

STANOVY DRUŽSTVA

I.

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Firma a sídlo družstva

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| 1) Firma družstva: | Bytové družstvo KOPT |
| 2) Sídlo družstva: | Třinec |
| 3) Družstvo je obchodní korporací. | |

Článek 2

Základní ustanovení

- 1) Bytové družstvo KOPT (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddílu Dr, č. vl. 5248 a má přiděleno identifikační číslo 019 20 529. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.
- 2) Družstvo je zřízeno na dobu neurčitou.
- 3) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
- 4) Ustanovení těchto stanov upravující práva a povinnosti týkající se bytu, s jehož nájmem je spojeno členství v družstvu, se vztahuje i na nebytový prostor, s jehož nájmem je spojeno členství v družstvu.

Článek 3

Předmět činnosti družstva

- 1) Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Článek 4

Právní postavení družstva

- 1) Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů. Družstvo však musí mít stále nejméně 3 (tři) členy.

II.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 5

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba nebo právnická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt, v případě fyzické osoby, nebo sídlo, v případě právnické osoby.

- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
 - b) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši **100,- Kč** a základního členského vkladu ve výši **1.500,- Kč** a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle článku 14. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště nebo název a sídlo uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 5) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva. Zápisné se nevrací.

Článek 6 **Družstevní podíl**

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

Článek 7 **Společné členství manželů**

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) 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.
- 5) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
 - e) smrtí jednoho z manželů či bývalých manželů; nebo
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
- 6) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 7) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

Článek 8

Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

Článek 9

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to zejména dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 10

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Článek 11

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
- b) volit a být volen do orgánů družstva;
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva v souladu s článkem 25, odst. 3;
- e) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;
- f) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- g) platit nájemné, resp. zálohu na nájemné spojené s užíváním družstevního bytu v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů;
- h) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům družstva, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jeho pořízením;
- i) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Článek 12

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy, stanovy družstva a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) uhradit další členský vklad podle článku 14 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu, popřípadě další majetkovou účast dle článku 15;

- c) nájemní smlouvu, platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) dodržovat dobré mravy, dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt, včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- e) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit družstvu škodu, která takto vznikne, jako i nahradit družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- f) oznamovat a 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 vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností, zejména pak bydliště, kontaktní telefon a e-mail; neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svou povinnost;
- g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy a údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu a bytů;
- h) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, kdy uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším 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 již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- i) hradit veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu;
- j) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu; před zahájením stavebních úprav či rekonstrukce v bytě je povinen vyžádat si od družstva souhlas;
- k) provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem;
- l) předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30 (třiceti) dnů po dokončení prací nebo do 15 (patnácti) dnů od vydání kolaudačního souhlasu;
- m) odstranit na svůj náklad závady a poškození vzniklé v jiných bytech či společných částech domu, které způsobil vlastní činností nebo které způsobil osoby s ním spolubydlící v bytě, příp. osoby, kterým přenechal byt či jeho část do podnájmu;
- n) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí;
- o) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Článek 13 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 14.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí **1.500,- Kč**. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky

pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Podmínky smlouvy, výši, splatnost a vypořádání členského vkladu obsažené ve smlouvě schvaluje představenstvo.

Článek 14 **Další členský vklad**

- 1) U zakládajících členů pořizovací další členský vklad představuje peněžitý vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku, jehož výše je stanovena poměrnou částí ceny domu za jednotlivý byt dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor města Třinec, ke kterému člen družstva po zakoupení domu získal užívatelské právo. Splatnost dalšího členského vkladu stanoví členská schůze.
- 2) Členská schůze může svým usnesením schválit podmínky a účel dodatečného dalšího členského vkladu jako vklad člena do družstva na financování technického zhodnocení bytového domu.
- 3) Výši a termín splacení dalšího členského vkladu přistoupivších členů stanoví představenstvo.

