

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Článek 1.

Základní ustanovení

1. Firma družstva: Bytové družstvo Chodovická 1902, 1903, 1904.
2. Sídlo družstva: Chodovická 1903, Praha 20 - Horní Počernice.
3. Družstvo je družstvem bytovým. Je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu Dr 6096 a má přiděleno identifikační číslo 27162575.
4. Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
5. Členové družstva neručí za závazky družstva.
6. Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů.
7. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

Článek 2.

Charakteristika družstva

1. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.
2. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytové prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
3. Družstvo má minimálně 3 členy.
4. Družstvo je obchodní korporací.

Článek 3.

Předmět činnosti družstva

Předmětem činnosti družstva je zejména:

1. Provoz a správa bytového domu, popř. dalších staveb s provozem a správou spojených a pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely.
2. Poskytování, popř. zabezpečení plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva.
3. Uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, o nájmu nedružstevních bytů a nebytových prostor, popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu nebo nebytového prostoru.
4. Zajišťování správy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správa domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek, kterou družstvo provozuje pouze jako svou vedlejší a doplňkovou činnost.

Článek 4.

Podmínky členství v družstvu

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže dodržovat stanovy a související zákony.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. Členství právnických osob je vyloučeno.
4. Členem družstva se nemůže stát osoba, která neskýtá záruku občanské bezúhonnosti, řádného plnění všech členských povinností a hospodaření s družstevním majetkem.

Za bezúhonného se nepovažuje osoba, která byla v posledních pěti letech pravomocně odsouzena za úmyslný trestný čin.

Článek 5.

Vznik členství v družstvu

1. Členství v družstvu vzniká jenom při splnění všech podmínek stanovených zákonem o veřejných korporacích a stanovami a to:
 - při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem, který je uveden v tomto rozhodnutí,
 - převodem nebo přechodem družstevního podílu.
2. Členství v družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k družstvu.
3. Členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky, která musí obsahovat:
 - a) označení, že jde o přihlášku do družstva,
 - b) označení přihlašované osoby jménem, příjmením, datem narození a trvalým bydlištěm,
 - c) datum sepsání přihlášky,
 - d) firmu družstva,
 - e) vymezení družstevního podílu,
 - f) podpis přihlašované osoby.
4. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 15.000,- Kč a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu.
5. Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí za člena.
6. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.
7. Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého z manželů.

Článek 6.

Převod a přechod družstevního podílu

1. Změna členství může být provedena i převodem členství smlouvou, jakmile družstvo obdrží smlouvu o převodu členství nebo písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Podpisy na smlouvě o převodu musí být úředně ověřeny.
2. Při změně členství musí být splněny podmínky členství podle ustanovení čl. 4.
3. Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností nevzniká dosavadnímu členu vůči Družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.
4. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
5. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

Článek 7.

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno. Převod a přechod družstevního podílu je možný pouze na fyzickou osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
4. Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.
5. 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.
6. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
 7. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k vypovědi nepřihlíží.
 8. Podá-li dědic vypověď dle odst. 7., platí, že se členem družstva nestal.
 9. Udělí-li představenstvo souhlas s členstvím, stává se dědic členem družstva již ode dne rozhodnutí o nabytí dědictví.
 10. Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle stanov. Převodem družstevního podílu, se kterým je spojen nájem družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, dochází k převodu nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru za podmínek dle stanov.

Článek 8.

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy 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.
4. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
5. 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.
6. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
7. Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu.

Článek 9.

Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) volit a být volen do orgánu družstva, pokud je svéprávný a splňuje další podmínky zákona a stanov družstva,
 - c) účastnit se družstevní činnosti a požívat výhody, které družstvo svým členům poskytuje,

- d) předkládat písemně orgánům družstva návrhy na zlepšení činnosti družstva a obracet se na ně s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva,
 - e) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, na základě smlouvy o převodu družstevního podílu,
 - f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu, splatí-li další členský vklad, zdědí-li družstevní podíl,
 - g) na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování dle těchto stanov, zásad schválených členskou schůzí a jiných právních předpisů,
 - h) na vypořádací podíl v případě zániku členství dle stanov,
 - i) nahlížet do seznamu členů družstva,
 - j) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů,
 - k) užívat pro své vozidlo jedno parkovací místo na společném pozemku ve vlastnictví družstva.
2. Bytové družstvo uzavře se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené tímto zákonem a stanovami bytového družstva a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu užívání družstevního bytu do 30 dnů ode dne doručení kolaudačního souhlasu s užíváním stavby, v níž se družstevní byt nachází, bytovému družstvu.
3. Člen družstva je povinen zejména:
- a) dodržovat stanovy a další předpisy vydané orgány družstva, plnit usnesení členské schůze, závěry členské schůze a opatření orgánů družstva, sledovat úřední desku družstva umístěnou ve společných prostorách, popř. internetové stránky družstva a dodržovat domovní řád,
 - b) platit v době splatnosti nájemné za užívání bytu nebo nebytového prostoru, včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice dle těchto stanov,
 - c) platit v době splatnosti zálohy na plnění v předepsané výši a lhůtě splatnosti, spojené s užíváním bytu nebo nebytového prostoru,
 - d) uhradit nedoplatky z vyúčtování, chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, jakož i řádně užívat a udržovat společné prostory domu,
 - e) převzít byt nebo nebytový prostor na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru ve lhůtě určené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu nebo nebytového prostoru,
 - f) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození, jakož i oznámit změny těchto údajů, oznámit uzavření manželství nebo přechod nájmu bytu bez zbytečného odkladu. Neučiní-li tak ani do dvou měsíců ode dne, kdy taková skutečnost nastala, jedná se o hrubé porušení jeho povinností,
 - g) jestliže předem ví o své dlouhodobé (déle než 2 měsíce) nepřítomnosti v bytě nebo nebytovém prostoru spojené s obtížnou dosažitelností jeho osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu, nahlásit kontaktní údaje a označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru, a to bez zbytečného odkladu nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy se o takové skutečnosti dozví. Při nesplnění povinností se jedná o hrubé porušení jeho povinností; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma. Neoznačí-li osobu, která zajistí vstup do bytu nebo nebytového prostoru, je touto osobou družstvo samotné,
 - h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu nebo nebytového prostoru a stav měřidel, prováděly opravu, instalaci a údržbu technických zařízení a jiné práce nutné k provozu bytu nebo nebytového prostoru, popřípadě ostatních bytů a nebytových prostor, či domu jako celku,
 - i) hradit veškeré opravy v bytě a nebytovém prostoru,
 - j) uhradit veškeré náklady na odstranění škod prokazatelně způsobených jeho jednáním nebo jednáním osob, za které nese odpovědnost, nebo osob užívajících byt nebo nebytový prostor,
 - k) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva, a to až do výše trojnásobku základního členského vkladu. Uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní uzávěrkou, která byla

- projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl přednostně použit nerozdělený zisk nebo jiné fondy, které lze k úhradě použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta vznikla,
- l) oznamovat předem družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě, a běžné údržby bytu či nebytového prostoru,
 - m) provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění,
 - n) 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 dnů po dokončení prací nebo do 15 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí,
 - o) uhradit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě,
 - p) chránit a rozšiřovat majetek družstva, přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva, dodržovat domovní řád, provozní řády nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu. Porušením povinností k ochraně majetku družstva se rozumí nejen jeho přímé poškození (úmyslné nebo neúmyslné), ale např. i neodborná úprava vnějších částí domu, způsobující trvalé nebo obtížně odstranitelné škody,
 - q) v případě ukončení užívání bytu podat písemnou žádost Poště Praha 913 o ukončení doručování zásilek na dosavadní adresu, zaslat na vědomí kopii této žádosti vykonavateli správy domu a odstranit svou jmenovku z listovní schránky. Tímto opatřením se sleduje ochrana písemností, příp. osobních dat před zneužitím.
4. Člen družstva může uzavřít s třetí osobou - podnájemníkem smlouvu o užívání bytu nebo jeho části na dobu určitou v délce trvání nejvýše jednoho roku. S výjimkou finančního vypořádání, které si obě strany dohodnou mezi sebou, taková smlouva podléhá předchozímu písemnému schválení představenstvem družstva. V případě jejího zamítnutí se člen může odvolat k členské schůzi. Představenstvo je oprávněno odmítnout schválit předmětnou smlouvu v případě, kdy potencionální nájemník nesplňuje podmínky platné jinak pro člena družstva podle čl. 4 stanov. Skutečnost, že byt dočasně užívá jiná osoba (osoby) nezbavuje člena odpovědnosti za řádné plnění svých závazků vůči družstvu podle předchozích odstavců. V odůvodněných případech (porušování DŘ, stanov, atd.) může představenstvo družstva rozhodnout o ukončení podnájmu i před uplynutím původně sjednané doby. Proti tomuto rozhodnutí představenstva se lze odvolat k členské schůzi.
 5. Člen družstva odpovídá za plnění svých povinností podle tohoto článku a rovněž přiměřeně (pokud jde o zákazy a omezení) za plnění povinností podle článku 19. také ze strany ostatních příslušníků domácnosti (včetně nezletilých), jakož i ze strany jiných trvalých či přechodných uživatelů bytu (podnájemníků, návštěv, apod.) a osob provádějících opravy v bytě člena družstva. Za porušení předmětných povinností ze strany těchto osob nese člen družstva odpovědnost, jakoby se porušení dopustil sám.
 6. Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva.
 7. Další vzájemná práva a povinnosti člena a družstva jsou upravena příslušnými ustanoveními těchto stanov, občanským zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích.
 8. V případě porušení povinností člena družstva má družstvo právo uplatnit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností. O uplatnění smluvní pokuty rozhoduje členská schůze.

Článek 10.

Vklady

1. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.
2. Základní členský vklad u zakladatelů družstva musí být v souladu s usnesením ustavující členské schůze splacen ke dni konání ustavující schůze družstva určenému statutárnímu orgánu.
3. Podmínkou vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu s úředně ověřeným podpisem a splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Vznik pracovního poměru ke vzniku členství není třeba.

4. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná a činí 15.000,- Kč. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vrátet, pokud nedojde ke snížení základního členského vkladu v průběhu trvání družstva.

Článek 11.

Další členský vklad

1. Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu, nebo na financování technického zhodnocení domu (dále jen „pořizovací další členský vklad“). Člen se tímto vkladem může podílet také na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku.
2. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze (dále jen „dodatečný další členský vklad“). Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostorů v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem.
3. Při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny.
4. Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku, se členovi vrátí, je-li tento byt přidělen do nájmu členovi družstva, který uhradil pořizovací další členský vklad.
5. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu.
6. V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru), vč. příslušejícího pozemku, se vztahuje.

Článek 12.

Zvýšení základního členského vkladu

1. Základní členský vklad je možno navýšit doplatky členů. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je v bytovém družstvu dovoleno jen tehdy, jestliže o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů; souhlas člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.
2. Základní členský vklad lze zvýšit doplatky členů pouze jednou za 3 roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše.
3. Mezi přijetím rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a přijetím rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu musí uplynout lhůta alespoň 90 dnů.
4. Členská schůze může rozhodnout, že se základní členský vklad poměrně zvýší všem členům z vlastních zdrojů družstva. Takovéto zvýšení základního členského vkladu je možné pouze tehdy, je-li účetní závěrka, na základě které členská schůze rozhoduje, ověřena auditorem s výrokem bez výhrad.
5. Ke zvýšení základního členského vkladu nelze použít rezervní fond, jiné fondy, které jsou tvořeny k jiným účelům než ke zvýšení základního členského vkladu, ani vlastní zdroje, které jsou účelově vázány a jejichž účel není družstvo oprávněno měnit.

Článek 13.

Snížení základního členského vkladu

1. Představenstvo zveřejní rozhodnutí členské schůze o snížení základního členského vkladu a jeho výši do 15 dnů ode dne jeho přijetí dvakrát po sobě s časovým odstupem 30 dnů.

2. Představenstvo zároveň zveřejněním písemně vyzve všechny známé věřitele družstva, jejichž pohledávky vůči družstvu vznikly před přijetím usnesení členské schůze o snížení základního členského vkladu, aby přihlásili své pohledávky vůči družstvu ve lhůtě do 90 dnů po zveřejnění posledního oznámení.
3. Bližší úpravu snížení základního členského vkladu upravuje zákon o obchodních korporacích ustanovením § 568 a násl.

Článek 14.

Společná ustanovení k členským vkladům

1. Členské vklady se splácejí na účet družstva.
2. Členské vklady mohou být pouze peněžité.
3. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a dalších členských vkladů.
4. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá.

Článek 15.

Seznam členů

1. Družstvo vede seznam členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování, emailová komunikace, telefonický kontakt,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství,
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady.
2. Člen oznámí a doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, nejpozději do 5 pracovních dnů.
3. V případě, že člen družstva nesplní povinnost dle odst. 2. tohoto článku, a to ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu družstvem, jedná se o porušení povinnosti člena družstva.
4. Člen má právo nahlížet do seznamu členů, požádat o bezplatné potvrzení svého členství.
5. Družstvo vydá každému členovi na jeho žádost a za úhradu nákladů opis ze seznamu členů.
6. Družstvo může používat údaje obsažené v seznamu členů pouze pro své potřeby a potřeby členů družstva.
7. Předseda družstva je povinen umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
8. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu bez zbytečného odkladu.

Článek 16.

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva. Členství zaniká dnem, který je stanoven v písemné dohodě, není-li stanovena, dnem účinnosti dohody. Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi. Dohoda musí obsahovat označení smluvních stran, den ukončení členství, způsob a formu majetkového vypořádání a termín vyklizení bytu. Podpisy na dohodě musí být úředně ověřeny,
 - b) vystoupením člena družstva. Člen družstva může vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby 2 měsíců od doručení písemného oznámení družstvu o vystoupení z družstva. Lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni doručení písemného oznámení o vystoupení s tím, že doručení tohoto oznámení musí být vystupujícímu členu potvrzeno předsedou družstva. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva,
 - c) vyloučením člena družstva,
 - d) převodem družstevního podílu,

- e) přechodem družstevního podílu,
 - f) úmrtím člena družstva,
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - i) zánikem družstva bez právního nástupce; členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku,
 - j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního předpisu a byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní mocí rozhodnutí o tomto návrhu.
2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo.
 3. Členství v družstvu se obnovuje, pokud byl zrušen konkurz na majetek člena nebo exekuce postižením družstevního podílu pravomocně zastavena.

Článek 17.

Vyloučení člena družstva

1. O vyloučení člena družstva rozhoduje představenstvo.
2. Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
 - a) hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající ze stanov, právních předpisů (čl. 9. odst. 2.). Družstvo poskytne členovi lhůtu ke zjednání nápravy, tato lhůta nesmí být kratší než 1 měsíc ode dne doručení písemné výzvy ke zjednání nápravy,
 - b) přestal splňovat podmínky členství v družstvu,
 - c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá byt nebo nebytový prostor, anebo proti cizímu majetku, který se v domě nachází,
 - d) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, přestal splňovat podmínky členství, zneužil seznam členů.
3. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí lze podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení.
4. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.
5. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat u soudu návrh na prohlášení rozhodnutí za neplatné ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí členské schůze. 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.
6. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý je oprávněn podat odvolání, a to i bez ohledu na vůli druhého manžela.
7. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dne, kdy mu bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

Článek 18.

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů zaniká:
 - a) úmrtím jednoho z manželů,

- b) písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - c) rozhodnutím soudu.
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z manželů, zůstává členem družstva s právem bydlení v bytě pozůstalý manžel.
 3. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu dohodou rozvedených manželů, zůstává členem družstva s právem bydlení v bytě ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů.
 4. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu rozhodnutím soudu, zůstává členem družstva s právem bydlení v bytě ten z manželů, který byl určen rozhodnutím soudu.

Článek 19.

Vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství následovně:
 - a) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu,
 - b) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:
 - ba) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dodatečnému dalšímu členskému vkladu,
 - bb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i pořizovací další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, neboť byly zdrojem jeho financování a člen neměl v družstvu dodatečný další členský vklad,
 - bc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku,
 - bd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku,
 - be) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
4. Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Článek 20.

Nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru

1. Nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru vzniká smlouvou, kterou družstvo jako pronajímatel přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt nebo

- nebytový prostor. Není-li doba nájmu určena, má se za to, že je smlouva uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě budoucí smlouvy o nájmu bytu nebo nebytového prostoru,
 - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
 3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu nebo nebytového prostoru, jeho příslušenství, rozsah užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo nebytového prostoru. Smlouva musí mít písemnou formu.
 4. Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru.
 5. Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
 6. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžné údržby bytu, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce, na jeho náklad provést opravu či údržbu bytu a požadovat od nájemce náhradu.
 7. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny rozvodů domácích telefonů.
 8. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit družstvu nebo pověřené osobě, aby 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 vstup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, jsou-li součástí bytu a patří družstvu.
 9. Nájemce bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinností vznikla.
 10. Nájemce bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří byt spolu s ním užívají. Nestane-li se tak je družstvo oprávněno závady na náklady nájemce odstranit.
 11. Nájemce bytu nebo nebytového prostoru nesmí bez souhlasu družstva provádět stavební úpravu nebo jinou podstatnou změnu v bytě nebo nebytovém prostoru, a to ani na svůj náklad. V případě porušení je družstvo oprávněno požadovat odstranění úpravy nebo změny, a to bez odkladu.
 12. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov zvířete družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšit náklady na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
 13. O nájmu družstevního bytu a nebytových prostor platí ustanovení občanského zákoníku.
 14. Nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru je povinen zaplatit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru. Celkovou výši nájemného a úhrad stanoví podle zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstva.
 15. Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady vynaloženými na provoz a správu bytů za kalendářní rok vyúčtuje družstvo nejpozději do 30. 6. následujícího roku, včetně finančního vypořádání.
 16. V případě skončení nájmu nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Článek 21.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

1. Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce 3. a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí předseda družstva.
3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví předseda družstva podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce). Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
4. Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.
5. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do 30. 6. následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3. se do vyúčtování nezahrnuje.
6. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
7. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5. a 6. je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného podle odst. 5. může být převeden do dlouhodobé zálohy podle odst. 3. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
8. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem.
9. Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu.

Článek 22.

Povinnosti uživatele při údržbě pronajatého bytu

1. Následující body určují rozdělení údržby instalací domu na části udržované uživatelem bytu a na části udržované družstvem:
 - a) studená voda - uživatel bytu je povinen udržovat veškeré rozvody uvnitř bytu, včetně všech výtokových baterií, počínaje odbočkou v instalačním jádře bytu. Rozhraním je bytový uzavírací ventil v instalačním jádře bytu. Tento ventil je v údržbě družstva,
 - b) teplá užitková voda - uživatel bytu je povinen udržovat veškeré rozvody uvnitř bytu, včetně všech výtokových baterií, počínaje odbočkou v instalačním jádře bytu. Rozhraním je bytový uzavírací ventil v instalačním jádře bytu. Tento ventil je v údržbě družstva,
 - c) kanalizace - uživatel bytu je povinen udržovat veškerou odpadní síť uvnitř bytu mezi zařízeními předměty a hlavním kanalizačním svodem, umístěným v instalačním jádře. Rozhraním je odbočovací kus hlavního kanalizačního svodu. Tento odbočovací kus je v údržbě družstva,
 - d) vytápěcí soustava - veškeré komponenty vytápěcí soustavy domu jsou jako celek v údržbě družstva, včetně vytápěcích těles a regulačních ventilů. Povinností uživatele bytu je pouze včasné ohlášení závad na této soustavě vykonavateli správy. Uživatel bytu není oprávněn jakýmkoliv způsobem zasahovat do otopné soustavy domu, ani za předpokladu přizvání vlastního opraváře,
 - e) silnoproudé elektrorozvody - uživatel bytu je povinen udržovat na své náklady veškeré elektrorozvody, nacházející se uvnitř bytu. Rozhraním je kabelový vstup hlavního bytového

- rozvaděče. Hlavní bytový jistič je v údržbě bytového družstva. Měřič odběru elektrické energie je v údržbě distributora elektrické energie,
- f) sdělovací elektrorozvody - uživatel bytu je povinen udržovat na své náklady veškeré sdělovací elektrorozvody (aktuálně pouze zvonkový rozvod), nacházející se uvnitř bytu. Rozhraním je rozvodná skříňka, umístěná v chodbě bytu. Tato rozvodná skříňka je v údržbě družstva,
- g) anténní rozvody - veškeré rozvody anténního signálu TV jsou v údržbě družstva. Při poškození bytové anténní zásuvky těchto rozvodů je uživatel bytu povinen finančně hradit instalaci zásuvky nové, nicméně, o provedení opravy je povinen požádat vykonavatele správy,
- h) zařizovací předměty a vestavěný nábytek - kuchyňské, koupelnové a další zařizovací předměty (vana, umyvadlo, toaleta, kuchyňská linka, mycí dřez, skříně atd.) jsou zcela v údržbě uživatele bytu, včetně svého instalačního příslušenství.
2. Domovní instalace, které nejsou uvedeny v tomto článku, jsou předmětem údržby družstva.
 3. Další povinnosti uživatele bytu, týkající se údržby bytových instalací:
 - a) vodovodní rozvody - uživatel bytu je povinen zajistit, aby plomby vodoměrů na obou vodovodních rozvodech nebyly mezi výměnnými cykly narušeny. V opačném případě je povinen akceptovat finanční sankci, o které rozhoduje představenstvo družstva, a která je soudně vymahatelná. Uživatel bytu je povinen alespoň jedenkrát za dva měsíce pravidelně kontrolovat stav bytových uzávěrů obou vodovodních rozvodů a několikrát je opakovaně otevřít a zavřít, čímž se zamezuje jejich poškození vodními usazeninami,
 - b) instalační jádro, které prochází bytovou jednotkou, není její součástí, není vedeno v evidenčním listu ploch bytu a uživatel bytu nehradí z jeho plochy nájemné. Uživatel bytu je povinen v té části instalačního jádra, do které má přístup, udržovat čistotu, nejméně 1x ročně jej zbavit prachu a nečistot a sprejem aplikovat insekticid proti domácímu hmyzu. Uživatel bytu není oprávněn v rámci údržby bytu zasahovat do kotevní konstrukce instalací jádra a stejně tak do vlastního kotvení instalací. Rozhodne-li se uživatel bytu zaměnit původní demontovatelnou přístupovou stěnu instalačního jádra za stěnu v pevném provedení, přejímá na sebe veškeré případné náklady spojené s jejím vybouráním v případě potřeby přístupu družstva k instalacím domu. Totéž se vztahuje i na jiné, nežli původní povrchové úpravy této stěny,
 - c) silnoproudé elektrorozvody - je-li byt osazen původními elektrorozvody na bázi hliníku, uživatel bytu by měl zajistit alespoň jedenkrát za dva kalendářní roky dotažení kontaktů ve všech bytových zásuvkách a rozvodných krabicích, aby na kontaktech nedocházelo k jiskření. Je-li byt osazen původními jističi, je uživatel bytu povinen zajistit, aby v bytě byly používány výhradně originální jističe s předepsanou hodnotou. Došlo-li během existence domu v bytě k rekonstrukci elektrorozvodů, uživatel bytu je povinen mít k dispozici pro potřeby družstva originální protokol o úspěšně absolvované revizi bytových elektrorozvodů, vydaný oprávněným technikem. V dané souvislosti není rozhodující, zda aktuální uživatel bytu rekonstrukci inicioval či nikoliv. Uživatel bytu je povinen zajistit používání pouze certifikovaných elektrospotřebičů.
 - d) sdělovací rozvody - uživatel bytu je oprávněn napojit na anténní rozvody domu pouze takové přijímače, které mají certifikaci a nejsou zdrojem rušivého signálu,
 - e) obecně - opravář přizvaný uživatelem bytu k provedení údržby instalací není oprávněn k zásahu do instalací, které jsou v údržbě družstva. Uživatel bytu je odpovědný za dodržení tohoto ustanovení.

Článek 23.

Struktura orgánů družstva

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.

Článek 24.

Členská schůze

1. Schůze členů družstva je nejvyšším orgánem družstva.

2. Každý člen družstva má právo účastnit se jednání členské schůze. Každý člen družstva má jeden hlas. Jsou-li členy družstva manželé, mají jeden hlas.
3. Členskou schůzi svolává předseda podle potřeby družstva, avšak alespoň dvakrát ročně.
4. Předseda svolá členskou schůzi pozvánkou, kterou vyvěsí nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách, případně na úřední desce zveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
5. Pozvánka musí obsahovat:
 - 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,
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
6. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Předseda svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že:
 - a) ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze předpokládat,
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku dle insolvenčního zákona a navrhne členskou schůzi opatření k nápravě, případně další kroky.
7. Členská schůze je schopna usnášet se, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů mající vyšší počet hlasů.
8. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
9. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva je třeba v případě rozhodování podle odst. 12 písm. a), b), d), g), m), n), o), p) q), r), s) t).
10. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, že byla udělena pro zastoupení na jedné konkrétní členské schůzi. Podpisy není nutné ověřovat. Nikdo nesmí být na členské schůzi zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
11. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to alespoň 20% členů družstva, nebo pokud o to požádá kontrolní komise, oznámí-li některý z členů představenstva, že hodlá odstoupit z funkce nebo z jiných důvodů nevykonává funkci člena představenstva po dobu delší dvou měsíců a současně bude rozhodováno o odvolání a volbě nového člena představenstva.
12. Do působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, pokud ke změně stanov nedochází na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva družstva a určovat jejich odměnu, volit a odvolávat členy kontrolní komise,
 - c) schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty,
 - d) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - e) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů dle stanov,
 - f) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. úhrady ztráty,
 - g) rozhodovat o přeměně družstva dle speciálního právního předpisu,
 - h) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,
 - i) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
 - j) rozhodovat o výši příspěvků do fondu rezervního a provozního,
 - k) schvalovat hospodaření s majetkem družstva,
 - l) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí předsedy a místopředsedy družstva, není-li to v působnosti kontrolní komise,
 - m) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty, takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném

- souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká,
- n) rozhodovat o převodech spoluvlastnických podílů na jednotlivých bytech či nebytových prostorech do vlastnictví členů družstva nebo jiných osob,
 - o) rozhodovat o uložení smluvní pokuty dle stanov,
 - p) rozhodovat o investicích do stavebních úprav, oprav a změn, prováděných nad částku 100.000,- Kč,
 - q) schvalovat ostatní výdaje družstva nad částku 50.000,- Kč,
 - r) rozhodovat ve věcech půjček a úvěrů, které mají být družstvu poskytnuty, rozhodovat o formách zajištění,
 - s) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora a rozhodnutí o rozdělení likvidačního zůstatku,
 - t) schvalovat zásady pro stanovení výše nájemného za užívání družstevního bytu nebo nebytového prostoru a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním,
 - u) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva.
13. Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci, jedná-li se o záležitosti spadající do působnosti představenstva dle stanov nebo zákona.
 14. Každý člen družstva nebo likvidátor se mohou dovolat neplatnosti usnesení členské schůze dle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i rozpor s dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět navrhovatel o usnesení členské schůze, nejpozději do 1 roku ode dne přijetí rozhodnutí.
 15. Z jednání každé členské schůze se pořizuje zápis o jejím průběhu do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo schůzi svolal, a pokud ho sepsala jiná osoba, pak ho podepíše i tato osoba.
 16. Zápis musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
 17. Přílohu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka a podklady k ní. Schválení usnesení členské schůze zveřejní družstvo na úřední desce družstva způsobem obvyklým.
 18. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.

Článek 25.

Náhradní členská schůze

1. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
2. Náhradní členská schůze je schopna se usnést bez ohledu na počet přítomných.
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout, jen pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

Článek 26.

Rozhodování per rollam

1. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.
2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům družstva písemný návrh rozhodnutí.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů ode dne doručení návrhu členovi družstva,
 - c) podklady potřebné k přijetí rozhodnutí,
 - d) další údaje, určují-li tak statuty.
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení návrhu, dle odst. 3. písm. b) představenstvu svůj písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem usnesení nesouhlasí.
 5. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.

Článek 27.

Představenstvo družstva

1. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito statuty nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
2. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.
3. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má 3 členy.
4. Členy představenstva volí členská schůze ze svých členů na období 3 let, členové mohou být zvoleni opakovaně. Představenstvo si zvolí předsedu a místopředsedu.
5. Představenstvo se schází dle potřeby družstva, alespoň dvakrát ročně.
6. Členové představenstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře.
7. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením, které bude předneseno na členské schůzi. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od konání členské schůze, není-li na žádost odstupujícího člena schválen jiný okamžik zániku jeho funkce.
8. Navenek jedná za představenstvo předseda. Za družstvo se podepisují při všech úkonech vyžadujících písemnou formu společně předseda a místopředseda družstva. Není-li přítomen předseda družstva, pak alespoň dva členové představenstva.
9. Členem představenstva může být zvolen pouze člen družstva starší 18 let, který splňuje podmínky pro výkon funkce dle jiných právních předpisů.
10. Člen představenstva může být odvolán členskou schůzí dle podmínek stanovených statuty.
11. Odměnu členovi představenstva určuje smlouva o výkonu funkce, případně usnesení členské schůze.
12. Pro člena představenstva platí zákaz konkurence dle ustanovení § 710 zákona o obchodních korporacích.
13. O jednání představenstva se sepisuje zápis, který se zakládá.

Článek 28.

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat podklady k hospodaření družstva.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k účetní závěrce družstva, k návrhu na rozdělení zisku a ztrát družstva, k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
3. Kontrolní komise je volena členskou schůzí. Volební období je tříleté, opakované zvolení se připouští.
4. Kontrolní komise je tříčlenná. Členové kontrolní komise zvolí ze svého středu předsedu a místopředsedu.
5. Kontrolní komise rozhoduje většinou svých hlasů.
6. O průběhu jednání kontrolní komise a jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem.
7. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
8. Kontrolní komise je povinna alespoň jednou za rok informovat členskou schůzi o své činnosti.
9. Kontrolní komise se schází dle potřeby, alespoň jednou za tři měsíce.

10. Pro členy kontrolní komise platí zákaz konkurence dle ustanovení § 722 zákona o obchodních korporacích.
11. Členem kontrolní komise může být zvolen pouze člen družstva starší 18 let, který splňuje podmínky pro výkon funkce dle jiných právních předpisů.
12. Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Své odstoupení oznámí na členské schůzi. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od konání členské schůze, na které bylo odstoupení oznámeno, není-li na žádost odstupujícího člena schválený jiný okamžik zániku jeho funkce.

Článek 29.

Základní kapitál

1. Základní kapitál je souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního kapitálu.
3. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Článek 30.

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

1. Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát.
2. Podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů ke dni jednání členské schůze.
3. Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto fondy nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl na zisku.

Článek 31.

Nedělitelný fond

1. Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond.
2. Nedělitelný fond lze použít pouze k úhradě ztrát družstva a k převodu do fondu družstevní výstavby při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.

Článek 32.

Další fondy

1. Družstvo je oprávněno zřídit fond pořizovacích dalších členských vkladů, fond družstevní výstavby, fond dodatečných dalších členských vkladů.
2. Družstvo může rozhodnout o zřizování dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice.
3. O zřízení fondů rozhoduje členská schůze.

Článek 33.

Vypořádání výsledku hospodaření

1. Zisk se převede do nedělitelného fondu. Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit dle stanov.
2. Ztráta se hradí z nerozděleného zisku z minulých let, z fondu dodatečných dalších členských vkladů nebo z nedělitelného fondu.
3. Ztrátu lze uhradit rozvržením mezi členy, a to ve stejné výši na každého člena. Uhrazovací povinnost členů lze uložit až po vyčerpání předchozích opatření.

Článek 34.

Zrušení a likvidace

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.
2. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje veřejnou listinou. Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, kromě případu, kdy celé jmění nabývá právní nástupce družstva.
3. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora. Likvidátor nemusí být členem družstva. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace.
4. Družstvo může být zrušeno rozhodnutím soudu o zrušení družstva, a to dnem, uvedeným v tomto rozhodnutí, jinak dnem, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci.
5. Soud, na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu, zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
 - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem,
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy,
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem,
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
6. V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.
7. Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
8. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na rozdělení likvidačního zůstatku, účetní závěrku likvidátora schvaluje členská schůze.
9. Podíl na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl se vyplácí v aktuální státní měně.

Článek 35.

Společná ustanovení

1. Rozhodnutí, týkající se jednotlivých členů družstva, jim musí být doručeno nebo oznámeno.
2. Lhůta k podání odůvodněných námitek činí třicet dnů.
3. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.
4. Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem a těmito stanovami.
5. Pokud v těchto stanovách není určena zvláštní úprava, platí ustanovení občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.
6. Pokud by tyto stanovy v některém svém ustanovení odporovaly obecně platným právním předpisům, např. vlivem pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena.
7. Toto úplné znění stanov o 17 stranách bylo schváleno členskou schůzí dne 11. 12. 2014
8. Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem