dohody o zániku členství v družstvu vydá družstvo členovi družstva.
 - d) Dohodou zaniká členství člena v družstvu i tehdy, pokud mu byly základní členský vklad i další členský vklad započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku nebo pokud základní i další členský vklad zanikly bezplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena družstva podle jiného právního předpisu, neboť byly zdrojem jeho financování.
5. Vystoupení člena družstva z družstva
 - a) Člen družstva může z družstva vystoupit, a to i bez uvedení důvodu.
 - b) Oznámení člena družstva o vystoupení z družstva musí být učiněno v písemné formě a doručeno družstvu.
 - c) Členství v družstvu zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bylo družstvu doručeno písemného oznámení člena družstva o vystoupení z družstva.
 - d) Oznámení o vystoupení z družstva může člen družstva odvolat jen písemně a jen se souhlasem družstva.
6. Vyloučení člena družstva z družstva
 - a) O vyloučení člena družstva z družstva rozhoduje představenstvo družstva.
 - b) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena družstva, jestliže:
 - hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)
 - přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona o obchodních korporacích nebo těchto stanov
 - z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách
 - byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen družstva užívá byt (nebytový prostor), anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází
 - zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů, přestal splňovat podmínky pro členství, anebo z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
 - c) Před rozhodnutím o vyloučení člena družstva z družstva je družstvo povinno udělit členovi družstva písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
 - d) Rozhodnutí o vyloučení člena družstva z družstva se vyhotovuje písemně.
 - e) Proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena družstva z družstva může člen družstva podat odůvodněné námitky k členské schůzi družstva, a to ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení z družstva.
 - f) Rozhodnutí o vyloučení manželů jako společných členů z družstva se samostatně doručuje každému z manželů. Každý z manželů jako společných členů družstva má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
 - g) Proti rozhodnutí členské schůze družstva o zamítnutí námitek může vylučovaný člen družstva podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí o námitkách návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení z družstva za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi družstva uplatnit

- žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství v družstvu.
- h) Rozhodnutí o vyloučení člena družstva z družstva a rozhodnutí o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení člena družstva z družstva se vylučovanému členovi družstva doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů družstva.
 - i) Členství vylučovaného člena družstva zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi družstva bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
 - j) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení člena družstva z družstva zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení člena družstva z družstva rozhoduje představenstvo družstva. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen družstva vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen družstva o zrušení rozhodnutí o vyloučení z družstva již dříve písemně požádal. Představenstvo družstva je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení člena družstva z družstva i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena družstva z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení z družstva zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena družstva proti rozhodnutí o vyloučení z družstva jsou důvodné, členství člena družstva v družstvu nezaniklo.
7. Úmrtí člena družstva
- a) Zemře-li člen družstva, jeho členství v družstvu zaniká.
 - b) V případě smrti jednoho z manželů zaniká společné členství manželů v družstvu, družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela a pozůstalý manžel zůstává členem družstva.
8. Zánik družstva bez právního nástupce
- a) Členství zaniká dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

Čl. 11

Zánik společného členství v družstvu manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z (bývalých) manželů;
- b) písemnou dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu.

Čl. 12

Vypořádací podíl

1. Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členovi družstva nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:
- a) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu
 - b) u vlastníka (člena družstva, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:
 - základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dodatečnému dalšímu členskému vkladu
 - nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i pořizovací další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, neboť byly zdrojem jeho financování a člen neměl v družstvu dodatečný další členský vklad
 - základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku
 - základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
 - nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo

příslušejícího pozemku.

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Pokud byl člen družstva z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení člena družstva z družstva nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení člena družstva z družstva skončeno.
4. Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen družstva nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen družstva nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství v družstvu nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
6. Při výplatě vypořádacího podílu započte do výplaty družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi družstva.

Část III.

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 13

Vznik nájmu

1. Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)
 - b) převodem družstevního podílu
 - c) přechodem družstevního podílu.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat minimálně údaje o nájemci (osobní jméno, příjmení, datum narození nájemce, údaj o jeho trvalém pobytu a bydlišti /pokud je odlišné od místa trvalého pobytu/), označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
4. Byt a jeho součásti jsou ohraničeny:
 - vnějším lícem vstupních dveří do bytu včetně zárubní, zábradlím balkonu, venkovním lícem okenních rámu a vnějšího zasklení oken, vnitřním lícem okenního parapetního zdiva a ostění, lícem vnitřního zdiva, podlahami a stropy, které se nacházejí pod uzavřením bytu; součástí bytu jsou i větrací rozvody a prostory komory a sklepu patřící k bytu
 - instalacemi přívodu energií, médií a odpady; součástí bytu jsou:
 - elektroinstalace ve zdech bytu od vývodu z elektroměru až k zásuvkám a spotřebičům včetně spotřebičů,
 - u kanalizačních odpadů všechny rozvody v bytě až po odbočku na stoupačce odpadní vody,
 - u slaboproudých rozvodů veškeré rozvody ve zdech včetně přípojovacích krabic, a to i tehdy, pokud jsou umístěny mimo prostor bytu, vyjma stoupacích vedení pro ostatní byty.

Stoupací rozvody a vedení energií a médií sloužící rovněž pro ostatní byty nejsou součástí bytu. Součástí bytu je i takové vybavení a zařízení bytu, které je dle smlouvy o nájmu bytu poskytováno jako součást bytu za úplatu (nájemné).
5. O uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) rozhoduje představenstvo družstva.
6. Smlouva o nájmu družstevního nebytového prostoru se uzavírá na dobu neurčitou s možností její výpovědi i bez uvedení důvodu a s výpovědní dobou maximálně tři měsíce.

Čl. 14

Práva a povinnosti z nájmu

1. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Veškeré opravy v družstevním bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
3. Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby družstevního bytu.
4. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a o běžnou údržbu družstevního bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
5. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu družstevního bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí družstevního bytu a patří družstvu.
6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v družstevním bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla.
7. Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním užívají byt, nebo ti, jimž umožnil přístup do domu či do bytu. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
8. Nájemce družstevního bytu je povinen neprodleně oznámit družstvu závady v domě nebo závady v užívání bytů (nebytových prostorů), které by mohly vést k poškození družstva nebo jeho majetku.
9. Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad; porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce z nájmu družstevního bytu. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Ke stavebním úpravám a jiným podstatným změnám v bytě a souhlas s jejich provedením vydává představenstvo družstva, nevyhradí-li si tuto pravomoc členská schůze družstva.
10. Nájemce družstevního bytu je povinen družstevní byt a společné prostory a zařízení domu užívat takovým způsobem, aby nepřiměřeně neobtěžoval ostatní uživatele bytů (nebytových prostorů) a domu, a při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů (nebytových prostorů) výkon jejich práv.
11. Nájemce družstevního bytu, ti, kdo s ním užívají byt, a ti, jimž umožnil přístup do domu či do bytu jsou povinni dodržovat v domě pravidla občanského soužití a dobré mravy, zdržet se jakéhokoliv protiprávního jednání směřujícího proti družstvu, jeho členům nebo uživatelům bytů (nebytových prostorů) a domu.
12. Nájemce družstevního bytu nese plnou majetkovou odpovědnost za případnou způsobenou škodu na majetku družstva či jiných osob, bez ohledu na to, zda škoda vznikne jeho zaviněním nebo zaviněním osob, které s ním užívají byt, nebo osob, jimž umožnil přístup do domu či do bytu.
13. Nájemce družstevního bytu, ti, kdo s ním užívají byt, a ti, jimž umožnil přístup do domu či do bytu, nejsou oprávněni umisťovat do společných prostor domu (s výjimkou těch prostor, které jsou k tomu svou povahou a účelem určeny – např. sušárny, kolárny, apod.) bez souhlasu družstva jakékoli předměty, zařízení či vybavení.
14. Družstvo neodpovídá nájemci, ani osobám, které s ním užívají byt, ani osobám, jimž umožnil přístup do domu či do bytu, za škodu na věcech vnesených do prostoru družstevního bytu nebo domu.
15. Nájemce družstevního bytu je povinen plnit povinnosti při úklidu společných prostor domu podle zásad schválených členskou schůzí družstva, resp. vyplývajících z domovního řádu.
16. Nájemce družstevního bytu má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

17. S ohledem na skutečnost, že prioritním účelem užívání družstevních bytů je zajištění bytových potřeb a s přihlédnutím k dispozici, umístění a charakteru domu, v němž se byty nacházejí, je případné podnikání v družstevním bytě považováno za zvýšené zatížení pro byty a dům, v němž se byty nacházejí. Z tohoto důvodu není nájemce družstevního bytu oprávněn družstevní byt nebo jeho část využívat nebo přenechat do užívání k podnikatelské činnosti bez předchozího písemného souhlasu družstva, ani umístit v družstevním bytě sídlo právnické osoby či místo podnikání podnikatele bez předchozího písemného souhlasu družstva. Souhlas vydává představenstvo družstva, nevyhradí-li si tuto pravomoc členská schůze družstva.
18. Nájemce družstevního bytu není oprávněn družstevní byt nebo jeho část dát do podnájmu či výpůjčky bez předchozího písemného souhlasu družstva. Součástí žádosti o vydání souhlasu musí být znění smlouvy, na základě níž nájemce družstevního bytu má v úmyslu dát družstevní byt nebo jeho část do podnájmu či výpůjčky. Souhlas vydává představenstvo družstva, nevyhradí-li si tuto pravomoc členská schůze družstva.
19. V případě skončení nájmu je nájemce družstevního bytu povinen byt vyklidit a vyklizený jej odevzdat družstvu nejpozději v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva. Nájemce je povinen provést na vlastní náklady opravy a nátěry vnitřních omítek v bílé barvě, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
20. Pro případ, že k vyklizení nebo odevzdání družstevního bytu družstvu nedojde ani do 15ti dnů od skončení nájmu, je družstvo nebo jím pověřená osoba oprávněna byt otevřít, vyklidit a veškeré věci patřící nájemci či osobám užívajícím s ním byt ponechat v úschově, to vše na náklady nájemce.
21. O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 15

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

1. Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit družstvu nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů) a na opravy, modernizaci a rekonstrukci domu, v němž se nacházejí, za stanovené období, včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle odst. 4.
2. Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit družstvu úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
3. Celková výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí družstva. Pro účely stanovení výše úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se má za to, že každý byt užívá minimálně jedna osoba.
4. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů) a domu, v němž se nacházejí. Zásady pro stanovení příspěvku schvaluje členská schůze družstva v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice (modernizace a rekonstrukce). Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídává se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
5. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do konce příslušného kalendářního měsíce.
6. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem družstva nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 4. se do vyúčtování nezahrnuje.
7. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
8. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 6. a 7. je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného podle odst. 6. může být převeden do dlouhodobé zálohy podle odst. 4. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění

spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

9. Nezaplátí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zálohu na nájemné nebo zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 6. až 8. do pěti dnů po jejich splatnosti, má družstvo nárok na poplatek z prodlení a úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem.
10. Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
11. Nezaplacení nájemného nebo úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) (záloh a nedoplateků) v době jejich splatnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)
12. Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě (nebytovém prostoru) nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru), nebo byla poskytována vadně, jestliže se užívání bytu v důsledku toho zhoršilo, a tehdy, jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu (nebytového prostoru) nebo domu. Nájemné bude sníženo poměrně podle rozsahu podlahové plochy, kterou nemůže nájemce užívat.

Čl. 16

Výměna družstevního bytu

1. Při výměně družstevních bytů mezi členy družstva si členové družstva (nájemci družstevních bytů) vzájemně převedou své družstevní podíly.
2. Pokud nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, je nutno postupovat obdobně jako u převodu družstevního podílu.

Čl. 17

Zánik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce družstevního bytu v družstvu
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem družstva – nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě
 - c) písemnou výpovědí člena družstva – nájemce družstevního bytu; výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíce, v němž výpověď byla doručena družstvu
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou, nedohodne-li se družstvo s členem družstva – nájemcem jinak
 - e) vznikem vlastnictví člena družstva k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.
2. Člen družstva – nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
3. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.

Čl. 18

Nájem nedružstevního bytu (nedružstevního nebytového prostoru)

1. O nájmu nedružstevního bytu (nedružstevního nebytového prostoru) rozhoduje představenstvo družstva. Orgán družstva, který je oprávněn rozhodnout o nájmu, stanovuje podmínky nájmu a náležitosti nájemní smlouvy.
2. Smlouvu o nájmu nedružstevního bytu lze uzavřít pouze na dobu určitou maximálně jednoho roku, nestanoví-li členská schůze družstva jinak, s tím, že je možné nájem nedružstevního bytu prodloužit (a to i opakovaně) vždy na dobu maximálně jednoho roku.
3. Smlouvu o nájmu nedružstevního nebytového prostoru lze uzavřít pouze na dobu neurčitou s možností

výpovědi ze strany družstva bez uvedení důvodu s výpovědní dobou maximálně tří měsíců, nestanoví-li členská schůze družstva jinak.

Část IV. Orgány družstva

Čl. 19 Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze družstva (dále jen „členská schůze“)
- b) představenstvo družstva (dále jen „představenstvo“)
- c) předseda družstva (dále jen „předseda“)
- d) kontrolní komise družstva (dále jen „kontrolní komise“).

Členská schůze

Čl. 20 Působnost členské schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) rozhodovat o změně těchto stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva,
 - e) rozhodovat o základních koncepčních otázkách činnosti družstva,
 - f) schvalovat zásady hospodaření družstva a zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů podle ust. Čl. 8 odst. 3. a 4. těchto stanov,
 - g) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku,
 - h) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty družstva,
 - i) stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva,
 - j) rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílu z vyúčtování záloh na nájemném,
 - k) rozhodovat o zřízení fondů družstva, schvalovat statuty fondů družstva (způsob utváření a používání), rozhodovat o použití nedělitelného fondu družstva,
 - l) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu,
 - m) rozhodovat o přeměně družstva,
 - n) rozhodovat o námitkách proti rozhodnutí představenstva,
 - o) schvalovat zásady pro pronájem bytů a nebytových prostor a zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle Čl. 37 odst. 6. těchto stanov,
 - p) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,
 - q) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu,
 - r) rozhodovat o významných majetkových dispozicích družstva (zjm. uzavření úvěrových smluv, zástavních smluv, kupních smluv),
 - s) rozhodovat o prohlášení bytů a nebytových prostorů v domě na jednotky,
 - t) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - u) schvalovat domovní řád,
 - v) rozhodovat v dalších záležitostech stanovených zákonem o obchodních korporacích nebo těmito stanovami.
3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které tyto stanov

ani zákon do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené do působnosti představenstva nebo kontrolní komise, neurčují-li tyto stanovy jinak.

Čl. 21

Svolávání členské schůze

1. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou ročně.
2. Členská schůze musí být svolána bez zbytečného odkladu (tak, aby se konala nejpozději do 21 dnů ode dne podnětu nebo skutečnosti, která zakládá důvod pro její svolání) vždy, jestliže:
 - je to v důležitém zájmu družstva
 - ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat; v takovém případě je představenstvo povinno navrhnout členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě
 - družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu; v takovém případě je představenstvo povinno navrhnout členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě
 - o to požádá alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
3. Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být na informační desce družstva uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
4. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
 - firmu a sídlo družstva
 - místo a dobu zahájení členské schůze
 - označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze
 - program členské schůze a
 - místo, kde se člen družstva může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce; má-li být předmětem jednání členské schůze schvalování změn stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být součástí pozvánky též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

Čl. 22

Usnášeníschopnost a rozhodování členské schůze

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.
2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.
3. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva je třeba v případě rozhodování podle Čl. 20 odst. 2. písm. a), b), e), h), n), o), p), r), s) těchto stanov. Pokud členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti člena družstva v případě ztráty družstva, o zrušení družstva s likvidací, o přeměně družstva nebo o vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů družstva a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů družstva.
4. Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi jeden hlas.
5. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat rozsah zastupování a skutečnost, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
6. O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.

Čl. 23

Náhradní členská schůze

1. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.

2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných.
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

Čl. 24

Rozhodování per rollam

1. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.
2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo všem členům družstva písemný návrh rozhodnutí.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena družstva, která činí 15 dnů od doručení návrhu rozhodnutí členovi družstva,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí,
 - d) další údaje, určí-li tak tyto stanovy.
4. Nedoručí-li člen družstva ve lhůtě podle odst. 3. písm. b) představenstvu písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
5. Vyžaduje-li zákon o obchodních korporacích, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena družstva mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
7. Výsledek rozhodování per rollam, včetně dne přijetí rozhodnutí, oznámí představenstvo všem členům družstva bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

Čl. 25

Dílčí členské schůze

1. Členská schůze se může konat svoláním členů družstva na jedno zasedání nebo formou dílčích členských schůzí. O způsobu svolání členské schůze rozhoduje představenstvo.
2. Členové družstva se zařazují do jednotlivých dílčích členských schůzí podle příslušnosti k jednotlivým domům a vchodům se samostatnými čísly popisnými.
3. Jednotlivé dílčí členské schůze se konají v rozmezí maximálně 40ti dnů mezi konáním první a poslední dílčí členské schůze.
4. Pro dílčí členské schůze, jejich svolání, působnost, přijímání usnesení a neplatnost usnesení se použijí obdobně ustanovení těchto stanov a příslušných právních předpisů.
5. Program dílčích schůzí musí být stejný a jakékoli doplnění programu není přípustné.
6. Schopnost členské schůze se usnášet se zjišťuje z celkového součtu hlasů všech členů družstva přítomných na všech dílčích členských schůzích. Přijetí usnesení se zjišťuje z celkového součtu všech hlasů odevzdaných na všech dílčích schůzích dohromady.
7. Je-li potřebné osvědčení o přijetí rozhodnutí členské schůze veřejnou listinou, musí být přijetí rozhodnutí na každé dílčí schůzi osvědčeno veřejnou listinou.

Čl. 26

Zápis z členské schůze

1. Svolavatel členské schůze pořizuje o jejím průběhu zápis, a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepisuje svolavatel a osoba, která jej sepsala. V případě konání dílčích členských schůzí se pořizuje zápis z každé dílčí členské schůze.
2. Zápis musí obsahovat zejména:
 - datum a místo konání členské schůze
 - přijatá usnesení
 - výsledky hlasování
 - nepřijaté námítky členů družstva, kteří požádali o jejich zaprotokolování.Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
3. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvem.
4. Schválená usnesení členské schůze družstvo zveřejní na informační desce družstva a způsobem pro družstvo obvyklým do patnácti dnů ode dne jeho přijetí.

Čl. 27

Soudní ochrana

1. Každý člen družstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo s těmito stanovami. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět navrhovatel o usnesení členské schůze, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
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.

Představenstvo

Čl. 28

Působnost představenstva

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
2. Představenstvu přísluší:
 - a) obchodní vedení družstva,
 - b) řídit činnost družstva a rozhodovat o všech záležitostech, které nejsou podle zákona o obchodních korporacích nebo podle těchto stanov v působnosti členské schůze,
 - c) zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva a rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí,
 - d) schvalovat a vydávat vnitřní předpisy družstva vztahující se k činnosti družstva,
 - e) svolávat členskou schůzi a připravovat program a podklady pro její jednání,
 - f) plnit usnesení přijatá členskou schůzí a podávat členské schůzi zprávy o jejich plnění,
 - g) spravovat majetek družstva, zajišťovat provoz domu a poskytování služeb spojených s nájmem družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů),
 - h) uzavírat jménem družstva smlouvy, včetně smluv o nájmech družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů) a smluv,
 - i) uzavírat jménem družstva smlouvy o dalším členském vkladu, pokud si toto rozhodování nevyhradí členská schůze,
 - j) vyjadřovat se a vydávat souhlas k provádění stavebních úprav či jiných podstatných změn v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru), pokud si tuto pravomoc nevyhradí členská schůze,
 - k) rozhodovat o přijetí za člena družstva a o vyloučení člena družstva z družstva,
 - l) vést seznam členů družstva,
 - m) vést evidenci družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů) a jejich vybavení (pasporty),
 - n) vést seznam uživatelů družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů) a nájemců a uživatelů nedružstevních bytů,
 - o) spravovat informační desku družstva dle zákona o obchodních korporacích; o tom, zda bude informační deska družstva zpřístupněna členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva, rozhoduje členská schůze,
 - p) přijímat a vyřizovat stížnosti a podněty členů družstva,
 - q) rozhodovat v dalších záležitostech stanovených zákonem o obchodních korporacích, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.

Čl. 29

Složení představenstva

1. Představenstvo má devět členů volených a odvolávaných členskou schůzí.
2. Členem představenstva může být zvolen pouze člen družstva starší osmnácti let, který je svéprávný, trestně bezúhonný a bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u nějž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného, nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva, a nesmí být

současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence, je člen představenstva povinen předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy došlo k upozornění na okolnosti uvedené výše.

3. Členové představenstva se volí tak, aby nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
4. Funkce člena představenstva je neslučitelná s funkcí člena kontrolní komise.
5. Člen představenstva je povinen vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a usnesení členské schůze družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
6. Funkční období představenstva činí pět let. Členové představenstva mohou být do funkce zvoleni opakovaně.
7. Představenstvo volí ze svého středu předsedu představenstva, který je současně předsedou družstva, a jednoho až dva místopředsedy představenstva.
8. Za družstvo jednájí navenek vždy společně předseda družstva a jeden člen představenstva. Podepisování za družstvo se děje tak, že k napsané nebo vytištěné firmě družstva připojí vždy předseda družstva a jeden člen představenstva svůj podpis s uvedením svého osobního jména, příjmení a označení své funkce. V době nepřítomnosti předsedy družstva jednájí za družstvo navenek vždy společně dva členové představenstva, s výjimkou záležitostí, které si k účasti vyhradil předseda družstva. Podepisování za družstvo se v takovém případě děje tak, že k napsané nebo vytištěné firmě družstva připojí vždy dva členové představenstva svůj podpis s uvedením svého osobního jména, příjmení a označení své funkce.
9. Jiné osoby, než uvedené v odst. 8., mohou za družstvo jednat pouze na základě písemného pověření představenstvem s uvedením rozsahu jednání a zastupování.
10. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
11. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
12. Člen představenstva může ze své funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením, které doručí představenstvu. Jeho funkce zaniká dnem, kdy prohlášení o odstoupení z funkce doručil představenstvu, není-li v něm uvedeno datum pozdější. Představenstvo je povinno s prohlášením seznámit nejbližší členskou schůzi a na její program zařadit volbu nového člena představenstva.
13. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání z funkce nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
14. Odměnu za výkon funkce lze členovi představenstva poskytnout pouze v případě, že její poskytnutí je sjednáno ve smlouvě o výkonu funkce.

Čl. 30

Usnášeníschopnost a rozhodování představenstva

1. Jednání představenstva svolává předseda družstva podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně tak, aby se jedno jednání uskutečnilo zpravidla v každém čtvrtletí kalendářního roku. Jednání představenstva musí být svoláno, pokud o to požádá kontrolní komise, a to nejpozději do deseti dnů od doručení žádosti kontrolní komise.
2. Jednání představenstva je svoláváno písemnou pozvánkou zaslouanou všem členům představenstva alespoň pět dní před jednáním představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo jednání představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení jednání představenstva.
3. Představenstvo je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů.
4. Představenstvo se usnáší nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
5. Každý člen představenstva má při hlasování na jednání představenstva jeden hlas.
6. Zastoupení člena představenstva na jednání představenstva není přípustné.
7. O způsobu hlasování na jednání představenstva rozhoduje představenstvo.

Čl. 31

Zápis z jednání představenstva

1. Z jednání představenstva se pořizuje zápis, a to do patnácti dnů ode dne jeho konání. Zápis podepisuje předseda družstva a osoba, která jej sepsala.
2. Zápis musí obsahovat zejména:
 - datum a místo jednání představenstva
 - seznam osob přítomných na jednání představenstva
 - přijatá usnesení
 - výsledky hlasování.

V zápise se vždy uvede, jak který člen představenstva hlasoval.

