

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1st Obchodní firma a sídlo

- (1) Obchodní firma: Bytové družstvo **Vyšehrad**, (dále jen „družstvo“)
- (2) Sídlo: Praha 4 - Nusle, Marie Cibulkové 1512/16, PSČ 140 00
- (3) IČ: 48030341

Článek 2nd Právní postavení

- (1) Družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“) bytovým družstvem, tj. společenstvím neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.
- (2) Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními ZOK, ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
- (3) Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak.
- (4) Družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- (5) 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.

Článek 3rd Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je:

- a) provoz a správa domů, pozemků a dalších staveb ve vlastnictví družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
- b) pronájem družstevních bytů a nebytových prostor a zajišťování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor členům družstva, popřípadě pronájem bytů a nebytových prostor jiným osobám než členům.

Článek 4th Omezení při nakládání s majetkem

- (1) Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- (2) Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu, uděleného všemi členy družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
- (3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci.

ČÁST DRUHÁ ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Článek 5th Základní ustanovení

- (1) Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů družstva.
- (1) Člen, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájmu družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu základním členským vkladem a dalším členským vkladem.
- (2) Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více předměty nájmu nebo spojenými s pořízením nedružstevních bytů.
- (3) Člen, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem

družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem; může se podílet na také dalším členským vkladem spojeným s pořízením nedružstevních bytů.

Článek 6th **Základní členský vklad**

- (1) Výše základního členského vkladu činí 1.800,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý. Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu členovi vrátet.
- (2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu. Prohlášení má formu veřejné listiny.
- (3) Podmínky zvýšení či snížení základního členského vkladu upravuje ZOK.

Článek 7th **Další členský vklad**

- (1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení nebo na financování domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci koupí nebo výstavbou, tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby.
- (2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí formou sjednání smlouvy o dalším členském vkladu s družstvem podle čl. 8, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, je jednou z podmínek vzniku členství v družstvu.
- (3) Člen se může podle čl. 5 podílet na základním kapitálu družstva více dalšími členskými vklady.
- (4) Výši dalšího členského stanoví členská schůze z ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci podle odst. 1 tak, aby odpovídala poměru podlahové plochy bytu, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem, k součtu podlahových ploch všech bytů v domě.
- (5) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem bytu, určí svým usnesením členská schůze, přičemž výše dalšího členského vkladu se určuje tak, aby odpovídala alespoň v místě obvyklé výši ceny obdobného bytu.
- (6) Členská schůze vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty splacení členská schůze současně určí.

Článek 8th **Smlouva o dalším členském vkladu**

- (1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň
 - a) údaje o výši dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 2,
 - b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
 - c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, 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 prodlení byt' jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,
 - d) údaj, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
- (2) V případě, že při uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, popřípadě též předpokládaná konečná 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 členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
- (3) Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu.

Článek 9th **Více dalších členských vkladů téhož člena**

- (1) Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v 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.
- (2) Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.

- (3) Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 8 a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.
- (4) V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

Článek 10th **Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství**

- (1) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případů podle odstavce 2 tohoto článku a čl. 9, odst. 4.
- (2) Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.
- (3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 a 2 obdobně.

ČÁST TŘETÍ **ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

Článek 11th **Vznik členství**

- (1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba mající trvalý nebo dlouhodobý pobyt v ČR, za podmínek stanovených v ZOK a těmito stanovami, nestanoví-li závazné ustanovení práva EU nebo zákona ČR jinak. Omezení podmínkou trvalého nebo dlouhodobého pobytu v ČR se neuplatní v případě společného členství manželů (pokud alespoň jeden z manželů tuto podmínku splňuje) a v případě dědění. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá osoba. Členství právnické osoby se vylučuje.
- (2) Členství vzniká:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - b) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v přihlášce,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

Článek 12th **Postup pro přijetí za člena**

- (1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena družstva obsahující alespoň
 - a) obchodní firmu družstva,
 - b) jméno, datum narození a bydliště uchazeče o členství,
 - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle čl. 8, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje,
 - d) prohlášení o tom, že uchazeč byl seznámen se zněním stanov,
 - e) místo a datum přihlášky,
 - f) podpis uchazeče
- (2) Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro družstvo.
- (3) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30 dnů od rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do družstva.

Článek 13th **Seznam členů**

- (1) Družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- (2) Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno, datum narození a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - c) výše členského vkladu (základního a dalšího), datum platby a rozsah splnění vkladové povinnosti,
 - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad,
 - e) v případě zániku členství výše vypořádacího podílu nebo likvidačního zůstatku..
- (3) Člen je povinen písemně 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 písemně doručena a prokázána.
- (4) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou (i elektronickou) nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil podle odst. 2a), nebo na adresu, která je družstvu známa.
- (5) Doručení písemností doporučeným dopisem, případně i do vlastních rukou je nutné v případech určených zákonem nebo těmito stanovami.
- (6) Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

Článek 14th **Základní práva a povinnosti člena a družstva**

- (1) Člen družstva a družstvo mají práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti družstva a povinnostem členů odpovídají práva družstva.
- (2) Člen má zejména tato práva:
- d) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze, podílet se tím na řízení družstva
 - e) volit a být volen do orgánů družstva,
 - f) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
 - g) seznámit se před konáním členské schůze s písemnými podklady pro členskou schůzi,
 - h) podílet se na činnosti družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů družstva,
 - i) uplatnit právo na námítky k členské schůzi a soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z družstva,
 - j) podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami družstva,
 - k) podílet se na zisku a ostatních výhodách, které družstvo dle těchto stanov poskytuje svým členům,
 - l) má právo na vyplacení vypořádacího podíl nebo likvidačního zůstatku,
 - m) obracet se s návrhy a stížnostmi k příslušným orgánům družstva a být informován o jejich vyřízení,
 - n) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov,
 - o) domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva,
 - p) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze. Družstvo je oprávněno požadovat po členovi uhrazení účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.
- (3) Člen má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami, chránit majetek družstva a dodržovat usnesení orgánů družstva,
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
 - c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
 - d) plnit svou uhrazovací povinnost podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami.
- (4) Práva a povinnosti člena a družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena v části čtvrté těchto stanov. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v družstvu.

Článek 15th **Družstevní podíl**

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

Článek 16th **Převod družstevního podílu**

- (1) Převod družstevního podílu člena družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která

splňuje podmínky pro členství v družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu.

- (2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce a vznikne členství nabyvatele. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi.
- (3) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají dnem, kdy byla družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
- (4) Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 3 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony s tím spojené je družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu ve výši určené usnesením členské schůze.
- (5) 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, anebo nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu, je povinen nabyvatel sjednat s družstvem nejpozději do 15ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáno 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, považuje se to za důvod pro vyloučení člena.

Článek 17th Přechod družstevního podílu

- (1) Přechod družstevního podílu nelze vyloučit v případě, že člen, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
- (2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství dosavadního člena nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
- (3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.

Článek 18th Rozdělení a splnutí družstevního podílu

- (1) Rozdělení družstevního podílu v družstvu na dva či více nových družstevních podílů nelze omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy družstva podle ZOK a těchto stanov.
- (2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
- (3) Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu s tím, že právní účinky převodu nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem.
- (4) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
- (5) Ke splnutí družstevních podílů v družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
- (6) Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude.

Článek 19th Způsoby zániku členství

- (1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
 - h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
 - i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,

- j) doručení vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
 - k) zánikem družstva bez právního nástupce.
- (2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Článek 20th **Dohoda o zániku členství**

- (1) Dohodu o zániku členství mezi družstvem a členem musí mít písemnou formu. Členství v družstvu zanikne dnem v této dohodě sjednaným. Požádá-li o to člen družstva, uvedou se v dohodě i důvody ukončení členství.
- (2) Ustanovení čl. 19 odst. 2 platí obdobně.

Článek 21st **Vystoupení člena**

- (1) Člen může z družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba činí 6 měsíců. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem následujícím po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
- (2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
- (3) Člen může z družstva vystoupit také proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.
- (4) K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z družstva podle odstavce 3 dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- (5) Vystoupil-li člen z družstva podle odstavce 3, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
- (6) Ustanovení čl. 19 odst. 2 platí obdobně.
- (7) Člen družstva může vzít své vystoupení zpět. Se zpětvzetím musí vyslovit souhlas představenstvo.

Článek 22nd **Důvody pro vyloučení**

- (1) Člen nebo společní členové mohou být z družstva vyloučeni, jestliže člen
- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
- (2) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z družstva podle odst. 1 písm. c) jsou:
- a) neuzavření dohody z důvodů na straně člena podle čl. 16, odst. 5 těchto stanov
- (3) Člena družstva nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z družstva dále vyloučit
- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Článek 23rd **Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení**

- (1) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, vyjma případu, kdy porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
- (2) V písemné výstraze musí být uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští. Dále musí být v písemné výstraze uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta v délce nejméně 30 dnů.
- (3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo družstva.

Článek 24th **Rozhodnutí o vyloučení**

- (1) O vyloučení rozhoduje představenstvo družstva.
- (2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu pro

- vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
- (3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
 - (4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.
 - (5) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
 - (6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

Článek 25th **Společná ustanovení k vyloučení**

- (1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- (2) Jde-li o vyloučení společných členů - manželů, doručují se všechny písemnosti podle odstavce 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů - manželů má právo vyjádřit se k výstraze, vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- (3) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- (4) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- (5) Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit podle § 622 ZOK. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Článek 26th **Vypořádací podíl při zániku členství za trvání družstva**

- (1) Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
- (2) Výši vypořádacího podílu určuje výše splacených členských vkladů, není-li dále stanoveno jinak.
- (3) Pro vypořádací podíl je rozhodující stav čistého jmění družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, přičemž se nepřihlíží ke jmění, které je v nedělitelném fondu a v jiných zajišťovacích fondech družstva. Zanikne-li členství do 30. června daného účetního období, určí se vypořádací podíl k poslednímu dni předcházejícího účetního období, je-li takto zjištěný vypořádací podíl vyšší.
- (4) Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splněný další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.
- (5) Podílel-li se v případě podle odstavce 3 člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.
- (6) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
- (7) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

ČÁST ČTVRTÁ **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

Článek 27th **Základní ustanovení**

- (1) Základní podmínkou pro vznik práva člena na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že
 - a) člen nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

- (2) Ustanovení této části stanov se přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.
- (3) Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu.

Článek 28th

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

- (1) Pokud je s členstvím v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
- (2) Pokud je s členstvím v družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.
- (3) Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, a při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena družstva.

Článek 29th

Smlouva o nájmu družstevního bytu

- (1) Nájemní smlouvou družstvo (pronajímatel) přenechává členovi (nájemci), do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen se zavazuje platit za to družstvu nájemné ve výši určené způsobem podle čl. 30.
- (2) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň
 - a) označení a popis předmětu nájmu,
 - b) způsob výpočtu nájemného a plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) nebo jejich výši podle čl. 30, spolu se způsobem a lhůtami placení,
 - c) určení rozsahu oprav a údržby v bytě, které zajišťuje člen družstva-nájemce sám na své náklady podle čl. 33,
 - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného a služeb, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov.
- (3) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle čl. 30, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi-nájemci.

Článek 30th

Nájemné a plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)

- (1) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové-nájemci hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvky na tvorbu dlouhodobé finanční zálohy na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.
- (2) Při změně nájemného musí družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.
- (3) Rozsah plnění poskytovaných s užíváním družstevních bytů (služeb) zajišťovaných družstvem, postup stanovení nákladů na jednotlivé služby, způsob rozúčtování nákladů služby, stanovení výše záloh a jejich vyúčtování stanoví členská schůze nebo jí přijatý vnitřní předpis v souladu se zákonnou úpravou.
- (4) Nájemné a zálohy na služby jsou splatné nejpozději do posledního dne běžného měsíce (rozhoduje datum připsání platby na bankovní účet družstva), a to na bankovní účet družstva pod přiděleným variabilním symbolem.
- (5) Při prodloužení s platbou nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů (služeb) je člen povinen uhradit úrok z prodloužení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodloužení.

Článek 31st

Základní práva a povinnosti družstva jako pronajímatele družstevního bytu

- (1) Družstvo zejména
 - a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
 - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,

- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
 - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 33, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
- (2) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 32nd

Základní práva a povinnosti člena jako nájemce družstevního bytu

- (1) Nájemce družstevního bytu zejména
- a) užívá družstevní byt a společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
 - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená družstvem pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
 - c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem podle čl. 31, odst. 2,
 - d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle čl. 33,
 - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu, oznámí to nájemce ihned družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
 - f) odstraní závady a poškození, které způsobil v bytě, na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
 - g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
 - h) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
 - i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
 - j) řádně, včas a předepsaným způsobem platit nájemné, zálohy na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb. Neplacení nájemného a záloh na služby po dobu delší než 3 měsíce se považuje za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.
- (2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu družstva, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu, přičemž by družstvo bylo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
- (3) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt, dům nebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.
- (4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou

osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.

- (5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu bez uvedení finančních náležitostí smlouvy. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za hrubé porušení členských povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.
- (6) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na služby a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu.

Článek 33rd

Opravy a údržba v bytě

- (1) Družstvo udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady běžnou údržbu a opravy v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.
- (2) Nájemce je ve smyslu odst. 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a případného usnesení členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě
 - a) veškeré opravy a údržbu spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou veškerého vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou, včetně vstupních dveří a zárubní, toto se týká i vstupních dveří a zárubní komor a jiných místností a prostor umístěných mimo byt,
 - b) veškeré opravy, údržbu, popřípadě výměnu vnitřních rozvodů elektřiny od napojení z hlavního rozvodu (vč. hlavního jističe pro byt) ke spotřebičům v bytě, rozvodů vody od napojení z hlavního rozvodu ke spotřebičům v bytě, odvodů odpadních vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě.
- (3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě (kromě připojení spotřebiče), které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, opravy a údržba rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na topení (pokud jde o centrální vytápění, netýká se individuálního vytápění bytu), přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
- (4) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.
- (5) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

Článek 34th

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

- (1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu.
- (2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl.
- (3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem družstevního bytu.
- (4) Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena, se nabyvatel stává nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.
- (5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4,

dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena vůči družstvu a dluhů družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.

- (6) Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

Článek 35th

Společné členství manželů a společný nájem družstevního bytu

- (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 a jako společní členové mají jeden hlas.
- (2) Je-li se společným členstvím manželů v družstvu spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Je-li se společným členstvím manželů spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- (3) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá to vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
- (4) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl součástí společného jmění manželů, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- (5) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- (6) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela. V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy družstva, použijí ustanovení NOZ.

Článek 36th

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

- (1) Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
- (2) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
- (3) Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce družstva a osoba předávající byt družstvu. Byt musí být odevzdán ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví družstva.

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 37th

Základní ustanovení

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise.

Článek 38th

Společná ustanovení

- (1) Do orgánů družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
- (2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nespĺňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.
- (3) Členství v jednom voleném orgánu družstva je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto družstva.
- (4) 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.
- (5) Je-li členem družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu družstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
- (6) Funkční období volených orgánů je 5 let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně včetně těch členů, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období. Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
- (7) Člen, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro družstvo nevhodné. Svě odstoupení oznámí písemným prohlášením doručeným tomu orgánu, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena jiný okamžik zániku jeho funkce.
- (8) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli zvoleni podle počtu hlasů.
- (9) Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
- (10) O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi a prezenční listina
- (11) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.
- (12) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 11, funkci za celý volený orgán, včetně písemností družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu.
- (13) Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce.
- (14) V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány družstva.

Článek 39th **Postavení a působnost členské schůze**

- (1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- (2) Členská schůze
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
 - c) určuje výši odměny představenstva a kontrolní komise,
 - d) schvaluje pravidla pro rozúčtování nákladů na služby,
 - e) schvaluje domovní řád a další interní předpisy družstva,
 - f) schvaluje řádnou, mimořádnou, mezitímní nebo konsolidovanou účetní závěrku,
 - g) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
 - h) rozhoduje o námítkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - i) rozhoduje o rozdělení a užití zisku nebo úhradě ztráty,

- j) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - k) rozhoduje o přeměně družstva,
 - l) rozhoduje o uzavírání nájmních smluv s nečleny družstva a o pronájmu nebytových prostor,
 - m) rozhoduje o převodu bytů do vlastnictví členů,
 - n) rozhoduje ve věcech změny stavby, modernizace či rekonstrukce a podobných investičních akcí, schvaluje uzavírání obchodních smluv v těchto záležitostech.
 - o) rozhoduje o uzavření pracovněprávních poměrů nebo jiných smluvních formách k zajištění činnosti družstva.
 - p) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
 - q) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - s) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - t) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
- (3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti jiného orgánu družstva.
- (4) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

Článek 40th Svolání členské schůze

- (1) Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených ve stanovách. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- (2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- (3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň
- a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- (4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- (5) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co 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, anebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- (6) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- (7) Na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu.
- (8) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.
- (9) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- (10) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.
- (11) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 10 věta druhá.
- (12) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením.
- (13) Usnesení členské schůze o změně stanov, přeměně družstva a zrušení družstva s likvidací se osvědčuje veřejnou

listinou (notářský zápisem).

Článek 41st **Usnášeníschopnost členské schůze**

- (1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
- (2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
- (3) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- (4) Hlasování je veřejné, členská schůze však může před započítáním hlasování rozhodnout, že bude hlasováno tajně hlasovacími lístky,
- (5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.
- (6) Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo zejména
 - 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

Článek 42nd **Náhradní členská schůze**

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

Článek 43rd **Rozhodování per rollam**

- (1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
- (2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- (3) Návrh rozhodnutí obsahuje
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi družstva,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- (4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- (5) Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
- (6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- (7) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Článek 44th **Představenstvo**

- (1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.
- (2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo

kontrolní komise.

- (3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.
- (4) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- (5) Představenstvo má 3 členy, volební období je 5 let.
- (6) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- (7) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jednali se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- (8) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 7 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
- (9) Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků. Dále je představenstvo povinno sejít se, pokud o to požádají dva členové představenstva nebo členové družstva mající nejméně 10% hlasů. Ve všech těchto podnětech musí být uveden důvod jejich podání a návrh na program jednání. Jestliže není představenstvo svoláno do 3 dnů ode dne doručení podnětu, může orgán nebo osoby, které podnět podaly, svolat představenstvo samy.
- (10) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. V případě potřeby se představenstvo svolá osobě a učiní se o tom záznam. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.
- (11) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud představenstvo schválilo pravidla pro takové rozhodování.
- (12) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, při volbě předsedy a místopředsedy dvoutřetinovou většinou hlasů. Každý člen představenstva má 1 hlas, při rovnosti hlasů je rozhodujícím hlasem hlas předsedy.
- (13) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- (14) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda.
- (15) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

Článek 45th **Kontrolní komise**

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
- (2) Kontrolní komise má 3 členy, volební období 5 let..
- (3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- (4) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Předseda a v jeho nepřítomnosti místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
- (5) Kontrolní komise se svolává formou písemné pozvánky. V případě potřeby se kontrolní komise svolává osobně
- (6) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, v případě rovnosti je rozhodujícím hlasem předsedy. O jednání kontrolní komise se pořizuje zápis o jehož obsahu platí čl.44 odst.13.

- (7) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.
- (8) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- (9) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- (10) Předseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu družstva.
- (11) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.
- (12) Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 44 odstavce 7, 8, a 15.

ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 46th Základní ustanovení

Zdroje krytí nákladů družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

Článek 47th Dlouhodobá záloha na opravy a investice

- (1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- (2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
- (3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.
- (4) Zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Článek 48th Fondy

- (1) Družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla před 1.1.2014 podle obchodního zákoníku.
- (2) Družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
- (3) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje členská schůze.

Článek 49th Nedělitelný fond

- (1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva. Používá se na úhradu ztráty družstva.
- (2) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.
- (3) Nedělitelný fond se vytváří ve výši 50 % zapisovaného základního kapitálu ke dni 31.12.2013. Tento fond se ročně doplňuje o 10 % ročního čistého zisku a to až do doby, kdy výše fondu dosáhne částky 50% zapisovaného základního kapitálu ke dni 31.12.2013.
- (4) V případě, že družstvo nebude dosahovat zisku, bude ročně nedělitelný fond doplňován o 5.000,-Kč

Článek 50th Zisk a ztráta

- (1) Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.
- (2) Ztráta družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů
 - a) z nerozděleného zisku minulých let,
 - b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly zřízeny,
 - c) uhrazovací povinností členů,
 - d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
 - e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).

ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA

Článek 51st

- (1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- (2) Pro 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) Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 52nd

- (1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy družstva a ustanovení vnitřních předpisů družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
- (2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti družstva a členů družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
- (3) Pokud byly v družstvu sjednány smlouvy o výkonu funkce a o odměně za výkon funkce se členy volených orgánů družstva, uzpůsobí je smluvní strany podle ustanovení ZOK do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti ZOK, jinak by po uplynutí této lhůty platilo, že je výkon funkce bezplatný.
- (4) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše družstvo do obchodního rejstříku.
- (5) Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne..... jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.