

S T A N O V Y

Bytového družstva Na Malovance 18

se sídlem:

Na Malovance 18/589, Praha 6, Střešovice, PSČ 169 00

IČO: 256 15 351

Zapsané v rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl Dr,
vložka 3697

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Obchodní firma a sídlo družstva

1. Firma: Bytové družstvo Na Malovance 18
2. Sídlo: Na Malovance 18/589, Praha 6, Střešovice, PSČ 169 00

Článek 2

Účel, postavení a vznik družstva

1. Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů, zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov, včetně zajišťování veškeré činnosti vykonávané při správě, provozu, údržbě, opravách nemovitosti ve vlastnictví družstva.
2. Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních korporacích (ZOK) a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ) a těmito stanovami. V právních vztazích vystupuje svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak.
3. Bytové družstvo Na Malovance18 (dále v textu jako družstvo) bylo založeno ustavující schůzí fyzických osob – oprávněných nájemců bytů v domě č.p. 589 v ulici Na Malovance 18, v Praze 6, kteří podali přihlášku do družstva.
4. Družstvo má informační desku, která je neomezeně přístupná všem členům družstva a je umístěná v sídle družstva. Zároveň je informační deska zpřístupněna členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Článek 3

Činnost družstva a předmět podnikání

1. Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů a správa bytového domu, pronájem bytů a nebytových prostor v domě, včetně zabezpečení základních služeb s tím spojených.
2. V rámci předmětu činnosti zajišťuje družstvo veškeré činnosti příslušející vlastníkovu nemovitosti a pronájemci, včetně uzavírání příslušných smluv, a to zejména:
 - a) provoz a správu bytového domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, pravidelných revizí, případně provádění změny, modernizace či rekonstrukce domu, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
 - b) pronájem družstevních bytů a nebytových prostor a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor družstva-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů a nebytových prostor jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze.
3. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníckou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené.

4. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené členskou schůzí, pokud se bezprostředně týkají předmětu činnosti družstva a pokud si k jejich vykonávání opatří příslušná oprávnění a souhlas členské schůze.

Článek 4

Omezení při nakládání s majetkem

1. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, budovu s družstevními byty a pozemek zastavěný budovou s družstevními byty a pozemky související bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
2. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budově s družstevními byty nebo pozemku budovou zastavěným a s budovou věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
3. Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům družstva rozhoduje členská schůze.

Článek 5

Družstevní podíl

1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu představují družstevní podíl.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se **vylučuje**.
3. Zastavit družstevní podíl je možné **pouze** s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.
4. Rozdělení družstevního podílu je možné v souladu s článkem 13 těchto stanov.
5. Převod družstevního podílu je možný na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva a za podmínek stanovených zákonem a stanovami.
6. Družstevní podíl se dědí.

Článek 6

Základní kapitál družstva

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn všech vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.

Článek 7

Základní členský vklad

1. Každý člen družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájmu družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, kterým se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
2. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí **2.500,- Kč** (slovy dva tisíce pět set korun českých). Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu členovi vracet.
3. Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu za podmínek podle těchto stanov.

Článek 8

Další členský vklad

1. Člen družstva může převzít povinnost k dalšímu členskému vkladu, jehož úhradou lze podmínit zejména
 - a) přidělení uvolněného družstevního bytu. Při stanovení výše dalšího členského vkladu se vychází z ohodnocení práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, které odpovídá tržní ceně bytu v rozhodné době a místě,
 - b) povolení rozšíření plochy stávajícího družstevního bytu. Při stanovení výše dalšího členského vkladu se přihlíží ke zhodnocení bytu provedením rozšíření.
2. Další členský vklad může mít peněžitou nebo nepeněžitou formu. Nepeněžitý vklad se ocení pořizovacími náklady ve výši doložené vkladatelem nebo cenou stanovenou znaleckým posudkem zpracovaným na náklad vkladatele. O výši dalšího členského vkladu rozhoduje členská schůze.
3. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která musí obsahovat výši vkladu, jeho formu a v případě nepeněžitého vkladu jeho popis a způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.
4. Smlouva o dalším členském vkladu musí být po jejím přijetí zveřejněna na informační desce družstva.
5. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 6.
6. Ustanovení odstavce 5 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.

II.

VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 9

Vznik členství

1. Členem družstva se může stát zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR při splnění podmínek daných zákonem o obchodních korporacích nebo těmito stanovami. Podmínka trvalého pobytu a zletilosti se nevyžaduje v případě dědění. Členství právnických osob je vyloučeno.
2. Členství vzniká: při založení družstva dnem vzniku družstva.
Za trvání družstva: a) přijetím za člena na základě písemné přihlášky,
b) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
c) jiným způsobem stanoveným zákonem.
3. Za trvání družstva rozhodne o přijetí za člena družstva členská schůze na základě písemné přihlášky uchazeče o členství. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 2.500,-Kč. Členská schůze může rozhodnout o další podmínce přijetí za člena družstva, a to o zaplacení dalšího členského vkladu.

Článek 10

Společné členství manželů a společný nájem družstevního bytu

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů (dále jen „SJM“). Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti

družstevního podílu v SJM a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ustanoveními o manželském majetkovém právu dle NOZ.

2. Jde-li o společné členství manželů v družstvu, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
3. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
4. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy je družstevní podíl součástí SJM, zanikne společné členství vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
5. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu. Společné nájemní právo zaniká dohodou manželů nebo na základě rozhodnutí soudu. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
6. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
7. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a SJM.
8. Kterýkoliv z manželů je povinen neprodleně po změně společného členství informovat družstvo o tom, který z manželů zůstává členem družstva a nájemcem bytu.

Článek 11

Převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud nabyvatel splňuje podmínky pro členství v družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li nabyvatel podmínky pro členství v družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. K převodu dochází na základě smlouvy o převodu družstevního podílu v družstvu. Družstevní podíl se převádí na nabyvatele doručením této smlouvy družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě nebo dnem, kdy družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Tímto dnem nastávají právní účinky převodu. Podpisy převodce a nabyvatele na smlouvě o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřené.
2. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že družstvo eviduje za převodcem dluhy, je nabyvatel povinen sjednat s družstvem do 15ti dnů po nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu o způsobu a lhůtách splacení dluhu, resp. splnění peněžitých povinností splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30ti dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči družstvu, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a je to důvodem pro vyloučení člena z družstva.

3. Družstvo je povinno provést zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat od převodce nebo nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených v paušální výši určené usnesením členské schůze.

Článek 12

Přechod družstevního podílu

1. Po smrti člena družstva přechází družstevní podíl na dědice.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.

Článek 13

Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a v souvislosti s převodem nebo přechodem.
2. Pro převod nově vzniklého družstevního podílu se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu. Právní účinky převodu nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem.
3. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

Článek 14

Splynutí družstevních podílů

1. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, dojde ke splynutí družstevních podílů.
2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3.
3. Jsou-li s některým s družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst.1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.

Článek 15

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou – čl.16,
 - b) vyloučením člena – čl.18,
 - c) vystoupením člena – čl.17,
 - d) přechodem družstevního podílu – čl.12,
 - e) smrtí člena družstva – čl.12,
 - f) převodem družstevního podílu – čl.11,
 - g) prohlášením konkursu na majetek člena,
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - i) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce – čl.19
 - k) z důvodů uvedených v zákoně
2. Zánikem členství zaniká i právo nájmu k družstevnímu bytu, resp. ke všem předmětům nájmu spojených s družstevním podílem. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové

povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Článek 16

Zániku členství dohodou

1. Dohodu o zániku členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství zanikne dnem v této dohodě uvedeným.

Článek 17

Zánik členství vystoupením

1. Člen může z družstva vystoupit písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba činí 2 měsíce. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
2. Člen může z družstva vystoupit bez uvedení důvodu, vždy v případě, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.
3. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z družstva podle odstavce 2 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
4. Vystoupil-li člen z družstva podle odstavce 2, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
5. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Článek 18