Článek 15 **Další majetková účast na činnosti družstva**

- 1) Členové družstva se mohou zavázat k další majetkové účasti.
- 2) Tyto stanovy určují, že podmínky další majetkové účasti, její výši, způsob a lhůty splácení určí členská schůze ve směrnici družstva, která bude doručena všem členům družstva.
- 3) O další majetkové účasti musí být uzavřena samostatná dohoda.
- 4) Skončí-li členství za trvání družstva před splněním jeho uhrazovací povinnosti a nedohodne-li se družstvo s bývalým členem jinak, vznikne bývalému členovi nárok na vrácení části další majetkové účasti ve výši osmdesáti procent z již splacené hodnoty majetkové účasti. Je-li bývalý člen zároveň nájemcem předmětné bytové jednotky, neskončí tato lhůta před skončením nájmu a vyklizením bytu a jeho předáním pronajímateli.
- 5) Stane-li se dědic členských práv a povinností zemřelého člena sám členem družstva, přechází na něho i další majetková účast zemřelého člena.
- 6) Další majetkovou účast je možno převést spolu s členskými právy a povinnostmi na jinou fyzickou nebo právnickou osobu.
- 7) Členská schůze družstva může upravit podmínky další majetkové účasti odchylně od ustanovení předchozích bodů článku 15 stanov.

Článek 16 **Převod družstevního podílu**

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle článku 5. Smlouva o převodu družstevního podílu, popřípadě prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy, musí obsahovat úředně ověřené podpisy.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

Článek 17 **Převod části družstevního podílu**

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v článku 10 na třetí osobu.

Článek 18 Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena; 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.
- 3) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.
- 4) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

Článek 19 Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby šesti měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 (tří) měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Článek 20 Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídnou při vypořádání dědictví.

Článek 21

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, lze rozhodnutím představenstva z družstva vyloučit tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
 - c) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně, v těchto stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech;
 - d) je v prodlení s úhradou členského vkladu, úhradou za užívání družstevního bytu a služeb s ním spojených nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývající přímo z těchto stanov po dobu 3 (tří) měsíců. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti o odklad plateb, která je doručena představenstvu družstva a o této žádosti o odklad plateb představenstvo kladně rozhodlo.
- 2) Člen, s jehož podílem není spojen nájem družstevního bytu, může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 (tří) měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Článek 22
Zánik družstva

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

III.
VYPOŘÁDACÍ PODÍL

Článek 23
Vypořádací podíl

Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl, který je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství.

Článek 24
Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle stanov, a to tím dnem, který nastane později.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří 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, nejdříve však ve lhůtě dle odstavce 1.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 23 odst. 1 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od zániku členství a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Čl. 15 odst. 4 stanov tím není dotčen.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Článek 25
Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo firmu a sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) 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.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu družstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

IV. NÁJEM BYTU

Článek 26 Nájemní smlouva

- 1) Člen družstva – nájemce bytu je povinen na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené uzavřít nájemní smlouvu s družstvem za podmínek uvedených v těchto stanovách.
- 2) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt.
- 3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, vydaného příslušným orgánem družstva v souvislosti s uzavřením smlouvy o dalším členském vkladu,
 - b) převodem družstevního podílu, pokud převodce má toto právo vůči družstvu,
 - c) na základě zdědění družstevního podílu, bylo-li toto právo s družstevním podílem spojeno.
- 4) Nájemní smlouva se uzavírá písemně. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 5) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
- 6) Nájem družstevního bytu zaniká:
 - a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu;
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu, podle které současně vznikne nájem tohoto člena k jinému nebo stejnému bytu nebo takový nájem vznikne v přímé souvislosti s touto dohodou o zániku nájmu.
- 7) Člen - nájemce, jemuž zaniklo členství v družstvu a nestal se vlastníkem předmětného bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

