

Vážení členové družstva,

v návaznosti na novelizaci zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech je zapotřebí přizpůsobit stanovy družstva novému znění zákona.

V návrhu nového znění stanov jsou změny stanov barevně vyznačeny následovně:

- a) **Vypouštěný text** ~~Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního~~
- b) **Nově vložený text** Bytové družstvo Mendelka (dále jen družstvo)

Pokud by Vám tato změnová verze připadala nepřehledná, je možné z internetových stránek družstva stáhnout návrh nového znění stanov bez porovnání na současné znění stanov.

V neděli 12. 9. 2021 od 18:00 bude v kanceláři družstva přítomna Ing. Ivana Ščigelová. V případě dotazů či nejasností máte možnost konzultace nového znění stanov. Na členské schůzi samotné již nebude prostor detailně stanovy rozebírat. Případné protinávhrhy k navrhovanému znění stanov je zapotřebí zaslat představenstvu písemně na email predstavenstvo@mendelka.cz nejpozději do úterý 14. 9. 2021, aby mohly být vyhodnoceny a případně postoupeny paní notářce, která bude na členské schůzi přítomna.

Žádáme Vás tímto o účast na členské schůzi družstva.

Představenstvo družstva

STANOVY DRUŽSTVA

I.

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Firma a sídlo družstva

- 1) Firma družstva: **Bytové družstvo Mendelka**
- 2) Sídlo družstva: Mendelova 2938/3, Hranice, 733 01 Karviná
- 3) Družstvo je obchodní korporací.

Článek 2

Základní ustanovení

- 1) ~~Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního~~ Bytové družstvo Mendelka (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddílu Dr, č.vl. 5408 a má přiděleno identifikační číslo 057 84 000. Právní poměry družstva upravuje zákon o obchodních společnostech a družstev (dále taky jen zákon nebo ZOK) a tyto stanovy.
- 2) Družstvo je zřízeno na dobu neurčitou.
- 3) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem ~~založeným za účelem koupě bytového domu č.p. 2937, č.p. 2938 a č.p. 2939 na ulici Mendelova, Karviná Hranice a zajišťování bytových a jiných potřeb spojených s bydlením svých členů.~~
- 4) Ustanovení těchto stanov upravující práva a povinnosti týkající se bytu, s jehož nájmem je spojeno členství v družstvu, se vztahuje i na nebytový prostor, s jehož nájmem je spojeno členství v družstvu.

Článek 3

Předmět činnosti družstva

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

Článek 4
Právní postavení družstva

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

II.
ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 5
Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanovy, splní všechny podmínky vzniku členství v družstvu a má na území České republiky trvalý pobyt. Členství právnických osob je vyloučeno.
- 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) Při zakládání družstva se stává dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, který se zúčastnil ustavující schůze družstva, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:~~
 - ~~a) podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující schůzi družstva,~~
 - ~~b) je oprávněným nájemcem bytu v domě Mendelova č.p. 2937, č.p. 2938, č.p. 2939, Hranice, 733 01 Karviná a ke dni ustavující schůze družstva má vypořádány veškeré své závazky vůči pronajímateli Statutárnímu městu Karviná z titulu nájmu a záloh na služby~~
 - ~~c) uhradil základní členský vklad ve výši 1.000 Kč,~~
- ~~4)3) zavázal se na ustavující schůzi družstva k plnění dalších povinností člena družstva určených členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem, a těmito stanovami a usneseními jednotlivých členských schůzí, a to:~~
 - ~~a) Za trvání dnem vzniku družstva vzniká členství v družstvu: při založení družstva;~~
 - ~~b) dnem rozhodnutí členské schůze družstva představenstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;~~
 - ~~c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.~~
- ~~5)4) Rozhodnutím členské schůze členství vzniká dnem, kdy členská schůze představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky uchazeče o členství v družstvu. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 1.000 Kč, vyjma zakládajících členů potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 500 Kč a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle článku 14. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva představenstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu členského vkladu.~~
- ~~6)5) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva. Zápisné se nevrací.~~

Článek 6
Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.
- 3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.

Článek 7

Společné členství manželů

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

Článek 8

Splynutí družstevních podílů

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

Článek 9

Přeměna členství

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

Článek 10

Rozdělení družstevního podílu

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

Článek 11 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

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

Článek 12 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy, stanovy družstva a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) uhradit další členský vklad podle článku 14 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) dodržovat dobré mravy, dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt, včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- e) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit družstvu škodu, která takto vznikne, jako i nahradit družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevezme;
- f) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností; neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svou povinnost;
- g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy a údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu a bytů;
- ~~h) upozorňovat na vzniklé závady na majetku družstva představenstvo a to ihned po jejich zjištění, jakož i na chování a činnost jiných osob poškozující družstevní majetek;~~
- ~~i) neprovádět v družstevním bytě stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, stavebními úpravami nesmí být dotčena práva ostatních členů družstva;~~
- j)h)** podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, kdy uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla

projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;

- i) hradit a provádět veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a hradit a provádět náklady spojené s běžnou údržbou bytu;
- j) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu; před zahájením stavebních úprav či rekonstrukce v bytě je povinen vyžádat si od družstva souhlas;
- k) provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem;
- l) předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30 (třiceti) dnů po dokončení prací nebo do 15 (patnácti) dnů od vydání kolaudačního souhlasu;
- m) odstranit na svůj náklad závady a poškození vzniklé v jiných bytech či společných částech domu, které způsobil vlastní činností nebo které způsobili osoby s ním spolubydlící v bytě, příp. osoby, kterým přenechal byt či jeho část do podnájmu;
- ~~k)n~~ platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí;
- ~~h)o~~ přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Článek 13 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 14.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí **1.000 Kč**. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- ~~2)3)~~ V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- ~~3)4)~~ O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s členem písemnou smlouvu dle čl. 14 těchto stanov.

Článek 14 Další členský vklad

- 1) Povinnost k převzetí a splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu vzniká uzavřením písemné smlouvy o dalším členském vkladu se zakladatelem v případě založení družstva či uchazečem o členství v případě přistoupení nového člena po dobu trvání družstva, nebo s dosavadním členem po dobu trvání jeho členství v družstvu.
- 2) U zakladatelů představuje další členský vklad peněžitý vklad zakladatele do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku. Výše dalšího členského vkladu každého ze zakladatelů odpovídá poměrné části pořizovací ceny domu a pozemku, připadající na každý byt dle podlahové plochy bytu, v němž má zakladateli vzniknout právo nájmu bytu po odpočtení částky ve výši 1.000 Kč. Splatnost dalšího členského vkladu v minimální výši 30% je pro zakladatele stanovena do 15. 5. 2017 na účet družstva na základě písemné dohody, splatnost dalšího členského vkladu po dobu trvání družstva stanoví členská schůze. ~~V případě přijetí za člena dle článku 5 odst. 4 písm. a) stanov rozhodne o výši dalšího členského vkladu členská schůze.~~
- 3) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje podrobné podmínky této vkladové povinnosti, zejména údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. Podmínky smlouvy schvaluje při založení družstva ustavující schůze nebo členská schůze po dobu trvání družstva.
- 4) Členská schůze může svým usnesením schválit podmínky a účel dodatečného dalšího členského vkladu jako vkladu člena do družstva na financování technického zhodnocení bytového domu.
- 5) Výši a termín splacení dalšího členského vkladu přistoupivších členů stanoví členská schůze.

Článek 15

Společná ustanovení k členským vkladům

- 1) Členské vklady se splácejí na účet družstva.
- 2) Členské vklady mohou být pouze peněžité.

Článek 16

Převod družstevního podílu

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

Článek 17

Převod části družstevního podílu

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

Článek 18

Zánik členství

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

na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

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

Článek 19 Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby šesti měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen, který nesohlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
- 3) Člen, který ~~vystupuje z družstva proto, že nesohlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit nehlasoval pro změnu stanov, může~~ z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov ~~nepřihlíží. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesohlasí se změnou stanov, změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým členem a družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami, uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov, doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká a~~ členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení ~~družstvu~~ doručeno. ~~družstvu.~~
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Článek 20 Přechod družstevního podílu

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

Článek 21 Vyloučení člena z družstva

- 1) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, lze rozhodnutím představenstva z družstva vyloučit tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
 - c) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně, v těchto stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech,
 - d) je v prodlení s úhradou členského vkladu, úhradou za užívání družstevního bytu a služeb s ním spojených nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývající přímo z těchto stanov po dobu 3 (tří) měsíců. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti o odklad plateb, která je doručena představenstvu družstva a o této žádosti o odklad plateb představenstvo kladně rozhodlo.
- 2) Člen, s jehož podílem není spojen nájem družstevního bytu, může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavržením hodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.

- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení **oznámení rozhodnutí** o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o **zamítnutí námitek a** potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Článek 22 Zánik družstva

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

III. VYPOŘÁDACÍ PODÍL

Článek 23 Vypořádací podíl

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

Článek 24 Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 (tří) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 (tří) měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle článku 23 stanov, a to tím dnem, který nastane později.
- 2) Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle článku 24, bodu 1 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) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Článek 25
Seznam členů

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

IV.
NÁJEM BYTU

Článek 26
Nájemní smlouva

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

Článek 27

Nájemné

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

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

Článek 28

Opravy a údržba, stavební úpravy bytu a domu

- ~~1) Pokud členská schůze nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov: Veškeré~~ Opravy a výměny zařízení v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce ~~(společní nájemci) družstevního bytu.~~ Opravy a ~~údržba společných prostor domu jsou hrazeny z příspěvků na opravy a údržbu udržování~~ společných částí domu ~~jsou hrazeny z nájemného.~~ Pokud členská schůze nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov:
- ~~2) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu. Porušení těchto pravidel je považováno za závažné porušení povinnosti člena družstva vyplývající z těchto stanov, na jejichž základě byla pravidla vydána:~~
 1. Nájemce zajišťuje a provádí drobné opravy v bytě a činnosti spojené s běžnou údržbou bytu včetně výměny předmětů vnitřního vybavení. Nájemce hradí náklady na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu a dále náklady na všechny opravy v bytě včetně nákladů na výměnu předmětů vnitřního vybavení, jakož i nákladů spojených s jejich dovozem, odvozem a instalací. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů elektro si zajišťuje a hradí nájemce od vnitřních bytových jističů včetně bytové rozvodnice. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů vody si zajišťuje a hradí nájemce od hlavního uzávěru vody v bytě mimo tento uzávěr. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů odpadů v bytě si zajišťuje a hradí nájemce od vstupu do kanalizačního svodu. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů plynu si zajišťuje a hradí nájemce od hlavního uzávěru pro byt, mimo tento uzávěr. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů plynu hradí nájemce od hlavního uzávěru pro byt, mimo tento uzávěr. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu topných těles v bytě

vč. termostatických ventilů hradí nájemce, pokud byla nutnost opravy, úpravy, údržby či výměny vyvolána zaviněním nájemce, popř. z estetických (nikoli funkčních) důvodů.

a) Drobné opravy související s užíváním bytu:

(1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.

(2) Za drobné opravy se považují zejména tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy vč. výměny drobných součástí vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

b) Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených mezi Drobnými opravami pod písm. f a g).

2. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu v plné výši vynaložených nákladů včetně náhrady nákladů na desinsekcii a deratizaci.

3. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, umísťovat jakékoliv předměty a zařízení na fasádu budovy, venkovní okenní parapety a okenní rám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení povinnosti stanovené v tomto odstavci se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu.

4. Nájemce je povinen oznamovat pronajímateli veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu.

5. Nájemce je povinen provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění.

6. Nájemce je povinen předat pronajímateli veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení údržbových prací do 30 dnů po dokončení prací nebo do 15 dnů od vydání kolaudačního souhlasu.

7. Nájemce je provozovatelem elektrických rozvodů a zařízení v bytě. Jejich revize a opravy zajišťuje na své náklady.

8. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas.

9. Nájemce nesmí zasahovat do bytových měřidel a zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, do bytových vodoměrů ani do radiátorů a rozvodů ústředního topení – certifikace, údržba a opravy včetně výměn těchto společných částí přísluší výlučně družstvu, pokud k výměně nebo opravě nemá písemný souhlas družstva.

10. Nájemce je povinen písemně oznámit 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. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má 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 šesti měsíců od odstranění závad.

11. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo osobě pověřené družstvem, 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 družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

12. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, popř. osoby, které do domu pustil (podnájemce, návštěva nebo dodavatel nájemce či podnájemce). Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

13. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva (mezi tyto patří i např. zrušení otopného tělesa apod.), a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Porušení této povinnosti je důvodem pro postup podle čl. 21.

14. I když nájemce provádí stavební úpravy bytu se souhlasem družstva, nemá nárok na úhradu vynaložených nákladů, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

Článek 29

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu manžely 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 podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 6) Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:
 - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
 - b) dohodou (rozvedených) manželů;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) smrtí jednoho z manželů; nebo
 - e) zánikem nájmu družstevního bytu.
- 7) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 8) 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.
- 9) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Článek 30
Nájem bytu nečlenovi družstva

- ~~1) Smlouvu o nájmu s nečlenem lze uzavřít pouze na dobu určitou, nejdéle na dobu 12 (dvanácti) měsíců s možností prolongace.~~
- 2) 1) O přidělení uvolněného bytu, k němuž není vázán členský vztah ani jiné oprávnění, jakož i o sjednání výše nájemného a dalších podmínek nájemní smlouvy rozhoduje představenstvo družstva.
- ~~3) Práva a povinnosti z nájmu bytu nájemce, který se nestal členem družstva, přecházejí na družstvo.~~
- 2) Smlouvu o nájmu s nečlenem lze uzavřít pouze na dobu určitou, nejdéle na dobu 12 (dvanácti) měsíců s možností prolongace.

Článek 31
Podnájem bytu

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu s písemným souhlasem pronajímatele, pokud to zákon vyžaduje. Souhlas s podnájemem bude vystaven maximálně na dobu 12 (dvanácti) měsíců a to na základě písemné žádosti nájemce a může být následně na žádost nájemce prodloužen. Dá-li nájemce byt do podnájmu v rozporu s tímto ustanovením, považuje se to za závažné porušení povinnosti podle čl. 12 odst. a).
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

V.
ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 32
Struktura orgánů a jejich jednání

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
- 2) Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 3) O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis podle článku 33, bod 14 těchto stanov- či článku 34, bod 12 těchto stanov či článku 35 bod 4 těchto stanov.
- 4) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.

Článek 33
Členská schůze

- 1) ~~Schůze členů družstva~~ Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Členská schůze je svolávána představenstvem dle potřeby, nejméně však jednou za rok. Svolavatel nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách informační desce v sídle družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. ~~Uveřejněním pozvánky, případně se považuje souhlasem člena mu~~ může být pozvánka za doručenu zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na internetových stránkách informační desce družstva až do okamžiku konání členské schůze.
Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi, požádá-li o to kontrolní komise nebo písemně alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, a to tak, aby se konala do 30 (třiceti) dnů po doručení žádosti. Nesplní-li tuto povinnost žádný z členů představenstva ani do 10 (deseti) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání

členské schůze požádali. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.

- 3) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy,
 - ~~b) rozhodovat o přijetí za člena družstva~~
 - ~~e)b)~~ volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise, včetně stanovení výše odměn členů představenstva a kontrolní komise,
 - ~~d)c)~~ schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty,
 - ~~e)d)~~ schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona ~~č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích /dále též jen ZOK/,~~
 - ~~f)e)~~ schvalovat poskytnutí finanční asistence,
 - ~~g)f)~~ rozhodovat o námitkách člena družstva proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - ~~h)g)~~ rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
 - ~~i)h)~~ schvalovat převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu ~~v~~ předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
 - ~~j)i)~~ rozhodovat o přeměně družstva,
 - ~~k)j)~~ schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu či zrušení,
 - ~~l)k)~~ rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - ~~m)l)~~ volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o výši jeho odměny,
 - ~~n)m)~~ schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - ~~o)n)~~ schvalovat domovní řád, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
 - ~~p)o)~~ rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,
 - ~~q)p)~~ rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
 - ~~r)q)~~ schvalovat majetkové a finanční úkony nad ~~200~~250.000 Kč, vyjma úhrady médií,
 - ~~s)r)~~ projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva.
- 4) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování ~~kteřekoli v otázce, týkající o dalších otázkách, které tento zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci, pokud rozhodování v této otázce není svěřeno jedná o záležitosti svěřené tímto~~ zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise ~~- družstva~~.
- 5) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Při posuzování usnášeníschopnosti a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo dle § 660 až 662 ZOK.
- 6) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.
- 7) K přijetí usnesení o změně stanov se vyžaduje ~~dvoutřetinová většina~~ souhlas většiny hlasů přítomných ~~hlasů členů~~, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích souhlas všech členů družstva /§731 ZOK/. ~~K rozhodnutí dle § 650 odst. 2 ZOK se vyžaduje přítomnost dvou třetinové většiny všech členů a souhlas alespoň dvou třetin přítomných členů. K rozhodnutí dle § 751 ZOK se vyžaduje souhlas všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu a souhlas všech členů družstva, kteří mají dle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu - vyšší počet hlasů.~~
- 8) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva /§ 643 odst. 2 ZOK/.
- 9) Vyhradí-li si členská schůze rozhodování o určité záležitosti do své působnosti v souladu s odstavcem 4 tohoto článku stanov, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, ledaže jsou přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi /§ 658 ZOK/.
- 10) Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas. Hlasuje se veřejně. Na návrh člena může být v personálních otázkách provedeno hlasování tajné formou hlasovacích lístků, bude-li toto členskou základnou odsouhlaseno.

- 11) Pokud jsou manželé společnými členy družstva, ke dni konání členské schůze postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Manželé, jsou-li společnými členy, mají jeden hlas a hlasuje pouze jeden z nich, ~~kteřý je na základě jejich dohody pověřen ke správě podílu vůči družstvu /§ 32 odst. 5 ZOK/.~~
- 12) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva, a to na základě plné moci s úředně ověřeným podpisem. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá plnou moc udělenou žádnou.
- 13) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ~~představenstvo družstven, kdo svolal původní členskou schůzi~~ náhradní členská schůze, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný program jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 5) tohoto článku stanov. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva /§ 648 odst. 2 ZOK/.
- 14) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

~~Zápis podepisují předsedající schůze, zapisovatel a ověřovatelé zápisu. Ten, kdo členskou schůzi svolal, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.~~ Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům jednání, plné moci dle odstavce č. 12. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze o změně stanov a dalších rozhodnutích dle § 659 odst. 2 ZOK, musí být pořízena veřejná listina.
- ~~15) Připouští se rozhodování per rollam podle § 652 až 655 zákona o obchodních korporacích.~~
- ~~15)16)~~ Člen družstva nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může podat návrh soudu, aby rozhodl o neplatnosti usnesení členské schůze dle ustanovení občanského zákoníku /§ 663 ZOK, § 258 občanského zákoníku/ pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Právo dovolat se neplatnosti zaniká do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o usnesení dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí usnesení.
- ~~16) Členskou schůzi řídí do zvolení předsedajícího svolavatel. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedajícího schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.~~
- 17) Z jednání členské schůze lze pořizovat audiozáznam pro potřeby pořízení zápisu.

Článek 34

Představenstvo družstva

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Představenstvo má 3 (tři) členy.
- 3) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a dva místopředsedy představenstva.
- 4) Za družstvo jednají samostatně předseda představenstva družstva, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda představenstva.
- 5) Je-li pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma, podepisují za družstvo vždy společně nejméně dva členové představenstva.
- 6) Předseda představenstva organizuje a řídí jednání představenstva a organizuje a řídí běžnou činnost družstva.
- 7) Představenstvu náleží zejména tyto činnosti:
 - a) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - b) rozhoduje o majetkových a finančních dispozicích do ~~200~~250.000,- Kč včetně,
 - c) rozhoduje o přijetí za člena družstva,
 - d) rozhoduje o vyloučení člena z družstva,

- d)e) projednává podněty a návrhy členů družstva a stížnosti nečlenů družstva, na něž je povinnost odpovědět do 30 (třiceti) dnů,
- e)f) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
- f)g) zabezpečuje vypracování řádné účetní závěrky a výroční zprávy o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
- g)h) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky bytů a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
- h)i) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
- i)j) navrhuje příslušným orgánům zápisy změn ve veřejném rejstříku týkající se zapisovaných skutečností a zaslá příslušné doklady do sbírky listin v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.
- 8) Schůze představenstva svolává předseda představenstva nebo kterýkoliv člen představenstva pozvánkou doručenou nejpozději týden před konáním schůze. Se souhlasem všech členů představenstva lze svolat představenstvo i jiným způsobem.
- 9) Představenstvo je povinno předem informovat kontrolní komisi o každém jednání představenstva.
- 10) Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít do 10 (deseti) dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 11) ~~Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny~~ Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech ~~jeho~~svých členů.
- 12) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se hlasování zdrželi; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.
- 13) Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a těmito stanovami.

Článek 35

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise má 3 (tři) členy. Ze svého středu volí předsedu a místopředsedu.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby. Schůzi kontrolní komise svolává její předseda nebo místopředseda pozvánkou doručenou nejpozději týden před konáním schůze. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze kontrolní komisi svolat i jiným způsobem.
- 3) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech členů.
- 4) O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má zato, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.
- 5) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- 6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
- 7) Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva její předseda.
- 8) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva.

Článek 36

Společná ustanovení o orgánech družstva a členství v nich

- 1) Členem představenstva a kontrolní komise může být jen osoba plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

- 2) Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je 5 (pět) let. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně.
- 3) Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů opětovně.
- 4) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit ~~prohlášením došlým. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Oznáme-li své odstoupení orgánu, který ho zvolil, jeho doručeno. Výkon funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto odstoupení. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li tento příslušný orgán na jeho žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce.~~ Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Oznáme-li své odstoupení orgánu, který ho zvolil, jeho doručeno. Výkon funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto odstoupení. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li tento příslušný orgán na jeho žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce.
- 5) Vztah mezi družstvem a členem orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními občanského zákoníku o příkazu, ledaže ze smlouvy o výkonu funkce nebo zákona neplyne něco jiného.
- 6) Smlouva o výkonu funkce se sjednává písemně a schvaluje ji, včetně změn, členská schůze. Není-li odměňování ve smlouvě o výkonu funkce sjednáno v souladu se ZOK, platí, že je výkon funkce bezplatný.
- 7) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
- 8) Kontrolní komise, počet jejích členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.

Článek 37

Zákaz konkurence

~~Členové~~ Člen představenstva a kontrolní komise ~~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 osobou~~ v obdobném postavení, ledaže se jedná o bytové družstvo, koncern, společenství vlastníků jednotek, nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

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

VI.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 38

Společná ustanovení k hospodaření družstva

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.
- 4) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu/§ 751 ZOK/.

~~4)5)~~ Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila /§ 752 ZOK/.

Článek 39

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

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

VII.

ZÁNÍK, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 40

Zánik družstva

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

VIII.

Článek 41

Doručování

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

IX.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 42

Platnost stanov

- 1) Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí družstva.
 - 2) O změně stanov rozhoduje členská schůze. Družstvo je povinno neprodleně po změně stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.
- ~~3) Pokud některé vzniklé události nejsou uvedené na stanovách, řídí se bytové družstvo zákonem č. 90/2012 Sb.~~