Zánik členství vyloučením

1. Členská schůze může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své členské povinnosti určené zákonem, stanovami, družstevními předpisy a rozhodnutím orgánů družstva,
 - b) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda,
 - c) buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují dobré mravy v domě, zejména porušují opakovaně pořádek v domě,
 - d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo členům družstva,
 - e) nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním.
2. Před rozhodnutím členské schůze o vyloučení je představenstvo povinno písemně vyzvat člena (výstraha), aby odstranil své závadné chování, příp. odstranil protiprávní stav a poskytnout mu přiměřenou lhůtu k nápravě, která nesmí být kratší než 30 dnů. Výzva musí být písemná a doručuje se do vlastních rukou adresáta, musí obsahovat popis skutku, kterého se člen dopustil a upozornění na možnost jeho vyloučení. To neplatí a předchozí výstraha není nutná, pokud porušení členských povinností nebo jiných skutečností mělo následky, které nelze odstranit.
3. Členská schůze může rozhodnout o vyloučení člena jen do 6 měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

4. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. d), předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta 3 měsíců podle odst. 3 dnem, kdy se družstvo dozví o pravomocném rozhodnutí příslušného orgánu.
5. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být písemné a doručeno do vlastních rukou člena. Rozhodnutí musí obsahovat důvod vyloučení, který nelze dodatečně měnit, s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje, a poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
6. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
7. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Právo na podání návrhu zaniká, není-li uplatněno do tří měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání.
8. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti, týkající se výstrahy a vyloučení samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

Článek 19

Zánik členství při zániku družstva

1. Při zániku družstva zaniká členství v družstvu dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Článek 20

Majetkové vypořádání při zániku členství

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl je roven výši základního členského vkladu a splacené části dalšího členského vkladu.
3. Podmínkou výplaty vypořádacího podílu je opuštění bytu a jeho předání družstvu.
4. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká za podmínek daných NOZ, těchto stanov a ZOK uplynutím 3 měsíců ode dne schválení účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.
5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
7. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

III.

PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S ČLENSTVÍM V DRUŽSTVU

Článek 21

Členská práva a povinnosti

Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.

1. Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce, kterému udělí písemnou plnou moc na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) volit a za podmínek stanovených těmito stanovami a platnými právními předpisy být volen do orgánů družstva,
 - c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, na příslušné orgány družstva a být o jejich vyřízení informován,
 - d) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
 - e) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z družstva,
 - f) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
 - g) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a na uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce, pokud o tom rozhodne členská schůze
 - h) na zajištění služeb v souvislosti s nájmem,
 - i) vyžadovat na orgánech družstva informace, týkající se hospodaření družstva,
 - j) být seznámen obvyklým způsobem s účetní závěrkou družstva,
 - k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze, případně dalších dokumentů za úhradu nákladů spojených s pořízením kopie.

2. Člen družstva je povinen zejména:
 - a) platit nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, popřípadě další úhrady stanovené členskou schůzí,
 - b) oznamovat družstvu změny v počtu osob, které v bytě bydlí bez zbytečného odkladu z důvodu změny záloh a rozúčtování záloh na služby
 - c) dodržovat povinnosti člena družstva stanovené zákonem, stanovami a plnit usnesení orgánů družstva,
 - d) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
 - e) dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze stanov, smluvních ujednání s družstvem a družstevních předpisů,
 - f) splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
 - g) hradit poplatky za činnost družstva, poplatky do fondů ve výši stanovené členskou schůzí nebo představenstvem,
 - h) dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně udržovat a užívat byt, společné prostory a zařízení domu,
 - i) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
 - j) oznamovat družstvu včas změny údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat změny týkající se osobních poměrů člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence.
 - k) umožnit přístup do předmětu nájmu zástupcům družstva, nebo osobám pověřených družstvem, za účelem zjištění stavu, údržby i instalace měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu a další práce nutné k řádnému provozu bytu, k provedení kontroly, zda je předmět nájmu užíván řádně a za účelem provedení úprav a oprav, o kterých rozhodne členská schůze

- l) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami.

IV. ČLENSKÁ EVIDENCE

Článek 22

Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Společní členové manželé se uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště člena,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
 - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad,
 - e) elektronická adresa.
3. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala.
4. Družstvo umožní nahlédnout do členské evidence pouze tomu, kdo prokáže právní nárok nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci a má povinnost uhradit náklady s tím spojené.

V. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 23

Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi vzniká právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b) na základě převodu družstevního podílu,
 - c) na základě přechodu družstevního podílu.

Článek 24

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Člen - nájemce družstevního bytu (dále jen nájemce) je oprávněn užívat byt výhradně k bydlení. V bytě může bydlet maximálně tolik osob, aby to odpovídalo požadavku na pohodlné a hygienicky vyhovující bydlení. Počet osob bydlících v bytě a jeho změny je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit družstvu.

2. S členem - nájemcem, resp. s manželi - společnými nájemci družstevního bytu, mohou bez předchozího písemného souhlasu družstva v bytě bydlet pouze příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti.
3. Nájemce i osoby, které s ním bydlí, mají právo užívat kromě bytu i společné prostory a zařízení v domě a jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Práva a povinnosti z nájmu bytu a společného nájmu bytu manželi upravuje NOZ.
5. Využit byt k podnikatelské činnosti nájemce lze výhradně pro účely administrativního umístění sídla nebo místa podnikání nájemce (tj. jako kontaktní adresy podnikatele). Výjimečně lze byt využít i pro účely vlastní podnikatelské činnosti, a to pouze s předchozím písemným souhlasem družstva za podmínky, že při výkonu této činnosti neztratí byt svůj charakter a nedojde k omezování či narušování výkonu práv spojených s užíváním bytů ostatních nájemců. O udělení souhlasu družstva rozhoduje představenstvo družstva.
6. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Neoznačí-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo a člen družstva je povinen předat kterémukoliv členu představenstva klíče od bytu v zapečetěné obálce.

Článek 25

Oprava a údržba bytu

1. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním bydlí. Nesplnění této povinnosti opravňuje družstvo k tomu, aby po neúčinné výzvě adresované nájemci k zajištění nápravy, závady a poškození odstranilo a požadovalo náhradu od nájemce.
2. Nájemce nesmí provádět stavební ani jiné podstatné změny v bytě nebo nebytovém prostoru bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.
3. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné změny v bytě nebo nebytovém prostoru pouze se souhlasem nájemce, vyjma případů uvedených v odstavci 4.
4. Nájemce je povinen umožnit provedení stavebních úprav a jiných změn v bytě, provádí - li družstvo tyto stavební úpravy a jiné podstatné změny
 - a) na příkaz příslušného orgánu státní správy,
 - b) na základě stavebního povolení vydaného příslušným orgánem státní správy,
 - c) v zájmu obnovení provozuschopnosti objektu (bytu, nebytových prostor) po poruše či havárii,
 - d) jako preventivní práce v zájmu péče o objekt,
 Neumožní-li nájemce provedení takových stavebních úprav a jiných změn a nezpřístupní-li byt pro takový účel, odpovídá za případně vzniklou škodu.
 Nájemce je povinen umožnit představenstvu nebo osobám pověřeným k tomu představenstvem zjištění technického stavu bytu. O prohlídce musí být nájemce informován minimálně sedm dnů předem. Tato lhůta neplatí v případě havárie nebo situace obdobné havárii.
5. Nájemce je povinen na základě ustanovení právních předpisů, nebo rozhodne-li tak členská schůze, umožnit instalaci měřidel v bytě a jejich kontrolu, odečet a pod.
6. Nájemce je povinen provádět nebo zajišťovat na své náklady běžné údržby a běžné opravy v bytě. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu věcí spojených s užíváním bytu:

- a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou
 - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě
7. Za běžnou údržbu a běžné opravy, které na své náklady provádí či zajišťuje nájemce – člen družstva se nepovažují oprava a údržba:
- a) stoupacích rozvodů , měřidel vody
 - b) hlavních uzávěrů rozvodů vody a plynu, pojistkové skříně apod.,
 - c) slaboproudých rozvodů v domě (STA, domácí telefon),
 - d) nátěry balkónových (lodžiových) zábradlí a vnější nátěry oken.
- Členská schůze může rozhodnout o jiném způsobu řešení této otázky.
8. Nájemce je povinen nahradit družstvu škodu, kterou způsobí na majetku družstva úmyslným poškozením, nedbalostí či nesprávným užíváním.

Článek 26

Nájemné

1. V nájemném hradí nájemce družstevního bytu účelně vynaložené náklady vzniklé družstvu při správě družstevního majetku, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice, týkající se družstevního majetku. Výši nájemného určuje představenstvo na základě rozpočtu a plánu oprav schváleného členskou schůzí.

Článek 27

Plnění poskytovaná s užíváním bytu - služby

1. Službami jsou dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu, případně další služby uvedené v evidenčním listu k nájemní smlouvě.
2. Nájemce družstevního bytu má povinnost platit zálohy na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Představenstvo má právo v odůvodněných případech, zejména při změně ceny služby, změnit v průběhu zúčtovacího období výši měsíční zálohy na služby uvedené v odstavci 2 tak, aby její výše odpovídala skutečným nákladům na službu. Povinnost platit změněnou měsíční zálohu nastává nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být nájemci doručena a její výše musí být odůvodněna.
4. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí zálohově, a to měsíčně, nejpozději do 25 dne příslušného měsíce. V případě, že nájemce neuhradí nájemné řádně a včas má představenstvo právo požadovat zaplacení úroku z prodlení z dlužné částky za období prodlení do zaplacení, přičemž výše úroku z prodlení odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů (případně dle právních předpisů platných v době vzniku prodlení). V případě, že nájemce neuhradí plnění za služby do 5-ti pracovních dnů po splatnosti, má představenstvo právo požadovat zaplacení poplatku z prodlení z dlužné částky za období prodlení do zaplacení, přičemž výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

5. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy. Vyúčtování záloh na plnění provede družstvo nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období, resp. poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za příslušný kalendářní rok.
6. Nedojde-li k jinému rozhodnutí členské schůze, rozúčtovávají se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
Změna způsobu rozúčtování služeb je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
Změnu musí schválit členská schůze.
7. Vyúčtováním zjištěné přeplatky a nedoplatky jsou splatné nejpozději do 60 dnů ode dne doručení vyúčtování členovi.

Článek 28

Podnájem bytu (části bytu)

1. Nájemce může byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinnosti. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při nesplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Za udělení souhlasu s podnájmem je družstvo oprávněno vybírat administrativní poplatek ve výši určené členskou schůzí.

Článek 29

Zajištění řádného využití družstevních bytů

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může nájemce, nebo členové jeho domácnosti dočasně užívat k jiným účelům než k bydlení jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.

VI. ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 30

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo
2. Představenstvo je volený orgán družstva. Volený orgán družstva je volen a odvoláván členskou schůzí. Členem voleného orgánu družstva nebo jeho voleným orgánem je bezúhonná a plně svéprávná fyzická osoba, která je členem družstva.
3. Členem voleného orgánu družstva nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu družstva. Členství v jednom voleném orgánu družstva je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto družstva. Na člena statutárního orgánu se vztahuje zákaz konkurence.

4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu družstva je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu družstva je povinen funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí a nemůže se nechat zastoupit při výkonu své funkce. To nevylučuje, aby člen voleného orgánu zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
5. Funkční období členů volených orgánů družstva jsou **tři roky**; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce členskou schůzí nebo zánikem členství v družstvu.
6. Člen voleného orgánu družstva může být volen opětovně. Člen voleného orgánu družstva může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu družstva, jehož je členem ve formě písemného prohlášení. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím jednoho měsíce ode dne doručení prohlášení o odstoupení. Za člena voleného orgánu, který z funkce odstoupil nebo byl odvolán, provede členská schůze novou volbu, a to do dvou měsíců ode dne zániku funkce člena voleného orgánu.
7. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám kteréhokoliv člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi, týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím.
8. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 7, funkci za celý volený orgán, včetně písemností družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
9. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze Smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi družstvem a členem voleného orgánu uzavřena. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce a je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze.
10. Členská schůze může volit náhradníky členů volených orgánů družstva v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Takto zvolení náhradníci členů volených orgánů mohou být kooptováni do volených orgánů do doby konání členské schůze.
11. Orgány družstva hlasují veřejně. Členská schůze se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
12. Každý člen družstva má při hlasování v orgánu družstva 1 hlas. Manželé, kteří jsou společnými členy družstva, mají rovněž 1 hlas.

13. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle zákona o obchodních korporacích a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina (včetně případných plných mocí).

Článek 31

Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde členové družstva uplatňují svá práva řídit záležitosti družstva, jeho orgánů a kontrolovat jejich činnost. Členská schůze plní působnost kontrolní komise družstva.
2. Do výlučné působnosti členské schůze náleží:
 - a) přijímat a měnit stanovy družstva,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva,
 - c) schvalovat řádnou účetní závěrku hospodaření družstva,
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty z hospodaření,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního kapitálu družstva,
 - f) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,
 - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - h) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
 - i) rozhodovat o významných majetkových dispozicích a schvalovat hospodaření s majetkem družstva,
 - j) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách jištění,
 - k) rozhodovat o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a stanovit podmínky a postup pro převod bytů, příp. nebytových prostor, do vlastnictví členů družstva,
 - l) rozhodovat o výši odměn volených orgánů a schvaluje smlouvu o výkonu funkce
 - m) schvalovat vnitrodružstevní předpisy
 - n) přijímat jednací řád členské schůze, projednávat a schvalovat zprávy představenstva družstva o činnosti družstva,
 - o) rozhodovat o odvolání proti usnesení představenstva,
 - p) stanovovat pravidla pro určování výše nájemného za užívání bytu a nebytového prostoru, včetně pravidel pro rozúčtování služeb
 - r) schvalovat poplatky za činnost a úkony družstva,
 - s) rozhodnutí o uložení povinnosti člena družstva přispět na úhradu ztráty družstva
 - t) další činnosti určené těmito stanovami nebo zákonem
3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva.
4. Členská schůze se koná nejméně jednou za rok. Svolává ji představenstvo. Členská schůze musí být svolána též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání alespoň 6 členů družstva, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
5. Členská schůze se svolává uveřejněním pozvánky na internetových stránkách družstva. Pozvánka je členům zasílána elektronickou cestou na jejich emailovou adresu, pokud je představenstvu elektronická adresa sdělena, ostatním členům je vkládána do jejich domovních schránek. Členům družstva, kteří v domě nebydlí, je pozvánka zasílána na poslední známou adresu bydliště uvedenou v seznamu členů, není-li zasílána elektronicky. Pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena na informační desce nejméně 15 dní přede dnem konání členské schůze. V pozvánce se uvede zejména firma a sídlo družstva, datum, hodina, místo konání a program jednání členské

- schůze, místo, kde jsou k dispozici podklady k bodům programu. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu.
6. Záležitosti, které nebyly zařazeny na pozvánce do navrhovaného programu členské schůze, může členská schůze projednat v případě, že jsou přítomni všichni členové družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí.
 7. Jednání členské schůze řídí kterýkoliv člen představenstva do doby zvolení předsedajícího členské schůzi. Členská schůze volí zapisovatele a ověřovatele.
 8. Členská schůze je schopná usnášení, jsou-li přítomni členové družstva, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů družstva, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
 9. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem a stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi, a to samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je usnášeníschopná, pokud jsou přítomni alespoň tři členové.
 10. Přijímá-li členská schůze rozhodnutí o zrušení nebo přeměně družstva, vydání dluhopisů, schválení poskytnutí finanční asistence a uhrazovací povinnosti je členská schůze usnášeníschopná, jsou-li přítomny 2/3 všech členů a usnesení se přijímá 2/3 přítomných.
 11. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastoupila. Nikdo nesmí být zmocněncem více než 1/3 všech členů družstva. Jestli-že je k rozhodnutí členské schůze třeba osvědčení veřejnou listinou, musí být podpis zmocnitele plné moci úředně ověřen. Plné moci se zakládají jako příloha zápisu.
 12. V případech, kdy o tom rozhodne představenstvo družstva, lze rozhodnutí přijmout mimo zasedání členské schůze (hlasování per rollam). V takovém případě bude každému členu družstva doručen návrh rozhodnutí a jeho odůvodnění, podklady potřebné pro rozhodnutí nebo sdělení, kde jsou podklady k dispozici a kde je možno do nich nahlížet s uvedením lhůty, v níž má člen družstva doručit vyjádření k návrhu, která nesmí být kratší než 15 dnů a delší než 30 dnů. Lhůta se počítá ode dne doručení návrhu členovi. Vyjádření člena družstva musí být určité a srozumitelné a musí obsahovat den, měsíc a rok, kdy bylo učiněno, návrh rozhodnutí a musí být podepsané. Rozhodnutí mimo zasedání je přijato, pokud pro něj hlasovala většina hlasů všech hlasů. To neplatí, je-li přijímáno usnesení, kterým se mění stanovy, kdy je vyžadován souhlas všech hlasů.
 13. O průběhu členské schůze se pořizuje zápis, který bude dostupný na informační desce družstva. Přílohu originálu zápisu tvoří pozvánka a prezenční listina.

Článek 32

Představenstvo

1. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva a náleží mu obchodní vedení družstva.
2. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem nebo stanovami družstva nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu družstva
3. Představenstvo družstva zejména:
 - a) zajišťuje řádné vedení účetnictví a předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku,
 - b) zajišťuje a kontroluje plnění přijatých usnesení členské schůze,
 - b) zabezpečuje a kontroluje chod a obchodní vedení družstva,

- c) svolává a organizačně zabezpečuje konání členské schůze, včetně mimořádného a náhradního jednání tohoto orgánu družstva,
 - d) podává členské schůzi zprávy o své činnosti, jakož i o činnosti družstva, včetně návrhů koncepce jeho dalšího rozvoje a zaměření,
 - e) předkládá k projednání členské schůzi návrhy, jejichž projednání a schválení je v pravomoci členské schůze podle zákona a těchto stanov,
 - f) rozhoduje o všech zásadních otázkách týkajících se řízení, organizace a hospodaření družstva, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti členské schůze,
 - g) vstupuje do závazkových vztahů vůči třetím osobám v souladu s obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a při respektování schváleného podpisového řádu družstva,
 - h) zajišťuje zřízení fondů družstva a jejich použití podle rozhodnutí členské schůze,
 - i) uplatňuje nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu,
 - j) rozhoduje o členských a bytových otázkách v rozsahu určeném těmito stanovami,
 - k) projednává návrhy a podněty členů družstva a stížnosti jiných osob a projednává případy porušení či neplnění povinností členů družstva.
4. Představenstvo jedná jménem družstva způsobem upraveným ve stanovách a při své činnosti se řídí právními předpisy, zejména NOZ, dále pak usneseními, pokyny a zásadami schválenými členskou schůzí, jsou-li v souladu s právními předpisy a stanovami družstva.
 5. Představenstvo družstva má 4 členy – předsedu a místopředsedy, kteří jsou voleni a odvoláváni členskou schůzí. V čele představenstva stojí předseda zvolený členy představenstva.
 6. Představenstvo zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Zasedání představenstva svolává jeho předseda písemnou pozvánkou s uvedením místa, data, hodiny a programu jednání. Pozvánka spolu s písemnými materiály musí být doručena členům představenstva nejméně 7 dnů před jeho zasedáním. Zasedání se souhlasem všech členů představenstva může být svoláno i telefaxem nebo elektronickou poštou. I v takovém případě musí obsahovat pozvánka náležitosti uvedené v první větě tohoto odstavce a členové představenstva potvrdí její přijetí. Zasedání lze svolat i uvedením data, místa a hodiny konání představenstva, včetně programu jeho příštího jednání přímo v zápise z předchozího zasedání.
 7. Předseda představenstva je povinen svolat zasedání představenstva vždy, požádá-li o to některý člen představenstva. V takovém případě svolá zasedání nejpozději do 10 dnů ode dne doručení takové žádosti. Žádost člena orgánů společnosti musí být odůvodněna a musí obsahovat návrh programu zasedání.
 8. Zasedání představenstva řídí jeho předseda. V případě jeho nepřítomnosti řídí zasedání místopředseda. O průběhu jednání představenstva se pořizuje zápis, který podepisuje osoba řídící zasedání a zapisovatel. Každý člen představenstva má právo, aby v zápise byl uveden jeho odlišný názor na projednávanou záležitost. V zápise z jednání představenstva musí být jmenovitě uvedeni členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se hlasování zdrželi.
 9. Představenstvo je způsobilé se usnášet, je-li jeho zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů a rozhoduje o jednotlivých otázkách nadpoloviční většinou hlasů všech členů představenstva. Každý člen představenstva má jeden hlas.
 10. Představenstvo může jednat bez předchozího souhlasu členské schůze až do výše 30.000,- v každém jednotlivém případě. O změně výše částky rozhoduje členská schůze.

Článek 33

Kontrolní komise

1. Působnost kontrolní komise vykonává členská schůze.

VII. JEDNÁNÍ DRUŽSTVA

Článek 34

Způsob jednání, zastupování a podepisování za družstvo

1. Jménem družstva jedná kterýkoliv člen představenstva samostatně.
2. Právní úkon, pro který je předepsána písemná forma činí jménem družstva vždy dva členové představenstva.

VIII. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 35

Společná ustanovení k hospodaření družstva

1. Zdroje krytí nákladů družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.
2. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a používá se na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů. Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.
3. Družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1.ledna 2014 podle obchodního zákoníku.
4. Družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
5. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

Článek 36

Nedělitelný fond

1. Družstvo vytvořilo při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10 % ročního čistého zisku, a to do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu.
2. Nedělitelný fond lze použít výhradně k úhradě ztrát družstva.
3. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, ani se k němu nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu člena.

Článek 37

Fond dlouhodobé zálohy na opravy, dodatečné investice a na náklady spojené se správou majetku (fond oprav)

1. Fond oprav se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného bytů a nebytových prostor, dotací poskytnutými státem, popř. dalších zdrojů.

2. Fond oprav se používá na financování oprav, údržby, rekonstrukce a modernizaci bytového fondu a na náklady spojené se správou majetku, popřípadě dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
3. Součástí předepsaných úhrad spojených s užíváním bytu, popř. nebytového prostoru je příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Stanoví se v souladu s předpokládanými náklady na opravy, resp. výdaji na dodatečné investice a předpokládaným zůstatkem zálohy k začátku roku. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku.

Článek 38

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

1. Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát.
2. Zisk se použije k uspokojování bytových potřeb členů – nájemců družstevních bytů a dalšímu rozvoji bytového družstva.
3. Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím nerozděleného zisku minulých let, nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů, pokud byly zřízeny.
4. Na základě rozhodnutí členské schůze mají členové vůči družstvu uhrazovací povinnost ke krytí ztrát družstva, a to až do výše trojnásobku základního členského vkladu.

IX.

ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA

Článek 39

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze, jejíž průběh musí být zaznamenán ve formě notářského zápisu.
2. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
4. Bytové družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

X.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 40

1. Přijetím těchto stanov se družstvo podřizuje zákonu o obchodních korporacích jako celku a pozbývají účinnosti dosavadní stanovy družstva a ustanovení vnitřních předpisů družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami a zákonem o obchodních korporacích.
2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti družstva a členů družstva ode dne zveřejnění zápisu o podřízení se zákonu o obchodních korporacích jako celku v obchodním rejstříku.