Přílohu zápisu tvoří pozvánka na jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Kontrolní komise

Čl. 32

Působnost kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva.
2. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
3. Kontrolní komise dává písemné stanovisko k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů družstva.
4. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
5. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
6. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
7. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Čl. 33

Složení kontrolní komise

1. Kontrolní komise má tři členy volené a odvolávané členskou schůzí.
2. Pro členy kontrolní komise platí obdobně ust. Čl. 29 odst. 2. těchto stanov.
3. Členové kontrolní komise se volí tak, aby nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
4. Funkce člena kontrolní komise je neslučitelná s funkcí člena představenstva.
5. Funkční období kontrolní komise činí pět let. Členové kontrolní komise mohou být do funkce zvoleni opakovaně.
6. Kontrolní komise volí ze svého středu předsedu kontrolní komise a místopředsedu kontrolní komise.
7. Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
8. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
9. Člen kontrolní komise může ze své funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením, které doručí představenstvu. Jeho funkce zaniká dnem, kdy prohlášení o odstoupení z funkce doručil představenstvu, není-li v něm uvedeno datum pozdější. Představenstvo je povinno s prohlášením seznámit nejbližší členskou schůzi a na její program zařadit volbu nového člena kontrolní komise.
10. V případě smrti člena kontrolní komise, odstoupení z funkce, odvolání z funkce nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
11. Odměnu za výkon funkce lze členovi kontrolní komise poskytnout pouze v případě, že její poskytnutí je sjednáno ve smlouvě o výkonu funkce.

Čl. 34

Usnášeníschopnost a rozhodování kontrolní komise

1. Jednání kontrolní komise svolává předseda kontrolní komise podle potřeby, nejméně však dvakrát ročně tak, aby se jedno jednání uskutečnilo zpravidla v každém pololetí kalendářního roku.
2. Jednání kontrolní komise je svoláváno písemnou pozvánkou zaslou všem členům kontrolní komise alespoň pět dní před jednáním kontrolní komise poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo jednání kontrolní komise a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení jednání kontrolní komise.
3. Kontrolní komise je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů.
4. Kontrolní komise se usnáší nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
5. Každý člen kontrolní komise má při hlasování na jednání kontrolní komise jeden hlas.
6. Zastoupení člena kontrolní komise na jednání kontrolní komise není přípustné.
7. O způsobu hlasování na jednání kontrolní komise rozhoduje kontrolní komise.

Čl. 35

Zápis z jednání kontrolní komise

1. Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, a to do patnácti dnů ode dne jeho konání. Zápis podepisuje předseda kontrolní komise a osoba, která jej sepsala.
2. Zápis musí obsahovat zejména:
 - datum a místo jednání kontrolní komise
 - seznam osob přítomných na jednání kontrolní komise
 - přijatá usnesení
 - výsledky hlasování.

V zápise se vždy uvede, jak který člen kontrolní komise hlasoval.

Přílohu zápisu tvoří pozvánka na jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Část V.

Hospodaření družstva

Čl. 36

Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů a dalších členských vkladů členů družstva.
2. Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona o obchodních korporacích.
3. Základní kapitál družstva se eviduje podle jednotlivých členů družstva.

Čl. 37

Fondy družstva

1. Družstvo vytváří tyto fondy:
 - a) nedělitelný fond
 - b) provozní fond
 - c) fond oprav
 - d) rezervní fond.
2. Družstvo může rozhodnout o zřízení dalších fondů.
3. Podrobnosti tvorby a použití fondů družstva upravují vnitřní předpisy družstva.
4. Nedělitelný fond
 - a) Nedělitelný fond vytvořilo družstvo při svém založení ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu, tj. ve výši 8.500,-Kč.
 - b) Nedělitelný fond je doplňován částkou ve výši 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne jedné poloviny zapisovaného základního kapitálu.
 - c) Nedělitelný fond se používá k úhradě ztráty družstva, nebo k převodu do fondu oprav k financování

- technického zhodnocení domů a pořízení pozemků k domům.
- d) Za trvání družstva nelze prostředky nedělitelného fondu rozdělit mezi členy družstva.
- e) Při výpočtu vypořádacího podílu se k prostředkům v nedělitelném fondu nepřihlíží.
5. Provozní fond
- a) Provozní fond vytvořilo družstvo při svém založení. Fond je doplňován měsíčním příspěvkem z nájemného z nájmu bytů (nebytových prostorů) ve výši stanovené členskou schůzí.
- b) Provozní fond se používá k financování provozních nákladů družstva.
6. Fond oprav
- a) Fond oprav se používá k financování nákladů na údržbu a opravy domů a společných prostor a zařízení domů ve vlastnictví družstva, na financování výdajů spojených s pořízením pozemků k domům, financování technického zhodnocení domů a k úhradě daně z nemovitostí a nákladů na pojištění majetku družstva.
- b) Fond oprav je naplňován měsíčním či jednorázovým příspěvkem z nájemného z nájmu bytů (nebytových prostorů) ve výši stanovené členskou schůzí (dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice družstevních bytů /družstevních nebytových prostorů/ a domu) a převodem podílů členů na zisku podle Čl. 38 odst. 1. těchto stanov.
7. Rezervní fond
- a) Rezervní fond je určen ke krytí mimořádných nebo jednorázových výdajů družstva, které nelze uhradit prostředky z fondu oprav nebo z provozního fondu.
- b) Rezervní fond je naplňován finančními prostředky podle pravidel stanovených členskou schůzí.

Čl. 38

Vypořádání výsledku hospodaření

1. Zisk se převede do nedělitelného fondu. Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit podle Čl. 37 odst. 6. těchto stanov. V takovém případě se podíl členů na zisku určí podle stejného kritéria, podle kterého se podílejí na tvorbě této zálohy z nájemného.
2. Ztráta se uhradí z nerozděleného zisku z minulých let nebo z nedělitelného fondu.
3. Ztrátu lze uhradit rozvržením na členy družstva, a to ve stejné výši na každého člena; uhrazovací povinnost podle Čl. 7 odst. 2. písm. m) těchto stanov lze členům družstva uložit teprve po vyčerpání zdrojů uvedených v odst. 2.

Část VI.

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 39

Způsoby zrušení družstva

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem o obchodních korporacích.
2. Dobrovolné zrušení družstva:
 - a) O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze; toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.
 - b) Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce družstva.
 - c) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
 - d) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.
3. Zrušení družstva soudem:
 - a) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud družstvo:
 - vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
 - nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem,
 - nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
 - není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,
 - nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi svými členy,
 - porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se

- svým majetkem,
- provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- b) V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.

Čl. 40

Likvidace družstva

1. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace, nestanoví-li tyto stanovy nebo zákon o obchodních korporacích jinak.
2. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona o obchodních korporacích a jiných právních předpisů.
3. Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
4. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
5. Podíl člena družstva na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
6. Nelze-li práva všech členů družstva uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů družstva ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část VII.

Závěrečná ustanovení

Čl. 41

Společná ustanovení

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
2. Lhůta k podání odůvodněných námitek činí třicet dnů od doručení oznámení o vyloučení, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
3. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.
4. Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem o obchodních korporacích, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.

Čl. 42

Účinnost

Tyto stanovy byly schváleny usnesením shromáždění delegátů dne 11.12.2013 jako změny dosavadních stanov družstva a nabývají účinnosti dnem 1.1.2014. Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č. 89/2010 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). V případě, že účinnost těchto právních předpisů bude odložena k datu pozdějšímu než 1.1.2014, nabývají tyto stanovy účinnosti tímto pozdějším dnem. V případě, že do 31.12.2013 dojde ke zrušení těchto právních předpisů, tyto stanovy účinnosti nenabudou.

Mělník dne 11. prosince 2013

Představenstvo Bytového družstva Mělník 3019-3026:

Ing. Jaroslav Šverák
předseda představenstva

Ing. Jiří Cvrček
místopředseda představenstva

Antonín Holakovský
člen představenstva

Marie Kubešová
člen představenstva

Zdeněk Gröschl
člen představenstva

Jindra Soukupová
člen představenstva

František Vávra
člen představenstva

Jiří Pospíchal
člen představenstva

Ing. Ludmila Růžičková
člen představenstva