Článek 27 Nájemné

- 1) Člen družstva - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
- 2) V průběhu roku je člen družstva povinen průběžně platit zálohu na nájemné ve výši stanovené členskou schůzí družstva. Tato záloha na nájemné zahrnuje předpokládané ekonomicky oprávněné náklady družstva a je splatná nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce za daný kalendářní měsíc. Nájemné zahrnuje účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce a příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
- 3) Záloha na nájemné je zúčtována v rámci účetní závěrky se skutečnými náklady družstva připadající na jednotlivé nájemce za kalendářní rok. Toto vyúčtování podléhá schválení členskou schůzí. Případné přeplatky se členům nevrací, ale převádějí do následujícího účetního období na úhradu budoucího nájemného, resp. zálohy na nájemné. Nedoplatek na vyúčtované nájemné je člen družstva – nájemce družstevního bytu - povinen uhradit družstvu ve lhůtě uvedené na výzvě k úhradě nedoplatku.
- 4) Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období vynaloženými, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději v termínu dle platných předpisů.
- 5) V rámci vypořádání rozdílů mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na plnění spojené s užíváním družstevního bytu, je družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky.
- 6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 5) tohoto čl. 27 stanov, družstvo členu uhradí nejpozději v termínu dle platných předpisů. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
- 7) Nezaplatí-li člen-nájemce družstevního bytu nájemné, resp. zálohu na nájemné, nebo vyúčtováním zjištěný nedoplatek, nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5 (pěti) dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úroky či poplatky z prodlení v souladu s příslušným právním předpisem.

Článek 28

Opravy a údržba

- 1) Pokud členská schůze nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov.
- 2) Veškeré opravy a výměny zařízení v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Mezi drobné opravy, které hradí nájemce, patří vše, kromě opravy a výměny vodo instalačních a topných rozvodů – stoupaček, vč. topných těles (tj. radiátorů) a na nich umístěných regulačních ventilů, rozvodů plynu až po ventily u jednotlivých spotřebičů, společných TV antén a výměny elektrických rozvodů. Dále nájemce hradí náklady vzniklé v souvislosti s pořízením, opravami a výměnou zařízení vestavěných a umístěných v bytě a tvořících vybavení bytu, pokud oprava či výměna nebyla vyvolána zaviněním družstva.
- 3) Opravy a údržba společných prostor domu jsou hrazeny z nájemného. Družstvo hradí opravy a výměny rozvodů vody až po bytové uzávěry, včetně těchto uzávěru, rozvodů plynu k jednotlivým spotřebičům až po ventily, včetně ventilů, elektrických rozvodů až k bytovému elektroměru (opravy či výměny hlavního jističe hradí nájemce). Dále družstvo hradí opravy a výměny stoupajících vedení a kanalizace od bytových přípojek.
- 4) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Článek 29

Společný nájem družstevního bytu manželů

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 6) Právo společného nájmu družstevního bytu manželů zanikne:
 - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
 - b) dohodou (rozvedených) manželů;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) smrtí jednoho z manželů; nebo
 - e) zánikem nájmu družstevního bytu.
- 7) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 8) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Článek 30

Nájem bytu nečlenovi družstva

- 1) Smlouvu o nájmu s nečlenem lze uzavřít pouze na dobu určitou, nejdéle na dobu 12 (dvanácti) měsíců s možností prolongace.

- 2) O přidělení uvolněného bytu, k němuž není vázán členský vztah ani jiné oprávnění, jakož i o sjednání výše nájemného a dalších podmínkách nájemní smlouvy rozhoduje představenstvo družstva.
- 3) Práva a povinnosti z nájmu bytu nájemce, který se nestal členem družstva, přecházejí na družstvo.

Článek 31 **Podnájem bytu**

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, pokud to zákon vyžaduje. Souhlas s podnájemem bude vystaven za podmínek, že:
 - a) pronajímateli bude předložena uzavřená podnájemní smlouva mezi nájemcem a podnájemcem na vzorovém formuláři pronajímatele s odkládací podmínkou účinnosti, kterou bude udělení souhlasu pronajímatele s podnájemem a dále s rozvazovací podmínkou účinnosti podnájemní smlouvy, kterou bude písemná výtka pronajímatele vůči nájemci nebo podnájemci s upozorněním, že podnájemce porušuje povinnosti při užívání bytu či společných prostor nebo nedodržuje podmínky podnájemní smlouvy, zákona nebo domovního řádu,
 - b) podnájem bude uzavřen na dobu maximálně 6 (šesti) měsíců a může být následně prodloužen, avšak končí vždy dříve ukončením nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - c) nájemce předloží písemné prohlášení podnájemce a osob, které mají byt užívat s ním, že byli seznámeni s domovním řádem pronajímatele, stanovami a případně dalšími vnitrodružstevními předpisy, dále s nájemní smlouvou uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem a že se zavazují dodržovat veškeré povinnosti z uvedených dokumentů pro ně vyplývající.
Družstvo (představenstvo) k tomuto vydá jednotný tiskopis.
- 2) Učiněním výtky ze strany pronajímatele z důvodů porušování povinností při užívání bytu podnájemcem nebo osobami s ním byt užívající nebo navštěvující, se považuje souhlas udělený s podnájemem za odvolaný a nájemce je povinen nejpozději do 30 dnů od doručení výtky zajistit ukončení podnájemního vztahu a vyklizení bytu.
- 3) Dá-li nájemce byt do podnájmu v rozporu s ustanovením bodu 1) tohoto článku, považuje se to za porušení povinností podle čl. 12 odst. a) těchto stanov a za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájemní smlouvy.
- 4) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.
- 5) Písemná žádost o vyjádření souhlasu s podnájemem musí obsahovat písemné prohlášení podnájemce, že byl seznámen s domovním řádem pronajímatele a případně dalšími vnitrodružstevními předpisy a že se je zavazuje dodržovat. Družstvo (představenstvo) k tomuto vydá jednotný tiskopis.

V. **ORGÁNY DRUŽSTVA**

Článek 32 **Struktura orgánů a jejich jednání**

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
- 2) Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva. Je-li členem voleného orgánu družstva právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. Zmocnění musí mít písemnou formu. Zmocněnec musí splňovat stejné podmínky, jako kdyby byl členem voleného orgánu družstva osobně, kromě členství v družstvu. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby

člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

- 3) Hlasování v orgánech družstva je veřejné. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis podle článku 33, bod 14 těchto stanov.
- 4) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.

Článek 33 **Členská schůze**

- 1) Schůze členů družstva je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Členská schůze je svolávána představenstvem dle potřeby, nejméně však jednou za rok. Svolavatel nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách až do okamžiku konání členské schůze.
Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi, požádá-li o to kontrolní komise nebo písemně alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, a to tak, aby se konala do 30 (třiceti) dnů po doručení žádosti. Nesplní-li tuto povinnost žádný z členů představenstva ani do 10 (deseti) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.
- 3) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise, včetně stanovení výše odměn představenstva a kontrolní komise,
 - c) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty,
 - d) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích /dále též jen ZOK/,
 - e) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
 - f) rozhodovat o námitkách člena družstva proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - g) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
 - h) schvalovat podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
 - i) rozhodovat o přeměně družstva,
 - j) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - k) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o výši jeho odměny,
 - l) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - m) schvalovat provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
 - n) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,
 - o) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
 - p) schvalovat majetkové a finanční úkony nad 100.000 Kč, vyjma úhrady médií,
 - q) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva.
- 4) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci, pokud rozhodování v této otázce není svěřeno zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
- 5) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Při posuzování usnášeníschopnosti a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo dle § 660 až 662 ZOK.
- 6) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.

- 7) K přijetí usnesení o změně stanov se vyžaduje dvoutřetinová většina přítomných hlasů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích souhlas všech členů družstva /§731 ZOK/. K rozhodnutí dle § 650 odst. 2 ZOK se vyžaduje přítomnost dvou třetinové většiny všech členů a souhlas alespoň dvou třetin přítomných členů. K rozhodnutí dle § 751 ZOK se vyžaduje souhlas všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu a souhlas všech členů družstva, kteří mají dle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 8) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva /§ 643 odst. 2 ZOK/.
- 9) Vyhradí-li si členská schůze rozhodování o určité záležitosti do své působnosti v souladu s odstavcem 4 tohoto článku stanov, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, ledaže jsou přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi /§ 658 ZOK/.
- 10) Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas.
- 11) Pokud jsou manželé společnými členy družstva, ke dni konání členské schůze postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Manželé, jsou-li společnými členy, mají jeden hlas a hlasuje pouze jeden z nich, který je na základě jejich dohody pověřen ke správě podílu vůči družstvu /§ 32 odst. 5 ZOK/.
- 12) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva, a to na základě plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá plnou moc udělenou žádnou.
- 13) Nemá-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo družstva náhradní členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný program jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 5) tohoto článku stanov. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva /§ 648 odst. 2 ZOK/.
- 14) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
 Zápis podepisují předsedající schůze, zapisovatel a ověřovatelé zápisu. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům jednání, plné moci dle odstavce č. 12. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze o změně stanov a dalších rozhodnutích dle § 659 odst. 2 ZOK, musí být pořízena veřejná listina.
- 15) Člen družstva nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může podat návrh soudu, aby rozhodl o neplatnosti usnesení členské schůze dle ustanovení občanského zákoníku /§ 663 ZOK, § 258 občanského zákoníku/ pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Právo dovolat se neplatnosti zaniká do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o usnesení dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí usnesení.
- 16) Členskou schůzi řídí do zvolení předsedajícího svolavatel. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedajícího schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.
- 17) Z jednání členské schůze lze pořizovat audiozáznam pro potřeby pořízení zápisu.

Článek 34

Představenstvo družstva

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Představenstvo má 3 (tři) členy.
- 3) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a dva místopředsedy představenstva.

- 4) Za družstvo jednájí samostatně předseda představenstva družstva, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo člen představenstva.
- 5) Je-li pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma, podepisují za družstvo vždy společně nejméně dva členové představenstva.
- 6) Předseda představenstva organizuje a řídí jednání představenstva a organizuje a řídí běžnou činnost družstva.
- 7) Představenstvu náleží zejména tyto činnosti:
 - a) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - b) rozhoduje o přijetí za člena družstva a vyloučení člena z družstva,
 - c) rozhoduje o majetkových a finančních dispozicích do 100.000,- Kč včetně,
 - d) schvaluje domovní řád,
 - e) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu či zrušení,
 - f) projednává podněty a návrhy členů družstva a stížnosti nečlenů družstva, na něž je povinnost odpovědět do 30 (třiceti) dnů,
 - g) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
 - h) zabezpečuje vypracování řádné účetní závěrky a výroční zprávy o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
 - i) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky bytů a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
 - j) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
 - k) navrhuje příslušným orgánům zápisy změn ve veřejném rejstříku týkající se zapisovaných skutečností a zasílá příslušné doklady do sbírky listin v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.
- 8) Schůze představenstva svolává předseda představenstva nebo kterýkoliv člen představenstva pozvánkou doručenou nejpozději týden před konáním schůze. Se souhlasem všech členů představenstva lze svolat představenstvo i jiným způsobem.
- 9) Představenstvo je povinno předem informovat kontrolní komisi o každém jednání představenstva.
- 10) Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít do 10 (deseti) dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 11) Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech jeho členů.
- 12) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se hlasování zdrželi; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.
- 13) Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a těmito stanovami.

Článek 35

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise má 3 (tři) členy. Ze svého středu volí předsedu a místopředsedu.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby. Schůzi kontrolní komise svolává její předseda nebo místopředseda pozvánkou doručenou nejpozději týden před konáním schůze. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze kontrolní komisi svolat i jiným způsobem.
- 3) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech členů.
- 4) O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má zato, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.
- 5) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.

- 6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
- 7) Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva její předseda.
- 8) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva.

Článek 36

Společná ustanovení o orgánech družstva a členství v nich

- 1) Členem představenstva a kontrolní komise, resp. osobou zmocněnou členem orgánu družstva – právnické osoby, může být jen osoba plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je 5 (pět) let. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně.
- 3) Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů opětovně.
- 4) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit prohlášením došlým družstvu. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Oznamí-li své odstoupení orgánu, který ho zvolil, jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce.
- 5) Vztah mezi družstvem a členem orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními občanského zákoníku o příkazu, ledaže ze smlouvy o výkonu funkce nebo zákona neplyne něco jiného.
- 6) Smlouva o výkonu funkce se sjednává písemně a schvaluje ji, včetně změn, členská schůze. Není-li odměňování ve smlouvě o výkonu funkce sjednáno v souladu se ZOK, platí, že je výkon funkce bezplatný.

Článek 37

Zákaz konkurence

- 1) Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí 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. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu ve veřejném rejstříku jednat za družstvo. Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu ve veřejném rejstříku jednat za družstvo.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise informují předem družstvo o okolnostech zákazu konkurence.
- 3) Pokud byli zakladatelé při založení družstva nebo členská schůze v okamžiku zvolení člena družstva členem představenstva nebo členem kontrolní komise na některou z okolností výslovně upozorněni, nebo vznikla-li později a člen představenstva nebo člen kontrolní komise na ni písemně upozornil, má se za to, že činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, vyslovil-li některý ze zakladatelů nebo členská schůze nesouhlas do 1 (jednoho) měsíce ode dne kdy byl písemně upozorněn.

VI.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 38

Společná ustanovení k hospodaření družstva

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.

- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.
- 4) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila /§ 752 ZOK/.
- 5) Bytové družstvo převede družstevní byt vymezen jako jednotku do vlastnictví člena družstva, který předmětnou jednotku užívá na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu, po kumulativním splnění všech následujících podmínek:
 - a) předmětná jednotka je zapsána do veřejného seznamu;
 - b) člen družstva požádal o převod předmětné jednotky do vlastnictví;
 - c) člen družstva má plně uhrazenou svou vkladovou povinnost dle čl. 14 a čl. 15 stanov.

Článek 39 **Nedělitelný fond**

Družstvo zřídilo při svém vzniku nedělitelný fond. Tento se nebude dále doplňovat. Nedělitelný fond lze použít pouze k úhradě ztrát družstva.

Článek 40 **Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty**

- 1) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztráty.
- 2) Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.

VII. ZÁNIK, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 41 **Zánik družstva**

- 1) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) rozhodnutím soudu,
 - c) z dalších důvodů stanovených zákonem.
- 2) Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

VIII.

Článek 42 **Doručování**

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem a to na adresu zapsanou v seznamu členů, případně do místa, které je družstvu známé.
- 2) Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla 3. (třetí) pracovní den po odeslání, byla-li odeslána na adresu v jiném státu, pak 15. (patnáctý) pracovní den po odeslání.
- 3) Družstvo si může směrnicí, schválenou členskou schůzí, upravit podmínky doručování prostřednictvím e-mailové pošty.

IX.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 43

Platnost stanov

- 1) Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí družstva.
- 2) O změně stanov rozhoduje členská schůze. Družstvo je povinno neprodleně po změně stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.

Článek 44

Stanovy a obecně platné právní předpisy

- 1) Pokud v těchto stanovách není určena zvláštní úprava, platí ustanovení zákona 90/2012 Sb. Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), zákonu 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník a navazujících právních předpisů.
- 2) Pokud by tyto stanovy v některém svém ustanovení odporovaly obecně platným právním předpisům, např. v důsledku pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena.