

STANOVY

ROZVOJ, stavební bytové družstvo
se sídlem: **Wolkerova 1578/15, 79601 Prostějov**

IČ: 00049891
družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně
v oddílu DrXXXIV, č. vl. 453

právní forma: **bytové družstvo**

internetové stránky družstva: www.rozvoj-sbd.cz

Část I. **Základní ustanovení**

Čl. 1

- 1) Firma: **ROZVOJ, stavební bytové družstvo**
- 2) Sídlo: **Wolkerova 1578/15, 796 01 Prostějov**
- 3) ROZVOJ, stavební bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, v oddílu DrXXXIV, č. vl. 453 a má přiděleno identifikační číslo **00049891**.

Čl. 2

- 1) Družstvo, které přijalo tyto stanovy, je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.
- 2) Družstvo se řídí zejména zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník oba v platném znění a těmito stanovami.
- 3) Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
- 4) Družstvo je povinno ve svém sídle zřídit **informační desku**. Informační deska se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Část II. **Činnosti družstva**

Čl. 3

- 1) Předmětem činnosti družstva je:
 - a) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukce bytových a nebytových objektů,
 - b) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor,
 - c) přidělování bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva a uzavírání příslušných smluv,
 - d) zajišťování a obstarávání správy obytných domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných fyzických a právnických osob,
 - e) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
 - f) revize a zkoušky vyhrazených plynových zařízení
 - g) revize a zkoušky vyhrazených tlakových zařízení
 - h) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona
- 2) Předmětem činnosti družstva může být i výkon jiných činností schválených představenstvem družstva za předpokladu získání příslušného živnostenského nebo jiného oprávnění.

Část III. **Členství v družstvu**

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 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 jen při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem rozhodnutí předsedy představenstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
 - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) **Právnická osoba se nemůže stát členem družstva.**

Čl. 5

- 1) Rozhodnutím předsedy vzniká členství dnem, kdy předseda rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 500,- Kč a základního členského vkladu ve výši 1.450,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí orgánu družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.

- 2) Předseda je povinen rozhodnout o přihlášce nejpozději ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy byla přihláška družstvu doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí podat odvolání k představenstvu, které je projedná na svém nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl.
- 2) **Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.**
- 3) **Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.**

Čl. 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 manželů nebo písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - e) smrtí jednoho z bývalých manželů, nebo
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

Čl. 8

- 1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

Čl. 9

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.

Čl. 10

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 buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, 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.

Čl. 12 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze družstva. Schůze představenstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo nebo kontrolní komise rozhodne,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle zákona a těchto stanov,
- 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 a žádat o vydání potvrzení o svém členství podle čl. 28 těchto stanov,
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené,
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo 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,
- g) obdržet vypořádací podíl v případě zániku členství podle čl. 26 těchto stanov,
- h) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze podle čl. 63 odst. 11) těchto stanov.
- i) poskytnout družstevní byt (nebytový prostor) do podnájmu se souhlasem orgánu družstva,
- j) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů,
- k) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Čl. 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, těmito stanovami a dodržovat rozhodnutí orgánů družstva a dalších vnitrodružstevních předpisů,
- b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu podle čl. 16, popř. čl. 17 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu,
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti; uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
- d) uhradit družstvu úrok z prodlení stanovený zvláštním právním předpisem, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené s jeho užíváním,
- e) hradit pravidelné měsíční platby na činnost družstva a uhradit platby za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka či jeho změny, vypracováním smlouvy o převodu bytu, nebytového prostoru či pozemku do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši podle článku 14 těchto stanov,
- f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, zachovávat dobré mravy a nerušit a neohrožovat ostatní při výkonu jejich užívacích práv,
- g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt či nebytový prostor člen nepřevzme,

- h) 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,
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu a bytů,
- j) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně do výše trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, jestliže:
- 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, jsou-li zřízeny, 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,
- k) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva,
- l) předat družstvu bez zbytečného odkladu družstevní byt (nebytový prostor), který je člen povinen vyklidit, a to na základě písemného protokolu,
- m) při ukončení nájmu předat družstevní byt (nebytový prostor) včetně příslušenství a vybavení, vyklizený, řádně vyčištěný s kompletním vybavením ve stavu schopném řádnému užívání odpovídající běžnému opotřebení.

Na členy vlastníky a nebydlící členy se nevztahují ustanovení tohoto článku stanov, týkající se nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).

Člen – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) v domě, kde již vzniklo společenství vlastníků podle jiného právního předpisu **je povinen** dodržovat a plnit usnesení shromáždění vlastníků jednotek schválená v souladu s obecně závaznými platnými předpisy.

Čl. 14

Platby za úkony z podnětu člena a na činnost družstva

I. Platby za úkony z podnětu nebo ve prospěch člena:

a)	Registrace převodu družstevního podílu nebydlícího člena a člena vlastníka	Kč	1.000,-
b)	Registrace převodu družstevního podílu včetně družstevního bytu, případně nebytového prostoru (garáže)		
	• mezi příbuznými v řadě přímé a sourozenci	Kč	1.000,-
	• na osoby cizí:		
	- garáž, garsonka, byt 1 + 1	Kč	5.000,-
	- byt 2 + 1	Kč	6.000,-
	- byt 3 + 1	Kč	8.000,-
	- byt 4 + 1	Kč	10.000,-
c)	<u>Žádost o podnájem:</u>		
	• družstevního bytu na osobu cizí při uzavření podnájmu po dobu max. 12 měsíců:		
	- garsonka, příp. 1 pok. byt	Kč	1.500,-
	- 2 pok. byt	Kč	2.000,-
	- 3 pok. byt a větší	Kč	2.500,-
	s tím, že za každý další rok se platba zvyšuje o částku 1.000,- Kč		
	• družstevního bytu na osobu cizí při uzavření podnájmu na dobu neurčitou	Kč	10.000,-
	• družstevního bytu na příbuzné v řadě přímé a sourozence:		
	- na dobu určitou bez omezení délky podnájmu	Kč	500,-
	- na dobu neurčitou	Kč	1.000,-
	• garáže na osobu cizí bez omezení délky podnájmu	Kč	1.000,-
	• garáže na příbuzné v řadě přímé a sourozence bez omezení délky podnájmu	Kč	500,-
	Pokuta za přenechání bytu do podnájmu bez souhlasu družstva	Kč	5.000,-

d) Vyhotovení smlouvy pro převod družstevního bytu nebo nebytového prostoru (garáže) do vlastnictví:

a) Vyhotovení smlouvy pro převod bytové jednotky	Kč	3.000,-
b) vyhotovení smlouvy pro převod bytové jednotky včetně garáže	Kč	3.500,-
c) vyhotovení smlouvy pro převod samostatné garáže	Kč	1.000,-

Všechny výše uvedené platby hradí člen, kterého se předmětný úkon týká. Platby podle písm. a) a b) hradí nabyvatel členských práv a povinností, a to v termínu nejpozději v den registrace převodu družstevního podílu.

II. Platby členů na činnost družstva:

1)	a)	úhrada na činnost družstva u členů nájemců bytů (kromě členů uvedených v odst. d) tohoto bodu) se stanovuje měsíčně bez ohledu na velikost bytové jednotky ve výši:	
		- v domech se samostatnou kotelnou	126,- Kč
		- v domech bez samostatné kotelny	105,- Kč
		- v domech o 4 bytových jednotkách	150,- Kč
	b)	úhrada na činnost družstva u členů nájemců garáží se stanovuje měsíčně bez ohledu na velikost garáže ve výši	53,- Kč
	c)	úhrada na činnost družstva u členů vlastníků a nebydlících členů se stanovuje měsíčně ve výši	50,- Kč
	d)	úhrada na činnost družstva u členů nájemců bytů v domě, kde již vzniklo společenství vlastníků jednotek podle zvláštního zákona se samostatným běžným účtem, se stanovuje měsíčně bez ohledu na velikost bytové jednotky ve výši	116,- Kč + všechny platby stanovené společenstvím

- Platby uvedené v bodu II. odst. 1 písm. a), b) a d) tohoto článku hradí členové pravidelně měsíčně v rámci úhrady nájemného vztahující se k jimi užívanému bytu příp. garáže.
- Platby uvedené v bodu II. odst. 1 písm. c) tohoto článku hradí členové jedenkrát ročně, nejpozději do 31.3 kalendářního roku.
- Žadatel o přijetí za člena družstva hradí platbu uvedenou v bodu II. odst. 1 písm. c) tohoto článku nejpozději při podání přihlášky za člena družstva ve výši připadající na období do konce příslušného kalendářního roku. Od následujícího kalendářního roku již podle předchozího odstavce.
- V případě ukončení členství se alikvotní díl úhrady provedené podle bodu II. odst. 1 písm. c) tohoto článku vrací za období od ukončení členství do konce příslušného kalendářního roku. V případě ukončení členství v období od prvního dne do 15. dne v měsíci již za běžný měsíc, v období od 16. dne do posledního dne v měsíci až od následujícího měsíce.
- Platby uvedené bodu II. odst. 1 tohoto článku slouží ke krytí nákladů středisek ostatního hospodaření. Vůči členům se tyto úhrady nezúčtovávají. Po dobu trvání členského vztahu člena k družstvu nárok na vrácení těchto úhrad nevzniká.
- Platby podle bodu II. odst. 1 písm. c) tohoto článku se nevztahují na členy statutárního orgánu družstva, členy kontrolní komise družstva a členy družstva - zaměstnance ve stálém pracovním poměru.

III. Platby za úkony prováděné družstvem na základě žádosti členů:

1.	a) Vyhotovení nové nájemní smlouvy (při ztrátě), v důsledku dědictví, příp. majetkového vypořádání	Kč	200,-
	b) Vyhotovení fotokopie dokladu	Kč	100,-
	c) Vyhotovení potvrzení pro stavební spořitelnu, finanční úřad apod.	Kč	200,-
	e) Vyhledávání dokladů v archivu členských spisů	Kč	300,-
	f) Vyhotovení smlouvy o smlouvě budoucí	Kč	200,-
2.	Žádost o navrácení členství po vyloučení	Kč	2.000,-
3.	Žádost o vydání potvrzení o svém členství podle čl. 28 odst. 3) těchto stanov	Kč	100,-
4.	Žádost o kopii zápisu z členské schůze podle čl. 63 odst. 11) těchto stanov	Kč	100,-
5.	Žádost o vydání opisu jmenného seznamu všech členů družstva nebo požadované části seznamu	Kč	500,-

6.	Rozšíření bytu (nebytového prostoru), příp. vybudování bytové (nebytové) jednotky ze společných částí domu	Kč	3.000,- + 300,- /m ²
7.	Platba za mimořádnou službu v případě žádosti o rozbor hospodaření bytového střediska za předešlá účetní období ve výši:		
	- základní platba za každý vyhledaný měsíc	Kč	25,-
	- za každou vyhledanou položku	Kč	20,-
8.	Žádost o vydání souhlasu se stavební úpravou bytu	Kč	150,-
9.	Jednorázová platba za každou příjmovou platbu uskutečněnou na pokladně družstva	Kč	55,-
10.	Žádost o zpětvzetí žaloby družstva u soudu	Kč	1.000,-

Čl. 15 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů podle čl. 16 a 17 těchto stanov.
- 2) **Základní členský vklad** je pro všechny členy družstva stejný a činí **1. 450,- 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 představenstvo se členem písemnou smlouvou, 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.

Čl. 16 Další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s družstvem podle odst. 4 tohoto článku, **je jednou z podmínek vzniku členství**, kdy členství bude spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu.
- 3) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením představenstvo.
- 4) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
 - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 5 tohoto článku,
 - b) ujednání o tom, že uchazeč o členství je povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
 - c) ujednání o tom, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodloužení byt' jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,
 - d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
- 5) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí představenstvo, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
- 6) Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.
- 7) Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

- 8) Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.

Čl. 17

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva lze vedle úhrady dalšího členského vkladu podle článku 16 těchto stanov podmínit splacením dodatečného členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo. Při převodu takového družstevního bytu (nebytového prostoru) do osobního vlastnictví se dodatečný další členský vklad stává výnosem středisek ostatního hospodářství. V ostatních případech se tento dodatečný další členský vklad stává součástí vypořádacího podílu podle čl. 26 těchto stanov.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě. Po ukončení této realizace se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 16 těchto stanov.

Čl. 18

Převod družstevního podílu

- 1) Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro vznik členství v družstvu podle těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v družstvu.
- 2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15 dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z družstva.
- 4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- 5) Jedno vyhotovení smlouvy o převodu družstevního podílu nebo prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu podle odst. 4 **musí být opatřeno úředním ověřením podpisů všech účastníků.**
- 6) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat od nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených podle čl. 14 odst. I písm. a) a b) těchto stanov.
- 7) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí příslušnými ustanoveními těchto stanov.

Čl. 19

Převod částí družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11 těchto stanov na jiného člena.

Čl. 20 Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou 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) jednomu z manželů uzavřením dohody o zúžení společného jmění manželů (smlouvou o manželském majetkovém režimu) nebo dohody o zániku společného nájmu bytu,
- h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) doručením vyzoomění 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 jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- k) 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.

Čl. 21 Dohoda o zániku členství

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

Čl. 22 Vystoupení člena

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu, pokud není dále uvedeno jinak.
- 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 30 dnů ode dne, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží.
- 4) Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
- 5) Členství vystupujícího člena pro nesouhlas se změnou stanov zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

Čl. 23 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 přihlídně při vypořádání dědictví.

Čl. 24 Vyloučení člena

- 1) Člen (společní členové) mohou být z družstva vyloučeni **rozhodnutím představenstva družstva**, zejména pokud:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušují svoje členské povinnosti uvedené v zákoně nebo těchto stanovách,

- b) přestali splňovat podmínky pro členství podle zákona a těchto stanov,
 - c) zavrženíhodným způsobem zasáhli do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
 - d) byli pravomocně odsouzeni pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi,
 - e) nesplnili vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázali,
 - f) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
- a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu zejména tím, že neuhradí platby ve výši nejméně tří měsíčního předpisu,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) porušuje ustanovení čl. 45 těchto stanov.
- 3) Členství zaniká dnem doručení písemného rozhodnutí představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) **Před rozhodnutím o vyloučení** je družstvo povinno udělit členovi **písemnou výstrahu** rozhodnutím předsedy.
- 5) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta v délce nejméně třiceti dnů.
- 6) Vyloučit člena družstva bez udělení 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 nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 7) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. O vyloučení nelze rozhodnout později, než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
- 8) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 9) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 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.
- 10) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.
- 11) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 12) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen (společní členové) vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy bylo této osobě (osobám) 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.

Čl. 25

Zánik družstva

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

Čl. 26

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlicího člena (rozumí se člen, kterému dosud nevzniklo v družstvu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu,
 - b) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, případně dodatečnému dalšímu členskému vkladu podle čl. 17 těchto stanov. Do vypořádacího podílu se nezapočítávají splátky zvýhodněného dlouhodobého investičního úvěru na pořízení družstevní bytové výstavby.
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:
 - ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu,
 - cb) nule, pokud základní členský vklad byl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu,

Čl. 27

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 26 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, 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. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 28

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisují:
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem prokazatelně určená adresa pro doručování,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členský vklad 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) Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena družstva, kterého se zápis týká. Podpis člena družstva 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 představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

**ČÁST IV.
POŘADNÍKY A VZNIK PRÁVA NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU
DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

Čl. 29

Sestavování pořadníků

- 1) Pořadník sestavuje představenstvo s přihlédnutím k délce členství.
- 2) Pořadník se průběžně nejméně 1 krát ročně aktualizuje.
- 3) Pořadník je trvale zveřejněn na informační desce družstva.

Čl. 30

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu předseda se členy podle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12 písm. e) se členem družstva v případech:
 - a) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb družstva,
 - b) kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva.
- 3) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12 písm. f) se členem družstva v případě uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem.

Čl. 31

- 1) Před postupem podle čl. 30 družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 16, popř. čl. 17 těchto stanov; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 30, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Čl. 32

Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou

- 1) Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) na dobu určitou fyzické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případech, kdy byt byl uvolněn vyklizením po neplátcích, nebo po členech, kterým zaniklo právo nájmu, nebo pokud nemá zájem žádný z členů družstva.
- 2) V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu.
- 3) Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytové prostoru) se určí ve smlouvě.

**ČÁST V.
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) 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. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 34

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně

oznámít družstvu. Pokud člen -nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

- 2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Členové - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům (vlastníkům) bytů výkon jejich práv.
- 4) Pokud ví člen - nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí tuto skutečnost prokazatelně a včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 6) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 7) Na středisku bytového hospodářství, kde již došlo k převodu alespoň jedné bytové jednotky do vlastnictví podle zvláštního zákona si veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařízení a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen – nájemce (společní členové – společní nájemci) vyjma oprav společných částí domu vymezených v prohlášení vyhotoveném podle zvláštního zákona.
- 8) Na středisku bytového hospodářství, kde doposud nedošlo k převodu alespoň jedné bytové jednotky do vlastnictví podle zvláštního zákona, si členové - nájemci mohou rozhodnout o odchylném způsobu úhrady oprav v bytě a úhradě nákladů spojených s běžnou údržbou bytu, zejména o tom, že určité opravy mohou být hrazeny z dlouhodobé zálohy tohoto střediska.

Čl. 35

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen - nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena – nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí písemná výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům (vlastníkům) bytů obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 36

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámít bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 37

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti,

kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena - nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Čl. 38

Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena – nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 39

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví příslušný orgán družstva s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výše se stanoví v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se se členem - nájemcem družstevního bytu a to ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma platby na činnost družstva určené na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 71 těchto stanov, který je stanoven pevnou částkou.
- 5) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí měsíčně nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.
- 6) Vyúčtování ostatních záloh na nájemné družstvo neprovádí se členem – nájemcem družstevního bytu, ale zúčtuje se jedenkrát za zúčtovací období s dlouhodobou zálohou příslušného střediska bytového hospodářství. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3) a platba na činnost družstva podle odst. 4) se do tohoto vyúčtování nezahrnují.
- 7) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
- 8) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 7) je splatný nejpozději do 4 měsíců po doručení vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
- 9) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení stanovený zvláštním právním předpisem.
- 10) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Čl. 40

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Člen - nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen – nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.
- 2) Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

Čl. 41

- 1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne kdy člen – nájemce

- vadu zjistil nebo mohl zjistit.
- 2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytně za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

Čl. 42

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 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) Běžné záležitosti týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Čl. 43

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) dohodou manželů nebo dohodou rozvedených manželů,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) smrtí jednoho z manželů, nebo
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

Čl. 44

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) 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.
- 3) 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.

Čl. 45

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení **jen s předchozím písemným souhlasem příslušného orgánu družstva**. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 24 těchto stanov.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

Čl. 46

Výměna bytu

- 1) Jestliže člen – nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.
- 2) Za účelem výměny družstevních bytů si členové – nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly, a to dnem uskutečnění výměny bytů.

Čl. 47

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí 3 měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo se členem - nájemcem jinak,
- e) vznikem vlastnictví člena - nájemce k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

Čl. 48

- 1) Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 3) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu – nájemci právo zadržet movité věci, které má člen – nájemce v bytě.

Čl. 49

Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva tohoto nájmu a na ustanovení o právech a povinnostech členů – nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 50

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem představenstva družstva.

Čl. 51

Sloučení a rozdělení bytu

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.
- 3) Souhlas představenstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
- 4) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí novou výši dalších členských vkladů a zůstatek nespliceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

Část VI.

ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 52

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) představenstvo
- c) předseda
- d) kontrolní komise

Orgány uvedené v odst. b) až d) jsou volené orgány družstva.

Čl. 53

Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.

Čl. 54

- 1) **Členem voleného orgánu družstva** může být pouze **člen družstva** - fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) **Člen, který má být volen** do orgánu družstva, **je povinen** družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
- 3) **Kdo přijme funkci** člena voleného orgánu družstva, **zavazuje se**, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná v obhajitelném zájmu družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou.
- 4) Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními občanského zákoníku o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce.

Čl. 55

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.
- 3) **Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet**, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

Čl. 56

- 1) **Funkční období** členů orgánů družstva činí **5 let**. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. **Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.**
- 2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 57

Členové volených orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 58

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva, kontrolní komise a ředitel nesmějí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- 3) Člen, který má být volen, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 2) tohoto článku předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen vykonávat v průběhu výkonu funkce, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto

oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena.

- 4) Zanimke-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím.
- 5) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 4) tohoto článku funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového 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. Usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jejich jednání a rozhodování upravuje volební a jednací řád, které schvaluje členská schůze. Nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

Čl. 59

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajíc orgán usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 60

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 61

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením, případně se zdrželi hlasování. U neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 4) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu oznámením vyvěšeným na **informační desce družstva** po dobu nejméně 6 měsíců ode dne konání členské schůze.

Čl. 62

Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) **Do výlučné působnosti členské schůze náleží:**
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,

- c) volit a odvolávat členy představenstva a členy kontrolní komise,
 - d) schvalovat určení celkové výše odměny představenstva a kontrolní komise,
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
 - i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - j) rozhodovat o přeměně družstva,
 - k) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - l) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o výši jeho odměny,
 - m) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - n) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - o) projednávat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - p) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
- 4) **Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování** o určité záležitosti do své působnosti, **nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi**, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.
- 5) **Členskou schůzi svolává představenstvo** podle potřeby, nejméně však **jedenkrát ročně**. Představenstvo svolává členskou schůzi, na které se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato členská schůze konala **nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období**, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 6) **Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi** vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat členskou schůzi, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo se družstvo dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 7) Na žádost kontrolní komise nebo na základě žádosti členů družstva podle odst. 6) tohoto článku je **představenstvo povinno svolat členskou schůzi tak, aby se konala nejpozději do 30 dnů od doručení takové žádosti**. Nebude-li členská schůze v této lhůtě svolána, jsou povinni ji svolat jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise. Pokud by tak neučinili do 10 dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 8) Pokud nebude členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo na žádost členů družstva usnášení schopna, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo členové družstva vezmou svoji žádost o svolání členské schůze zpět.
- 9) **Svolání členské schůze** se oznamuje všem členům družstva **písemnou pozvánkou** odeslanou jako obyčejná listovní zásilka nebo e-mailem na adresu uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem, a to **nejpozději 15 dnů přede dnem konání** členské schůze. **Současně se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva** a to až do okamžiku konání členské schůze příp. náhradní členské schůze. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu.
- 10) **Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:**
- a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze.
- 11) K pozvánce se zpravidla přikládají veškeré podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 12) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy v pozvánce. Tato povinnost je splněna uveřejněním na internetových stránkách družstva.
- 13) Na žádost 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánek, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat novou

členskou schůzi. **Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek měnit – pouze za účasti a se souhlasem všech členů družstva.**

Čl. 63

- 1) **Členská schůze je schopna se usnášet**, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.
- 2) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo.
- 3) **Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo:**
 - a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
 - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva.Omezení hlasovacího práva se vztahuje i na osoby, které jednájí ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo.
- 4) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.
- 5) Člen se může nechat na jednání členské schůze zastoupit. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích.
- 6) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.
- 7) V případě rozhodování o:
 - a) uhrazovací povinnosti členů,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměně družstva,**je členská schůze schopna se usnášet**, pokud jsou přítomni alespoň **dvě třetiny všech členů** družstva a usnesení musí být přijato alespoň **dvěma třetinami přítomných členů**.
- 8) **Není-li členská schůze schopna se usnášet**, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, **náhradní členskou schůzi**, a to novou pozvánkou, se stejným programem, a stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi. Náhradní členská schůze musí být svolána bez zbytečného odkladu.
- 9) **Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.**
- 10) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, **jsou-li přítomní a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.**
- 11) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze (náhradní členské schůze) a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.
- 12) Ten, kdo svolal členskou schůzi a příp. náhradní členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis a to nejpozději do 15 dnů ode dne jejího konání. Zápis musí obsahovat náležitosti uvedené v čl. 61 těchto stanov.
- 13) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
 - a) změnu stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

Čl. 64

Každý člen družstva, člen představenstva nebo člen kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

Čl. 65

Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, které:
 - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu,
 - b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - c) svolává členskou schůzi, připravuje podklady k jednání a podává jí zprávy o své činnosti a o činnosti družstva,
 - d) rozhoduje o odvoláních proti rozhodnutí předsedy.
- 2) Představenstvo zastupuje družstvo navenek ve všech záležitostech.
- 3) Právní jednání družstva, pro která je určena písemná forma, podepisuje za družstvo předseda představenstva (popř. místopředseda představenstva) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 4) Pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.
- 5) Představenstvo má **3 členy**.
- 6) **Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.**
- 7) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 8) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze **odvolat**.
- 9) Člen představenstva může z funkce **odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná.** Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 10) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 11) **Představenstvo**, jehož počet členů neklesl pod polovinu, **může jmenovat (kooptovat)** náhradní členy do příští členské schůze. Kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva.
- 12) Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 13) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu představenstva. Místopředseda představenstva zastupuje předsedu představenstva v době jeho nepřítomnosti. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v pořadí určeném představenstvem. V případě potřeby představenstvo jmenuje ředitele a vymezí okruh jeho působnosti.
- 14) Schůzi představenstva svolává předseda představenstva nebo místopředseda představenstva, případně pověřený člen představenstva. Písemná pozvánka musí být odeslána všem členům orgánu poštou nebo e-mailem nejpozději 4 kalendářní dny přede dnem jejího konání. V pozvánce se uvede datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání. Spolu s pozvánkou se zasílají zpravidla i písemné podkladové materiály, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.
- 15) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů ode dne doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 16) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 17) O průběhu jednání představenstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat náležitosti uvedené v čl. 61 těchto stanov. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.

Čl. 66

Předseda

- 1) Předseda je orgánem družstva, kterému přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) rozhodovat o bytových a členských otázkách v rozsahu určeném ve stanovách,
 - c) řídit běžnou činnost družstva (pokud je zaměstnancem družstva) v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovních a ostatních obecně závazných právních předpisů.
- 2) Předseda odpovídá za výkon funkce představenstvu.
- 3) V oblasti organizování práce představenstva předseda:

- a) svolává a řídí schůze představenstva, navrhuje program jeho jednání,
 - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva,
 - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva,
 - d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.
- 4) V oblasti bytových a členských otázek předseda:
- a) rozhoduje o žádostech o přijetí žadatele za člena družstva podle čl. 4 a 5 těchto stanov,
 - b) vyjadřuje se k vystoupení člena z družstva podle čl. 22 těchto stanov,
 - c) rozhoduje o žádostech o podnájmu bytu (části bytu) příp. nebytového prostoru podle čl. 45 těchto stanov,
 - d) rozhoduje o žádostech o výměnu bytu (nebytového prostoru) podle čl. 46 těchto stanov,
 - e) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než k bydlení,
 - f) uzavírá se členem-nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) nájemní smlouvu podle čl. 33 těchto stanov,
 - g) podle schváleného pořadníku přiděluje členům družstevní byty,
 - h) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru) a o výši nájemného a úhradě za plnění poskytovaná s užívání bytu (nebytového prostoru) nebo záloh na ně,
 - i) uzavírá se členem dohodu o zániku členství podle čl. 21 těchto stanov,
 - j) rozhoduje o udělení výstrahy před vyloučením podle čl. 24 odst. 4) těchto stanov.
- 5) O žádostech členů uvedených v odst. 4 písm. a) až e) tohoto článku stanov rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů ode dne jejich podání.
- 6) Předsedu po dobu jeho nepřítomnosti ve věcech podle odst. 1 písmene a) a b) tohoto článku zastupuje místopředseda představenstva nebo jiný člen představenstva v pořadí určeném představenstvem.
- 7) Předsedu po dobu jeho nepřítomnosti ve věcech podle odst. 1 písmene c) tohoto článku zastupuje vedoucí zaměstnanec družstva určený organizačním řádem.
- 8) O své činnosti podle odst. 4) informuje předseda představenstvo na jeho nejbližším zasedání.

Čl. 67

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednává a vyřizuje stížnosti členů družstva.
- 2) Kontrolní komise má **tři členy**.
- 3) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 4) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze **odvolat**.
- 5) Člen kontrolní komise může z funkce **odstoupit**. **Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná**. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 6) V případě smrti člena kontrolní komise, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 7) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, **může jmenovat (kooptovat)** náhradní členy do příští členské schůze. Kooptovaný člen kontrolní komise, který nastoupil na uvolněné místo člena kontrolní komise má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena kontrolní komise.
- 8) Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 9) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 10) Mezi pravomoci kontrolní komise patří:
 - a) volit a odvolávat ze svých členů předsedu a místopředsedu,
 - b) vyjadřovat se ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů,
 - c) kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva a zaměstnanců družstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Totéž platí i ve vztahu k řediteli.
 - d) upozorňuje představenstvo na zjištěné nedostatky a vyžaduje zjednání nápravy.
- 11) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 12) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

- 13) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 14) Schůzi kontrolní komise svolává předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda. Písemná pozvánka musí být odeslána všem členům orgánu poštou nebo e-mailem nejpozději 4 kalendářní dny přede dnem jejího konání. V pozvánce se uvede datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání. Spolu s pozvánkou se zasílají zpravidla i písemné podkladové materiály, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
- 15) Místopředseda kontrolní komise zastupuje předsedu kontrolní komise v době jeho nepřítomnosti.
- 16) O průběhu jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, který musí obsahovat náležitosti uvedené v čl. 61 těchto stanov. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.

Čl. 68

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda nebo jím pověřený zmocněnec.
- 2) Předseda nebo jím pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Část VII.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 69

Financování činnosti družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

Čl. 70

Bytové hospodaření

- 1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma platby na činnost družstva podle čl. 39 odst. 4, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.
- 3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Pokud jsou na středisku bytového hospodářství vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu a družstvo není správcem domu podle jiného právního předpisu, případný zisk či ztráta se vypořádají s jednotlivými členy družstva nebo se střediskem správy družstva.

Čl. 71

Ostatní hospodaření

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy družstva aj.) získává družstvo zejména z úhrad na činnost družstva od svých členů, z příspěvků na správu domu od vlastníků bytů a nebytových prostor a z odměn jiných právnických osob za zajišťování správy domu, ze zápisného nových členů, a jiných úhrad od členů, z finančních výnosů a výnosů z ostatní hospodářské činnosti, pronájmů nebytových prostor, případně dodatečného dalšího členského vkladu podle čl. 17 odst. 1) těchto stanov.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
- 3) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk je použit podle rozhodnutí členské schůze k přidělení do fondů družstva. Zisk nelze rozdělit mezi členy družstva.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze z:
 - a) nedělitelného fondu
 - b) z jiných fondů ze zisku,
 - c) kombinací výše uvedených způsobů,

- d) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí členské schůze (uhrazovací povinnost lze členům uložit teprve po vyčerpání výše uvedených fondů).

Čl. 72

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 16 těchto stanov, který je součástí základního kapitálu. Fond družstevní bytové výstavby, příp. jiné kapitálové fondy; dále sociální fond, fond družstevně společenské činnosti příp. jiné fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými představenstvem.
- 4) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16 těchto stanov, fond družstevní bytové výstavby a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 73

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 16 těchto stanov.

Čl. 74

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných fondů ze zisku rozhodnutím představenstva.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 75

Fond dalších členských vkladů

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16 těchto stanov, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se zvyšuje o splátky zvýhodněného dlouhodobého investičního úvěru, které však nejsou součástí kapitálu.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství a v rámci nich podle jednotlivých členů.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

Čl. 76

Fond družstevní bytové výstavby

- 1) Fond družstevní bytové výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu.
- 2) Fond se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.
- 3) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou.
- 4) Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu.

Čl. 77

Fond družstevně společenské činnosti

- 1) Fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí členské schůze.

- 2) Prostředky fondu se používají na výdaje spojené s konáním schůzí orgánů družstva, na propagaci družstva a dále na výdaje podle platné směrnice družstva schválené představenstvem.

Čl. 78

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnou měsíční platbou (příp. mimořádným vkladem), která je součástí nájemného u členů – nájemců bytů (nebytových prostor).
- 2) Výši měsíční platby stanoví příslušný orgán družstva. Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravuje směrnice družstva schválená představenstvem.
- 3) U středisek bytového hospodářství se zahájenými převody bytů se výše platby schvaluje na schůzích společenství vlastníků jednotek svolávaných podle jiného právního předpisu.
- 4) Dlouhodobá záloha se používá na financování oprav, údržby, dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací příslušného bytového domu (střediska bytového hospodářství) a dále slouží ke krytí případné ztráty tohoto střediska.
- 5) Dlouhodobá záloha se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.
- 6) Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do následujícího roku. Se členem – nájemcem družstevního bytu se nevypořádává a to ani při ukončení nájmu.

Čl. 79

Sociální fond

- 1) Sociální fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření ve výši podle rozhodnutí členské schůze.
- 2) Fond se používá na financování sociálních potřeb zaměstnanců družstva v souladu s uzavřenou kolektivní smlouvou nebo platnou směrnicí družstva.

Čl. 80

Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Doplnkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby evidovaném na střediscích ostatního hospodaření ve výši odpisů hmotného majetku (nebytových prostor), pronajímaných v rámci podnikání družstva.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů, oprav a ostatních nákladů na výše uvedené nebytové prostory.

Část VIII.

ZRUŠENÍ, LIKVIDACE A ZÁNÍK

Čl. 81

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

Část IX.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 82

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů, začíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí, pokud zákon nebo stanovy neurčí jinak.

- 3) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné.

Čl. 83

Podněty členů

O písemných podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do 60 dnů ode dne jejich podání, pokud dále není uvedeno jinak. Tato lhůta se prodlužuje v případech, kdy o odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze. V těchto případech rozhoduje členská schůze na svém nejbližším jednání. O vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

Čl. 84

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených platným právním předpisem nebo těmito stanovami.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl;
 - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do 5ti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

Čl. 85

Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátovi, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul 1 rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část X.
PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 86

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) Počet stávajících členů představenstva je pět a jejich funkční období končí dnem 26. 6. 2016.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Čl. 87

- 1) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.
- 2) Ke dni účinnosti těchto stanov se zrušují dosavadní stanovy družstva schválené dne 13. 5. 2013 a ustanovení vnitřních předpisů družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
- 3) Tyto stanovy byly schváleny na náhradní členské schůzi družstva konané dne 16. června 2014 a nabývají účinnosti dnem 17. 6. 2014 s výjimkou článku 65 odst. 5) těchto stanov, který nabývá účinnosti 27. 6. 2016. O tomto rozhodnutí byl pořízen notářský zápis.

V Prostějově dne: 16. 6. 2014

Jiří Pospíšil v.r.
předseda představenstva

Ing. Jiří Jurníkl v.r.
místopředseda představenstva